



**HAL**  
open science

# Transformations urbaines et dynamiques résidentielles dans l'archipel des Comores

Yann Gérard

► **To cite this version:**

Yann Gérard. Transformations urbaines et dynamiques résidentielles dans l'archipel des Comores. Géographie. Université de La Rochelle, 2006. Français. NNT: . tel-00135676

**HAL Id: tel-00135676**

**<https://theses.hal.science/tel-00135676>**

Submitted on 8 Mar 2007

**HAL** is a multi-disciplinary open access archive for the deposit and dissemination of scientific research documents, whether they are published or not. The documents may come from teaching and research institutions in France or abroad, or from public or private research centers.

L'archive ouverte pluridisciplinaire **HAL**, est destinée au dépôt et à la diffusion de documents scientifiques de niveau recherche, publiés ou non, émanant des établissements d'enseignement et de recherche français ou étrangers, des laboratoires publics ou privés.

UNIVERSITÉ DE LA ROCHELLE  
FACULTÉ DE LETTRES, LANGUES, ARTS ET SCIENCES HUMAINES  
OTELO J.E. 2433

**Thèse**  
pour obtenir le grade de  
**Docteur en Géographie de l'Université de La Rochelle**  
Présentée et soutenue publiquement le 10 novembre 2006 par

**Yann GÉRARD**

## **Transformations urbaines et dynamiques résidentielles dans l'archipel des Comores**

Directeur de thèse :  
**M. Michel POUYLLAU**  
Professeur de Géographie, Université de La Rochelle

Membres du Jury :  
**M. François BART**  
Professeur de Géographie, Université de Bordeaux III  
**M. Bernard CALAS** (Rapporteur)  
Professeur de Géographie, Université de Bordeaux III  
**Mme Françoise DUREAU** (Rapporteur)  
Professeur de Géographie, Université de Poitiers  
**M. Louis MARROU**  
Professeur de Géographie, Université de La Rochelle  
**M. Michel POUYLLAU**  
Professeur de Géographie, Université de La Rochelle





## REMERCIEMENTS

---

Au moment d'écrire les dernières lignes de ce doctorat, il apparaît évident que cette étude n'aurait pu être menée à bien sans l'aide de nombreuses personnes que je tiens à remercier, bien qu'il soit malheureusement impossible de les citer toutes.

Je tiens donc tout d'abord à remercier mes directeurs de recherche, et pour commencer, Sophie Bock, maître de conférence HDR, qui a accepté de diriger mon travail dans un premier temps, mais n'a malheureusement pas pu en assurer l'encadrement jusqu'au bout. Le professeur Michel Pouyllau ensuite, qui a bien voulu reprendre la direction de cette thèse.

Je remercie également Sophie Blanchy, ethnologue chargée de recherche au CNRS et spécialiste de l'archipel comorien. Ses conseils et sa disponibilité, notamment pour la relecture du chapitre 3, ont été essentiels. J'espère avoir pris en compte ses remarques au mieux.

Ma reconnaissance va également à :

Ainouddine Sidi, directeur du Centre National de la Documentation et de la Recherche Scientifique aux Comores, pour son soutien précieux lors de mes déplacements dans l'archipel.

Luc Vacher, Maître de Conférence à l'Université de La Rochelle, pour ses conseils et surtout ses critiques tout au long de la progression de mon travail.

Solange Dauchez, Maître de Conférence à l'Université de Bordeaux III, pour son aide durant la dernière phase de rédaction notamment.

Le Conservatoire de l'Espace Littoral et des Rivages Lacustres qui m'a accueilli en stage à Mayotte et a mis à ma disposition ses moyens et ses contacts sur place.

Je veux enfin souligner l'importance qu'a joué dans son ensemble l'équipe des géographes de la Faculté de Lettres, Langues, Arts et Sciences Humaines au sein de laquelle j'ai trouvé un réel soutien ainsi que de nombreuses occasions de dialogue autour de mon travail.

Certains Comoriens, qui sont devenus au fil du temps plus que des contacts, guides ou correspondants locaux, ont joué un rôle essentiel en m'introduisant auprès des autorités locales ou en m'accueillant chez eux par exemple. Je tiens à leur exprimer ici toute ma gratitude et notamment à Farde Abou Bacar Daoud, Anissa Said Ali, Mr. Bourhane et Swaffaouidine Sidi de Ouani, Halidi Cheikh Omar de Domoni, Abdillah Maoulana de Fumbuni, Ali Mari de Mangajou, Chafion Said de Mamoudzou, Abdallah Naguib de Moroni, Anriffoudine de Mutsamudu.

Enfin, je pense évidemment à mes proches – ma mère pour ses relectures et mon père pour son soutien permanent – auxquels j'ai pu démontrer qu'il n'est point besoin d'alcool pour être saoulé, une bonne thèse faisant largement l'affaire tout en comportant moins de risques, quoique...

Je ne peux m'empêcher enfin d'avoir une pensée pour celle qui m'a subi tout au long de ces cinq années et s'apprête à découvrir, comme je le fais en ce moment, les plaisirs du point final. Merci Clotilde.



# SOMMAIRE

---

## Introduction

### I. Le contexte urbain aux Comores : une armature urbaine héritée en mutation

#### Chapitre 1. Le réseau urbain historique : entre déclin et survivance

1. Apparition des premiers centres : les cités-État dans la mouvance swahili
2. Invasions malgaches et fin de l'ère commerciale : vers un déclin des villes
3. La colonie : des villes qui stagnent, une aide de la Métropole limitée

#### Chapitre 2. Dynamisme contemporain d'un réseau sans grand centre urbain

1. Une méthode pour analyser la croissance des villes et le niveau d'urbanisation : une approche démographique nécessaire ?
2. Modalités de la croissance démographique : entre ralentissement naturel et intensification des migrations
3. Organisation du réseau urbain : hétérogénéité des situations insulaires
4. Des flux migratoires et des équipements liés aux espaces polarisants, ou le retour à l'approche multi-critères

### II. L'expression des logiques résidentielles coutumières dans la croissance des espaces urbains

#### Chapitre 3. Le *mdji*, une unité coutumière

1. La base de l'organisation résidentielle : proche parenté maternelle
2. Lignages et groupes de filiation : des groupements résidentiels spatialement définis ?
3. Un droit foncier qui conditionne le développement résidentiel

#### Chapitre 4. Des *mdji* qui se dilatent et s'agglomèrent, de la ville à l'agglomération

1. Des contraintes d'installation nombreuses pour des établissements dispersés
2. Des villes qui s'épanouissent sur un littoral étriqué
3. Modalités d'extension actuelles : entre étalement et « verticalisation » de la ville

#### Chapitre 5. Du « quartier coutumier » au système résidentiel

1. Méthodologie
2. Influence persistante du mode d'organisation traditionnel
3. Segmentation des groupes résidentiels
4. Nouvelles architectures des cases

### III. Logiques exogènes et logiques coutumières : résistances, emprunts et arbitrages

#### Chapitre 6. Migrations et changements des pratiques foncières : une remise en cause de la coutume ?

1. Des critères de localisation subis par les migrants
2. L'émergence d'un marché foncier en ville : une nouvelle pratique favorable à l'implantation des *wadjen* ?

## **Chapitre 7. L'échec des mesures d'aménagement urbain, ou la résistance face à des modèles d'organisation importés et imposés**

1. Les grands principes de l'aménagement urbain aux Comores : un placage des méthodes françaises
2. Des politiques d'habitat social entre absence et omniprésence mais toujours en décalage avec la société ?
3. Droit de l'immatriculation et lotissements : des réglementations intimement liées et difficiles à imposer

## **Chapitre 8. Multiplication et diversification des références et des droits : quelles règles du jeu ?**

1. Les contentieux foncier : un exemple de mélange des références culturelles
2. La gestion locale : un paradigme bien ancré aux Comores, ou la multiplication des organismes et associations de développement « communautaire »

## **Conclusion**

## **Bibliographie**

## AVANT-PROPOS

---

Mon année de maîtrise de géographie fut l'occasion de retourner à Mayotte que j'avais découverte lors des vacances d'hiver en 1997. L'exotisme de la destination était une motivation essentielle, bien que les tropiques ne m'aient jamais attiré en particulier. Je ne concevais évidemment pas l'engrenage qui se mettait en marche et qui me conduirait, quelques années plus tard, à la réalisation d'un doctorat ayant les Comores pour toile de fond.

Je n'avais pas imaginé, malgré les avertissements de certains de mes proches qui connaissaient Mayotte, que le voyage vers cet outremer français m'amènerait dans un pays si proche de l'Afrique. C'est cette spécificité mahoraise, qui se répercute en réalité sur l'ensemble des quatre îles comoriennes, qui me fascine encore aujourd'hui. Dans cet archipel qui reste, depuis 1976, scindé en deux entités politiques différentes, faisant des frères d'hier les clandestins d'aujourd'hui, les paradoxes sont permanents, tantôt choquants, tantôt cocasses mais toujours sources de réflexion, d'interrogation et donc propices à la recherche scientifique.



## INTRODUCTION GÉNÉRALE

---

Au cours du XX<sup>e</sup> siècle, la diffusion de l'urbanisation à l'échelle planétaire a fait de l'urbain un phénomène majeur. Les transformations des villes qui en découlent sont sans précédent et remettent en cause la nature même de ces dernières.

L'évolution majeure des villes consiste en un éclatement généralisé de leur structure, sur les plans physique, social ou institutionnel. Ainsi, autrefois clairement identifiées (souvent par opposition au monde rural) et tirant leur cohérence d'une certaine homogénéité architecturale doublée d'une organisation centre-périphérie affirmée, les villes laissent la place à des ensembles urbains polymorphes aux contours mal définis. Des auteurs, tels que F. Choay, ont pu voir dans ces transformations la mort de la ville<sup>1</sup> et considèrent ainsi que la ville est remplacée par des espaces urbains « post-modernes » symbolisant ces transformations.

Si la « mort » de la ville est contestée par de nombreux auteurs, tous s'accordent pour souligner l'importance d'une redéfinition des espaces urbains à l'aune des mutations actuelles. Sont ainsi apparus de nouveaux concepts dont l'objectif est de décrire les dynamiques nouvelles. Ascher (1995) parle par exemple du phénomène de « métropolisation » pour illustrer l'étalement croissant des espaces urbains sur des territoires discontinus et multipolaires. Dans un autre contexte, en Amérique du Nord, le terme de Edge cities (Garreau, 1991) sert à définir les nouveaux « pôles suburbains » (Ghorra-Gobin, 2005) déconnectés d'un centre-ville qu'ils ont même parfois tendance à marginaliser. Difficile enfin de ne pas évoquer les desakota d'Asie du sud-est (Mc Gee, 1991), ce terme anglais – néologisme venant de l'indonésien desa (village) et kota (ville) – désigne des espaces agricoles densément peuplés qui intègrent des activités urbaines importantes.

Sont ainsi soulignés, d'une part, l'avènement de l'agglomération urbaine, polycentrée et réticulée, difficilement enfermée dans des limites précises (car intégrant des parcelles de ce qui était considéré autrefois comme relevant de l'espace rural) ; et d'autre part, la remise en cause, au sein de ces nouvelles entités urbaines, de logiques héritées et communautaires (et qui donnaient une sorte de « destin commun » aux habitants de la ville) au profit de principes de vie liés à des intérêts plus individuels (chaque habitant est au centre de son propre réseau de relations – adapté aux espaces réticulés et polycentrés).

Ces transformations sont facilitées par le fort degré d'ouverture aux innovations qui caractérise les villes. Celles-ci constituent de véritables « précurseurs » des évolutions sociales. On peut également les qualifier de vecteurs de la « modernité à l'occidentale » (en fait des modèles de vie occidentaux fondés notamment sur la consommation). Cette modernité pénètre ainsi les sociétés, si bien que l'urbanisation peut être vue comme un processus aboutissant à l'homogénéisation des sociétés et l'effacement des cultures locales. Inversement, les rencontres et les mélanges de population que les villes favorisent peuvent donner naissance à des modèles toujours plus originaux.

Les études urbaines sont donc plus que jamais d'actualité. En particulier dans le champ de la géographie où les villes constituent à coup sûr des objets sociaux-spatiaux spécifiques et particulièrement riches d'enseignement. Théâtre de nombreuses mutations sociales, la ville, qui est à la fois ouverte aux innovations et agit comme un catalyseur des transformations sociales, s'impose comme un cadre d'étude privilégié des relations espace / société / individu. Trois quarts de siècle après les travaux menés par l'École de Chicago, cette affirmation pourrait sonner comme un lieu commun en sciences sociales si

---

<sup>1</sup> D'où le titre de son ouvrage : *Le règne de l'urbain et la mort de la ville*, paru en 1999.



le contexte d'urbanisation mondialisée n'était d'actualité, offrant un nouveau cadre d'étude stimulant. L'urbain apparaît ainsi plus que jamais comme un concept difficile à cerner précisément, bien que fondamental pour une discipline géographique en perpétuel questionnement.

Au-delà de la définition même de la ville, c'est la compréhension des nouvelles logiques d'organisation de ces espaces qui paraît essentielle comme le rappelle F. Ascher (1997 : 57). Ainsi, le concept du quartier, en tant qu'espace privilégié de la sociabilité et disposant d'une certaine autonomie au sein de la ville, est contrarié par la montée en puissance des logiques de réseau qui répondent à l'éclatement de l'espace urbain en mettant en relation ses différentes parties. Ces logiques ont-elles pour aboutissement l'isolement de l'individu, lequel serait renforcé par les nouvelles technologies de l'information et de la communication (NTIC) qui favorisent les mobilités virtuelles ? Ou assiste-t-on, à l'inverse, à un accroissement de la sociabilité des urbains, grâce à la combinaison des mobilités physiques et des télécommunications ? C'est toute la définition de l'urbain en tant que lieu de « maximisation des interactions sociales » (Claval, 1981 : 4) qui est remise en question.

L'Afrique intertropicale n'échappe pas à ce contexte mondial, et le phénomène y est d'autant plus spectaculaire que ce continent comportait peu de villes importantes avant les années 1950. D'ailleurs, les chercheurs ont longtemps considéré, à tort, que l'urbain avait été introduit en Afrique Noire par les colons venus du monde occidental (Coquery-Vidrovitch, 1988). Ces aspects ont fait de ce continent un symbole de l'explosion urbaine de la seconde moitié du XX<sup>e</sup> siècle. Les auteurs qui se sont intéressés à la question sont nombreux. On retiendra notamment les travaux fondateurs de A. Dubresson sur Abidjan et la Côte d'Ivoire ou ceux de P. Vennetier, dont l'ouvrage sur les villes d'Afrique tropicale reste une référence en matière de synthèse. D'autres auteurs tels que É. Le Bris, É. Dorier-Apprill (sur Brazzaville notamment), P. Gervais-Lambony (à travers la comparaison entre des villes du sud et de l'ouest de l'Afrique) ou encore B. Calas (les mutations urbaines en Afrique de l'Est) ont également contribué à la compréhension de l'évolution des sociétés urbaines. Ces multiples études concernant l'urbanisation contemporaine de l'Afrique ont insisté sur le passage brutal d'un contexte globalement rural et traditionnel à celui de l'agglomération urbaine macrocéphale porteuse de la modernité à l'occidentale. Les africanistes ont montré que ces espaces abritaient une société urbaine qui avait tendance à vouloir s'émanciper de la tradition, sans pour autant l'effacer complètement. La société qui en découle est donc partagée entre deux modèles culturels différents : la tradition réputée africaine et la modernité dite occidentale.

Mais l'urbain en Afrique Noire ne se limite pas aux capitales métropoles, aussi importantes soient-elles. Face à la multiplication des villes dites « secondaires » ou de taille plus modeste, certains auteurs se sont tournés vers des situations certes moins spectaculaires, mais tout aussi instructives et pertinentes (Dureau, 1987 ; Bertrand, 1990 ; Giraut, 1994). L'étude de F. Giraut sur les « petites villes » en Afrique de l'Ouest a permis de mettre en avant les transformations sociales qu'impliquent ce que l'auteur qualifie de « transition du rural vers l'urbain ». Pour simplifier, de nouvelles logiques (émergence d'un marché foncier et opérations d'aménagement notamment) apparaissent dans des espaces encore marqués par l'interconnaissance d'habitants aux activités et aux origines variées, mais toujours en relation étroite avec un arrière-pays rural (Giraut, 1996 : 245).

Les villes comoriennes combinent justement les caractéristiques des deux modèles précités.

Pour commencer, leur caractère urbain n'est pas toujours très affirmé. Elles associent en effet des tailles relativement modestes (l'agglomération réputée la plus importante, Moroni, ne compterait que 50 000 à 60 000 habitants pendant la journée) à une

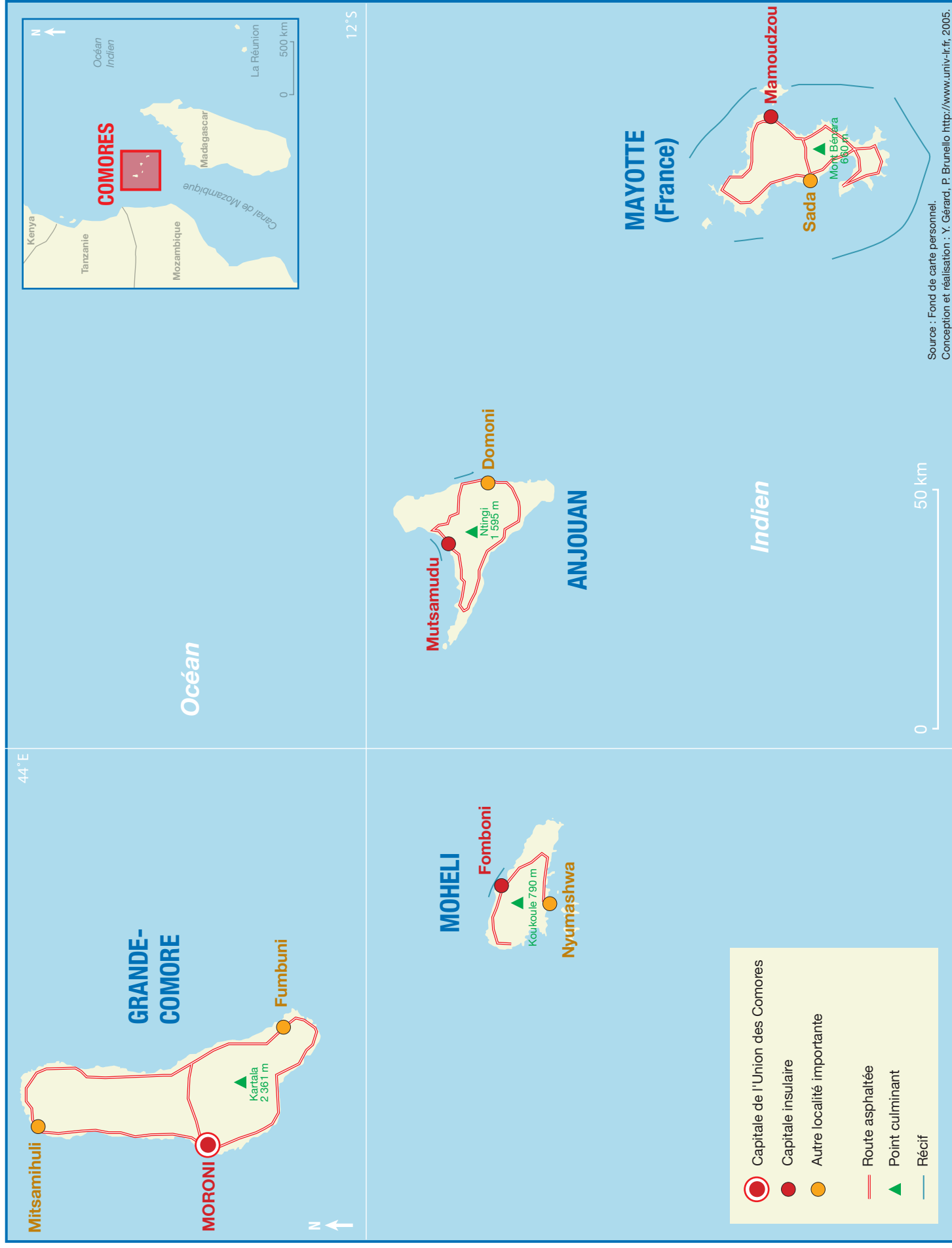
permanence des activités agricoles pratiquées sur des parcelles situées en dehors des agglomérations urbaines. Par ailleurs, l'importance des principes d'organisation coutumiers, encore très présents dans l'archipel (voir notamment Blanchy, 1990 ; Blanchy, 2004 ou Chouzour, 1994), renforce l'hypothèse du maintien d'un certain degré d'interconnaissance entre les habitants.

Inversement, les villes comoriennes ont un passé urbain historique, nous y reviendrons dans le chapitre 1. Ce constat disqualifie la notion de transition rural-urbain puisqu'il existe bel et bien une « base citadine préalable » (Giraut, 1994 : 2). Ensuite, l'histoire politique de l'archipel a séparé Mayotte, restée française en 1975, des trois autres îles qui constituent un État fédéral autonome (actuellement l'Union des Comores et qui se compose de la Grande-Comore, Anjouan et Mohéli ; cf. Figures 1 et 2). La capitale mahoraise est ainsi devenue une préfecture de la République Française. De plus, si Moroni (en Grande-Comore) est la capitale de l'État comorien, chacune des îles de l'Union, en tant qu'État autonome, possède également une capitale politique, siège du gouvernement et accueillant l'ensemble des services administratifs qui lui sont associés. Il s'agit de Mutsamudu à Anjouan et Fomboni à Mohéli. Ces espaces sont ainsi, par nature, des lieux où la coutume est confrontée à d'autres modes d'organisation des sociétés, issus de pratiques importées depuis le monde occidental.

Enfin, tous ces éléments se combinent avec l'insularité, laquelle a tendance à renforcer les phénomènes habituellement observés sur le continent (« effet loupe » de F. Péron (1996)). Ainsi, si ce contexte a pu favoriser le maintien de principes coutumiers, le peu de place disponible peut renforcer les problèmes liés à la croissance urbaine. Ce rappel renvoie également au caractère archipélagique des Comores. En effet, l'espace comorien, dont l'unité socio-culturelle est avérée, est également traversé par de nombreuses lignes de fracture qui, pour une bonne partie d'entre elles, reprennent la fragmentation physique liée à l'archipel. Naturellement, l'appartenance de Mayotte à la France et les conséquences qui en découlent en matière de politique d'aménagement et d'urbanisme interrogent sur la nature des transformations actuelles et les différences avec les évolutions dans l'Union comorienne.

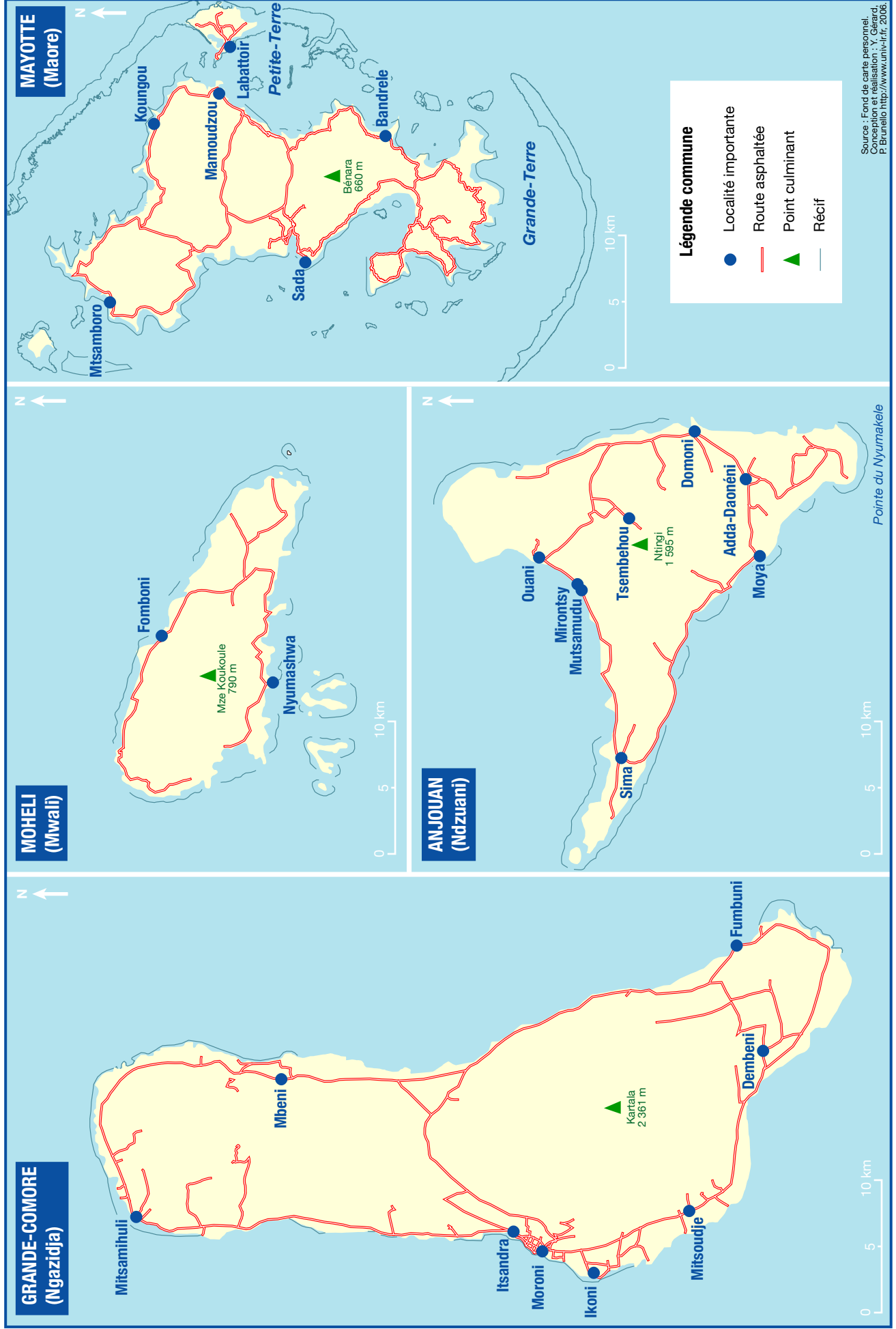
**Tous ces éléments renforcent l'intérêt porté aux villes comoriennes qui possèdent toutes les qualités pour révéler avec une acuité particulière la nature et les mécanismes des transformations essentielles des espaces urbains. Notre étude de ces phénomènes repose sur une analyse comparative des dynamiques résidentielles dans les villes comoriennes.**

Figure 1 - L'archipel des Comores



Source : Fond de carte personnel.  
 Conception et réalisation : Y. Gérard, P. Brunello <http://www.univ-lfr.fr>, 2005.

Figure 2 - Les îles comoriennes



- La démarche : définir des espaces urbains et les comparer

Bien sûr, la diversité des contextes insulaires incite à la démarche comparative. Ce genre d'approche, encouragée par P. Gervais-Lambony (2003), permet notamment de mieux comprendre les différences entre les cas étudiés (dès lors, il n'est pas nécessaire que les objets comparés soient en tous points identiques, au contraire) tout en soulignant certains invariants, c'est-à-dire certaines caractéristiques récurrentes, donc en général plus structurelles et universelles. Dans le cadre de notre étude, la problématique nécessitait avant tout de définir des espaces urbains ce qui revient à poser la question de la définition de la ville et de ses attributs. Il s'agit là d'un problème vaste qui a mobilisé de nombreux chercheurs en géographie urbaine qui ont pu souligner la difficulté qu'il existe à isoler un critère de définition universel. Des approches fonctionnelles (fonctions urbaines de Chabot, 1948 ou Beaujeu-Garnier, 1995) à l'équation densité+diversité = ville (Lévy, 1999), il apparaît clair que la question nécessiterait un travail qui lui soit entièrement consacré. La difficulté est par ailleurs d'autant plus grande dans le cadre d'un pays où le phénomène urbain ne prend pas forcément les mêmes formes que dans la plupart des pays du Nord (Louiset, 2000).

Puisque notre objectif est de trouver des espaces dont on soit sûrs qu'ils sont urbains, nous avons commencé par confronter l'ensemble des localités comoriennes aux critères de définition des espaces urbains utilisés par d'autres chercheurs en géographie urbaine. Nous avons eu notamment recours aux travaux de thèse de F. Giraut et de F. Dureau, leurs terrains respectifs (situés en Afrique) leur ayant imposé une adaptation des définitions initialement élaborées dans un cadre occidental.

Notre démonstration repose sur l'idée suivante : si certains espaces répondent à la définition utilisée, on peut les considérer comme urbains. Ils sont donc comparables. Mais cela ne signifie pas qu'il n'existe pas d'autres espaces urbains, repérables selon d'autres critères liés aux spécificités du terrain comorien.

Après avoir établi une hiérarchie de ces espaces a priori urbains, une mise en perspective avec les hiérarchies établies par la coutume comorienne<sup>2</sup> permet d'établir si, d'un point de vue « comorien », les espaces envisagés sont comparables.

La hiérarchie des localités selon la coutume ne remet pratiquement pas en cause celle que nous avons établie sur des critères urbains a priori. La seule véritable exception est Mamoudzou et elle peut s'expliquer par des raisons historiques simples. Par ailleurs, les transformations contemporaines de l'organisation politico-administrative des îles a pu doter certaines localités d'un nouveau statut (chef-lieu), leur donnant une importance et un pouvoir qu'elles n'avaient pas traditionnellement. Ce type d'évolution est même à l'origine de conflits entre nouveaux chefs-lieux et anciennes « capitales » en Grande-Comore (S. Chouzour, 1994 : 146).

- Application et définition de sept « sites-test » à étudier

Nous avons retenu comme critères le nombre d'habitants ainsi que les fonctions politico-administratives (certaines villes étudiées sont des capitales d'État), sanitaires et scolaires ; puis des activités commerciales (boutiques « modernes » et marchés).

Nous justifions concrètement ce choix grâce aux études de F. Dureau et de F. Giraut. La première a procédé à une analyse multicritères des différentes localités ivoiriennes afin de déterminer les critères les plus discriminants dans la hiérarchie urbaine. Ce travail lui a

---

<sup>2</sup> Seront considérés comme relevant de la coutume ou « traditionnels », les principes régissant la société comorienne issus de pratiques passées et intégrées par la majorité de la population. Aux Comores ils proviennent principalement des cultures liées aux migrations de population qui ont pénétré profondément la société comorienne (Bantous, Malgaches, ou Arabo-Shiraziens). Les influences liées à la colonisation y sont donc théoriquement minimales.

permis de définir comme « urbaines », toutes les localités de plus de 5 000 habitants et équipées d'un centre de santé, d'une maternité, d'un marché et de boutiques modernes (Dureau, 1987 : 186-187).

Quant au second, après avoir utilisé le seuil de 5 000 habitants pour définir ses espaces urbains, il revient dans la conclusion de sa thèse sur les limites de celui-ci et insiste sur l'importance de la nature des habitants : fonctionnaires et élèves du secondaire notamment. Ce constat renvoie à l'importance des équipements, en particulier administratifs ou scolaires, pour définir les espaces urbains.

Nous considérons donc que les espaces ainsi définis sont urbains. Mais la définition n'est pas exclusive, ainsi nous ne considérons pas d'office que les autres localités ne sont pas urbaines. Une mise en perspective avec les hiérarchies établies entre les différents établissements humains par la tradition comorienne doit permettre d'éclaircir ce point et de valider la hiérarchie théorique déjà établie. Il est apparu que le rôle politique historique joué par les localités était un facteur déterminant pour repérer celles qui sont placées en haut de la hiérarchie coutumière. La fonction « capitale de sultanat » a donc constitué un critère supplémentaire.

Avant d'opposer l'urbain et le rural, les Comoriens distinguent avant tout l'espace du logement et de la vie sociale (la localité : *mdji* ou *muji*<sup>3</sup>) et l'espace du travail (les champs voire la mer : *ledjuwu* ou *liju*). Bien sûr, des distinctions existent entre les localités, et elles se traduisent souvent par des rapports hiérarchiques, variables selon l'île considérée. En Grande-Comore, la coutume établie une hiérarchie claire entre les différents *mdji*, liée fortement à la fonction politique. En haut de l'échelle se trouve ainsi le *mdji wa yezi* (capitale de sultanat), suivi d'un autre type de *mdji wa yezi* (capitale de sultanat « secondaire »), vient ensuite le *mdji ndze* (localité ordinaire), puis le *mdji itreya* (hameau périphérique soumis à un *mdji wa yezi*) (Chouzour, 1994 : 144).

La situation est différente à Anjouan, toutefois la fonction politique historique fonde une distinction entre deux types de localités (*muji*). Il s'agit en fait d'une véritable domination des anciens centres décisionnels (repérables notamment à la présence d'un mur d'enceinte parfois disparu aujourd'hui) sur les autres localités.

Dans le cas de Mohéli, l'île est fréquemment coupée en deux ensembles par la coutume, chacun d'entre eux étant rattaché à une localité : Fomboni au Nord et Nyumashwa au sud. Mais seule la capitale (Fomboni) a eu une fonction politique historique centralisatrice clairement établie à partir du XIX<sup>e</sup> siècle, ce qui lui donne une place à part, tout en haut de la hiérarchie des établissements humains de Mohéli.

Enfin, concernant Mayotte, les rapports existants entre les différentes localités ne sont pas clairs. Toutefois, un ensemble urbain qui s'est développé autour de la Petite-Terre et de Mamoudzou depuis le XIX<sup>e</sup> siècle domine le reste de l'île. En fait, les Mahorais considèrent ce secteur comme un espace à part qu'ils appellent le « *m'jini* », par opposition au reste de l'île : le *liju*.

À travers ce bref exposé, la fonction politique historique (en général capitale de sultanat) est soulignée comme un élément essentiel des hiérarchies coutumières comoriennes. Seul le cas de la région de Mamoudzou est un peu exceptionnel, et encore faut-il rappeler la présence du Sultan en Petite-Terre avant celle des colons.

Ce constat nous a amené à ajouter à la définition de nos sites-test un critère concernant les fonctions historiques. Il apparaît ainsi que les espaces urbains déjà définis possèdent tous ce genre d'attribut, qui n'est toutefois pas discriminant (cf. Tableau 1).

Des coupures ont été effectuées entre différentes catégories d'espaces plus ou moins urbains. Il ne s'agit pas d'opposer des villes à des localités rurales. En fait, nous voulons illustrer le fait que les localités ne sont pas toutes autant marquées par les caractères urbains que nous avons déterminés : leur « degré d'urbanité » varie. Le résultat est plutôt

---

<sup>3</sup> Ce terme est souvent traduit par les différents auteurs par village, mais il sert également à désigner des espaces urbains (voir notamment J. Breslar, 1979), ce qui indique d'emblée sa polysémie.

un continuum qu'une opposition entre deux types d'espaces (urbain et rural). Toutefois, afin de clarifier notre propos nous avons préféré classer les différents établissements humains en fonction de ce degré d'urbanité, de la ville aux « espaces à faible degré d'urbanité ». Cette hiérarchie n'est pas figée et probablement ajustable, sa valeur est avant tout liée aux besoins de la démonstration.

Le rôle de la fonction politico-administrative paraît ici évident et, couplée aux services sanitaires et cyber-cafés (que nous avons retenu comme « boutiques modernes »), elle isole les quatre villes de rang 1. Le cyber-café de Fomboni se limite toutefois à un service payant offert par l'Alliance franco-comorienne.

Ensuite, la fonction sanitaire sépare les villes de rang 2 des bourgs. En fait, les centres chirurgicaux de Domoni, Fomboni et Mitsamihuli offrent des prestations théoriquement assez proches de celles des hôpitaux, mais les lits et les médecins/chirurgiens font souvent défaut. Les bourgs n'abritent que des centres de santé ou dispensaires (ces structures ne sont prévues ni pour la chirurgie, ni pour les accouchements, seules quelques analyses y sont possibles), même s'il peut s'agir de localités dynamiques, notamment Ouani où se trouve l'aéroport d'Anjouan, ou Tsembéhou.

Enfin, la présence d'établissements scolaires du second degré semble importante pour les bourgs tandis que le seuil de 5 000 habitants est moins fondamental (mais, à partir de cette catégorie, le tableau n'est plus exhaustif pour des raisons de facilité de lecture).

Les sept sites-test retenus sont : Moroni, Mamoudzou, Mutsamudu, Fomboni, Domoni, Fumbuni et Sada. Nous avons d'abord choisi les quatre capitales (Moroni, Mamoudzou, Mutsamudu et Fomboni). Ensuite, deux des villes de rang 2 sont à Ngazidja, mais nous avons choisi d'éliminer Mitsamihuli. En fait, Fumbuni nous a paru plus intéressante car assez éloignée de Moroni, tandis que Mitsamihuli, plus proche de la capitale, est également plus influencée par cette dernière. Autre problème : Mayotte et Mohéli n'offraient pas de villes de rang 2. Pour la première, nous avons décidé d'étudier Sada qui était fréquemment présentée comme un contrepoids à Mamoudzou sur la côte ouest de l'île et dont une part importante de la population est réputée pour travailler dans la fonction publique (le député de Mayotte, Mansour Kamardine, en est d'ailleurs originaire). Ainsi, même si nous l'avons classée dans la catégorie « bourg », elle est très proche des villes de rang 2 auxquelles elle est assimilée par la suite. En revanche, à Mohéli, hormis Fomboni, les localités présentent un degré d'urbanité vraiment trop faible ; Nyumashwa présentée souvent comme le principal centre de la côte sud abrite moins de 5 000 habitants et peu de fonctions économiques ou administratives.

Dans la mesure où il ne remet pas en cause les réflexions précédentes, le problème de la délimitation spatiale des espaces urbains n'a pas encore été évoquée. En fait, l'archipel étant peu peuplé, la plupart des localités sont encore isolées, se touchant rarement. Toutefois, si la ville est définie par rapport à sa capacité à concentrer certains attributs, elle doit être délimitée, même si son influence peut s'étendre bien au-delà du cadre ainsi établi. Un concept tel que la région urbaine, qui fait intervenir des statistiques concernant les mouvements quotidiens de population de leur domicile à leur lieu de travail, est difficile à utiliser en tant que tel aux Comores. Nous avons ainsi utilisé une approche morphologique qui consiste à définir une agglomération en fonction de la densité de bâtiments. Plus exactement, il s'agira d'espaces au sein desquels les constructions ne sont jamais distantes de plus de 500 m (cf. chapitre 2).

**Tableau 1 - Analyse du degré d'urbanité en 2003**

Agglomération morphologique	Ile	Nombre d'habitants (1)	Fonction politico-administrative	Santé (2)	Niveau d'enseignement	Au moins un cyber-café pérenne (3)	Marché	Capitale historique
<b>Villes de rang 1</b>	Moroni	45 000	Capitale de l'Union / capitale d'Etat autonome	Centre hospitalier	Université	Oui	2	Capitale de sultanat
	Mamoudzou	35 000	Préfecture	Centre hospitalier	Formation post-bac (BTS)	Oui	1	Non
	Mutsamudu	30 000	Capitale d'Etat autonome	Centre hospitalier	Lycée (formation supérieure à Patsy)	Oui	1	Capitale de sultanat
	Fomboni	12 000	Capitale d'Etat autonome	Centre hospitalier	Lycée	Oui	1	Capitale de sultanat
<b>Villes de rang 2</b>	Anjouan	18 000	Chef-lieu de canton	Centre chirurgical	Lycée	Non	1	Capitale de sultanat
	Grande-Comore	> 5 000	Chef-lieu de canton	Centre chirurgical	Lycée	Non	1	Capitale de sultanat
	Grande-Comore	> 5 000	Chef-lieu de canton	Centre chirurgical	Lycée	Non	1/2	Capitale de sultanat
	Ouani	> 5 000	Chef-lieu de canton	Centre de santé	Lycée	Non	1	Non
<b>Bourgs</b>	Tsembéhou	> 5 000	Chef-lieu de canton	Centre de santé	Lycée	Non	1/2	Non
	Sima	> 5 000	Chef-lieu de canton	Centre de santé	Lycée	Non	1/2	Non
	Sada	> 5 000	Rien	Dispensaire	Lycée	Non	0	Non
	M'Beni	> 5 000	Chef-lieu de canton	Centre de santé	Lycée	Non	0	Capitale de sultanat
	Labattoir	> 5 000	Rien	Dispensaire	Collège	Non	0	Non
	Ikoni	> 5 000	Chef-lieu de canton	Rien	Ecole primaire	Non	0	Capitale de sultanat
<b>Espaces à faible degré d'urbanité</b>	Nyumashwa	5 000 <	Chef-lieu de canton	Centre de santé	Ecole primaire	Non	0	Non
	Midjendjeni	5 000 <	Rien	Rien	Ecole primaire	Non	0	Non

(1) Estimations, par le Commissariat Général au Plan en 2003 pour les Comores et à partir du recensement INSEE de 2002 pour Mayotte (les localités sont groupées au sein des communes dans ce recensement). En-dessous de 10 000 habitants, seul la mention supérieur ( > ) ou inférieur ( < ) à 5 000 est indiquée.

(2) Données de 2003. Source : services de santé de Mutsamudu et OMS, Moroni.

(3) Les cyber-cafés sont considérés comme « pérennes » lorsqu'ils ont plus d'un an d'existence en 2003 ; cette précaution est liée à l'extrême fragilité de ce genre de commerce aux Comores.

(4) Les marchés sont notés « 1/2 » quand ils ont une activité réduite, c'est-à-dire qu'ils ne sont ouverts que 2 à 3h par jour.



## - Les dynamiques résidentielles pour étudier les transformations des villes

Les dynamiques (ou mobilités) résidentielles constituent un outil privilégié pour l'étude des transformations des espaces urbains (voir, entre autres, Bertrand, 1990 ; Dureau et Dupont, 2000 ou Lévy et Dureau, 2002). La compréhension des logiques d'installation résidentielle lesquelles sont soumises à des contraintes (géographiques) sont donc au centre de notre démarche.

Dans le cadre de ce doctorat, c'est une approche transversale des dynamiques résidentielles qui a été privilégiée. L'objectif est principalement de comprendre comment s'opère le choix d'un logement ou d'une localisation résidentielle. Le concept de « position résidentielle »<sup>4</sup> fournit à cet égard des pistes de réflexion intéressantes. Les raisons qui poussent une personne à changer de résidence au cours de sa vie (analysées habituellement grâce à l'approche longitudinale) ne sont toutefois pas totalement ignorées et seront abordées au fil du développement (que ce soit à travers des aspects coutumiers : mobilité due aux mariages, aux enfants, etc. ou d'autres éléments liés à la scolarité par exemple), mais de façon secondaire. Elles ne seront donc pas au centre de notre analyse. Enfin, pour la démonstration, il est apparu important de poser comme hypothèse la constitution de « systèmes résidentiels »<sup>5</sup> analogues à ceux définis par É. Le Bris *et al.* (1987) dans quatre villes africaines, soulignant en cela le rôle structurel attendu des liens de parenté dans les dynamiques résidentielles.

## - Des sources qui se croisent et jouent sur les échelles

La consultation d'ouvrages universitaires spécialisés ainsi que la littérature grise ont constitué une base pour la compréhension de la société comorienne.

Si les études étaient rares jusqu'aux années 1980 (mis à part notamment les thèses de J. Breslar, R. De Maximy et C. Robineau), elles se sont développées depuis, notamment dans le cadre de laboratoires de recherche basés à l'Université de La Réunion et à l'INALCO (Institut National des Langues et Civilisations Orientales). C. Allibert rappelle dans l'introduction de son ouvrage sur Mayotte que la situation géographique des Comores, à mi-chemin entre l'Afrique et Madagascar, n'a pas favorisé leur étude ; africanistes et malgachisants ayant eu tendance à se renvoyer mutuellement la responsabilité de l'étude de ces îles difficilement classables. Des travaux assez nombreux existent à présent concernant la société, l'économie et l'archéologie surtout. Des études historiques ou ethnographiques ont été menées par P. Vérin, M. Ahmed-Chamanga, Damir B. A., S. Blanchy, C. Chanudet ou encore J. Martin entre autres (voir bibliographie). Récemment, de nombreux chercheurs comoriens, notamment dans le cadre du Centre National de Documentation et de Recherche Scientifique (CNDRS) des Comores, poursuivent les recherches, sous la direction d'A. Sidi, lui-même auteur d'une thèse sur l'histoire des conflits fonciers à Anjouan.

Les thèses orientées vers des problématiques politiques et économiques contemporaines sont à présent plus nombreuses et une grande partie continue à être menée dans des laboratoires français, l'INALCO par lequel sont passés les pionniers de la recherche comorienne, joue encore un rôle important.

Il apparaît que peu de géographes ont travaillé sur l'archipel. Si R. De Maximy avait soutenu une thèse de géographie sur les Comores en 1965, ce n'est qu'en 1981 que J.A. Rakotoarisoa réalise son doctorat de troisième cycle sur Mohéli intitulé « Contribution à l'étude géographique d'une île comorienne ». Suivront ensuite celui de G. Fontaine : « Société et économie de Mayotte » en 1987 et de J.L. Guébourg : « Territoires, milieux

---

<sup>4</sup> C. Bonvalet et F. Dureau (2000 : 135) définissent la position résidentielle comme la combinaison de la localisation, du type d'habitat et du statut d'occupation ; celle-ci reflétant la recherche « d'un statut social et d'un niveau de développement ».

<sup>5</sup> Pour É. Le Bris *et al.* (1987 : 258) la notion de système résidentiel « désigne un ensemble articulé de lieux de résidence (unités d'habitation) des membres d'une famille étendue ou élargie ».

et pouvoir à Ngazidja (Grande Comore) » en 1992. Ces travaux prennent donc le parti de traiter les îles individuellement (sauf celui de De Maximy) à travers des thématiques générales, ce qui permet de disposer de monographies riches d'informations sur la société comorienne et les variations observables dans chacune des îles.

La production de rapports et d'études commandés par des administrations et non publiés officiellement, est également intéressante. Cette littérature grise a connu un développement fulgurant à Mayotte à partir de 1976, les promesses de « départementalisation » de l'île ont conduit à une politique d'équipement et de transformation des institutions et de la société qui nécessitait une compréhension préalable des spécificités mahoraises. L'étude de J. Breslar, B. Chatain et L.A. Cheyssial sur l'habitat, commandée par la Direction de l'Équipement, est la première du genre. Suivront de nombreux rapports concernant notamment la situation foncière et l'aménagement du territoire. Inversement, dans la République Fédérale Islamique des Comores des années 1970 à 2000, le nombre d'études est allé en diminuant. Après un sursaut dans les années 1980, grâce aux missions diligentées par des organismes internationaux, les études sont à présent peu nombreuses ou très ciblées autour de thèmes porteurs (pauvreté, développement durable) traités souvent rapidement. À titre d'exemple, le dernier recensement de la population dont les données sont disponibles datent de 1991 et les résultats de celui réalisé en 2003 se font attendre...

Cette première recherche bibliographique a permis d'une part de comprendre la genèse et l'organisation coutumière de la société comorienne et d'autre part de faire le lien entre cette société traditionnelle et son espace.

Une partie importante de notre travail repose sur l'exploitation d'informations statistiques. Certaines proviennent des recensements de population « classiques » ou ont été obtenues grâce à la prospection auprès des administrations (par exemple les données concernant le foncier : immatriculations, prix...). Mais il s'est avéré nécessaire de produire nos propres données à partir de relevés systématiques. En effet, les informations concernant le parc de logements notamment sont souvent, soit obsolètes (dans l'Union des Comores), soit leur échelle de restitution n'est pas suffisamment fine (échelle infra-urbaine). Il s'agit pourtant là d'un déterminant essentiel des dynamiques résidentielles. Les statistiques que nous avons réalisées ont donc constitué une des pierres angulaires de notre travail. De plus, les relevés ont été l'occasion d'obtenir des données concernant l'origine des propriétaires ou des occupants des cases. Ce travail a logiquement représenté un investissement en temps considérable lors des séjours aux Comores. Si le détail des relevés sera expliqué au fil des chapitres afin d'alléger et de clarifier cette introduction, soulignons que ce travail a porté sur un total de plus de 11 000 cases. Il fut exhaustif à Sada, Domoni et Fumbuni et partiel dans les autres villes (réalisation de « coupes »). De plus, au-delà des informations statistiques obtenues, c'est une connaissance pratique et fine des villes qui a ainsi été acquise. Les rencontres et les discussions fortuites, facilitées par la curiosité que pouvait susciter le « *m'zungu* (blanc) qui compte les *nyumba* (cases) », ont pu se révéler particulièrement enrichissantes. Ensuite, cette approche à l'échelle du piéton est d'autant plus fructueuse dans un pays où la prise en compte des « métriques pédestres » est essentielle à la compréhension du fonctionnement de la ville. Enfin, lors des entretiens menés par la suite, nous avons pu mesurer tout l'intérêt qu'apporte une connaissance préalable de la ville (ne serait-ce que l'organisation « géométrique » de ses quartiers) afin de mieux comprendre les personnes interrogées et de repérer plus facilement les incohérences ou particularités dans leurs réponses.

Aussi intéressantes que puissent être les statistiques obtenues, des enquêtes et entretiens ont été nécessaires. En fait, cette approche centrée sur les personnes, et non plus sur le logement, permet tout d'abord de croiser les informations ainsi obtenues avec celles (plus globales) issues des relevés. Ensuite, nous avons déjà souligné l'importance de la prise en compte de systèmes résidentiels, or ceux-ci ont tendance à être ignorés lors

des analyses statistiques reposant sur la prise en compte de « ménages » isolés (ce qui est bien le cas de nos relevés). Une approche à travers des entretiens est donc bien indispensable, elle permet de plus d'obtenir des informations de nature qualitative.

Dans la pratique, la façon dont sont menées les enquêtes – ne serait-ce qu'à travers la formulation des questions – peut faire fortement varier les réponses obtenues. Il importe donc de prendre un certain nombre de précautions qui doivent permettre d'obtenir les informations les plus franches et complètes possibles. Afin de répondre à ces contraintes, nous avons élaboré une « grille d'entretien » (cf. Annexe 1) qui débute par des questions semi-fermées et le plus neutre possibles. Des questions plus ouvertes, demandant une prise de position ou une réflexion de la part de la personne interrogée, ont été placées à la fin de l'entretien, de même que celles concernant des problèmes plus délicats (par exemple à propos des réglementations ou d'acquisitions foncières). Par ailleurs, la présence d'un guide-traducteur, originaire d'un des quartiers centraux de la localité, est importante car elle permet non seulement une certaine mise en confiance des personnes enquêtées, mais également de croiser les informations obtenues avec les propres connaissances de ce dernier concernant les habitants.

Enfin, dans un registre voisin, il ne faut pas négliger les rencontres et entretiens avec les autorités locales, du préfet au responsable d'association en passant par le directeur de l'urbanisme et les chercheurs. Les informations fournies par ces responsables à différents niveaux de l'organisation (et de la gestion) de la ville sont particulièrement enrichissantes.

#### - Travail de terrain et difficultés

Cette collecte d'information a nécessité des déplacements dans l'archipel : deux missions de deux à trois mois et une de six mois ont été effectuées entre 2002 et 2004.

Il est d'abord important de rappeler l'importance de l'aide qu'on pu nous apporter sur place les deux organismes que sont le CNDRS (Centre National de la Documentation et de la Recherche Scientifique) dans l'Union des Comores – en particulier à Moroni – et l'antenne du Conservatoire de l'Espace Littoral et des Rivages Lacustres à Mayotte. Dans la limite des moyens dont elles disposent, la collaboration avec des structures implantées localement permet de faciliter bien des démarches ainsi que l'accès aux informations.

Les difficultés rencontrées au cours de ces séjours sont d'abord liées aux modes de vie ou aux références socio-culturelles des Comoriens, parfois difficiles à comprendre ou repérer. Ceci explique notre souci d'être hébergé au sein de familles comoriennes afin d'approcher directement la vie quotidienne des habitants de l'archipel, même si nous n'ignorons évidemment pas les « distorsions » qu'a pu provoqué notre présence. Cette possibilité nous a été offerte à Ouani, Fumbuni et à Domoni.

La maîtrise de la « langue comorienne » n'est pas évidente non plus dans la mesure où son apprentissage n'est pas répandu en France ; les seuls cours dont nous avons connaissance sont dispensés à l'INALCO. Toutefois, la plupart des Comoriens habitant en ville ont une bonne connaissance de la langue française dans laquelle sont dispensés la plupart des enseignements de l'École publique ou privée. Cependant, pour ce qui est des entretiens, la présence d'un guide-traducteur apparaît essentielle – même dans l'hypothèse d'une maîtrise parfaite du Comorien – ne serait-ce que pour faciliter le premier contact avec les personnes interrogées. De plus, au-delà des « accents » propres à chaque île, des différences importantes existent entre le parlé de la Grande Comore et de Mohéli et celui de Mayotte et d'Anjouan. Des séjours plus anciens et fréquents à Mayotte puis à Anjouan nous ont en fait permis d'acquérir un vocabulaire de base suffisant pour comprendre l'essentiel des conversations, mais trop limité pour les subtilités d'un entretien.

Ces variations de la langue comorienne rappellent que les différences d'une île à l'autre peuvent être marquantes. Si l'unité socio-culturelle de l'archipel peut être affirmée sans conteste, tout voyageur amené à séjourner à Mayotte puis dans l'État comorien soulignera

le fossé existant entre les deux entités. L'accélération du rythme des transformations que subit Mayotte depuis les années 1990 est extraordinaire et pose clairement la question d'une évolution très différente de celle que connaissent les autres îles. D'ailleurs, nous avons nous-même fréquemment remis en cause l'intégration de l'île française à notre travail. Toutefois, il nous semble que cette position eut été au moins aussi arbitraire que celle qui a finalement été privilégiée et qui consiste à placer l'ensemble des îles sur un pied d'égalité. En effet, les transformations mahoraises, quoique spectaculaires, sont finalement très récentes et ne remettent pas forcément en cause l'ensemble de l'organisation des villes. De plus, si l'on admet que les investissements de la France à Mayotte orientent l'organisation de ses espaces urbains, alors les comparaisons avec les autres îles paraissent d'autant plus stimulantes. La question de l'influence de la métropole peut même être clairement posée.

Justement, les différences entre Mayotte et les autres îles apparaissent particulièrement lorsqu'il s'agit de collecter de l'information. Les administrations mahoraises disposent de moyens importants et les données directement exploitables sont nombreuses, nous pensons notamment aux statistiques et aux photos aériennes. La situation est inversée dans l'Union des Comores où les informations semblent, dans un premier temps, totalement inexistantes. Il faut souvent persévérer auprès de services administratifs où les personnels, qui perçoivent leur salaire de façon aléatoire, ne se rendent pas forcément quotidiennement. L'obtention de données statistiques ou de documents graphiques importants est donc tributaire du hasard. Si certaines informations confidentielles nous ont été livrées directement (concernant le foncier à Anjouan par exemple), il faut parfois insister pour obtenir l'accès à de vieilles armoires rouillées dans lesquelles sont enfermés (et parfois oubliés) des documents de base essentiels et théoriquement « diffusables » (cartes d'occupation du sol ou plans cadastraux notamment). Réussir à construire une information géographique uniforme (ne serai-ce que des cartes de l'espace bâti) pour l'ensemble des îles apparaît ainsi bien difficile.

Bien sûr, ces problèmes auraient probablement été réduits si l'étude n'avait porté sur sept villes réparties dans les quatre îles. Au-delà de la collecte d'informations, cette approche impose parfois de passer rapidement sur des phénomènes qui apparaissent moins structurels que d'autres. Le danger inhérent à cette méthode est donc celui d'une simplification qui masquerait des éléments importants perçus initialement comme marginaux. Dans ce cas, il aurait pu paraître préférable de limiter l'analyse à une seule ville dans le but de saisir d'une façon plus complète et subtile l'ensemble de ses caractéristiques. En fait, il est bien évident : que ce travail ne prétend pas à l'exhaustivité mais entend plutôt mettre en avant certaines problématiques et faire progresser le questionnement sur les transformations urbaines aux Comores ; que l'approche comparative renforce l'intérêt de ce doctorat en multipliant les exemples étudiés.

Afin d'étudier les transformations urbaines aux Comores à travers les dynamiques résidentielles, l'analyse sera divisée en trois parties. La première précisera comment l'armature urbaine comorienne a émergé historiquement ainsi que ses évolutions actuelles, afin de bien saisir dans quelle dynamique sont engagées les villes comoriennes. Ensuite, la deuxième partie sera consacrée au rôle des principes coutumiers dans l'organisation résidentielle des localités comoriennes. Les mutations ou adaptations de ces logiques confrontées à la croissance urbaine seront également envisagées. Enfin, dans la troisième partie, nous tenterons de comprendre comment des principes exogènes peuvent influencer l'organisation résidentielle coutumière. Inversement, la question des résistances dont fait preuve la coutume - et des tensions qui en sont issues - sera posée.







## I. LE CONTEXTE URBAIN AUX COMORES : UNE ARMATURE URBAINE HÉRITÉE EN MUTATION

---

L'étude du réseau urbain permet de resituer la dynamique urbaine aux Comores par rapport à celle que connaissent d'autres pays. Elle permet de saisir pourquoi les villes comoriennes constituent des espaces privilégiés pour l'étude des transformations urbaines et donc de confirmer et de préciser notre hypothèse de départ.

Dès lors, les questions posées sont relativement simples. La première a trait au passé urbain de l'archipel qui doit être confirmé. Dans le prolongement de cette réflexion, la position actuelle des villes historiques au sein de la hiérarchie urbaine doit être étudiée. Doit-on s'attendre à un certain effacement de ces dernières, au profit de créations coloniales ? J.L. Piermay (2003 : 36) rappelle, qu'en Afrique Sud-Saharienne, « les cas de continuité urbaine entre la phase précoloniale d'urbanisation et la phase coloniale sont très minoritaires ».

Ensuite, il s'agit de confirmer la vigueur de l'urbanisation aux Comores (en la mettant notamment en parallèle avec ce qui se passe dans d'autres pays africains). S'agit-il d'un phénomène récent ou inscrit dans la longue durée ? Remet-il en cause des hiérarchies héritées ? L'argument de la taille modeste des villes, employé dans l'introduction pour justifier de notre intérêt pour les Comores, est-il remis en cause ?

Ces éléments de contexte sont des indices de l'évolution des contraintes qui sont à la base des logiques d'installation résidentielle.

Ainsi, concernant le passé urbain de l'archipel, au-delà de la confirmation de l'existence de villes bien avant la période coloniale, notre analyse vise à donner une première idée de la façon dont les sociétés ont construit et élaboré les espaces urbains aux Comores et à en souligner les traits essentiels.

Par ailleurs, pour ce qui est de l'urbanisation, son intensité est un indicateur primordial de la vitesse et de l'intensité des transformations des espaces urbains.

Enfin, de façon plus spécifique, cette première partie doit permettre de resituer les villes comoriennes, et en particulier celles que nous allons étudier en détail, au sein d'un processus d'urbanisation qui peut s'étendre sur plusieurs siècles. La place occupée par chaque site-test au sein d'une dynamique générale et de la hiérarchie établie entre les différentes localités comoriennes permettra d'apporter un éclairage important concernant les transformations qui seront observées par la suite.

Le premier chapitre s'intéressera donc spécifiquement à l'émergence et à l'évolution du réseau urbain et des villes dans l'archipel jusqu'à la première moitié du XX<sup>e</sup> siècle ; tandis que le chapitre 2 sera centré sur les mutations contemporaines de l'armature urbaine.





## **CHAPITRE 1. LE RÉSEAU URBAIN HISTORIQUE : ENTRE DÉCLIN ET SURVIVANCE**

---

Un certain nombre de localités comoriennes abrite des vestiges témoignant du passé historique de l'archipel : murs d'enceinte maçonnés ou mosquées en pierre par exemple. Dans certaines villes des secteurs assez vastes, correspondant au centre historique (ou « centre ancien »), sont composés en grande partie de cases construites en pierre volcanique et comportant parfois un étage. Leur morphologie rappelle le « stone town » de Zanzibar, avec ses ruelles étroites et sinueuses, ses murs aveugles, mais aussi ses épiceries et son ambiance si particulière. Ces empreintes de la civilisation arabo-musulmane rappellent les médinas moyen-orientales et laissent présager qu'une société commerçante et urbaine a pu animer les Comores à partir de l'arrivée des premiers « Shiraziens » ; en réalité des descendants d'Arabes ayant migré le long des côtes orientales de l'Afrique.

Ce constat incite bien sûr à tenter de déterminer l'origine des villes aux Comores (qui ont d'ailleurs pu apparaître bien avant l'arrivée des Shiraziens) et leur évolution au cours de l'histoire. L'apparente faiblesse du réseau urbain pose notamment la question d'une probable régression des villes. Inversement, la présence de trois capitales d'État et d'une préfecture française nécessite de s'interroger, aussi brièvement soit-il, sur l'origine de cette situation.

Par ailleurs, nous tenterons, dans la mesure du possible, de décrire la nature des mutations qui ont affecté les villes. S'il paraît compromis de vouloir déterminer avec précision l'évolution de logiques d'implantation résidentielle par exemple, des transformations de la société urbaine dans son ensemble peuvent certainement être mises en lumière. Elle conduiront par la suite à une meilleure compréhension de l'organisation des espaces urbains.

## 1. Apparition des premiers centres : les cités-État dans la mouvance swahili

La fondation des premiers établissements comoriens, ainsi que leur lente transformation en villes, est liée à leurs relations avec les mouvements commerciaux intenses qui animèrent très tôt cette partie de l'océan Indien. J. Breslar (1979 : 1) insiste plus particulièrement sur le rôle de carrefour qu'a tenu l'archipel :

*« ce qui donne aux Comores leur caractère culturel unique, c'est que même si elles ne contribuèrent pas à la commercialisation et à l'internationalisation de l'océan Indien, elles furent certainement un carrefour pour plusieurs groupes différents qui cherchaient le commerce et l'établissement. »*

La période traitée ici, qui s'étend sur un millénaire (VIII<sup>e</sup> au XVIII<sup>e</sup> siècle), n'est pas homogène, différentes phases d'évolution sociologiques, économiques, politiques ou religieuses la caractérisent. L'identification de ces différentes périodes avec leurs particularités respectives doit permettre de comprendre les conditions d'émergence de la ville aux Comores.

Établir une chronologie précise des périodes est difficile en raison du manque de sources fiables disponibles. Pour cette période ancienne, deux types d'information existent : celles fournies par la tradition orale et les chroniques, et les données tirées de l'archéologie.

La tradition orale, surtout en ce qui concerne une période aussi éloignée, est difficile à analyser. A. Sidi (1998 : 24) qui a travaillé à partir de ce type de source indique clairement « combien l'idéologie du passé prend le pas sur le passé historique », les premiers habitants des Comores étant décrits comme des sauvages vivant « dans des grottes et cavernes ». P. Vérin (1994 : 52) explique que cette barbarie est en réalité celle de la « *djahiliya*, le temps de l'ignorance de l'Arabie préislamique que parcourent les polythéistes nus dont "les faux dieux ne sont que des noms" ; ces "gens de la brousse" (*açhâb al-aika*) qui méritent le châtement comme celui qu'ont reçu les hommes de Thamoud et de Loth. ». Ce discours est particulièrement vivace au sein des grandes familles arabes à Anjouan « pour justifier leur conquête » de l'île, et le repoussement des anciens habitants vers les Hauts<sup>19</sup>.

Cette approche est globalement reprise par les chroniques qui récupèrent souvent les éléments de la tradition orale d'après S. Chouzour (1994 : 75)<sup>20</sup>, celles-ci n'apportent pas de certitude sur les périodes les plus anciennes car ces textes ont été rédigés à la fin du XIX<sup>e</sup> siècle ou au début du XX<sup>e</sup> siècle.

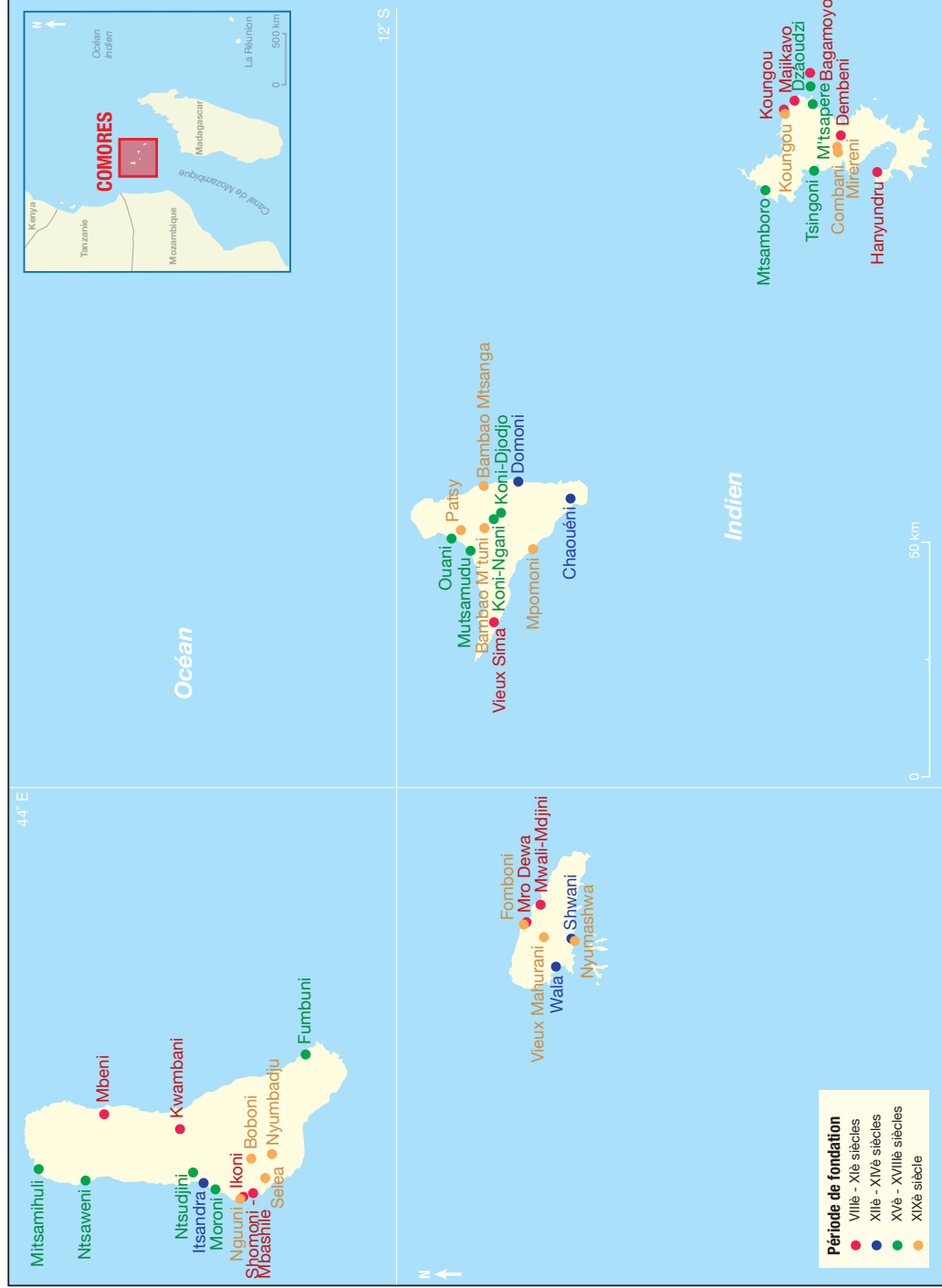
Les progrès de l'archéologie aux Comores depuis la fin des années 1970 permettent de disposer d'une autre source d'information fondamentale, qui, croisée avec les traditions permet de faire progresser les théories sur les périodes archaïques. Cependant, ces recherches qui se basent sur la datation et l'analyse d'artefacts, sont dépendantes de l'état de conservation d'éléments parfois en grande partie disparus (les premières constructions en végétal sont entièrement détruites par exemple). Des doutes demeurent donc, non seulement sur les villes (formes et éléments constitutifs) qui nous intéressent particulièrement, mais également sur la chronologie générale des premiers peuplements vers le VIII<sup>e</sup> siècle jusqu'au XVIII<sup>e</sup> siècle environ. Nous nous appuyons principalement sur une chronologie établie par A.M. Gou (2001 : 50-53) dans un article traitant justement de l'archéologie des villes comoriennes, nous distinguerons donc :

- Une période villageoise du VIII<sup>e</sup> au XI<sup>e</sup> siècle ;
- Une période de naissance des villes du XII<sup>e</sup> au XIV<sup>e</sup> siècle ;
- Une période dite « moderne » ou « classique » du XV<sup>e</sup> au XVIII<sup>e</sup> siècle (cf. Figure 3).

<sup>19</sup> « Les Hauts » désigne l'intérieur de l'île (par opposition au littoral) marqué par un relief volcanique (plateaux et pentes abruptes).

<sup>20</sup> Parmi les plus connues à ce jour, citons les chroniques de Saïd Bakari (1886), celles de Saïd Ahmed Zaki ou encore de Saïd Housseine.

**Figure 3 - Localisation des principaux sites historiques dans l'archipel des Comores**



Source : fond de carte personnel.  
Conception et réalisation : Y. Gérard, 2005.

## 1.1. La période villageoise : VIII<sup>e</sup> – XI<sup>e</sup> siècle

### 1.1.1. Émergence d'établissements à vocation rurale en relation étroite avec les grands courants commerciaux

L'archéologie a démontré la présence des hommes dès les VIII<sup>e</sup>-IX<sup>e</sup> siècles sur toutes les îles. Nous retiendrons par exemple les sites de Mwali Mdjini à Mohéli, Shomoni-Mbashile à Ngazidja (nom comorien de la Grande-Comore), du Vieux Sima à Anjouan et Dembéni à Mayotte, dont la première occupation remonte d'après les archéologues à la période Dembéni (VIII<sup>e</sup>-XI<sup>e</sup> siècle).

La provenance des premiers habitants des Comores est toujours débattue à l'heure actuelle, mais notons que l'hypothèse d'origines arabes véhiculée notamment par la tradition orale a été invalidée par toutes les recherches récentes. Deux origines sont retenues : bantou et austronésienne (en provenance de l'Asie du Sud-Est via Madagascar). Les liens établis entre les cultures bantou et comoriennes sont assez parlants. De nombreux éléments, en commençant par la langue, rapprochent les Comoriens de l'Afrique orientale. A. Sidi (1998 : 22) insiste sur les toponymes « tel à Mayotte l'ancien village de Mshambara (l'actuel Mtsamboro) qui est aussi le nom d'une peuplade considérable de la côte du Mozambique. ». Autre indice : la découverte de céramiques du style « dembéni rouge et noir », alors très répandu sur la côte d'Afrique orientale.

Un premier peuplement d'origine austronésienne est aussi envisageable (Allibert, 1984) : les migrants seraient venus de l'est, en passant par ou en provenance de Madagascar. Ici encore les céramiques témoignent : la présence de fragments de poterie de style « Majikavo », datés du IX<sup>e</sup> au X<sup>e</sup> siècle, très proches de ceux rencontrés dans la région d'Irodo à Madagascar, va dans ce sens (Breslar, 1979 : 25). Allibert (1996 : 113) résume cette théorie de la façon suivante :

*« On voit mal ce que l'on aurait pu venir chercher dans la grande île via l'archipel qui ne fût à la côte africaine, à moins que précisément ce fût un lieu de rencontre entre les populations qui tentaient d'atteindre l'Afrique via Madagascar et celles du continent noir. »*

En fait, c'est la double appartenance de l'archipel aux mondes africain et indianocéanique qui est soulignée ici, pratiquement dès l'origine du peuplement.

D'un point de vue plus pratique, l'origine des premiers occupants des Comores nous renseigne sur l'organisation des sociétés archaïques et ses impacts sur la structure des établissements humains.

Les principales activités des Anjouanais de cette époque étaient la pêche et la cueillette pour A. Sidi (1998 : 24), ce qui implique une implantation préférentielle sur le littoral. P. Vérin (1994 : 53) ou A.M. Gou (2001 : 51) considèrent quant à eux que la culture (du riz et du millet notamment) et l'élevage faisaient partie du quotidien de l'époque, sans oublier la production d'une petite quantité de fer. Le fonctionnement et l'économie des premières implantations comoriennes sont donc foncièrement ruraux.

Les premiers villages, vraisemblablement mono claniques<sup>21</sup> et d'ascendance matri- ou patrilinéaires<sup>22</sup>, avaient à leur tête un *Fe*, qui était « soit l'ancêtre, soit le doyen » du clan (Chouzour, 1994 : 78). Le mode de tenure foncière était alors communautaire, le droit sur la terre étant donc représenté par le *Fe* qui pouvait affecter la terre à de nouveaux arrivants, au nom de la communauté (Sidi., 1998 : 23). Rien ne démontre en l'état actuel des recherches archéologiques que ces premiers groupes étaient musulmans : aucun vestige de mosquée n'a pu être mis à jour pour l'instant<sup>23</sup>. Au contraire, les découvertes à Shomoni-Mbashile et Mbeni (Ngazidja) « de sépultures avec des squelettes allongés sur

<sup>21</sup> Clan : unité sociologique constituée d'individus se reconnaissant un ancêtre commun (Petit Larousse, 1992). Le clan peut se diviser en lignages, dont les membres sont proches parents.

<sup>22</sup> Damir B.A., *Entretien du 18 juillet 2003*.

<sup>23</sup> Peut-être en raison de la quasi-inexistence des constructions en pierres à l'époque.

le dos, têtes orientées vers le Sud » (Gou, 2001 : 51), ainsi que la présence sur de nombreux sites d'ossements indiquant la consommation de tortues, makis (lémuriens), tanreks et autres animaux interdits par l'islam vont dans le sens d'une hypothèse païenne (Allibert et al., 1990 : 161).

L'apparition de ces « gros villages » (Vérin, 1994 : 53) est concomitante d'une intensification des activités et du trafic dans cette partie de l'océan Indien, dont une des manifestations fondamentales est la diffusion de la civilisation swahili, « métissage culturel entre les structures sociales bantoues et les valeurs culturelles et religieuses proches orientales et dont l'islam constitue la pièce maîtresse » (Chanudet, Rakotoarisoa, 2000 : 29).

Cette civilisation a pour origine la côte orientale de l'Afrique qui, à partir du VIII<sup>e</sup> siècle surtout, est le siège d'un trafic basé sur « l'or, l'ivoire, les esclaves expédiés en Inde et en Perse contre des tissus et des perles », s'appuyant sur des « comptoirs créés par des réfugiés que troubles politiques et guerres civiles chassaient des pays d'Oman et de Perse : ainsi naquirent Mogadisque (Mogadiscio), Socotra, Sofala, Kilwa, Kismayou, Pemba, Malindi, etc. » (Venetier, 1991 : 20). Les céramiques qui constituent, pour cette époque, le seul indice porteur « d'identité des peuples disparus » (Vérin, 1994 : 55) ont permis aux archéologues de démontrer l'intensité des liens qui unissaient déjà les Comores au reste du monde indianocéanique. Ainsi, « de Siraf ou de Sohar, situées autour du Golfe Persique venaient de grandes jarres à la glaçure bleue verte, que les archéologues dénomment « sassano-islamiques » et dont ils font remonter le style à des prototypes parthes. Par le Golfe encore, mais aussi sans doute par le port de Manda au Kenya, transitaient des poteries chinoises Tang et Sung. » (Vérin, 1994 : 54) ; des marmites en chloritoschiste, fabriquées à Madagascar, témoignent de relations établies également vers l'est, avec la Grande Ile.

Plusieurs rôles sont attribués à l'archipel au sein de ce vaste trafic. Selon C. Chanudet et J.A. Rakotoarisoa (2000 : 30), il se serait contenté d'un rôle « d'escale dans le trafic des *Zandjs* (esclaves noirs d'origine est-africaine destinés aux grands domaines sucriers des marais irakiens) et peut-être également dans celui du minerai de fer est-africain alors particulièrement réputé ». Pour sa part, P. Vérin (1994 : 54) insiste sur la production de fer destiné à l'exportation et qui serait « l'activité essentielle de Dombéni » à cette époque.

Ces éléments démontrent l'intensité des relations établies avec le reste du monde indianocéanique, qui furent la base du développement des premiers établissements « dombéniens », lesquels sont comparables à de minuscules « cités-États » (Vérin, 1994 : 54).

### 1.1.2. Des établissements en cours de structuration

Il est difficile d'évaluer concrètement la forme et l'extension des premiers établissements. Ceux-ci ont souvent été transformés au cours des siècles, puis abandonnés. C'est le cas de Shomoni-Mbashile à Ngazidja, du Vieux Sima à Anjouan, de Mwali-Mdjini à Mohéli...

Pour Mayotte, J. Breslar (1979 : 25) parle de « villages d'un demi-hectare près des plages exposées », tandis que A. Sidi (1998 : 24) considère que les établissements anjouanais avaient une superficie de 1 à 6 hectares. Enfin, A.M. Gou (2001 : 50) penche pour une superficie de 5 à 6 ha pour les « sites majeurs », dont la population s'élèverait à quelques centaines de personnes, soit quinze à vingt maisons traditionnelles.

Par ailleurs, C. Chanudet (2001 : 192) indique la présence de ce qui pourrait être d'anciens enclos à bœufs (incluant actuellement la mosquée du vendredi) à Bandrele Hale, Hanjangwa, Kangani ou Mazamoni en Grande-Comore. Il considère que cet espace

« constitue une extension au niveau du village du *shandza*<sup>24</sup> familial ». Cet aménagement qui pourrait être hérité des Bantou constituait l'élément central à partir duquel les premières implantations se développaient (Damir, 1990b : 204). Les familles les plus anciennes étaient les plus proches de cette place, le développement se faisant ensuite de manière plus ou moins concentrique. La hiérarchie sociale – peu marquée à l'époque – s'exprimait spatialement par la distance de chacune d'entre elles par rapport à ce centre, sans que cela n'aboutisse forcément à une structure strictement circulaire. En limite extérieure, un muret offrant une protection contre le feu entourait chaque village, son rôle était également lié à des cérémonies de protection de l'établissement. Enfin, notons que J. Breslar (1979 : 25) considérait que chaque village était lié à des hameaux périphériques situés sur des hauteurs, lesquels étaient utilisés de façon saisonnière.

Le faible nombre de vestiges datant de cette époque semble indiquer que les constructions étaient réalisées en matériaux non pérennes : terre ou végétaux. Selon A.M. Gou (2001 : 51), les fragments d'argile cuite retrouvés lors des fouilles de Dembéni et Sima « attestent l'existence d'un habitat d'argile et de boue ». D'après cet archéologue, les habitations étaient rectangulaires et les traces de végétaux présentes dans la glaise permettent de déterminer que leur construction « faisait intervenir une charpente en bois sur laquelle étaient appliqués des éléments végétaux alternés (herbe, bambou, canne) puis l'argile. ». De façon à renforcer l'habitation, l'armature principale était brûlée, ce qui expliquerait, d'après l'auteur, que la glaise soit en partie carbonisée.

## **1.2. Prémices de la ville et islamisation : XII<sup>e</sup> – XIV<sup>e</sup> siècle**

### 1.2.1. Un nouveau pouvoir politique et commercial endogène ou exogène ?

Selon Chouzour (1994 : 78), le passage formel du système des *Fe* à celui des *Bedja* (qui a lieu entre les XII<sup>e</sup> et XIV<sup>e</sup> siècles) correspond à la prise de pouvoir d'une classe d'âge (trente ans) aux dépens de ses aînés. Cette transition (qualifiée par l'auteur de « révolution de palais ») allant dans un sens logique d'évolution socio-économique, n'aurait pas été sujette à de grandes tensions entre les deux classes rivales. En fait, il semble que l'augmentation de la population au sein des établissements humains et leur diversification (par migrations par exemple), aient rendu ce changement nécessaire. Ainsi, au sein de la nouvelle organisation (et notamment du « conseil des anciens »), les chefs de chaque lignage partagent plus ou moins les mêmes prérogatives, mais la préséance accordée au premier installé sur le territoire montre l'importance qui est donnée à l'antériorité de ce dernier (premier signe d'une hiérarchisation plus poussée de la société ?). Ce type de fonctionnement est encore aujourd'hui un des fondements de l'organisation sociale traditionnelle comorienne.

Cette époque est aussi celle qui a laissé les premiers témoignages sans équivoque de l'implantation de l'Islam aux Comores. À ce titre, signalons les ruines de la mosquée du Vieux Sima à Anjouan, qui ont été datées du XI<sup>e</sup> – XII<sup>e</sup> siècle, ainsi que la mosquée dite « des Shiraziens » à Domoni, dont la première construction daterait du XII<sup>e</sup> – XIII<sup>e</sup> siècle. Cette première diffusion de la religion musulmane est souvent mise en parallèle avec l'arrivée aux Comores des premiers « Arabes » ou « Shiraziens ». Selon les traditions, ces populations aux lignées prestigieuses (puisque descendantes du prophète : les *sharifs*), chassées de leur pays d'origine par des guerres internes, se seraient exilées pour partie aux Comores. Ce mythe des Shiraziens se retrouve sur toute une partie de la côte

---

<sup>24</sup> *Shandza* : cour d'habitation, entourée de murs et dans laquelle se déroulent de nombreuses activités : cuisine mais également des cérémonies.

orientale de l'Afrique mais en réalité, Chittick (1974 : 14) précise qu'ils seraient plus probablement issus d'immigrants partis du Golfe Persique et de la côte de Benadir (sud de la Somalie), dont les aïeux d'origine arabo-persane se seraient mêlés aux lignées locales. Leur impact est grand sur la société comorienne de l'époque, et même s'ils ne s'imposent réellement qu'à partir du XV<sup>e</sup> siècle, ils s'allient déjà à certaines familles par le mariage et tirent leur pouvoir du commerce et de la religion.

*« La période Hanyundru (XI<sup>ème</sup>-XIII<sup>ème</sup> siècle) est marquée par le développement de relations commerciales avec les cités portuaires d'Afrique de l'Est et du monde arabo-persan. Une élite musulmane sunnite s'adonne au commerce extérieur et intérieur. Elle crée autour des gros villages des zones de dépendance économique et politique. C'est la naissance des chefferies et le début du développement urbain. »* (Damir, 1990a : 162)

Par souci de compréhension, nous emploierons par la suite le terme générique d'« Arabo-Shiraziens » pour faire référence à ces populations.

Cette intensification des liens commerciaux est attestée par des fouilles archéologiques : « présence de produits précieux (débris de vases à parfums en verre, céramiques importées) » (Chanudet, 1991 : 14) sur une partie du site de Mwali-Mdjini, datée du XII<sup>e</sup> siècle ; plus grande proportion des tessons en rapport avec Kilwa que dans les phases précédentes sur le site de Dombéni (Breslar, 1979 : 29) etc. Al-Idrisi (XII<sup>e</sup> siècle) décrit le dynamisme de Ngazidja : « Cette île (*gazirat al-Anguna*) offre également tout un réseau d'exploitation et de nombreux villages agricoles où l'on élève des bovins et où l'on cultive le riz. Le trafic commercial est prospère et chaque année, des négociants y arrivent en nombre avec toutes sortes de marchandises et des denrées soit pour les y importer, soit pour les exporter » (Gou, 2001 : 52). C'est cette dynamique, – correspondant à la phase de développement des cités swahili (Zanzibar, Pemba, Malindi, Kilwa, etc.) – qui fait dire à Damir Ben Ali (1990b : 204) que le développement urbain commence à partir de cette époque.

### 1.2.2. Les sites : apparition des cases en pierre, agrandissement des centres d'habitation

Parallèlement au dynamisme économique, sociologique et politique, les différents établissements gagnent en superficie et en population. Un site majeur tel que Dombéni à Mayotte est passé de 5 à 6 hectares au X<sup>e</sup> siècle à 15 hectares au XIII<sup>e</sup> siècle (Allibert, 1996 : 112). De la même façon, Bagamoyo, qui « s'étend sur 2 500 m » semble avoir connu une occupation maximale vers le XIII<sup>e</sup> siècle (Allibert et al., 1983 : 5). Si de nombreux sites préexistants à cette période sont toujours habités et prennent de l'importance (Mwali-Mdjini, Shomoni, Ikoni, Kwambani, Sima...), certaines implantations datent de cette époque et sont destinées à se développer : Domoni (Anjouan) et Itsandra (Ngazidja) notamment.

Les sites les plus importants ont pu atteindre une dizaine d'hectares (à l'image de Sima et Domoni) et selon A. M. Gou (2001 : 53) de nombreux sites (de 0,3 à 4 ha, 22 ha au total) indiquent la présence d'établissements humains le long des côtes anjouanaises. Il est difficile d'établir si ces villages étaient soumis à la domination des villes portuaires émergentes dès le début de la période envisagée ici ; quoiqu'il en soit, celle-ci s'établira de façon marquée à partir du XIV<sup>e</sup> siècle.

L'organisation interne de ces espaces ne change pas radicalement par rapport à la période précédente. Néanmoins, le lieu centralisateur des villes n'est plus le parc à bœuf, mais la mosquée, parfois accompagnée d'une place publique décorée (sur laquelle sont installées des portes en pierres) destinée à divers types de cérémonies impliquant les habitants (Damir, 1990b : 204). La proximité de la place centrale avec la mosquée est un élément de prestige, mais la morphologie de la ville ne traduit pas encore de



différenciation entre les groupes sociaux. Enfin, le rôle de port est tenu par les plages de sable sur lesquelles viennent s'échouer les boutres.

Comme C. Coquery-Vidrovitch (1993 : 141) le signale à propos des cités swahili, les seuls bâtiments d'importance de cette époque semblent être les mosquées (elles ne comportent alors ni place du marché, ni d'autres bâtiments d'envergure, par ailleurs, la planification urbaine est inexistante).

Bien qu'il ait été limité pendant un premier temps, l'usage de la pierre dans les constructions est attesté à partir du XI<sup>e</sup> – XII<sup>e</sup> siècle. La désaffection pour ce matériau qui prévalait jusqu'alors s'explique, comme le suggère J. Devisse (1981 : 78), par un côté peu pratique et par les avantages, thermiques notamment, qu'offraient l'argile (*dongo / trotro*) ou les végétaux. La diffusion de cette nouvelle technique aux Comores est certainement due aux liens entretenus avec la côte orientale de l'Afrique ; en effet, « c'est vers 950 que seraient apparues sur la côte (swahili) les constructions de pierre, peut-être déjà sous influence arabe, bien que ces établissements fussent restés largement païens jusqu'au XII<sup>e</sup> siècle [...] la culture swahili, qui concernait une bande côtière n'excédant pas une dizaine de kilomètres vers l'intérieur, fut alors incarnée par la domination de l'islam, la présence d'une classe cossue de commerçants maritimes et la construction d'édifices en pierre » (Coquery-Vidrovitch, 1993 : 140-141).

J. Breslar (1979 : 29) date des XI<sup>ème</sup> et XII<sup>ème</sup> siècles l'apparition de la construction à sec de pierre taillée à Majikavo et Hanyundru, mais la tradition a retenu que la plus ancienne construction en pierres des Comores, dont l'auteur serait un certain Fani Othman dit Kalishi Tompo, aurait été érigée vers 672 de l'hégire – soit 1264 de l'ère chrétienne – à Domoni (Anjouan) (Sidi, 1998 : 26). Les premières techniques qui devaient s'apparenter à celles mises en évidence par N. Chittick à Kilwa, faisaient certainement intervenir un mortier à base d'argile utilisé pour maintenir des blocs (cubiques) taillés dans le corail. Le mortier à base de chaux, apparu au XII<sup>e</sup> siècle à Kilwa, atteint les Comores un peu plus tard, peut-être au XIII<sup>e</sup> siècle.

Les témoignages les plus nombreux de ce type d'architecture sont ceux laissés par les mosquées : au Vieux Sima, à Domoni et également à Mwali-Mdjini où C. Chanudet et P. Verin (1983 : 41-58) indiquent la présence d'au moins une mosquée et de plusieurs maisons en pierre datant du XIV<sup>e</sup> siècle. Les dimensions de ces constructions restent limitées : 11 mètres sur 7 mètres pour la mosquée de Sima. De même, les pièces des maisons sont réduites en raison de la taille des poutres (provenant des palétuviers) utilisées pour réaliser les toits en terrasses<sup>25</sup>.

---

<sup>25</sup> Damir B.A., *Entretien du 18 juillet 2003*.

### 1.3. La période moderne ou l'apogée économique et culturelle : XV<sup>e</sup> – XVIII<sup>e</sup> siècle

Ce n'est pas un hasard si le début de cette période se situe au moment de la « grande époque swahilie » (Coquery-Vidrovitch, 1993 : 142) entre le XIV<sup>e</sup> et le XVI<sup>e</sup> siècle. Bien qu'un certain nombre de sites d'implantation datant des phases antérieures disparaît alors, sans que l'archéologie ne puisse nous donner d'explication claire<sup>26</sup> (cas de Kougou et Majicavo à Mayotte<sup>27</sup> ou de Shomoni à Ngazidja), cette époque s'annonce comme celle de l'avènement de villes portuaires centrées sur le commerce maritime.

#### 1.3.1. La domination arabo-musulmane : structuration de pôles économiques et politiques

##### - Les sultanats comoriens, la structuration politique des territoires dominés par les villes

Deux phénomènes (pas toujours antinomiques) sont mis en avant – selon les auteurs – pour expliquer l'origine de l'avènement du système des « sultanats » – à la tête desquels on retrouve des *Faume*, faisant suite aux *Bedja* – aux alentours des XV<sup>e</sup> et XVI<sup>e</sup> siècles.

Le premier (d'origine exogène) est lié à l'arrivée, plus massive que par le passé, d'Arabo-shiraziens, qui en s'alliant aux lignages régnants par le mariage cherchent à prendre le pouvoir, A. Sidi (1998 : 26) parle alors de « l'introduction d'une civilisation commerçante et urbaine » à Anjouan. À partir du XVIII<sup>e</sup> siècle, la venue d'Arabes yéménites renforce la constitution de patrilignages prestigieux dans les principaux centres urbains et l'influence de la civilisation arabo-musulmane.

Cependant, ces mutations ne se sont pas toujours réalisées sans heurts. Ainsi les premiers habitants de Ndzuani, qualifiés parfois de Bushmen ou *Wakoni* auraient été refoulés vers l'intérieur par les nouveaux arrivants qui avaient besoin de terres agricoles. La création dans les Hauts d'Anjouan des villages de Koni-Ngani et Koni-Djodjo daterait de cette époque.

C. Chanudet et J.A. Rakatoarisoa (2000 : 32) lient l'apparition des sultanats à un second phénomène, résultant d'une évolution endogène de la société comorienne qui prendrait pour prétexte les Arabo-Shiraziens, exploitant par là des « éléments idéologiques proches-orientaux » : « Les sultanats comoriens se rattachent ainsi à un ancêtre fondateur du XIV<sup>e</sup> siècle, le Shirazien Mohamed Ben Hassan ». Enfin, tout en gardant le principe d'un changement interne, Damir Ben Ali (1990a : 162) pense pour sa part qu'« au XV<sup>e</sup> siècle, les chefs des cités portuaires les plus puissants profitent des dissensions entre écoles religieuses. Ils s'emparent des différentes chefferies pour créer à l'intérieur de chaque île des sultanats ».

Ce qui change fondamentalement, c'est que la référence à l'Arabe musulman devient structurelle dans la hiérarchisation de la société comorienne, elle s'oppose systématiquement à sa composante bantou – et africaine en fin de compte – (Chanudet, 2001 : 200). Les nobles, *kabaila*, sont les dirigeants, leur pouvoir trouve sa légitimité dans leur statut religieux (importance du titre de *sharif*, descendant en ligne paternelle du Prophète) et par référence à leur couleur de peau claire (arabe). Leurs esclaves, *washenzi*, sont des noirs africains païens. Enfin les hommes libres, *wangwana*, ont une position particulière : à Mayotte, S. Blanchy (1990 : 66) voit en eux ceux qui ne sont nés ni esclaves, ni nobles, et dont l'origine remonterait aux habitants de l'île avant l'arrivée des « Arabo-shiraziens ».

<sup>26</sup> J. Breslar (1979 : 29) à Mayotte évoque la menace de populations antalaotes, originaires de Madagascar, qui auraient incité les Mahorais à trouver des sites défensifs, il cite notamment le cas de Dembeni. Damir Ben Ali (1990b : 204) parle quant à lui de conflits politico-religieux : cas de Mazuni à Ngazidja.

<sup>27</sup> Pour plus de détails sur les sites mahorais, voir Liskowski., 2001 : 207.

Néanmoins, le fonctionnement socio-politique des nouveaux territoires en gestation doit certainement encore beaucoup aux permanences héritées des époques précédentes.

« *Même les villes créées au XV<sup>e</sup> siècle pour servir de capitale aux sultanats ont pris des noms bantus anciens. Un examen attentif montre que souvent les mots du vocabulaire politique ne conservent pas le sens de la langue d'origine mais ils recouvrent des réalités qui ne sont que des compromis entre une élite fascinée par une idéologie nouvelle et un peuple viscéralement attaché à ses traditions.* » (Blanchy, 1990 : 66)

Ce nouveau système des « sultanats » a pour première conséquence une affirmation de l'autorité des villes sur les hameaux et localités alentours, si bien qu'une analogie avec les cités-États que l'on rencontre à la même époque sur la côte swahili est réalisable. Ces systèmes restent par ailleurs assez éloignés des véritables États centralisés que sont les sultanats ; il s'agit ici de chefferies ayant évolué en seigneuries. Ainsi Ngazidja est encore divisée en une vingtaine de principautés au cours du XVI<sup>e</sup> siècle. D'ailleurs, C. Chanudet et J.A. Rakotoarisoa (2000 : 32) mettent bien l'accent sur le particularisme des sultanats comoriens qu'ils considèrent comme une « institution spécifique et non un simple décalque d'un modèle proche-oriental ».

En matière de transmission du pouvoir notamment, il faut signaler qu'il n'existe pas de dynastie dirigeante, plusieurs grandes familles de notables tentant de faire nommer un des leurs à la tête du sultanat ; mais l'évolution de ces entités n'a pas été identique dans chaque île, singulièrement en matière de centralisation du pouvoir.

Anjouan est certainement l'île ayant connu la forme la plus accomplie du sultanat. La chronique de Said Ahmed Zaki<sup>28</sup> indique en effet qu'entre 1272 et 1450 la capitale du sultanat anjouanais fut alternativement transportée par les chefs *fani* à Sima, Domoni, Chaouéni... Ainsi, « si l'on prend pour bases les informations d'Ibn Mâdjid et celles du *feitor* de Kilwa, on peut, dans cet ordre d'idées, retenir que la capitale d'Anjouan aurait été Domoni vers 1450, et Sima vers 1500, pour enfin revenir à Domoni vers cette moitié du XVI<sup>e</sup> siècle. » (Hébert, 2000 : 160). Elle s'installe à Mutsamudu au cours du XVIII<sup>e</sup> siècle, qui entretiendra dès lors une rivalité constante (et toujours d'actualité) avec l'autre grande ville anjouanaise : Domoni. Malgré ces migrations et les oppositions auxquelles devait faire face le *faume*, il existait une seule capitale à la fois, symbole du pouvoir centralisateur<sup>29</sup>.

C'est loin d'être le cas à Ngazidja où sept lignages régnants se partageaient les différentes principautés (Blanchy et al., 1988 : 3). Un texte du navigateur turc Piri Reis<sup>30</sup> datant de 1521 parle de quarante cheikhs régnant sur cette île, ce qui laisse entrevoir la division du territoire grand-comorien. Le titre de Sultan Ntibe, censé représenter l'autorité suprême sur l'île entière, est resté « purement nominal » (Chanudet, Rakotoarisoa, 2000 : 32). En fait, certaines capitales de sultanats ont gardé jusqu'à présent un rôle important à l'échelle régionale ou nationale : Mbeni, Ntsudjini, Ikoni, Itsandra-mdjini, Mitsamihuli, Fumbuni et également Moroni. Par ailleurs, chaque entité territoriale (sultanat) a développé en son sein une hiérarchie stricte entre les différentes localités (cf. introduction).

Malgré une période assez faste au début du XVII<sup>e</sup> siècle, la petite île de Mohéli semble être restée dans l'ombre de ses deux grandes sœurs Ndzuanani et Ngazidja (Chanudet, Rakotoarisoa, 2000 : 168<sup>31</sup>). Les villes de Mwali-mdjini et Shwani jouent un rôle majeur sur l'île et confirment une certaine prospérité jusqu'au début du XVIII<sup>e</sup> siècle (Allibert, 1996 : 120).

Selon C. Chanudet et J.A. Rakotoarisoa (2000 : 32), la situation mahoraise s'apparenterait à celle de Mohéli, vassale d'Anjouan alors que J. Breslar (1979 : 31) pense que

---

<sup>28</sup> Cité par Hébert, 2000 : 160.

<sup>29</sup> Notons que Ouani fut également dès cette époque un centre important, sans jamais avoir été la capitale de l'île.

<sup>30</sup> Cité par Vérin, 1994, : 73.

<sup>31</sup> Les auteurs nous parlent d'un « âge d'or » marqué par l'unité de l'île et une « société cosmopolite ». Néanmoins, P. Vérin (1994 : 73) évoque clairement la vassalité de Mohéli vis à vis d'Anjouan.

Tsingoni<sup>32</sup> aurait pu servir de capitale à un sultanat mahorais dominant des fiefs dirigés par une classe de notables. Si certains manuscrits mettent en avant cette version des faits, S. Blanchy (1997 : 217) insiste sur le caractère d'abord idéologique (elliptique) de ces derniers et souligne le fait que rien n'indique clairement quelle hiérarchie s'établissait entre les 39 principautés de l'époque<sup>33</sup>.

#### - *L'essor économique catalyseur du développement urbain*

Les facteurs économiques sont importants pour expliquer l'émergence de villes qui tendent à dominer et structurer le territoire qui les entoure. Au moins trois phénomènes majeurs caractérisent cette période au niveau de l'océan Indien (Coquery-Vidrovitch, 1993 : 148 et 208-216) :

- l'essor maximal de la culture swahili, qui se situe entre les XVI<sup>e</sup> et XVIII<sup>e</sup> siècles ;

- l'arrivée des Portugais – et des Européens d'une façon générale – dans cette partie du monde (incendie de Kilwa en 1505) qui renforce les tensions et les concurrences commerciales notamment ;

- le développement de l'esclavage dans les cultures de plantation, dû en particulier aux planteurs arabisés de la côte orientale de l'Afrique.

Les Comores s'inscrivent pleinement dans ce contexte. D'abord, il est très probable que l'archipel ait servi de relais entre Madagascar et la côte orientale de l'Afrique pour le trafic des esclaves destinés à l'Arabie, certains Comoriens grossissaient peut-être même leurs rangs (Allibert, 1996 : 117). Mais d'autres types de marchandises sont aussi échangées dans ces îles qui participent activement au commerce maritime de la région (cf. Guébourg, 1993 : 25<sup>34</sup>).

Itsandra-Mdjini, qui conserve de nombreux vestiges de cette époque (palais, maisons d'habitation), fournit une bonne illustration du rayonnement culturel et commercial de certaines localités à cette époque (Said Ahmed, 1992 : 180). Pour Mwali-mdjini à Mohéli, C. Chanudet (2001 : 58) emploie les termes de « cité prospère » ou encore de « métropole régionale » et il semble en effet que les activités artisanales (notamment tissage et forge) se soient particulièrement développées grâce à la vitalité économique du moment. N'oublions pas l'importance du monde rural dont les paysans, parfois esclaves du sultan<sup>35</sup>, fournissent à la ville ses moyens de survie (la nourriture et l'essentiel des produits d'exportation).

#### 1.3.2. Premiers centres en pierre<sup>36</sup>

« *L'existence de places publiques (mpangahari), de mosquées, peut-être d'un palais, implique une vie sociale intense et une (nouvelle) organisation sociale structurée comportant au moins deux classes : patriciens ou notables et serviteurs.* » (Chanudet, 1991 : 16)

Les principaux repères centraux autour desquels s'organise la ville seraient donc la place publique (*bangwe* ou *mpangahari* respectivement à Ngazidja et Anjouan), la mosquée du vendredi et le palais du sultan<sup>37</sup>.

<sup>32</sup> Cette ville existerait dès la fin du XV<sup>e</sup> siècle d'après C. Allibert (2000 : 62).

<sup>33</sup> Sur le nombre de fiefs associés à des *fani* à l'époque, voir C. Allibert (1996 : 115-116).

<sup>34</sup> L'auteur développe sur plusieurs pages les modalités du commerce entre les Comores et ses différents partenaires : Afrique de l'Est, Madagascar, Inde et Arabie.

<sup>35</sup> C'est particulièrement le cas à Anjouan où le sultan fait exploiter une partie de ses terres par ses esclaves. Voir notamment C. Robineau (1966 : 34-36).

<sup>36</sup> Les informations concernant les dates d'édification des monuments cités sont tirées de Blanchy et al. (1988).

Les places publiques sont des lieux destinés à la fois à des cérémonies (danses par exemples) et à des réunions ou des conseils rassemblant tout ou partie de la communauté des habitants, les notables y ayant une place réservée. De forme globalement rectangulaire, elles comportent des portes imposantes, ouvragées, gravées de signes parfois religieux. À titre d'exemple, signalons la porte du *bangwe* de Shaadju à Ikoni qui date du XVII<sup>e</sup> siècle. Par ailleurs le rôle structurel de la place publique est significatif à Mwali-mdjini où C. Chanudet a clairement identifié un *mpangahari* (9 sur 4,5 m) dans l'axe duquel il a identifié la rue principale de la ville.

Autre élément important, les premières « *mosquée du vendredi* » identifiées aux Comores datent de l'époque « classique ». Nous retiendrons par exemple celles de Moroni (1427), d'Itsandra-mdjini (XVII<sup>e</sup> siècle) ou encore de Ntsudjini (XV<sup>e</sup> siècle), même si elles étaient en général plus réduites que celles que l'on peut voir actuellement.

Enfin, les palais les plus anciens comme « Dahwamhadju » (« la maison du tamarin ») à Ntsudjini et le palais de Mkorobwani, appartenant à l'Inya Fe Dezi d'Ikoni, ont été construits (pour les parties les plus anciennes du moins) respectivement aux XV<sup>e</sup> et XVI<sup>e</sup> siècles.

Ces trois éléments proches les uns des autres sont entourés en priorité par les familles de notables ; une résidence proche de la place publique indique un rang social élevé. En opposition à cet ensemble central prestigieux, certains auteurs (Allibert, 1996 et Chanudet, 1991 entre autres) pensent qu'il existait des lieux d'habitation destinés à une population servile, situés dans une autre partie de la ville. Cependant la permanence de techniques de construction à base de matériaux non pérennes (végétaux et terre) dans ces quartiers explique qu'ils n'aient pas encore été repérés avec précision sur les sites majeurs de l'époque, notamment Shwani et Mwali-mdjini. C. Allibert (1996 : 117) précise que leur reconnaissance devrait permettre de « se prononcer sur le type de rapports qu'entretenaient les instances régnautes et la main d'œuvre servile », avant d'ajouter qu'on ne sait pas « si cette main d'œuvre était en attente de départ, inoccupée, ou si elle exerçait un travail dans l'archipel » ; le mode de vie de cette catégorie de la population reste donc à déterminer.

Les villes de la période classique sont plus étendues (Ntsudjini dépasse les dix hectares à l'intérieur de son enceinte construite à la fin du XVIII<sup>e</sup> siècle) et certainement plus peuplées (plusieurs centaines d'habitants<sup>38</sup>) que les villages qui les ont précédés. Mais l'élément qui différencie fondamentalement les espaces urbains dynamiques des autres établissements et sanctionne leur domination sur le territoire qui leur est soumis est la présence des premiers centres en pierre dont nous venons de parler. Ceux-ci caractérisent une « population nettement urbaine et d'inspiration musulmane » (Chanudet, 1991 : 16).

La densité et le nombre des vestiges caractérisant les sites classiques attestent d'une large diffusion des techniques de construction en pierre<sup>39</sup>. La description que John Pike fait des maisons d'habitation dans les villes anjouanaises est explicite :

*« Ils construisent généralement eux-mêmes leurs maisons avec des pierres irrégulières scellées avec de l'argile fine et ceux qui sont les plus en vue parmi eux recouvrent leurs murs avec un enduit de chaux. Aucune maison n'a plus d'un étage et elles sont rectangulaires, couvertes de palmes de coco*

---

<sup>37</sup> En réalité, le titre de sultan étant attribué d'une fois sur l'autre au sein d'une famille différente, la localisation du palais correspond à la résidence du nouveau dirigeant. Certaines familles ont cependant érigé des édifices plus ou moins imposants, qui sont de fait des palais.

<sup>38</sup> C. Allibert (1996 : 116) indique que de nombreux sites mahorais auraient abrité 300 à 400 habitants.

<sup>39</sup> Voir Allibert et al. (1993), et Chanudet (1991 : 16). Signalons toutefois, par analogie à Kilwa (voir Chittick, 1974 : 24), que même dans les cités les plus prospères, la plupart des constructions étaient certainement toujours réalisées à base de végétaux ou de terre.

*comme je l'ai déjà dit. Pas de plafond et les murs tout juste assez épais pour soutenir le toit. La plupart des pignons sont laissés ouverts pour l'aération. Très peu de maisons ont des fenêtres et jamais de cheminées. Ils font leur feu avec du bois, par terre, à l'extérieur des maisons sous un abri. [...] en dehors de leur taille les maisons se ressemblent beaucoup »<sup>40</sup>.*

En réalité la chaux associée à du sable est également utilisée comme mortier pour la fixation des pierres, mais cette technique a pu être réservée aux constructions les plus prestigieuses. D'autres pratiques ont probablement été importées de la côte orientale de l'Afrique par les élites comoriennes qui y séjournèrent régulièrement, chez de proches parents. Ainsi retrouve-t-on des plafonds réalisés avec des poutres disposées à l'horizontale, sur lesquelles sont déposés des blocs de corail ou de pierre. Le bois est sculpté en guise de décoration, parfois avec des versets du coran (ce genre d'ouvrages se retrouve encore dans les vieilles maisons des centres anciens). Par analogie au texte de N. Chittick sur Kilwa (1974 : 23), on peut penser que les poutres, issues de palétuviers dans un premier temps, proviennent chez les plus riches d'arbres de plus grande taille, ce qui permet d'agrandir la taille des plafonds, qui restent néanmoins limités par le poids des pierres. Autre apport en provenance des cités swahili : à l'intérieur des habitations, des niches ou étagères décorées sont encastrées dans les murs. Enfin, l'agencement des habitations dans le centre, les unes par rapport aux autres, se rapprochait certainement de celui de villes telles que Lamu, Pate, Kilwa ou Mombasa. C. Coquery-Vidrovitch (1993 : 146) nous en donne les caractéristiques principales : des maisons, mitoyennes parfois, associées à une arrière-cour enclose, mais qui peuvent communiquer entre elles sans passer par les ruelles étroites serpentant entre des bâtiments aux murs souvent aveugles. En guise de complément, C. Chanudet (1991 : 16) décrit le centre de Mwali-mdjini (Mohéli) de la façon suivante : « Le cœur du site est constitué par un maillage serré d'enclos rectangulaires. En général sur l'un des coins est édifiée une maison sans étage à deux – et plus rarement – trois pièces. ». Trois structures clairement identifiées sont des rectangles de 5 à 10 m de long sur 2 à 5 de large, comportant 3, 1 et 2 pièces.

C'est donc à cette époque qu'apparaissent les premiers exemples de centres anciens qui se sont densifiés par la suite pour donner certains quartiers actuels, à Mutsamudu, Moroni ou Domoni notamment. L'influence de l'islam y est importante : rôle de la mosquée, murs aveugles donnant sur la rue bien que les places publiques témoignent d'un héritage pré-islamique<sup>41</sup>. Nous rejoignons la définition que C. Coquery-Vidrovitch (1993 : 114) donne des villes « islamisées »<sup>42</sup>, fortement marquées par l'islam mais également issues de courants culturels de fond africains (voire malgaches).

---

<sup>40</sup> Cité par A. Sauvaget (2000 : 193).

<sup>41</sup> Lors de discussions au CNDRS de Moroni, plusieurs chercheurs, dont le conservateur du musée, ont émis l'hypothèse qu'il puisse s'agir d'une sorte de réminiscence des anciens enclos à bœufs de la période Dembéni.

<sup>42</sup> L'auteur insiste sur le fait que parler de ville musulmane occulte trop fortement le substrat africain pré-existant.

## Conclusion

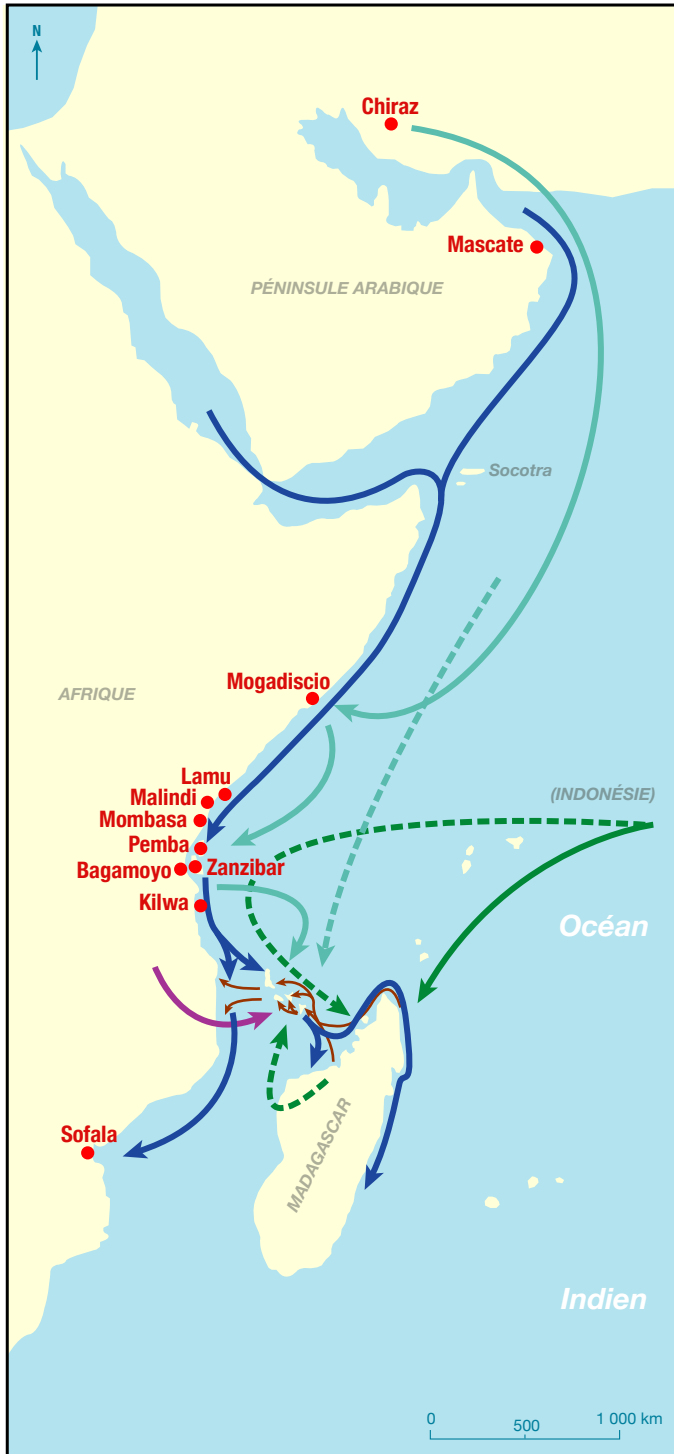
La situation intermédiaire de l'archipel entre les côtes du continent africain et Madagascar lui a permis de jouer le rôle d'escale voire de plaque tournante dans un certain nombre de trafics de marchandises (cf. Figure 4). Pour autant, il faut se garder de conclure à un déterminisme géographique, qui donnerait à ces îles une sorte de vocation commerciale et maritime : cet archipel s'est avéré constituer un point d'appui pratique dès que les premières routes maritimes se sont développées dans cette partie de l'océan Indien, favorisant l'apparition de petits ports qui deviendront parfois des villes. Mais c'est à partir de l'époque classique que s'établit un véritable réseau urbain. Son essor est vraisemblablement lié à l'arrivée d'Arabo-Shiraziens musulmans, possédant des réseaux de parentés et commerciaux importants dans cette partie de l'océan Indien. Certaines villes sont alors devenues de véritables centres du pouvoir politique et religieux, au sein de territoires plus ou moins vastes, à Ngazidja et Anjouan en particulier.

Mais si de nombreuses villes de cette période existent toujours, d'autres ont décliné telles Mwali-mdjini et Shaweni à Mohéli, ou Mtsamboro et Tsingoni à Mayotte (et on pourrait également citer le Vieux Sima à Anjouan, qui fut abandonné). Ce constat en rappelle un autre : celui du faible niveau d'urbanisation des Comores et de la taille modeste de ses centres historiques.

En continuant à explorer le passé historique de l'archipel – mais cette fois à une période plus proche de nous – nous espérons trouver des éléments de réponse au questionnement d'une éventuelle régression ou stagnation du développement des villes.

## Figure 4 - Flux historiques migratoires et commerciaux dans l'ouest de l'océan Indien

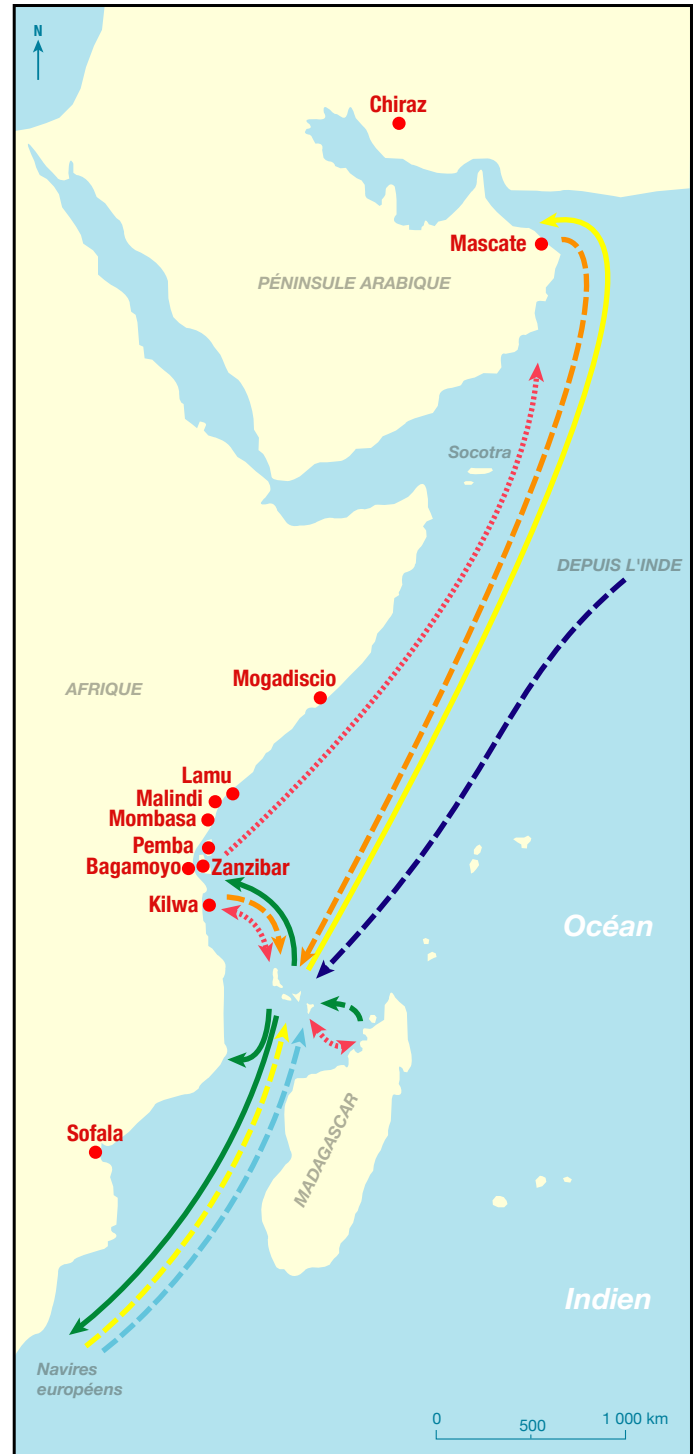
Principales sources de peuplement des Comores et invasions malgaches  
Diversité et multiplicité des flux de population (Vè - XIXè siècles)



- Peuplement par des bantouphones côtiers (Vè - VIIIè siècles)
- Migrations austronésiennes (Vè - Xè siècles)
- Migration hypothétique des austronésiennes
- Migrations arabes (IIè - Xè siècles)
- Migrations shiraziennes selon N. Chittick (1974) (XIè - XIIè siècles)
- Migrations légendaires des Shiraziens (XIè - XIIIè siècles)
- Razzias malgaches (fin XVIIIè - début XIXè siècle)
- Sofala Ville-port (exceptée Chiraz)

Source : Lugan B., 2001 : 100 et 118.  
Conception et réalisation : Y. Gérard, P. Brunello <http://www.univ-lr.fr/ctig>, 2004.

Principaux courants commerciaux affectant les Comores (XVIIè - XIXè siècles)



- Exportations
- Importations
- Principaux produits concernés :
- Denrées alimentaires (bétail, coprah, noix de coco...)
- Quincaillerie
- Tissus, mousseline
- Matériaux et objets de luxe (or, bijoux, nacre, épices, sel...)
- Armes
- Trafic d'esclaves
- Sofala Ville-port (exceptée Chiraz)

Source : Guébourg J.L., 1995 : 31.  
Conception et réalisation : Y. Gérard, P. Brunello <http://www.univ-lr.fr/ctig>, 2004.



## 2. Invasions malgaches et fin de l'ère commerciale : vers un déclin des villes

Malgré un contexte globalement favorable au développement d'établissements urbains, la période précédant la fin du XVIII<sup>e</sup> siècle portait déjà en elle des facteurs de trouble qui seront amenés à s'exacerber :

- l'essor du commerce et de l'économie de traite, alliés à l'arrivée des Européens (nouveaux acteurs) dans cette zone de l'océan Indien, renforce concurrences et tensions (y compris entre les îles comoriennes) ;

- par ailleurs, la structuration des territoires (sultanats) n'est pas allée sans heurts, tous n'acceptant pas d'être écartés d'un pouvoir qui se voulait hégémonique.

De plus, ces éléments ne constituent qu'un point de départ, d'autres événements sont intervenus et ont contribué à déstabiliser l'archipel et son réseau urbain émergent.

### 2.1. Repli des villes face aux tensions internes et externes

#### 2.1.1. Des tensions internes facilitent les incursions malgaches

L'hégémonie du sultanat de Domoni à Anjouan donne à ce dernier une force certaine qu'il emploie notamment à renforcer sa main mise sur Mohéli et Mayotte. Les expéditions lancées à l'époque, soutenues parfois par les puissances européennes, sont une des raisons expliquant l'affaiblissement des sultanats de ces deux îles<sup>43</sup>. J. Martin (1996) précise que les descentes de l'armée anjouanaise à Mayotte étaient assez fréquentes, se résumant le plus souvent à de « vulgaires opérations de pillage », il considère même que « c'est à ce seul prix que les sultans de Mayotte pouvaient être considérés comme vassaux de ceux d'Anjouan » (Martin, 1996 : 157).

Toutefois, les troubles internes tels que la révolte des populations déshéritées des Hauts à Anjouan contre l'autorité sultanesque<sup>44</sup>, ou les querelles de pouvoir entre Mutsamudu et Domoni, vont aussi avoir des conséquences de grande ampleur à l'échelle de l'archipel. En effet, lors des différents affrontements, P. Vérin (1994 : 88) rappelle que les autorités ont souvent recours à des mercenaires, payés en esclaves prélevés chez les vaincus. Ainsi, les autorités de Domoni ont-elles utilisé des soldats provenant de la côte ouest de Madagascar<sup>45</sup> lors d'un raid contre Mutsamudu en 1794 ; il en va de même en Grande-Comore où le premier débarquement des Malgaches, en 1798, serait lié à un conflit dynastique dans le sud de l'île. Ces troupes de mercenaires ont rapidement compris qu'elles pouvaient agir de façon autonome et ont effectivement razzié les Comores tous les cinq ans environ entre 1793 et 1820, avant de s'intéresser aux côtes tanzaniennes et mozambicaines.

Les conséquences de ces attaques furent dramatiques, les envahisseurs pillant et incendiant tout sur leur passage. À Mayotte, première île sur le chemin des expéditions composées de centaines de pirogues emportant 40 à 50 hommes chacune, Tsingoni fut incendiée au début des années 1790<sup>46</sup>. La conséquence directe de cet acte fut la migration de la plupart des nobles mahorais vers le rocher de Dzaoudzi qui devint, pour des raisons stratégiques, la capitale de l'île. Exigu et dépourvu d'eau, cet îlot présentait néanmoins

---

<sup>43</sup> Les Anjouanais auraient été soutenus par les Anglais lors de leurs attaques de Mohéli dès le début du XVIII<sup>e</sup> siècle.

<sup>44</sup> Voir A. Sidi (1998 : 32-34). Il s'agit de la révolte des *Wamatsaha*, ceux qui ont été dépossédés et refoulés vers les Hauts d'Anjouan par l'arrivée et la prise de pouvoir des Arabo-shiraziens, contre le sultan de Domoni. Cette rébellion qui eut lieu entre 1771 et 1775 était conduite par un dénommé Tumpa, qui se déclarait descendant des anciens *Fani* qui gouvernaient autrefois l'île. Après avoir réussi à entrer dans Domoni et à déposer le sultan, il fut abattu par les hommes d'un navire anglais sur demande du vizir de Mutsamudu : Mweni Waziri Abdallah.

<sup>45</sup> Ces tribus malgaches qui ont razzié l'archipel étaient des *Sakalava* et des *Betsimisaraka*.

<sup>46</sup> D'après J. Breslar (1979 : 33), celle-ci avait déjà été la proie des flammes quelques temps auparavant à cause du pirate anglais John North.

des intérêts défensifs importants pour pouvoir déjouer les attaques malgaches. Cette période difficile est également marquée par « une cascade de révolutions de palais »<sup>47</sup>.

Nyumashwa et Fomboni furent les principaux lieux de regroupements de la population sur Mohéli. La seconde est même fondée à l'époque à partir du regroupement sur un site littoral de trois villages des collines de l'arrière-pays de Fomboni : Uvhanga, Kombani et Mlombeni. Cet endroit accueillait déjà un habitat dispersé : le site de Mro Dewa sur la rive occidentale de la rivière du même nom était occupé du IX<sup>e</sup> au XV<sup>e</sup> siècles (Chanudet, Rakatoarisoa, 2000 : 138). Enfin, C. Chanudet (1984) signale la réalisation d'un système de fortification défensif au Namaloungou, sur les hauteurs de Mohéli, qui servit de lieu de repli lors des raids.

Les destructions furent nombreuses à la Grande-Comore, la ville d'Ikoni qui fut un des phares de la période classique, fut durement touchée : attaquée à plusieurs reprises, elle fut finalement ruinée lors de la dernière attaque malgache<sup>48</sup>. Le même destin toucha Ntsudjini dont une partie des habitants se réfugia à Itsandra lors de l'incendie provoqué par les Malgaches en 1806 ; cette dernière, alors capitale du sultan *ntibe*, ne fut jamais prise.

Pour terminer ce rapide tour d'horizon, il semble qu'à Anjouan, au moins deux expéditions visant Domoni et Mutsamudu eurent lieu, se soldant à chaque fois par le pillage des villages alentours pendant que les villes restaient préservées grâce à leurs fortifications (Robineau, 1966 : 35).

Les razzias cessèrent entre les années 1810 et 1820, deux phénomènes semblent avoir joué en faveur de ce changement. D'une part, le contrôle accru du roi Radama 1<sup>er</sup> sur le territoire malgache qui interdit la traite et d'autre part le fait que les Comores soient exsangues rendirent les côtes africaines plus intéressantes. Il nous paraît certain que les Malgaches ont joué un rôle important dans le repli des villes qui ont eu tendance à se renfermer sur elles-mêmes et à perdre de fait leurs réseaux commerciaux, ce qui n'a pas été sans conséquences sur la forme physique des espaces urbains, qui durent s'adapter aux exigences de la défense.

### 2.1.2. Fortifications

La conséquence directe des assauts répétés des guerriers malgaches fut l'érection autour des principales villes comoriennes de murs de défense (*ngome*). Ces ouvrages, souvent abîmés, sont encore visibles dans certaines localités (Moroni, Fumbuni, Ntsudjini ou Domoni par exemple) (cf. Planche 1).

À partir du milieu des années 1790, les dirigeants locaux firent donc fortifier leurs villes respectives, grâce à la technique – déjà utilisée fréquemment à l'époque – qui consiste à utiliser la chaux pour lier des pierres (en l'occurrence des blocs de lave) entre elles. Ces murs d'une hauteur de quelques mètres furent souvent flanqués de tours carrées appelées *bunarithi* (destinées au guet ou servant de poterne, elles protègent aussi les entrées principales : *goba*), et parfois percés de meurtrières permettant le tir au fusil<sup>49</sup>.

---

<sup>47</sup> J. Martin (1996 : 158) signale d'abord la prise de pouvoir de Salim II aux dépens de son beau-père le sultan Boana Combo 1<sup>er</sup> en 1790, puis vers 1806, le gendre usurpateur fut assassiné par Maouana Mahdi, son bras droit. Se sentant menacé, celui-ci fit appel, vers 1807, aux services d'un prince sakalava : Tse Levalou. Enfin ce dernier, plus connu à Mayotte sous le nom d'Adriantsoli, finit par prendre le pouvoir sur l'île où il s'était réfugié sous la protection du sultan de l'époque : Boana Combo II, au début des années 1830.

<sup>48</sup> Cf. Blanchy et al. (1988 : 15). L'ouvrage fait notamment référence à l'attaque au cours de laquelle les femmes d'Ikoni, désespérées, préférèrent se jeter du haut du Nguu plutôt que de se faire enlever par leurs agresseurs.

<sup>49</sup> Principaux sites fortifiés :

- en Grande-Comore : Moroni, Mitsamihuli, Fumbuni, Ntsudjini, Itsandra-Mdji, Ntsaweni (dont l'enceinte ne fut pas terminée) ;
- à Mohéli : Nyumashwa et Fomboni ;
- à Anjouan : Domoni, Mutsamudu et Ouani ;
- à Mayotte : Tsingoni et Dzaoudzi.

## Planche 1

**Photo 1 - Tour de guet en ruine  
entrée de Domoni (Anjouan)**



**Photo 4 - Porte d'entrée (goba) dans  
le *ngome* de Fumbuni (Grande-Comore)**



**Photo 2 - Mur d'enceinte à Domoni (Anjouan)**



**Photo 5 - Le *ngome* de Fumbuni  
(Grande-Comore)**



**Photo 3 - La forteresse de Cinéjou en ruine  
domine toujours Mutsamudu (Anjouan)**



**Photo 6 - Le *ngome* de Fumbuni  
(Grande-Comore)**



Photos : Y. Gérard, 2002 et 2003

Les espaces intra-muros présentent des superficies comprises entre 5 et 10 ha<sup>50</sup>, pour des densités variables : d'après J.L. Guébourg (1993 : 33), Itsandra présentait un réseau interne plus aéré avec des jardins, alors que Ntsudjini et Fumbuni étaient plus concentrées à l'intérieur de leurs murs<sup>51</sup>.

La séparation physique opérée souligne la différence entre les nobles qui habitent le centre et les autres qui sont en périphérie. Les quartiers intra-muros prennent une connotation prestigieuse et les murs d'enceinte fonctionneront longtemps comme une limite d'urbanisation pour les maisons des notables, participant également à une densification progressive des centres anciens. Ces aménagements marquent également la différence entre la ville et le monde rural qui l'entoure. À Anjouan, A. Sidi (1998 : 28) considère que « la qualité de ville murée est une marque de domination de la ville sur la campagne ».

D'autres ouvrages défensifs moins répandus sont assez remarquables. Le palais du sultan de Itsandra (le *Gereza*), construit à la fin du XVIII<sup>e</sup> siècle, fut entouré d'un rempart et relié à la ville par un chemin longé de deux murs percés de meurtrières. Le fort de Cinéjou situé sur les hauteurs de Mutsamudu constitue un autre exemple de ce type d'ouvrage (cf. photo 3). De même, les sites de Nguuni en haut du cratère qui domine Ikoni et le Vieux Mahurani, au Namaloungou sur les hauteurs de Mohéli, servaient de lieux de repli en cas d'attaque. Enfin, notons qu'à Itsandra une enceinte était destinée à protéger une zone de culture et d'élevage pour mieux résister en cas de siège.

---

<sup>50</sup> Moroni : 8 ha, Itsandra : 6 ha, Ntsudjini : 11,5 ha, Fumbuni : 5,5 ha, Domoni : 10 ha, Mutsamudu : 8 ha. Ces données sont issues de El Ghaniyou (1988) ainsi que de calculs personnels effectués sur les plans au 1/2000<sup>e</sup> de la Direction de l'Urbanisme de Moroni.

<sup>51</sup> J.L. Guébourg (1993 : 33) ajoute que la densité à Fumbuni est de 207 habitants/ha contre 122 habitants/ha à Ntsaweni au XIX<sup>e</sup> siècle. Mais l'information tirée de E. Vienne (1920) n'est pas clairement datée.

## 2.2. Plantations et esclaves : arrivée des planteurs européens

### 2.2.1. Le développement des plantations encouragé par les Européens récemment arrivés<sup>52</sup>

#### - Troubles politiques, rupture des réseaux et repli sur la terre

Le début du siècle est marqué par des conflits dynastiques : à Mayotte, un prince sakalava converti à l'islam (Andriantsoli) avait pris le pouvoir après avoir été recueilli par le sultan d'alors : Boana Combo II.

C'est également un prince malgache (Ramanetaka), d'origine merina cette fois, qui usurpe le pouvoir à Mohéli : se sentant menacé par un changement de dirigeant<sup>53</sup> qui ne lui était pas favorable, ce personnage avait fui la Grande Ile pour Anjouan, où il fut installé par le Sultan à Mpomoni (dans l'ouest de l'île). Ses intrigues vont lui permettre dans un premier temps de mettre la main sur Mohéli, puis à Mayotte il aidera Andriantsoli à prendre le pouvoir avant de tenter de le vassaliser.

L'assassinat par Ramanetaka du souverain anjouanais Abdallah II dans les années 1830 entraîne une querelle de succession à Mohéli, et aussi à Anjouan entre le frère du sultan, Hassan, et son fils Alaoui. Le premier finit par l'emporter après une année de siège.

Enfin, la situation à Ngazidja semble un peu à part, les conflits se cristallisant petit à petit entre deux lignées qui se partagent le titre de sultan *Ntibe* (et en fait l'influence sur les autres sultanats) :

- la lignée Fwambaya, qui régnait sur l'Itsandra et dont la capitale fut Itsandra-mdjini puis Ntsudjini (à partir du XVI<sup>e</sup> siècle) ;

- la lignée Matswa Pirusa, qui dirige le Bambao et eu pour capitale Ikoni puis Moroni<sup>54</sup>.

La période qui commence ainsi correspond à ce que J. L. Guébourg (1993 : 41) appelle pour Ngazidja la « fin de l'ère commerciale », qui voit les familles nobles, exclues des grands courants commerciaux porter plus d'intérêt à l'exploitation des terres. Ce système est caractérisé par l'accaparement des meilleures terres par les familles arabo-shiraziennes, selon le principe de « vivification des terres mortes », autrement dit le simple défrichement d'un terrain réputé vacant suffit à en acquérir la propriété<sup>55</sup>. Les terres en question étaient ensuite mises en valeur par une main d'œuvre servile importée d'Afrique, elles « constituent ce qu'on appelle communément aux Comores la propriété féodale réalisée selon le droit de conquête arabe » (Sidi, 1998 : 27). Ainsi, toutes les terres appartenaient en théorie au domaine du gouvernement au XIX<sup>e</sup> siècle et si la situation fut particulièrement marquée à Anjouan, les autres îles et notamment la Grande-Comore virent également les familles princières se tourner vers l'exploitation de la terre. C'est au cours de cette période troublée, alors que les îles ne se sont pas encore remises des invasions malgaches, que, parallèlement à l'annexion de Mayotte par la France par un traité de 1841, les premiers colons Européens vont commencer eux aussi à convoiter la terre pour l'exploiter à leur compte.

---

<sup>52</sup> D'une façon générale, pour plus de détails sur cette partie, consulter J. Martin (1983) et A. Sidi (1998).

<sup>53</sup> La Reine Ranavalona 1<sup>ère</sup> remplace son défunt mari Radama 1<sup>er</sup>.

<sup>54</sup> Blanchy et al. (1988 : 3) expliquent que la lignée Fwambaya dominait également les sultanats du Washili, du Hamahame et que les Matswa Pirusa étaient aussi les maîtres du Mitsamihuli, du Hambu et du Mbwaanku. Enfin, une troisième lignée importante : l'Inya (lignée) Mdomboxi régnait sur le Mbadjini Sud (capitale Fumbuni) et sur le Domba. Chacune des lignées dominantes avait donc des sultanats qui lui étaient affiliés voire incorporés au fil du temps.

<sup>55</sup> Ce phénomène est déjà sensible, notamment à Anjouan, au cours des siècles précédents (notamment le XVIII<sup>e</sup> siècle), mais c'est à partir du XIX<sup>e</sup> qu'il semble réellement s'ériger en système et dominer le secteur économique.



- Les premiers planteurs aux Comores : entre spoliation et complicité des sultanats

Nous ne nous étendrons pas sur les raisons qui ont poussé à l'annexion de Mayotte par la France, mais notons que cette ingérence intervient à la suite de la perte de l'île de France (Maurice) et des Seychelles notamment (en 1814), au profit de l'Angleterre, ce qui privait la France de bases militaires dans l'océan Indien. Ainsi, la prise de possession de Mayotte est-elle à la fois significative d'une « recherche de points d'appui navals dans le monde et de cette volonté de création de bases solides pour l'investissement ultérieur de la Grande île madécasse » (Maestri, 1996 : 168).

Érigée en colonie, Mayotte fut très rapidement exploitée sous forme de concessions accordées par l'administration à des sociétés de plantation, même si dans un premier temps son annexion s'est voulue d'abord stratégique pour certains<sup>56</sup>. Dès 1864, 38 concessionnaires se partagent environ un tiers du territoire mahorais (12 309 ha) et sept domaines ont une superficie d'au moins 500 ha (Martin, 1983 : 531).

Dans les autres îles, les Européens vont devoir traiter avec les dirigeants locaux pour se faire concéder des terres à moindre coût. À Anjouan, c'est en 1847 que William Sunley – sujet britannique qui devint par la suite consul des Comores – obtint un bail emphytéotique de 40 ans pour le domaine de Mpomoni (5 000 ha). La mansuétude du Sultan Salim (la redevance annuelle s'élevait à 200 piastres) viendrait de son désir d'obtenir le soutien de la Grande Bretagne, en opposition aux Français qui venaient de s'établir à Mayotte. Les concessions suivantes, et notamment celle de Patsy accordée à Wilson au début des années 1870, ont perpétué la politique d'appropriation des terres (extension sur le patrimoine des villageois, rentes faibles et liberté totale des conditions d'exploitation).

Sur fond de querelles politiques entre Zanzibar et la France qui cherchent à contrôler Mohéli<sup>57</sup>, Joseph Lambert réussit, par un traité avec la reine de Mohéli Djumbe Fatima, à se faire concéder « pour une durée de 60 ans, toutes les terres [qu'il] voudra prendre pour mettre en valeur dans l'île de Mohéli, exceptés les terrains voisins de Nyumashwa et de Wala »<sup>58</sup>. Le planteur se constitua un domaine de 12 000 hectares, soit 57 % de la superficie totale de l'île.

Les multiples intrigues qui opposaient les sultanats de l'Itsandra (dirigé par Msafumu) et du Bambao (dirigé par Saïd Ali) pour le titre de sultan *Ntibe* affaiblissaient régulièrement l'un ou l'autre des deux camps qui cherchaient des appuis auprès de puissances extérieures. En l'occurrence, ce fut Zanzibar et la Grande-Bretagne pour l'Itsandra et plutôt la France pour le Bambao. C'est ainsi que Saïd Ali, alors sultan *ntibe* et dont le pouvoir était plus que jamais contesté, n'hésita pas à chercher alliance auprès du français Léon Humblot. À son arrivée en 1884, le personnage se serait inventé des contacts et des amis haut placés en France pour impressionner le sultan. En réalité, Humblot, simple botaniste du Muséum d'Histoire Naturel, s'arrangea pour évincer Saïd Ali après avoir signé avec ce dernier un traité le rendant à terme maître de 52 000 ha à Ngazidja (soit plus de 50% de la superficie totale de l'île). Le pouvoir du français était tel qu'il fut surnommé le « sultan blanc ».

Ainsi, la progressive prise de possession de l'archipel par les Européens, qui aboutira à l'établissement du protectorat français sur les trois îles encore indépendantes en 1886, découle de plusieurs facteurs :

- les sultans eux-mêmes cherchent à faire du profit en concédant des terres et en développant des plantations basées sur un système esclavagiste – ils s'inscrivent en cela dans un contexte d'apogée du trafic négrier, dont le fer de lance est Zanzibar, et qui atteint son apogée durant la seconde moitié du XIX<sup>ème</sup> siècle –. À Anjouan, Abdallah III

<sup>56</sup> La possibilité de transformer l'île en un port à double vocation économique et militaire, à l'image de Malte, Gibraltar ou Singapour est envisagée à l'époque d'après J. Martin (1983 : 188).

<sup>57</sup> Pour un résumé de ce conflit voir P. Vérin (1994 : 107-111).

<sup>58</sup> Traité de concession daté du 14 février 1865, cité par J. Martin (1983 : 537-538).

(successeur de Salim) se réserva un secteur de plantation prêt de Bambao M'Tuni et spolia les habitants de Patsy en particulier, en concédant une partie de leur finage à Wilson ;

- les complications dynastiques qui s'étalent tout au long du XIX<sup>e</sup> siècle, l'opposition entre Saïd Ali et Msafumu en Grande Comore fut notoire et aboutit à l'assassinat du second par le premier ;

- et surtout les pressions dues aux puissances européennes (la Grande-Bretagne – qui contrôle Zanzibar –, la France et même l'Allemagne dans une moindre mesure) qui s'affrontent indirectement et affaiblissent encore un peu plus les dirigeants locaux. Les planteurs se sont d'ailleurs largement servis de leur nationalité et des appuis (supposés) qu'elle impliquait pour s'imposer.

Le protectorat français fut toutefois difficile à mettre en place – notamment à Anjouan – et impopulaire une fois établi. En fait, les résidents attachés aux différentes îles se montrèrent en général favorables aux planteurs quand ils n'en étaient pas eux-mêmes (Humblot à la Grande-Comore). Ils étaient placés sous l'autorité du chef de la colonie de Mayotte et dépendances, installé à Dzaoudzi.

Malgré ce pouvoir et cette liberté accordés aux colons, les domaines de plantation ont connu des fortunes diverses, dont les causes sont multiples : le manque de main d'œuvre (les conditions de travail des affranchis étaient si difficiles sur les plantations des Blancs que les esclaves préféraient rester au service des sultans, ce qui obligea à recruter, dans des conditions difficiles<sup>59</sup>, sur la côte orientale de l'Afrique) ; les problèmes liés au climat (le cyclone de 1898 à Mayotte ravagea les champs de canne à sucre) ; l'isolement (lenteur et rareté des moyens de communication avec la Métropole) et enfin les révoltes des indigènes (les travailleurs mahorais en 1856, mais également une rébellion conduite par le notable Saïd Othman à Anjouan) dont les conditions de travail étaient celles d'esclaves, même dans le cas des engagés (souvent de force).

Les traités de 1892<sup>60</sup> ont permis d'évincer définitivement les sultanats<sup>61</sup> et de renforcer les appropriations de terres par les colons. En 1906, les trois quarts de l'île d'Anjouan sont occupés par des Européens ou des sociétés d'exploitation des plantes à parfums. Les terrains sont occupés sans l'avis des indigènes, qui doivent travailler dans les plantations pour survivre, bien qu'une bande de terre autour des villages leur soit réservée (20 mètres sur le domaine de Moquet dans le Nyumakele).

L'ère des sociétés de plantation commence également en ce début de XX<sup>e</sup> siècle : Société Anonyme de la Grande-Comore (SAGC) de Humblot ; Société des Plantes à Parfum de Madagascar (s'implante à Mayotte) ; Société Comores Bambao (SCB), qui conclut son premier bail en 1893 à Anjouan et qui rachètera progressivement la majeure partie des domaines laissés vacants par les colons dans les trois îles.

### 2.2.2. Dégradation de la ville et du réseau urbain ?

Malgré l'interdiction de la traite négrière, les esclaves destinés aux plantations continuèrent à arriver aux Comores durant tout le XIX<sup>e</sup> siècle. Dans les plus gros centres, la concentration de ces immigrés dans des zones spécifiques eut pour conséquence un développement significatif de quartiers extra-muros destinés à la population servile, ils

---

<sup>59</sup> La Grande-Bretagne faisait pression pour interdire la traite dans cette partie de l'océan Indien, elle l'avait pour sa part aboli officiellement depuis 1807.

<sup>60</sup> Ces traités prévoient à Anjouan et à la Grande Comore le renforcement des pouvoirs des résidents et réduisent le rôle du sultan (Martin, 1983).

<sup>61</sup> Celui d'Anjouan a longtemps fait de la résistance, mais les luttes de pouvoir internes ont eu raison des sultans, Abdallah III du se résigner à accepter la présence française en raison des menaces que sa famille et les révoltes serviles faisaient peser sur lui.

restent clairement identifiés aujourd'hui : Nabahoni à Fomboni ou Irungudjani à Moroni par exemple.

Parallèlement, les quartiers centraux semblent avoir perdu de leur qualité durant cette période. La perte des réseaux commerciaux, la domination européenne (qui accapare un des principaux moyens de production de richesses de l'époque : la terre) et le recentrage des activités des *kabaila* vers les plantations seraient une des causes de la dégradation des espaces urbains, tant sur le plan physique (bâtiments et voies de circulation) que culturellement et économiquement.

De plus, les nouveaux maîtres de l'archipel ne semblent pas s'intéresser aux villes : Humblot s'installe sur les hauteurs de Moroni, à Nyumbadju, Lambert, à Mohéli, se loge sur sa plantation et à Mayotte, l'administration centrale de l'archipel est située sur le rocher de Dzaoudzi. Cette déconnexion décideurs (économiques ou politiques) / anciens centres urbains n'est certainement pas sans conséquences sur l'entretien et la qualité de ces derniers. Les villes perdent donc de leur intérêt ainsi que leur rôle de passage obligé, à Ngazidja, Humblot s'aménage même son propre port près de Salimani. La description que A. Gevrey (1871 : 81-82) donne de Moroni à la fin du siècle est parlante :

*« Moroni est couronnée de fortifications à demi ruinées. Bassin naturel fermé par un goulet dans lequel les boutres viennent se réparer à sec. Ville entourée d'un mur de dix pieds, flanqué de tours carrées, le tout en mauvais état. A droite, en entrant par le goulet, on remarque un bâtiment, dit de la douane, et une mosquée neuve d'assez bon style.*

*On pénètre dans la ville par des portes carrées, basses et étroites, qui ne peuvent donner passage qu'à des piétons. Sur une petite place, près de la douane, se trouve un cube plein, en maçonnerie, d'un mètre et demi de côté, surmonté d'une borne, qu'on dit être le tombeau d'un chef. Les maisons sont composées d'un simple rez-de-chaussée ; deux ou trois seulement ont une espèce d'étage ; elles sont presque toutes bâties en corail et en béton, mais ruinées et découvertes ; ou plutôt, on a réduit la toiture et le logement à une partie seulement de chaque maison. C'est, du reste, un caractère commun à presque toutes les villes murées des Comores ; leur aspect misérable témoigne de la décadence marquée de leur population qui a dû connaître des temps meilleurs. Les rues ou, pour mieux dire, les ruelles sont étroites, ravinées, pierreuses et infectes. A part la mosquée neuve de l'entrée, aucun monument n'attire les regards. »*

Alors que le XVIII<sup>e</sup> siècle laissait présager du développement des capitales de sultanats, le XIX<sup>e</sup> a été au mieux synonyme d'une stagnation économique et culturelle à l'issue de laquelle, seules quelques villes comoriennes semblent garder un semblant de dynamisme et de cosmopolitisme<sup>62</sup>. J. Martin (1983 - T2 : 114) voit dans Fumbuni, à la fin des années 1880, un « hameau-capitale ceint d'une muraille en mauvais état [...] très représentatif des chefs-lieux de sultanat de la Grande-Comore ».

Beaucoup de villages sont créés en relation avec les plantations pour accueillir une main d'œuvre immigrée – souvent en provenance des îles voisines –. Ainsi Selea, Nyumbadju et Boboni dans le Hambu (Ngazidja) sont fondés sur les terrains de Humblot ; citons également le village de Bambao Mtsanga « certainement né des plantations royales du XIX<sup>ème</sup> siècle » (Sidi, 1998 : 199). Les villages (fondés par les sociétés de plantations) destinés à accueillir les Anjouanais à Mohéli et Mayotte, présentent une organisation très géométrique qu'on retrouve encore actuellement, par exemple dans le centre de Koungou (au nord de Mayotte) ou le village de Kanaleni, à présent rattaché à

---

<sup>62</sup> Il s'agit en réalité des trois capitales insulaires Moroni, Mutsamudu et dans une moindre mesure Fomboni, ainsi que Domoni, ancienne capitale anjouanaise.



Fomboni (Mohéli). Mais ces nouvelles implantations, essentiellement destinées au logement des « engagés », n'ont pas connu de destin urbain<sup>63</sup>.

Enfin, à Mayotte le déplacement des habitants des hameaux vers de plus gros villages fut encouragé, de façon à favoriser la mise en place de grands domaines. « Il s'agissait, ni plus ni moins, de briser le cercle de l'économie de subsistance au profit de celle des plantations et récupérer ainsi les terroirs des petits villages afin de satisfaire les demandes de concessions. » (Fontaine, 1995 : 59)

## Conclusion

Affaiblies au début du XIX<sup>e</sup> siècle par les razzias et les querelles internes, les Comores se sont progressivement soumises à la colonisation. Or, par les nouvelles règles qu'elle impose, celle-ci a transformé la société féodale traditionnelle (les décideurs sont les colons et les nobles ont perdu leur rôle guerrier) et imposé un nouveau système économique basé sur l'appropriation des terres par les Européens et une fraction de l'élite locale qui leur est associée<sup>64</sup> (car ce sont les seuls à avoir accès à l'écriture et à la compréhension des règlements administratifs sur lesquels se base dès lors la propriété). Les villes comoriennes perdent ainsi leur rôle de relais commerciaux, dans la mesure où les forces vives du pays ne sont plus concentrées que sur les cultures de rente au bénéfice de quelques planteurs. C. Robineau (1966 : 39) pense que la réduction des terres des villageois a créé un véritable « prolétariat » comorien.

Cependant, les centres historiques continuent à se structurer à cette période :

- les notables et quelques hommes libres s'installent dans des zones différenciées à l'intérieur des enceintes érigées au début du siècle, développant les centres anciens en pierre, en partie préservés aujourd'hui ;
- des « faubourgs », destinés à la population servile, apparaissent à l'extérieur des fortifications.

Cette organisation ne manquera pas d'avoir des conséquences dans l'extension et les transformations qui affectent actuellement les principaux espaces urbains.

Mais on retient également que les villes de la deuxième moitié du XIX<sup>e</sup> siècle sont particulièrement délabrées, à l'image de l'ensemble des anciens ports de l'Afrique orientale (Coquery-Vidrovitch, 1993 : 224) qui ont aussi subi les mutations des conditions commerciales et politiques de l'océan Indien. Mais si sur les côtes africaines, une nouvelle donne basée sur un renouveau des trafics internationaux (notamment des produits de rente) se profile dès la fin de ce siècle, les Comores semblent s'enfoncer dans des difficultés économiques structurelles.

---

<sup>63</sup> À l'exception de Koungou qui, de par son rattachement progressif à l'unité urbaine de Mutsamudu, connaît une mutation accélérée depuis quelques années.

<sup>64</sup> A. Sidi (1998 : 171) estime que « de nombreux paysans ont été trompés et usurpés par ceux qui connaissaient les procédures [d'immatriculation des terrains] : colons et notables anjouanais. ».

### 3. La colonie : des villes qui stagnent, une aide de la Métropole limitée

#### 3.1. La première moitié du XX<sup>e</sup> siècle : la colonie ignorée ?

3.1.1. Un statut politique hésitant : de « Madagascar et dépendances » au T.O.M.

Dès 1908 un décret rattachait Mayotte, la colonie, et le reste des Comores, sous protectorat, au gouvernement général de la Grande Ile<sup>65</sup>. La loi du 25 juillet 1912 vint entériner l'incorporation de l'archipel au sein de la colonie de Madagascar et dépendances et cette subordination fut très lourde de conséquences. Non seulement l'article 1<sup>er</sup> du règlement de 1914 prévoit la suppression du gouverneur de Mayotte et dépendances ainsi que des résidents d'Anjouan, de Mohéli et de Grande Comore ; mais en plus, « les responsables de circonscriptions sont placés sous les ordres d'un administrateur des Colonies, désigné par le pouvoir central, et lui-même soumis au contrôle hiérarchique du gouverneur général de Tananarive. Enfin le budget comorien devient partie intégrante du budget colonial malgache » (Maestri, 1996 : 175).

Ce n'est qu'à partir d'un décret du 27 janvier 1925 que l'archipel récupère une parcelle d'autonomie. L'incompatibilité culturelle entre Madagascar et l'archipel musulman serait à la source de ce changement, qui voit l'ouverture d'un poste d'administrateur supérieur des Comores à Dzaoudzi, dont les pouvoirs restent toutefois exercés par délégation du gouverneur général de Madagascar. E. Maestri (1996 : 175) pense que ce « compromis s'inscrit davantage dans le cadre d'une décentralisation administrative que d'une véritable reconnaissance d'une spécificité comorienne », même s'il permet d'envoyer à Paris un représentant au Conseil supérieur des Colonies et un autre aux Délégations économiques et financières locales.

Il faut ensuite attendre l'après seconde guerre mondiale pour voir une évolution notable du statut politique des Comores. En attendant, il semble que l'archipel soit tombé dans l'oubli, simple dépendance d'une colonie. Durant cette période pendant laquelle elles sont privées de l'accès au pouvoir politique, les élites locales se replient sur la religion (les confréries – *twarika* – se développent<sup>66</sup>) et l'écriture (rédaction de chroniques relatant l'histoire comorienne : textes d'Abdoul-Latuf Msafoumou ou de Said Housseine). Seuls quelques troubles survenus en 1915 à la Grande Comore et en 1940 à Anjouan rappellent le désaccord des Comoriens quant à leur situation. Le développement de l'archipel sur le plan des infrastructures, de l'économie en général ou de l'éducation, reste donc encore aux mains des planteurs pendant toute la première moitié du XX<sup>e</sup> siècle.

#### 3.1.2. Une organisation administrative vide de logique de développement

Significative de ce début de XX<sup>e</sup> siècle, la mise en place de l'encadrement administratif des îles ne rentre pas dans le cadre d'une stratégie de développement quelconque des Comores. C. Chanudet et J.A. Rakotoarisoa (2000 : 209) parlent à Mohéli d'une organisation qui « reprend les anciennes structures des sultanats [...] chef de subdivision, chef de canton, chef de village, garde indigène », sans qu'aucun effort ne soit fait pour le développement économique. La situation mahoraise pourtant différente à ce niveau aboutit à la même conclusion. En effet, dès 1853, cette colonie avait été divisée en quatre cantons (Mtsapéré, Dzaoudzi, Combani et Mirereni) et force est de constater que rien n'a été réellement fait pour intégrer chacune de ces entités territoriales, qui sont

<sup>65</sup> E. Maestri (1996 : 173) explique que Mayotte est à l'époque isolée et que, son économie étant peu dynamique, elle dépend déjà alimentaires de Madagascar qui y exporte du riz. Cette situation « peu florissante », qui peut être étendue à tout l'archipel comorien, explique le rattachement à la Grande Ile.

<sup>66</sup> Sur les *twarika*, voir chapitre 9 et S. Chouzour (1994 : 46-61).

restées purement administratives (d'autant plus que les responsables locaux, chef et juge musulman, n'avaient que des fonctions d'ordre secondaire (Breslar, 1979 : 43)).

Le cas grand-comorien, décrit par J.L. Guébourg (1995 : 69-71), témoigne d'une avancée au coup par coup et dont les visées sont purement politiques au mépris des sensibilités locales. La compression de la douzaine de sultanats pré-coloniaux en cinq unités de regroupement<sup>67</sup> prévue par le commandant Gerville Réache (en poste à Mayotte de 1885 à 1887) avait été reconnue en 1886 par L. Humblot et le sultan Saïd Ali. Mais dans les faits, « il existait onze sultanats sans fonction politique, mais nantis d'un rôle juridique avec onze cadis nommés par le *ntibe* » (Guébourg, 1995 : 69), réduits à sept provinces en 1890 par L. Humblot<sup>68</sup>. Enfin, les décrets du 27 janvier 1925 et l'arrêté du 9 novembre 1928 partagent l'île en cinq cantons avec cinq chefs-lieux dotés d'un chef de canton :

<i>Cantons</i>	<i>Chef-lieu</i>	<i>Regroupement d'anciennes provinces ou sultanats</i>
Bambao	Moroni	Bambao + Hambu
Itsandra	Ntsudjini	Itsandra + Hamanvu
Mbadjini	Fumbuni	Mbadjini + Domba
Washili	Kwambani	Hamahame, Washili, Dimani
Mitsamihuli	Mitsamihuli-Mdjini	Mbude, Mitsamihuli, Bangwa-Kuuni, Bwankuu

D'après J.L. Guébourg (1995 : 69).

De fait, la situation dans les îles évolue peu et les équipements manquent. L'isolement de l'archipel est patent : une liaison maritime tous les deux mois, pas de téléphone à Dzaoudzi avant 1953 et pas de liaisons aériennes. Les premiers travaux routiers à Mohéli datent de 1929. Toute l'économie est encore centrée sur les sociétés de plantations : en 1927, les terres de la SCB et de la SAGC (absorbée par la première en 1938) recouvrent ensemble plus du tiers de la superficie totale de l'archipel.

Le faible dynamisme économique et les évolutions du pavage administratif n'ont pas entraîné de réel développement des chefs-lieux de cantons ; l'administration s'est contentée de faire ouvrir, dans ces localités, un bureau destiné au nouveau responsable territorial. Mais ces initiatives se sont avérées finalement caractéristiques de la maladresse et du manque d'intérêt des administrations coloniales pour les populations locales. C'est ainsi qu'une émeute eut lieu à Ikoni lorsque l'administrateur Avignon voulut détruire le palais Kapviridjewe pour le remplacer par un bâtiment administratif ; de même à Ntsudjini, le palais de Singani, dont l'édification est attribuée au fondateur de la ville, fut rasé malgré les protestations des habitants.

Par ailleurs, en relation avec le repli des Comoriens sur la vie religieuse et la tradition à cette époque, de nombreux monuments furent réhabilités, agrandis ou construits. Par exemple, la mosquée du vendredi de Moroni fut dotée d'un minaret au début des années 1920, de nombreux *bangwe* virent l'érection ou la réfection de grandes portes en forme d'arches – celui du quartier d'Irungudjani à Moroni date de 1931.

Mayotte reste un cas un peu particulier en matière de développement urbain dans la mesure où l'administration reste concentrée sur le rocher de Dzaoudzi qui accueille les bureaux administratifs, un hôpital, la poste, une église, l'agence des Messageries maritimes, une école... ainsi que quelques cases d'habitation en pierre (Anonyme, 2002 : 32)<sup>69</sup>. Le développement de Pamandzi qui est relié à l'îlot par un tombolo double (carrossable au début du XX<sup>e</sup> siècle) s'explique par les besoins de loger les domestiques et

<sup>67</sup> Trois sultanats « dominants » : Bambao, Itsandra et Mbadjini ; deux autres dans leur mouvance : Mitsamihuli et Washili.

<sup>68</sup> Le but était de réduire le collège de cadis pour mieux les contrôler. Ce découpage donnera lieu à des violences dues aux habitants du Mbude qui comptaient bien garder leur « indépendance » et ne voulaient donc pas être incorporés dans un autre canton (en l'occurrence le rattachement au Mitsamihuli décidé en 1912).

<sup>69</sup> Informations tirées de l'ouvrage concernant la « résidence de Dzaoudzi » édité par la préfecture de Mayotte.

la main d'œuvre du centre administratif de l'archipel. Mais la déconnection avec la Grande-Terre est caractéristique de l'absence d'une véritable volonté de développement de l'île, dont le destin économique et social était laissé aux mains des planteurs. Pourtant, dès la fin du XIX<sup>e</sup> siècle, A. Gevrey (1871 : 102) parlait de la nécessité du transfert de chef-lieu en Grande-Terre, pour assurer un réel développement, annonçant la naissance avec un siècle d'avance d'un pôle urbain à Mamoudzou :

*« Le transfert du chef-lieu à Grande-Terre est une chose reconnue par tous ceux qui ont étudié la pays. Quels changements dans les résultats de la colonie si cela avait été fait. Les habitations européennes se seraient entourées d'une ville indienne, malgache et arabe, un centre de population et par conséquent de commerce et d'approvisionnement se serait créé par la force des choses. »*

Enfin, la future capitale de l'État comorien, Moroni, constitue une exception notable grâce à quelques aménagements fondamentaux encore aujourd'hui. Rappelons tout d'abord que ce fut le sultan de Bambao, Munye Mkuu, qui préféra s'installer dans son palais de Moroni plutôt qu'à Ikoni, résidence traditionnelle de ses ancêtres. Ensuite, son fils Saïd Ali confirma ce choix qui fut repris par les résidents français après 1886. La ville s'est donc imposée comme capitale de la Grande Comore et a bénéficié par la suite d'une double administration : territoriale et centrale. En 1921 déjà, elle était la première à être dotée d'un marché<sup>70</sup> par Avignon, puis le chef de subdivision H. Baumer réalisa, dans les années 1940, la piste d'aviation d'Ikoni – dans le prolongement du port au sud –, ainsi que le stade et le boulevard qui portent son nom, le tout préfigurant l'extension future de la ville dans ce secteur.

### **3.2. Réveil des consciences et développement assisté : 1946 - 1990**

#### 3.2.1. T.O.M. et Autonomie Interne : les premiers pas consentis par la puissance colonisatrice

##### *- Des statuts politiques dans l'air du temps ou la fin de la colonisation*

La conférence de Brazzaville de 1944 – qui soulignait notamment l'importance du respect des libertés locales au sein des outre-mers français – eut comme écho aux Comores l'abrogation de la loi d'annexion de 1912 par une loi de 1946 qui rendait une partie de l'autonomie administrative et financière à l'archipel. En septembre de la même année, un décret lui donnait le statut de territoire d'outre-mer, avec à sa tête un administrateur supérieur sous la tutelle gubernatoriale de Madagascar. Environ un mois plus tard, un conseil général était institué par décret<sup>71</sup>, dont le siège sera transféré en 1952 à Moroni ; et dès 1956, la Loi-Cadre d'évolution des territoires d'outre-mer transforme le conseil général en une assemblée territoriale dont les compétences sont étendues. En 1958, les Comoriens approuvent par voie de référendum la nouvelle constitution de la V<sup>e</sup> république et optent pour le maintien du statut de TOM qui va cependant être modifié et encore libéralisé.

Toujours plus loin dans l'autonomie, le vote de la loi de 1961 est obtenu par Saïd Mohamed Cheikh, premier député des Comores à l'assemblée nationale française, c'est

---

<sup>70</sup> Les marchés pré-existants étaient très informels et ne bénéficiaient pas d'une véritable structure destinée à les accueillir.

<sup>71</sup> Sur les 24 sièges prévus, 20 étaient réservés à des membres de statut civil local, répartis de la façon suivante : 10 sièges à la Grande Comore, 5 à Anjouan, 3 à Mayotte et 2 à Mohéli. On voit déjà l'importance que prend la plus vaste des quatre îles qui effectivement concentre environ 50 % de la population selon le recensement de l'INSEE de 1958 (environ 90 000 habitants sur 185 000). Dans cette répartition, ce sont les 61 000 habitants d'Anjouan qui sortent perdants, puisqu'en respectant un rapport de proportionnalité, ils devraient avoir entre 6 et 7 élus (Mayotte devrait en avoir entre 2 et 3 et un seul pour Mohéli).

lui qui a sorti l'archipel de l'oubli<sup>72</sup>. Cette nouvelle loi préserve un poste de représentant du pouvoir central (désigné sous le vocable de haut-commissaire) qui promulgue décrets et lois et est garant de leur légalité. La défense et la sécurité extérieure des îles sont de son ressort. Une chambre des députés composée de 31 membres élus au suffrage universel direct vote le budget du territoire et les impôts ; la constitution d'un Conseil de gouvernement est également prévue, ce nouveau pouvoir exécutif est présidé par Said Mohamed Cheikh.

Dernière étape avant l'indépendance, une loi de janvier 1968 prévoit le transfert de la responsabilité de la sécurité intérieure de l'archipel au président du conseil. La chambre des députés obtient une compétence de principe concernant des secteurs clefs tels que les relations extérieures, la défense, la monnaie et le crédit ou encore la nationalité.

En réalité, l'indépendance n'est réellement revendiquée qu'à partir de la toute fin des années 1960. Le Mouvement de Libération Nationale des Comores (MOLINACO) et le Parti Socialiste des Comores (PASOCO) sont les premiers à aller dans ce sens. Les deux grands partis rivaux au pouvoir : le Rassemblement Démocratique Comorien (RDPC ou le parti « blanc ») et l'Union Démocratique Comorienne (UDC ou le parti « vert ») suivront cette tendance dans les années 1970, après le décès de Said Mohamed Cheikh. En 1972, le président du Conseil (le prince Said Ibrahim, fils de Said Ali) est censuré par un vote de la Chambre, pour n'avoir pas suivi la nouvelle tendance indépendantiste adoptée par les deux grands partis. Il est remplacé par Ahmed Abdallah.

Après un premier accord en 1973 qui prévoyait l'indépendance dans un délai de cinq ans et une consultation de la population comorienne sur la question, un référendum est organisé le 22 décembre 1974. Les Comoriens votent à plus de 80 % pour l'indépendance, mais le décompte île par île fait ressortir que Mayotte a voté à plus de 60 % contre. La question se cristallise alors autour de la formulation de la consultation : le texte adopté par le parlement en novembre 1974 prévoyait une consultation *des* populations et non *de la* population.

Il existait en fait à Mayotte un réel « mouvement mahorais », né des frustrations dues au désintérêt progressif des autorités de Moroni pour l'île qui abritait autrefois le centre administratif de l'archipel. Le Mouvement Populaire Mahorais, avec à sa tête des Malgaches, des Créoles et des Mahorais, a pour origine le « groupement de défense des intérêts de Mayotte » de Georges Nahouda. Il avait déjà organisé une manifestation musclée lors de la venue de Said Mohamed Cheikh en 1966, pour protester contre le transfert de capitale à Moroni. On comprend qu'à l'issue du scrutin de 1974 ses leaders, et en particulier Marcel Henry, aient fait pression auprès des autorités françaises pour rester dans le giron de la Métropole.

Parallèlement à ce conflit, les dissensions au sein du corps politique comorien vont compliquer la situation. Alors qu'Ahmed Abdallah disposait d'un pouvoir assis sur une majorité confortable à la Chambre des Comores, ses opposants, et notamment Mouzaïr Abdallah et Ali Soilihi, vont tout faire pour le discréditer auprès des députés français notamment. Ainsi, alors qu'un projet de constitution (devant être soumis à un comité représentant les quatre îles) était sur le point d'être lancé, Ahmed Abdallah déclara l'indépendance unilatérale le 6 juillet 1975. Cette décision a fait l'objet de nombreux commentaires : Abdallah se sentait-il sur le point d'être évincé ? Voulait-il éviter des troubles (dirigés contre les Français) ? Quoiqu'il en soit, l'indépendance est proclamée, même si dans les faits les liens de vassalité perdurent avec l'ancienne Métropole.

#### *- Les premières missions d'urbanisme, premiers plans de développement*

La fin de la période coloniale ne fut pas seulement marquée par des changements sur le plan politique et institutionnel dans les différents pays africains. La création du

---

<sup>72</sup> Premier comorien diplômé en médecine (université de Tananarive), il jouit alors d'un prestige important, qu'il gardera après sa mort en 1970 et dont sa ville natale Mitsamihuli continue à s'enorgueillir.

Fonds d'Investissement pour le Développement Economique et Social (FIDES) en avril 1946, suivie par celle du Bureau Central d'Etudes pour les Équipements d'Outre-Mer en 1949, témoignent d'une nouvelle logique d'aide au développement, qui se traduit dans les espaces urbains par le financement d'infrastructures, de bâtiments et aussi de plans destinés à anticiper les besoins et problèmes à venir. Aux Comores, cette nouvelle « vague » s'est traduite principalement par des réformes agraires visant à améliorer et diversifier les productions, ou à redistribuer la terre : en 1952, encore plus de 30 % de l'archipel appartenait aux sociétés de plantations et aux colons<sup>73</sup>.

Dans le sillage du développement agricole, des entreprises d'import-export se sont montées et les relations maritimes avec le reste du monde se sont améliorées (Messageries maritimes, Nouvelle Compagnie havraise péninsulaire, Shell). Pour continuer dans le secteur des communications, signalons l'intervention du FIDES et d'un Fonds de concours réservé aux routes, qui permit de passer d'une vingtaine de kilomètres de routes asphaltées en 1961 à 150 en 1974. Enfin, les aéroports des quatre îles furent aménagés ou agrandis avec des financements du FIDES également, dans le but d'accueillir les DC3 qui effectuaient la liaison avec Madagascar ; l'aéroport international d'Hahaya, débuté en 1972, fut terminé juste avant l'indépendance. Dans les secteurs de la santé et de l'éducation, des dispensaires furent créés ainsi que des centres d'apprentissage et un établissement du second degré à Mitsamihuli.

Sur le plan urbain, le transfert de capitale de Dzaoudzi à Moroni qui s'est échelonné de 1958 à 1966 a donné lieu à des missions d'urbanisme destinées à préparer cette opération. Un premier travail fut commandé au BCEOM<sup>74</sup> en 1960 qui aboutit à l'édition d'un « rapport d'enquête d'urbanisme à Moroni » (une esquisse de plan directeur lui est annexée), puis le Bureau d'Études de Topographie de Moroni compléta le document en lui adjoignant des levés topographiques et enfin, le Secrétariat des Missions d'Urbanisme et d'Habitat (SMUH) commanda deux missions d'urbanisme en 1963 et 1965. Les deux rapports issus de ces dernières prévoient non seulement la construction d'un centre administratif et de cités résidentielles à Moroni, mais aussi l'aménagement de lotissements à Mutsamudu et des opérations de réhabilitation touristique à Dzaoudzi. Des réserves foncières et les principaux axes d'extension de Moroni sont planifiés et cartographiés.

La volonté de doter la nouvelle capitale des structures nécessaires à sa nouvelle fonction explique donc cet intérêt. Les rapports réalisés à cette occasion inaugurent une logique nouvelle d'aménagement urbain et de planification basée sur l'utilisation de plans de développement. Plusieurs seront réalisés par la suite pour d'autres villes comoriennes (ou de nouveau pour Moroni), perpétuant ainsi, même après l'indépendance, une certaine façon de concevoir le développement urbain. S. Dulucq (1997 : 15) a démontré comment, pour les villes de l'ex-AOF, l'indépendance n'a pas signifié un changement des pratiques en la matière :

<sup>73</sup>

#### Répartition des propriétés aux Comores en 1952

	Domaine de l'État en ha	Réserves indigènes et propriétés autochtones	Sociétés (en ha)	Colons (en ha)	Total en ha
Anjouan	9 683	14 378	16 963	1 408	42 432
Mayotte	21 805	6 700	5 656	3 262	37 423
Grande-Comore	4 292	66 380	39 125	4 985	114 782
Mohéli	20 982	1 250	5 470	1 342	29 044
Total	56 762	88 708	67 214	10 997	223 681
% de chaque type de propriété	26%	39%	30%	5%	100%

ANONYME, 1952, *Territoire des Comores*, Paris, Ministère des DOM-TOM, p.12.

La SODEC : Société pour le Développement Economique des Comores, fondée en 1965 avec des fonds métropolitains devait racheter des terres aux colons et encourager la reconversion des terres rendues disponibles pour les cultures vivrières. Des remembrements étaient prévus également.

<sup>74</sup> Bureau Central d'Études pour les Équipements d'Outre-Mer.

« Les structures mises en place aux indépendances ont succédé en douceur aux circuits établis après 1945. [...] La vision de la ville que les acteurs métropolitains véhiculaient ne fut guère « décolonisée » en 1960. »

L'évolution des espaces urbains comoriens entre 1946 et 1974 est de ce fait difficile à analyser dès à présent mais nous y reviendrons par la suite tant les logiques de développement actuelles sont liées à cette époque. Nous nous contenterons donc de signaler une concentration des actions de développement sur Moroni et, dans une moindre mesure sur Mutsamudu ; ce constat rejoint encore le discours de S. Dulucq qui insiste sur le caractère quasi-exclusif de l'aide métropolitaine au développement, réservée aux capitales.

En ce qui concerne les principales réalisations, Moroni reçoit à cette époque des bâtiments administratifs en béton de plusieurs étages, la chambre des députés et le palais de justice sont déjà commencés en 1960. D'une manière générale, les principaux centres voient apparaître leurs premières cases utilisant du ciment dans des lieux parfois coupés du reste des constructions. Leur rareté à l'époque s'explique par le prix élevé du ciment. Ainsi, à Domoni (seconde ville d'Anjouan) la première maison du quartier Ryadhu fut construite avec des moellons joints par un mortier à base de ciment. Cette nouveauté inaugure en quelque sorte la période contemporaine d'évolution des villes comoriennes.

### 3.2.2. La rupture politique de 1976 : vers un développement à deux vitesses

La déclaration unilatérale d'indépendance en 1975 ne rentrait pas dans le cadre prévu par la loi<sup>75</sup> et elle s'opposait directement aux revendications des leaders du MPM qui ne voulaient pas perdre leur autonomie au profit de Moroni. C'est pourquoi, après maintes hésitations<sup>76</sup>, la France reconnaissait l'indépendance de Mohéli, Anjouan et Grande Comore, mais décidait de consulter à nouveau les Mahorais par voie de référendum : 90% d'entre eux se prononcèrent pour le maintien au sein de la République française. Malgré les protestations des dirigeants comoriens, de l'OUA, ainsi que la condamnation de l'ONU, l'île est restée attachée à sa Métropole avec un statut *sui generis* : « Collectivité Territoriale de la République française »<sup>77</sup>. Ce statut transitoire, adopté par une loi du 24 décembre 1976, avait certainement pour but de ne pas fermer la porte à la réintégration au sein de la république comorienne, tout en ménageant les revendications des Mahorais qui voulaient une départementalisation. Mais la transition dure, et en 1979 la consultation sur le changement de statut fut repoussée de 5 ans : il a fallu attendre juillet 2000 pour qu'elle ait lieu. Ainsi, depuis 2001, Mayotte est une Collectivité Départementale, le texte adopté prépare concrètement la départementalisation, prévue en l'état actuel des choses pour 2010. La loi constitutionnelle n° 2003-276 du 28 mars 2003 a par ailleurs inscrit Mayotte dans la constitution française (reconnue au sein de la République dans l'article 72-3 modifié). Cette avancée vers une intégration de plus en plus définitive de Mayotte dans la République française est en quelque sorte facilitée par l'instabilité chronique du reste de l'archipel qui décrédibilise les revendications des gouvernements comoriens. En effet,

<sup>75</sup> Notamment la loi du 03 juillet 1975 qui prévoyait la mise en place préalable d'une constitution devant être approuvée île par île.

<sup>76</sup> En raison du résultat particulier du référendum, des pressions du MPM et du trouble de nombreux parlementaires sur la question mahoraise, il fut même décidé de l'envoi d'une délégation composée de 17 députés et sénateurs entre le 10 et le 23 mars 1975 dans l'archipel. Les manifestations des Mahorais lors de ce séjour furent déterminantes pour la prise en compte de l'originalité du cas de Mayotte.

<sup>77</sup> Mayotte est alors dotée d'un conseil général élu au suffrage universel et divisée en dix-sept communes et dix-neuf cantons. Les lois de la République n'y sont applicables que sur mention expresse et le représentant désigné du gouvernement (un préfet) peut légiférer par ordonnance, afin d'adapter progressivement le droit mahorais (voir Bonnelle, 1998 : 18).

correspondant à autant de cantons. Un préfet est désigné par le gouvernement,

dès 1975, un premier coup d'État permit à Ali Soilihi de renverser Ahmed Abdallah à son profit. Il instaura alors un régime révolutionnaire qui fut qualifié d' « État lycéen » en raison du soutien apporté par les étudiants au nouveau dirigeant. Le président voulait réformer la société comorienne en profondeur : en s'appuyant sur la jeune génération, il pensait notamment pouvoir empêcher les dépenses ostentatoires liées aux mariages. Sa politique dite de la « Table rase » avait pour but d'éliminer les références aux sultanats et à la colonisation (une partie des archives fut brûlée), afin de mettre en place une nouvelle administration du territoire basée sur les *mudiria*<sup>78</sup>. Mais cette politique qui s'appuyait aussi sur des commandos armés au-dessus des lois : les *mapinduzi*, fut sanctionnée par le coup d'État de Bob Dénard, qui aboutit au meurtre d'Ali Soilihi et au retour d'Ahmed Abdallah en 1977. Au cours des onze années qu'il passa à la tête de l'État, celui-ci développa un pouvoir de plus en plus autocratique, basé sur « une conception passéiste du pouvoir où les contacts personnels avec les notables sont préférés à une gestion des rouages de l'État qu'il aurait voulu bien huilée » (Vérin, 1994 : 153). Son pouvoir fut menacé à plusieurs reprises par une série de complots (dont une révolte de soldats comoriens en 1985 qui voulaient éliminer leurs officiers blancs) qui furent réprimés durement, notamment en 1987 quand des soldats qui avaient voulu libérer d'anciens camarades furent torturés et leurs corps livrés à leurs familles dans des sacs en plastique. Cette période est également marquée par une gestion financière catastrophique qui a entraîné le pays au fond du gouffre<sup>79</sup>. En 1989, un nouveau coup d'État, dans lequel est impliqué Bob Dénard, aboutit au meurtre du président Abdallah. Les années 1990 n'ont pas apporté beaucoup de changements dans le fonctionnement de l'État comorien. Une transition démocratique avait été espérée dans un premier temps avec l'arrivée au pouvoir du président Djohar<sup>80</sup>, mais son mandat fut marqué par des dérives clientélistes et des tentatives de déstabilisation du pouvoir similaires à celles observées sous Abdallah<sup>81</sup>. En septembre 1995, le débarquement de 30 mercenaires dirigés par Bob Dénard à Ngazidja a entraîné la chute de Djohar, ce qui a ouvert indirectement une période de troubles caractérisés par les velléités sécessionnistes de Mohéli et Anjouan<sup>82</sup>. L'intervention de l'armée française a permis de renvoyer rapidement Bob Dénard, et la mise en place des élections présidentielles eut lieu au cours du premier semestre 1996 ; Mohamed Taki fut élu président. Mais le début de ce mandat fut constellé de conflits politiques, qui allèrent jusqu'à l'incarcération d'opposants en janvier 1997. La tension monta également à Mohéli et Anjouan : à Mutsamudu 3 000 personnes formèrent des barricades. Le 3 août 1997, Abdallah Ibrahim, le « chef » des indépendantistes anjouanais, déclarait l'indépendance de son île, dont il fut élu président.

Depuis, la situation est restée confuse : les changements de dirigeant ont été nombreux, et les îles, regroupées au sein d'une union fédérale, possèdent chacune leur propre président, en plus d'un président de l'Union : le colonel (putschiste en 1999) Azali Assoumani. À la suite des accords de Fomboni<sup>83</sup>, l'Union des Comores a remplacé officiellement la République Fédérale Islamique des Comores, mais la prise en compte de ces documents

---

<sup>78</sup> Il s'agissait de réaliser un nouveau découpage territorial fondé sur la création de centres administratifs (et d'alimentation) gérés par la collectivité, situés à moins d'une journée de marche de tout point du territoire que chacun d'entre eux contrôlait.

<sup>79</sup> « L'état de l'économie comorienne, à la fin des années quatre-vingts comme au début des années quatre-vingt-dix, est un reflet des déséquilibres endémiques qui ont affecté le budget, le commerce extérieur, la balance des paiements, conduisant l'État à un endettement inconsidéré ; les échéances de plus en plus lourdes l'ont mené au bord de la cessation de paiements » (Guébourg, 1995 : 277-278).

<sup>80</sup> Dès sa prise de fonction après des élections serrées, le nouveau président autorisa le multipartisme et annonça des réformes économiques et constitutionnelles.

<sup>81</sup> Les scandales politico-financiers qui ont marqué le mandat de Djohar sont analysés par le journaliste P. Perri (1994).

<sup>82</sup> Ces mouvements indépendantistes commencent à se manifester dès novembre 1995 (Walker, 2000 : 6).

<sup>83</sup> L'Accord-cadre pour la réconciliation nationale signé le 17 février 2001 à Mohéli prévoyait la mise en place notamment d'une nouvelle constitution permettant aux îles de bénéficier d'une plus grande autonomie.



est difficile à mettre en place et les conflits de compétences entre les îles et l'Union sont au cœur de tensions très vives<sup>84</sup>.

## **Conclusion**

Entre le rattachement officiel à la France qui a préservé l'omnipotence des « planteurs » et la marche vers l'indépendance, les principales localités historiques peinent à se remettre d'un XIX<sup>e</sup> siècle qui leur avait coûté leur rayonnement culturel et commercial. Ainsi, s'il est difficile de juger précisément de leur niveau d'urbanité à cette époque, on peut imaginer qu'une bonne partie de ces établissements n'avait plus ni la diversité, ni la concentration de population et de fonctions suffisantes pour qu'on puisse parler de villes.

Seules les premières opérations d'urbanisme du milieu des années 1960 et le changement de statut politique (indépendance pour trois îles et rattachement à la France pour Mayotte) ont pu profiter à certaines localités : notamment Moroni en tant que capitale d'État ; Dzaoudzi puis Mamoudzou en tant que préfecture française et dans une moindre mesure, Mutsamudu, la capitale anjouanaise. Cette période marquerait donc le passage à une nouvelle dynamique de développement urbain ; mais cette fois, la coupure de l'archipel en deux entités politiques distinctes laisse aussi présager d'une évolution contemporaine selon des modèles différents.

---

<sup>84</sup> Au cours d'une manifestation lors de la fête de l'Id el Fitr en 2003, les militaires ont tiré sur la foule qui se dirigeait vers le palais présidentiel, à l'appel du président de l'île de Ngazidja.

## Conclusion du chapitre

Cette analyse rapide de plusieurs siècles d'histoire des établissements humains comoriens permet d'affirmer que les Comores ont connu une histoire urbaine antérieure au XIX<sup>e</sup> siècle, liée à l'essor du commerce dans le sud-ouest de l'océan Indien et à l'épanouissement de la civilisation swahili. Du XII<sup>ème</sup> au XIX<sup>ème</sup> siècle, des localités aux caractéristiques urbaines affirmées se sont développées (cf. Figure 5). La société comorienne dans son ensemble en a été transformée, tant elle a été touchée par les influences bantou, arabo-shiraziennes, mais aussi indiennes, malgaches ou européennes, qui ont filtré à travers ces « portes d'entrées » qu'étaient les villes-ports. Cet aspect multiculturel de la société comorienne est encore présent, en particulier dans les anciennes capitales de sultanats<sup>85</sup>.

En effet, les razzias malgaches et la colonisation n'ont certainement pas complètement effacé le rôle de pôles historiques tels que Mutsamudu, Domoni ou Moroni, dont le prestige se lit encore dans l'existence d'un centre ancien, à la morphologie héritée de modes de construction importés par les Arabo-Shiraziens. Néanmoins, les troubles qu'a connus l'archipel ajoutés aux changements qui ont affecté l'océan Indien expliquent aisément le déclin des villes comoriennes au cours du XIX<sup>e</sup> siècle.

Le système colonial de plantation n'a pas, pour sa part, permis un renouveau urbain au cours de la première moitié du XX<sup>e</sup> siècle. Le désintérêt des colons pour les villes ainsi que le maintien des principaux services administratifs de l'archipel à Dzaoudzi, sont à l'origine de l'absence d'une véritable « ville coloniale », porteuse notamment de ségrégations spatiales d'origine « raciale ».

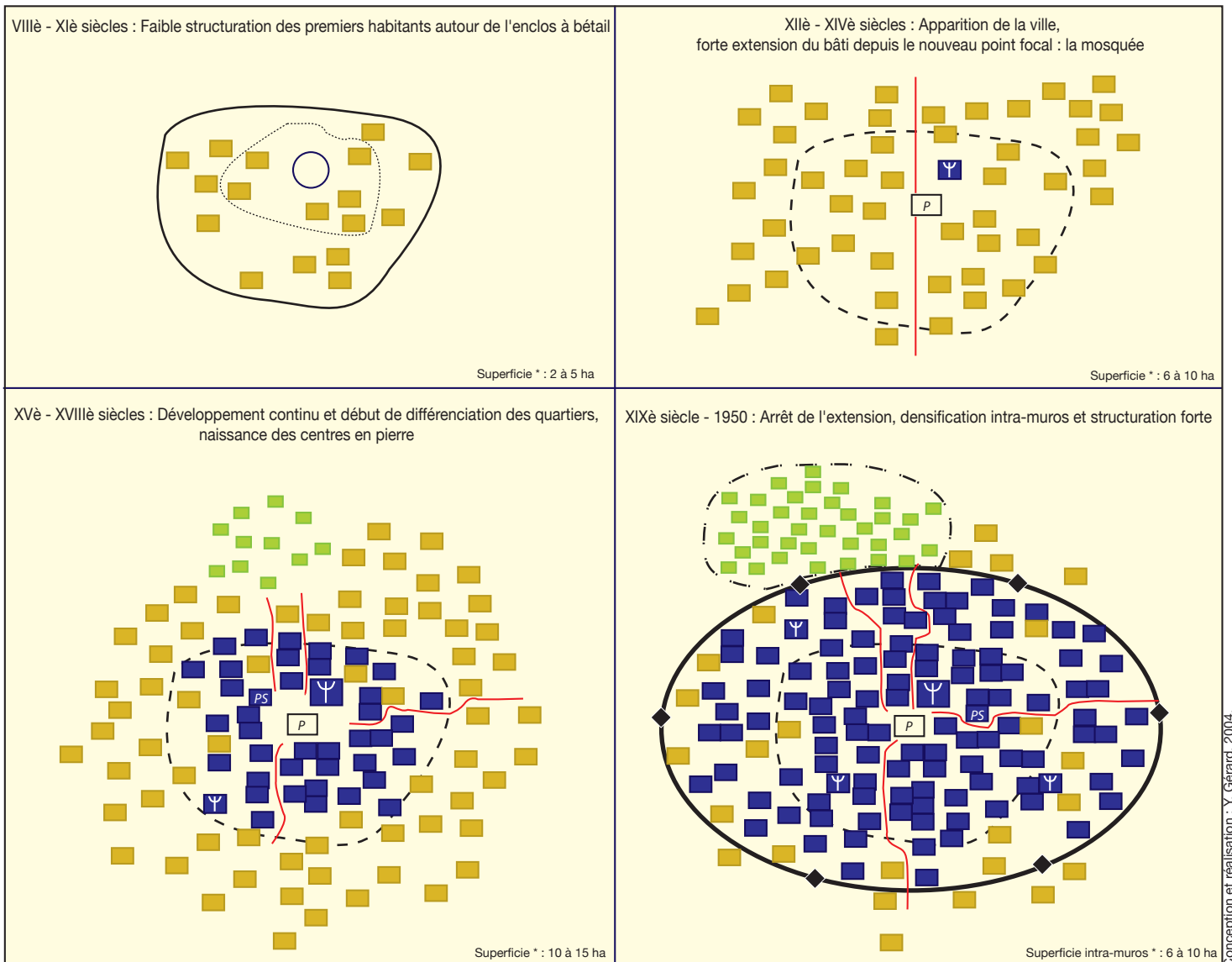
Malgré tout, depuis pratiquement les premières phases d'existence de la ville aux Comores, l'installation des habitants dans l'espace urbain n'a jamais été totalement neutre. L'installation des quartiers d'esclaves à l'extérieur des enceintes au cours du XIX<sup>e</sup> siècle symbolise ce lien entre appartenance sociale et localisation de l'habitation. Comment les villes contemporaines s'accommodent-elles de ces héritages ?

Par ailleurs, le développement urbain qui semble avoir débuté avec les années 1960 ne part pas d'une base inexistante et l'analyse du réseau urbain actuel doit nécessairement prendre en compte les hiérarchies historiques et ses permanences pour comprendre l'armature actuelle.

---

<sup>85</sup> C. Allibert (1984) tire de cet aspect original des sociétés comoriennes le titre de son ouvrage : *Mayotte : plaque tournante et microcosme de l'océan Indien occidental, son histoire avant 1841*.

**Figure 5 - Stades d'évolution théorique d'une localité urbaine du VIII<sup>e</sup> siècle à 1950**



\* : l'échelle prend en compte l'hypothèse de superficie haute  
 n.b. : Cette représentation constitue un modèle-type des évolutions qu'aurait pu connaître une localité comorienne au cours de l'histoire, aucune des villes que nous connaissons ne correspond totalement à ce modèle.

**Les unités résidentielles :  
 la pierre symbole de prestige et de différenciation sociale**

- Unité d'habitation (cour + case)
- Habitation dont la case est en matériaux précaires (terre ou végétal)
- Bâtiments édifiés en pierre (réservés aux familles nobles)
- Habitation avec case en végétal destinée à la population servile

**Aires structurantes :  
 des ensembles coutumiers à la hiérarchie sociale d'influence arabo-shirazienne**

- Premières familles installées autour de l'enclos à bétail
- Muret de protection contre les incendies (en pierres)
- Ancien emplacement du muret
- Muraille de protection en maçonnerie : *ngome*
- Quartier destiné aux populations serviles

**Les lieux centraux : un double héritage bantou et arabo-shirazien**

- Enclos à bétail central
- Place publique (*bangwe* ou *mpangahari*)
- Mosquée
- Mosquée du vendredi
- Palais du Sultan (mobile)
- Tour de guet : *bunarithi*
- Principaux cheminements

Conception et réalisation : Y. Gérard, 2004.





## **CHAPITRE 2. DYNAMISME CONTEMPORAIN D'UN RÉSEAU SANS GRAND CENTRE URBAIN**

---

Si le XIX<sup>e</sup> siècle a été marqué par un déclin des villes comoriennes, il semble a priori acquis qu'une phase de renouveau et d'extension de la plupart des localités comoriennes et en particulier des capitales lui a succédé au cours du XX<sup>e</sup> siècle. L'objectif est de pouvoir juger de l'intensité du phénomène d'une part en vérifiant qu'il s'agit d'une dynamique récente et d'autre part en le comparant avec la phase d'urbanisation qui a caractérisé l'ensemble de l'Afrique sub-saharienne à partir des années 1960 surtout.

Mais il s'agit aussi de vérifier quels sont les espaces urbains les plus significatifs de l'urbanisation actuelle de l'archipel. Les villes historiques se maintiennent-elles en haut de la hiérarchie ou sont-elles menacées (voire dépassées) par de nouveaux espaces urbains ? Existe-t-il des différences inter-îles ? Les capitales sont-elles les plus dynamiques ?

Au-delà de la mesure de l'urbanisation, nous chercherons également à comprendre quels en sont les origines et ce sur quoi elle repose. Des phénomènes « d'exode rural » ou plus simplement de migration des petites localités vers les villes les plus importantes seront probablement mis en avant. Mais au-delà, certaines spécificités insulaires, par exemple le statut particulier de Mayotte, « îlot de prospérité » rattaché à la France, sont attendues.

Une première sous-partie est entièrement consacrée à la méthode d'analyse employée, la multiplicité des éléments révélateurs du processus d'urbanisation nécessitant d'opérer une sélection pour ne retenir que les plus pertinents. Ceci permet de dresser un tableau d'ensemble de l'évolution des établissements comoriens au cours des cinquante dernières années. Une mise ensuite en parallèle avec l'évolution démographique globale des îles (deuxième sous-partie) permet de vérifier que l'urbanisation n'est pas uniquement due à un phénomène de croissance démographique généralisée.

Les deux sous-parties suivantes se concentrent particulièrement sur l'étude des villes prises une par une. Leur place dans la hiérarchie est décrite, leur dynamisme mesuré ; puis, enfin, les raisons et les mécanismes qui leur permettent de dominer le réseau sont soulignés.

## 1. Une méthode pour analyser la croissance des villes et le niveau d'urbanisation : une approche démographique nécessaire ?

### 1.1. Les limites des informations concernant l'urbanisation

Des premiers peuplements de l'archipel jusqu'au XX<sup>e</sup> siècle, il est très difficile de déterminer la part que représentait la population urbaine par rapport au nombre total d'habitants (soit le taux d'urbanisation<sup>1</sup>). Guébourg (1995 : 481), en se référant à Gevrey (1870) et Manicacci (1939), nous parle pour Ngazidja de sept villes abritant chacune de 800 à 2 000 citadins soit un taux d'urbanisation de 17,3 % à la fin du XIX<sup>e</sup> siècle. Ce nombre peut paraître élevé<sup>2</sup>, mais encore faudrait-il connaître avec précision les critères de définition de la ville utilisés ici. Par exemple, le nombre d'habitants de chaque établissement est faible par rapport aux seuils démographiques généralement admis actuellement, en particulier concernant l'Afrique. Il est donc difficile d'effectuer des comparaisons directes.

Depuis la seconde moitié du XX<sup>e</sup> siècle, les recensements réalisés dans l'archipel constituent des sources assez précises facilitant l'évaluation du niveau d'urbanisation<sup>3</sup> des îles. Les valeurs issues de la base de données du World urbanization prospects des Nations Unies se basent justement sur les recensements disponibles dans chaque pays pour calculer le niveau d'urbanisation. Cette approche qui se veut objective évalue celui-ci à 27,9 % pour l'archipel en 1990<sup>4</sup>, ce qui le place juste dans la moyenne des pays d'Afrique sub-saharienne, laquelle se situait alors à 27,9 %, mais au-dessus de celle de l'Afrique Orientale (19,2 %). Cette position est en réalité intermédiaire entre des pays africains de la région (Madagascar ou Mozambique) et les îles de Maurice ou des Seychelles (cf. Tableau 2). Selon les projections pour 2003, le niveau d'urbanisation actuel devrait se situer à hauteur du Mozambique (environ 35 %), dépassant de près de dix points celui de Madagascar.

**Tableau 2 – Niveaux d'urbanisation : Comores et pays voisins (1950-2020)**

Année	Comores	Îles Océan Indien		Afrique			DOM		
		Seychelles	Maurice	Madagascar	Mozambique	Afrique orientale	ASS	Réunion	Martinique
1950	3,4	27,3	28,8	7,8	2,5	5,3	11,5	23,5	27,7
1965	16,4	26,4	37	12,4	4,7	8,8	13	38,2	50
1980	23,2	40,8	42,4	18,6	13,1	15	23,4	54,7	79,6
1990	27,9	49,8	40,5	23,6	21,1	19,2	27,9	81,2	90,5
2000	33,2	49,7	42,7	26	32,1	24,4	33,9	89,9	94,9
2003	35	49,9	43,3	26,5	35,6	25,9		91,5	95,7
2010	39,5	51,5	45,3	28,6	43,5	29,8	39,9	93,9	96,9
2020	46,7	55,7	49,7	33,5	52,8	35,2	51,9	95,5	97,7

ASS : Afrique Sub-Saharienne

Source : Nations Unies, 2003, World Urbanization Prospects, The 2003 revision, New-York.

<sup>1</sup> À titre de rappel, le terme urbanisation est employé pour désigner le « Processus de concentration de la population et des activités dans des agglomérations de caractère urbain » (Moriconi-Ébrard, 2003, « Urbanisation » : 961-962, in Lévy et Lussaut, 2003). Statistiquement parlant, la croissance de la population dite urbaine est donc supérieure à celle de la population totale.

<sup>2</sup> En effet, en 1920, le niveau d'urbanisation de l'Afrique tropicale n'aurait pas dépassé 2,5 % (Venetier, 1991 : 38).

<sup>3</sup> Le terme de niveau d'urbanisation sera préféré à celui de taux d'urbanisation pour les raisons exposées par M. Arnaud (1993 : 6) : « le mouvement de croissance urbaine de l'Afrique de l'Ouest recouvre à la fois la croissance de la population des différentes villes, l'augmentation du nombre des centres urbains et l'élévation de la proportion du nombre des urbains dans la population totale. C'est à ce dernier phénomène qu'il est proposé, pour clarifier le débat, de réserver le terme d'urbanisation et de niveau d'urbanisation, par opposition avec la croissance et le taux de croissance de la population urbaine. »

<sup>4</sup> Cette date qui correspond au dernier recensement (officiel et disponible) de la population comorienne permettra des comparaisons ultérieurement. Par ailleurs, les Nations Unies n'ayant pas reconnu officiellement la partition des Comores, l'évaluation de l'urbanisation porte sur l'ensemble de l'archipel.

Si ces données peuvent paraître a priori intéressantes, elles n'ont en réalité qu'une valeur indicative et il est très difficile d'approfondir la comparaison. L'approche des Nations Unies se base sur les recensements des pays concernés<sup>5</sup>, lesquels n'ont pas forcément la même définition de la ville (y compris d'une année sur l'autre, la définition des espaces urbains aux Comores a ainsi été modifiée entre 1980 et 1991). La définition que le Recensement général de la population et de l'habitat (RGPH) de 1991 (Direction Nationale du Recensement, 1993) donne des localités urbaines est en effet trop spécifique aux Comores pour pouvoir permettre des comparaisons avec les autres pays de la région :

*« Localité urbaine : Tout chef-lieu de préfecture pourvu d'au moins trois des équipements urbains suivants : hôpital, bureau de postes, téléphone, électricité, eau courante ou toute localité dont au moins 40 % de la population active n'est pas dans le secteur primaire et pourvue d'au moins trois des principaux équipements urbains précités. »*

Ces informations prêtent donc à discussion, peut-être tout particulièrement aux Comores où les localités considérées comme des centres urbains ne sont pas des entités très peuplées. Ainsi, toute variation dans la définition de la population urbaine a tendance à faire varier fortement le niveau d'urbanisation, même si la différence en valeur absolue ne dépasse pas quelques milliers d'habitants. C'est moins le cas dans des pays comportant des villes de plusieurs centaines de milliers de personnes.

En fait, deux défauts majeurs peuvent être relevés : la population et l'espace dits « urbains » varient. L'approche multi-critère appliquée à des agglomérations morphologiques vise justement à préciser ces termes, mais elle ne reconnaît pas la rupture entre l'urbain et le non-urbain, sous-entendue par l'expression « population urbaine ». Or l'étude de l'urbanisation d'un pays passe en général par le calcul de l'évolution du rapport entre la population urbaine et la population totale, soit le niveau d'urbanisation. Ajoutons que l'élaboration de ces indicateurs se fonde souvent sur le seul critère démographique, qui est considéré comme suffisamment synthétique (Giraut, 1994 : 9-10).

Ainsi, malgré la contradiction que cela représente, afin de clarifier ce chapitre et de pouvoir effectuer mesures et comparaisons, le seuil de 5 000 habitants au sein d'une agglomération morphologique définira la population et les espaces dits urbains au cours de ce chapitre. Ce seuil présente l'intérêt d'être utilisé par F. Giraut (1994) et F. Dureau (1987) et d'avoir été retenu par l'étude WALTPS<sup>6</sup>, réalisée au cours des années 1990, laquelle avait pour objectif de préciser les évolutions actuelles et à venir de l'Afrique de l'Ouest. Nous pourrions ainsi comparer plus facilement la situation comorienne et celle d'autres pays africains. Enfin, soulignons que ce seuil aboutit à établir une coupure urbain/non urbain parallèle (quoique non équivalente) à la coupure bourgs / espaces à faible degré d'urbanité utilisée en introduction.

L'étude WALTPS fait appel à la notion d'espace continue abritant une population agglomérée qui rejoint nos agglomérations morphologiques.

Au-delà de l'aspect pratique de la démarche, des contradictions dues à l'utilisation du seul critère démographique devraient se manifester, soulignant en fin de compte l'importance des autres indicateurs utilisés en introduction.

---

<sup>5</sup> Sur le site Internet des Nations Unies, la population urbaine est définie de la sorte : « De facto population living in areas classified as urban according to the criteria used by each area or country. », in <http://esa.un.org/unpp/Glossary.html>.

<sup>6</sup> West Africa Long Term Perspectives Study, en français « Perspectives à long terme de l'Afrique de l'Ouest », cette étude lancée en 1991 est issue d'une suggestion de quatre pays membres du Club du Sahel (Canada, États Unis, France et Pays-Bas) ; « le Secrétariat du Club du Sahel et le projet CENERGIE (fruit d'un accord entre l'OCDE et la BAD) ont constitué une équipe pluridisciplinaire d'experts africains et non africains. La Commission Européenne, la Banque Mondiale, la Banque Africaine de Développement, les quatre pays précédemment cités et la Belgique ont fourni les moyens financiers » (Delattre, 1994, Préface, in Cour J.M., Étude des perspectives à long terme de l'Afrique de l'ouest, sur [www.urbanisme.equipement.gouv.fr](http://www.urbanisme.equipement.gouv.fr)).



## ***1.2. Délimitation des agglomérations morphologiques***

La délimitation des agglomérations morphologiques (qui seront donc dites « urbaines » quand elles dépassent les 5 000 habitants) ne peut se faire sans une cartographie elle-même fondée sur des documents graphiques, en général des photos aériennes. Tout le problème est d'obtenir des documents dont les dates (ou la source quand les cartes existent déjà) concordent avec les recensements disponibles.

Dans l'Union des Comores, ils ont été réalisés en 1966, 1980 et 1991 ; les résultats de celui de 2003 sont encore trop partiels pour permettre un réel traitement.

- Pour commencer, les deux missions d'urbanisme des années 1960 (Delmotte, 1963 et Anonyme, 1965) et les photos aériennes qu'elles présentent ainsi que les documents cartographiques réalisés par C. Robineau (1966), ont montré qu'en 1965, seules Moroni et Mutsamudu constituaient des agglomérations urbaines.

- Pour 1980, les cartes d'occupation du sol au 1/25 000<sup>ème</sup> éditées en 1987<sup>7</sup> ont constitué les documents graphiques de référence. Celles-ci sont issues de documents IGN de 1958 et des photos aériennes de 1983 et 1984. Dans ce cas, l'unique hésitation a concerné Tsembéhou, et en particulier la liaison avec Chandra (Anjouan).

- Enfin, en ce qui concerne la période la plus récente, des photos aériennes datant de 1995 ont servi de base cartographique, les cartes IGN au 1/50 000<sup>ème</sup> se révélant également utiles (la mise à jour sur le terrain datant de 1993). Bien qu'en augmentation, le nombre d'agglomérations urbaines potentielles reste encore assez faible et les cas ambigus rares. La seule difficulté réelle a été posée par Anjouan où nous avons défini huit agglomérations urbaines, dont certaines sont issues du regroupement de deux localités, souvent uniquement par quelques bâtiments (cas de Tsembéhou<sup>8</sup> et Bazimini notamment). Dans le cas de la Grande Comore, seulement trois agglomérations urbaines sont retenues. En fait, deux centres importants, Mitsamihuli et M'Beni, abritent une population juste inférieure à 5 000 habitants en 1991 et n'ont pas encore formellement rejoint les petites localités voisines à cette date<sup>9</sup>.

La comparaison avec Mayotte a posé un problème préalable, lié aux dates des recensements qui divergent à partir de l'indépendance des Comores. Ainsi, après celui de 1966 qui concernait l'ensemble des îles, le suivant date de 1978 à Mayotte et de 1980 en RFIC. Toutefois, le décalage reste minime et les données comparables. Un recensement suivit en 1985, puis un autre en 1991, ce dernier fut particulièrement utile car réalisé en même temps que dans l'État comorien. Enfin les recensements de 1997 et 2002 (dont les résultats sont presque tous publiés) permettent d'envisager l'évolution actuelle de la Collectivité Départementale, mais la mise en perspective avec l'Union comorienne est difficile en l'absence de données actualisées concernant cette dernière.

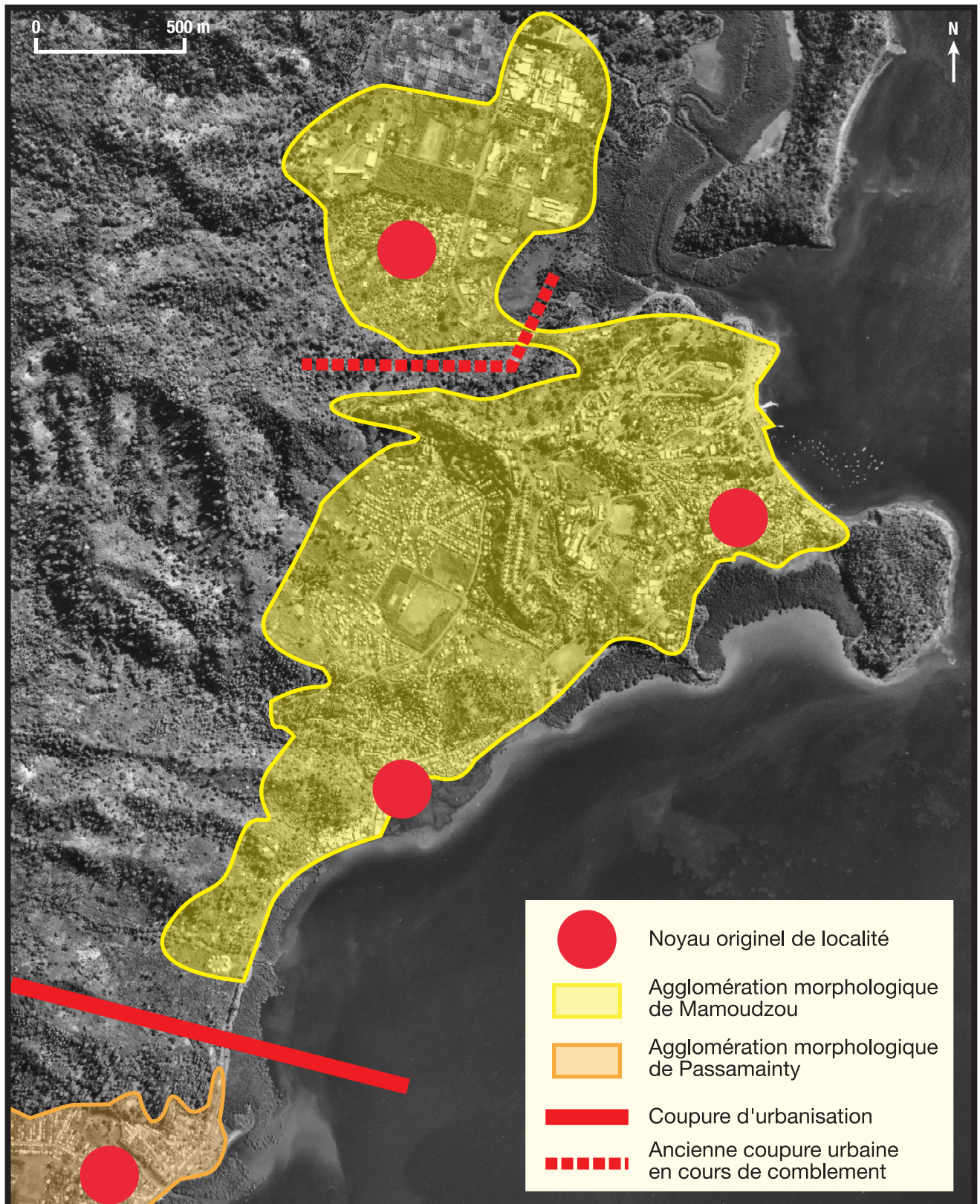
---

<sup>7</sup> Agrar – und Hydrotechnik GMBH, 1987, *Carte d'occupation des terres aux Comores*, CADER, 53p. + cartes.

<sup>8</sup> L'agglomération urbaine prend le nom de sa composante la plus peuplée.

<sup>9</sup> Le développement d'outils performants diffusant de l'information géographique devrait permettre à l'avenir de disposer plus facilement de ce genre d'informations, y compris pour un pays tel que l'Union des Comores. Ainsi, le logiciel « en ligne » Google Earth a permis de disposer d'images satellites de très bonne qualité de Moroni, Mutsamudu, Fumbuni et Domoni au cours de l'année 2006.

**Figure 6 - Délimitation d'une agglomération morphologique**  
Le cas de l'agglomération morphologique de Mamoudzou en 1987



n.b. : la cartographie des autres agglomérations se trouve dans le chapitre 4.

Source : IGN, Photos aériennes 1987.  
Conception et réalisation : Y. Gérard, 2005.

Les photos aériennes sont nombreuses et disponibles à Mayotte, elles ont constitué la quasi-totalité des documents graphiques utilisés. Elles datent de 1950, 1969, 1987, 1992 et 1997. De plus, signalons l'existence d'une image satellite (partielle) datant de 2001 réalisée par le satellite Ikonos et de photos aériennes de la commune de Mamoudzou datant de 2002, plus difficiles à consulter. Deux années posent donc problème pour la délimitation des agglomérations :

- l'année 1978, mais les agglomérations urbaines de 1985 n'avaient pas assez d'habitants à cette date pour être prises en compte même en gardant des limites spatiales identiques (cf. Figure 6) ;
- et surtout l'année 2002, puisque les documents sont insuffisants pour constater l'évolution effective de nombre de localités. En raison de la croissance démographique, certaines connections nouvelles existent certainement. Le calcul ne peut donc être effectué avec précision que pour Sada pour laquelle nous disposons de documents fiables (Ikonos 2001).

### ***1.3. Un niveau d'urbanisation entre l'Afrique continentale et les îles***

L'archipel des Comores présente ainsi un niveau d'urbanisation bien plus élevé que celui indiqué par les Nations Unies : 33,9 % en 1991 (cf. Tableau 3)<sup>10</sup>. Bien sûr, cette approche favorise certainement un gonflement de la population urbaine en y intégrant des habitants de localités dont le niveau d'urbanité serait de fait assez faible (Koni-Djodjo à Anjouan par exemple). Toutefois, l'objectivité est le principal intérêt de cette méthode. Donc, sous réserve d'une réévaluation des niveaux observés à Maurice ou aux Seychelles, les Comores se situent à mi-chemin entre les petites îles et archipels du sud-ouest de l'océan Indien et l'Afrique continentale ; le niveau d'urbanisation s'y situant en 1991 à 33,9 %, contre 40 % à Maurice et 49,8 % aux Seychelles.

Pour terminer, signalons que Mayotte qui reste un outremer français se situe, avec 40,2% de population urbaine en 1997, à un niveau largement inférieur à celui de La Réunion ou encore de la Martinique (respectivement 89,9 % et 94,5 %), mais se rapproche de l'île Maurice (42,7 % en 2000).

### ***1.4. Croissance du niveau d'urbanisation : un ralentissement ?***

Depuis le premier RGPH en 1966, le niveau d'urbanisation des Comores ne cesse de croître à l'image de ce qui se passe dans le reste de la région. Selon nos calculs, de 1966 à 1980 population urbaine progressait de 10,3 % l'an en moyenne, cette valeur se situant bien au-dessus de la moyenne des pays de l'Afrique au sud du Sahara (6 à 7 %/an) (Anonyme, 1995). Après 1980, la croissance aurait décéléré tout en restant à 6,6 %/an en RFIC, alors qu'elle ralentissait dans le reste de l'Afrique au sud du Sahara pour se stabiliser autour de 4,5 %. Une observation île par île révèle une grande disparité : Anjouan, tout en gardant des valeurs très élevées (ralentissement de 13,9 % à 6,6 %), suit le mouvement général de décélération observé dans le reste de l'Afrique noire ; Mohéli avec une croissance de 4,3 %/an est la seule qui se situe au niveau du continent africain. Mayotte, sans population déclarée urbaine avant 1985, connaît une croissance record (+15,9 %/an en moyenne entre 1985 et 1991), quant à la Grande-Comore, elle voit l'évolution de son niveau d'urbanisation s'accélérer passant de 5 %/an entre 1966 et 1980 à 7,1 %/an entre 1980 et 1991.

---

<sup>10</sup> Les données issues du World urbanization prospects montrent ici concrètement leurs limites en ce qui concerne un petit ensemble géographique tel que les Comores, puisque la population urbaine s'y élèverait à 39 000 personnes en 1965, alors que d'après le RGPH de 1966 et selon notre méthode ils n'étaient que 19 167. En 1966, nous avons ainsi un niveau d'urbanisation de 7,8 % contre 16,4 % selon les Nations Unies.

**Tableau 3 - Evolution du niveau d'urbanisation dans l'archipel des Comores (1966-1991) - (1966-1997 à Mayotte)**

**Grande-Comore**

Année	1966		1980		1991	
	Total A.U.	île	Total A.U.	île	Total A.U.	île
Population	11 515	118 924	22 685	182 656	48 456	233 533
Taux d'urbanisation		9,7		12,4		20,7
Taux de croissance moyen annuel en %				5,0		7,1

**Anjouan**

Année	1966		1980		1991	
	Total A.U.	île	Total A.U.	île	Total A.U.	île
Population	7 652	83 829	47 421	135 958	95 590	188 953
Taux d'urbanisation		9,1		22,5		50,6
Taux de croissance moyen annuel en %				13,9		6,6

**Mohéli**

Année	1966		1980		1991	
	Total A.U.	île	Total A.U.	île	Total A.U.	île
Population	Pas d'agglomération urbaine de plus de 5000 habitants		5412	16 536	8616	24 331
Taux d'urbanisation				32,7		35,4
Taux de croissance moyen annuel en %						4,3

**Mayotte**

Année	1978		1985		1991		1997	
	Total A.U.	île	Total A.U.	île	Total A.U.	île	Total A.U.	île
Population	Pas d'agglomération urbaine de plus de 5000 habitants		12 751	66 929	30 888	94 410	52 822	131 320
Taux d'urbanisation				19,1		32,7	40,2	
Taux de croissance moyen annuel en %						15,9	9,3	

**Archipel**

Année	1966		1980		1991	
	Total A.U.	îles	Total A.U.	îles	Total A.U.	îles
Population	19 167	244 905	75 518	382 396	183 550	541 227
Taux d'urbanisation		7,8		19,7		33,9
Taux de croissance moyen annuel en %				10,3		8,3

**RFIC**

Année	1966		1980		1991	
	Total A.U.	îles	Total A.U.	îles	Total A.U.	îles
Population	19 167	212 298	75 518	335 150	152 852	446 817
Taux d'urbanisation		9,0		22,5		34,2
Taux de croissance moyen annuel en %				10,3		6,6

Sources : Direction Nationale de la Statistique, RGPH 1980 et 1991, Moroni ; INSEE, RGP de la population des Comores 1966 ; INSEE, RGP de Mayotte 1978, 1985, 1991 et 1997

*- Approche à géographie constante / géographie évolutive*

Afin de mieux comprendre cette complexité apparente, nous avons eu recours à une analyse à géographie constante / géographie évolutive. Cette méthode permet en fait de décomposer la croissance de la population urbaine de façon à déterminer avec précision la contribution de chaque élément d'une agglomération urbaine dans l'évolution générale du nombre d'habitants.

Prenons le cas d'une agglomération urbaine qui passe de 6 000 à 16 000 habitants en dix ans, en ayant intégré en cours de temps une localité de 4 000 habitants du fait de son extension spatiale. Une grande partie de la croissance est alors due à une population qui n'a pas changé de lieu de résidence et existait avant d'être absorbée dans l'agglomération, mais elle est comptabilisée dans la croissance au même titre que les nouveaux habitants de l'agglomération urbaine. L'influence de ces « localités d'extension » peut être grande dans un archipel où cinq villes seulement dépassent les 15 000 habitants. Mais le problème se pose également dans les cas de « reclassification » (Moriconi-Ébrard, 1993 : 51) d'une localité, c'est-à-dire lorsque cette dernière franchit le seuil des 5 000 habitants agglomérés et bascule donc dans l'urbain.

La méthode à géographie constante / géographie évolutive, employée par P. Julien (2000), permet de prendre en compte ces nuances. Elle a donc été adaptée et appliquée aux agglomérations urbaines comoriennes, pour obtenir au final une donnée à l'échelle des îles et de l'archipel, sur les périodes 1966-1980 et 1980-1991. Afin de clarifier l'analyse, cette donnée est nommée « croissance de la population urbaine nette » (cf. Tableaux 4a et 4b).

Lecture du Tableau 4b – Croissance de la population urbaine nette aux Comores / variation 1980-1991

La variation de la population des agglomérations urbaines est le résultat de l'addition de deux valeurs :

- L'évolution du nombre d'habitants à territoire constant (celui de 1980 en l'occurrence), ce qui nous donne la colonne 6, soit + 36 689 habitants pour l'ensemble des agglomérations urbaines de l'archipel (donnée de « flux »).

- Les personnes logeant en 1991 dans les zones d'extension des agglomérations urbaines entre 1980 et 1991 (colonne 7). Il peut s'agir notamment de localités rejointes par un centre voisin, que nous avons appelées localités d'extension (la population de ces derniers en 1980 est une donnée de « stock »).

Il faut ensuite déterminer la variation de la population de ces zones d'extension entre 1980 et 1991 (colonne 9). La variation de population dans le territoire de 1991 s'obtient finalement en additionnant l'évolution dans le territoire de 1980 et celle observée sur les zones d'extension (colonne 6 + colonne 9).

(Une ligne concerne la population totale afin de faciliter la comparaison entre croissance urbaine nette et évolution démographique globale.)



**Tableau 4a - Croissance de la population urbaine nette aux Comores (1966-1991)**  
*Méthode à géographie constante / géographie évolutive*

**Variation 1980-1991**

	Territoire de 1991			Territoire de 1980*	Variation de la population des A.U. de 80 à 91 et décomposition					
	Nbre d'habts en 1991 (1)	Variation 80-91 (2)=9+6	% annuel de la variation (3)		Variation totale (5)=1-4	Variation dans zone d'extension en 1991 (7)	Population dans zone d'extension en 1980 (8)	Variation dans zone d'extension (9)=7-8		
									Variation dans A.U. de 1980 (6)	Population dans zone d'extension en 1980 (8)
<i>Archipel pop tot</i>	541 227	158 831	3,2	382 396	158 831					
<i>ARCHIPEL urb</i>	181 598	61 183	3,8	80 387	101 211	36 689	64 522	37 771	26 751	
Anjouan pop tot	188 953	52 995	3,0	135 958	52 995					
<i>ANJOUAN urb</i>	92 872	26 668	3,1	47 421	45 451	16 212	29 239	18 783	10 456	
Ngazidja pop tot	233 533	50 877	2,3	182 656	50 877					
<i>NGAZIDJA urb</i>	48 431	15 829	3,7	22 685	25 746	12 422	13 324	9 917	3 407	
Mohéli pop tot	24 331	7 795	3,6	16 536	7 795					
<i>MOHÉLI urb</i>	9 407	3 255	3,9	5 412	3 995	3 204	791	740	51	
<i>RFIC pop tot</i>	446 817	111 667	2,6	335 150	111 667					
<i>RFIC urb</i>	150 710	45 752	3,3	75 518	75 192	31 838	43 354	29 440	13 914	
Mayotte pop tot	94 410	47 164	5,3	47 246	47 164					
<i>MAYOTTE urb</i>	30 888	17 688	6,7	4 869	26 019	48 51	21 168	8 331	12 837	

Comme l'agglomération Mamoudzou-Mtsapere atteint 4 869 habts en 1978, on a considéré qu'il s'agissait d'une U.U. afin d'obtenir une valeur de croissance.

\* : les données concernant Mayotte datent de 1978

Sources : Direction de la Statistique, RGPH 1980 et 1991, Moroni et INSEE, RGP 1978 et 1991, Mamoudzou.

**Tableau 4b - Croissance de la population urbaine nette aux Comores (1966-1991) suite**  
*Méthode à géographie constante / géographie évolutive*

**Variation 1966-1980**

	Territoire de 1980*			Territoire de 1966			Variation de la population des A.U. de 66 à 80 et décomposition				
	Nbre d'habits en 1980	Variation 66-80	% annuel de la variation	Population en 1966	Variation totale	Variation dans A.U. de 1966	Population dans zone d'extension en 1980	Population dans zone d'extension en 1966	Variation dans zone d'extension		
<i>Archipel pop tot</i>	382 396	137 491	3,2	244 905	137 491						
<i>ARCHEPEL urb</i>	80 387	28 965	3,2	19 167	61 220	10 624	45 727	25 203	18 341		
Anjouan pop tot	135 958	52 128	3,5	83 828	52 128						
ANJOUAN urb	47 421	20 211	4,0	7 652	39 769	4 872	34 897	19 558	15 339		
Ngazidja pop tot	182 656	63 732	3,1	118 924	63 732						
NGAZIDJA urb	22 685	8 754	3,5	11 515	11 170	5 752	5 418	2 416	3 002		
Mohéli pop tot	16 536	6 991	4,0	9 545	6 991						
MOHELI urb	5 412	2 183	X	0	5 412	Pas d'A.U. en 66	5 412	3 229	2 183		
<i>RFI C pop tot</i>	335 150	122 852	3,3	212 298	122 852						
<i>RFI C urb</i>	75 518	28 965	3,5	19 167	56 351	10 624	45 727	25 203	18 341		
Mayotte pop tot	47 246	14 639	2,7	32 607	14 639						
MAYOTTE urb	4 869	0	X	0	4 869	Pas d'U.U. en 66	Pas d'U.U. en 80	x	x		

La variation de Mohéli n'est pas prise en compte car elle n'a pas de population urbaine en 1966

\* : les données concernant Mayotte datent de 1978

Sources : INSEE, RGP de l'archipel des Comores 1966 ; Direction de la Statistique, RGPH 1980, Moroni et INSEE, RGP 1978, Mamoudzou.

Premier constat : la variation de la population urbaine nette semble s'accélérer avec une valeur moyenne environ égale à 3,2 % l'an entre 1966 et 1980 et passant à 3,8 % l'an entre 1980 et 1991. On retrouve une logique différente sur chacune des trois îles de l'Union : décélération nette pour Anjouan (de 4 à 3,1 % l'an) et croissance très légère pour Ngazidja (de 3,5 à 3,7 % l'an) qui se place à hauteur de Mohéli pour la seconde période. Mayotte connaît pour sa part un « boom » entre 1980 et 1991, passant d'une population urbaine nulle, à une valeur de variation nette de +6,7 %. En ce qui concerne la fédération comorienne, on constate que les valeurs se maintiennent en réalité entre 3 et 4 % l'an et augmentent même par rapport au taux de croissance démographique : 3,5 % de croissance urbaine nette contre 3,3 % pour la croissance démographique entre 1966 et 1980 et 3,3 % contre 2,6 % entre 1980 et 1991. C'est Anjouan qui perd le plus de points (-0,9), alors que Ngazidja et Mohéli se maintiennent autour de 3 % à 4 % l'an (la première avait cependant vu son taux de croissance de la population passer de 3,1 % l'an en moyenne à 2,3 %).

Dans tout l'archipel la croissance urbaine est donc gonflée par la population des localités d'extension et le phénomène de reclassification, l'effet de stock jouant à plein en raison du faible niveau d'urbanisation en début de période (pour mémoire, 7,8 % en 1966). En RFIC, cela revient à ajouter 29 440 habitants à la variation nette de population urbaine (égale à + 45 752 habitants), soit un gain de + 64,3 % grâce au « stock » d'habitants préexistant dans les localités d'extension ; le record étant détenu par Anjouan où l'effet correspond à un gain qui atteint 70 % de la valeur de la croissance urbaine nette. Le phénomène est également important à Mayotte où les zones d'extension représentent 50,6 % de la variation nette de population urbaine.

La croissance impressionnante observée dans la Collectivité Départementale française est liée au statut spécifique dont a hérité l'île en 1978. La politique de « rattrapage » engagée par les services de l'État (en terme d'équipements et d'infrastructures notamment) en vue d'une départementalisation future a favorisé les investissements et le développement des centres urbains : Dzaoudzi, Pamandzi (avec son aéroport) ou encore Mamoudzou. Ainsi la Collectivité qui ne comptait pas d'agglomération urbaine en 1976 en comptait quatre en 1991. Entre cette date et 1997, la croissance s'est même accentuée passant de 6,7 %/an (1978-1991) à 7,4 % ; ces valeurs étant soutenues par une démographie forte : 5,5 %/an entre 1978 et 1991.

Plusieurs éléments ressortent de cette analyse à géographie constante / géographie évolutive :

- la croissance démographique explique en grande partie l'évolution de la population urbaine nette, cette dernière étant néanmoins supérieure à la première en général ;
- les valeurs très fortes observées lors de notre première analyse étaient liées à des effets de stock, c'est-à-dire soit à l'intégration au sein d'une agglomération urbaine d'une localité ayant une population importante ; soit au dépassement par certains établissements du seuil des 5 000 habitants, augmentant la population urbaine de façon soudaine ;
- enfin, soulignons qu'une forte immigration en provenance des espaces ruraux aurait impliqué une croissance de la population urbaine nette bien plus élevée<sup>11</sup> ;
- cependant un changement d'échelle met en exergue des différences inter-îles notamment concernant le décalage entre croissance démographique et urbaine. C'est en Grande-Comore que la croissance urbaine nette est la plus largement supérieure à celle de la population totale ; doit-on conclure à une affirmation de la primauté de la capitale Moroni ?

---

<sup>11</sup> Concernant les pays d'Afrique Atlantique, les auteurs du document *Dynamique de l'urbanisation dans les pays d'Afrique au Sud du Sahara*, (Anonyme, 1995 : 6) constataient que de 1960 à 1975/80, une « émigration de l'ordre de 1 % de la population rurale se traduisait par un supplément de croissance urbaine de 4 à 6 % suivant les proportions de ruraux et de citadins de l'époque ». Aux Comores, avec un apport supplémentaire de ce type (1 % de la population rurale), la croissance urbaine nette totale aurait été plus forte de 10,4 % entre 1966 et 1980.



Le cas de Mayotte pose également question dans la mesure où d'une part les valeurs concernant la croissance démographique sont bien plus élevées que la moyenne constatée dans le reste de l'archipel (5,5 %/an contre 3,2 % entre 1980 et 1991) et d'autre part du fait d'une croissance de la population urbaine nette encore plus forte, atteignant les 6,7 %/an entre 1980 et 1991. Connaissant la situation mahoraise, l'hypothèse de l'afflux d'immigrés (comoriens principalement), préférentiellement en direction du centre économique-administratif du nord-est de l'île, se pose alors.

## **Conclusion**

Contrairement à l'image qu'on pourrait en avoir, notamment du fait de la modestie des capitales insulaires, l'archipel comorien présente un niveau d'urbanisation tout à fait comparable à celui des autres pays de la région (voire légèrement supérieur à l'Afrique continentale). Il serait ainsi passé de 7,8 % en 1966 à 33,9 % en 1991. La vitesse de croissance du niveau d'urbanisation de l'archipel augmente entre 1966 et 1991 globalement plus rapidement que la population totale. Les différences inter-îles sont toutefois importantes, par exemple, Mayotte connaît une accélération formidable tandis que le taux de croissance baisse légèrement à Anjouan tout en restant élevé (4 %). En fait, à l'échelle de l'archipel, si la vitesse d'augmentation du niveau d'urbanisation progresse entre les deux périodes étudiées, la différence n'est pas spectaculaire. Le taux de croissance nette reste toutefois important puisqu'il s'agit d'une analyse à géographie constante/géographie évolutive.

Deux pistes peuvent être suivies pour expliquer la forte croissance urbaine :

- la croissance démographique naturelle : quelles sont ses caractéristiques (son influence étant fondamentale pour la croissance urbaine) ? Est-elle plus forte en ville que dans le reste de l'archipel ?
- l'immigration : quelle est l'intensité des mouvements migratoires inter-îles et internationaux ? Sont-ils orientés de manière à favoriser la croissance de la population des espaces à fort degré d'urbanité ?

De plus, les fortes disparités d'une île à l'autre impliquent d'analyser chacune d'entre elles, en les replaçant le cas échéant dans une logique archipelagique (concernant les mouvements migratoires notamment).

## 2. Modalités de la croissance démographique : entre ralentissement naturel et intensification des migrations

### 2.1. Le ralentissement de la croissance démographique naturelle

De même que pour les villes, les variations de la population comorienne ne sont réellement connues qu'à partir du XIX<sup>e</sup> siècle et surtout depuis le premier recensement de la population réalisé par l'INSEE en 1958. Les données précédentes étaient le fait de recensements coloniaux ou d'évaluations effectuées par les autorités en place à l'époque. Quant aux périodes précédant la seconde moitié du XIX<sup>ème</sup> siècle, tout juste est-il possible d'extrapoler sur des variations positives ou négatives (les premières correspondant aux migrations arabo-shiraziennes, surtout au XII<sup>ème</sup> siècle et au développement de la traite du XVII<sup>ème</sup> au XIX<sup>ème</sup> siècle ; les secondes – phases de régression –, étant probablement liées aux invasions malgaches (Guébourg, 1995 : 249)).

Depuis 1870, l'archipel connaît une croissance démographique continue (cf. Figure 7). De 64 731 habitants en 1870, la population de l'archipel atteignait 540 000 habitants en 1991, puis 648 000 en 1997<sup>12</sup>, soit une multiplication par 10 de la population en 130 ans. Elle s'élèverait à 750 776 habitants en 2003 selon les premiers résultats du recensement effectué dans l'Union des Comores<sup>13</sup> et le RGP 2002 de l'INSEE à Mayotte. Par ailleurs, cette croissance s'est accélérée : aux alentours de 1 %/an au début du siècle, elle est passée à près de 2 % dans les périodes intercensitaires de 1935-1951 et de 1952-1958, pour dépasser les 3 % entre 1958 et 1976 (maximum=3,6 % l'an) puis stagne à présent autour de 3 %/an.

L'envolée de l'après-guerre est certainement corrélée à la mise en place des premières politiques de développement qui datent de cette période, permettant des améliorations (timides mais réelles) du niveau de vie et notamment dans le domaine sanitaire. Les avancées en matière de mortalité – infantile notamment – ou d'hygiène se sont poursuivies et ont permis aux Comores d'atteindre leur seuil maximal de croissance démographique entre les années 1960 et 1980. L'archipel s'inscrit ici parfaitement dans une logique africaine, l'Afrique sub-saharienne ayant connu des taux de croissance de 2,5 à 3 % l'an à la même époque (Anonyme 1995 : 6). C'est également le cas pour les pays voisins : Madagascar ou le Mozambique connaissent des taux de croissance respectifs de 2,65 et 2,44 % l'an entre 1965 et 1980<sup>14</sup>. Loin de s'essouffler depuis, la dynamique démographique reste soutenue grâce à une population jeune et à un taux de mortalité passé de 18 ‰ en 1966 à 12,5 ‰ en 1991.

Toutefois, ces processus sont accompagnés également d'une baisse de la natalité et de la fécondité, ce qui laisse espérer une stabilisation de la croissance à moyen terme, suivie d'une décélération à plus longue échéance (l'indicateur synthétique de fécondité serait descendu de 7,1 enfants par femme en 1980 à 6,8 en 1991 d'après les RGPH, puis à 5,1 en 1996 d'après l'Enquête Démographique et de Santé (Mandoha et al., 1997)). Cette baisse est très certainement à mettre en relation avec des pratiques nouvelles, telles que la contraception, qui s'imposent néanmoins très lentement en raison entre autres de la place accordée aux enfants dans la société comorienne (une descendance nombreuse étant source de prestige).

À cet égard, et pour en revenir aux villes, on constate d'après l'enquête « MICS 2000 » (Anonyme, 2001) que c'est en zone urbaine que ce type de pratique est la plus courante, puisque les femmes y sont 34,09 % à utiliser au moins une méthode de contraception (pour les femmes mariées, ou en union, les méthodes contraceptives étant indifféremment « naturelles » ou « modernes »), contre 23,55 % en milieu rural. Cette différence de

<sup>12</sup> D'après les projections de la Direction statistique de Moroni et le recensement mahorais de 1997.

<sup>13</sup> Ces premiers résultats étaient disponibles sur le site du Commissariat Général au Plan de l'Union des Comores : <http://www.comores-plan.com>.

<sup>14</sup> D'après le World Population Prospects des Nations Unies : <http://esa.un.org/unpp>.

comportement démographique dans ces villes est confirmée par la comparaison des pyramides des âges entre milieux ruraux<sup>15</sup> et urbains dans l'ensemble de la RFIC : la pyramide qui concerne les espaces urbains est moins développée à sa base (classe des 5-9 ans et les deux suivantes) (cf. Figures 8a et 8b). De plus, le nombre d'enfants par femme est inférieur en milieu urbain, l'écart le plus flagrant se situant dans la tranche des 20-24 ans et de 25-29 ans.

On peut certainement interpréter ces données comme des indicateurs d'une avancée vers la fin de la deuxième phase de la transition démographique, du moins dans les espaces urbains. Toutefois, malgré le ralentissement de la croissance depuis 1976 (le taux de variation moyen annuel étant de 2,8 % l'an en 2003 selon le RGPH 2003) celle-ci devrait rester forte durablement en raison de l'importance de la population en âge de procréer, sachant que les moins de 15 ans représentaient plus de 40 % de la population de l'ensemble de l'archipel en 1991 (Mayotte comprise).

L'analyse île par île témoigne d'une croissance spécifique mahoraise depuis l'indépendance de 1975 : alors que le taux de croissance reculait dans les trois îles de l'Union entre les deux périodes intercensitaires de 1966-1980 et 1980-1991, il progressait (doublant presque) à Mayotte.

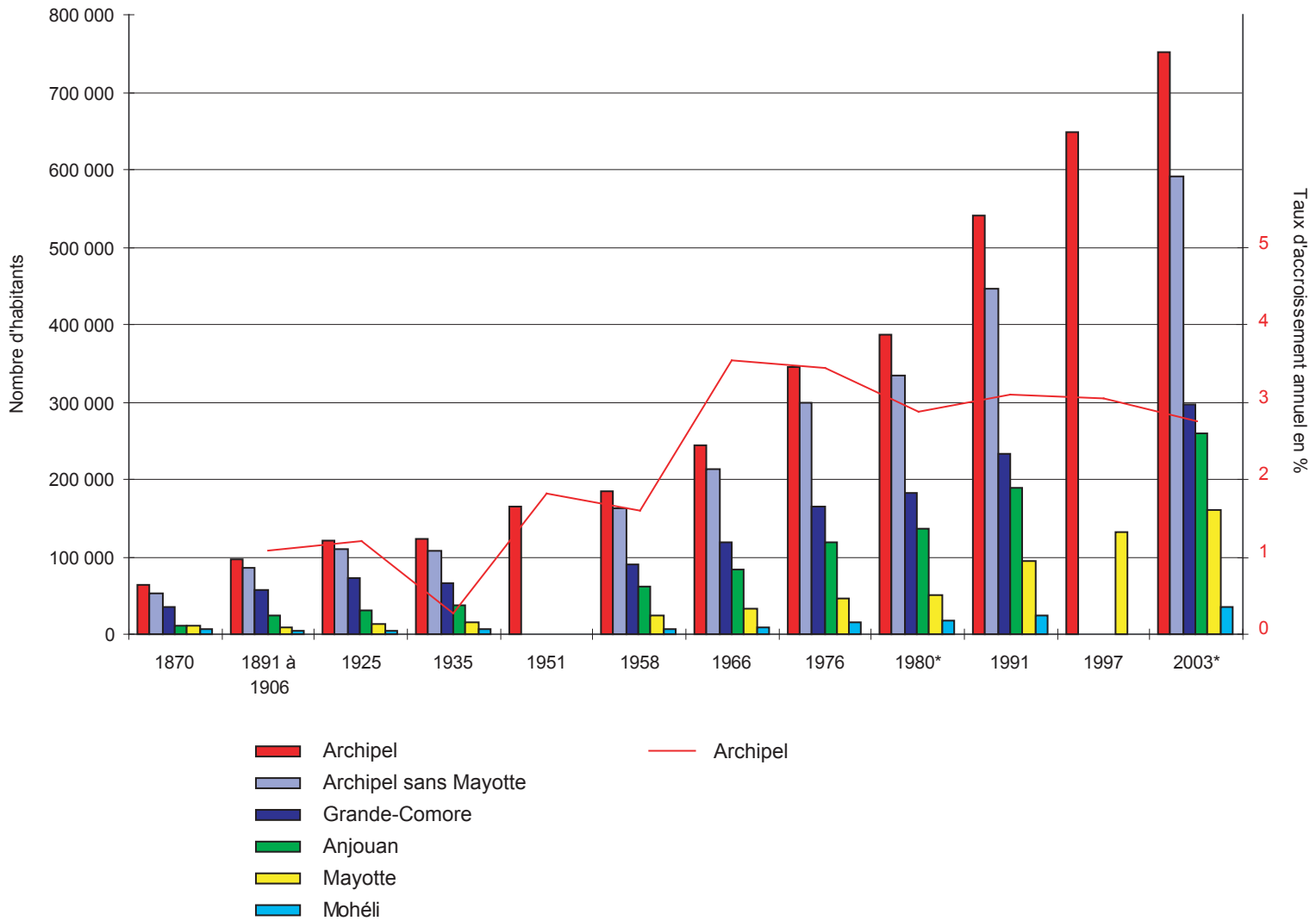
Mais les données du recensement de 1991 permettent de distinguer également des comportements divergents entre les trois îles de l'Union sur la période 1980-1991 (bien que leurs taux de variation annuels moyens soient relativement proches, entre 2 et 3 %). La comparaison des pyramides des âges (cf. Figures 8c, 8d, 8e et 8f) permet en effet de souligner que c'est à Anjouan, île la plus densément peuplée (447 hab/km<sup>2</sup>), que la proportion de jeunes de moins de 15 ans est la plus élevée en 1991 : près de 50 % de la population contre 47 % à Mayotte (qui ne constitue plus dans ce cas une exception), 46,1 % à Mohéli et "seulement" 40,1 % à Ngazidja. Cette donnée permet de souligner le plus faible dynamisme démographique de la Grande Comore qui enregistre un taux de variation annuel de l'ordre de 2 % l'an, soit une valeur deux fois plus faible que celle de Mayotte pour la période 1997-2002. Un signe de l'avance prise par la plus vaste des îles comoriennes dans sa transition démographique par rapport à ses voisines ?

Les données, plus fournies à Mayotte que dans le reste de l'archipel, permettent de constater que la croissance y a confirmé son niveau entre 1991 et 1997 (5,7 % l'an) ne ralentissant que récemment à 4,1 % l'an entre 1997 et 2002. Le développement tous azimuts (surtout depuis une quinzaine d'années) a permis à Mayotte de réduire de façon très sensible son taux de mortalité (moins de 9 ‰ actuellement), grâce à la multiplication des dispensaires et à la modernisation de l'hôpital de Mamoudzou. Parallèlement, la fécondité ne diminue que lentement, sans compter qu'elle est partie d'un niveau très élevé : de 8 enfants par femme en 1978, l'Indice Synthétique de Fécondité est tombé à 4,7 en 2002. Ce changement dans les mentalités – favorisé par les campagnes de contrôle des naissances menées par la DASS et la Collectivité Départementale – a contribué à freiner la croissance. Néanmoins, la pyramide des âges en 2002 (cf. Figure 9) présente une base encore très développée ce qui confirme l'importance des jeunes. La proportion des moins de 20 ans qui s'élève encore à 56 % de la population totale laisse présager des niveaux de croissance élevés pour les prochaines années.

---

<sup>15</sup> Faute d'information plus précise, nous avons pris ici les milieux ruraux et urbains tels que définis par le RGPH 1991 (définition rappelée en début de chapitre).

**Figure 7 - Évolution de la population comorienne de 1870 à 2003**



\* : Les données concernant Mayotte datent de 1978 et de 2002.

Sources : Guébourg J.L. (1995 : 407) ; INSEE, RGP 1997 et 2002 de Mayotte, Mamoudzou ; Commissariat Général au Plan, Premiers résultats du RGPH 2003, Moroni.

Conception et réalisation : Y. Gérard, 2006.

Figure 8a - Pyramide des âges de la population en RFIC en 1991

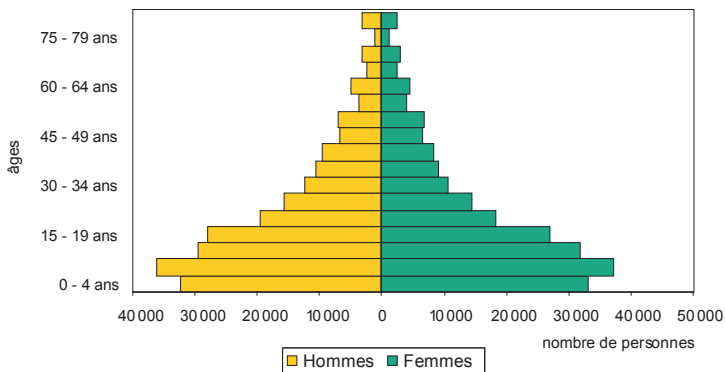


Figure 8b - Pyramide des âges de la population en zone urbaine (RFIC) en 1991

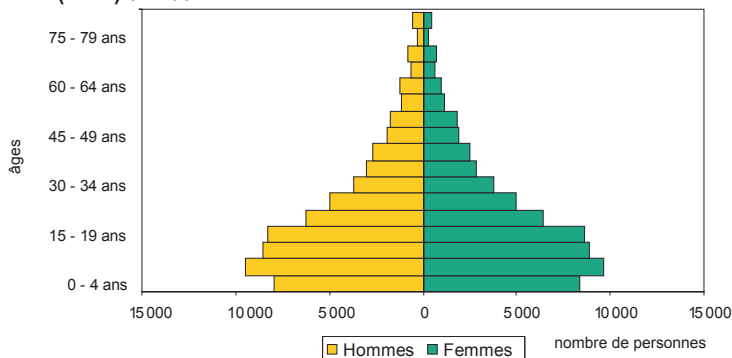


Figure 8c - Pyramide des âges de la population mahoraise en 1991

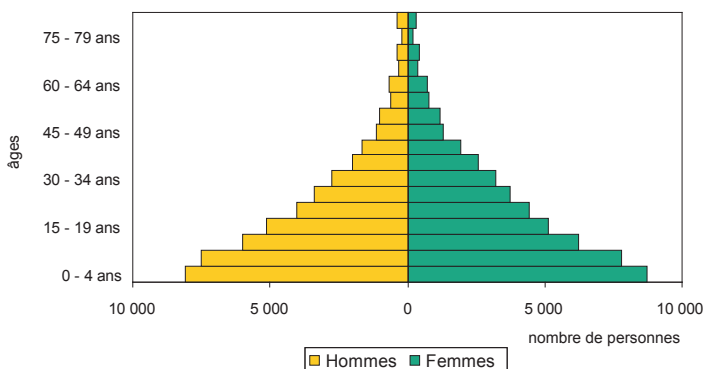


Figure 8d - Pyramide des âges de la population anjouanaise en 1991

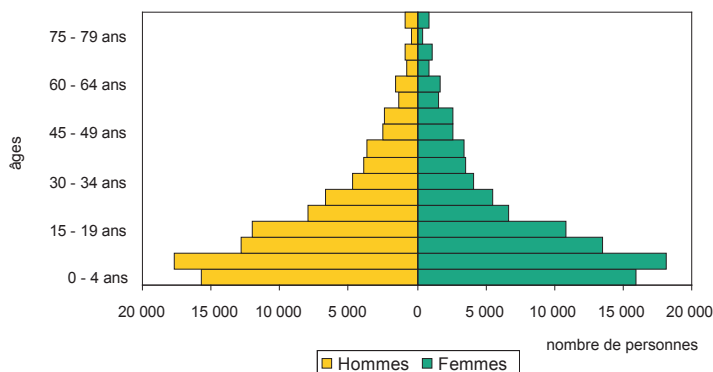


Figure 8e - Pyramide des âges de la population de Grande-Comore en 1991

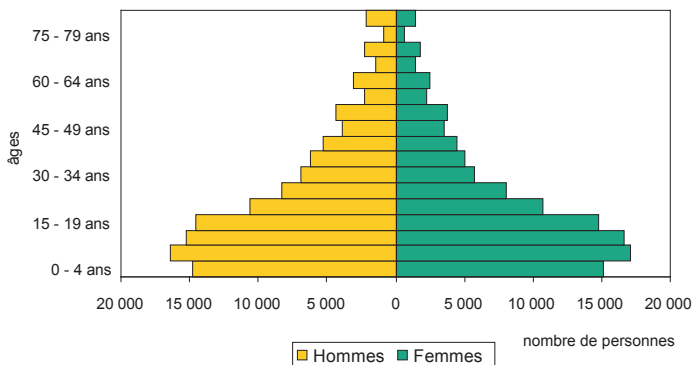
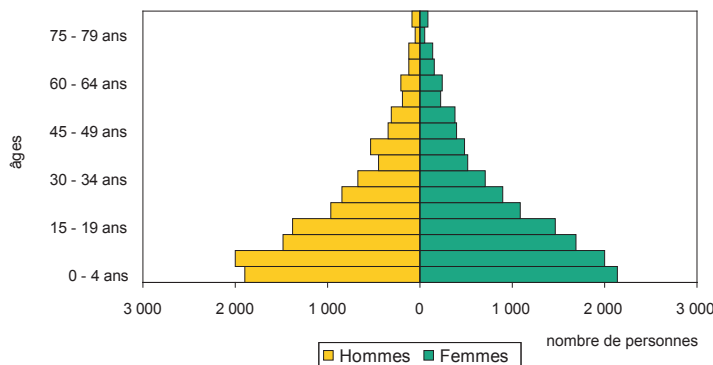
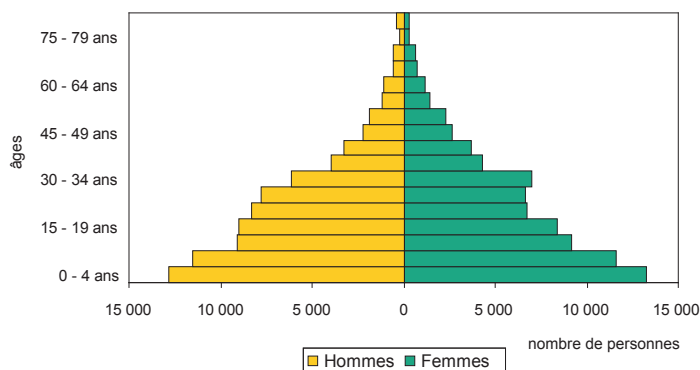


Figure 8f - Pyramide des âges de la population mohélienne en 1991



Sources : Mayotte : RGP 1991, INSEE. / Union des Comores : Direction Nationale de la Statistique, RGPH 1991.  
 Conception et réalisation : Y. Gérard, 2006.

Figure 9 - Pyramide des âges de la population mahoraise en 2002



Sources : RGP 2002, INSEE.  
 Conception et réalisation : Y. Gérard, 2006.

## 2.2. Intensification des migrations inter îles et internationales

Les mouvements migratoires peuvent jouer un rôle non négligeable dans la croissance démographique ; aux Comores les migrations inter-îles sont fréquentes, leur rôle dans le rééquilibrage des inégalités de peuplement ou leur accentuation n'est certainement pas neutre.

Les Anjouanais sont nombreux à quitter leur île, où la densité de population est très forte, pour Mohéli qui donne l'image d'une terre « vide » avec un peu plus de 110 hab/km<sup>2</sup> en 1991 ; d'ailleurs, de nombreux établissements mohéliens sont constitués quasi-exclusivement d'Anjouanais (Battistini et Vérin, 1984 : 7). Cela explique en grande partie la forte croissance démographique de la petite île (3,6 % l'an entre 1980 et 1991 et 3,2 % l'an entre 1991 et 2003). Les migrants en provenance d'Anjouan étaient 4 160 entre 1980 et 1991 (et 1 582 de Ngazidja), ce qui représente 17,7 % de la population mohélienne, l'île n'ayant fourni que 792 habitants à sa voisine dans la même période (et 990 à Ngazidja). De même, les mouvements en partance d'Anjouan à destination de la Grande-Comore sont importants : le solde migratoire est positif (+ 3 334) en faveur de la seconde, toujours sur la période 1980-1991<sup>16</sup>.

Les migrations en direction de Mayotte existent bien sûr, mais en raison de la situation politique, il s'agit de migrations internationales. Elles posent de réels problèmes : le flux est si important que l'obtention d'un visa a été rendue obligatoire pour les Comoriens qui veulent voyager à destination de Mayotte<sup>17</sup>. Cette décision n'a pas empêché les migrations de se poursuivre, les filières clandestines se développant sans cesse, offrant le passage en barque yamaha (*kwassa-kwassa*) pour une somme allant, selon les indicateurs, de 50 à 150 euros. La traversée est longue de 70 km entre le sud d'Anjouan et le nord de Mayotte, et de nombreux bateaux sont perdus. Entre juillet 2000 et le 31 décembre 2001, 17 accidents ont fait 183 morts<sup>18</sup>. 6 241 reconduites à la frontière en 2003, auxquelles on peut ajouter environ 20 000 départs volontaires, ont été comptabilisés par la préfecture. Les raisons de ce phénomène sont liées au niveau de vie bien plus élevé sur le territoire français, les nombreux réseaux de relation existants, en particulier les liens familiaux, facilitant la venue et l'insertion des arrivants (chaque famille mahoraise compte quelques uns de ses membres installés dans les îles voisines). Ainsi, au RGP de 2002, la population mahoraise était constituée à 33 % de ressortissants de l'Union, ce taux était de 13,7 % en 1991 et 21,5 % en 1997. D'autres mouvements migratoires affectent Mayotte, les plus significatifs, après ceux concernant les Comoriens, concernent les populations en provenance de la Métropole, dont une partie est constituée de fonctionnaires qui ne restent que temporairement dans l'île. Parallèlement, les Mahorais qui quittent leur île (principalement en direction de la Métropole) sont de plus en plus nombreux : ils étaient environ 4 000 à vivre dans l'Hexagone en 1990 contre 8 000 en 1999 (et 1 434 et 6 056 à La Réunion à ces mêmes dates), mais ces volumes sont sans commune mesure avec ceux de l'immigration (INSEE, 2001a et 2001b).

En ce qui concerne les Comores, J.L. Guébourg (1995 : 259-270) a bien montré comment les habitants de Ngazidja cultivaient une certaine tradition du voyage et de l'émigration.

L'évaluation de la population comorienne à l'étranger (la diaspora) est complexe, car là encore une grande partie des migrations sont clandestines, en particulier celles qui sont dirigées vers l'ancienne Métropole coloniale. Si le RGPH de 1991 a établi que 19 532 comoriens avaient émigré entre 1980 et 1991, les données calculées par les associations à

<sup>16</sup> Source données migratoires : RGPH de 1991.

<sup>17</sup> Ce visa a été instauré en 1995 par le gouvernement d'E. Balladur.

<sup>18</sup> D'après la Lettre d'information de l'Observatoire de l'émigration clandestine anjouanaise (n°4 datée du 08 février 2002, ID/Médecins du Monde/AMI/CAP). Les tensions sont vives à présent entre la communauté mahoraise et les clandestins, les manifestations sont relativement fréquentes, notamment du fait du manque de places dans les écoles primaires dont une partie est occupée par des enfants de clandestins. En guise de complément, cf. Kaufmant (2001) ainsi que les articles des journaux (notamment Decloitre, 2003).

l'étranger donnent un nombre aux alentours de 300 000 personnes<sup>19</sup>. Ils seraient entre 100 000 et 150 000 à vivre en France, dont plusieurs dizaines de milliers à Marseille (Cruz *et al.*, 2004 : 20). Les Grand-Comoriens sont les plus représentés dans cette population, et leurs associations (représentant en général une localité) sont les plus actives. Leur impact sur les projets de développement communautaire dans leur pays d'origine est parfois important (91 % des 22 milliards de francs comoriens transférés aux Comores depuis l'étranger le sont à destination de la Grande-Comore). Par opposition à ce rôle de la diaspora, notons que les immigrants en provenance d'autres pays sont peu nombreux aux Comores, en témoigne la proportion d'étrangers présents sur le sol de l'Union : 0,38 % en 1980 et 0,56 % en 1991 (soit 1 230 et 2520 personnes).

### 2.3. Inégalité et variabilité des peuplements des îles

La hiérarchie du peuplement entre les îles est restée la même depuis au moins le début du XX<sup>e</sup> siècle, malgré des différences de taux de variation : Ngazidja en tête, suivie d'Anjouan, puis de Mayotte et de Mohéli (cf. Tableau 5).

**Tableau 5 – Contribution des îles au peuplement de l'archipel comorien 1870-2003**

Date	Population de l'archipel	Proportion de la population totale (en %)				
		Archipel sans Mayotte	Ngazidja	Anjouan	Mayotte	Mohéli
1870	64 731	81,9	54,1	18,5	18,1	9,3
1891 à 1906	95 928	89,7	60,1	25,0	10,3	4,6
1925	120 680	90,3	60,0	25,4	11,1	4,1
1935	123 939	87,3	52,5	29,9	12,7	4,8
1951	165 613					
1958	185 133	87,4	49,0	33,4	12,6	3,9
1966	244 905	86,7	48,6	34,2	13,3	3,9
1976	344 326	86,5	48,1	34,5	13,5	4,5
1980*	385 890	86,9	47,3	35,2	13,1	4,3
1991	540 854	82,6	43,2	34,9	17,4	4,5
1997	648 620	0,0	0,0	0,0	20,2	0,0
2003*	750 776	78,6	39,4	34,5	21,4	4,7

\* : Les données concernant Mayotte datent de 1978 et de 2002.

Sources : GUEBOURG J.L. (1995 : 407) ; INSEE, RGP 1997 et 2002 de Mayotte, Mamoudzou ; Commissariat Général au Plan, Premiers résultats du RGPH 2003, Moroni.

Mayotte est aujourd'hui celle dont la population croît le plus vite, sa contribution au peuplement de l'archipel est passée de 10 % au début du XX<sup>e</sup> siècle à 13 % en 1966, date à partir de laquelle sa croissance s'est accélérée, si bien qu'elle abrite à présent 21,4 % de la population des Comores. Tout au long du XX<sup>e</sup> siècle, Mohéli ne représente que 4 à 4,5 % des Comoriens. Anjouan a crû plus fortement puisqu'elle accueillait un large tiers de la population en 2003, alors qu'elle n'en représentait que le quart en 1906. Enfin, c'est Ngazidja qui, tout en restant l'île la plus peuplée, perd le plus de poids, concentrant 60 % des habitants en 1906, elle est descendue sous la barre des 50 % entre 1938 et 1951, pour ne plus en représenter « que » 39,4 % en 2003. Il faudra néanmoins encore un certain nombre d'années avant que l'île principale ne se retrouve en seconde position derrière Anjouan... ou peut-être Mayotte ?

<sup>19</sup> Données issues du document non finalisé « Transferts de la diaspora comorienne », 2<sup>ème</sup> draft, 10/07/2004, accessible sur le site du commissariat au plan de l'Union.

## **Conclusion**

La croissance démographique naturelle ne saurait à elle seule expliquer la croissance des espaces urbains. Pour commencer, elle a tendance à diminuer dans l'ensemble de l'Union des Comores (alors que le taux de croissance de la population urbaine nette stagne). Dans le cas de Mayotte, la croissance urbaine est largement supérieure à la néanmoins très forte croissance démographique. Ensuite, le milieu urbain semble plus propice à des pratiques telles que la contraception qui réduisent la croissance naturelle des villes.

L'importance des mouvements migratoires pourrait expliquer l'évolution plus rapide des espaces urbains, on notera par exemple que les migrations se font préférentiellement en direction de Ngazidja, laquelle pourtant présente une croissance démographique faible ; les immigrés s'installeraient-ils préférentiellement dans les centres urbains ? Par ailleurs, l'émigration – en partie clandestine – à destination de Mayotte pourrait bien également profiter aux grands centres en priorité.

Il est donc nécessaire à présent d'identifier les villes en fonction de leur place dans la hiérarchie urbaine pour ensuite évaluer leur capacité à attirer de nouveaux migrants.



### 3. Organisation du réseau urbain : hétérogénéité des situations insulaires

La taille des villes est un critère habituel et pratique pour déterminer leur place au sein d'un réseau urbain ; la loi de Zipf (assimilée en général à la loi rang-taille) est fréquemment évoquée pour décrire l'organisation de ces réseaux. Ainsi D. Pumain (1982 : 11) considère-t-elle que la taille des villes « constitue sans doute à la fois le plus grand facteur de différenciation entre les villes, et le plus important révélateur de l'organisation du système urbain ». Ici, l'évolution de la taille des localités (sur le plan démographique) est envisagée plus précisément comme un indicateur de leurs dynamismes respectifs.

#### 3.1. Indicateurs de concentration statistique

Loi de Zipf : « si les villes d'un pays sont rangées d'après le volume de leur population, de la plus grande à la plus petite, la population  $P$  d'une ville est liée à son rang  $r$  par la relation :  $r.P^q = K$  où  $q$  et  $K$  sont des constantes. » (Pumain, 1982 : 16). Cette théorie a été confrontée à la situation comorienne par J.L. Guébourg (1995 : 486)<sup>20</sup> : la formule s'écrirait ici  $r.P^q = \text{Population de Moroni}$  ;  $q$  étant en général proche de 1, cette loi est souvent réduite à  $r.P = K$ , où  $r$  d'une ville  $n = \text{Population de Moroni} / \text{population de la ville } n$ . En fait, la formule ne fonctionne bien que pour les quatre premières villes (en 1991) : Moroni se situe en tête avec ses 29 916 habitants, Mutsamudu étant la seconde avec moitié moins d'habitants, Domoni vient ensuite suivie de Fomboni ; mais Tsembéhou avec ses 8 096 occupants ne s'inscrit plus dans cette logique. En réalité si Moroni et Mutsamudu se détachent à la tête de la hiérarchie, le réseau semble très équilibré ensuite : 15 localités abritent entre 5 000 et 10 000 habitants et 33 en accueillent entre 2 500 et 5 000 (ces données sont respectivement, pour la RFIC, de 14 et 25), ce qui correspond plus ou moins à une constante de facteur 2 selon la loi de Davis<sup>21</sup>. En revanche, en conservant les mêmes seuils démographiques, on constate qu'en 1966, trois localités comptaient plus de 5 000 habitants (Moroni en comptait 11 515) contre 9 en totalisant entre 2 500 et 5 000 chacune, soit un rapport de 1 pour 3 (Mayotte ne jouant ici aucun rôle puisque n'ayant à l'époque aucune localité de plus de 2 500 habitants). En 1980, le rapport reste stable puisqu'on dénombrait 2 localités dépassant les 10 000 habitants, et 6 se situaient entre les seuils de 5 000 et 10 000 habitants contre 21 établissements appartenant à la seconde (rapport de 0,29). Si les deux principales capitales restent à part (Moroni et Mutsamudu en 1991), on constate un équilibrage du rapport entre les localités de plus de 5 000 habitants et celles abritant entre 2 500 et 5 000 habitants entre 1980 et 1991, ce phénomène témoignant d'une croissance démographique qui n'a pas uniquement bénéficié aux principaux centres, tirant l'ensemble du réseau vers le haut.

Les situations respectives de chaque île pouvaient être divisées en deux groupes en 1991 :

- dans le premier se trouvent Mohéli et Ngazidja, marquées par la domination forte de la capitale insulaire : seule Fomboni dépasse le seuil de 5 000 habitants dans la première, celle-ci concentrant une part croissante de la population ; dans la seconde, Moroni comprend presque 30 000 personnes ;
- Mayotte et Anjouan constituent le second groupe où les réseaux intra-îliens sont plus équilibrés : les deux centres historiques anjouanais, Mutsamudu (16 540 habitants) et Domoni (10 169 personnes), sont complétés par des localités de poids : Tsembéhou, Sima, Ouani... et à Mayotte, après Mamoudzou (9 720

<sup>20</sup> Même s'il s'agit ici d'un réseau d'établissements humains au sens large plutôt que d'un réseau « urbain ».

<sup>21</sup> La loi de Davis énonce que « la population totale d'une classe de villes est constante quand la taille des villes varie d'un facteur 2 : si, par exemple, un pays possède 20 villes de 50 000 à 100 000 habitants, il en possédera 40 de 25 000 à 50 000 » (Fabries-Verfaillie et al., 1994 : 26).

habitants) viennent Labattoir (7 989), suivie de Pamandzi et Sada abritant toutes deux plus de 5 000 habitants.

Si la méthode employée jusqu'à présent offre l'avantage de permettre une approche globale du réseau d'établissements humains, son approche exclusivement statistique nuit à l'analyse à une échelle plus grande, en particulier s'il s'agit de comprendre comment s'effectue le développement d'une agglomération urbaine. Au-delà de la concentration statistique démographique, c'est donc la distribution spatiale des principaux centres démographiques qu'il faut interroger : les capitales insulaires sont-elles isolées ? Leur croissance est-elle liée à celle de satellites en plein développement ? Assiste-t-on à l'émergence de pôles d'équilibres, ou la concentration au sein de vastes « aires urbaines » est-elle la règle ? La primatialité de ces espaces s'affirme-t-elle ou régresse-t-elle ? Quels sont les espaces les plus dynamiques ?

### **3.2. Indicateurs de concentration géographique : renforcement du caractère primatial des capitales**

*- Dynamique : des agglomérations intégrant plusieurs localités*

Si Moroni et Mutsamudu ont pu conserver leur place au sommet de la hiérarchie urbaine depuis 1966, les changements semblent plus fréquents à partir de la troisième place, certainement en raison de l'accès au statut d'agglomération urbaine de nouvelles entités (cf. Tableau 6). Tsembéhou, qui n'apparaissait pas en 1966, se classe troisième depuis 1980, tandis que Domoni, en cinquième position en 1980, se retrouve quatrième en 1991. Mamoudzou, par exemple, passe de la neuvième à la sixième place. La capitale de Mayotte, qui avait moins de 2 000 habitants en 1966, se trouve même sur le point de devenir la troisième ville des Comores avec plus de 30 000 habitants dans l'agglomération urbaine en 2002 (contre environ 45 000 pour Moroni et 35 000 pour Mutsamudu en 2003 d'après les résultats provisoires du RGPH). L'analyse à géographie constante / géographie évolutive vise à interpréter avec précision la dynamique de ces espaces qui peut être très soudaine, comme cela semble être le cas pour Mamoudzou (cf. Tableaux 7a, 7b, 7c, 7d, 7e, 7f, 7g, 7h et 7i).

**Tableau 6 – Classement des agglomérations urbaines comoriennes en fonction du nombre d'habitants**

Agglomération urbaine	Population			Classement		
	1966	1980*	1991	1966	1980*	1991
Moroni	11 515	17 267	34 779	<b>1</b>	<b>1</b>	<b>1</b>
Mutsamudu	7 652	16 883	24 844	<b>2</b>	<b>2</b>	<b>2</b>
Tsembéhou		9 576	16 048	NC	<b>3</b>	<b>3</b>
Domoni		7 147	14 421	NC	<b>5</b>	<b>4</b>
Ouani		8 404	10 921	NC	<b>4</b>	<b>5</b>
Mamoudzou		4 869	9 720	NC	<b>9</b>	<b>6</b>
Fomboni		5 412	9 407	NC	<b>7</b>	<b>7</b>
Bazimini			8 153	NC	NC	<b>8</b>
Ikoni		5 418	8 094	NC	<b>6</b>	<b>9</b>
Labattoir			7 989	NC	NC	<b>10</b>
Sima		5 411	7 270	NC	<b>8</b>	<b>11</b>
Adda			6 171	NC	NC	<b>12</b>
Mkazi			5 558	NC	NC	<b>13</b>
Pamandzi			5 359	NC	NC	<b>14</b>
Koni			5 044	NC	NC	<b>15</b>
Sada			5 041	NC	NC	<b>16</b>

\*1978 pour Mayotte

Source : INSEE, RGP de l'archipel des Comores 1966 ; Direction Nationale de la Statistique, RGPH 1980 et 1991, Moroni ; INSEE, RGP 1978 et 1991 de Mayotte, Mamoudzou.

**Taux de croissance de la population urbaine nette dans les agglomérations urbaines comoriennes (1966 - 1991), (1966-1991 à Mohéli)**

**Tableau 7a 1980-1991**

Localité d'extension A.U. de 1980	Territoire de 1991			Variation de la population de l'A.U. de 80 à 91 et décomposition					
	Nbre d'habits en 1991	Variation 80-91	% annuel de la variation	A.U. de 1980	Variation totale	Variation dans A.U. de 80	Pop sur extension en 91	Pop sur extension en 80	Variation dans extension
Mohéli pop tot	24 331	7 795	3,6	16 536	7 795				
MOHELI urb	9 407	3 255	<u>3,9</u>	5 412					
Bangoma	791	51					791	740	51
FOMBONI	8 616	3 204	<u>4,3</u>	5 412	3 204	3 204			

(Problème : pas de différenciation Fomboni / Bangoma)

**Tableau 7b 1966-1980**

A.U. en devenir en 1966	Territoire de 1980			Variation de la population de l'A.U. de 66 à 80 et décomposition					
	Nbre d'habits en 1980	Variation 66-80	% annuel de la variation	A.U. de 1966	Variation totale	Variation dans A.U. de 66	Pop sur extension en 80	Pop sur extension en 66	Variation dans extension
Mohéli pop tot	16 536	6 991	4,0	9 545					
MOHELI urb	5 412	2 183		0					
FOMBONI	5 412	2 183	<u>3,8</u>				5 412	3 229	2 183

(Pas de croissance annuel des espaces urbains car ils n'existent pas avant le recensement de 1980 sur cette Ile, par contre croissance de Fomboni = 3,8%/an)

Taux de croissance de la population urbaine nette dans les agglomérations urbaines comoriennes (1966 - 1991), (1966-1991 en Grande-Comore)

Tableau 7c 1980-1991

	Territoire de 1991			A.U. de 1980			Variation de la population de l'A.U. de 80 à 91 et décomposition				
	Nbre d'habts en 1991	Variation 80-91	% annuel de la variation	Population en 1980	Variation totale	Variation dans A.U. de 80	Pop sur extension en 91	Pop sur extension en 80	Variation dans extension		
	233 533	50 877	2,3	182 656							
	48 431	15 829	3,7	22 685							
Localités d'extension	2 652	52					2 652	2 600	52		
A.U. de 1980	2 211	488					2 211	1 723	488		
	29 916	12 649		17 267		12 649					
<b>TOTAL</b>	<b>34 779</b>	<b>13 189</b>	<b>4,4</b>	<b>17 267</b>	<b>17 512</b>						
Localités d'extension	2 903	580					2 903	2 323	580		
A.U. de 1980	5 191	-227		5 418		-227					
<b>TOTAL</b>	<b>8 094</b>	<b>353</b>	<b>0,4</b>	<b>5 418</b>	<b>2 676</b>						
A.U. en devenir en 1980	5 558	2 287	4,9				5 558	3 271	2 287		

Tableau 7d 1966-1980

	Territoire de 1980			A.U. de 1966			Variation de la population de l'A.U. de 66 à 80 et décomposition				
	Nbre d'habts en 1980	Variation 66-80	% annuel de la variation	Population en 1966	Variation totale	Variation dans A.U. de 66	Pop sur extension en 80	Pop sur extension en 66	Variation dans extension		
	182 656	63 732	3,1	118 924							
	22 685	8 754	3,5	11 515							
A.U.	17 267	5 752	2,9	11 515	5 752	5 752					
A.U. en devenir en 66	5 418	3 002	5,9				5 418	2 416	3 002		

Taux de croissance de la population urbaine nette dans les agglomérations urbaines comoriennes (1966 - 1991), (1966-1991 à Anjouan)

Tableau 7e 1980-1991

	Localités d'extension	Territoire de 1991				Variation de la population de l'A.U. de 80 à 91 et décomposition					
		Nbre d'habitants en 1991	Variation 80-91	% annuel de la variation	Population en 1980	Variation totale	Variation dans A.U. de 80	Pop sur extension en 91	Pop sur extension en 80	Variation dans extension	
MUTSAMUDU	Anjouan pop tot	188 953	52 995	3,0	135 958						
	ANJOUAN urb	92 872	26 668	3,1	47 421	45 451					
	Paje	1 178	1 028					1 178	150	1 028	
DOMONI	Mirontsy	7 126	2 767		4 359		2 767				
	Mutsamudu	16 540	4 016		12 524		4 016				
	<b>A.U.</b>	<b>24 844</b>	<b>7 811</b>	<b>3,5</b>	<b>16 883</b>	<b>7 961</b>					
OUJANI	Ngadzale	4 252	2 062						2 190	2 062	
	Domoni	10 169	3 022		7 147		3 022				
	<b>A.U.</b>	<b>14 421</b>	<b>5 084</b>	<b>4,0</b>	<b>7 147</b>	<b>7 274</b>					
SIMA	Barakani	3 787	2 319		1 468		2 319				
	Ouani	7 134	198		6 936		198				
	<b>A.U.</b>	<b>10 921</b>	<b>2 517</b>	<b>2,4</b>	<b>8 404</b>	<b>2 517</b>					
TSEMBEHOU	Sima	7 270	1 859	2,7	5 411	1 859					
	Dindri	4 441	859					4 441	3 582	859	
	<b>A.U. de 1980</b>	<b>3 511</b>	<b>513</b>		<b>2 998</b>		<b>513</b>				
BAZIMINI	Tsembehou	8 096	1 518		6 578		1 518				
	<b>A.U.</b>	<b>16 048</b>	<b>2 890</b>	<b>1,8</b>	<b>9 576</b>	<b>6 472</b>					
	Bazimini	5 087	2 152					5 087	2 935	2 152	
KONI-DJODJO	Koki	3 066	1 242					3 066	1 824	1 242	
	<b>A.U.</b>	<b>8 153</b>	<b>3 394</b>	<b>5,0</b>		<b>8 153</b>					
	Koni-Djodjo	5 044	1 429	3,1		5 044		5 044	3 615	1 429	
ADDA	Adda Daoueni	6 171	1 684	2,9		6 171		6 171	4 487	1 684	

Sources : INSEE, RGP de l'archipel des Comores 1966 ; Direction de la Statistique, RGPH 1980 et 1991.

Taux de croissance de la population urbaine nette dans les agglomérations urbaines comoriennes (1966 - 1991), (1966-1991 à Anjouan)

Tableau 7f 1966-1980

	Territoire de 1980			A.U. de 1966		Variation de la population de l'A.U. de 66 à 80 et décomposition				
	Nbre d'habits en 1980	Variation 66-80	% annuel de la variation	Population en 1966		Variation totale	Variation dans A.U. de 1966	Pop sur extension en 80	Pop sur extension en 66	Variation dans extension
Anjouan pop tot	135 958	52 129	3,5	83 829						
<b>ANJOUAN urb</b>	<b>47 421</b>	<b>20 211</b>	<b>4,0</b>	<b>7 652</b>	<b>39 769</b>					
Mirontsy	4 359	751		3 608						
Mutsamudu	12 524	4 872		7 652						
<b>A.U.</b>	<b>16 883</b>	<b>5 623</b>	<b>2,9</b>	<b>11 260</b>	<b>5 623</b>	<b>5 623</b>				
<b>DOMONI</b>	7 147	3 028	<b>4,0</b>				7 147	4 119		3 028
Barakani	1 468	300					1 468	1 168		300
Ouani	6 936	4 138					6 936	2 798		4 138
<b>A.U.</b>	<b>8 404</b>	<b>4 438</b>	<b>5,5</b>				<b>8 404</b>	<b>3 966</b>		<b>4 438</b>
Sima	5 411	2 346	<b>4,1</b>				5 411	3 065		2 346
Chandra	2 998	1 201					2 998	1 797		1 201
Tsembehou	6 578	3 575					6 578	3 003		3 575
<b>A.U.</b>	<b>9 576</b>	<b>4 776</b>	<b>5,1</b>				<b>9 576</b>	<b>4 800</b>		<b>4 776</b>
<b>MUTSAMUDU</b>										
<b>A.U. de 1966</b>										
<b>TOTAL</b>										
<b>DOMONI</b>										
<b>OUANI</b>										
<b>TOTAL</b>										
<b>A.U. en devenir en 66</b>										
<b>SIMA</b>										
<b>TSEMBEHOU</b>										
<b>TOTAL</b>										

Sources : INSEE, RGP de l'archipel des Comores 1966 ; Direction de la Statistique, RGPH 1980 et 1991.

Taux de croissance de la population urbaine nette dans les agglomérations urbaines comoriennes (1966 - 1991), (1978-1997 à Mayotte)

Tableau 7g 1991-1997

	Territoire de 1997		Territoire de 1991		Variation de la population de l'A.U. de 91 à 97 et décomposition				
	Nbre d'habits en 1997	Variation 91-97	% annuel de la variation	Population en 1991	Variation totale	Variation dans A.U. de 91	Pop sur extension en 97	Pop sur extension en 91	Variation dans extension
Mayotte pop tot	131 320	36 910	5,7	94 410					
<b>MAYOTTE urb</b>	52522	18 337	7,4	28109					
Kavani	3948	3948					3948	0	3948
Passamainty	5173	2106					5173	3 067	2106
Kaweni	6206	3427		2 779		3427			
Mamoudzou	5666	929		4 737		929			
Mtsapere	6979	1996		4 983		1996			
<b>A.U.</b>	<b>27 972</b>	<b>12406</b>	<b>10,3</b>	<b>9720</b>	<b>18252</b>				
Pamandzi	7057	1698	4,7	5359			7057	5359	1698
Dzaoudzi	300	70					300	230	70
Labattoir	10496	2507		7 989		2507			
<b>A.U.</b>	<b>17853</b>	<b>4275</b>	<b>4,7</b>	<b>7 989</b>	<b>9864</b>				
<b>Sada</b>	<b>6697</b>	<b>1656</b>	<b>4,8</b>	<b>5 041</b>	<b>1656</b>				

Tableau 7h 1985-1991

	Territoire de 1991		A.U. de 1985		Variation de la population de l'A.U. 85-91 et décomposition				
	Nbre d'habits en 1991	Variation 85-91	% annuel de la variation	Population en 1985	Variation totale	Variation dans A.U. de 85	Pop sur extension en 91	Pop sur extension en 85	Variation dans extension
Mayotte pop tot	94 410	27 205	5,8	67 205					
<b>MAYOTTE urb</b>	30 888	8 686	5,8	12751					
Kaweni	2 779	1570					2779	1 209	
Mamoudzou	4 737	911		3826		911			
Mtsapere	4 983	1488		3495		1 488			
<b>TOTAL</b>	<b>12 499</b>	<b>3 969</b>	<b>5,7</b>	<b>7321</b>	<b>5 178</b>	<b>2 399</b>			
Labattoir	7 989	2559	6,6	5430		2 559			
Pamandzi	5 359	1253					5359	4106	1253
<b>Sada</b>	<b>5 041</b>	<b>905</b>			<b>5041</b>			<b>4136</b>	<b>905</b>

Sources : INSEE, RGP 1978, 1985, 1991 et 1997, Mamoudzou.

Taux de croissance de la population urbaine nette dans les agglomérations urbaines comoriennes (1966 - 1991), (1978-1997 à Mayotte)

Tableau 7i 1978-1985

	Territoire de 1985			A.U. de 1978		Variation de la population de l'A.U. 78-85 et décomposition				
	Nbre d'habts en 1985	Variation 85-78	% annuel de la variation	Population en 1978	Variation totale	Variation dans A.U. de 78	Pop sur extension en 85	Pop sur extension en 78	Variation dans extension	
Mayotte pop tot	67 205	19 959	5,2	47 246						
<i>MAYOTTE urb</i>	12751	4854	7,1	4869						
Mamoudzou	3826	1722		2104		1722				
Mitsapere	3495	730		2765		730				
<b>MAMOUDZOU</b>	7321	2452	<b>6,0</b>	4869	2452	2452				
Labattoir	5430	2402	<b>8,7</b>		5430		5430	3028		2402

Sources : INSEE, RGP 1978, 1985, 1991 et 1997, Mamoudzou.



La structure de base des espaces urbains est très différente, puisqu'on voit que Fomboni, Mutsamudu et Moroni pour ne parler que des capitales, ont pour origine un centre unique, alors que l'agglomération de Mamoudzou est constituée de deux entités, ce qui lui donne d'emblée une organisation spécifique.

L'évolution des trois capitales insulaires dans l'Union des Comores présentait, de 1966 à 1991, au moins deux traits communs :

- leur vitesse de croissance nette, inférieure à celle de la population entre 1966 et 1980<sup>22</sup> s'est accélérée entre 1980 et 1991, dépassant cette fois celle de la population totale<sup>23</sup> ;
- de plus, elles s'étendent à mesure que la population augmente et finissent par englober une ou deux localités voisines dont la taille varie. Le tableau d'analyse montre clairement l'intégration entre 1980 et 1991 de nouvelles composantes au sein des agglomérations urbaines : Pajé à Mutsamudu ; Ntsudjini et Itsandra à Moroni et Bangoma à Fomboni. Ces apports contribuent de façon très variable à la croissance de la population urbaine : près de 5 000 personnes vivent à Ntsudjini et Itsandra alors que Moroni en comptait environ 30 000 en 1991 ; Pajé compte seulement 1 178 habitants quand le reste de l'agglomération urbaine de Mutsamudu en abritait plus de 23 500 et enfin, Bangoma constitue à peine 10 % de l'agglomération fombonienne, sa contribution à la croissance de la population nette s'élevant à 51 personnes<sup>24</sup>. En fait, dans les deux cas, l'impact sur le taux de croissance est assez faible quand il n'est pas négatif. Le taux de croissance annuel moyen net de Moroni serait de 5,1 %/an sans Itsandra et Ntsudjini (soit un gain de 0,7 point par rapport aux 4,4 % de l'ensemble de l'agglomération urbaine). Ainsi, s'ils constituent un apport de population parfois non négligeable, ces espaces (dont le dynamisme démographique est moins fort que celui des centres auxquels ils sont rattachés) tirent le taux de croissance de population nette vers le bas. Concernant les capitales, le regain de dynamisme observé sur la période 1980-1991 serait donc dû au centre originel des agglomérations urbaines.

Un certain nombre d'agglomérations composées d'une association entre un centre historique et une localité secondaire voient leur croissance principalement concentrée dans cette dernière (à titre d'exemples Barakani (a.u. de Ouani), Mdé (a.u. d'Ikoni) et Ngadzalé (a.u. de Domoni)<sup>25</sup>). Le taux de croissance nette de ces agglomérations urbaines a diminué d'une période intercensitaire à l'autre (de 5,5 % à 2,4 %/an pour Ouani par exemple), contrairement aux capitales qui ont connu une accélération, réaffirmant leur primatie sur ce type de centre secondaire.

Les agglomérations urbaines telles que celles de Sada, Sima, Labattoir ou Pamandzi, présentaient en 1991 la particularité d'être des « localités urbaines isolées »<sup>26</sup>. Leur taux de croissance nette est généralement inférieur à la croissance urbaine nette moyenne (2,7 % l'an sur la période 1980-1991 pour Sima contre 3,1 % l'an pour l'ensemble des agglomérations urbaines), sauf dans le cas de Labattoir qui bénéficiait à cette date d'un dynamisme particulier, lié à sa situation dans le prolongement direct du rocher de Dzaoudzi alors chef-lieu de Mayotte. Depuis, Labattoir et Pamandzi se sont développées au point de ne plus former qu'une seule agglomération, nous y reviendrons.

À Anjouan, la période 1980-1991 a vu l'apparition de deux nouvelles localités urbaines isolées : Koni-Djodjo et Adda Daouéni, dont les croissances respectives se

---

<sup>22</sup> Elle était de 3,5 % l'an en moyenne à Anjouan contre 2,9 % l'an pour Mutsamudu.

<sup>23</sup> 4,4 %/ an pour Moroni contre 2,3 %/an pour Ngazidja par exemple.

<sup>24</sup> L'extension relativement modeste de la capitale mohélienne ne doit pas faire oublier que Bangoma est en réalité le deuxième établissement intégré à l'agglomération urbaine : le quartier de Kanaleni, considéré dès sa création comme une dépendance de Fomboni, est en réalité un secteur destiné aux ouvriers de la société coloniale Bambao qui, séparé du centre par des plantations, fut rattrapé physiquement par la croissance urbaine au cours des années 1980. Toutefois, les statistiques ne différencient pas sa population de celle de la capitale.

<sup>25</sup> De manière moins flagrante, Mirontsy (qui fut intégrée dès 1980 dans l'agglomération urbaine de Mutsamudu) connaît une croissance moyenne annuelle nette plus forte que celle de Mutsamudu.

<sup>26</sup> Le terme est utilisé par analogie à la définition de la ville isolée donnée par l'INSEE : une ville isolée est une « agglomération (urbaine) qui s'étend sur une seule commune », nous le traduisons dans le cas comorien, par : « une localité urbaine isolée est une agglomération urbaine composée d'une seule localité ».

situent juste dans la moyenne du taux de croissance urbaine nette de l'île. La densité particulièrement élevée y favorise la concentration des populations, ce qui explique qu'elle présentait en 1991 le plus grand nombre d'agglomérations urbaines (8). Tsembéhou symbolise bien l'évolution qui se généralisera probablement sur toute ou partie de l'île : composée de Tsembéhou et Chandra (respectivement 6 578 et 2 992 habitants) en 1980, cet ensemble présentait déjà un caractère bicéphale, malgré la supériorité numérique de la première. En 1991, une troisième composante : Dindri (4 400 personnes) fait partie de l'agglomération. La région du Nyumakele, en particulier dans le secteur de Mrémani, devrait connaître un développement similaire dans un avenir proche.

Pour terminer, la situation de Mamoudzou et en réalité celles de Labattoir et Pamandzi (pour la période récente, c'est-à-dire après 1991) peuvent être analysées à travers une même logique liée au statut de Mayotte, la particularité du phénomène mamoudzéen s'étant affirmée au cours des dernières années.

Les premières années suivant la naissance de la Collectivité Territoriale de Mayotte coïncident avec une première phase de forte croissance nette des futures agglomérations urbaines : 6 % l'an pour Mamoudzou et 8,7 % pour Labattoir (1978-1985). En fait, toutes deux ont bénéficié du nouveau statut de Dzaoudzi, qui avait retrouvé ses fonctions administratives de chef-lieu (limitées cependant au territoire mahorais) et qui, du fait de son exiguïté, favorisait un développement direct sur Petite-Terre, mais également le renforcement d'une « tête de pont » en Grande-Terre. Entre 1985 et 1991, Labattoir continuait de croître à un rythme soutenu (6,6 %/an) tandis que Pamandzi émergeait, grâce notamment à la présence sur son territoire de l'aéroport de Mayotte. Le développement de Mamoudzou était, lui, encore légèrement inférieur à celui de la croissance urbaine (et démographique) nette : 5,7 % l'an contre 5,8 % l'an. Enfin, la période 1991-1997 a vu une extension très soudaine de la nouvelle capitale mahoraise (le transfert de la préfecture depuis Dzaoudzi date officiellement de 1989) : plus de 10 %/an. Parallèlement, Labattoir et Pamandzi se sont agglomérées pour former une agglomération urbaine dont la croissance nette reste forte : 4,7 % l'an, mais bien inférieure à celle de Mamoudzou.

L'évolution des différentes agglomérations semble donc dépendre à la fois de conditions insulaires spécifiques, densité forte à Anjouan et statut politique spécial pour Mayotte, ainsi que d'un dynamisme propre à chaque ensemble urbain, celui-ci serait plus stable pour les villes historiques, déjà installées dans la hiérarchie. Ce type d'évolution (stabilité de la tête du réseau et variations fréquentes à l'intérieur de la hiérarchie) est classique et a été décrite par les chercheurs spécialisés sur les réseaux urbains (Sanders, 1992 : 4).

Cette hypothèse se vérifie lorsqu'on compare les vitesses de croissance nette entre les deux périodes intercensitaires dans l'Union comorienne, où on constate une inversion des agglomérations urbaines les plus dynamiques (cf. Tableau 8). Celles dont le taux était le plus élevé dans la première période, s'échelonnant de 4,1 % l'an (Sima) à 5,9 % (Ikoni) s'effondrent au cours de la seconde, de 0,4 % (Ikoni) à 2,7 % l'an (Sima). Tandis que les autres connaissent une légère progression (en réalité proche de la stagnation) qui leur permet de se replacer en tête des taux de croissance nette : de 2,9 % à 4 %/an de 1966 à 1980 et de 3,5 % à 4,4 %/an entre 1980 et 1991. Ces dernières correspondent en fait aux trois capitales insulaires avec Domoni, rivale ancestrale de Mutsamudu. Ajoutons que les agglomérations urbaines qui n'existaient pas encore en 1980 présentent des taux variables de croissance nette. Une autre série de données issue du RGPH 2003 de l'Union comorienne et du RGP 2002 de Mayotte permettrait encore d'approfondir l'analyse en confirmant ou infirmant les dynamiques mises en évidence, en particulier en ce qui concerne les récentes entités urbaines qui se sont hissées parfois aux premières places de la hiérarchie (phénomène uniquement conjoncturel ?).

**Tableau 8 – Dynamisme des agglomérations urbaines de l'Union des Comores en fonction de leur taux de croissance urbaine nette**

Agglomération urbaine	Croissance en %		Classement	
	1966-80	1980-91	1966-80	1980-91
<i>Bazimini</i>	*	5	*	1
<i>Mkazi</i>	*	4,9	*	2
<i>Moroni</i>	2,9	4,4	8	3
<i>Fomboni</i>	3,8	4,3	6	4
<i>Domoni</i>	4	4	5	5
<i>Mutsamudu</i>	2,9	3,5	7	6
<i>Koni</i>	*	3,1	*	7
<i>Adda</i>	*	2,9	*	8
<i>Sima</i>	4,1	2,7	4	9
<i>Ouani</i>	5,5	2,4	2	10
<i>Tsembehou</i>	5,1	1,8	3	11
<i>Ikoni</i>	5,9	0,4	1	12

\* Pas de valeur car agglomération inexistante en début de période

Source : INSEE, RGP de l'archipel des Comores 1966 ; Direction Nationale de la Statistique, RGPH 1980 et 1991, Moroni ; INSEE, RGP 1978 et 1991 de Mayotte, Mamoudzou.

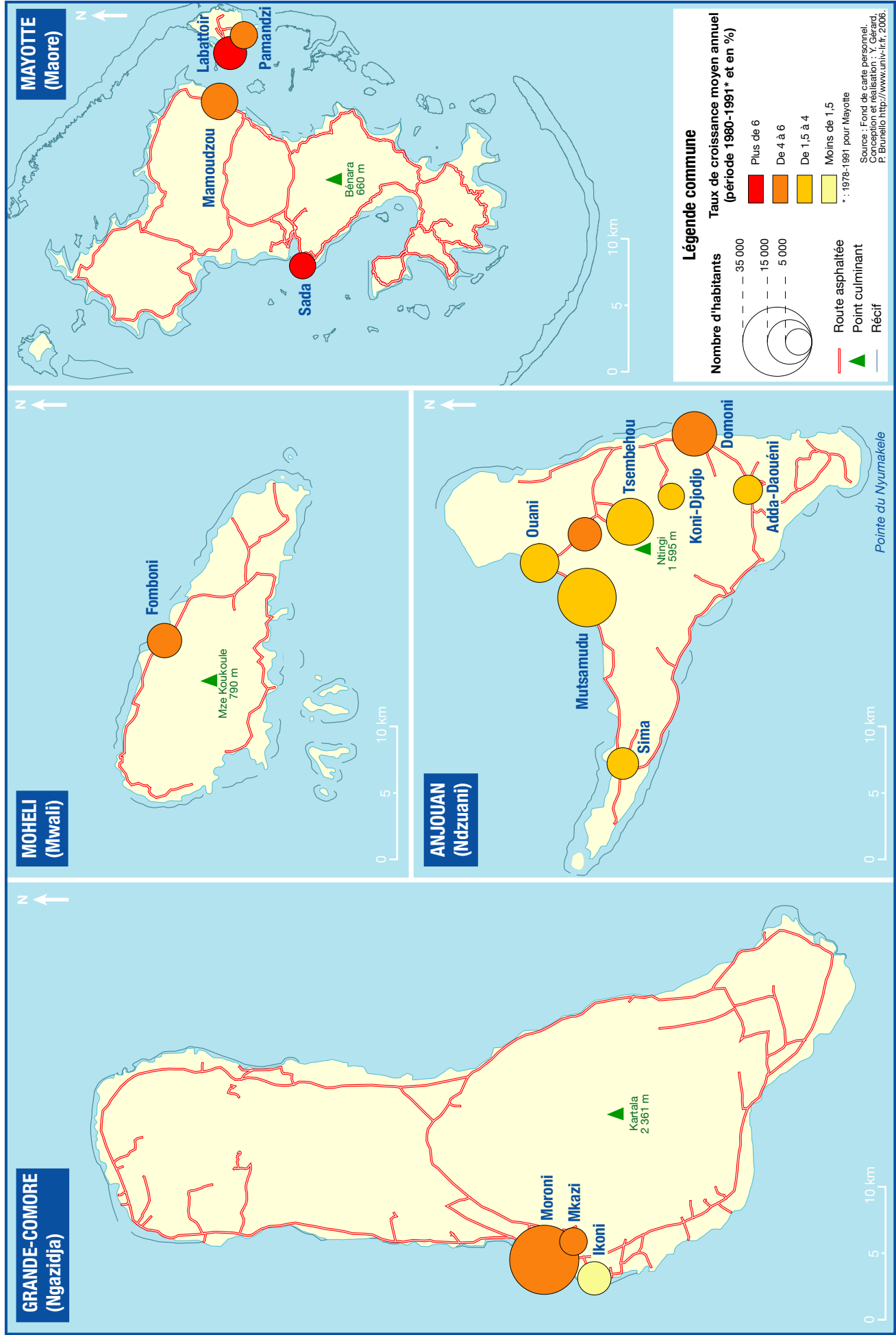
*- Hiérarchie : des centres regroupés dans l'espace*

Si les agglomérations urbaines prises à l'échelle de l'archipel semblent dessiner un réseau relativement équilibré (11 a.u. abritant de 5 000 à 10 000 personnes et 5 peuplées de 10 000 à 35 000 personnes), une tendance à la primatialité des capitales a déjà été soulignée. Une carte de répartition des agglomérations urbaines donne une image claire de la concentration géographique des agglomérations urbaines (cf. Figure 10).

Ainsi, Fomboni en 1991 comptait près de cinq fois plus d'habitants que Nioumachoua (1 956 habitants) et c'est en réalité à Mohéli que la primatialité de la capitale est la plus marquée, le reste de l'île étant peu peuplé.

La situation à Ngazidja est plus complexe : en s'en tenant aux agglomérations urbaines, il faut multiplier par 4,3 la population d'Ikoni pour obtenir celle de Moroni, le fossé est donc important, d'autant plus que la troisième agglomération urbaine – Mkazi – ne comptait que 5 558 habitants en 1991. Ikoni, ancienne capitale du Bambao et rivale de Moroni, a finalement été reléguée dans un rôle secondaire. L'installation des services centraux de l'archipel, à partir de 1958, est venue conforter l'ascendant qu'avait commencé à prendre Moroni lors de l'installation du sultan *Ntibe* en ses murs au XIX<sup>e</sup> siècle. En raison de l'incertitude statistique inhérente à l'organisation du travail (forte variabilité des emplois d'une personne et secteur informel très étendu, les activités ne donnant pas forcément lieu à déclaration), la définition d'aires urbaines telles que caractérisées par l'INSEE est difficile. Néanmoins, les relevés réalisés concernant les commerçants de Moroni (cf. Chapitre 5) ainsi que des enquêtes plus informelles, permettent d'estimer qu'une seule « aire urbaine » s'étend d'Itsandra au nord à Ikoni au sud, en passant par la couronne de localités qui cernent Moroni à l'est. Celle-ci regroupe ainsi quelques 50 000 habitants en 1991, les autres « pôles » de l'île : Mitsamihuli (+ Wellah) au nord, Mbeni au nord-est ou Fumbuni au sud, ne pesant chacun qu'un dixième de cette population. De plus, la dynamique structurelle de Moroni implique depuis 1966 une accentuation du poids de la capitale par rapport à la population totale (cf. Tableaux 7c et 7d et Figure 10).

Figure 10 - Les agglomérations urbaines en 1991 dans l'archipel des Comores



À Mayotte, la domination de Mamoudzou est récente ; en 1985 et 1991, elle représentait à peine 2 fois Labattoir ; puis l'écart s'est creusé plus récemment, le rapport passant à 1,6 en 1997. Entre cette date et 2002, le taux de croissance de la commune de Mamoudzou<sup>27</sup> – assez représentatif de l'agglomération urbaine qui en constituait la majeure partie en 1997 : 28 000 sur 33 000 habitants – était de 6,8 % l'an contre 1,3 % pour Pamandzi et 2,37 % pour Dzaoudzi et Labattoir. Le rapport entre la population de la première localité et celle de la seconde agglomération urbaine s'approche désormais de 2. Ainsi, malgré la croissance vertigineuse de la population de certaines communes (8,5 % l'an pour Kungu entre 1997 et 2002<sup>28</sup>), la capitale accentue sa domination. D'autant plus que Sada, située géographiquement à l'opposé de Mamoudzou sur la côte ouest, régresse (en raison semble-t-il d'une surévaluation du recensement de 1997). L'hypothèse, présentée dans le Schéma Régional d'Aménagement Du Territoire (Anonyme, 1998 : 39-45), d'un contre-balancement du chef-lieu mahorais grâce au développement de pôles économiques entre Dzoumogné et Chiconi (Sada se situant au centre de cette organisation) semble donc compromise. De plus, de la même façon que dans le cas de Moroni, on peut imaginer aisément une vaste aire urbaine, partant ici de l'aéroport de Pamandzi, englobant Kungu et la commune de Mamoudzou<sup>29</sup>. Celle-ci concentrerait alors plus de 45 000 habitants en 1997 (et environ 60 000 en 2002, ce qui la placerait à égalité avec celle de Moroni). Dembeni, Combani ou même Sada avec ses 6 500 habitants en 2002, paraissent insignifiants.

Comme en témoigne la répartition des agglomérations urbaines, c'est à Anjouan que le réseau semble le plus équilibré, Mutsamudu ayant depuis sa fondation au XVIII<sup>e</sup> siècle une rivale en la ville de Domoni (et dont le rôle ne se limite pas à celui de contre-poids démographique sur la côte sud-est). N'oublions pas également les centres, secondaires mais bien présents, que sont Ouani ou Sima par exemple. Entre 1980 et 1991, le nombre d'agglomérations urbaines est passé de 4 à 7 en plus de Mutsamudu, l'indice de primatialité diminuant parallèlement de 1,76 à 1,5, cas unique aux Comores. La différence fondamentale vient ici de la répartition des agglomérations urbaines sur le territoire insulaire. En effet, si Ouani et Mutsamudu sont relativement proches, Domoni est isolée sur la côte est et Sima se situe à la pointe ouest de l'île. Bazimini est installée dans les « Hauts » de même que Koni-Djodjo ou Tsembéhou qui occupent la « cuvette », dominée immédiatement à l'ouest par le Ntingi. Quant à Adda-Daouéni, elle se trouve à l'entrée de la péninsule du Nyumakele au sud d'Anjouan. Ainsi, le foyer de population du nord-ouest que l'on pourrait assimiler à une aire urbaine « Ouani-Mutsamudu » concentre une population de plus de 35 000 personnes en 1991, ce qui reste « raisonnable » face à Tsembéhou notamment. D'autant plus que les « Hauts » et le Nyumakele constituent des zones de forte concentration de la population qui risquent de s'agréger de plus en plus, au point de former de vastes agglomérations urbaines. Un déplacement au sud d'Anjouan permet de constater qu'il est parfois difficile, au début du XXI<sup>e</sup> siècle, de distinguer la limite effective entre deux établissements différents.

## Conclusion

L'analyse de la situation de chacune des agglomérations montre clairement une accélération de la vitesse de croissance des capitales à partir de 1980. Ainsi, malgré des variations dans la hiérarchie dès les 4<sup>e</sup> et 5<sup>e</sup> places, nous pouvons souligner la permanence des centres historiques à la tête du réseau urbain comorien. Notons également un

<sup>27</sup> Nous n'avons pas encore les données de population « par village » pour 2002 (nomenclature de l'INSEE).

<sup>28</sup> À noter que celle-ci doit une bonne partie de son dynamisme à sa proximité avec Mamoudzou dont elle devient progressivement une sorte de « banlieue résidentielle ».

<sup>29</sup> Cette partie nord-est littorale de Mayotte était d'ailleurs décrite par J. Breslar (1979 : 71) comme le « *mdji* », concept « parallèle mais non équivalent » à l'espace urbain à Mayotte, par opposition au reste du territoire : le « *liju* ».

mouvement généralisé de croissance des localités, y compris les plus modestes, dont certaines atteignent à présent le seuil des 5 000 habitants agglomérés.

Une approche géographique du problème a permis de constater que les principales agglomérations comportaient souvent au moins deux localités, ce qui ne sera certainement pas sans conséquences sur l'organisation de ces espaces urbains. Enfin, la tendance est au renforcement de la primatialité des capitales (excepté à Anjouan) et les « aires urbaines » qui leur sont associées sont particulièrement étendues. Cette situation n'est, par ailleurs, pas exceptionnelle, H. Godard et D. Benjamin (1999 : 98) signalent en effet que la macrocéphalie urbaine est « une caractéristique commune aux micro-États, insulaires ou continentaux ».

L'indicateur démographique est donc efficace et permet de mesurer le dynamisme des différentes localités. Toutefois, la situation d'Anjouan montre bien que c'est avant tout le manque de place qui entraîne l'augmentation mécanique du nombre de localités urbaines. Le critère démographique perd de sa valeur synthétique, pour ne plus se résumer qu'à sa valeur première, liée à la concentration de la population. Des agglomérations telles que Tsembéhou doivent leur développement à la croissance démographique naturelle, certainement pas aux migrations. À l'opposé, les « aires urbaines » des capitales sont bien plus susceptibles d'attirer des populations venues d'autres parties de l'archipel (le rôle des migrations est en effet attesté dans l'urbanisation de nombreux pays africains<sup>30</sup>).

---

<sup>30</sup> « Le peuplement des villes s'est effectué d'abord grâce une migration humaine massive et continue » (Vennetier, 1991 : 57).

#### **4. Des flux migratoires et des équipements liés aux espaces polarisants, ou le retour à l'approche multi-critère**

La « matrice des courants migratoires nets entre les préfectures » issue du RGPH de 1991 permet de saisir les mouvements migratoires et les gains ou pertes de population qu'ils entraînent, dans les trois îles de l'Union des Comores. Cependant, le territoire des circonscriptions administratives dépassant celui des espaces urbains étudiés, il sera certainement difficile de comparer les volumes de population qui migrent avec les totaux d'habitants par agglomération urbaine. Ceci n'empêche pas, toutefois, de faire ressortir des tendances et en particulier de préciser quelles sont les zones les plus attractives (celles qui reçoivent une quantité de migrants significative) et de compléter ces informations par les données concernant les volumes de migrants présents dans les préfectures (cf. Tableaux 9a, 9b et 9c). L'hypothèse étant que les villes attirent les migrants, à chaque préfecture attractive devrait correspondre un centre important, en général une capitale. En ce qui concerne Mayotte, la circonscription administrative de base utilisée par l'INSEE pour la restitution des résultats du RGP est la commune. Bien sûr, la comparaison avec le reste des Comores sera de ce fait difficile et devra donc s'effectuer avec de nombreuses précautions. Mais l'échelle communale, plus précise (car plus grande) que dans le cas des préfectures comoriennes, présente l'intérêt de mieux faire ressortir l'impact des agglomérations urbaines (en effet, rappelons que les communes de Dzaoudzi et Pamandzi ne forment qu'une seule agglomération et celle de Mamoudzou est en grande majorité occupée par l'agglomération urbaine éponyme) (cf. Tableau 10a et 10b).

Dans un premier temps, nous nous intéressons uniquement aux migrations intra étatiques, même si cela décale l'analyse des migrations de ressortissants de l'Union vers Mayotte (et vice versa)<sup>31</sup>, cette méthode permet de déterminer si certaines zones urbaines étendent leur influence suffisamment pour attirer une population en provenance des autres espaces insulaires. Dans un second temps, la prise en compte des populations étrangères notamment, vise à introduire la dimension cosmopolite des villes.

---

<sup>31</sup> De plus, eu égard au statut particulier de Mayotte, nous avons traité les migrations de Mahorais en direction de La Réunion (et des DOM-TOM) ou de la Métropole dans la partie concernant les mouvements internationaux.

**Tableau 9 - Mouvements migratoires entre les préfectures comoriennes 1980-1991**

**Tableau 9a -Matrice des courants migratoires nets entre les préfectures**

Préfecture de naissance	Préfecture de résidence au moment du recensement												Total
	Mohéli			Anjouan			Grande-Comore						
	Fomboni	Niouchachoa	Wanani	Domoni	Niouchakele	Mutsamudu	Sima	Centre	Itsandra	Oichili	Nord	Sud	
Fomboni		-178	-258	-451	-559	-801	-328	167	-41	12	-46	-52	-2535
Niouchachoa	178		-3	-173	-339	-273	-157	9	-11	-12	-28	-47	-856
Wanani	258	3		-83	-497	-232	-93	10	-15	-12	-17	-32	-710
Domoni	451	173	83		-1 182	1 099	342	734	57	7	20	16	1800
Niouchakele	559	339	497	1 182		835	638	799	93	-7	65	35	5035
Mutsamudu	801	273	232	-1 099	-835		-125	1 753	170	6	54	-22	1208
Sima	328	157	93	-342	-638	125		615	47	5	25	38	453
Centre	-167	-9	-10	-734	-799	-1 753	-615		-410	-1 153	-3 231	-2 579	-11460
Itsandra	41	11	15	-57	-93	-170	-47	410	60	60	-141	-109	-80
Oichili	-12	12	12	-7	7	-6	-5	1 153	-60	-1	-1	-44	1049
Nord	46	28	17	-20	-65	-54	-25	3 231	141	1		-39	3261
Sud	52	47	32	-16	-35	22	-38	2 579	109	44	39		2835
Solde migratoire	2535	856	710	-1800	-5035	-1208	-453	11460	80	-1049	-3261	-2835	

Les couleurs mettent en valeur les migrations intra-iliennes

Source : Direction de la statistique, RGPH 1991.

**Tableau 9b - Classement des préfectures en fonction de leur solde migratoire**

Préfecture	Solde migratoire	Classement
Centre	11460	1
Fomboni	2535	2
Niouchachoe	856	3
Wanani	710	4
Itsandra	80	5
Sima	-453	6
Oichili	-1049	7
Mutsamudu	-1208	8
Domoni	-1800	9
Sud	-2835	10
Nord	-3261	11
Niouchakele	-5035	12

**Tableau 9c - Bilan des échanges vers la préfecture du Centre**

Naissance	Centre	% du solde
Fomboni	167	1,5
Niouchachoa	9	0,1
Wanani	10	0,1
Mohéli	186	1,6
Domoni	734	6,4
Niouchakele	799	7,0
Mutsamudu	1 753	15,3
Sima	615	5,4
Anjouan	3901	34,0
Itsandra	410	3,6
Oichili	1 153	10,1
Nord	3 231	28,2
Sud	2 579	22,5
Ngazidja	7373	64,3
Total	11460	100,0



**Tableau 10a - Migrations des résidents dans les communes mahoraises 1991-97**

	Lieu de résidence en 1991				Population commune	Classement / migrations inter-communales	
	TOTAL	Autre Mayotte	Frce+dom-tom	Etranger		Classement 91	Classement 97
Mamoudzou	9 402	1 172	1 829	6 401	32 774	1	1
Acoua	287	116	30	141	4 447	17	15
Bandraboua	425	196	99	130	6 400	2	9
Bandrele	375	157	30	188	4 942	12	13
Boueni	524	300	100	124	4 661	6	5
Chiconi	330	90	40	200	6 050	16	16
Chirongui	554	188	138	228	5 152	3	12
Dembeni	1 326	238	50	1 038	5 544	7	6
Dzaoudzi	2 306	320	729	1 257	10 796	10	4
Kani-keli	438	192	76	170	4 156	10	11
Koungou	2 430	488	214	1 728	10 160	5	2
Mtsamboro	361	145	63	153	6 333	8	14
Mtsangamouji	213	73	35	105	5 092	14	17
Ouangani	943	196	97	650	4 836	15	9
Pamandzi	1 619	342	524	753	7 057	4	3
Sada	1 460	226	292	942	7 436	9	7
Tsingoni	1 214	215	414	585	5 532	13	8
Total	24 207	4 654	4 760	14 793	131 368		

**Tableau 10b - Migrations des résidents dans les communes mahoraises 1985-91**

	Lieu de résidence en 1985				Population commune
	TOTAL	Autre Mayotte	Frce+dom-tom	Etranger	
Mamoudzou	1 274	494	780	0	20 274
Acoua	28	26	2	0	3 609
Bandraboua	259	191	68	0	5 171
Bandrele	125	124	1	0	3 773
Boueni	180	157	23	0	3 961
Chiconi	92	87	5	0	4 860
Chirongui	244	186	58	0	4 119
Dembeni	176	154	22	0	3 678
Dzaoudzi	569	127	442	0	8 268
Kani-keli	142	127	15	0	3 414
Koungou	182	160	22	0	6 030
Mtsamboro	151	134	17	0	5 056
Mtsangamouji	109	109	0	0	4 116
Ouangani	191	108	83	0	3 196
Pamandzi	461	171	290	0	5 359
Sada	153	132	21	0	5 558
Tsingoni	148	116	32	0	3 943
Total	4 484	2 603	1 881	0	94 385

évolution du classement	Progression	Régression
0		
de 1 à 2		
de 3 à 4		
Plus de 5		

Source : INSEE, RGP de Mayotte 1991 et 1997, Mamoudzou.

#### 4.1. Migrations intra-étatiques

Pour l'Union des Comores, la matrice des courants migratoires nets permet de déterminer non seulement quelles sont les préfectures les plus attractives (nombre important d'immigrants), mais également de prendre en compte les flux de migrants quittant une circonscription.

Un classement des préfectures en fonction de leur solde migratoire place la préfecture du centre, composée des cantons de Moroni, Bambao (chef-lieu Ikoni) et Hambou (chef-lieu Mitsudje), largement en tête avec un solde migratoire positif de 11 460 personnes (cf. Tableau 9b), ce qui représente plus de quatre fois la valeur de celui de Fomboni, classée seconde (+ 2 535). Cette domination serait liée à la capitale de l'Union, Moroni, dont l'agglomération constitue à elle seule un des trois cantons de la préfecture du centre et presque 40 % de la population en 1991.

Les localités voisines (Ikoni, Mvouni ou Mkazi notamment) bénéficient pour leur part d'une attractivité particulière en raison de leurs liens avec la capitale. De la même façon, la préfecture d'Itsandra obtient un solde positif grâce à la proximité d'une partie de ses centres avec Moroni : Itsandra, Ntsudjini ou Tsidje (qui appartiennent au canton le plus peuplé de la circonscription). En réalité, on peut pratiquement établir une sorte de gradient ; les parties les plus éloignées de la capitale étant les pourvoyeuses d'immigrants les plus généreuses. Sur le bilan de + 7 373 personnes en provenance d'autres préfectures de Grande-Comore, celles du nord et du sud contribuent respectivement à hauteur de 3 231 et 2 579 habitants soit 79 % du total, sans compter le Oichili (+ 1 153). En outre Moroni, ou plus exactement la préfecture dont elle dépend, étend son influence aux autres îles avec lesquelles le bilan migratoire est également positif, surtout pour Anjouan qui perd 3 901 personnes, la préfecture de Mutsamudu étant la principale zone de départ.

La préfecture de Fomboni, dont le dynamisme du point de vue migratoire est certainement lié à la présence de la capitale mohélienne en son sein, semble bénéficier en plus d'une situation insulaire spécifique liée à sa faible population. Les troisième et quatrième places du classement, établi en fonction du solde migratoire, sont occupées par les deux autres préfectures de l'île, Nioumashwa (+ 856) et Wanani (+ 710). De fait, avec une densité bien moindre que celle des autres îles (117 hab/km<sup>2</sup> contre 230 à Ngazidja et plus de 400 à Anjouan), Mohéli apparaît pour certains comme une terre d'asile où la vie est moins dure, en particulier pour les Anjouanais qui connaissent une situation foncière tendue sur leur île<sup>32</sup>. On remarque en effet que les Anjouanais forment plus de 84 % (2 134 personnes) du solde de Fomboni, la préfecture de Mutsamudu en tête (801 migrants)<sup>33</sup>. Hormis ces migrations particulières, à l'intérieur de l'île, Fomboni marque son influence sur les deux autres préfectures qui présentent un solde négatif vis à vis de la capitale, ce qui ne manque pas de consolider son poids démographique et sa domination sur Mohéli.

Les deux premières analyses décrivent donc Anjouan comme une terre d'émigration vers les centres urbains de ses deux voisins de l'Union (ce qui est également le cas par rapport à Mayotte) et ce en raison d'une situation économique et sociale particulièrement tendue, que stigmatise la problématique foncière. Toutefois, cela n'empêche pas l'existence d'une hiérarchie entre des zones plus ou moins attractives. Ainsi, bien que la préfecture de Sima arrive première sur le plan du solde migratoire, c'est celle de Mutsamudu qui a le bilan positif le plus élevé à Anjouan : 2 059 personnes dont environ la moitié provient de Domoni. Sima se place en seconde position dans cette île, renforçant un certain tropisme du nord-ouest de l'île, en relation avec la relative proximité de la capitale. L'emboîtement d'échelle entre le Nyumakele, Domoni et Mutsamudu est particulièrement clair. Pour commencer, si une partie des originaires de la pointe sud de

<sup>32</sup> L'accès à la propriété y est de plus en plus compliqué et le travail des agriculteurs ardu.

<sup>33</sup> On notera par ailleurs que ce mouvement, initié sous la colonisation afin de pourvoir en main d'œuvre les plantations, est facilité aujourd'hui par la présence de longue date de localités ou de quartiers entièrement anjouanais sur l'île et donc de réseaux de parenté multiples qu'il suffit d'actionner pour s'installer.

l'île part directement pour les préfectures du nord, Domoni semble être leur lieu de destination privilégié. Le solde les concernant y dépassant ceux de Mutsamudu ou Sima et c'est là qu'ils sont le plus nombreux hormis leur préfecture de naissance (1 609 en 1991). Or, si on compare cette fois Domoni et Mutsamudu, la situation est identique, mais cette fois au détriment de la première ; même les ordres de valeur sont proches : solde de + 1 099 en faveur de Mutsamudu (contre + 1 182 entre Domoni et le Nyumakele) et la population de Domoni y représente la première « minorité ». Ceci confirme le rôle de Domoni au sein du réseau urbain anjouanais, cette capitale historique continuant à polariser un quart sud-est de l'île. On notera enfin que si Domoni est une sorte de relais de Mutsamudu, cette dernière semble jouer un rôle équivalent (par certains aspects) vis à vis de Moroni (voir de Fomboni) puisque la majorité des Anjouanais dans la préfecture du centre (Grande Comore) est mutsamudienne (1 975 résidents en 1991). Cette approche fait donc ressortir en priorité les préfectures abritant des villes identifiées précédemment par une croissance démographique dynamique et continue.

À Mayotte, le recensement de 1991 et notamment les tableaux concernant les migrations intercommunales entre 1985 et 1991 confirment que Mamoudzou est le premier espace d'immigration de l'île (cf. Tableau 10b) avec 494 arrivants dans la période intercensitaire, soit environ 20 % du total des mouvements de ce type enregistrés dans la Collectivité. En fait, les comparaisons sont difficiles car nous n'avons pas ici le solde des mouvements, mais uniquement un décompte des arrivants commune par commune ; en conséquence de quoi il est impossible de savoir si celle qui en a reçu 150 n'en a pas perdu 200, et inversement. En guise de solution, nous avons donc utilisé également le recensement de 1997 qui, s'il présente le défaut de ne pas être isochrone avec les données du reste de l'archipel, nous permet en le comparant avec celui de 1991, de dégager des phénomènes plus structurels de migrations intercommunales.

Ainsi, d'un recensement à l'autre, la commune de Mamoudzou confirme sa place de première zone d'immigration des Mahorais : elle accueille 25 % des personnes ayant changé de circonscription sur la période 1991-1997. Ces migrations en direction de la capitale profitent au passage aux espaces périphériques à l'agglomération urbaine de Mamoudzou, en témoigne la place acquise par Koungou qui passe entre les deux périodes intercensitaires de la cinquième à la deuxième place, cette évolution étant concomitante de l'accroissement spectaculaire de la préfecture mahoraise. Les communes de Pamandzi et Dzaoudzi gagnent également des places. Dzaoudzi en particulier passe de la dixième à la quatrième place, signe probable d'une mobilité accrue des Mahorais qui hésiteraient moins qu'autrefois à aller s'installer directement dans la zone urbaine du nord-est de l'île. On notera par ailleurs que Sada progresse légèrement et se hisse en septième position mais reste dépassée notamment par Dembeni (sixième) laquelle est souvent présentée par les acteurs locaux comme un futur pôle de développement<sup>34</sup>.

Les migrations confirment donc, à Mayotte comme dans les autres îles comoriennes, que les capitales, qui sont les villes dont la place dans la hiérarchie urbaine et la croissance sont constantes, sont celles qui attirent le plus les populations locales. Mamoudzou étant de plus un des lieux privilégiés de l'implantation de clandestins en provenance d'Anjouan, mais il ne s'agit pas de migrations internes.

Pour terminer et d'une façon générale, notons que les deux principaux types de données utilisées (soldes migratoires en Union des Comores et nouveaux résidents dans les communes mahoraises) permettent de souligner que le nombre de migrants concerné (rapporté à la taille des circonscriptions concernées) paraît significatif dans les cas extrêmes : préfecture du Centre et de Fomboni ou du Nyumakele<sup>35</sup>. À Mayotte, les 1 172

---

<sup>34</sup> Entretiens informels avec des personnels de la direction de l'équipement et en particulier entretien du 31/01/2002 avec le responsable de la cellule d'urbanisme réglementaire, C. Trollé.

<sup>35</sup> La préfecture du centre a un solde migratoire de + 11 460 personnes pour un total de 76 190 habitants (soit 15 % de la population). Il reste toutefois difficile sans plus de précisions de mesurer l'influence de

Mahorais installés à Mamoudzou entre 1991 et 1997 ne représentent qu'à peine 1/30<sup>ème</sup> de la population totale, ce qui équivaut à 9,4 % de la croissance totale de la population de la commune sur cette période. Cette valeur reste insuffisante pour expliquer la croissance spectaculaire de Mamoudzou depuis 15 ans. En effet, même en admettant que la croissance démographique naturelle y fût de 5,7 % l'an (ce qui est égal au taux de croissance démographique moyenne de l'île entre 1991 et 1997), et en considérant que personne n'émigre de Mamoudzou, la formule permettant d'obtenir la population en 1997 devrait s'écrire :

*population 1991 + croissance démographique naturelle 91-97 + immigrations (intra-iliennes) 91-97 = population 1997 ;*

or cette équation a pour résultat 29 347, soit un déficit d'environ 4 000 personnes par rapport à la réalité. La croissance démographique naturelle en zone urbaine étant moins vive que dans le reste du territoire, des facteurs exogènes doivent pourvoir expliquer le déficit constaté.

#### **4.2. Mouvements migratoires internationaux**

En considérant les arrivées de personnes résidant en France métropolitaine (+ DOM-TOM) et à l'étranger, les mouvements migratoires en direction de Mamoudzou sont multipliés par 9. Parmi les 1 829 représentants de la première catégorie une large majorité de Français se dégage. Fonctionnaires pour la plupart, ils remplacent leurs homologues en fin de contrat<sup>36</sup>. En revanche, les 6 401 personnes provenant de l'étranger<sup>37</sup> (5 034 d'entre eux sont comoriens) n'obéissent pas à ce genre de logique de roulement. On retrouve des volumes substantiels d'ex-résidents à l'étranger ayant immigré dans les communes déjà identifiées comme étant les plus attractives (dans l'ordre) : Kungu (1 728 personnes) ; Dzaoudzi (1 257) ; Dembeni (1 038) ; Sada (942) et Pamandzi (753)<sup>38</sup>. On comprend ici que la croissance démographique de Mamoudzou en particulier mais également des autres agglomérations urbaines mahoraises est renforcée par les migrations spécialement en provenance des Comores, d'autant plus que les clandestins qui affluent en provenance d'Anjouan ne sont pas ici tous pris en compte. Certes le nombre de Mahorais qui partent, notamment pour la Métropole, augmente mais il ne suffit pas à rééquilibrer la balance (cf. infra 2.2.).

Si, dans les trois îles de l'État comorien, les volumes de l'immigration internationale sont très faibles, on notera que c'est la préfecture du Centre abritant la capitale qui comporte le plus grand nombre de personnes nées à l'étranger. Hormis les personnes originaires de Madagascar<sup>39</sup>, on relève la présence d'un certain nombre de natifs d'Afrique continentale (192 personnes, dont 71 pour la Tanzanie et 36 pour le Kenya). En réalité, Moroni en tant que capitale concentre le seul véritable groupe de population née hors des Comores. La préfecture dont elle dépend enregistre plusieurs centaines (913 en prenant en compte les personnes nées à Mayotte et à Madagascar, contre 346 pour Mutsamudu), mais leur proportion dans la population totale reste

---

l'immigration sur Moroni, bien qu'on puisse supposer qu'elle en concentre la plus grande partie, ce qui expliquerait que sa croissance moyenne soit plus importante que celle des autres agglomérations urbaines.

<sup>36</sup> Les personnels de la fonction publique d'État à Mayotte sont, en ce qui concerne les Métropolitains, détachés sur place pour des contrats de deux ans renouvelables une fois.

<sup>37</sup> On notera qu'entre 1985 et 1991 ils étaient 3 637 étrangers (en provenance d'un autre pays que la France) arrivés sur le territoire mahorais.

<sup>38</sup> Seulement 105 pour M'tsangamouji qui présente en la matière le volume le plus faible.

<sup>39</sup> En réalité, un grand nombre de Comoriens sont nés à Madagascar avant le rapatriement en 1976 de la communauté comorienne suite à des rixes qui tournèrent à l'élimination systématique des Comoriens par les Malgaches. Ces « Sabenas », du nom de l'ex-compagnie de transport aérien belge qui les a rapatriés, se sont installés en priorité à Moroni et Mutsamudu en RFIC. La présence de nombreuses personnes nées à Madagascar dans tout l'archipel est liée de façon conjoncturelle à ces événements, mais également d'une manière générale aux liens étroits qui unissent les Comores à la Grande Île.

minime : entre 0,9 et 1 % (sans Madagascar et Mayotte). À titre de comparaison, Mamoudzou abrite pour sa part seulement 192 étrangers en 1997<sup>40</sup> (0,6 % de la population totale de la commune hormis les Malgaches et les Comoriens).

Au-delà du simple volume de population qu'ils représentent et de leur influence sur la croissance urbaine, ces mouvements migratoires témoignent véritablement de la hiérarchie urbaine comorienne, actuelle et à venir, en identifiant des points nodaux :

- Moroni, premier centre démographique, polarise l'ensemble des îles comoriennes, les flux de migrations se concentrant tout spécialement vers la capitale, c'est elle qui abrite le plus grand nombre d'étrangers ;
- Mamoudzou, dont le poids démographique se rapproche rapidement de celui de Moroni, est également un point important de convergence, mais la nature des flux est différente, les migrations internes étant moins importantes, c'est l'arrivée massive de Comoriens (parfois illégalement) qui favorise Mamoudzou (ainsi que celui de Français de Métropole, souvent fonctionnaires) ;
- Fomboni est également un centre d'immigration, en témoigne la diversité des lieux de naissance des habitants de sa préfecture (28 % d'entre eux sont nés en dehors de celle-ci), les nouveaux venus sont principalement des Anjouanais et des Mohéliens.
- Mutsamudu et Domoni enfin jouent un rôle de pôle secondaire à deux échelles différentes – respectivement insulaire et locale –, la première étant par ailleurs sous l'influence directe de Moroni.

#### ***4.3. Les logiques de migration***

Les motifs de l'émigration ont été identifiés en RFIC par le recensement de 1991 : les emplois, les études et la famille se situent en tête. Notre expérience de terrain (relevés<sup>41</sup> et enquêtes) nous a permis de confronter ces principes à des cas concrets dans nos « site- tests ». Ceux-ci ont de plus le mérite de ne pas se limiter aux capitales et ainsi de permettre une analyse plus complète car menée sur des espaces dont les caractéristiques sont variées.

Nous commencerons par Fumbuni et Domoni qui comportent respectivement 4,5 % et 7,4 % de résidents nés hors de la préfecture en 1991. À Fumbuni, les Anjouanais (16 personnes rencontrées) représentent la majorité d'entre eux (47 %). Quelques Malgaches et Mohéliens sont également présents, ainsi que des ressortissants de localités alentours : Ouraleni ou Mohoro par exemple. En ce qui concerne Domoni, l'essentiel des migrants nouvellement installés vient de la zone de Nyumakele. Dans les deux cas, les entretiens révèlent que les migrations sont dues à la recherche de travail et dans une moindre mesure à des raisons liées aux études (lycée) et à la santé (centre médico-chirurgical). À Domoni, le processus semble relativement simple, car lié à la proximité géographique entre les zones d'émission et de réception ; certains pensent en effet que Mutsamudu est trop éloignée, tandis que d'autres ne voient en Domoni qu'une étape avant de partir à la capitale. La situation est plus complexe à Fumbuni qui ne semble pas polariser fortement sa périphérie, mais reçoit des migrants en provenance d'une autre île à la recherche d'un emploi dans le secteur du bâtiment. Ce phénomène est lié aux nombreux ressortissants de cette ville partis en France<sup>42</sup> et qui, par l'envoi d'argent à leurs parents, financent une construction, pour eux-mêmes ou pour leur fille. Les Anjouanais constituent donc la main d'œuvre principale du secteur de la construction.

---

<sup>40</sup> Le recensement de 1991 ne précisant pas si les étrangers sont Comoriens ou Malgaches, nous avons gardé comme référence celui de 1997.

<sup>41</sup> Les relevés en question sont réellement exploités dans le chapitre 5, où ils font l'objet d'une explication méthodologique.

<sup>42</sup> Ce phénomène est très marqué en Grande-Comore.

De la même façon, leur présence à Sada (troisième « site-test ») – parfois clandestine – s’explique par l’importance du nombre de cases en construction. La forte proportion d’étrangers dans cette localité est liée d’une façon générale à la situation géopolitique qui explique l’écart de richesse grandissant entre Mayotte et le reste des Comores. Ici, certains lycéens arrivent clandestinement d’Anjouan pendant les vacances d’été pour servir de main d’œuvre dans le BTP ou l’agriculture. Ces travailleurs sont très mobiles et n’hésitent pas à se déplacer d’un lieu à un autre en fonction des possibilités d’embauche. Les Grands-Comoriens se déplacent également pour des raisons économiques, mais ils sont moins liés historiquement à Mayotte, plus éloignés géographiquement que les Anjouanais<sup>43</sup>, connaissent une situation socio-politique moins tendue que dans le cas anjouanais et enfin préfèrent partir directement pour la France métropolitaine. Pour terminer, Sada accueille de nombreux Métropolitains, liés pour la plupart à l’administration et à l’enseignement, la localité ayant accueilli le deuxième lycée d’enseignement général de Grande-Terre en 1999 et regroupant des fonctions de santé, gendarmerie, etc. Enfin, comme pour Fumbuni, les ressortissants des localités alentours sont très minoritaires (on ne prend pas en compte ceux qui sont mariés avec une personne de Fumbuni). Finalement, seule Domoni polarise une région et joue un rôle fort au sein d’une hiérarchie urbaine anjouanaise, Sada et Fumbuni devant une grande partie de leur attractivité aux contextes socio-économiques de leurs environnements insulaires respectifs (Mayotte et Ngazidja).

Dans les capitales, dont le rôle de pôles de l’immigration a déjà été démontré, on retrouve chez les nouveaux venus des arguments similaires à ceux que nous venons d’évoquer : « La vie est difficile là-bas » affirment quasi-invariablement les originaires du Nyumakele pour justifier leur venue à Mutsamudu.

La recherche d’un emploi semble donc fondamentale pour expliquer les migrations vers les principaux centres urbains, néanmoins il existe d’autres causes qui, si elles peuvent paraître secondaires face au besoin de travail rémunéré – l’argent étant devenu, y compris dans les localités les plus isolées, une chose essentielle<sup>44</sup> –, n’en restent pas moins importantes. Ces facteurs « commodément regroupés sous l’appellation de "motifs psycho-sociologiques" » par P. Vennetier (1991 : 62-63) sont liés à la fois aux conditions de vie en ville (accès facilité aux services, à l’eau, à l’électricité ou au téléphone) et à leur rayonnement économique et culturel (commerces nombreux et diversifiés, université, ouverture aux idées nouvelles...) lesquels sont souvent renforcés par l’ouverture internationale des villes (ports, aéroports). Ces logiques sont particulièrement complexes à analyser, nous nous contenterons donc de souligner la corrélation existant entre des infrastructures symbolisant ces différents motifs et la hiérarchie urbaine.

#### ***4.4. Infrastructures et équipements publics : concentration dans les principaux centres urbains***

Les critères de définition utilisés en introduction pour définir les villes se retrouvent ici : présence d’un marché quotidien, centre médical réalisant des opérations chirurgicales et lycée d’enseignement secondaire.

Les véritables marchés sont finalement assez rares hors des principaux centres. En Grande-Comore, ceux de Mitsamihuli et Moroni sont importants, mais à M’Beni ou Fumbuni, leur survie semble loin d’être assurée à moyen terme. De même à Anjouan, on n’en trouve de dynamique qu’à Domoni, Ouani et Mutsamudu ; il n’y en a qu’un à

---

<sup>43</sup> 240 km contre 80 km, ce qui implique, en particulier pour les clandestins, une escale par l’île voisine avant de prendre un bateau à Domoni ou dans le Nyumakele.

<sup>44</sup> On retrouve cette thématique chez P. Vennetier (1991 : 59-60).

Fomboni sur Mohéli. La situation mahoraise est à peu près identique puisque le marché se trouve uniquement à Mamoudzou, Sada n'en ayant pas, malgré une relative diversité des commerces installés<sup>45</sup>. En fait, les marchés sont assez récents (le premier à Moroni ayant été bâti au début du siècle) ce qui explique aussi qu'ils soient peu répandus. Quoiqu'il en soit, les populations attirées par le marché de la capitale anjouanaise viennent quotidiennement de l'ensemble de l'île, tandis que celui de Domoni attire des populations du sud et de l'est (cf. Figure 11), ce qui confirme leur importance. Les marchés témoignent donc du rôle de centre commercial des principales villes ; ainsi, les enquêtes que nous avons effectuées auprès des commerçants et artisans permettent-elles de confirmer que c'est dans les capitales que leur provenance est la plus diversifiée (et éloignée). En reprenant le cas d'Anjouan, on constate qu'à Domoni, les commerçants qui n'habitent pas sur place sont rares, seule une dizaine proviendrait d'autres localités (sur plus de 350 commerces recensés) ; alors qu'à Mutsamudu, plus de 40 % d'entre eux ne sont pas originaires de la capitale, et environ 20 % proviennent de localités situées au-delà de 6 km (équivalant à un cercle de rayon Mutsamudu-Ouani<sup>46</sup>).

---

<sup>45</sup> Celui de Combani, fermé en 2005 pour des raisons administratives, n'a jamais eu la portée de celui de la capitale.

<sup>46</sup> Source : Enquêtes personnelles auprès des commerçants, 2003. Voir chapitre 5 pour les détails concernant la méthode de relevés.

**Figure 11 - Provenance des vendeurs des marchés de Mutsamudu et Domoni (Anjouan) - 2003**



Sources :  
Mutsamudu : Fichiers d'enregistrement des vendeurs du marché, Mairie de Mutsamudu, 2003.  
Domoni : Recensement de terrain, Yann Gérard et Halidi Cheikh, Octobre 2003.

Conception et réalisation :  
Y. Gérard, P. Brunello <http://www.univ-ir.fr/ctig>, 2004.

Les vendeurs de la capitale proviennent de toute l'île, bien qu'ils soient majoritairement issus de villages proches (Pajé, Mouamoua, Ouani...). S'ils sont parfois agriculteurs eux-mêmes, ils revendent également la production d'autres exploitants.  
Les vendeurs de Domoni proviennent de villages relativement proches (trajet de 15 minutes maximum en taxi-brousse).  
Les deux marchés n'ont donc pas le même impact :  
- celui de Mutsamudu rayonne sur toute l'île ;  
- de plus, le port de commerce y permet la revente de produits importés de Mohéli et Madagascar sur le marché ;  
- la zone d'influence de Domoni est plus restreinte, elle se limite principalement au centre-est.



Le rôle des établissements d'enseignement a été souligné, notamment par F. Giraut (1994 : 403), comme vecteur de diversification et d'attractivité de la population. Les lycées sont répartis dans une dizaine de localités ce qui oblige de nombreux jeunes à quitter leur localité d'origine quand ils veulent poursuivre leurs études après le collège. Les établissements de l'enseignement supérieur sont quant à eux plus rares et limités aux capitales (ou proches) : Université à Moroni (en partie sur le site de l'ancienne école normale à M'vouni), École supérieure à Mutsamudu (en réalité à quelques kilomètres de là à Patsy) et BTS à Mamoudzou (l'Institut de Formation des Maîtres est situé à Dembeni).

Les centres de soin sont également importants : les postes de santé – en Union des Comores – et les dispensaires – à Mayotte – sont en réalité assez nombreux et dispersés dans tout l'archipel. Nous avons pris en considération les établissements où l'on pratique notamment des opérations chirurgicales : ils sont réservés à quelques localités seulement (cf. introduction) et témoignent visiblement d'un degré d'urbanité important.

Afin d'accéder à tous ces services et à d'autres, le réseau de communication est un élément fondamental qui permet de renforcer éventuellement les polarités induites par la présence d'un équipement (les marchés les plus modestes semblent d'ailleurs souffrir d'une certaine facilité à se rendre dans la capitale où les vendeurs font plus de bénéfice). Tout d'abord, l'élaboration du réseau routier et en particulier des voies asphaltées témoigne de la primauté accordée aux capitales qui furent les points de départ de l'élaboration des réseaux. À Mayotte, par exemple, deux routes bitumées partaient de Mamoudzou pour rejoindre Bandraboua ou Sada en 1981 (63 km bitumés avec Petite-Terre qui fut équipée précocement car elle abritait la préfecture). La circulation entre les localités de l'ouest et du sud se faisant uniquement grâce à des pistes difficilement praticables en saison des pluies. Le réseau s'est depuis complété puisque différentes voies reliées entre elles ont permis de créer un axe goudronné qui suit le trait de côte, complété par quelques transversales. Un projet de liaison entre le port de Longoni et la commune de Ouangani est à l'étude dans le but de limiter le trafic qui passe par la capitale et de renforcer un second pôle autour de Combani et Ouangani. Les autres îles ont également vu leur réseau s'étendre à partir de la capitale avant de s'étoffer. Finalement seule Mohéli ne possède pas encore une route circum-insulaire complète, la RN32 étant interrompue entre Ouallah et Miringoni à l'ouest<sup>47</sup>. Cependant, si l'amélioration des réseaux permet de mieux rallier l'ensemble des établissements comoriens, les taxis et autres services de transport en commun (privés aux Comores ainsi qu'à Mayotte en grande partie) restent attachés aux capitales, les véhicules réalisant des trajets transversaux (du type Fumbuni – Mbeni à Ngazidja ou Domoni – Moya à Anjouan) restent peu nombreux.

En ce qui concerne les lignes aériennes et maritimes, les capitales sont très favorisées. À chacune d'entre elles est associé un aéroport : celui de Grande-Comore, situé autrefois au sein de l'agglomération de Moroni a été déplacé à 15 km au nord de la capitale à Hahaya au milieu des années 1970 ; c'est le seul aéroport international de l'Union, il peut accueillir des moyens porteurs (des travaux de réfection et d'extension sont prévus de longue date pour permettre l'atterrissage d'avions plus importants, mais ils ont été reportés jusqu'à maintenant).

Celui de Ouani est relié à Mutsamudu par une route d'à peine 5 km, cet éloignement (relatif) de la capitale anjouanaise est lié au manque de sites potentiels pouvant accueillir une piste d'atterrissage près de la capitale<sup>48</sup>. À Mohéli, l'aéroport (de Bandaessalama) est

---

<sup>47</sup> J.L. Guébourg (1995 : 405-408) a montré les progrès importants réalisés entre 1960 et 1992 concernant le maillage routier de la Grande-Comore. Toutefois, force est de constater que le manque d'entretien du réseau ces dernières années risque d'endommager durablement les voies de circulation. Pour se rendre à Moroni depuis Fomboni, il devient nettement plus intéressant de prendre la route financée par les États arabes qui se situe en retrait du littoral sur les pentes du massif du Karthala, plutôt que de se risquer sur la route littorale défoncée.

<sup>48</sup> À noter qu'un premier aéroport avait été prévu à Bambao Mtsanga sur la côte est de l'île et à proximité de Domoni, les plans et études étaient prêts à être mis en œuvre dès 1944. Mais finalement, la présence de

également situé à quelques kilomètres de la capitale et il joue un rôle important dans le dynamisme de Fomboni.

Enfin, celui de Mayotte est localisé en Petite-Terre pour des raisons de site (un projet d'installation dans le secteur de Combani est évoqué régulièrement depuis une trentaine d'années) et de proximité avec le chef-lieu (autrefois Dzaoudzi). Le projet d'extension destiné à rendre la piste suffisamment longue pour accueillir les gros porteurs a été approuvé, les travaux semblent tarder à être mis en oeuvre pour l'instant.

La répartition des ports maritimes répond à une logique relativement similaire : trouver un site potentiellement aménageable à proximité de la capitale de l'île. À Moroni et à Mutsamudu, ils sont intégrés au tissu urbain, bien que dans le premier cas, le site ne soit pas particulièrement favorable ; c'est pourquoi le port principal (en eaux profondes) des Comores se situe à Anjouan. À Mohéli, seule une jetée datant de 2002 a été réalisée à Bangoma (financement par l'Union Européenne), en limite de l'agglomération urbaine de Fomboni ; à noter que cette digue est particulièrement mal située car peu protégée des courants<sup>49</sup>. Le décalage est plus marqué à Mayotte où l'ancien port qui était situé en Petite-Terre a été déplacé à Longoni (qui n'est toutefois qu'à une quinzaine de kilomètres de Mamoudzou par la route), l'accueil des navires de transport de passagers continue néanmoins à se faire à Dzaoudzi, de même que le stockage du pétrole.

Les réseaux d'un autre type tels que le téléphone ou l'électricité ont également favorisé d'abord les centres ; ainsi les premiers centraux téléphoniques étaient situés à Fumbuni, Mitsamihuli et Moroni en Grande-Comore, Domoni et Mutsamudu à Anjouan, Fomboni à Mohéli et Dzaoudzi à Mayotte. Les nouvelles installations – GSM (Global System Mobile) et Internet – favorisent également les villes, mais leur diffusion semble devoir être beaucoup plus rapide. Mais cette réalité est toute théorique car paradoxalement, l'installation en ville de populations ayant peu de moyens peut entraîner, comme on le constate à Mayotte, des taux d'électrification plus faibles dans les plus grosses villes (INSEE : 2003) (moins de 70% à Mamoudzou, Koungou, Tsingoni et Dembeni) ; la Petite-Terre s'en sortant bien en raison de l'antériorité de ses équipements.

## Conclusion

Les migrations ont visiblement un rôle important dans la croissance démographique des villes, mais elles profitent surtout aux capitales. Les clandestins jouent par ailleurs un rôle tout particulier dans l'augmentation de la population des établissements mahorais.

Les raisons de ces déplacements sont multiples (emploi, études...) et liées aux équipements qu'offrent les villes. Ceci d'autant plus que les infrastructures de transport favorisent en premier lieu les villes : réseau de taxis à Mayotte centré sur Mamoudzou par exemple. Ce phénomène aurait même tendance à affaiblir les fonctions de certains centres régionaux. Signalons que les vendeuses du marché de Fumbuni se plaignent de la concurrence de Volo-volo (marché de Moroni) où les agriculteurs préfèrent envoyer leurs produits qui y seront vendus plus chers.

Équipements et migrations semblent donc témoigner du renforcement de la primauté des capitales sur les autres espaces urbains, y compris à Anjouan. Le développement des réseaux de communication renforcerait donc les concentrations urbaines. L'intérêt de l'approche multi-critère montre ici tout son intérêt dans le cadre de l'étude des hiérarchies et du dynamisme urbains et conforte l'approche privilégiée dans l'introduction.

---

mosquées et d'un cimetière en bordure de piste (lesquels ne se seraient pas trouvés là lors des premiers relevés réalisés à partir de 1934) ont fait avorter le projet au profit de Ouani.

<sup>49</sup> Si bien qu'une partie des navires continue à s'échouer sur la plage de Fomboni, qui sert également de cale sèche pour la réparation ou la construction des bateaux.

## **Conclusion du chapitre**

L'étude du niveau d'urbanisation des Comores à travers l'indicateur démographique rappelle que, malgré l'absence de centre urbain de plus de 100 000 habitants, l'archipel comporte une part de population urbaine non négligeable (plus d'un tiers des habitants en 1991), ce qui le situe sur ce plan entre l'Afrique de l'est et les autres îles de cette partie de l'océan Indien. La particularité de l'archipel est liée à une vitesse de croissance du niveau d'urbanisation relativement forte mais stable entre 1966 et 1991. Cette dynamique est intimement liée à la croissance démographique et elle a permis l'émergence de nombreuses agglomérations dépassant les 5 000 habitants (qui renforcent donc le niveau d'urbanisation).

Mais ce constat ne doit pas occulter que les capitales ont, elles, vu leur vitesse de croissance s'accélérer à partir des années 1980 (ce qui est en léger décalage avec les situations généralement décrites dans le reste de l'Afrique sub-saharienne). Ces villes, historiques à l'exception notable de Mamoudzou, accentuent ainsi leur primatialité qui n'est pas sans rapport avec leur attractivité (liée à leurs équipements notamment, l'approche multi-critère se révélant ici importante). Cette idée est importante car elle souligne l'existence nouvelle de migrations en direction des villes en tête de la hiérarchie urbaine. Ce genre de phénomène peut être à l'origine de transformations importantes des espaces urbains, notamment si les nouveaux arrivants cherchent à s'installer durablement dans leur nouvelle résidence.

## Conclusion de la première partie

Le réseau urbain comorien est une réalité, historique et contemporaine, et ce malgré l'absence d'une ville véritablement très peuplée et dominante.

Les villes insulaires étudiées possèdent un passé urbain riche, non interrompu, mais dont l'épanouissement a stagné à un moment de leur histoire. Certaines ont été des villes-ports, escales du commerce entre l'Afrique de l'est et Madagascar. C'est à partir de ces lieux ouverts sur le reste du monde que des migrants (Africains, Malgaches et Arabo-Shiraziens notamment) ont pu pénétrer la société comorienne et lui imprimer de façon variable leur marque, donnant naissance à une culture métissée. Ceci confirme que nous ne sommes pas en présence d'espaces d'interface urbain-rural en cours de transition, mais bien face à des espaces déjà marqués par l'urbanité. Ainsi, les sociétés que nous étudions ont déjà été façonnées par des influences urbaines, la variété de ces dernières étant fondamentales pour comprendre l'organisation des villes d'une façon générale et les dynamiques résidentielles en particulier. En fait, l'installation des rares colons soit à Dzaoudzi, soit à proximité des plantations, n'a renforcé ou favorisé aucune ville historique, lesquelles ont été peu influencées par la colonisation avant 1960.

Ainsi, les capitales insulaires, à une exception près<sup>50</sup>, sont issues de la période précédant le XIX<sup>e</sup> siècle et elles accentuent actuellement leur domination sur les réseaux insulaires, malgré une population encore assez limitée (50 à 60 000 habitants à Moroni), mais grâce à des migrations croissantes.

Par ailleurs, certains éléments non envisagés au début de cette partie, mais qui affecteront directement l'analyse qui suivra, ressortent à présent.

Tout d'abord, de nouvelles agglomérations émergent du réseau (ce sont celles qui dépassent les 5 000 habitants), grâce à une croissance démographique naturelle élevée, et malgré un ralentissement général. On regrettera de ne pouvoir consacrer plus de temps à l'étude de ces espaces qui devraient être confrontés plus en détail à nos autres critères d'urbanité. Nous avons effectivement remarqué qu'un certain nombre d'entre eux se dotait d'équipements (modestes) tels que des centres de santé ou des établissements scolaires. Mais le déploiement des infrastructures de transport qui favorise les capitales laisse imaginer un développement à terme limité de ces espaces. Leur caractère urbain pourrait être surtout le fait d'une population habituée à se rendre régulièrement dans les principales villes.

Ensuite, l'analyse du développement des espaces urbains a mis en évidence un phénomène important : les agglomérations qui se limitaient autrefois à une seule localité sont, notamment dans le cas des principaux centres, composées de plusieurs établissements humains qui se sont rejoints. Cette situation combinée à l'afflux croissant de personnes en direction des principales villes devrait contribuer à changer de façon structurelle les conditions d'installation au sein de ces espaces urbains. Nous reviendrons donc sur cet aspect.

Enfin, le dynamisme plus fort des capitales incite à penser que des différences significatives existent entre ces villes et les autres. Elles pourraient connaître des transformations plus marquées et ainsi, dans une certaine mesure, préfigurer des évolutions à venir dans les autres espaces urbains. La comparaison des dynamiques résidentielles des villes de rang 1 et de rang 2 (telles que définies en introduction) permettra de confirmer cette hypothèse.

---

<sup>50</sup> Seule Mamoudzou n'a pas connu de passé historique urbain. En fait, l'installation de la capitale mahoraise sur l'exigu rocher de Dzaoudzi au cours du XX<sup>e</sup> siècle, explique cette particularité de la capitale mahoraise, dont le centre historique se trouve en quelque sorte sur l'îlot en question.







## II. L'EXPRESSION DES LOGIQUES RÉSIDENTIELLES COUTUMIÈRES DANS LA CROISSANCE DES ESPACES URBAINS

---

La phase d'urbanisation actuelle aux Comores justifie largement l'hypothèse d'une transformation profonde des dynamiques résidentielles au sein des principaux espaces urbains. L'accroissement rapide de la population et, partant, de la surface bâtie, transforme la morphologie urbaine. Cette évolution majeure de l'espace urbain se répercute sur les dynamiques résidentielles en jouant comme une contrainte nouvelle. Il est en effet facile d'imaginer qu'un choix de localisation est moins facile lorsque le bâti se densifie ou s'étale. De véritables problèmes de disponibilités des terres peuvent même se poser.

Si cette relation entre croissance urbaine et dynamiques résidentielles paraît évidente, elle ne doit pas faire oublier l'importance du lien social qui joue fortement dans les choix de localisation résidentielle. Cette idée peut être traduite par le concept de « système résidentiel » (Le Bris *et al.*, 1987 ; Dureau, 2002). Il s'agit en fait de replacer une migration résidentielle au sein d'une dynamique collective (celle de la famille plus ou moins élargie). L'hypothèse est que les choix résidentiels sont sous la contrainte de stratégies visant à la préservation des liens établis entre les membres de la famille.

Dès lors, la question est de déterminer sur quoi reposent les liens établis par la parenté. Aux Comores, malgré leur dynamisme important, les villes gardent une taille encore modeste (seules les agglomérations de Mutsamudu, Moroni et Mamoudzou dépassent les 20 000 habitants, sans en atteindre 50 000). Ce constat permet d'envisager un certain parallèle entre les villes comoriennes et la situation des petites villes décrites par F. Giraut (1994) en Afrique de l'ouest. La notion d'interconnaissance – les habitants se connaissent tous intimement, et pas seulement de manière segmentaire (relations secondaires de L. Wirth<sup>1</sup>) – qui caractérise ces espaces est essentielle. En effet, ce type de fonctionnement implique l'utilisation de règles sociales communes à l'ensemble des habitants et intériorisées par chacun. Dans ce cadre, la coutume a de grandes chances de perdurer et de continuer à constituer le référent essentiel de la société. La compréhension des principes édictés par la coutume – et notamment ceux qui ont trait à la famille et aux liens de parenté – paraît donc essentielle pour l'analyse des dynamiques résidentielles dans les villes comoriennes.

À travers les dynamiques résidentielles c'est donc la question du maintien, de l'adaptation ou de la disparition des principes coutumiers dans un nouveau contexte de croissance urbaine qui est posée. Les dynamiques résidentielles jouent ainsi leur rôle de révélateurs des évolutions de la société et des transformations urbaines.

Enfin, si l'accent doit être mis sur le rôle des liens de parenté pour expliquer les dynamiques résidentielles, la prise en compte de l'individu en tant que personne capable de choix indépendants ou originaux, voire marginaux, ne doit pas être oubliée (Pinçon et Pinçon-Charlot, 1988). En effet, au final, c'est bien un individu qui effectue un tri entre un ensemble de contraintes de différentes natures et fait un choix qui exprimera plus ou moins des principes issus de la coutume (d'ailleurs, la ville n'est-elle pas le lieu d'expression par excellence des individualités ?).

---

<sup>1</sup> Wirth, 1938 in Grafmeyer et Joseph, 2004 : 266-267.



Les principes coutumiers qui conditionnent l'organisation de l'espace résidentiel seront abordés tout d'abord, dans le chapitre 3 ; ils constituent le point de départ de l'analyse. Ensuite, dans le chapitre 4, nous nous intéresserons à la croissance physique des espaces urbains qui jouent comme une nouvelle contrainte essentielle et est supposée ne plus laisser aussi libre qu'autrefois l'expression des logiques coutumières, notamment en ce qui concerne les dynamiques résidentielles. Enfin, un dernier chapitre envisagera logiquement les adaptations et transformations qui affectent les logiques de localisation résidentielle dans le nouveau contexte urbain.

### CHAPITRE 3. LE MDJI, UNE UNITÉ COUTUMIÈRE

---

À l'origine, toute implantation humaine comorienne est basée sur des principes coutumiers qui fondent l'unité de la société. En Grande-Comore, cet espace structuré par des fonctions sociales particulières est appelé un *mdji*, quelle que soit sa taille. On retrouve ce terme sous la forme de *muji* à Anjouan ou *m'jini* à Mayotte. Malgré les différences d'acception existantes entre les îles (cf. introduction), nous retiendrons la définition consacrée à Ngazidja<sup>2</sup> pour désigner toute implantation humaine reposant à l'origine sur des pratiques et une structure traditionnelle et nous parlerons donc de *mdji*. Avant d'envisager l'extension et les mutations des dynamiques résidentielles, il apparaît important de clarifier les bases organisationnelles du *mdji*. Celles-ci constituent un facteur culturel essentiel de compréhension des localisations résidentielles dans tous les établissements de l'archipel. Ceci permet par ailleurs des comparaisons ponctuelles avec des localités à faible degré d'urbanité.

C'est la variété et la complémentarité des éléments fondamentaux constitutifs du « *mdji* » qui lui donnent sa pertinence. Et s'il intègre « l'ensemble des fonctions économiques, sociales, politiques et religieuses à l'intérieur d'un territoire précisément délimité » (Damir, 1997 : 6), son fonctionnement est avant tout lié aux relations entre groupes sociaux tels que les lignages ou les classes d'âge. Il s'agira donc de comprendre comment ces derniers influent sur l'organisation résidentielle.

L'affirmation de J. Breslar (1979 : 71) : « la parenté est la pierre angulaire de la société mahoraise, et c'est par les liens de sang et de mariage qu'on établit sa place dans la structure sociale de l'île et qu'on s'assure les relations les plus stables, les plus durables et les plus vives », est certainement généralisable à l'ensemble des îles comoriennes. Ceci conduit à nous intéresser tout particulièrement à ce que nous pourrions appeler, d'une façon générale, les « groupes de parenté » et à leur traduction en terme d'organisation résidentielle.

Toutefois, en raison de la variabilité parfois importante des limites des groupes de parenté en fonction des îles, la tâche s'est avérée particulièrement compliquée. S. Blanchy (1999 : 54)<sup>3</sup> résume le problème de cette façon : « Les premières descriptions de la parenté aux Comores ont révélé la grande diversité des systèmes de parenté, car il faut en parler au pluriel. Les termes généraux désignant le groupe de parents (lignage, parenté étendue ou groupe domestique) laissent une marge d'incertitude quant à leur contenu exact, c'est-à-dire quant à la nature du groupe de parenté ». Nous avons dû nous contenter dans bien des cas d'aller à l'essentiel, négligeant certains détails, ce qui ne devrait toutefois pas altérer la pertinence de notre analyse.

---

<sup>2</sup> Cependant, S. Chouzour (1994 : 92) note que d'autres définitions que celle privilégiée peuvent être appliquées à ce terme : « Comme nous aurons l'occasion de le vérifier, ce mot *mdji* a plusieurs niveaux de significations. Il sert en effet à désigner toute agglomération habitée. Dans le système coutumier, il recouvre plusieurs sens. Par exemple il sert à désigner le quartier pris comme espace de référence pour le déroulement des manifestations coutumières. Il englobe alors un espace géographique délimité et ses habitants. Il est symbolisé par le *bangwe* (place publique). Pour la clarté de notre propos, nous le rendrons, après Damir, par l'expression « *mdji arrondissement-coutumier* » que nous noterons *mdji* (a.c.). le mot est utilisé d'autre part pour désigner le groupe coutumier auquel s'affilie obligatoirement tout individu ayant accompli son grand-mariage coutumier (*anda, ndola nkuu*). Dans cette acception il sera noté *mdji* (g.c.). »

<sup>3</sup> Concernant l'ensemble des logiques de parenté, voir également Blanchy (1992 : 7-53).

## 1. La base de l'organisation résidentielle : proche parenté maternelle

### 1.1. *Nyumba-shanza et concession : définition du « groupe familial minimal »<sup>4</sup>*

La base de la résidence dans tout l'archipel se fonde sur la matrilocalité et l'uxorilocalité de l'habitat. Autrement dit, les femmes sont propriétaires des maisons dans lesquelles elles accueillent leurs enfants et leur mari (le chef de famille) (Blanchy, 1992 : 8).

L'organisation théorique de la résidence comorienne est identique, quelle que soit le type de localités auxquelles on a affaire ; elle a été décrite en détail par J. Breslar (1979 : 96-97) à Mayotte ou C. Robineau (1966 : 89) à Anjouan. Elle permet de comprendre les principes de l'habitat comorien.

La cellule de base est constituée originellement d'une case de deux pièces située à cheval sur le côté d'une clôture quadrangulaire. Celle-ci délimite une cour abritant en général un coin cuisine, une aire d'ablutions (*mraba wa sho*) et éventuellement un grenier et un jardin. Cette « maison » est qualifiée par J. Breslar (1979 : 96) d'ensemble *nyumba-shanza* (*nyumba* pour la case et *shanza* pour la cour), mais S. Blanchy (1990 : 34) parle de *dagoni* qui fait moins référence à l'architecture des lieux et est traduit par l'ethnologue par « espace domestique » (on retrouve ce terme à Anjouan et sous la forme *dahoni* à Mohéli ou Ngazidja) (cf. Figure 12 et Photo 7). Le fait qu'une partie du logement soit à ciel ouvert s'explique conjointement par les conditions climatiques (tropicales insulaires) et des contraintes techniques (difficultés de mise en œuvre de grandes structures).

La case rectangulaire est en générale assez réduite (9m sur 6m) et constituée de deux pièces distinctes. La première, qui s'ouvre sur la rue par l'intermédiaire d'une varangue (*baraza*), est la chambre de l'homme : *fuko la mtrubaba* à Mayotte (*fukolaju* à Anjouan, littéralement la « chambre d'en haut »). La seconde est dédiée à la femme : *fuko la mtrumama* à Mayotte (*fukolantsini* à Anjouan : la chambre d'en bas) ; elle est séparée de celle de l'homme par une cloison percée d'une porte et communique avec la cour par une seconde ouverture. Cet agencement reflète les fonctions respectives de l'homme et de la femme, le premier étant un individu public, qui communique avec l'extérieur directement ; c'est dans sa pièce qu'on reçoit les invités. La seconde chambre appartient à la sphère privée et sert de chambre à coucher principalement, elle illustre la vocation domestique de la femme.

La cour est le lieu où se déroule la majorité des activités domestiques quotidiennes et est par conséquent la « pièce » de la maison la plus régulièrement fréquentée : on y fait la cuisine et la lessive. Les enfants y jouent fréquemment ; certaines cérémonies peuvent y avoir lieu également, mais son accès reste réglementé. Un jardin planté de maïs, manioc, bananiers... y est parfois complété par un enclos abritant des chèvres ; les poules sont laissées en liberté. Une ouverture en chicane, ménagée dans la clôture, permet d'accéder directement depuis la rue ; de même on accède à l'aire d'ablution, séparée du reste de la cour par une palissade, par une entrée interdisant au regard de passer<sup>5</sup>. Notons que depuis au moins une quarantaine d'années, les femmes investissent la *baraza* extérieure pour y réaliser certains travaux domestiques au lieu de rester dans la cour, s'ouvrant ainsi sur la sphère publique.

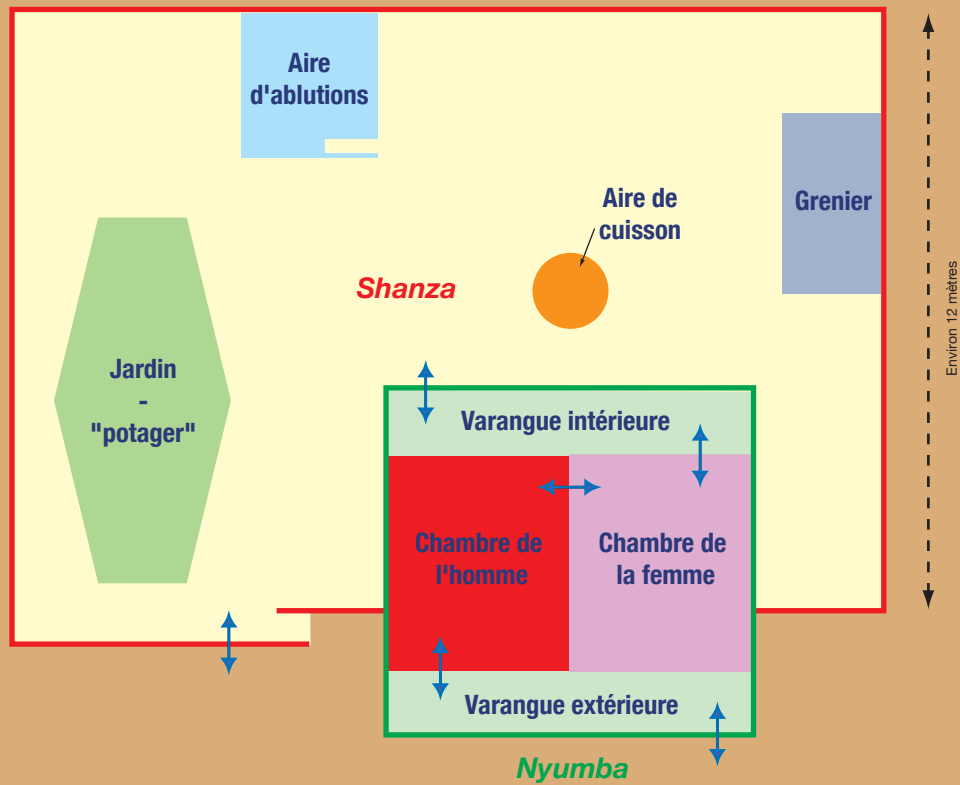
---

<sup>4</sup> Damir (1997 : 9).

<sup>5</sup> Le degré d'ouverture des divers espaces de l'habitation peut être symbolisé par trois types de clôtures selon B. Chatain et L.A. Cheyssiail (1979 : 10) : - la clôture symbolique « délimite un espace sans le dissimuler aux regards » (de la *baraza* vers la rue par exemple) ; - la clôture avec entrée frontale « laisse pénétrer le regard et détermine un intérieur accessible sous réserve » (de la *baraza* intérieure vers la chambre de la femme) ; - la clôture avec entrée en chicane « interdit aux regards de pénétrer et par là même ne permet pas l'intrusion » (de la rue vers le *shanza*).

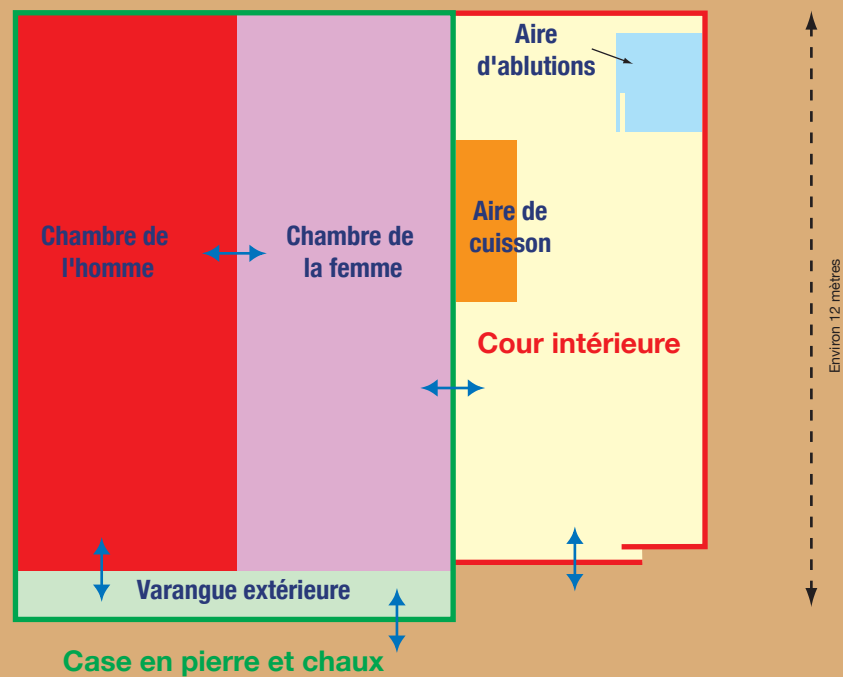
Figure 12 - Modèles d'habitations aux Comores

Organisation de la cellule de base de l'habitation à Mayotte :  
le *nyumba-shanza*



D'après Breslar J., 1979 : 97.  
Conception et réalisation : Y. Gérard, 2005.

Habitation comorienne dans les centres historiques :  
la concession



D'après Guébourg J.L., 1995 : 205.  
Conception et réalisation : Y. Gérard, 2005.

Photo 7 - *Nyumba-shanza* à Poroani (Mayotte)



Photo 8 - *Banga* sur toits à Mutsamudu (Anjouan)



Photo 10 - *Bangwe* des *wanamdji* à Fumbuni (Grande-Comore)



Photo 11 - *Bangwe* de Ndzuani (Grande-Comore)



Photo 9 - L'intérieur du *banga* de "Kolonel" à Fumbuni (Grande-Comore)



Photo 12 - *Bangwe* de Ndzuani (Grande-Comore)



Photos : Y. Gérard, 2002 et 2003 et B. Gérard, 1986 pour photo 7

Dans les villes (surtout les centres historiques), la variante du *nyumba-shanza* est qualifiée par le terme « concession », employé par C. Robineau (1966 : 87) et J.L. Guébourg (1995 : 205) notamment. Ces constructions, dont l'origine est liée à l'arrivée des Arabo-shiraziens selon C. Robineau, sont bâties en pierre et chaux (cf. Figure 12). Elles sont composées d'une case de deux pièces prolongée latéralement par une cour entourée de murs abritant une cuisine et une aire d'ablution. Une terrasse est souvent aménagée sur la partie du toit construite en pierre et charpente. Les principes de fonctionnement sont assez proches de ceux décrits concernant le *nyumba-shanza* : une première pièce (*ukumbi* à Anjouan ou *bandani* à Ngazidja) est ouverte directement sur la rue et sert de salle de réception, c'est là qu'on reçoit les invités ; l'autre partie de la case correspond à la chambre de la femme, dont la vocation est exclusivement domestique et qui s'ouvre sur la cour intérieure. On retrouve ainsi la dichotomie pièce de l'homme / chambre de la femme des habitations situées dans des localités moins urbaines. On notera quelques détails architecturaux : la chambre de la femme est surmontée d'un toit à double pente en chaume alors que le plafond de celle de l'homme est constitué de pierre et de chaux supportées par une charpente en bois. Enfin, des fenêtres sont aménagées dans les pignons des pièces de façon à favoriser la ventilation ; elles seront fermées par des volets pour préserver l'intimité de l'espace domestique.

Cette description des habitations comoriennes est théorique et comporte de nombreuses variantes, mais l'essentiel est là. Ceci permet, de plus, de définir ce que nous appellerons un « ménage », constitué d'une « famille » (un couple avec ou sans enfants ou une femme avec enfants : on retrouve la définition utilisée en France pour les recensements de l'INSEE<sup>6</sup>) ou d'une « personne isolée » et de le relier à un habitat de base qui équivaut à un seul logement. C'est à travers la propriété des lieux que nous définissons cette notion, car la polygynie et les divorces courants font des hommes des occupants plus ou moins temporaires du logement conjugal.

### ***1.2. Des habitations qui abritent plusieurs logements***

En réalité, le *dagoni* (Anjouan, Mohéli et Mayotte) ou *dahoni* (Grande-Comore), en tant qu'espace domestique, abrite souvent plusieurs ménages. Dans une seule habitation privée, délimitée par la cour et les murs de la case la prolongeant, on retrouve fréquemment des sœurs ou des nièces de la femme et parfois des enfants du mari nés d'un précédent mariage. Les combinaisons sont variables et tous n'ont pas le même statut au sein de la résidence ainsi définie. Dans ce cas, chaque famille se voit attribuée une portion de l'habitation, le reste du *dagoni* étant collectif. Les différents exemples de la figure 13 montrent quelques-unes des possibilités rencontrées<sup>7</sup>.

- Premier cas, Zaïnabou, Quartier Chioué à Mutsamudu (Anjouan) :

Il s'agit ici d'une propriété héritée par trois sœurs. Zaïnabou habite une maison partagée avec une de ses sœurs, elles sont toutes deux mariées, le troisième emplacement est réservé pour la troisième sœur qui habite dans la maison de ses parents (à Gongoimoué). Les deux sœurs partagent la cuisine, les sanitaires sont séparés, la clôture n'est pas encore complètement terminée car il n'y pas de voisins pour l'instant.

- Deuxième cas, Moina Abdou, Quartier Kanaleni à Fomboni (Mohéli) :

Dans ce cas, la nièce a hérité une parcelle de sa tante qui n'avait pas d'enfants, elle est venue s'installer dans la case en parpaings à son mariage tandis que la tante restait dans sa case en *mtseve* (feuilles de cocotier tressées). Les deux femmes partagent la cuisine ici encore et le jardin est commun. Un seul *mraba wa sho* est présent sur la parcelle, mais des sanitaires sont prévus à l'intérieur de la nouvelle construction.

- Troisième cas, Chamssidine, Quartier Irungudjani à Moroni (Ngazidja) :

<sup>6</sup> [www.insee.fr/fr/ffc/circo.leg](http://www.insee.fr/fr/ffc/circo.leg).

<sup>7</sup> J. Breslar (1979 : 112-119) a pour sa part décortiqué huit variations d'organisation à Mayotte.



Le couple Chamssidine – Latufa, installé dans une case en parpaings, a accueilli sur sa parcelle le *banga* d'un neveu qui n'avait pas d'autre emplacement. Celui-ci a peu accès au *shanza*, son installation sur la parcelle étant temporaire.

En général, le terrain sur lequel s'étend l'espace domestique est propriété d'une femme ou d'un groupe de sœurs ou cousines utérines ou bien encore d'une mère et de ses filles ; la première cédant une part de la parcelle à chacune de ses filles au fur et à mesure de leurs mariages respectifs. À chaque sœur est attribué un « emplacement » (identifié comme un logement) au sein de l'habitation privée, sachant qu'une partie de celle-ci restera accessible à tout le groupe domestique. En fait, des éléments tels que la cuisine ou le grenier peuvent être accessibles à l'ensemble des membres logeant dans la même habitation, mais l'aire d'ablution est plus rarement partagée. Des lycéens locataires ou des grands-parents occupent également parfois un « emplacement » au sein de la résidence. On notera la présence parfois de *banga* (Mayotte) ou *vala* (Ngazidja) (cf. Photos 8 et 9). Construits par les Comoriens à partir de l'âge de 10-11 ans, ils sont destinés à écarter les jeunes en phase de puberté de la chambre parentale. Mais ces petites cases d'une pièce sont fréquemment installées dans les zones d'urbanisation récente, à la limite de la zone de cultures et servent ainsi de garçonnières, théoriquement abandonnées après le mariage.

Enfin, il arrive, en particulier à Anjouan ou Mayotte où la filiation est bilinéaire, que les hommes soient propriétaires d'une habitation et donc à l'origine d'un groupe domestique. Cependant, à travers les héritages, ce sont les femmes qui finissent par occuper le terrain, nous y reviendrons.

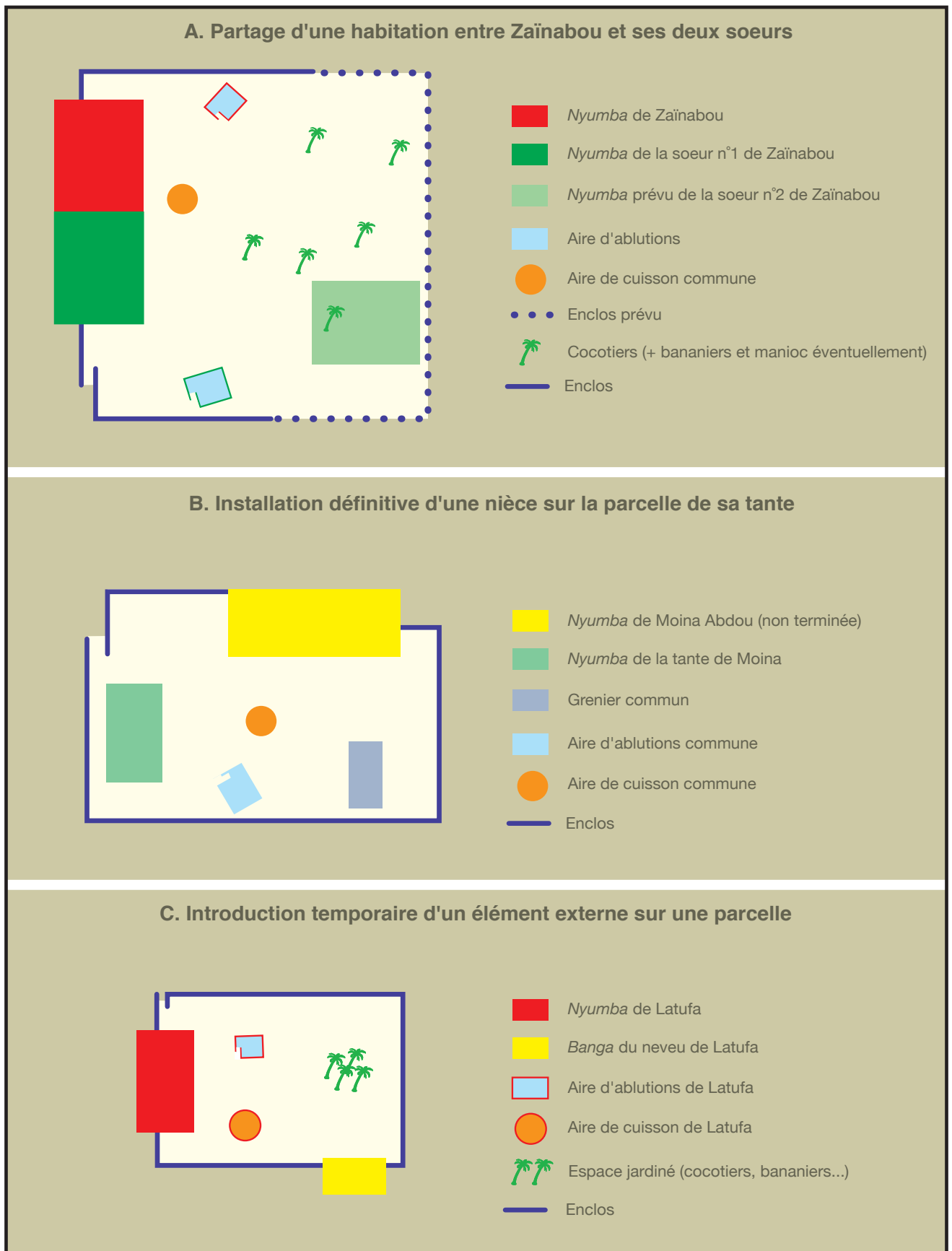
Si la division d'une parcelle entre plusieurs filles peut aboutir à la concentration de plusieurs logements au sein d'une même habitation, il arrive aussi fréquemment que le terrain soit divisé physiquement par une clôture séparant deux ensembles (ou plus) *nyumba-shanza* ou concessions (cf. Figure 14). En raison de la proximité familiale entre les deux héritières, une ouverture est parfois pratiquée dans la clôture de séparation, facilitant la circulation d'un *shanza* à l'autre. Ainsi, J. Breslar (1979 : 121) définit le cluster : « unité spatiale impliquant un groupe de ménages proches et mis à part des autres groupes [...] il possède aussi une composante sociale et implique spécifiquement un groupe de ménages contigus dont les occupants sont tous proches parents et dont les résidences sont séparées des groupes domestiques voisins ».

La présence d'une clôture séparant un groupe domestique en deux habitations privées distinctes est parfois dictée par des tabous : une jeune veuve doit éviter des contacts trop rapprochés avec son beau-fils par exemple. Néanmoins, la communication directe entre les cours, grâce au passage aménagé dans la palissade de séparation, permet de maintenir des relations étroites et la cohésion des deux groupes domestiques.

Il semble enfin qu'il n'y ait pas de règle précise quand à l'aménagement ou non d'une ouverture dans la clôture, si ce n'est que les deux propriétaires doivent être des parents proches. Toutefois, le nombre de familles et personnes isolées partageant un même *shanza* doit être limité ; ne serait-ce que pour des raisons de place, la superficie moyenne d'un *nyumba-shanza* « traditionnel » est évalué en général à 150 m<sup>2</sup> par les services de la DE Mayotte par exemple, ce qui incite à ériger une barrière physique. Le nombre de familles unies au sein d'un cluster serait lui aussi limité selon J. Breslar (1979 : 122) (5 familles et personnes isolées maximum).

Dans les zones déjà densément bâties, le cluster se répartit également sur plusieurs parcelles et parfois sur deux à trois étages. Chaque niveau équivaut grosso modo à un *nyumba* (donc un logement) différent.

**Figure 13 - Quelques variantes de composition d'une parcelle bâtie**

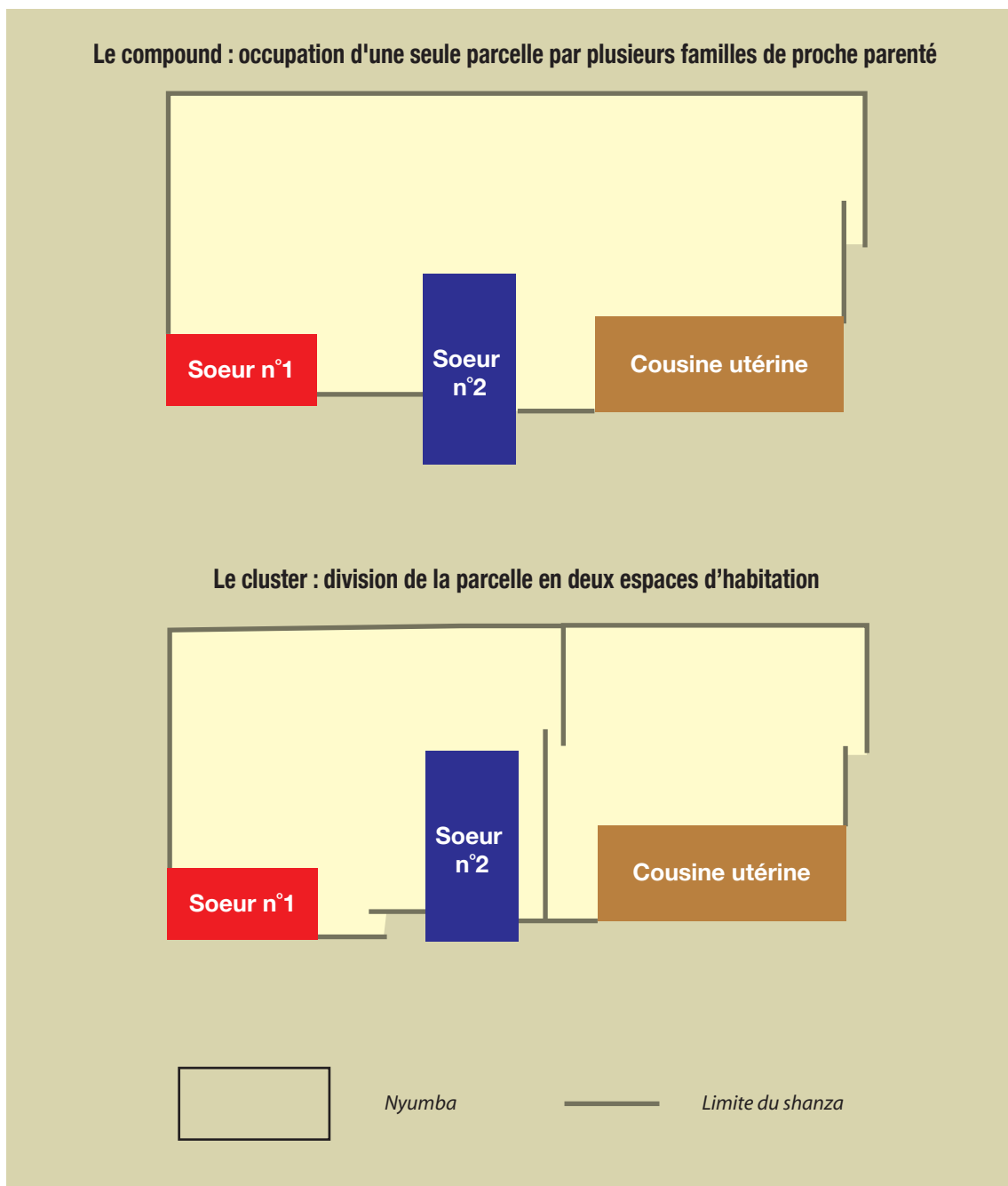


Sources : Enquêtes personnelles 2002-2003.

Conception et réalisation : Y. Gérard, P. Brunello <http://www.univ-lr.fr/ctig>, 2005



**Figure 14 - Compound and Cluster, deux types de regroupement familiaux**



D'après Chatain B. et Cheyssial L.A., 1979 : 119.  
Conception et réalisation : Y. Gérard, 2005.

## Conclusion

La proche parenté joue donc un rôle dans l'organisation des habitations, la lignée maternelle étant ici fondamentale. Il paraît assez facile à cette échelle de relier espace physique et réseau de parenté, mais qu'en est-il lorsqu'on considère une portion du *mdji* plus vaste ?

Traditionnellement, toute nouvelle implantation commence par l'installation dans une zone inhabitée d'un groupe de parents, qui s'est séparé du lignage (ou du groupe de filiation) d'origine pour diverses raisons (pratiques : saturation du site, ou plus mystiques : problèmes de fécondité). Même après l'arrivée et l'intégration éventuelles de nouveaux migrants, le groupe fondateur d'un nouvel établissement y garde un rôle prépondérant du fait de son antériorité. Ce premier principe de différenciation sociale correspond à un héritage de la période pré-shirazienne (avant le XIV<sup>e</sup> siècle). À cette première configuration a pu se superposer la hiérarchie (classes nobles/non-nobles) importée par les Arabo-Shiraziens à partir des XIV<sup>e</sup>-XV<sup>e</sup> siècles.

L'articulation et la place respective de ces deux principes fondateurs de la différenciation sociale : le lignage coutumier et la classe, seront donc au centre de ce qui suit.

## 2. Lignages et groupes de filiation : des groupements résidentiels spatialement définis ?

### 2.1. Un impact limité des règles de filiation coutumières en matière d'organisation spatiale ?

Le fonctionnement des lignages<sup>8</sup> n'est pas identique dans toutes les îles de l'archipel. Les variations seraient dues, d'après Damir Ben Ali (1997 : 5), à des facteurs historiques et plus précisément aux conditions dans lesquelles les Arabo-Shiraziens se sont mêlés aux populations locales. À Anjouan et Mayotte, les représentants masculins des nouveaux venus se seraient unis aux filles des chefs locaux. La transmission du pouvoir, qui se faisait en faveur des femmes, fut lentement remise en cause par le prestige attaché aux lignages arabo-musulmans fondés sur la patrilinéarité. Le statut de *sharif* (descendant du prophète) transmis uniquement par les représentants masculins d'une lignée était et reste encore une source d'autorité importante dans un pays très marqué par l'islam. De plus, dans le cadre des relations commerciales avec le reste de l'océan Indien, la reconnaissance de cette ascendance permettait d'activer des solidarités parentales, ayant pour résultat le « quasi monopole » de ce secteur d'activité par les familles royales, qui devenaient ainsi les seules capables d'importer des produits manufacturés (renforçant encore davantage leur prestige). Le rôle de la lignée maternelle a donc été contrarié et une règle de bi-filiation s'est plus ou moins imposée dans les relations de parenté. En ce qui concerne la Grande-Comore et Mohéli, toujours d'après Damir Ben Ali (1997 : 5), ce sont les filles d'Arabo-Shiraziens qui se sont mariées avec les chefs locaux. Leur descendance en lignée utérine a joué ensuite un rôle primordial dans la fondation des sultanats en rapprochant les chefferies, par des alliances matrimoniales notamment. Le rôle modeste qui fut celui des époux des premières générations de princesses et qui est lié à leurs origines rurales et non nobles, a fini de renforcer la prééminence de la lignée maternelle dans les îles.

En Grande-Comore et à Mohéli, des ensembles d'habitations de type cluster sont en théorie identifiés par rapport à un lignage maternel dont ils constituent un segment. Celui-ci forme donc, avec d'autres segments similaires, un réseau d'appartenance au lignage unilinéaire fondateur qui est appelé *mba* (on parle de *l'hinya X* pour désigner le *mba X*) à Ngazidja ou *dziwe* à Mohéli<sup>9</sup>.

S. Chouzour décrit bien ce système et explique qu'une hiérarchie s'établit entre les *hinya* d'un *mdji*, en fonction de leur ancienneté d'installation et de leur origine. C'est de là que découle la place à laquelle chacun peut prétendre au sein de l'organisation coutumière, d'où son importance. Mais les critères précis de classement ne sont pas clairement établis et « remontent à un passé très lointain » (Chouzour, 1994 : 160). Par ailleurs, les lignées royales sont placées d'emblée hors de cette hiérarchie en raison de leur spécificité et, semble-t-il, de leurs origines étrangères prestigieuses (*Hinya* Pirusa ou Fwambaya).

En raison de leur rôle fondamental, les foyers d'implantation originelle de ces lignées sont souvent connus (à l'échelle de l'île et ou au sein de chaque *mdji*). Ainsi, B.A. El Ghaniyou (1985 : 17) a-t-il pu les identifier et les cartographier à Itsandra-mdjini (cf. Figure 15). Cette localisation des *hinya* est importante, S. Blanchy (1992 : 14) considère

---

<sup>8</sup> Le lignage peut être défini comme un « groupe de parents, formé d'ascendants et de collatéraux, dont les membres se considèrent comme descendants unilinéaires d'un ancêtre commun » (source : atilf.atilf.fr). Ensuite, on définit la parenté de façon assez large comme un « rapport entre individus établi par la naissance » (source : atilf.atilf.fr). Au sein des lignages on peut définir des segments qui correspondent donc à une division du lignage en autant de groupes, dits parfois groupes de parents. Un groupe de parents (ou groupe de parenté) est donc un terme générique qui rassemble un nombre indéfini de familles dans le sens où nous les avons déjà définies.

<sup>9</sup> Certains clans sont précédés pour leur part du préfixe *Wa*, significatif de leur origine patrilinéaire. Mais le système de filiation patrilinéaire qui leur a donné naissance aurait disparu au XV<sup>e</sup> siècle. (Selon Blanchy, 1992 : 14)

même qu'ils « sont tous liés à un territoire bien délimité » ce qui permet de lier chaque *mba* à une zone précise.

Si à Mohéli, la signification du mot *dziwe* est sujette à variations (parfois remplacée par le terme *daho*), on retiendra que les lignages et leurs segments sont également attachés à des lieux parfaitement identifiés (*mdji* ou quartier à Fomboni) (Blanchy, 1992 : 37).

À Mayotte, où les principes d'organisation sont assez proches de ceux d'Anjouan, on trouve des groupes de parents se référant à une filiation bilatérale (deux lignages sont invoqués, on parlera donc d'un « groupe de filiation bilatérale »). Ce groupe est désigné par le terme de « *mraba* » au sein duquel tous se reconnaissent un ancêtre commun ; par les hommes et par les femmes donc<sup>10</sup>. Mais ce mot recouvre en réalité bien d'autres significations en fonction du contexte dans lequel il est utilisé : il peut désigner une partie ou un segment de ce groupe ou encore les limites d'une habitation (type *nyumba-shanza* ou concession).

En raison de la reconnaissance de deux lignages par l'ensemble des individus, ces groupes manquent néanmoins d'unité. Les mariages exogames et les migrations de certains membres vers d'autres localités sont favorisés par le fait qu'un individu puisse se revendiquer comme appartenant à des *mraba* tout à fait différents (ceux de la mère et du père) et dont l'origine géographique est éloignée. Il semble que les Mahorais s'identifient plus aisément à un segment du *mraba* :

« Les segments de *mraba* ont tendance à se localiser plus que le groupe de filiation complet et à être plus traitables lorsqu'il faut accomplir des obligations socio-économiques et activer les droits de propriété » (Breslar, 1979 : 72).

À Anjouan, le rôle de la lignée paternelle est plus marqué qu'ailleurs. Celle-ci est appelée *kabila* et « est au père ce que *hinya* est à la mère à Ngazidja » (Blanchy, 1992 : 32), son importance est liée à l'importance des familles d'origine arabo-shirazienne, surtout dans les villes anjouanaises. Toutefois, le terme *aswili* est parfois préféré à *kabila*, qui sous-entend un lignage noble. Nous reviendrons sur l'impact de cette différenciation noble/non-noble sur l'organisation de l'espace habité.

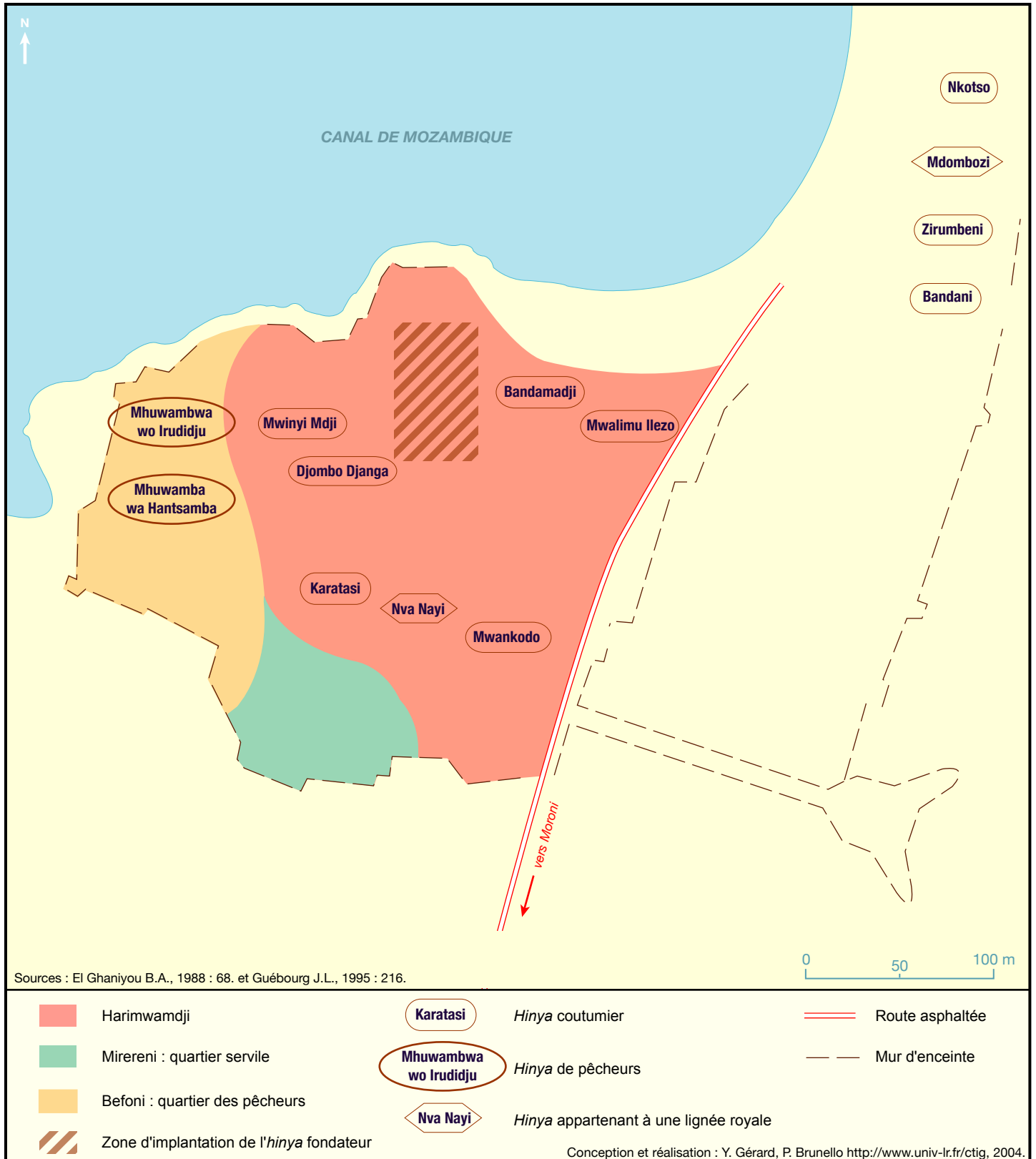
En raison de la variabilité des termes de parenté, parfois au sein d'une même île, il est difficile d'établir une correspondance stricte entre groupes de parenté et espace bâti. Sophie Blanchy<sup>11</sup> souligne d'ailleurs qu'il est toujours délicat d'analyser les quatre îles en même temps. Toutefois, l'objectif de cette sous-partie se veut modeste en visant à souligner les points essentiels de l'organisation résidentielle communs à l'ensemble de l'archipel : structure de l'unité d'habitation, matrilocalité de l'habitat, et importance des groupes de parenté (avec domination du lignage maternel) localisés avec suffisamment de précision.

---

<sup>10</sup> L'équivalent le plus proche à Anjouan est le terme de *Wadjemadza*. Pour C. Robineau (1966 : 79) ce terme « recouvre donc tous les ascendants par le sang, vivants, du côté paternel comme du côté maternel et tous ceux qui en descendent, collatéraux d'Ego, à condition que ce soit par le sang ».

<sup>11</sup> Communication personnelle.

Figure 15 - *Hinya* du centre historique d'Itsandra-Mdjini (Grande-Comore)



## 2.2. Du *mra* à l'arrondissement coutumier

Les termes de *mra*, *mraya* (Ngazidja) ou encore *mura* (Mayotte) selon l'île concernée sont utilisés pour différencier des espaces s'apparentant à des quartiers. Sur quels éléments se fondent ces distinctions ?

### - Des *mra* apparentés aux lignages

La petite localité de Ndzuanu (Ngazidja) présente, malgré sa taille réduite (160 habitants), un découpage en trois *mra* : Weouni, Mrawadju et Mraamboini ; ils se confondent avec des groupes de filiation (cf. Figure 16). Leur localisation est utilisée pour identifier les deux derniers : *mrawadju* signifie *mra* d'en haut et *mraamboini*, *mra* d'en bas. Notons enfin que si le *mrawadju* est en train de se doter d'une mosquée, ce qui lui permettra d'affirmer son importance vis à vis de Weouni, tous les habitants gardent un seul *bangwe* central.

La séparation de base *mrawadju* / *mraamboini* se retrouve fréquemment ; on citera notamment les exemples de Mbeni ou de Fumbuni (cf. Figure 17). La référence à une coupure « naturelle » dans la division des espaces habités est classique selon J. Breslar (1979 : 123), même si elle ne signifie pas toujours la même chose, car d'autres facteurs d'ordre socio-culturel sont pris en compte.

### - Le *mra* « classe sociale »

Dans de nombreux cas, la séparation entre *muras* naît de différences socio-culturelles marquées. Ainsi, à M'zouazia (M), les descendants d'esclaves venus s'installer au début du XX<sup>e</sup> siècle n'ont pas été acceptés par la population affiliée à des hommes libres. « Les différences sociales entre ces deux groupes de filiation (l'ancien et le nouvel arrivant) étaient si profondes qu'elles provoquèrent la scission du village en une « grande » section (*nyambo-bole*<sup>12</sup>) qui comprend la mosquée et fut occupée par les descendants d'hommes libres, et une « petite » section (*nyambo-titi*) qui fut occupée par les descendants d'esclaves. » (Breslar, 1979 : 165).

La stratification de la société comorienne entre nobles, hommes libres et esclaves n'est pas présente partout au même degré. En réalité ce système s'est ancré surtout dans les villes – et en particulier à Anjouan – dans les plus fréquentées par les Arabo-Shiraziens et marquées, aux XVIII<sup>e</sup> et XIX<sup>e</sup> siècles, par l'immigration d'Arabes en provenance du Yémen qui se sont alliés aux lignages régnants. Ainsi le terme *kabila* qui se rattache pour les Anjouanais à la lignée paternelle qualifie-t-il souvent une personne d'ascendance noble. Les autres hommes libres, appelés *wangwana*, ne sont ni esclaves ni nobles, et les termes *warumwa* ou *washenzi* qualifient les esclaves, arrivés avec leurs maîtres arabo-shiraziens de la côte est de l'Afrique. On retrouve une manifestation assez fidèle de ce type de division dans les parties historiques de Mutsamudu, ou de Domoni à Anjouan ; cette dernière est divisée en trois quartiers (Hari ha muji, Momoni, Maweni) encore bien identifiés actuellement (cf. Figure 18). Le premier, le plus prestigieux, correspondant à la zone d'implantation des *kabila*, Maweni accueillait les hommes libres et Momoni les esclaves. Ce marquage territorial est théoriquement renforcé par le respect de l'endogamie, surtout au sein de la classe des *kabila* (voir Robineau, 1966 : 85).

Mais la situation est un peu différente à Ngazidja ; par exemple, si les clivages sont également importants à Moroni ou Fomboni, la source du pouvoir et du prestige des notables ne repose pas principalement sur des origines arabo-shiraziennes, mais avant tout sur des principes coutumiers antérieurs. Les différents quartiers illustrent alors une « division sociale ternaire héritée des rapports de domination entre « Gens de la terre » (*wandru wa ntsi*), « Pêcheurs » (*walozzi*) et « Serviteurs » (*warumwa*) » (Blanchy, 2004 : 342) (cf. Figure 15).

Cette opposition entre différentes catégories de population (hommes libres/esclaves dans les cas les plus simples) est en fait clairement identifiable dans cinq des sept sites-test que

---

<sup>12</sup> *Nyambo* fait référence à une localisation par rapport à une rivière : une rive (Blanchy, 1996 : 102).

nous avons étudiés ; les deux exceptions étant Fumbuni (où les pêcheurs sont néanmoins mis à part) et Mamoudzou, laquelle ne s'est pas réellement développée avant les années 1980.

- *Rôle du facteur démographique*

J. Breslar (1979 : 165) a montré à propos de Sada (Mayotte) que la croissance démographique pouvait remettre en cause la viabilité du réseau d'échanges et de prestation coutumier qui s'étend à tout le *mdji*, et qu'il était donc préférable, à partir d'un certain seuil de population, de créer deux groupes distincts qui, sans s'opposer, réalisent leurs pratiques coutumières séparément.

Cette division des *mdji* en différents *mra* répond donc à des logiques qui peuvent être différentes, mais elles aboutissent parfois à diviser certaines localités (en particulier les villes et bourgs) en entités cohérentes et relativement autonomes.

- *L'arrondissement coutumier : le mdji dans le mdji*

Afin d'illustrer la division des espaces habités les plus urbains en *mra* très individualisés, Damir Ben Ali (1997 : 23) - et à sa suite S. Chouzour - a défini l'« arrondissement coutumier » :

*« Pour conserver l'intensité des relations entre les familles elle [la ville comorienne] se divise en groupes de quartiers qui constituent des sortes d'arrondissements coutumiers avec chacun sa place publique, son conseil des anciens, ses corps constitués tenant leur autorité et leurs fonctions des règles culturelles. ».*

Ainsi, Mvuni en Grande-Comore (3600 habitants en 1991) est une localité qui comporte, d'après S. Chouzour (1994), deux arrondissements coutumiers (Tsendza et Harumwamdji). Le centre historique de la capitale Moroni présente quant à lui 5 *mraya* ou arrondissements coutumiers : Badjanani, Mtsangani, Djumwamdji, Irungudjani et Mrambwani. On peut les regrouper en fonction de critères culturels précis : les deux premiers, autrefois entourés d'une fortification (*ngome*), sont les plus prestigieux car ils sont associés à une population noble, alors qu'à Irungudjani et Djumwamdji résidaient des populations plus modestes et des esclaves. Mrambwani abrite les pêcheurs. Le système de lignage reste préservé et important à Badjanani et Mtsangani où on dénombre 15 *hinya* (respectivement 7 et 8) hiérarchisés, ces deux quartiers ont chacun leur propre place publique, symbole de leur « indépendance ».

**Figure 16 - Organisation de la localité de Ndzuanu (Grande-Comore) en 2003**  
**Un découpage en trois groupes de filiation**

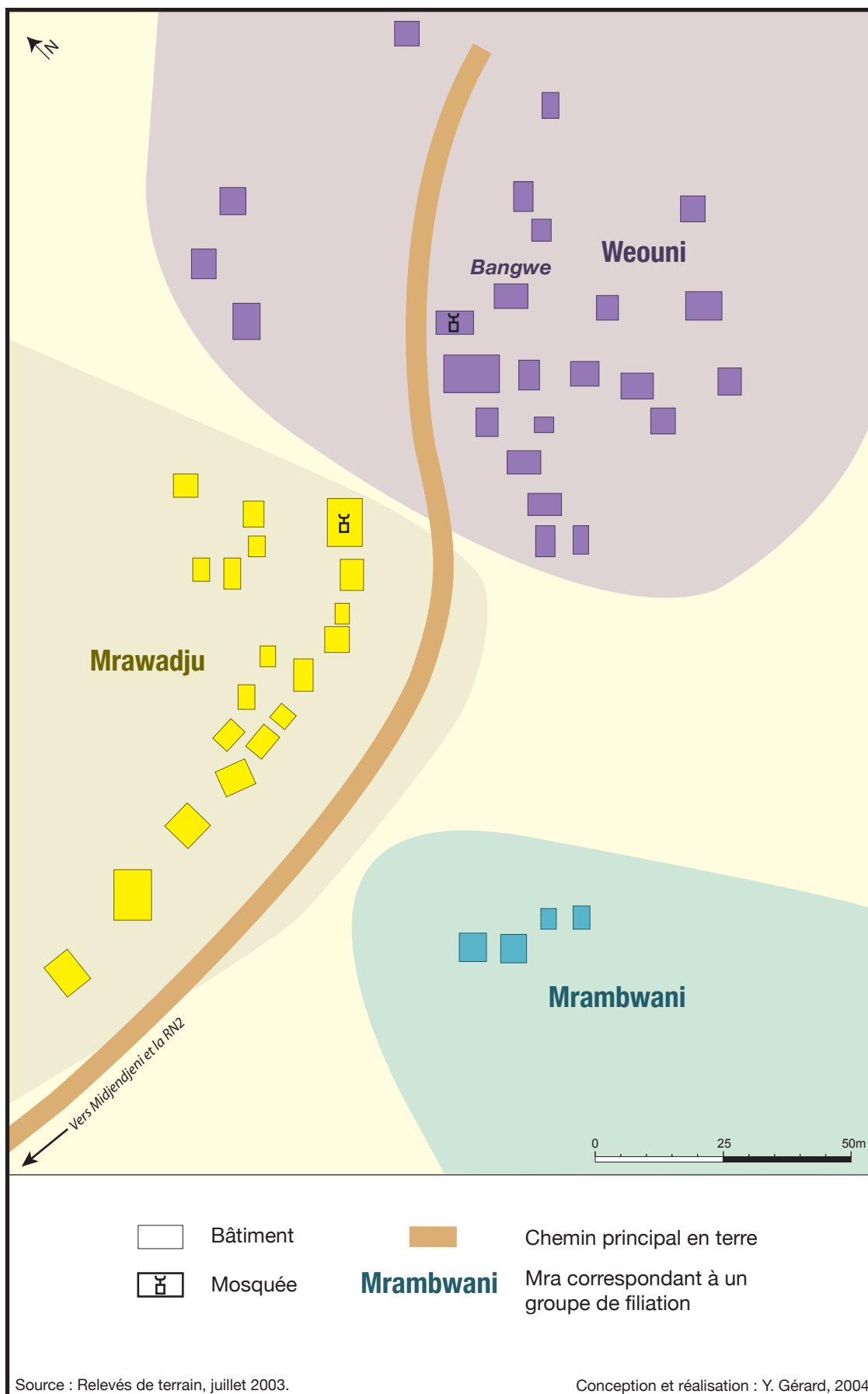




Figure 17 - Partition théorique en deux *mra* du centre historique de Fumbuni (Grande-Comore)

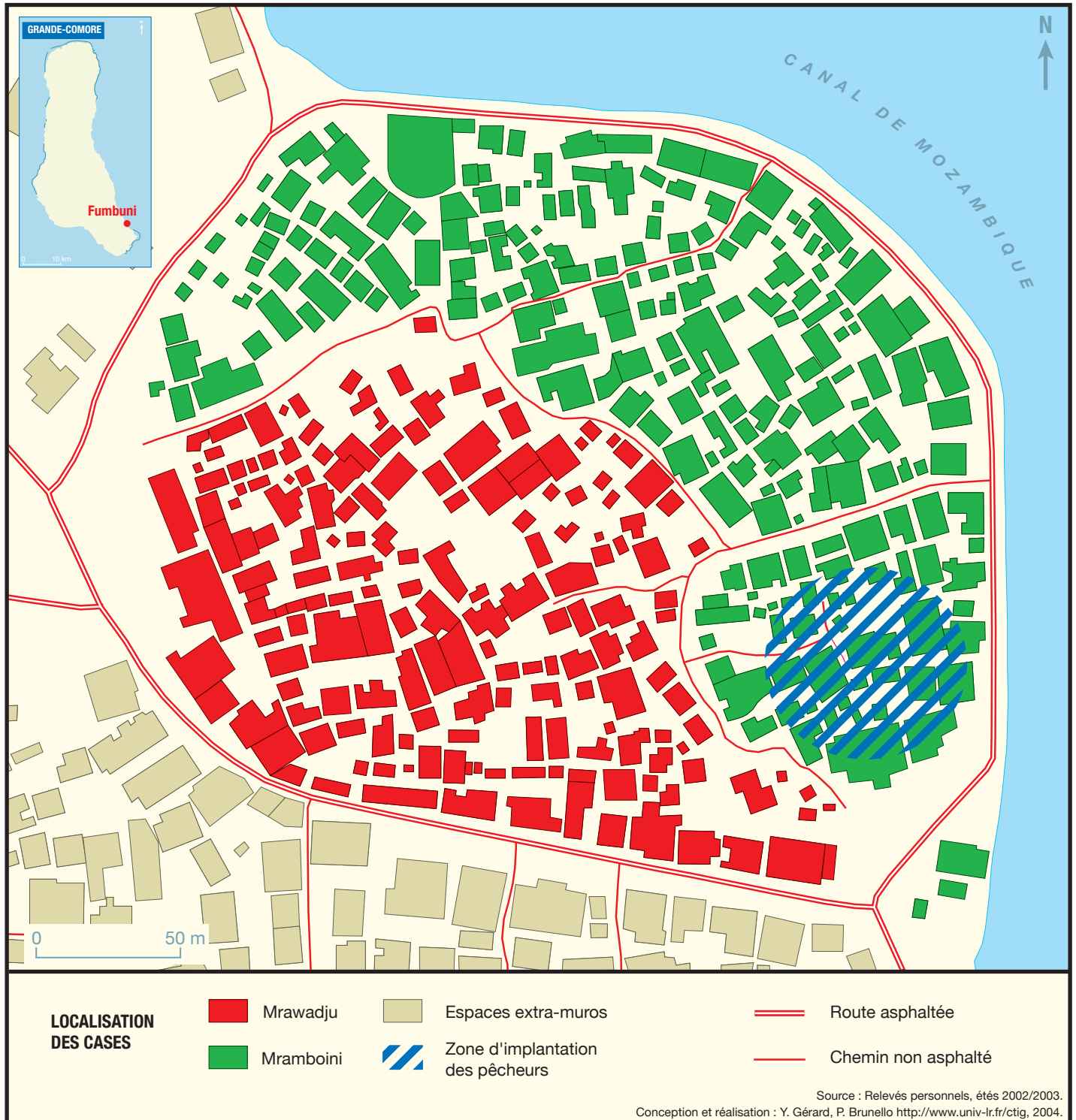
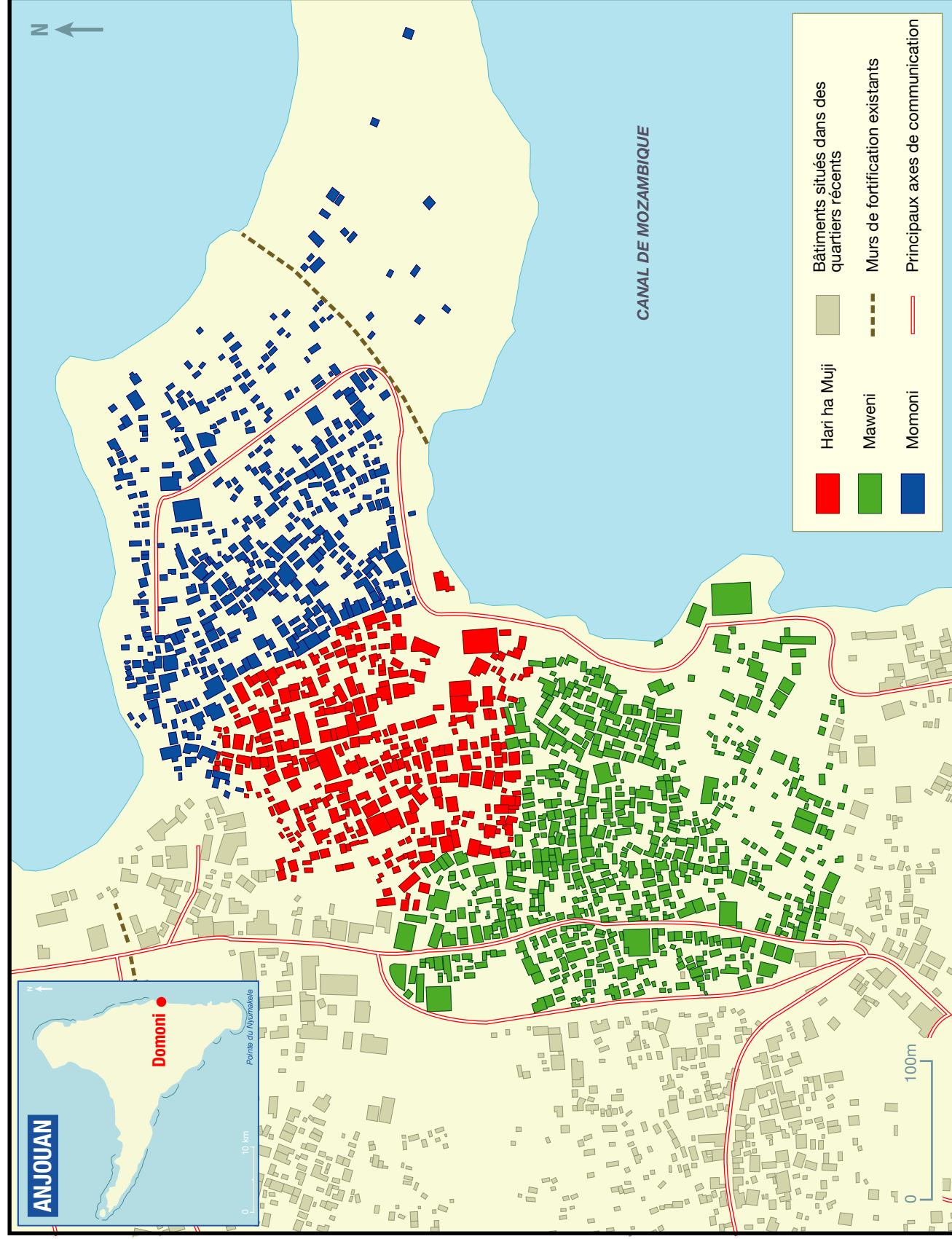


Figure 18 - Les trois quartiers historiques de Domoni (Anjouan) en 2002



Source : Relevés personnels, été 2002.

Conception et réalisation : Y. Gérard, P. Brunello <http://www.univ-lyr.fr/ctig>, 2003.

### 2.3. Le « cursus » coutumier

Les fondements de tous les établissements comoriens sont assez similaires. Damir Ben Ali (1997 : 6) insiste sur les rôles unificateurs du *mila na ntsi* et de l'islam. « Le *mila na ntsi* est un code de lois orales qui véhicule les normes à travers le temps et l'espace et permet leur application de manière quasiment uniforme sur l'ensemble du territoire de l'archipel ». L'islam de rite sunnite chaféite règle la vie quotidienne des croyants, l'absence de distinction entre le profane et le sacré lui donne une importance fondamentale et contribue à renforcer l'unité de la société comorienne<sup>13</sup>. La dynamique coutumière a un rôle particulier à l'échelle du *mdji* ; elle incarne l'ensemble des pratiques significatives de la cohésion sociale, répandues dans tout l'archipel à des degrés divers.

Dans chaque île, la dynamique coutumière (plus ou moins formalisée selon les îles, elle prend le nom de *anda* à Ngazidja, *Shungu* à Mohéli et Anjouan ou encore *Mbengo/shungu* à Mayotte) se manifeste particulièrement lors du grand-mariage. C'est à la Grande-Comore que celui-ci est le plus structuré, et certains Comoriens économisent pendant des années pour le réaliser. C'est d'ailleurs là une des critiques les plus souvent émises envers cette coutume dont les coûts s'élèvent à plusieurs millions voire dizaines de millions de francs comoriens<sup>14</sup>. Sa durée est variable et peut s'étendre sur de longs mois ou années, car il ne s'agit pas d'une seule manifestation, mais d'un ensemble complexe de prestations, de dons et de contre-dons qui dépassent largement les jeunes mariés et s'étendent à l'ensemble du *mdji*. Nous renvoyons notamment à S. Chouzour pour plus de détails concernant cet aspect. Le « grand-mariage » est présent sous des formes atténuées dans les autres îles, tout en restant un point focal de la coutume.

Étroitement liée à la réalisation de la coutume, une organisation en classes d'âges (*hirimu*)<sup>15</sup> caractérise toutes les communautés comoriennes. C'est à Ngazidja que ce système est le plus structuré, les autres îles en présentant une version souvent plus souple. La société grand-comorienne est découpée en deux groupes : les *wanamdji* (enfants du *mdji*), qui n'ont pas réalisé leur « grand-mariage »<sup>16</sup> et les *wandruwadzima*<sup>17</sup> qui sont dans la seconde partie de leur cursus coutumier. Chacune de ces deux classes est sous divisée en 4 *hirimu* environ, dont le nombre exact varie selon le *mdji*<sup>18</sup>. Ils correspondent au chemin que doit parcourir le Comorien pour arriver au statut de notable en haut de la hiérarchie des *wandruwadzima*. Les changements de classe, qui se font de manière collective en ce qui concerne les *wanamdji*, sont symbolisés par des repas cérémoniels donnés par les impétrants. Cette structuration en classes d'âge est horizontale par opposition aux lignages qui eux sont verticaux.

À Mohéli, C. Chanudet et J.A. Rakotoarisoa (2000 : 147) nous informent de l'existence de 7 *hirimu*, dont le fonctionnement est plus souple qu'en Grande-Comore (les prestations sont moins strictement codifiées et enregistrées). À Mayotte, ces classes d'âge sont encadrées par le système du « shikao » (Blanchy S, 1990 : 53). On retrouve ainsi des *hirimu* dont le nombre varie en fonction notamment de la taille du *mdji*. J. Breslar (1979 : 66) en compte une vingtaine à Sada.

---

<sup>13</sup> La pratique de l'Islam aux Comores a pour cadre institutionnel des confréries (*twarika*), on en distingue trois principales : *Shadhuliya*, *Rifaya* et *Kadiriya*.

<sup>14</sup> Les responsables des quartiers de Mtsangani et Badjanani ont récemment décidé de limiter les dépenses liées à ces manifestations, qui avaient tendance à augmenter (chacun cherchant à renforcer son prestige à travers ce genre de manifestation).

<sup>15</sup> Ce trait est caractéristique des cultures bantoues.

<sup>16</sup> En comorien, le *ndola nkuu* ou par extension *anda* lequel fait en réalité plutôt référence à la réalisation du cursus coutumier dans son ensemble.

<sup>17</sup> Les hommes « premiers » ou hommes mûrs.

<sup>18</sup> S. Chouzour (1994 : 109-118) explique dans le détail le fonctionnement de ces classes d'âge en Grande-Comore. Il recense 4 classes de *wanamdji* (des plus jeunes aux plus vieux) : *washondje*, *wazuguwa*, *wafomanamdji* et *waguzi* ; et 4 classes de *wandruwadzima* : *wanaikofia*, *wanaikofia wahanda*, *wabaladjumbe*, *wafomamdji* (*wafukara-handa*).

Même à Anjouan où il est souvent considéré que ce genre de système est réservé à la zone côtière, S. Mahamoudou (2000 : 58-59) pense qu'on peut généraliser à l'ensemble des établissements humains un découpage de la population en trois classes : les *wanatsa* (enfants), dont les représentants se situent dans la tranche d'âge 20-30 ans ; les *mashabi* qui ont entre 30 et 50 ans puis les *wadzade* : les plus vieux.

Les femmes sont également réparties dans des *hirimu* à Ngazidja et Mohéli. Leur fonctionnement est cependant très différent de ceux des hommes, ne serait-ce que dans le mode de recrutement lié au lignage : une femme n'accède à l'*hirimu* de sa mère que lorsqu'elle se marie.

Au-delà de leur fonction symbolique, la dynamique coutumière et les *hirimu* permettent de développer des pratiques d'entraide dans le cadre du travail aux champs ou de la construction d'une maison (*musada* à Mayotte) par exemple. Des places publiques manifestent cette cohésion liée à la dynamique coutumière, à Ngazidja en particulier (*bangwe*) (cf. Figure 19).










Mais cette dynamique coutumière qui joue un rôle important dans le positionnement des lignages et des familles, ne s'accomplit qu'au sein d'un groupe social prédéterminé. Ainsi, à Ngazidja par exemple, les pêcheurs n'entrent pas dans le réseau de prestations des *wandru wa ntsi*, lesquels sont également séparés des *warumwa*. Dans l'ensemble des îles, les facteurs socio-culturels entraînent des divisions structurelles de l'espace des villes.

## **Conclusion**

Le facteur démographique apparaît donc essentiel pour expliquer la dispersion des segments de lignages autrefois précisément localisés au sein des villes. La référence à une parenté prestigieuse reste toutefois fondamentale, mais d'autres critères de reconnaissance existent. Ainsi, la structuration des *mdji* en *mra* est liée à des facteurs multiples parmi lesquels le critère socio-culturel apparaît important. Il hiérarchise les populations en divisant le *mdji* en quartiers, théoriquement autonomes (les arrondissements coutumiers). D'ailleurs, la dynamique coutumière, qui symbolise l'unité du *mdji*, s'appuie sur ces divisions.

Figure 19 - Lieux centraux traditionnels à Fumbuni (Grande-Comore) en 2002



	<i>Paya la mdji</i>		Limite des deux <i>mra</i> principaux Mrawadju / Mrambwoini
	Espace de danse du <i>bangwe</i>		Mur d'enceinte conservé ( <i>Ngome</i> )
	Mosquée		Route asphaltée
	Ancien palais du sultan		Chemin
	Autres bâtiments		

### 3. Un droit foncier qui conditionne le développement résidentiel

#### 3.1. Des conditions d'accès codifiées par la parenté et le droit musulman

Malgré les divisions internes, le *mdji* reste une référence communautaire fondamentale pour l'identification de l'individu. Cette appartenance s'exprime notamment par le statut de *monyej* qui lui donne accès à toutes les prérogatives revenant aux ressortissants d'une localité, et notamment la possibilité d'avoir accès à la propriété foncière ; ceci par opposition au *mudjen*, qui est un étranger, même s'il est installé depuis longtemps parfois.

Le statut de *monyej* s'obtient à travers la filiation maternelle avant tout, y compris à Anjouan et Mayotte, l'appartenance est d'abord ressentie en fonction du *mdji* de la mère<sup>19</sup>. En fait, chaque femme possède une maison à elle dans son *mdji* d'origine, qui lui a été construite et donnée par son père au moment de son mariage (principe lié à la matrilocalité et l'uxorilocalité de l'habitat). Ainsi, les lignages maternels sont fixés dans leur *mdji* d'origine (donc à travers sa mère, l'individu peut remonter aux fondateurs du *mdji*), d'où leur importance pour pouvoir prétendre au statut de *monyej*. Ajoutons qu'en retour, la qualité de *monyej* implique la participation de l'individu à la vie communautaire (Blanchy, 1990 : 51-52).

Selon les règles coutumières, la possibilité d'obtenir une parcelle en propriété constitue donc un droit qui n'est pas accordé à tous et dont le rôle en matière de localisation résidentielle paraît fondamental. De plus, la place des femmes, en particulier en zone bâtie, est centrale.

J. Breslar (1979 : 66) note : « les villages sont des unités organiques de propriété dont les membres règlent l'accessibilité et la distribution de la propriété à l'intérieur du village ». Ainsi une parcelle de terrain est théoriquement rarement achetée, et encore moins par un étranger. Ceci n'exclut pas l'existence d'une forme de droit de propriété plus ou moins privé, qui peut être transmis ; mais celui-ci n'a pas autant de force que dans le droit foncier romain (i.e. de type napoléonien ou français).

Tout d'abord, la transmission de la terre est matrilineaire, elle se fait donc au sein d'un même lignage. Les filles héritent donc de la (ou des) parcelle(s) de leur mère. En matière d'habitat, cela se traduit soit par l'attribution à chacune des filles d'une parcelle différente, soit par la division de la parcelle initiale en autant de filles que nécessaire. Dans ce dernier cas, chacune des héritières exerce un droit de propriété commun sur le terrain, chaque logement en revanche est privé. Le père a ici un rôle fondamental puisqu'il est censé s'assurer que chacune de ses filles sera dotée d'une maison au moment de son mariage. Si cela s'avère nécessaire, en particulier en zone urbaine, il devra lui-même acheter un terrain.

Ce système d'héritage explique en partie la difficulté que nous avons rencontrée pour associer les groupes de parenté (groupes de filiation ou lignage) à des territoires bien délimités au sein des villes. Le principe même de la division des parcelles entre différentes sœurs ou cousines utérines, qui régit globalement les successions en zone bâtie, implique que les relations qui étaient celles de proches parents à l'origine s'étiolent. Autrement dit, la transmission des droits de propriété des germains à leurs descendances respectives implique la scission à moyen terme du groupe de parenté d'origine en plusieurs segments.

Les terres agricoles qui sont exploitées par le mari ou le frère de la femme considérée, répondent à une logique équivalente. Mais à la Grande-Comore, une spécificité appelée le *manyahuli* montre que la multiplication des héritiers peut être gérée dès lors qu'elle repose sur un matrilignage suffisamment fort. C. Coulibaly (1987 : 39) le

---

<sup>19</sup> S. Blanchy (1990 : 51) écrit que « l'individu a des droits de « membre-propriétaire du village », *monyej* (cas de *mwenyewe wa mji*), dans plusieurs villages, et particulièrement dans le village de sa mère, où il est né et où son placenta est enterré. ».

définit de la façon suivante : « Le *manyahuli* est un mode particulier d'immobilisation foncière en faveur des descendantes féminines d'une souche commune »<sup>20</sup>. Gérée par le frère (*itswa daho* : « tête de la maison ») de la fille aînée à qui la mère confie sa part, la parcelle en question est destinée à l'ensemble des femmes en lignée maternelle, elles en ont toutes l'usufruit. Notons que ce terme est utilisé par certains de nos informateurs pour parler de parcelles urbaines également. La vente ou la cession d'une parcelle *manyahuli* est très compliquée et nécessite l'accord de l'ensemble des ayant-droits<sup>21</sup>. Parfois, une partie d'entre eux n'en bénéficie pas directement en raison des nombreuses divisions successives.

Cette remarque amène au problème de la validation des transactions immobilières (pratique compliquée pour un *mudjen*) souvent nécessaire lorsqu'il faut installer plusieurs filles. Dans le droit coutumier, cette opération est sanctionnée uniquement oralement et la présence, lors de l'accord, de personnes dont la moralité est reconnue au sein du *mdji*, suffit à se prémunir contre les tentations de fraude.

Les principes de succession que nous venons de signaler relèvent tous de ce qu'il est convenu d'appeler le droit coutumier. Celui-ci est hérité des premiers habitants de l'archipel et favorise assez largement la propriété féminine, notamment en matière d'habitat. Ce n'est pas le cas de l'autre source du droit foncier intégré dans la tradition comorienne par les Arabo-Shiraziens et que l'on qualifie de droit musulman ou coranique.

Le droit musulman est officiellement codifié dans le « *Minhadj at Twalibin* » rendu applicable « officiellement » aux Comores par deux décrets des 29 mars 1934 et 1<sup>er</sup> juin 1939 et qui servent encore de base à son application dans l'archipel. Comme pour le droit coutumier, une large place est faite au consensus et à la conciliation, l'arbitrage des notables étant préféré au contentieux. Mais dans ce droit, l'élément fondateur de la propriété foncière est la « vivification des terres mortes » : c'est celui qui a mis en valeur un terrain qui en devient propriétaire. Il n'y a pas de référence aux liens parentaux, ce qui permet, en principe, à un *mudjen* de posséder un terrain. Par ailleurs, ce droit induit la pratique de l'écrit dans le droit foncier puisque la propriété est théoriquement garantie par la rédaction d'un acte attributif (*hatwi*) par un juge musulman, *le cadi*. Celui-ci a des compétences notariales en matière de succession, de donation et de vente. Le recours à l'écrit pour valider une transaction foncière reste toutefois limité (seulement 15% des terres enquêtées par C. Coulibaly en 1986 (1987 : 76)). Enfin, en matière de succession, la règle issue du Coran va juste à l'encontre du droit coutumier puisqu'elle favorise les garçons aux dépens des filles (deux parts aux premiers, contre une part aux secondes).

L'articulation entre ces deux sources de droit foncier (qui forment une sorte de droit foncier traditionnel comorien<sup>22</sup>) se fait avec souplesse. De ce fait, les parcelles bâties continuent à être attribuées aux filles, tandis que les terres agricoles connaissent un sort variable : léguées préférentiellement aux garçons, celles-ci peuvent également revenir aux filles.

Le cas d'Anriff qui habite à Domoni (Anjouan) correspond bien à la règle théorique. Polygame, Anriff a trois femmes :

---

<sup>20</sup> Paul Guy (1982 : 33) précise d'ailleurs que le terme *manyahuli* est composé des termes *ma*=préfixe pluriel, *inya*=lignée maternelle et *houli*=originaire de, « ce qui signifie –sous une forme légèrement altérée- les (biens) originaires de la souche maternelle ».

<sup>21</sup> Elle ne peut se faire en théorie que pour marier une fille, payer le pèlerinage à la Mecque d'un parent ou aider un parent en prison pour dette (Blanchy, 1992 : 25).

<sup>22</sup> En matière de foncier, le terme traditionnel n'est pas employé comme synonyme de coutumier, contrairement à l'utilisation que nous en avons fait dans le reste du chapitre (concernant les règles de parenté). Ceci est lié à une influence plus nuancée des Arabo-Shiraziens sur les règles foncières pré-existantes.

- Il a divorcé de la première avec laquelle il a eu cinq enfants, dont un est décédé, un second est un garçon et les trois autres sont des filles. Il destine à ces dernières trois parcelles en limite de la zone urbanisée qu'il a obtenues de son père pour les deux premières et de sa mère pour la dernière. Son fils aura une parcelle « s'il y a de la place pour toutes les filles ».

- La seconde femme est toujours son épouse et a eu deux fils et une fille avec Anriff. Ils ont également adopté une seconde fille. Anriff déclare que les filles « auront une place à Hacharifou (parcelle agricole où il veut installer déjà une de ses filles issue de son premier mariage) ou la parcelle de leur mère » qu'elles pourront se diviser. Les garçons viendront ensuite, s'il reste quelque chose.

- Enfin, sa troisième femme a deux enfants d'un mariage précédent, mais aucun avec Anriff. Ceux-ci n'auront donc rien par Anriff et s'arrangeront avec leur mère.

En fait, Anriff possède des terres agricoles qu'il a héritées de son père (la plupart de ces terrains sont en réalité des biens collectifs qui appartiennent également à son frère). À Anjouan, où les patrilignages sont plus importants que dans les autres îles, les hommes sont largement favorisés en ce qui concerne les terres agricoles. Mais la nécessité de fournir une résidence aux filles, entraîne le passage à une transmission matrilineaire, les filles d'Anriff constituant le premier maillon de la chaîne. Les garçons n'arrivent qu'en second plan et n'obtiennent éventuellement que les terres les plus éloignées de la zone bâtie. Les filles héritent également parfois de la parcelle de leur mère qui est déjà dans le *mdji*, c'est le cas des filles de la deuxième femme d'Anriff. En Grande-Comore, ce type de dévolution entraîne l'apparition d'un *manyahuli*.

La souplesse du système préserve donc les femmes au maximum en leur permettant d'obtenir un terrain à travers leur lignée maternelle ou en héritant de leur père qui a l'obligation de leur fournir une maison.

### ***3.2. La parenté et les droits fonciers : pour comprendre le développement traditionnel***

La mise en perspective de ces règles de base de l'accès à la propriété avec les logiques de parenté permet de mieux cerner le développement traditionnel des habitations. Trois principes d'installation, qui éventuellement se complètent, ressortent :

- Un premier mode est la construction d'une habitation pour une fille, dans le prolongement de la parcelle des parents. Une mère cède ainsi un terrain mitoyen de sa maison à sa fille afin que le père y construise une case. On obtient ainsi deux *nyumbashanza* ou concessions, le résultat peut être un cluster si les deux communiquent directement. Ce premier modèle, qui est aussi le plus simple, préserve la proximité géographique des groupes de parenté, mais ne résiste pas à la densification liée à l'augmentation du nombre d'habitants.

C'est à travers ce modèle que B. Chatain et L.A. Cheyssial (1979) ont pu comprendre l'organisation d'un certain nombre de localités mahoraises. Soulignons que, cette étude ayant été réalisée à la fin des années 1970, les établissements mahorais dépassaient rarement les 1 000 habitants.

Ainsi les architectes mettaient en lumière l'existence d'une logique d'extension transversale à un axe structurant (*ndzia* = route) liée à l'installation des filles. Cela correspond à une sorte d'extension de la parcelle familiale d'origine. Indépendamment de cela, une croissance linéaire, parallèle à cette *ndzia* s'effectuait, mettant en jeu des personnes sans liens de parenté : « le développement linéaire le long de la *ndzia*-axe (principale route structurant les premières habitations) présuppose l'indépendance territoriale. Alors que le développement transversal amplifie le territoire familial » (Chatain et Cheyssial, 1979 : 158).

Dans des conditions idéales, le plan obtenu est quadrillé (cas de Bandrele), l'extension « transversale » aboutissant à la création d'axes secondaires, parallèles au premier, reliés



par des chemins perpendiculaires (*pengele*). On retiendra notamment que si la *ndzia*-axe d'origine semble conditionner le type d'extension, le réseau viaire n'est en réalité que « déduit » en fonction des constructions successives, il ne structure pas la croissance, c'est bien le choix de l'emplacement d'une résidence qui est fondamental.

- Second modèle : la division d'une parcelle déjà bâtie entre plusieurs femmes d'une même famille ou d'un groupe de parents. C'est ce que les auteurs du Schéma Régional d'Aménagement Du Territoire de Mayotte (Anonyme, 1991 : 20) appellent la « mitose du *mraba* » (*mraba* est pris dans le sens le plus restrictif et correspond donc à un ensemble *nyumba-shanza*) (cf. Figure 20). Par exemple, une mère peut décider d'installer sa fille sur une partie de la parcelle où elle a déjà sa maison. Le terrain est parfois divisé en deux par une palissade, d'où l'apparition d'un nouvel ensemble *nyumba-shanza*. On obtient donc deux habitations séparées à la place d'une seule<sup>23</sup>, par densification et séparation, ce principe conduisant à la formation d'un cluster. On aurait pu imaginer également le cas de l'installation de deux cousines utérines sur une même parcelle. À noter que la densification peut se faire également en hauteur (ajout d'un étage), mais il faut que chaque logement soit parfaitement autonome pour parler de mitose, ce qui n'est pas toujours le cas ; la cuisine ou le jardin étant souvent partagés.

- Enfin, l'installation d'une ou plusieurs filles sur une parcelle non encore construite, à l'extérieur ou en limite de la zone déjà bâtie, a été décrite dès 1979 notamment à Sada (Breslar, 1979 : 134). Ce phénomène, qui renforce l'extension horizontale des *mdji*, est lié au manque de place dans les zones déjà densément occupées. Lorsque aucune parcelle n'y est disponible pour construire la maison d'une fille, celle-ci sera déplacée vers des espaces plus aérés, voire à l'extérieur. Mais ce sont parfois aussi les parents qui vont se déplacer au profit de leur fille qui occupera l'emplacement dans le centre. Les parcelles situées dans le centre ancien ont une importance particulière car elles symbolisent l'origine de la famille. C'est souvent la fille aînée qui occupera cet emplacement, mais il ne s'agit pas là d'une règle stricte.

Ce mode d'expansion qui est lié à la croissance démographique est déjà en lui-même une certaine adaptation des principes d'installation traditionnels. Constatant ce phénomène à Sada et Mamoudzou, J. Breslar (1979 : 161) écrit : « Cette nouvelle phase du développement de Sada a duré des décades dans les établissements mahorais urbains, à tel point que nous hésitons à la taxer de « non traditionnelle » du point de vue de la population urbaine ». Ce qui pose problème avec ce mode de développement, c'est qu'il contribue à disperser les membres d'un groupe de filiation ou d'un lignage, ce qui est en contradiction avec l'objectif de cohésion familiale.

- Parallèlement à ces installations « permanentes » ou du moins structurelles, la tradition veut que, à partir de la puberté, les jeunes hommes partent de la maison familiale pour s'installer dans un *banga* (Mayotte) ou *vala* (Grande-Comore) ; s'éloignant ainsi de leurs parentes. Celui-ci est parfois édifié sur la parcelle familiale si aucune autre solution n'existe. Mais l'idéal est qu'ils puissent construire en périphérie du *mdji*, sur des parcelles agricoles souvent prêtées par des parents proches (tante ou mère). Ces petites cases d'une pièce, servant fréquemment de garçonniers, constituent une sorte de front pionnier de l'urbanisation. Elles signalent les zones bientôt urbanisées et permettent même parfois de défricher une parcelle laissée en attente. Lorsque l'homme se marie, il va vivre chez sa femme et, théoriquement, abandonne son *banga* qui sera remplacé à terme par la case d'une parente.

À ces principes d'installation doivent être confrontés des éléments conjoncturels qui impliquent une adaptation, ainsi que le rappelle J. Breslar : « Pris séparément ou en

---

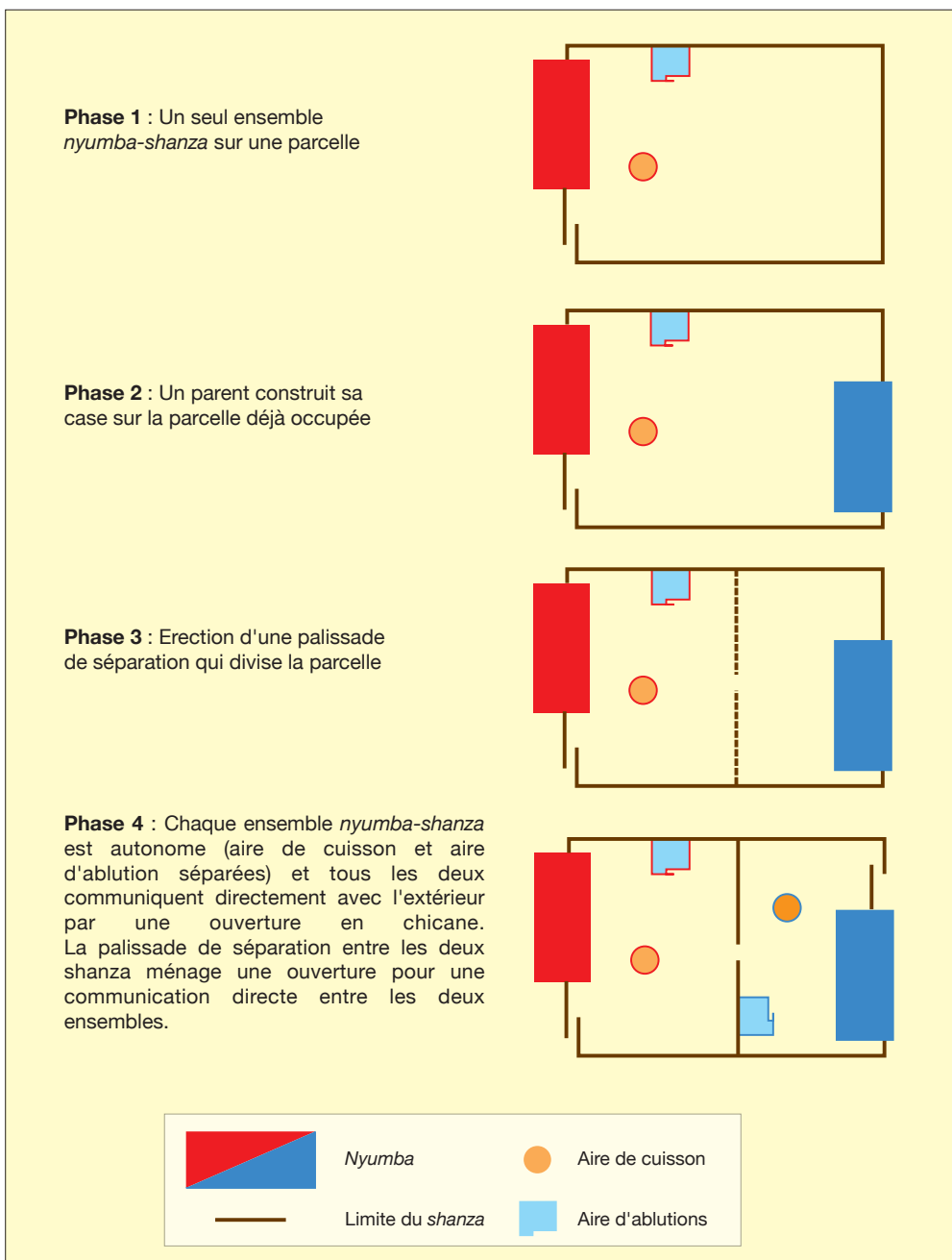
<sup>23</sup> D'où la référence à la mitose utilisé en biologie cellulaire pour désigner la division d'une cellule vivante en deux nouvelles cellules.

combinaisons variées, des facteurs tels que le relief extérieur, la balance démographique, les divisions entre les différents groupes sociaux, les routes et les bâtiments administratifs, la disponibilité de terre habitable, et la situation des champs environnants, hameaux et villages, sont tous des facteurs qui peuvent influencer chaque modèle d'habitation et de circulation. Tout comme deux villages ne sont pas affectés par la même combinaison de facteurs dans le temps, ils n'auront pas le même arrangement spatial. Bien plus, on ne peut postuler une utilisation semblable de l'espace dans deux villages différents pour des raisons similaires » (Breslar, 1979 : 128).

## **Conclusion**

En matière de foncier, c'est à travers les lignages et groupes de filiation que les droits d'un Comorien sont définis. Les règles établies permettent en théorie de présumer la concentration des membres d'un groupe de parents en un même lieu. Toutefois, il apparaît que dès les années 1970, des adaptations dans les modes d'extension du bâti ont été nécessaires, en raison de la croissance démographique. Cette situation met à mal la cohésion des groupes de ménages, mais pas forcément celle des arrondissements coutumiers (basés sur la classe socio-culturelle).

**Figure 20 - La "mitose" du *nyumba-shanza***  
**Élaboration de deux habitations privées à partir d'une seule parcelle**



D'après Anonyme, 1991, Schéma d'Aménagement Territorial de Mayotte, Mamoudzou.  
 Conception et réalisation : Y. Gérard, P. Brunello <http://www.univ-ir.fr/ctig>, 2005.

## Conclusion du chapitre

Malgré des variations propres à chacune des îles, des principes communs d'organisation résidentielle peuvent être dégagés pour l'ensemble de l'archipel. Ils reposent principalement sur des niveaux d'appartenance de chaque Comorien à des groupes de nature différente (lignages ou groupes de filiation, ménages ou famille proche, « classes » socio-culturelles).

L'arrondissement coutumier, véritable « *mdji* dans le *mdji* », ressort spécialement car il s'inscrit de façon nette dans l'espace des villes en le divisant et en hiérarchisant les quartiers en fonction de niveaux sociaux différents (nobles, hommes libres, pêcheurs, esclaves, etc.) les catégories variant en fonction de la ville et de l'île).

Les règles d'accession à la terre favorisent l'installation sur place des personnes originaires du *mdji*, de préférence à proximité des autres membres de leur groupe de parenté, favorisant la cohésion du groupe. Mais ce type d'installation n'est pas toujours facile. En effet, depuis au moins 1975, en raison de la croissance démographique, une partie des nouveaux ménages doivent s'installer loin de leur groupe d'origine. Cette adaptation des règles coutumières d'extension du *mdji* témoigne d'une perte d'interconnaissance. Ce phénomène devrait se renforcer, la croissance démographique des villes depuis les années 1960 s'accompagnant d'une extension et / ou d'une densification du bâti.



## **CHAPITRE 4. DES MDJI QUI SE DILATENT ET S'AGGLOMÈRENT, DE LA VILLE À L'AGGLOMÉRATION**

---

Depuis une quarantaine d'années, la taille des villes n'a cessé d'augmenter. Les taux de croissance de l'urbanisation nette sont parfois impressionnants (plus de 10 % par an à Mamoudzou entre 1991 et 1997). Cette évolution démographique implique une croissance importante de la surface habitée et donc des villes, et elle paraît difficilement compatible avec une organisation coutumière basée sur une petite communauté. Ce chapitre s'emploiera à analyser la vigueur et les conditions de la croissance urbaine depuis quarante ans, entendue comme l'« ensemble des phénomènes d'extension et de densification des agglomérations saisis d'un point de vue morphologique, c'est-à-dire à partir de leur inscription matérielle dans le territoire. » (Panerai *et al.*, 1999 : 51). L'ampleur et la nature des transformations opérées sur la forme et la physionomie de la ville serviront à montrer à quels types de contraintes nouvelles sont soumises les logiques résidentielles héritées du modèle coutumier.

Tout d'abord, les facteurs généraux d'implantation et de développement des établissements humains seront envisagés (physiques, historiques ou culturels), ceux-ci pouvant être accentués par une forte croissance. Ensuite, l'analyse du développement de nos sites-test mettra en exergue la vigueur et les formes du développement au cours des quarante dernières années : la croissance rapide des surfaces bâties est nouvelle aux Comores. Enfin, grâce à des relevés récents réalisés en 2002 et 2003 et intégrés dans un SIG, ce sont les changements dans la physionomie des constructions (et partant, de l'habitat) et les différences de dynamisme intra-urbaines qui seront mises en avant.

## 1. Des contraintes d'installation nombreuses pour des établissements dispersés

### 1.1. Des îles volcaniques en milieu tropical

Le caractère volcanique des îles comoriennes limite les espaces constructibles (elles sont toutes issues d'un même point chaud<sup>1</sup>). Mayotte est la plus âgée des îles avec ses 9 millions d'années<sup>2</sup>. Viennent ensuite Mohéli (3,4 à 1,4 millions d'années), Anjouan (1,5 à 0,4 millions d'années) et la Grande-Comore dont l'origine remonte à 130 000 ans BP et qui est constituée en grande partie d'un volcan encore actif : le Karthala (2 361m). Des îlots sont associés à chacune des îles. Ngazidja et Anjouan n'en comptent qu'un seul chacune aux superficies limitées (respectivement l'île aux tortues et l'île de la Selle). Tandis que les côtes mohéliennes sont bordées par une quinzaine d'îlots inhabités, dont ceux situés en face de Nioumachoua, au sud de l'île principale, pouvant atteindre plus de 3 km de long (chissioua Ouénéfou). Enfin, Mayotte abrite une vingtaine d'îlots à l'intérieur d'un vaste lagon (environ 1 000 km<sup>2</sup>) fermé par une double barrière de corail. Les deux îles habitées en permanence sont la Grande-Terre, de loin la plus grande (364 km<sup>2</sup>), et la Petite-Terre (11km<sup>2</sup>), située sur le récif-barrière. Elles sont séparées par un bras de mer de 1,7 km de large.

Les quatre îles sont structurées par des massifs au relief accidenté (cf. Figure 21a, b, c et d)

À Mayotte, Anjouan et Mohéli, crêtes vives et flancs abrupts dominant des espaces plans qui sont :

- tantôt des plateaux relativement étendus : cas du Djando à Mohéli (à environ 350 m d'altitude) ou du plateau de Combani à Mayotte. À Anjouan, des cirques spectaculaires tels celui de Bambao entaillent le flanc du Ntingi (point culminant de l'île à 1 595 m) formant des falaises verticales de plusieurs centaines de mètres de dénivelé ;
- ou bien des plaines littorales étriquées et rares à Anjouan (Mpomoni, Domoni) et Mohéli (Fomboni, Bandani). Plus fréquentes à Mayotte (sud du lac Dziani en Petite-Terre, Malamani et Kaweni), parfois situées au fond de baies étroites au sud de la Grande-Terre notamment (Dapani, Mronabéja, Kani-Kéli) elles voisinent souvent avec des mangroves. Ce relief plus découpé de l'île la plus ancienne est lié à un phénomène de subsidence qui a également pour conséquence l'érection d'une barrière de corail exceptionnelle<sup>3</sup>, alors que dans les autres îles comoriennes le récif est bien plus limité (récif important à Mohéli, plus réduit à Anjouan et en Grande-Comore). De même, c'est à Mayotte que les mangroves sont les plus développées (750 ha en 2002<sup>4</sup>) alors que Ngazidja en est quasiment dépourvue.

La Grande-Comore présente une morphologie particulière en raison de son volcan toujours actif, ainsi le Karthala flanqué au nord et au sud par deux appendices (massifs de la Grille et du Mbadjini) constitue un puissant ensemble qui plonge dans la mer de façon assez abrupte<sup>5</sup>. Il domine néanmoins une plaine d'environ 1 à 2 km de large côté ouest et plus au nord, plaines et coteaux littoraux de faible pente se succèdent jusqu'à Mitsamihuli. Notons également la présence d'une plaine littorale assez développée autour de Shindini au sud de l'île.

<sup>1</sup> J.L. Guébourg (1995 : 132-134) reprend l'origine de cette théorie, qui reste la plus répandue.

<sup>2</sup> En réalité, les bancs du Geysier (un demi-atoll) et de la Zélée (atoll immergé), situés au nord-ouest de Mayotte, correspondraient à des manifestations encore plus anciennes du point chaud à l'origine de l'archipel. Voir Maggiorani (1991).

<sup>3</sup> La barrière de corail est double par endroits, ce qui en fait une formation exceptionnelle dont on trouve d'autres exemples uniquement aux îles Fidji et en Nouvelle-Calédonie (Maggiorani, 1991 : 8).

<sup>4</sup> D'après la *carte de la végétation mahoraise* mise à disposition par le Bureau d'Études Techniques (DAF/SEF).

<sup>5</sup> Avec une caldeira de 3 à 4 km de large, ce volcan présente un des plus vastes cratères du monde.

Figure 21a - Carte du relief de Mayotte

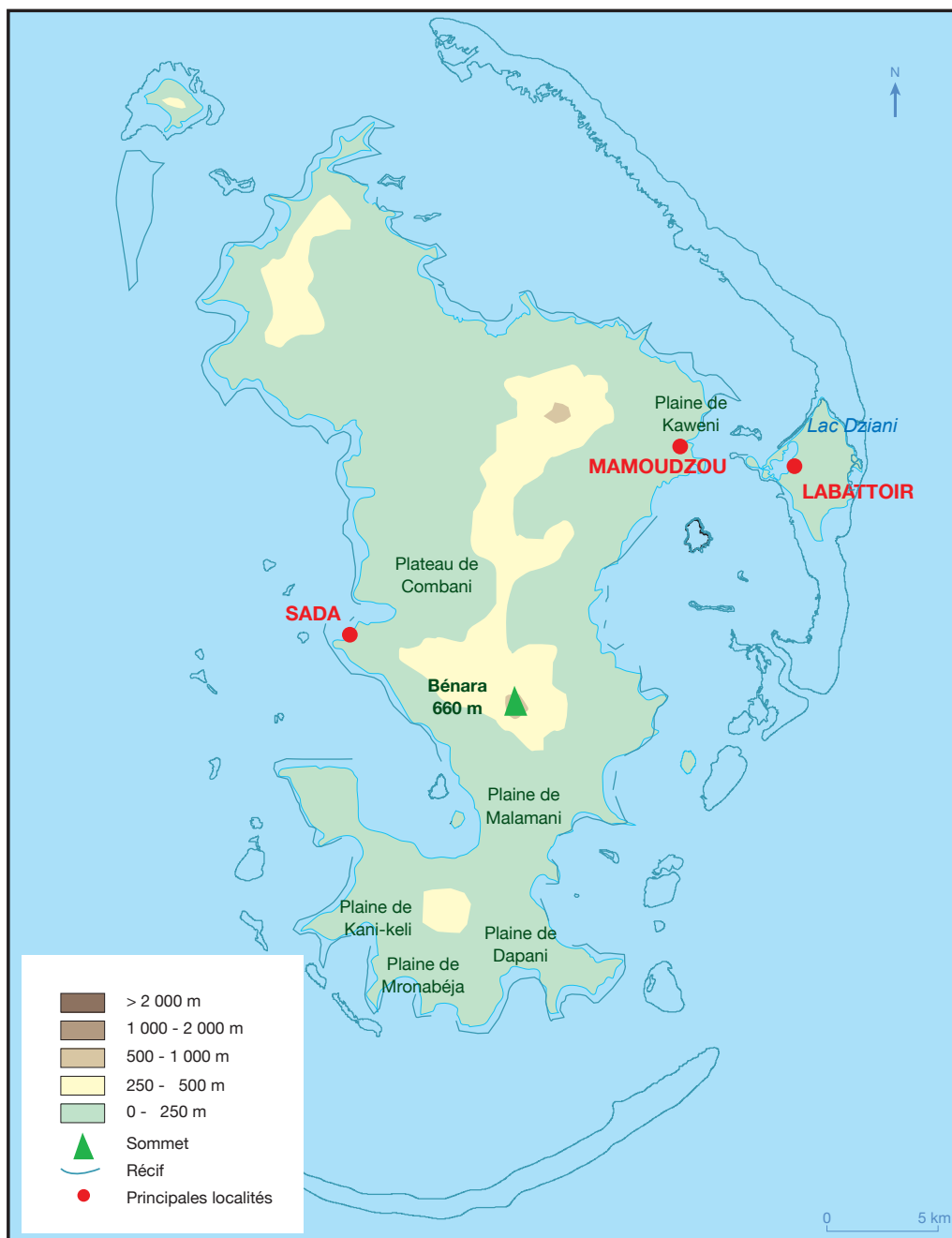


Figure 21b - Carte du relief de Mohéli

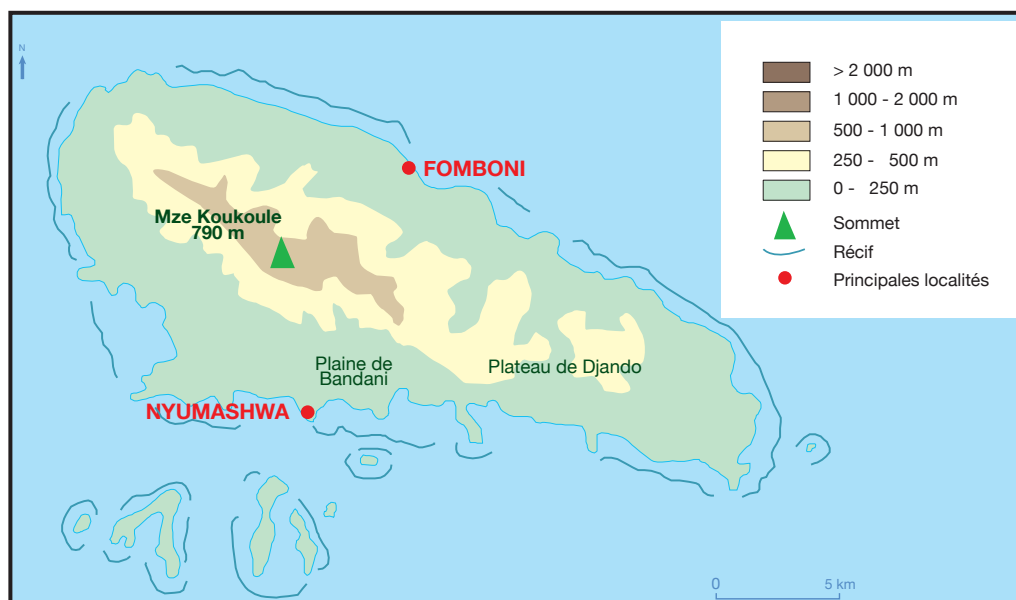




Figure 21c - Carte du relief d'Anjouan

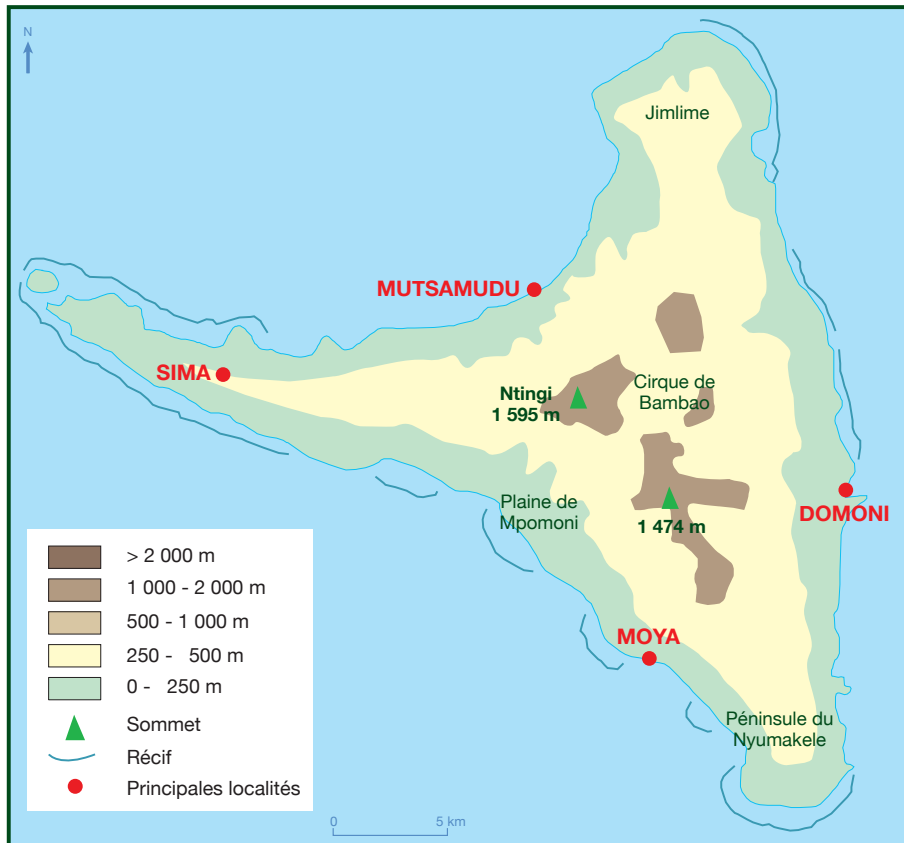
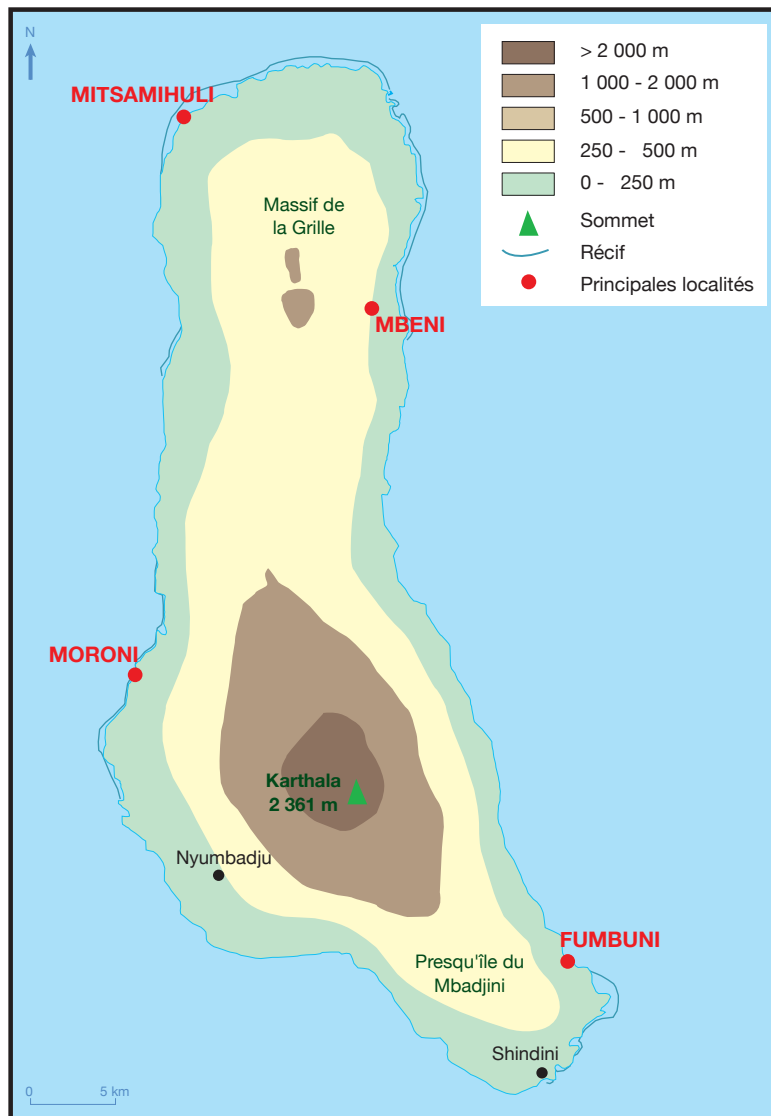


Figure 21d - Carte du relief de la Grande-Comore



Il convient de compléter ce premier aspect des contraintes géophysiques pesant sur les Comores par un aperçu des conditions climatiques, parfois excessives dans ce type d'archipel intertropical. On peut schématiquement opposer deux saisons marquées. La saison des pluies dure des mois d'octobre/novembre (selon les îles) à ceux de mars/avril. Elle est caractérisée par des vents de mousson venus du nord-est, chauds et chargés d'humidité qui déversent des pluies abondantes et intenses sur les îles. S'y oppose une période sèche (et moins chaude) de mai à octobre, dominée par les alizés du sud-est, qui apportent des brises modérées.

La pluviométrie a donc un rôle majeur : à Mayotte, les moyennes annuelles sont comprises entre 900 mm (au sud) et 2 300 mm (Monts Bénara et Mtsapéré) (Pascal, 2002 : 7). On retrouve des valeurs comparables à Anjouan : de 1 371 mm à plus de 3 000 mm et à Mohéli : de 1 187 mm à 3 063 mm<sup>6</sup>. Enfin, malgré les irrégularités annuelles « l'abondance des pluies reste de mise puisqu'il tombe entre 1,5 et 4,5 mètres de pluie » (Guébourg, 1995 : 151) en Grande-Comore où le maximum est atteint à la station de Nyumbadju sur le flanc ouest du Karthala (500m d'altitude) avec 5 770 mm/an en moyenne. L'altitude est en effet un facteur important (gradient adiabatique) ainsi que la disposition des reliefs insulaires (côtes au vent / côtes sous le vent), certaines régions connaissent même des périodes de sécheresse de 5 à 6 mois en particulier sur le littoral sous le vent, renforcées par des températures moyennes assez élevées (entre 21°C et 28°C à Mayotte).

À la fin de la saison des pluies, entre février et avril, se situe la période favorable à des événements climatiques plus exceptionnels : les cyclones et dépressions tropicales. D'après J.L. Guébourg (1995 : 167), une quarantaine de perturbations cycloniques ont affecté l'archipel entre 1910 et 1990 (une tous les deux ans). Mais les deux tiers ont atteint surtout Mayotte, en raison semble-t-il de la présence de Madagascar qui dévie les trajectoires (les cyclones s'orientant préférentiellement vers l'île française et Mahajunga). Le dernier d'entre eux, Kamisy, date de 1984.

Ces conditions climatiques, en particulier les plus extrêmes, alliées aux formes du relief, peuvent s'avérer des contraintes d'autant plus fortes que les sols sont vulnérables.

« De façon générale, les sols des îles comoriennes sont fragiles et constituent un milieu instable »<sup>7</sup>. Les versants escarpés et la pluviométrie importante (violente parfois : 3 à 4 mm/min) sont de nature à favoriser l'érosion des sols et le phénomène est effectivement présent dans toutes les îles comoriennes à des degrés divers. Du fait de son ancienneté et en raison du climat, Mayotte a subi une pédogénisation intense qui s'explique en particulier par l'altération des roches volcaniques sous l'action de la chaleur et de l'humidité (les sols épais en résultant facilitent l'érosion et le lessivage). Mohéli et Anjouan connaissent une situation assez similaire pouvant entraîner des glissements de terrain par endroits, tandis qu'en raison d'une morphogénèse récente, la Grande-Comore, dont les roches sont moins altérées, est moins soumise à ce genre d'aléa. La perméabilité des roches volcaniques ne permet même pas à l'île de disposer de cours d'eau pérennes, ce qui n'exclut pas néanmoins la formation de coulées boueuses lorsque les pluies sont violentes<sup>8</sup>.

Ces conditions physiques limitent la surface utile des îles aux espaces plans ou à faible déclivité, que ce soit pour l'agriculture (culture sur brûlis, pâturage, bois de chauffe) ou l'habitat, qui, lorsqu'ils sont situés sur de fortes pentes, renforcent l'érosion.

Le problème est que les terrains accidentés dominent largement les reliefs insulaires. Ainsi, J. Coudray (1991 : 34) signale qu'à partir de photos aériennes et de la

---

<sup>6</sup> [www.fao.org/.../aquastat](http://www.fao.org/.../aquastat).

<sup>7</sup> Voir Anonyme, 2002, *Atlas des ressources côtières - RFIC*, Nairobi, DGIC/UNEP, p.10.

<sup>8</sup> Pour plus de détails concernant les problèmes d'érosion voir Courday (1991 : 34-35) et Guébourg (1995 : 125-132).

carte topographique au 1/50 000<sup>ème</sup>, on a déterminé que plus de 45 % de la Grande-Terre (Mayotte) était couverte par des pentes supérieures à 20 %<sup>9</sup> et 27,7 % par des pentes supérieures à 40 %. La surface agricole utile (SAU) est un indicateur précieux pour comprendre les disponibilités réelles qu'offrent les îles. Malheureusement, selon les sources, la valeur donnée varie parfois de façon importante : elle se situe en Grande-Comore entre 400 et 637 km<sup>2</sup> (soit 40 à 60 % des terres), 200 à 270 km<sup>2</sup> (47 à 64 % des terres) à Anjouan, 100 à 130 km<sup>2</sup> à Mohéli (47 à 60 %) et 110 à 240 km<sup>2</sup> (30 à 64 %) à Mayotte<sup>10</sup>. Notons qu'en ce qui concerne la dernière, le SRADT (1998 : 17) indiquait que seules 16% des terres pouvaient faire l'objet d'une réelle intensification de l'agriculture. Deux types d'espaces réunissent la majeure partie de la SAU : les plaines littorales et les plateaux (avec quelques coteaux de faible déclivité) dont nous avons déjà parlé. Sur le plan physique, signalons que si les premières bénéficient souvent de la présence de cours d'eau (sauf en Grande-Comore), les seconds connaissent en général un climat plus tempéré que sur le littoral et moins soumis à la sécheresse pendant la saison des alizés (saison sèche) ce qui leur donne un potentiel agricole certain (sans parler des conditions de vie et des problèmes de paludisme, plus importants sur le littoral).

Ces conditions physiques sont particulièrement contraignantes pour l'implantation et l'extension des zones bâties, elles doivent donc être prises en compte pour comprendre le développement des villes. Mais bien sûr, d'autres facteurs ont pu jouer un rôle déterminant dans le choix des sites d'implantation.

## **1.2. Facteurs humains de localisation**

### **1.2.1. Le coq fondateur : facteurs culturels et historiques**

Si les premiers Comoriens sont arrivés par le littoral où ils ont certainement établi leurs implantations initiales, il est ensuite difficile d'établir les trajectoires qu'ils ont suivies. L'ancienneté de la pratique de la pêche a favorisé les sites côtiers, néanmoins, l'hypothèse de l'origine bantou des premiers Comoriens incite à penser que ces éleveurs se dirigèrent plutôt vers l'intérieur des terres, selon J.L. Guébourg (1995 : 64). Certains sites furent également déplacés ou abandonnés ce qui implique la création de nouveaux établissements selon des rites immuables. La fondation d'un nouvel établissement était en général le fait d'un petit groupe de personnes (parfois seulement un couple) qui quittaient leurs familles pour des raisons diverses comme la saturation du site originel ou un conseil du *mwalimu*<sup>11</sup> qui « préconise l'édification d'une nouvelle ville comme solution à un problème de stérilité » (Chouzour, 1995 : 147). Quoi qu'il en soit, ce devin avait toujours un rôle important dans le choix du nouveau site d'implantation à travers un rituel mettant en jeu un coq : « chaque groupe fondateur agit sur les conseils d'un *mwalimu*. Celui-ci remet un coq, dont le troisième chant, qui intervient après une période d'errance plus ou moins longue, est le signe que le groupe est arrivé sur les lieux propices à son installation » (Chouzour, 1995 : 147). Ajoutons que certains établissements trouvent leur origine dans des mythes qui peuvent être liés à des populations venues de la mer ou à des *djinn*s<sup>12</sup>. Enfin, certains éléments physiques ou végétaux tels que le Karthala et le massif de la Grille ont été longtemps considérés comme des domaines peuplés d'esprits desquels il valait mieux se tenir éloigné. Cette croyance explique en partie que les Grands-

---

<sup>9</sup> Selon le SRADT (1998 : 17), les terrains dont la pente est inférieure à 20% sont ceux permettant une agriculture « mécanisée, irriguée, intensive ».

<sup>10</sup> Sources donnant la SAU : J.L. Guébourg (1995 : 389) pour Ngazidja uniquement ; plusieurs sites gouvernementaux donnent la SAU mahoraise dont le site du ministère de l'intérieur : [www.interieur.gouv.fr/.../976](http://www.interieur.gouv.fr/.../976) ; Battistini et Vérin (1984 : 74) et l'INSEE (1968) donnent une SAU pour les 4 îles.

<sup>11</sup> Le *mwalimu* est un guérisseur, un devin (selon Blanchy, 1996 : 96).

<sup>12</sup> Cas de l'union entre le Fe Ngoma Mrahaju et une femme djinn qui fonda la lignée des Pirusa relaté par J.L. Guébourg (1995 : 67).

Comoriens n'aient pas dépassé l'isohypse 400 m avant la colonisation<sup>13</sup>. Cette dernière constatation souligne par ailleurs le rôle de l'histoire dans le choix des sites d'implantation.

La venue d'Arabo-Shiraziens a certainement favorisé les établissements côtiers, renforcés par leur rôle commercial. Ensuite, les razzias malgaches à la fin du XVIII<sup>e</sup> siècle et au début du XIX<sup>e</sup> ont eu au moins deux conséquences importantes. D'une part, elles ont pu renforcer un regroupement derrière les remparts de quelques établissements et d'autre part, elles ont favorisé un exil vers les hauteurs et des sites défensifs. J. Breslar (1979 : 33) souligne qu'à Mayotte, après l'incendie de Tsingoni, un certain nombre d'habitants se réfugièrent à l'intérieur de l'île (tandis que les nobles se groupaient sur le rocher de Dzaoudzi). Pour continuer sur le cas mahorais, remarquons qu'une fois cet épisode « malgache » terminé et malgré les tensions internes sous le règne d'Adriantsouli, une grande partie de la population s'était de nouveau groupée sur le littoral, à proximité de la Petite-Terre.

La colonisation et l'appropriation des meilleures terres qui s'ensuivit poussèrent « indirectement les Mahorais à occuper les hautes terres moins fertiles » (Breslar, 1979 : 33), où l'organisation en hameaux saisonniers était privilégiée, les terres cultivées changeant tous les trois ou quatre ans ; 133 établissements ont pu ainsi être recensés en 1852 (Martin, 1976 : 231). Cependant, l'administration coloniale, après la révolte de 1856, décida de regrouper la population au sein de quelques localités situées sur la côte de façon à mieux la contrôler. Les parcelles des hameaux furent saisies en échange de quoi les Mahorais bénéficiaient de terrains de culture à l'intérieur des concessions sucrières.

On ne trouve pas ce genre de « mouvement de balancier » en Grande-Comore ; toutefois, la mainmise d'Humblot sur une bonne partie des terres littorales poussa les habitants à s'installer au-delà de la ligne des 400 m. Par ailleurs, le « sultan blanc » fonda des établissements destinés à accueillir des engagés : Nyumbadju ou Boboni situés à 420 et 630 m d'altitude. J.L. Guébourg (1995 : 88) signale également une multiplication de petites unités au-delà de 600 m lors de l'arrivée de colons réunionnais après la guerre de 1914-1918. On pourrait bien sûr multiplier les exemples de ce genre à Anjouan ou Mohéli où des localités, directement en relation avec les plantations, ont également été créées, près de la côte ou sur les plateaux cultivés.

### 1.2.2. Facteurs pratiques

B. Chatain et L.A. Cheyssial (1979 : 101) ont insisté sur l'intérêt que pouvaient avoir les sites littoraux à Mayotte :

- présence de cours d'eau donc disponibilités en eau douce ; utilisation de l'estran comme zone de déjection (la marée faisant office de « chasse d'eau ») donc des conditions sanitaires meilleures (l'eau salée pouvant être utilisée pour se laver ou nettoyer les vêtements en particulier en saison sèche) ;
- possibilité de pratiquer la pêche (de différents types, elle est d'autant plus diversifiée et prolifique à Mayotte que le lagon est développé) qui apporte un complément nutritionnel (protéines animales) important ;
- proximité d'une voie de communication fondamentale : l'océan, à la fois pour les relations intérieures (relief compartimenté compliquant les déplacements par voie de terre, surtout en saison des pluies) et le commerce international.

Si ces avantages peuvent être généralisés à l'ensemble de l'archipel, notons toutefois que la Grande Comore présente une côte moins hospitalière - l'absence de récif témoignant d'une côte directement exposée à l'océan -, que son relief est moins compartimenté que

---

<sup>13</sup> J.L. Guébourg (1995 : 88) parle d'une « ligne psychologique des 400 m ».

dans les autres îles, et qu'il n'y existe pas de cours d'eau pérenne ; le tout réduisant l'intérêt du littoral<sup>14</sup>. On retrouve donc l'exception grand-comorienne qui avait déjà été soulignée en raison de son relief particulier ; reste à savoir si ces spécificités se reflètent actuellement dans les zones d'installations préférentielles des Comoriens.

### 1.2.3. Localisations actuelles

Actuellement, la lecture d'une des cartes topographiques de l'IGN<sup>15</sup> ne permet pas de trancher formellement entre les deux types d'implantation (littorale ou à l'intérieur), bien que la côte - au sens large - semble privilégiée. Afin de mieux décrire cette répartition des localités, nous avons compté ces dernières en fonction de leur situation (cf. Tableau 11 et Figure 22). On constate que Mayotte et Mohéli présentent des profils assez similaires, alors qu'Anjouan et la Grande Comore offrent deux cas distincts.

**Tableau 11 – Localités en fonction de la distance au trait de côte**

	Localités situées à plus de 2 km du rivage			Localités situées sur le trait de côte		
	Nombre	Taux en %	Population*	Taux de population en %	Nombre	Taux en %
<i>Mohéli</i>	3	11,5	2 742	11,3	14	53,8
<i>Mayotte</i>	8	11,4	9 391	7,2	44	62,9
<i>Ngazidja</i>	61	28,5	70 543	30,2	32	15,0
<i>Anjouan</i>	17	18,9	53 683	28,4	25	27,8
Total	89	22,3			115	28,8

\* : Il s'agit de la population en 1991 pour les îles de l'Union des Comores et de 1997 pour Mayotte

Pour les deux premières, l'implantation littorale est nettement privilégiée ; à Mayotte, dans pratiquement les deux tiers des localités, une partie des bâtiments est située directement sur le trait de côte, « les pieds dans l'eau ». D'autre part, elles ne sont que 11,4 % situées à plus de 2 km de la mer (11,5 % pour Mohéli).

À Anjouan, la proportion de sites d'installation en bord de mer est également élevée : 27,8 % au contact direct avec l'océan, tandis que 18,9 % sont localisés à plus de 2 km de celui-ci. Cette dernière information doit être pondérée en fonction du poids démographique de chacune des entités, elles représentent au total 28,4 % de la population de l'île, ce qui est conséquent. De plus, en raison de l'étroitesse de la pointe du Nyumakele, une partie des localités situées dans les Hauts est à moins de 2 km de la côte.

Pour finir, la Grande Comore apparaît comme la moins propice à l'installation littorale puisque seulement 14,9 % des établissements y sont installés à l'interface terre/mer et que 28,5 % d'entre eux sont en revanche éloignés de plus de 2 km de ce rivage (la taille de l'île – la plus vaste - n'étant d'ailleurs certainement pas étrangère à cette situation).

En fait, seules les pentes les plus fortes et les sommets sont vierges d'établissements humains, les plaines et plateaux étant occupés en priorité. D'autre part, dans des îles de superficie limitée, les sites d'implantation sont de fait souvent peu éloignés du littoral, y compris pour les sites de plateau (cf Nyumakele à Anjouan), sans que cette proximité soit toujours réellement recherchée.

<sup>14</sup> J.L. Guébourg (1995 : 399) insiste à la fois sur l'aspect hostile du littoral qui incite certaines localités à se détourner du front de mer (Hahaya par exemple) et sur l'abandon des quartiers proches de la mer aux lignages moins prestigieux de pêcheurs lors du développement d'un *mdji*, les Comoriens étant avant tout des éleveurs/agriculteurs.

<sup>15</sup> Série *Archipel des Comores*, 1 : 50 000, 1995, Paris et *Mayotte*, Carte touristique au 1 : 50 000, 1993, Paris.

**Figure 22 - Identification des localités situées à plus de deux kilomètres du trait de côte à Anjouan**



Source : carte IGN, 1995; 1/50 000e.  
 Conception et réalisation : Y. Gérard, P. Brunello <http://www.univ-lr.fr/ctig>, 2005.

## **Conclusion**

Les sites de prédilection pour l'installation des établissements humains comoriens sont donc diversifiés et sont principalement liés à l'histoire et à la culture comorienne (on notera le refoulement de certains habitants vers les Hauts à Anjouan). En effet, quelle que soit la rigueur des conditions physiques, des replats, plateaux ou coteaux moins escarpés ont permis l'installation ponctuelle de nouveaux établissements.

Ainsi, l'impression de concentration des espaces habités sur le littoral est à nuancer, certains *mdji* se trouvant proches de la mer en terme de distance (nous parlons d'un archipel dont les îles sont de taille assez modeste après tout) n'y sont pas directement reliés (par exemple sur le plateau du Nyumakele).

## 2. Des villes qui s'épanouissent sur un littoral étriqué

Comment s'est traduite la croissance démographique qui a affecté les villes depuis les années 1960 ? A-t-elle été la même pour l'ensemble des sites-test ? L'objectif est de déterminer des constantes dans les formes et les modes d'extension des villes.

La partie la plus ancienne de nos sites-test a toujours une ouverture directe sur la mer, que ce soit à travers un port aménagé ou une simple plage servant de zone d'échouage. Ainsi, bien que les établissements humains soient plus ou moins dispersés sur chaque île, nous constatons que ceux que nous avons choisis en raison de leur degré d'urbanité élevé sont tous situés directement sur l'interface littorale. Les cartes IGN montrent que les sites d'implantation originels correspondent souvent à une plaine littorale, elle est bien marquée à Mutsamudu, Fomboni et Moroni, mais est plus limitée à Fumbuni et Domoni. Sada est située sur des terrains mixtes alliant plaine - en réalité réduite à une bande littorale de quelques dizaines de mètres de largeur - et coteaux, tandis que Mamoudzou est installée sur une alternance de coteaux de faible pente.

Au-delà des sites originels d'implantation, des transects représentant le relief et les zones bâties permettent de mieux mettre en parallèle la topographie et l'histoire de l'extension des villes<sup>16</sup>. Deux transects, l'un parallèle et l'autre perpendiculaire au littoral, ont été retenus pour chaque lieu de façon à prendre en compte les différents axes potentiels de développement. Des plans du bâti au 1/2 000<sup>ème</sup> ont servi de base pour réaliser ces documents graphiques.

Une représentation de la zone bâtie en deux dimensions et à différentes dates permet quant à elle de suivre les étapes plus récentes du développement des villes. En raison de l'hétérogénéité des sources (cartes, plans ou photos aériennes), ces documents ont une valeur avant tout indicative et ne peuvent servir à effectuer des calculs précis. Leur lecture doit donc s'accompagner de précautions, elles permettent néanmoins de faire le point et donnent une bonne idée de la croissance au cours de ces quarante dernières années.

### 2.1. De la plaine aux coteaux

**Mutsamudu** (Figures 23 et 24)

#### *Transects topographiques*

La coupe parallèle au rivage d'orientation SO/NE correspond clairement à une plaine, légèrement inclinée vers le SO et la mer, où débouchent deux cours d'eau pérennes. Le principal d'entre eux : Mro wa Mutsamudu prend sa source au Ntingi à environ 6 km de son embouchure à vol d'oiseau ; ce sont d'ailleurs les premières pentes de ce pic qui limitent la profondeur de la plaine (cf. Photos 13, 14 et 15). Ce phénomène est particulièrement lisible sur le transect perpendiculaire à la côte (axe d'orientation NO/SE). La ville historique est limitée par des pentes assez raides qui dans un premier temps ont limité l'extension dans cette direction. On remarquera la citadelle de Cinéjou, construite au XVIII<sup>è</sup> siècle, qui dominait la ville. Les premières extensions extra-muros sont dues à des quartiers abritant la population servile : Hampanga et Habomo (de l'autre côté du Mro wa Mutsamudu). Le premier s'attaquait déjà à l'époque aux coteaux à l'est du centre tandis que le second s'installait dans ce qui restait de la plaine au sud. Nous avons appelé cet espace « *mdji* pré-colonial ».

Au moment de la colonisation, administrations et quartiers destinés à la main d'œuvre des sociétés de plantation se sont développés vers le nord-est (Gongoimoué). La plaine se refermant au sud-ouest, laissant la place à des coteaux abrupts, seule l'extension

---

<sup>16</sup> Bien sûr, l'axe du transect doit être choisi de façon à ne dénaturer ni le relief ni l'extension de la zone bâtie.



vers le nord était possible. Le développement s'est ainsi poursuivi dans la plaine en direction de Mirontsy suffisamment éloignée au départ pour ne pas limiter l'extension.

En 1965, en plus de lotissements à Chitsangani (près de Mirontsy), les autorités coloniales avaient prévu le développement sur le plateau de Hombo, alors considéré comme seule possibilité d'étalement de Mutsamudu sur le moyen terme. Orienté SE/NO, celui-ci est légèrement incliné vers le littoral, passant d'une altitude d'environ 200 m au sud-est à 100 m au nord-ouest sur 1,5 km, il est limité sur les côtés par les deux rivières précitées et ne dépasse pas quelques centaines de mètres de large. Dans sa partie ouest, le cours d'eau creuse une profonde entaille et forme, au fur et à mesure qu'on le remonte vers l'amont, des avens.

#### *Croissance récente*

La figure 24 montre bien ce qu'était Mutsamudu en 1959, juste avant que l'espace urbanisé ne s'étende très fortement. L'agglomération, constituée des deux *mdji* de Mutsamudu et Mirontsy, était plutôt longiligne, parallèle au rivage. L'axe de communication d'orientation nord/sud qui la traversait déjà à cet époque a joué un rôle important en favorisant la jonction des deux *mdji* le long de cette voie ; et l'extension de Mirontsy au nord la suivait. On notera qu'une extension vers le plateau de Hombo avait déjà débuté depuis le centre de Mutsamudu (premières administrations, chapelle...).

Au milieu des années 1980, l'agglomération a complètement changé de physionomie en raison de l'explosion de la surface bâtie. Non seulement la plaine littorale est quasiment saturée (les limites entre Mirontsy et Mutsamudu sont difficiles à identifier) mais le plateau de Hombo est construit en grande partie également (cf. Photo 16). D'ailleurs, le Schéma d'Aménagement d'Agglomération (SDA) de 1983 englobe déjà sous la dénomination « Mutsamudu » cinq localités : Mutsamudu, Sangani, Chioué, Pagé et Mirontsi (Anonyme, 1983 : 16). Deux axes de développement perpendiculaires ont été privilégiés : vers le nord-est, le long de la plaine et vers le sud-est, sur le plateau ; la forme de l'agglomération s'en ressent.

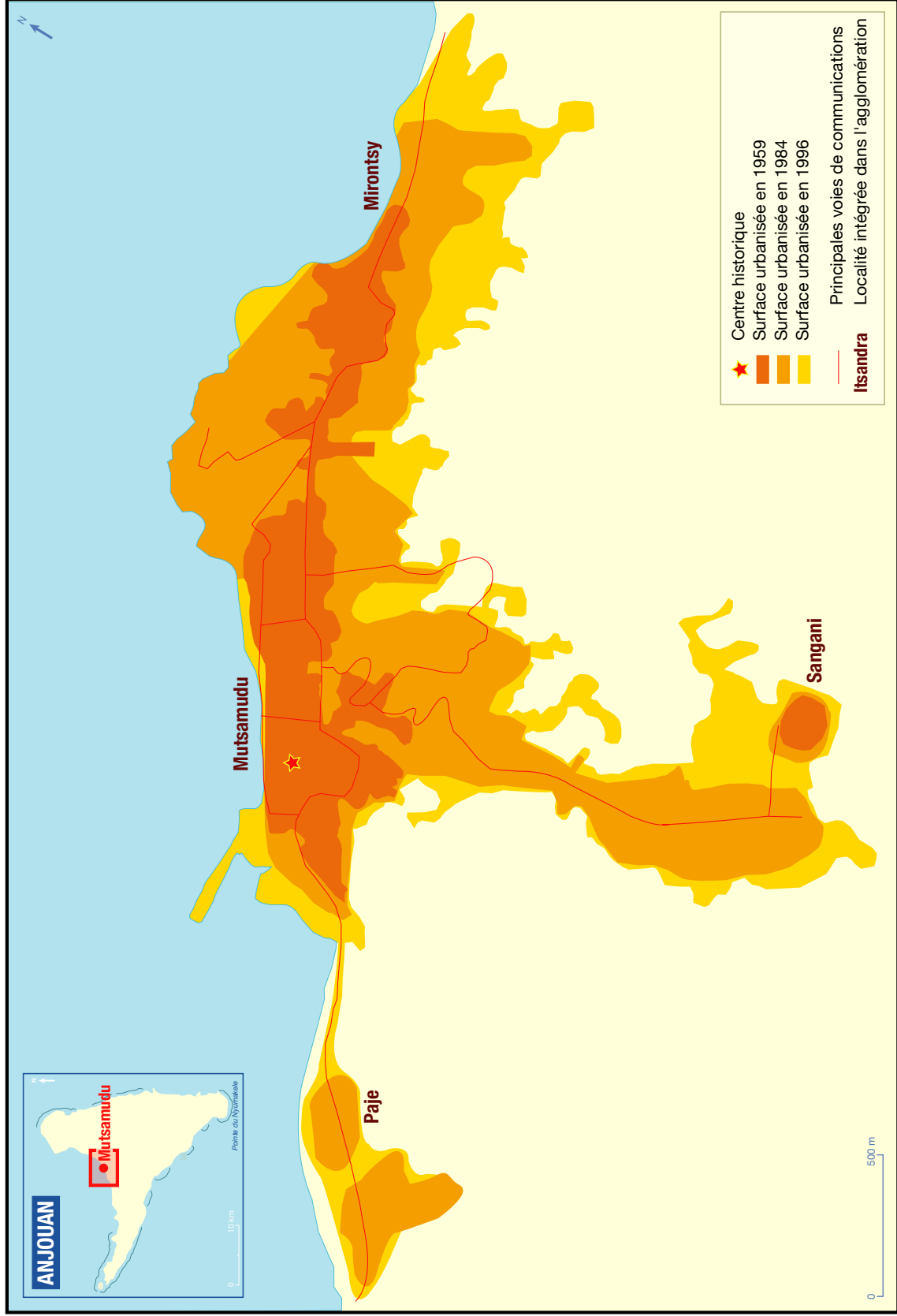
La progression de la tâche urbaine marque ensuite le pas. Il ne s'agit pas seulement d'un arrêt de la croissance urbaine, mais également d'un changement de mode d'expansion. Les principales extensions se font aux extrémités de l'agglomération : au-delà de Mirontsy, dans le prolongement de la plaine littorale et vers Sangani (créé à l'origine pour accueillir la main d'œuvre des plantations), rattrapé par l'urbanisation de Hombo. Paje est relié par une ligne de constructions coincées entre les falaises et la mer. De plus, les derniers espaces vierges de la plaine sont comblés et l'extension sur les coteaux progresse, parfois digitée, exploitant les pentes les moins abruptes. C'est par cette dynamique que Chioué, qui doit sa création à une plantation, est intégré.

Par ailleurs, les surfaces déjà urbanisées en 1984 présentaient des densités parfois assez faibles, c'est le cas des lotissements (Hombo notamment), dont les lots ont été distribués précisément à cette époque (20 ans après l'élaboration des premiers plans). Les coteaux situés justement entre le plateau et la plaine n'étaient vraisemblablement pas beaucoup construits non plus. La densification du bâti semble plus que probable et nécessaire dans des périphéries autrefois très aérées en raison de la disponibilité de terrains aisément constructibles, même les coteaux parfois très pentus connaissent dès cette époque une densification.

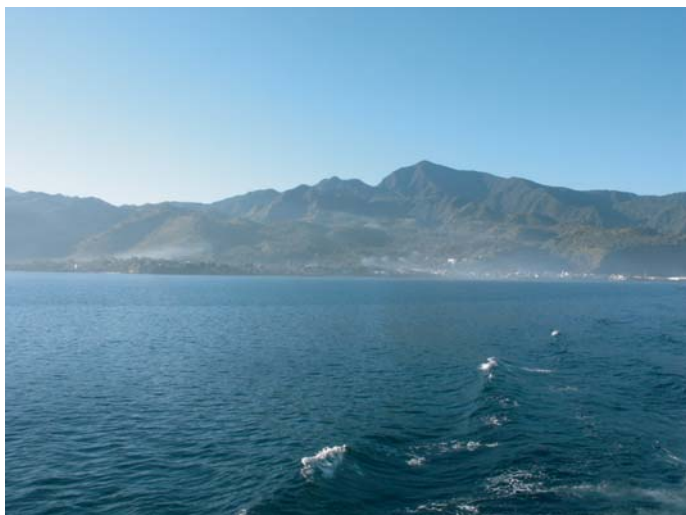
La forme globale de l'agglomération n'a donc pas foncièrement changé depuis 1984, si ce n'est que Paje peut lui être rattaché à présent. En raison de l'importante croissance urbaine que la ville a connue, le relief tourmenté des lieux commence à jouer comme une forte contrainte. Doit-on en déduire à la nécessaire densification et « verticalisation » du bâti ?



Figure 24 - Croissance de l'agglomération de Mutsamudu (Anjouan) 1959-1996



**Photo 13 - Mutsamudu au pied du Ntingi (Anjouan)**



**Photo 16 - Un secteur déjà densifié à Chitsangani (Mutsamudu - Anjouan)**



**Photo 14 - Le centre ancien de Mutsamudu encadré par des pentes abruptes (Anjouan)**



**Photo 17 - Une zone d'extension récente au sud de Moroni (Grande-Comore)**



**Photo 15 - Le centre ancien densifié de Mutsamudu (Anjouan)**



**Photo 18 - Extension sur les coteaux de cases en végétal à Domoni (Anjouan)**



## **Moroni** (Figures 25 et 26)

### *Transects topographiques*

La plaine est ici d'orientation SSO/NNE, s'allongeant parallèlement au littoral et bordée à l'est par des coteaux (pentes du Karthala). Globalement inclinée vers la mer, son altitude varie de façon irrégulière entre 5 et 20 m. Par ailleurs, elle est bien plus vaste que celle de Mutsamudu : 8 km séparent Ikoni dans sa partie sud et Itsandra au nord et sa largeur dépasse fréquemment les 500 m.

Le centre historique se situe dans une dépression légèrement marquée qui s'ouvre sur le port traditionnel. À part le quartier (servile à l'origine) de Irungudjani au sud et celui de Djumwamdji au nord-est, il y a eu peu d'extension extra-muros avant le début du XX<sup>ème</sup> siècle.

Comme c'est le cas dans la capitale anjouanaise, la colonisation fut synonyme d'extension hors du centre ancien, symbolisée par quelques réalisations phares : marché d'Itsanzoni en 1921 et bâtiments administratifs d'abord à l'est puis au nord-est du centre ancien (ministères), sur les premiers coteaux, mais également extension vers le sud avec la réalisation d'un premier aérodrome... L'extension vers le nord est plus limitée.

Par la suite, le développement s'oriente principalement sur la plaine littorale qui offre un vaste espace plan. Itsandra au nord est même rejoint. L'étalement vers le sud est moindre, au moins deux raisons peuvent être évoquées pour l'expliquer : l'existence de l'aéroport et les nombreux conflits fonciers existants dans cette zone (nous y reviendrons dans le chapitre 8).

### *Croissance récente*

En 1959, Moroni s'étend de façon multidirectionnelle, elle alterne ainsi les formes lobées, dirigées par des axes de communication orientés globalement est/ouest et qui aboutissent à une route contournant le centre intra-muros. Ce développement n'épargne pas les coteaux qui sont colonisés à leur tour.

Ensuite, la croissance urbaine s'est orientée au nord et au sud, dans le prolongement de ce qui existait au début des années 1960. L'expansion fut particulièrement importante au nord, où les constructions semblent s'étaler sans rencontrer d'obstacles. Celle-ci paraît moins prononcée au sud, certainement en raison de la présence de l'aéroport. Entre 1959 et 1984, la voirie semble toujours avoir joué un rôle directionnel important. Les investissements à partir de la fin de la période coloniale furent importants en raison surtout du transfert de capitale décidé en 1958 (cf. chapitre 1) : le quartier des ministères et de nombreux lotissements font partie de ces nombreuses réalisations.

Enfin, le développement s'est poursuivi sans véritable obstacle jusque 1996, la plaine continuant de recevoir de nouveaux bâtiments. Le caractère longiligne de Moroni, déjà bien ébauché en 1984, se confirme et la ville prend la forme d'un rectangle, parallèle au rivage. Cependant, alors que celui-ci est bien arrêté au sud (conséquence des conflits fonciers avec Ikoni ?), une langue d'espace bâti se détache au nord et se prolonge au-delà d'Itsandra qui est à présent bien intégré à l'agglomération. Les coteaux sont peu colonisés et l'habitat y reste diffus au-delà de 80 m d'altitude même si on trouve quelques localités plus haut : Mvouni ou Tsidje par exemple.

La croissance urbaine de la capitale comorienne est donc restée assez libre, grâce à un site originel qui lui permet de disposer d'un vaste espace d'extension aisément constructible. D'ailleurs, sa superficie a été multipliée par plus de 10 entre 1958 et 1982<sup>17</sup>.

Cependant, au nord, les limites de la plaine semblent atteintes, sans compter que d'autres *mdji*, intégrés à l'agglomération, occupent déjà une partie de l'espace disponible. Pendant ce temps au sud, l'extension se heurte à des tensions avec Ikoni. Ce secteur se densifie encore lentement et fait office de front pionnier (cf. Photo 17). À moyen terme,

---

<sup>17</sup> D'après le Plan de Développement de l'Agglomération de Moroni (Anonyme, 1982 : 43), celle-ci serait passée durant cet intervalle de 15 ha (centre historique + quelques extensions) à 184,5 ha.

les espaces urbanisables risquent de manquer dans cette capitale de l'Union des Comores, alors qu'elle continue à attirer des habitants en provenance de tout l'archipel.

### **Fomboni** (*Figure 27*)

Nous n'avons pas réalisé de coupe pour cette ville car le seul document dont nous disposions était la carte IGN au 1/50 000<sup>ème</sup>, toutefois celle-ci s'est avérée suffisante pour ce site de plaine littorale peu nuancé.

La plaine accueillant la capitale mohélienne suit le trait de côte (orientation ONO/ESE) ; faiblement inclinée vers la mer, elle laisse la place au sud à des coteaux d'abord en pente douce, puis plus abrupts à mesure que l'on progresse à l'intérieur des terres. Elle est irriguée dans sa partie est par la Dewa.

#### *Croissance récente*

Le centre ancien est situé dans le centre ouest de Fomboni, il s'ouvre sur la plage qui servait autrefois de port d'échouage, sans dénivellation notable. Des quartiers serviles au nord-ouest et au sud-est ont constitué les premiers peuplements extra-muros. Durant le XIX<sup>ème</sup> et le début du XX<sup>ème</sup> siècles, des quartiers à la structure en damier (parfois gommée par la densification actuelle du bâti), destinés à accueillir de la main d'œuvre pour les plantations, ont été aménagés au sud et au sud-est de la ville, dans le prolongement des bâtiments existants jusque Salamani. Une partie des immigrants est également installée dans les localités de Bangoma et Kanaleni.

La plaine de Fomboni accueillait en fait plusieurs zones bâties, séparées par des cocoteraies dans lesquelles travaillait la majorité des habitants, la ville historique et ses extensions constituaient l'ensemble de constructions le plus important.

De 1960 aux années 1980, la construction de bâtiments sur les espaces autrefois occupés par des cultures de rente a entraîné un rattachement des quartiers d'habitation proches de Fomboni. C'est ainsi que les voies de communication prolongeant les plans damiers de certaines zones ont été prolongées et ont orienté le développement urbain.

À la fin du XX<sup>ème</sup> siècle, le sud-ouest et le sud de la plaine où fut fondée Fomboni vers le XV<sup>ème</sup> siècle accueille une seule agglomération. Les coteaux où les colons avaient installé des quartiers administratifs (Bonovo par exemple) à l'écart du reste de la ville, ont été rattrapés. La croissance se poursuit à présent vers le sud-ouest, au-delà de Bangoma, mais surtout vers le nord où se prolonge la plaine encore occupée par une cocoteraie dans cette partie.

La plus petite des capitales comoriennes a encore un potentiel d'extension assez important, même si, de par ses dimensions actuelles, elle ne ressemble plus au *mdji* historique qu'elle fut (entouré de ses remparts).



**Figure 25 - Transects topographiques de Moroni (Grande-Comore)**

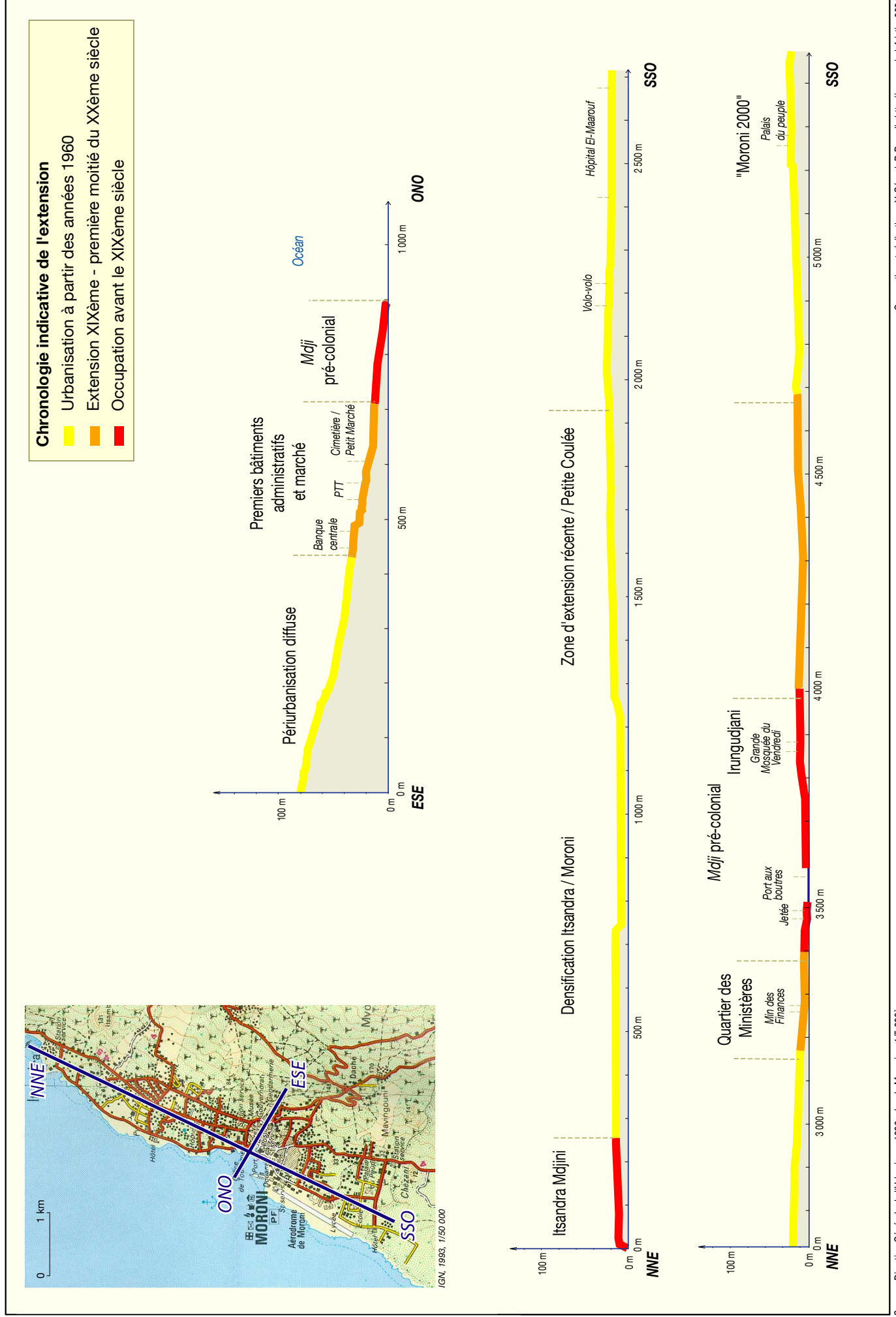
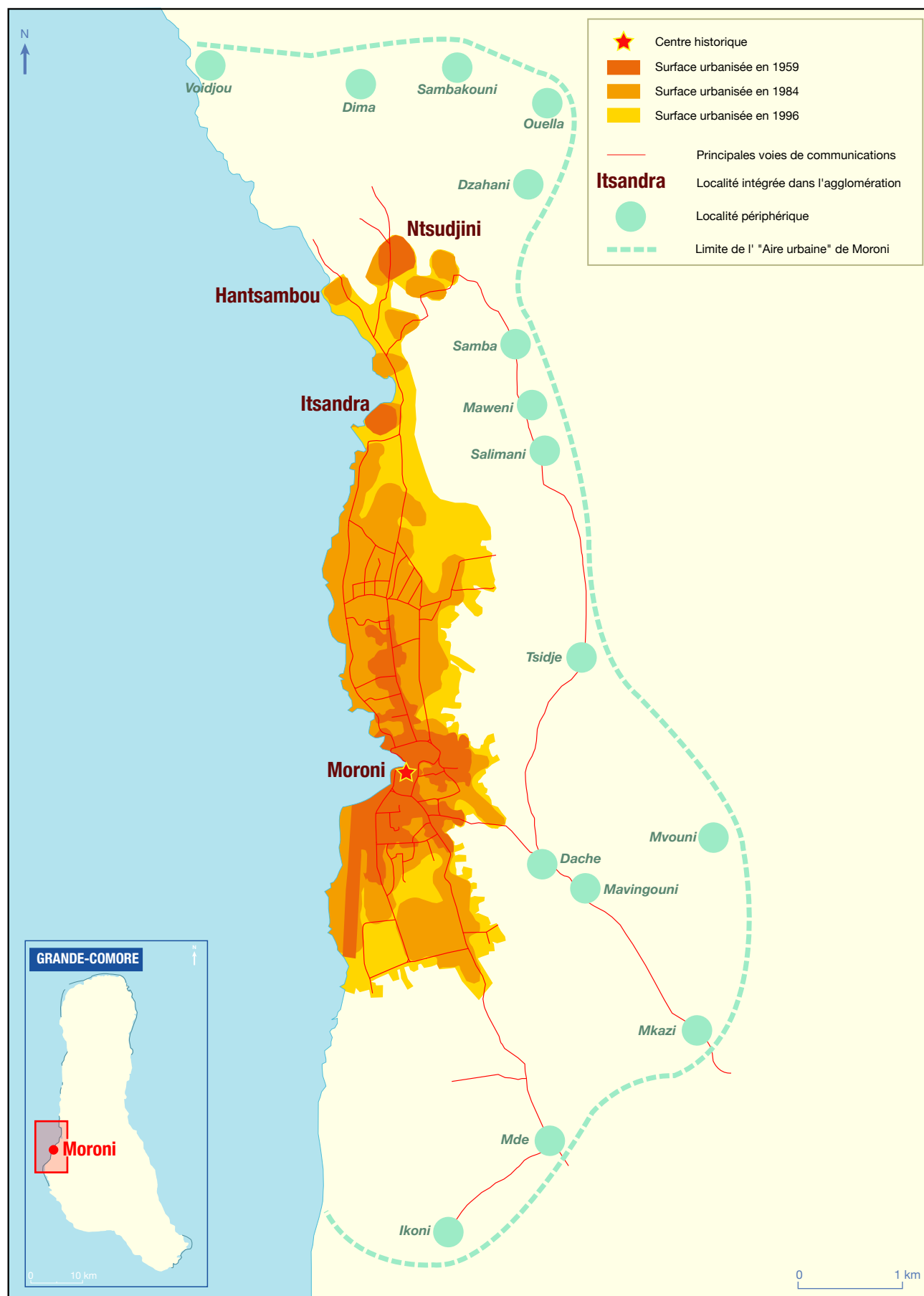


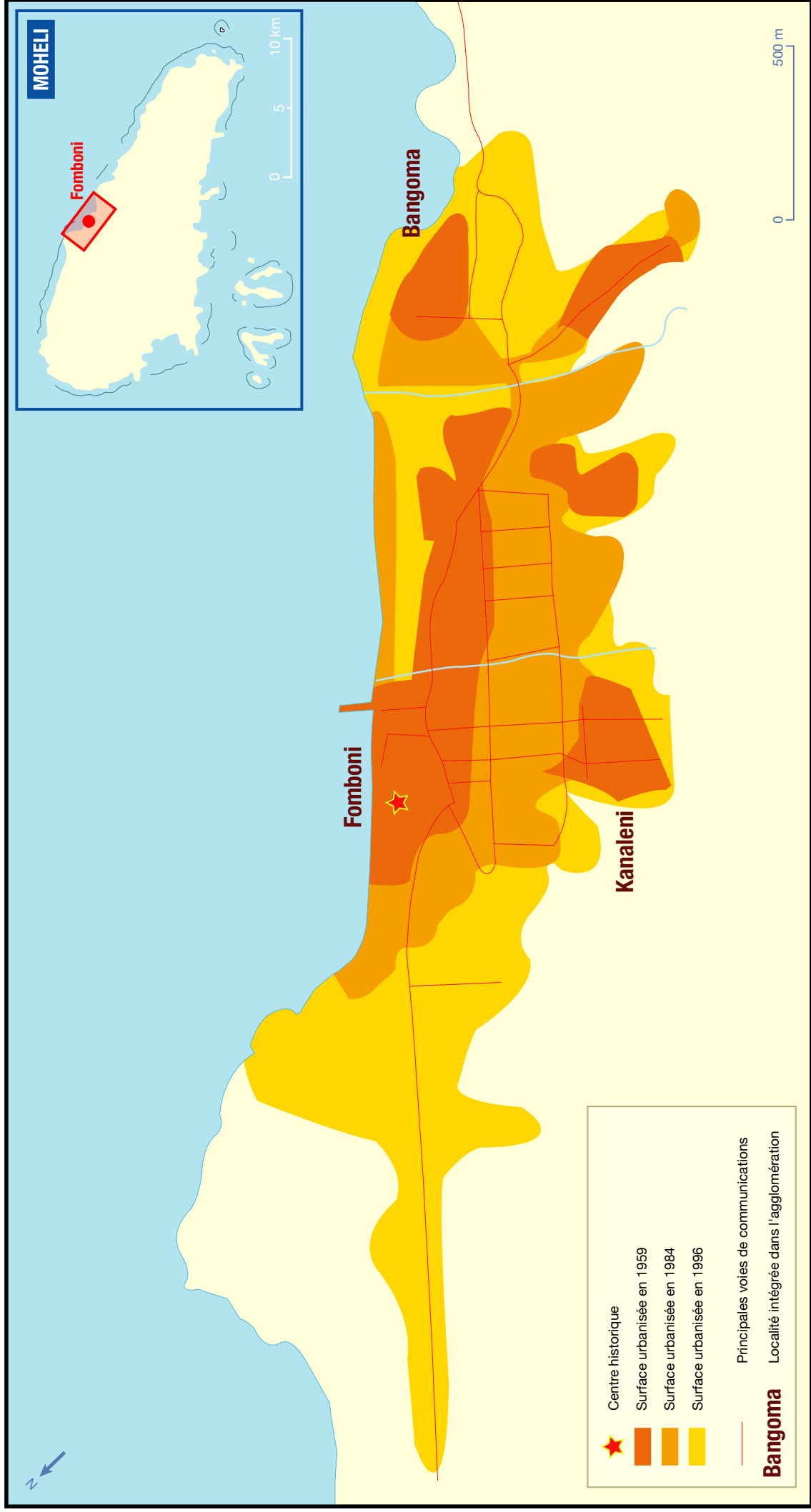
Figure 26 - Croissance de l'agglomération de Moroni (Grande-Comore) 1959-1996



Sources : IGN, Photo aériennes 1959 / AGRAR - UND HYDROTECHNIK GMBH, 19 / Plans du bâti de Moroni, 1996, Direction de l'urbanisme. Conception et réalisation : Y. Gérard, P. Brunello <http://www.univ-lr.fr/ctig>, 2004.



Figure 27 - Croissance de l'agglomération de Fomboni (Mohéli) 1959-1996



Sources : IGN, Photos aériennes 1959 / Chanudet C. et Rakotoarisoa J.A., 2000 :140. / Relevés de terrains personnels sur cartes IGN, 1993.

Conception et réalisation : Y. Gérard, P. Brunello <http://www.univ-lfr/ctig>, 2004.

## **Domoni** (Figures 28 et 29)

### *Transects topographiques*

Les transects mettent en valeur le côté atypique du site de Domoni qui voit l'alternance de plusieurs formes notables : plateau, plaine, vallée, butte. Pour commencer, le site d'implantation originel se situe dans une cuvette qui s'ouvre largement au sud sur une plaine de faible altitude (2 à 10 m) aboutissant à la mer. Le centre historique se trouve à la base d'une péninsule d'orientation O/E, assez escarpée et culminant à 64 m. Les premières extensions ont été contenues dans la cuvette, même si les fortifications au nord et à l'ouest se situaient sur les coteaux (en vue d'une meilleure protection ?).

Ensuite, les autorités coloniales ont installé des bâtiments administratifs en limite de la zone bâtie (quartier de Foukoujou) sur des replats bordant la vallée (au nord-ouest), mais encore situés intra-muros.

Des plans d'urbanisation des années 1960 ont prévu des lotissements sur le plateau de Bandra Nyombe (au nord, renommé Ryadhui depuis) et vers l'actuel lycée. Dès les années 1970, des maisons individuelles ont été construites dans ces nouveaux secteurs. Parallèlement, on observe une expansion depuis le vieux centre sur les coteaux alentours, s'attaquant à des formes festonnées qui font le lien entre les plateaux (au nord et à l'ouest) et la vallée (cf. Photo 18).

### *Croissance récente*

Encore concentrée intra-muros, Domoni présentait une forme très compacte en 1959. La période qui a suivi jusqu'en 1984 a été décisive : la ville est sortie de sa cuvette et s'est étendue de façon plutôt longitudinale, le rôle des axes de communication jouant ici encore un rôle fort. Mais le frein à l'extension vers l'ouest est aussi certainement dû au relief accidenté dans cette direction.

La forme de Domoni en 1996 est particulière : la croissance ne s'est pas uniquement poursuivie dans le prolongement de l'existant au nord, au sud et à l'ouest, mais en plus, des couloirs d'urbanisation parfois sinueux s'élancent vers l'extérieur, au point que les localités de Ajaho et Ngadzale faisaient alors déjà partie de l'agglomération au sens strict. En fait, les constructions évitent les coteaux trop raides en suivant les routes, pour atteindre la zone de Oumouani plus à l'ouest, qui offre des terrains plus favorables mais assez éloignés du centre.

En fait, ici comme à Mutsamudu, les caractéristiques physiques semblent prendre une part grandissante sur l'orientation du développement urbain, ce qui n'empêche pas une partie des constructions de s'être installée sur des coteaux parfois assez abrupts.

## **Fumbuni** (Figures 30 et 31)

### *Transects topographiques*

On observe ici une plaine littorale très étroite qui se termine par une côte rocheuse sans grand dénivelé ; elle est limitée de tous côtés par les coteaux du massif du Mbadjini. La partie la plus plane est occupée par le centre historique, les premières extensions extra-muros datant de la seconde moitié du XX<sup>e</sup> siècle se situent déjà sur des coteaux. Une bande étroite prolonge la plaine vers le sud, elle a accueilli l'hôpital. Au nord, sur des coteaux en pente douce se trouve aménagé un quartier à l'origine administratif et destiné en partie aux coopérants, il se prolonge à présent jusqu'aux lycées (laïc et islamique). Le quartier Mudiria que nous avons fait figurer sur le transect est en réalité séparé du reste de l'agglomération, il se situe sur des coteaux orientés ouest/est au faible dénivelé.

### *Croissance récente*

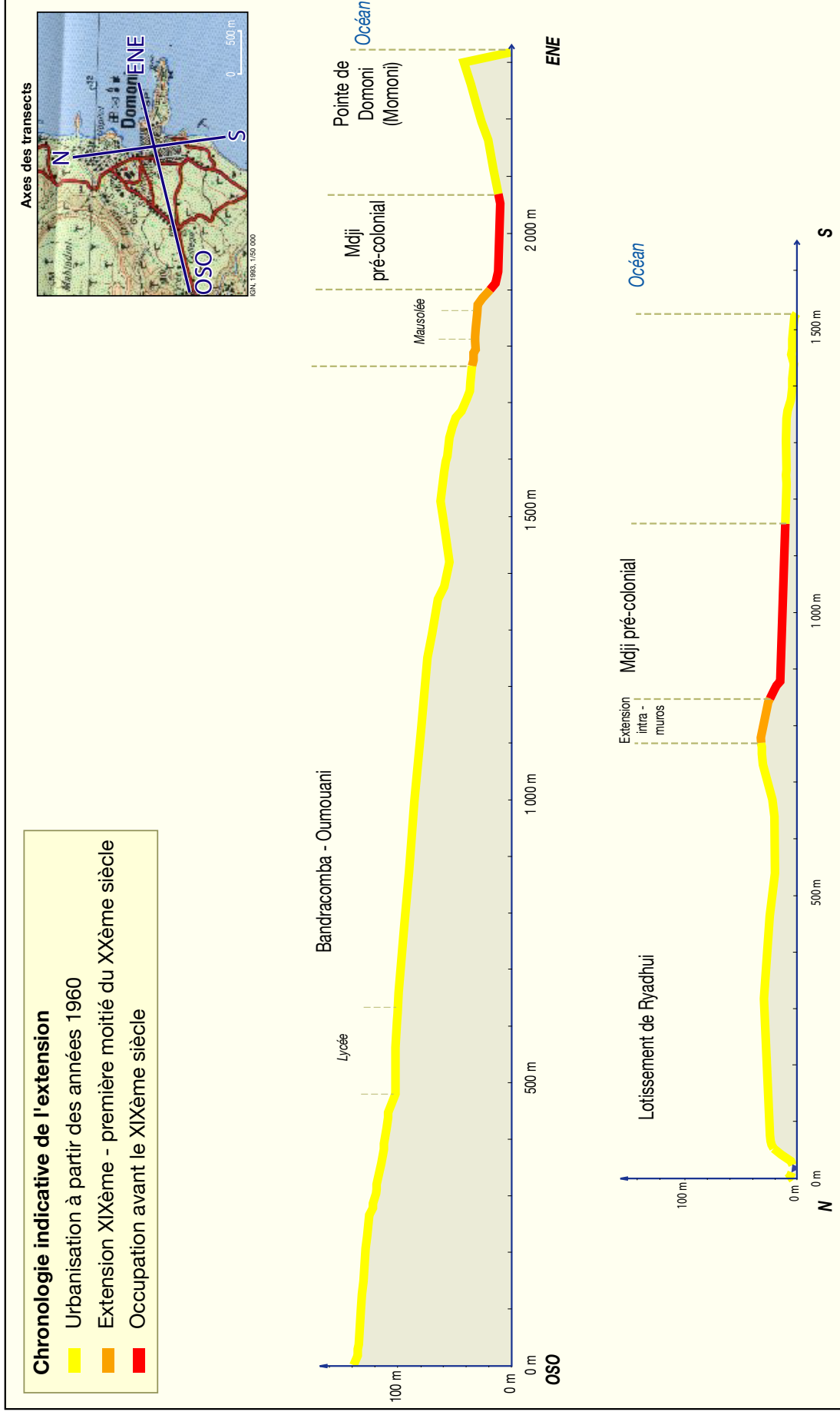
L'extension de Fumbuni en 1959 correspond au centre historique, la route qui l'encercle reprend plus ou moins le tracé des anciennes fortifications (dont une partie existe encore aujourd'hui). En 1984, les bâtiments se sont développés sur des coteaux de plus en plus abrupts vers l'ouest, mais aussi un peu vers le sud où la plaine se prolonge, et

enfin au nord, sur des replats qui forment des plateaux inclinés vers la mer où l'administration a installé des bureaux (préfecture, gendarmerie, coopérants...) Le quartier appelé « Mudiria » a pour origine la politique de collectivisation et d'installation de coopératives menée par Ali Soilihi à la fin des années 1970. L'ancienne *mudiria* a été transformée en collège par la suite et le lycée d'enseignement général se trouvait dans ce quartier jusqu'à la fin des années 1980.

Durant la période la plus récente, l'extension s'est poursuivie, en particulier dans le secteur de Mudiria, bien qu'il soit éloigné du centre. Au moins deux axes d'urbanisation ont clairement suivi les routes, au sud-ouest et vers le nord-ouest en direction de Kwambani. Enfin, la route de contournement passant par les coteaux n'ayant pas été terminée (non asphaltée et endommagée), il est logique qu'elle n'est pas servi d'axe de développement.

Mise à part une extension satellite, Fumbuni présente une forme encore assez groupée et semi radioconcentrique, le centre historique représente encore une part importante de la surface bâtie en 1996. Une tendance à l'allongement parallèlement à la côte semble néanmoins se dessiner avec les extensions vers le nord et vers le sud. La réfection et l'achèvement de la route de contournement suffiraient peut-être toutefois à renforcer le développement vers les coteaux à l'ouest.

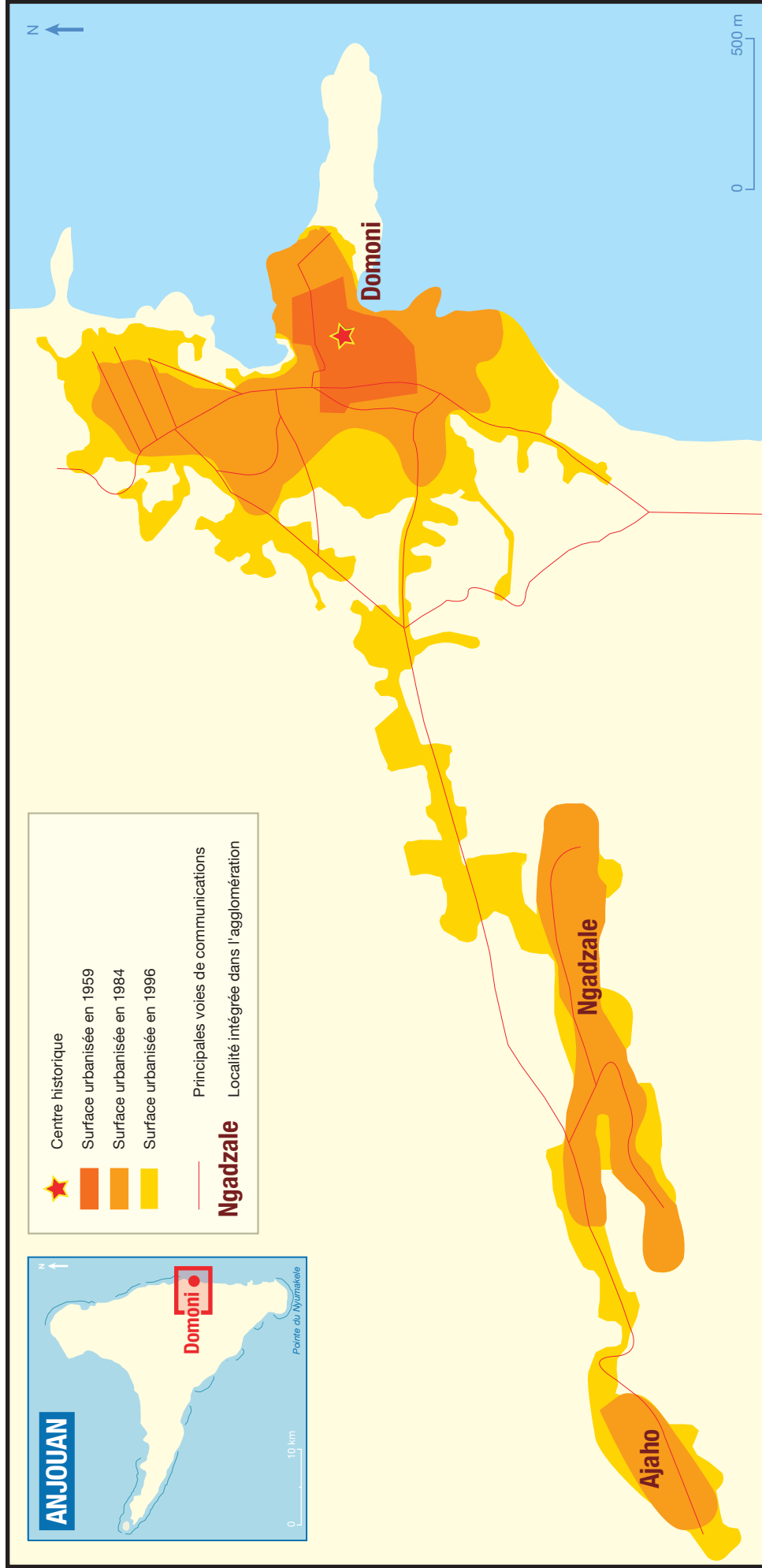
**Figure 28 - Transects topographiques de Domoni (Anjouan)**



Source : Direction Générale de l'Urbanisme, 1996, plan de Domoni au 1/5 000ème.

Conception et réalisation : Y. Gérard, P. Brunello <http://www.univ-ifr.ctig>, 2004.

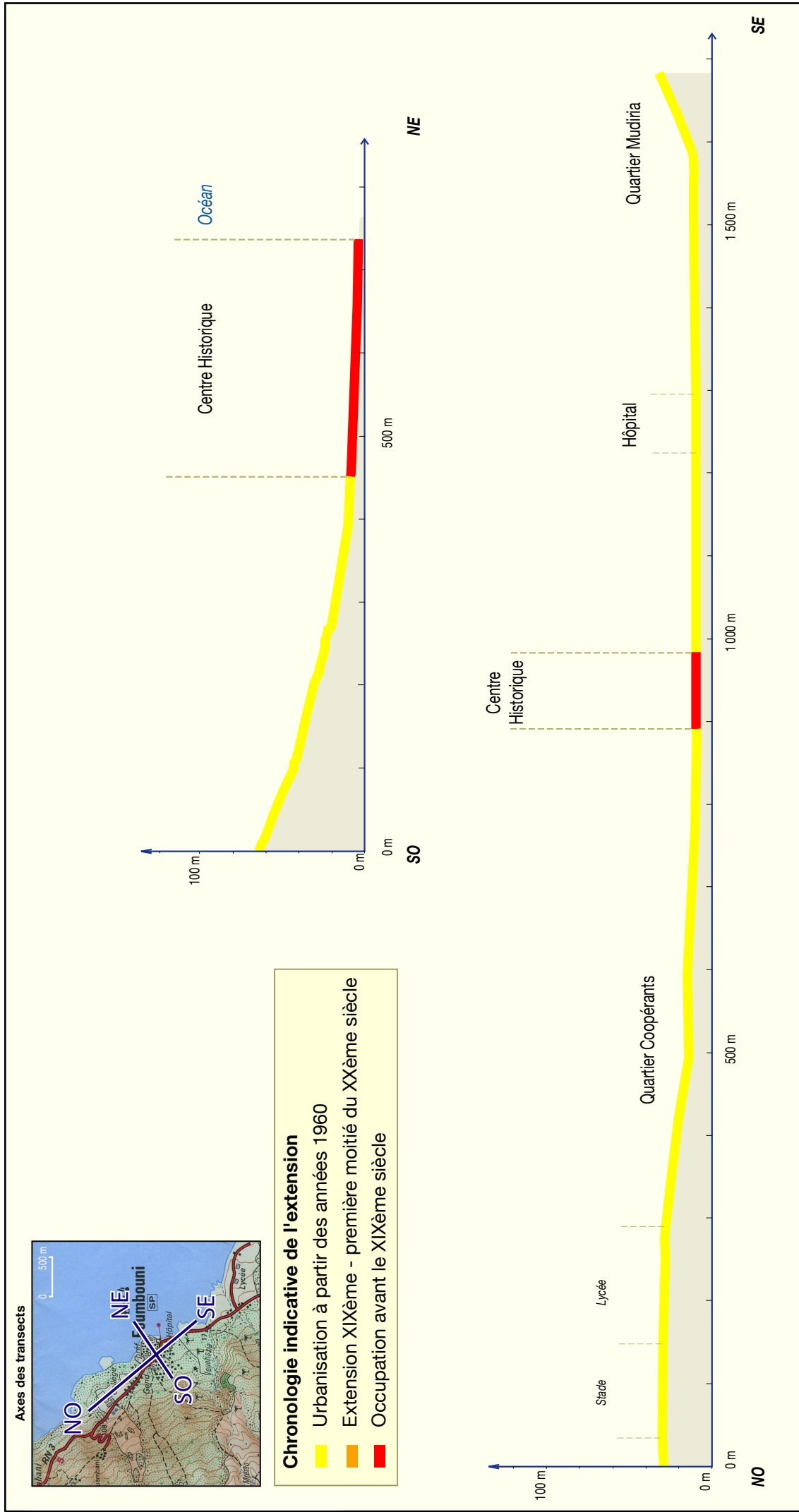
Figure 29 - Croissance de l'agglomération de Domoni (Anjouan) 1959-1996



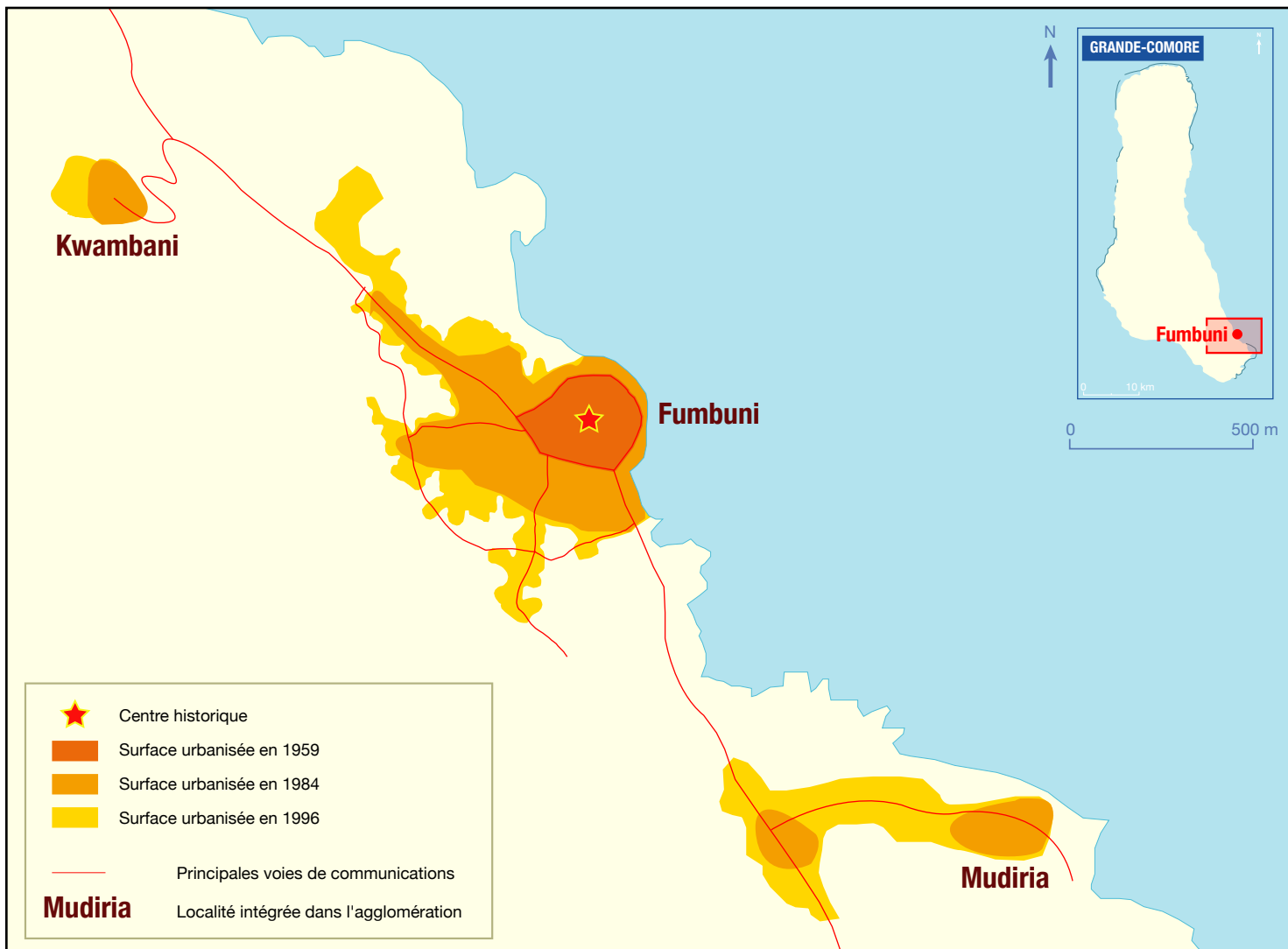
Sources : IGN, Photo aériennes 1959. /  
 AGRAR - UND HYDROTECHNIK GMBH, 1987.  
 Plans du bâti de Domoni, 1996, Direction de l'urbanisme.

Conception et réalisation : Y. Gérard, P. Brunello <http://www.univ-lfr/ctfg>, 2004.

**Figure 30 - Transects topographiques de Fumbuni (Grande-Comore)**



**Figure 31 - Croissance de l'agglomération de Fumbuni (Grande-Comore) 1959-1996**



Sources : IGN, Photo aériennes 1959. / AGRAR - UND HYDROTECHNIK GMBH, 1987.  
Plans du bâti de Fumbuni, 1996, Direction de l'urbanisme.

Conception et réalisation : Y. Gérard, P. Brunello <http://www.univ-ir.fr/ctig>, 2004.

## 2.2. Des coteaux aux crêtes

L'installation sur les coteaux est assez ancienne et a répondu notamment à des logiques de protection. B. Chatain et L.A. Cheyssial (1979 : 163) précisent que l'organisation du *mdji* n'y est pas foncièrement différente de celle que l'on peut rencontrer dans les sites de plaine.

Ainsi, les *ndzia* sont calquées sur les ravines parallèles à la pente, creusées par la pluie et servant de fait de voies de communication de la plage vers les hauteurs. Ce fonctionnement évitait les problèmes d'entretien qu'aurait impliqués une voie en lacets, permettait un accès plus direct et organisait l'extension de l'habitat parallèlement aux courbes de niveau. Dans ce modèle, deux *shanza* mitoyens sont à des altitudes identiques, réduisant considérablement le risque de vis à vis. Ainsi les relations familiales suivent encore un axe de développement transversal, comme dans la plaine (cf. chapitre 3), le modèle étant ponctuellement remis en cause par des accidents de terrain.

Ces principes sont peut-être également à l'origine de l'organisation de Mohoro que nous décrit J.L. Guébourg (1995 : 399) : « L'adaptation de la concession à la pente existe. [...] L'usage de murettes de pierre ou de mini-terrasses est la règle pour faciliter l'aménagement d'un plan horizontal. La concession s'étale plutôt en longueur, [...] les venelles de liaison entre les concessions sont rectilignes et pentues ».

Mais un second type de fonctionnement existe : il a pour base un axe parallèle au rivage, qui fait prévaloir un développement perpendiculaire à la côte par l'installation successives des filles d'une même famille (ce qui, concernant les problèmes de mitoyenneté liés à la pente, va à l'encontre du modèle précédemment décrit). Le but de cette organisation serait de favoriser un statut égalitaire pour des groupes familiaux élargis qui auraient un accès identique aux différentes zones d'activité (mer / zone de culture) comme l'indiquent Chatain et Cheyssial (1979 : 140).

### Sada (Figures 32 et 33)

#### *Transects topographiques*

Le site d'origine de Sada est une baie peu profonde, limitée au sud et au nord par deux lignes de crêtes légèrement arrondies remontant jusqu'au Pengoua Bole à 252 m d'altitude ; la plus méridionale d'entre elles forme une petite pointe orientée est/ouest.

Les deux zones d'implantation originelles sont situées dans la plaine étroite (à peine 100 m de large) qui s'étire selon un axe SO/NE. Deux cours d'eau la traversent, celui qui se situe le plus au sud ayant servi à séparer les deux parties à l'origine de Sada : Nyambo Titi et Nyambo Bole.

Une première extension a conduit à l'occupation d'une grande partie de la plaine et du pied des coteaux. Puis plus récemment, les constructions sont montées à l'assaut de pentes parfois assez abruptes, pour dépasser même les premières lignes de crêtes et s'étendre sur des plateaux à la surface limitée (secteur de Domweli).

#### *Croissance récente*

Jusqu'aux années 1960, Sada n'a pas connu de mutations majeures, l'extension s'est limitée à la plaine et au pied des coteaux. Dès les années 1980, les cases s'installaient plus franchement sur les pentes encadrant la plaine, les formes lobées observables à cette époque sont liées à l'évitement des ravines difficilement urbanisables.

Les années 1990 ont marqué la véritable explosion de la croissance urbaine. Celle-ci a dépassé les crêtes vers le sud-est et atteint une zone plus propice à l'extension tout en suivant la route principale. Au nord-est, deux zones de développement se sont rejointes : Doujani (extension sur des coteaux) et Domweli (plateau), tandis qu'à l'opposé, au sud-ouest, la pointe de Mtsanga Ntiti était urbanisée. Finalement seules les deux ravines et la zone qu'elles encadrent semblent constituer des obstacles majeurs au développement. Enfin, la jonction avec Mangajou est réalisée en 2001, même si elle se limite à un axe matérialisé par seulement quelques maisons.



Malgré les contraintes physiques importantes liées au site, la croissance urbaine apparaît forte et continue depuis les années 1980. La ville s'étend sur plusieurs types de sites à présent et seules quelques zones très abruptes et dangereuses sont laissées vierges.

### **Mamoudzou** (*Figures 34 et 35*)

#### *Transects topographiques*

Le premier site d'implantation historique dans le secteur de l'actuelle capitale serait situé sur les coteaux en limite de la mangrove de Mgombani. Mais le véritable point de départ de la ville actuelle se situe sur les faibles pentes d'une petite baie faisant face à Dzaoudzi (refuge du souverain de l'époque, Adriantsoli). L'endroit n'a ensuite servi que de tête de pont aux colons, leur centre administratif se trouvant également en Petite-Terre, le développement est ainsi resté limité jusqu'aux années 1950.

Depuis, Mamoudzou s'est étendue dans toutes les directions et sur différents types de sites : coteaux, plaine, cuvette... Vers le sud-ouest, les constructions ont dépassé les coteaux et colonisé le cirque de Kavani, dont les pentes sont elles-mêmes bâties à présent. Vers le nord-ouest, le constat est assez similaire : les coteaux, interrompus parfois par des replats, ont été dépassés et la plaine de Kaweni est urbanisée, à l'exception d'une partie de la mangrove.

#### *Croissance récente*

Entre 1950 et 1959, la croissance urbaine avait déjà permis à Mamoudzou de presque doubler sa superficie, en fait, celle-ci était très liée à la dynamique de Dzaoudzi, alors chef-lieu administratif de l'archipel. Le changement de capitale décidé en 1959 et réalisé progressivement dans les années 1960 ne laissait pas augurer d'un développement très important. Notons que Mtsapéré s'est également bien développé dès cette époque, cette localité abritant en 1966 une population supérieure à celle de Mamoudzou (1 620 contre 1 112).

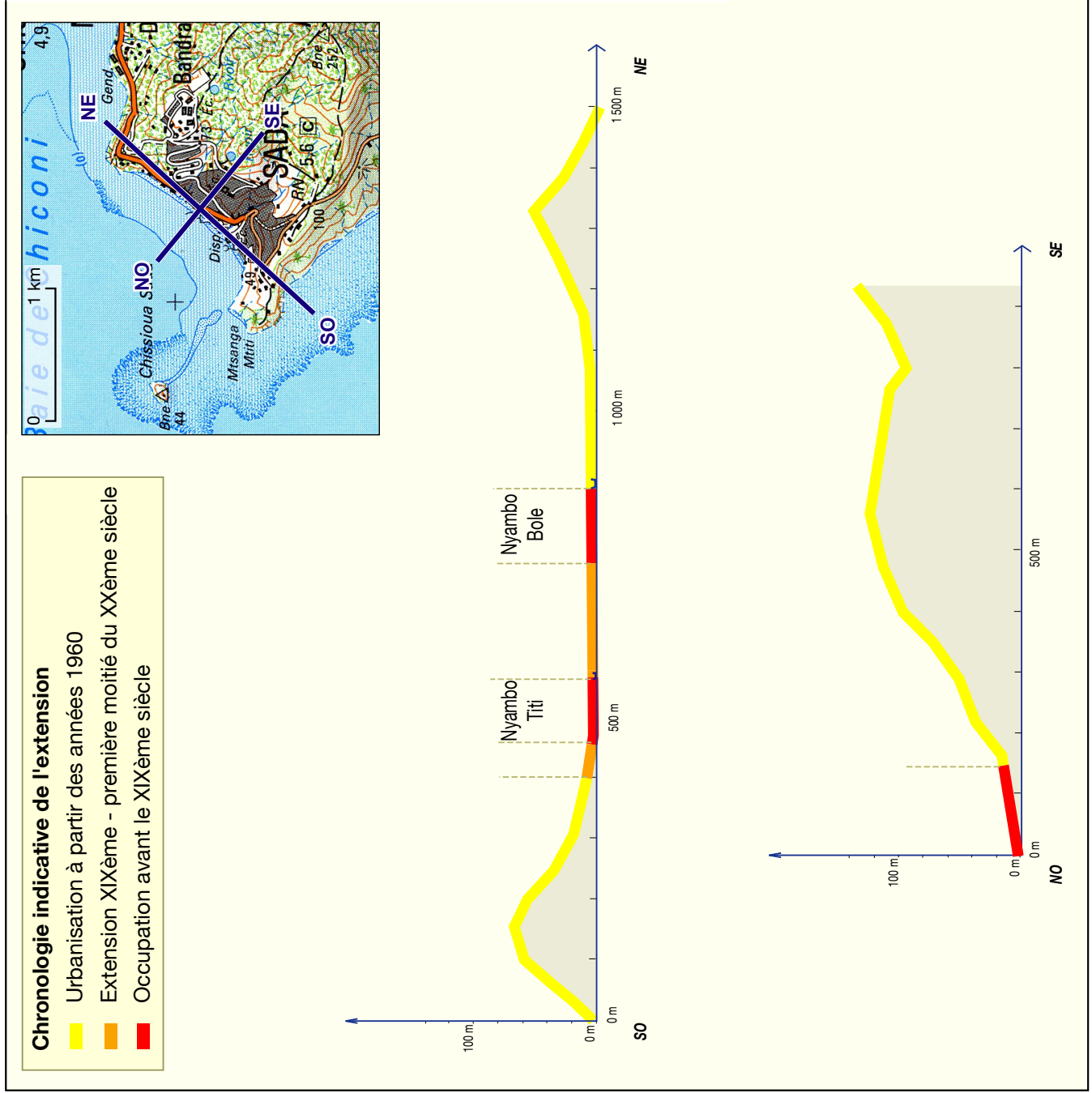
En fait, le retour d'une fonction de préfecture à Dzaoudzi en 1976 et les investissements de la France ont impulsé le développement de Mamoudzou en tant que tête de pont en Grande Terre, à tel point qu'en 1987 la distinction entre Mtsapéré et Mamoudzou était déjà gommée : les deux localités formaient une seule agglomération. Le développement spectaculaire des constructions dans le cirque de Kavani à partir du début des années 1980 a joué un rôle important dans cette jonction. Dans le secteur de Kaweni, le développement est dû au remplacement de la cocoteraie qui occupait la majorité de la plaine par une nouvelle zone industrielle. De plus, la multiplication des bâtiments administratifs et des quartiers destinés aux métropolitains a grandement contribué à développer la ville à partir de l'indépendance des Comores.

Depuis les années 1990, la plaine de Kaweni, qui abrite la seule zone industrielle de l'île, s'urbanise rapidement. L'extension de Mamoudzou se poursuit également sur les coteaux en direction de l'ouest, et se caractérise par des formes dendritiques, liées aux contraintes de la pente. Enfin, l'apparition de polders agrandit la superficie urbanisée au détriment des mangroves : celle de Mgombani accueille à présent des logements sociaux et un collège, et devant Mtsapéré, le front de mer est entièrement artificiel et en cours d'aménagement. Par ailleurs, les localités de Passamainty, Majicavo Lamir et Tsoundzou font à présent entièrement partie de l'agglomération.

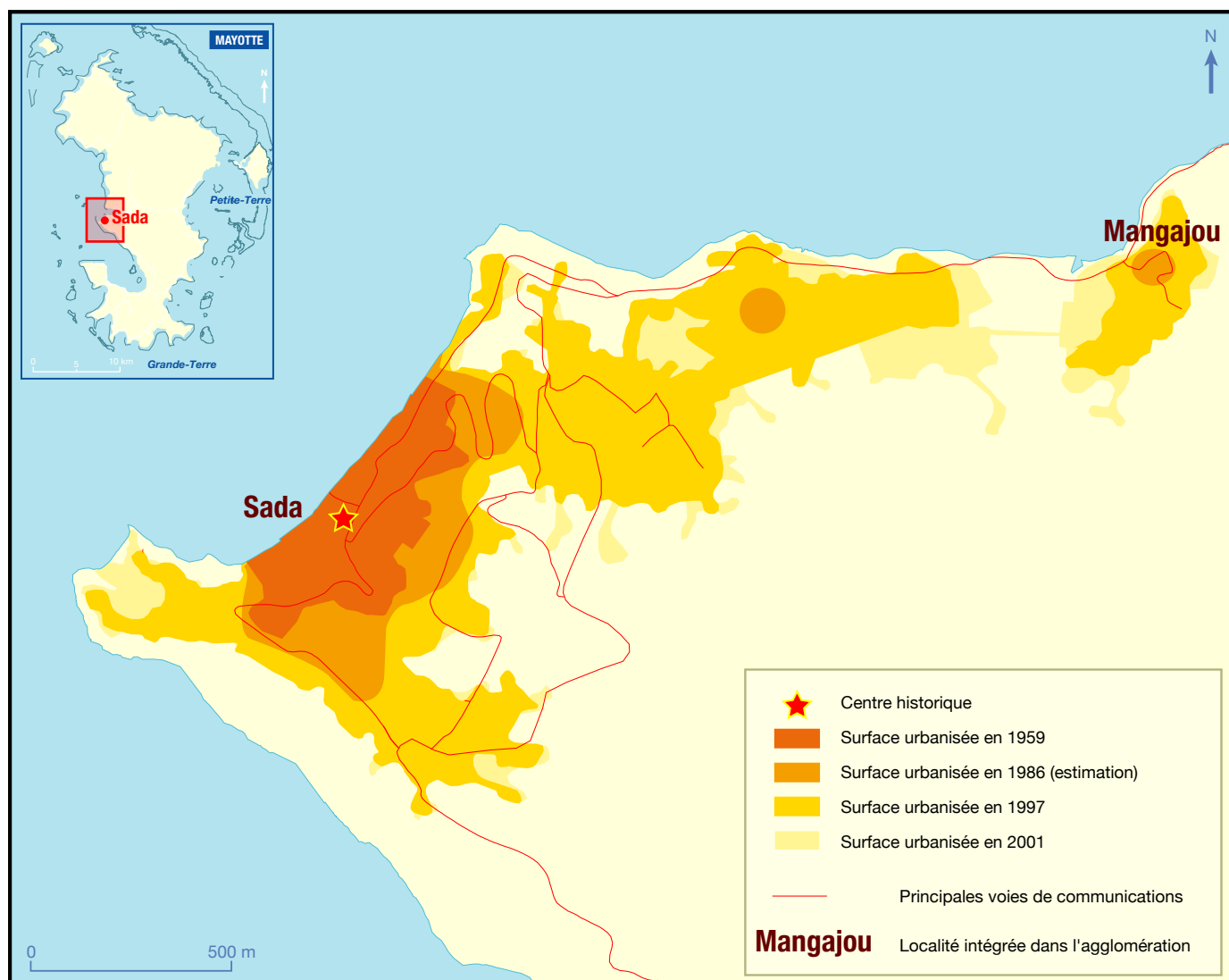
Mamoudzou concentre donc à présent dans son agglomération six localités. La continuité du bâti est assurée le long des voies de communication qui sont souvent à l'origine d'une fine bande urbanisée faisant la jonction entre deux plaines littorales. La poursuite de l'extension urbaine estompe ce phénomène. La jonction entre Mamoudzou et Kaweni l'illustre bien ; et ce type d'évolution semble devoir se renouveler entre la capitale et Passamainty.

Dans ce cadre, l'agglomération s'allonge le long du littoral, ce qui n'exclut pas le développement sur les pentes du mont Mtsapéré (572 m), qui posent toutefois des problèmes de constructibilité.

**Figure 32 - Transects topographiques de Sada (Mayotte)**



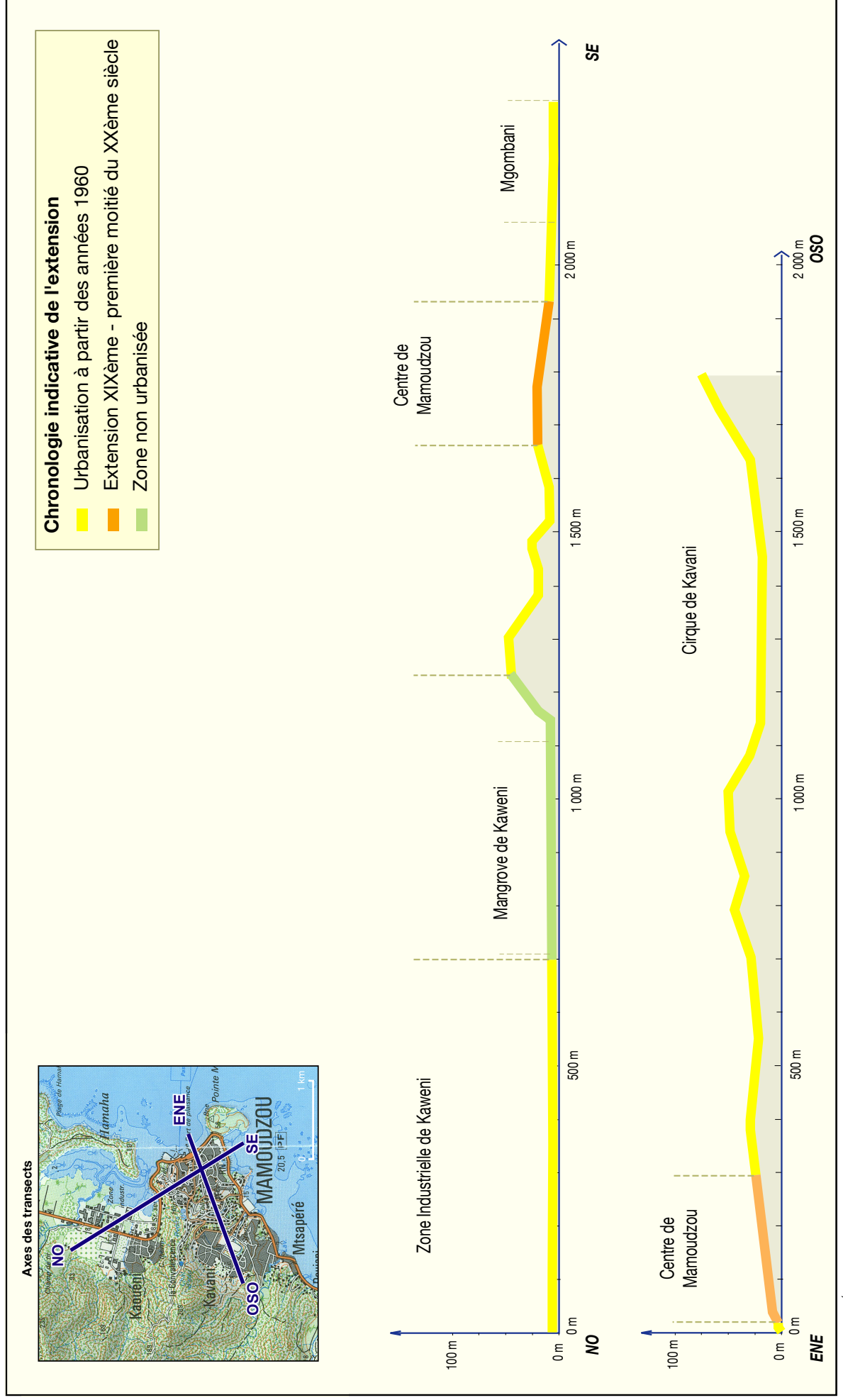
**Figure 33 - Croissance de l'agglomération de Sada (Mayotte) 1959-2001**



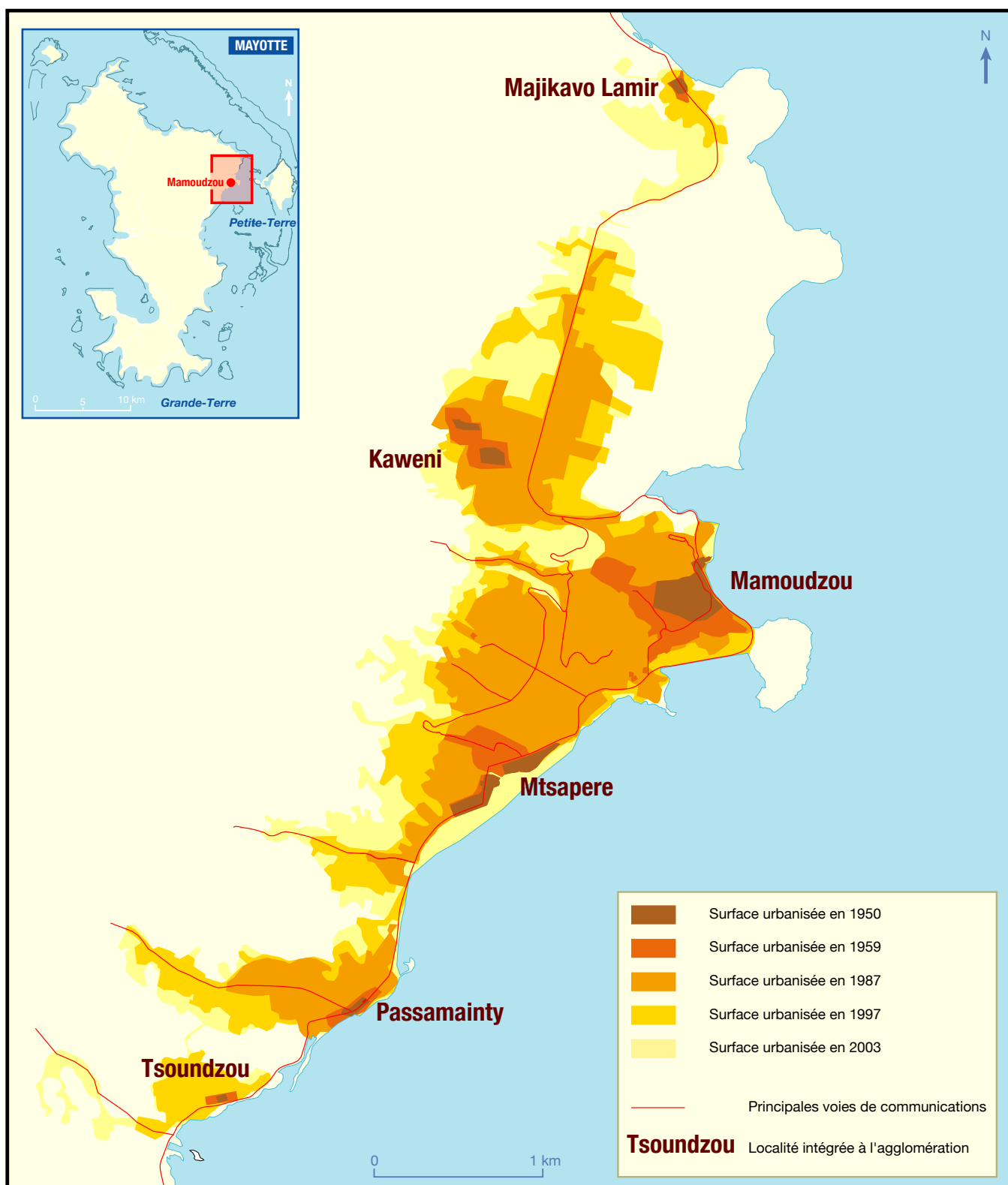
Sources : IGN, Photos aériennes 1959, 1997.  
 Photos aériennes personnelles, 1986.  
 Image Ikonos, 2001.

Conception et réalisation : Y. Gérard, P. Brunello <http://www.univ-lr.fr/ctig>, 2004.

**Figure 34 - Transects topographiques de Mamoudzou (Mayotte)**



**Figure 35 - Croissance de l'agglomération de Mamoudzou (Mayotte) 1950-2003**



Sources : IGN, Photos aériennes 1950, 1959, 1987, 1997, 2003.

Conception et réalisation : Y. Gérard, P. Brunello <http://www.univ-ir.fr/ctig>, 2004.

## Conclusion

Plusieurs enseignements ressortent des différentes descriptions.

Un premier constat est celui de l'extension importante de la surface urbanisée, à l'image finalement de la croissance du taux d'urbanisation décrite dans le chapitre précédent. Ainsi, des établissements qui occupaient des superficies de quelques hectares s'étendent à présent sur plusieurs kilomètres le long du littoral, illustration d'un véritable changement d'échelle des villes comoriennes.

Ensuite, la croissance orientée vers l'intérieur est souvent plus limitée, les pentes jouant ici un rôle majeur. Une seule exception notable, Mutsamudu, où l'existence d'un plateau qui domine la ville historique a permis une extension tournée vers le centre de l'île. En fait, le facteur humain a joué ici un rôle primordial car ce sont les colons qui ont décidé de faire de cette zone, alors séparée de la ville, un centre administratif.

L'extension parallèle à la côte a impliqué, dans de nombreux cas, la jonction avec d'autres *mdji* : Fomboni atteint Kanaleni et Bangoma, Moroni intègre Itsandra et Fumbuni est sur le point de rejoindre Kwambani. Le cas de Mamoudzou illustre bien comment la jonction, dans un premier temps limitée à un axe d'urbanisation le long d'une route, peut s'affirmer lorsque le développement se poursuit et dépasse les obstacles physiques séparant deux plaines littorales.

Les axes de communication facilitent quant à eux la progression de la tâche urbaine, leur importance devant s'affirmer dans les années à venir, le déplacement uniquement piéton suffisant de moins à moins à couvrir les distances qu'implique la croissance urbaine.

### 3. Modalités d'extension actuelles : entre étalement et « verticalisation » de la ville

#### 3.1. Des statistiques basées sur des relevés de terrain

Au-delà du changement global de la forme et de la taille des villes, des transformations internes peuvent apporter des hypothèses stimulantes. Densification et changement des types de bâtiments, sont autant d'éléments qui, en particulier concernant l'habitat, constituent des indicateurs de transformations socio-spatiales.

Les photos aériennes et cartes d'occupation des sols que nous avons utilisées ne sont qu'un indicateur de la croissance et, limitées à deux dimensions, elles soulignent l'extension horizontale de la ville. Elles permettent également de repérer les zones de fortes densités que sont les centres anciens, ainsi que les fronts pionniers plus aérés, mais l'analyse se heurte rapidement à la qualité des documents. Seules peut-être les photos aériennes en couleur de Mamoudzou en 2003 nous auraient permis de repérer avec précision les zones où les constructions de nouveaux bâtiments sont en cours, ainsi que leur nature. Il nous fallait donc une autre source d'information pour compléter notre premier travail.

Il existe bien sûr des recensements. À Mayotte, le dernier recensement de la population (2002) fournit des informations concernant le nombre de résidences principales (comparable avec les dates antérieures), leur taille (nombre de pièces) et la nature de leurs murs, par commune, ou au mieux par « villages » (en fait par *mdji*). Ces éléments permettent une première approche, mais celle-ci est restreinte par son échelle limitée à la taille du *mdji*. Or nous cherchons à découper l'espace de façon à isoler des secteurs aux dynamiques différentes.

En Union des Comores, le problème était d'autant plus important que le dernier recensement de la population et de l'habitat dont les résultats sont disponibles, date de 1991.

Afin de compléter les documents existants, nous avons produit nos propres données à partir de relevés de terrain plus ou moins systématiques. Ceux-ci étaient d'autant plus justifiés qu'ils ont également servi dans une autre perspective, plus directement liée aux parcours résidentiels (cf. chapitre 5).

Dans un premier temps s'est posée la question des fonds de plans sur lesquels se baser pour reporter chaque construction et lui donner un identifiant propre.

Concernant Mayotte, nous avons obtenu le fond de plan cadastral de Mamoudzou et de Sada, en version numérique, format Autocad. L'ensemble des constructions de Sada et une partie de celles de Mamoudzou ont été vectorisées par nos soins sous Mapinfo, de façon à obtenir un document à base de polygones uniquement. Le document d'origine étant récent (actualisé en 2002), les erreurs ou modifications constatées au cours des relevés furent peu nombreuses.

Pour l'Union des Comores, la démarche fut bien plus compliquée. Tout d'abord, les photos aériennes récentes (1995) utilisées pour délimiter les agglomérations urbaines (chapitre 2) étaient disponibles exclusivement pour la consultation sur place. Impossible dans ces conditions de vectoriser le bâti<sup>18</sup> et d'en sortir une version papier utilisable sur le terrain.

Après de nombreux détours par différentes administrations et un bureau d'étude privé (SECMO) afin d'obtenir des plans exploitables, la solution est venue du directeur de la Direction Générale de l'Urbanisme (DGU) de Moroni alors en fonction. En fait, des plans du bâti des principales localités comoriennes avaient été réalisés par des cabinets d'études (Dinikia (Madagascar) et Béture conseil (La Réunion)) à partir de photos aériennes datant

---

<sup>18</sup> Les problèmes étaient inhérents au type de logiciel utilisé et au temps nécessaire à la vectorisation de plusieurs milliers de cases.

de 1995. La DGU disposait, sans vraiment s'en préoccuper ni les utiliser, d'un exemplaire unique de chaque plan en format A0, au 1/2 000<sup>ème</sup>.<sup>19</sup>

Après des complications matérielles dues au manque de moyens permettant d'en effectuer une copie<sup>20</sup>, nous avons pu commencer à travailler sur ces plans qui, nous tenons à le souligner, n'avaient pas été diffusés jusqu'alors et semblaient même voués à l'oubli. La surprise de nos interlocuteurs, en particulier dans les services administratifs (Direction des Services Fiscaux, mairies, préfecture... sans parler des autorités de police ou de gendarmerie) à la vue de ces plans nous en a apporté la preuve.

Au cours des relevés, des décalages entre les plans et la réalité sont apparus, mais les écarts se sont révélés en général peu importants.

Devant l'ampleur de la tâche que représentait le relevé des constructions de l'ensemble des sites-tests, des choix se sont imposés. Dans un premier temps, les plans eux-mêmes, centrés sur la principale localité de chaque agglomération, ne permettaient pas toujours de prendre en compte l'ensemble de la zone bâtie. Ainsi les relevés concernent-ils un seul *mdji* pour chaque agglomération ainsi que ses extensions, délimités grâce à l'appui d'un guide différent à chaque fois, car originaire du *mdji* étudié. Cette approche devrait être suffisante pour déterminer s'il existe des zones d'extensions privilégiées et une tendance à la densification ou non.

Toutefois, même dans ce cadre, et en raison notamment de la taille des capitales, relever l'ensemble des constructions demandait trop de temps. Pour résoudre ce problème, deux types de recensements ont été effectués :

- Le premier de type « coupe urbaine » consiste à recenser l'ensemble des constructions le long d'un axe prédéfini traversant assez largement la zone urbaine. En général, une première coupe, qui tente de circonscrire l'ensemble de la zone choisie, est complétée par deux autres coupes transversales, de façon à obtenir une information concernant à la fois les marges et le cœur du *mdji*. Ce type de traitement a été appliqué à Moroni (sans Itsandra), Mutsamudu (sans Paje ni Mirontsy), Fomboni (avec Kanaleni) et Mamoudzou (avec Mtsapéré). Dans les deux derniers, la coupe a pu être étendue en raison de la taille réduite du *mdji*.

- Le second mode de recensement a consisté à relever l'ensemble des constructions d'une zone : à Domoni, Sada (sans Mangajou) et Fumbuni. S'y ajoute le centre historique de Moroni, en raison de son statut de capitale et parce que l'opportunité de réaliser le recensement s'y est présentée.

Concrètement, chaque bâtiment est identifié selon des critères physiques et visuels, les plans pouvant être modifiés lors du relevé, effectué depuis la rue en général. Il s'avère que, dans les centres historiques en particulier, les plans réalisés à partir de vues aériennes avaient pu diviser malencontreusement un seul bâtiment en plusieurs entités en raison d'une variation dans la nature du toit.

Nos statistiques qui prennent en compte l'ensemble du bâti ne sont pas construites sur le même modèle que celles de l'INSEE qui s'intéressent aux « résidences principales ». L'ensemble du bâti est ici pris en compte, ce qui permettra d'envisager la densification de l'espace par exemple. De plus, les annexes correspondent parfois à des sanitaires ou à un *banga* servant de chambre... lesquels font entièrement partie de la résidence. Pour l'habitat, la distinction en deux résidences principales correspond dans la majorité des cas à une différence physique, ce qui est le plus facile à repérer.

Ainsi, alors que l'INSEE évalue que 77 % des cases de la commune de Sada sont en dur (pierre, parpaings et briques), nous obtenons un taux de 68 % (sans Mangajou). Les

<sup>19</sup> L'agglomération de Moroni était représentée à l'aide de trois feuilles.

<sup>20</sup> Il a fallu en effet d'abord obtenir le droit de sortir ces documents de la DGU, trouver une machine apte à réaliser la copie de plans A0, acheter l'alcool à brûler nécessaire à la machine, commander le papier adéquat (non disponible à Mayotte) à La Réunion et surveiller l'arrivée du colis à l'aéroport de Hahaya. Nous avons finalement obtenu le matériel nécessaire in extremis, la veille de notre départ de Ngazidja, à la fin de notre premier séjour.



annexes, souvent construites en matériaux précaires expliquent ce léger décalage. Concernant Mamoudzou, l'écart est plus important<sup>21</sup> et lié à la méthode de la coupe urbaine, qui a tendance à sous-représenter les cases en végétal.

Les relevés concernent ainsi environ 1 000 constructions pour chaque capitale et respectivement 1 041, 2 334 et 3 575 bâtiments pour Fumbuni, Sada et Domoni. Si certaines cases ont certainement été oubliées à Domoni ou Sada, leur impact sur l'échantillon statistique est négligeable (cf. Annexe 2).

Chaque case est numérotée : de 1 à 3 575 pour Domoni ; et son numéro est reporté dans une matrice (réalisée sous Excel). L'information recherchée était divisée en catégories ou champs : nature des murs, nature des toits, nombre d'étages, travaux en cours, état général du bâtiment. Ensuite, un code correspond aux différentes valeurs ou modalités du champ : pour la nature des murs la tôle était codée par le chiffre 1, le parpaing par 2, la pierre par 5... (cf. Annexe 3)

La vectorisation sous Mapinfo a permis par la suite de mettre en relation base de données et cartographie.

Pour terminer sur ces aspects méthodologiques, nous avons établi dans les cas de Domoni, Sada, Fumbuni et du centre historique de Moroni, un découpage en « quartiers », grâce à nos guides successifs. Si cette notion mérite d'être discutée (cf. chapitre 5), elle permettra ici avant tout de différencier différents secteurs à l'intérieur des villes (même si leurs poids respectifs - soit le nombre de cases qu'ils abritent - sont différents).

---

<sup>21</sup> 43% de résidences principales sont "en dur" selon l'INSEE contre 65 % des cases pour nos relevés. Par contre, concernant les cases en tôle, l'INSEE propose 30 % contre 22 % selon nous. On voit que l'écart concerne principalement les cases en dur, le rôle des bâtiments administratifs jouant certainement un rôle important.

### **3.2. Comparaison des profils des villes : de la ville traditionnelle à la ville « moderne »**

#### *- Un profil selon la nature des murs du bâti*

La nature des murs des bâtiments relevés permet de dresser un profil de la physionomie globale des villes. Le graphique (cf. Figure 36) combine ainsi les données issues des coupes et des recensements « exhaustifs », sa lecture doit donc être prudente. L'intérêt de la comparaison justifie toutefois de maintenir cette représentation.

Fomboni apparaît comme une exception avec son profil « traditionnel » : les cases en végétal et en terre sont majoritaires et si on y ajoute les constructions en pierres, ce sont environ les deux tiers des maisons qui sont bâties avec des matériaux traditionnels. Les cases en parpaing représentent néanmoins près de 30 % des cases.

Domoni, Fumbuni et Mutsamudu sont trois localités qui présentent un profil plus nuancé. Les cases en végétal et en pierre y sont bien présentes, en particulier à Domoni, mais concurrencées ou dominées par le parpaing, voire la tôle. La méthode des relevés concernant Mutsamudu conduisant certainement à une légère surreprésentation des cases en parpaings par rapport au reste.

Enfin, c'est à Mamoudzou, Sada et Moroni que la proportion de constructions traditionnelles apparaît la plus faible : moins de 10 % de cases en terre et végétal à Mamoudzou et Sada et 5,6 % de constructions en pierre à Moroni. Le parpaing et la brique (principalement utilisée par la SIM à Mayotte) dominent avec plus des deux tiers des constructions. La tôle a également un rôle important dans ces trois villes, à Moroni notamment avec plus de 25 % du bâti. C'est donc dans les plus grandes capitales que s'observe la plus forte proportion de matériaux de construction associés au modernisme. Pour sa part, Sada bénéficie certainement du contexte mahorais.

La présence du centre de Moroni dans la figure 36 a uniquement pour vocation de donner un point de comparaison avec un centre ancien qui, dans ce cas, abrite approximativement 80 % de cases en pierre.

En observant des données issues de recensements de la population, on constate une évolution spectaculaire : par exemple, en 1980 à Domoni, 72,4 % des cases étaient construites en coco tressé ou en terre, contre 33 % actuellement. D'après la Direction de l'Habitat en 1984<sup>22</sup>, 40 % des logements du centre ancien de Moroni étaient en dur, contre plus de 90 % aujourd'hui.

#### *- Dynamique de la construction (cf. Figure 37)*

Les relevés ont distingué trois types de travaux en cours :

- l'ensemble de la case est en construction ;
- les travaux ne concernent qu'une partie seulement du bâtiment ;
- un étage est en construction.

Le tout est regroupé sous l'expression « bâtiments en travaux ».

La hiérarchie urbaine est inversée en ce qui concerne le taux de bâtiments en travaux dans les sites-tests. Mamoudzou et Moroni affichent des proportions proches de 5 % (tout comme le centre de Moroni). Mutsamudu, Fomboni et Fumbuni se situent entre 12 et 17 %, tandis que Domoni et Sada dépassent les 20 %, soit plus d'une case sur cinq en travaux.

Ces valeurs sont en décalage avec les taux de croissance de la population dans les capitales (cf chapitre 2). En effet, un taux d'augmentation de 10,3 % par an dans l'agglomération urbaine de Mamoudzou entre 1991 et 1997 implique un doublement de la population en 7 ans, ce qui doit plus ou moins entraîner un doublement du nombre de logements. Or on y observe une faible proportion de cases en construction. À l'inverse de Sada où la croissance démographique modérée (4,8 % par an pour l'agglomération) contraste avec la forte proportion de cases en travaux.

Plusieurs facteurs peuvent expliquer cette situation :

---

<sup>22</sup> Cité par Guébourg (1995 : 518).

- les bâtiments en travaux sont en parpaing dans 76 à 91 % des cas selon la ville. Bien que significative de l'engouement que suscite ce matériau, cette statistique surreprésente le parpaing en raison du temps que prend ce type de construction (souvent plusieurs années, d'ailleurs le raisonnement est extensible à l'ensemble des cases « en dur » : parpaing, brique ou pierre). Inversement, les cases en palmes de cocotier tressées ou en tôle sont réalisées en quelques jours<sup>23</sup>. L'écart est d'autant plus significatif dans les capitales qui attirent une population démunie n'ayant pas les moyens (et les « droits » fonciers) pour construire en dur.

- dans les capitales, les relevés comprennent aussi des zones commerciales et administratives (donc moins directement dépendantes de la dynamique démographique), alors que dans les villes plus petites telles que Fumbuni ou Domoni près de 100 % des constructions sont à usage d'habitation (avec parfois un local commercial).

- enfin, la comparaison avec le centre de Moroni permet d'émettre l'hypothèse que certaines zones des capitales connaissent une évolution moins importante, peut-être en raison de la saturation de l'espace.

Ainsi les fortes proportions de bâtiments en travaux semblent surtout significatives de l'affirmation du rôle du parpaing dans la construction dans certaines villes, notamment Fomboni, Fumbuni, Domoni et Sada.

*- Des constructions en hauteur encore limitées (cf. Figure 38)*

Les taux de constructions comportant un étage sont assez contrastés. Fomboni présente le plus faible d'entre eux : à peine 1,5 %, ce qui s'explique à la fois par la disponibilité des terrains constructibles et la nature des bâtiments (nombreuses cases traditionnelles en terre), 80 % des étages ayant été relevés sur des cases en parpaing, les 20 % restant sur celles en pierre.

Les trois autres capitales forment le trio de tête avec 18 à 27 % de cases à étage, le phénomène est d'ailleurs assez récent (les étages étaient rares à la fin du XIX<sup>e</sup> siècle selon Gevrey (1871)).

Si le site très contraignant de Mutsamudu peut expliquer cette forte proportion, ce n'est pas le cas à Moroni. Inversement, Sada, dont la plaine originelle est étriquée n'a pas un « taux de verticalisation » (proportion de cases ayant un étage) très important : 11 %. La comparaison avec Moroni centre est encore une fois intéressante : avec plus de 35 % de constructions ayant au moins un étage, elle montre que des facteurs autres que les contraintes physiques peuvent jouer sur la verticalisation des bâtiments. Ainsi peuvent être évoqués l'attractivité ou l'éloignement de certaines zones ou la volonté de ne pas s'éloigner de ses proches. De manière plus prosaïque, le rôle des techniques de construction et de l'accessibilité de ces dernières joue également un rôle, certains matériaux et matériels étant plus aisément disponibles dans les principaux centres urbains.

---

<sup>23</sup> Guyot et Nicolazo (1998 : 27) signalaient dans leur étude, qui portait sur un échantillon de cases uniquement en parpaings, que 51 % des cases débutées avant 1985 étaient achevées, contre 23 % de celles débutées entre 1990 et 1994 et 25 % des cases commencées depuis 1995. Dès 1963, une mission d'urbanisme aux Comores signalait que la construction d'une case en dur prenait 5 à 20 ans (Anonyme, 1963 : 16).

Figure 36 - Nature des murs du bâti dans les villes comoriennes en 2002 et 2003

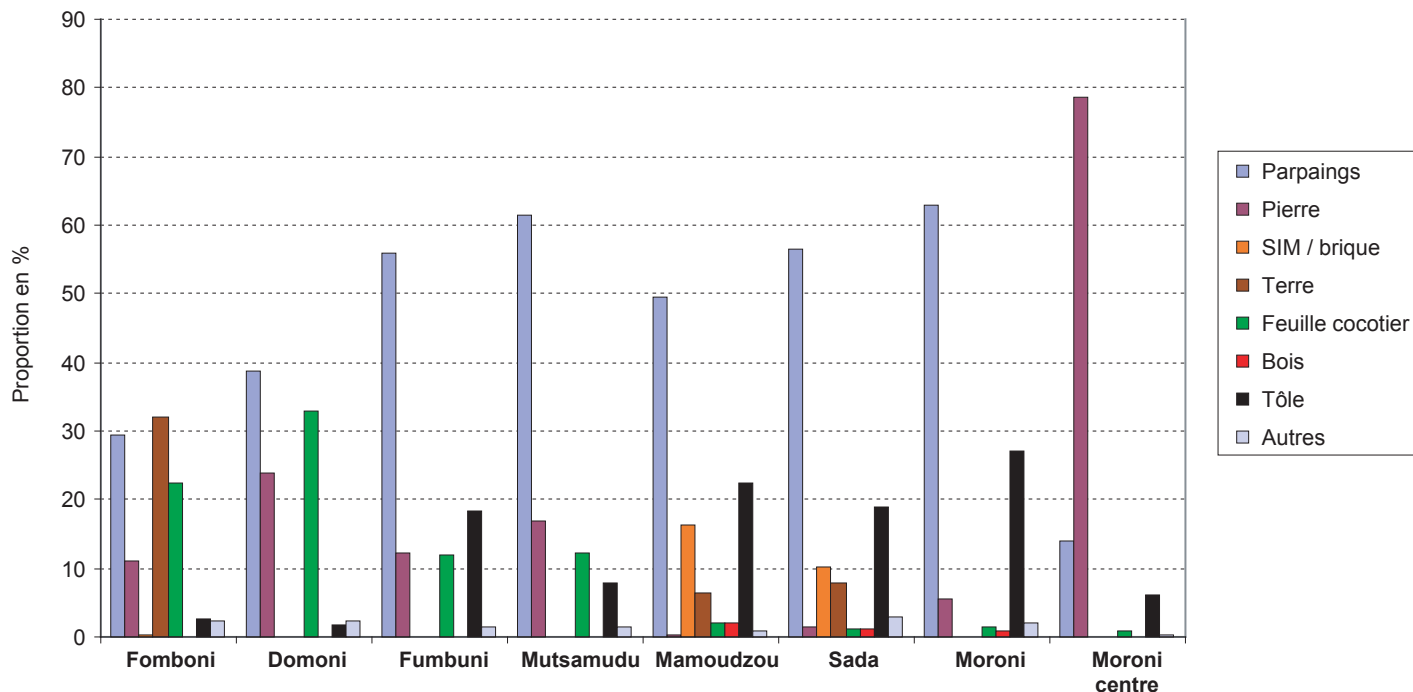


Figure 37 - Proportion de cases en travaux dans les villes comoriennes en 2002-2003

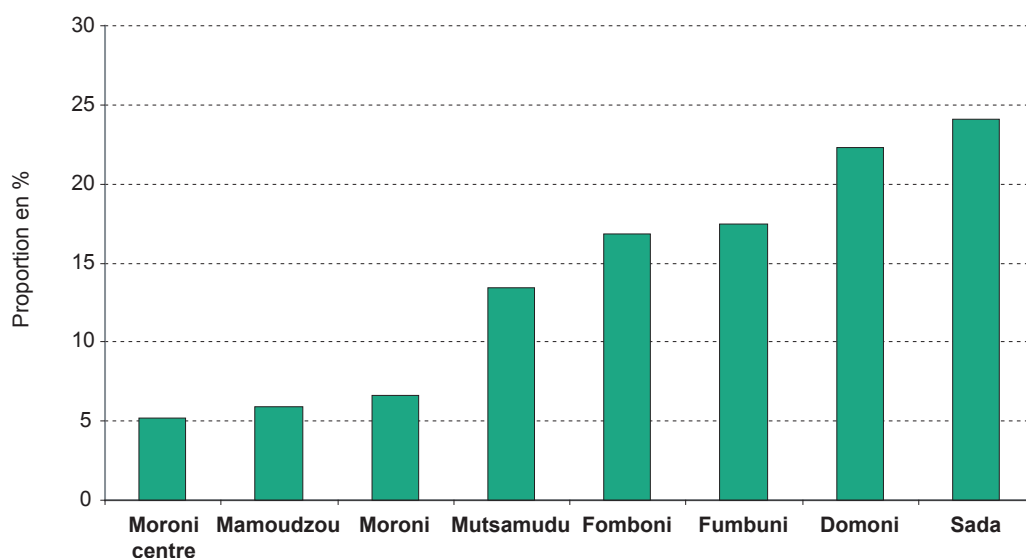
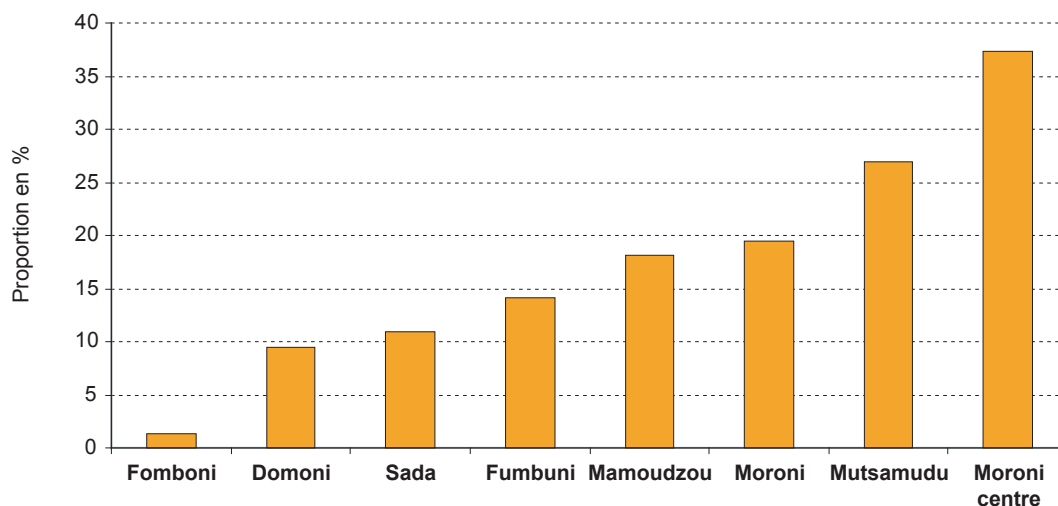


Figure 38 - Proportion de cases ayant au moins un étage dans les villes comoriennes en 2002-2003



### ***3.3. Des logiques internes différenciées ?***

#### *- Une dynamique de développement étendue à l'ensemble des quartiers ?*

La proportion de bâtiments en travaux a été cartographiée dans les différents quartiers des espaces urbains ayant bénéficié d'un recensement complet (cf. figures 39, 40 et 41).

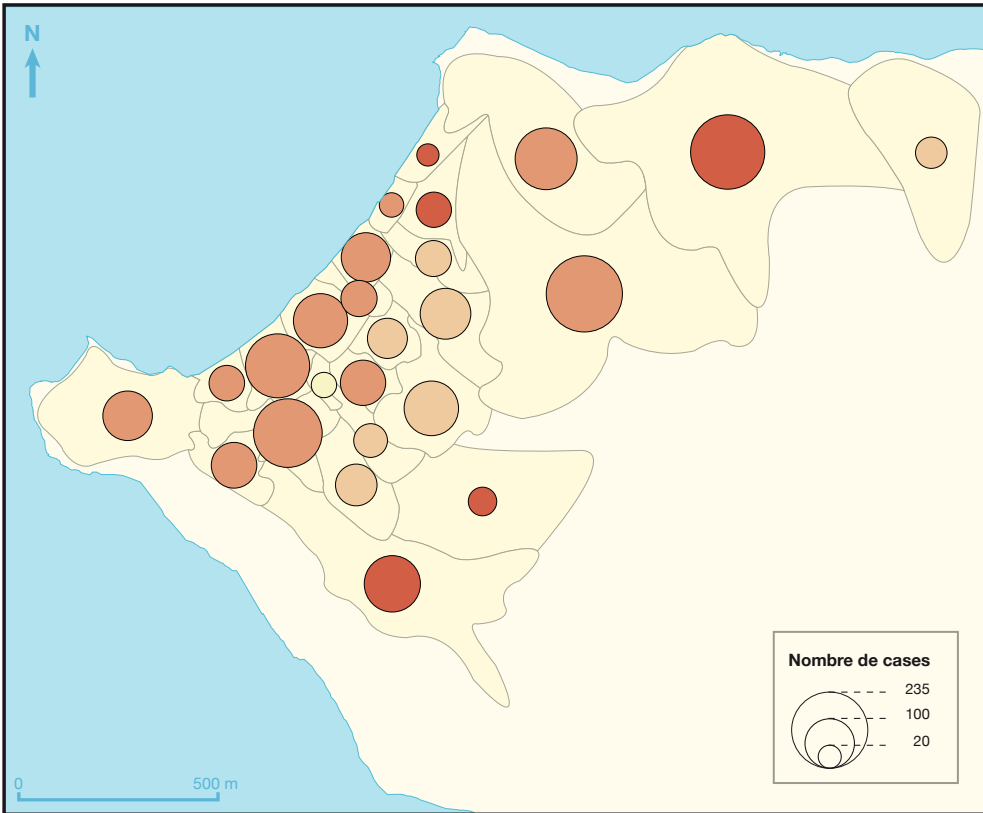
Les plus forts taux de cases en travaux (plus de 30 %) se retrouvent dans des quartiers périphériques. Il s'agit vraisemblablement des zones nouvellement urbanisées, où les cases sont peu nombreuses, ainsi il suffit d'un petit nombre d'habitations en travaux pour que le taux monte rapidement. De plus, puisque les relevés sont particulièrement « sensibles » aux travaux concernant les cases en dur, ce sont les quartiers concentrant un fort taux de ce genre de maisons qui ressortent.

Sous la barre des 30 %, les valeurs chutent rapidement dans les centres de Fumbuni, Domoni et Moroni alors qu'à Sada elles se maintiennent entre 20 et 30 %. Comment expliquer cette différence ? Dans les trois premiers cas, les villes abritent des centres historiques déjà densément bâtis offrant peu de possibilités de construction. De plus, en raison de la quantité de cases présentes, les bâtiments en travaux paraissent proportionnellement limités. Cet effet de stock entraîne une évolution des centres historiques plus lente que celle affectant la zone centrale de Sada, dont la physionomie change constamment.

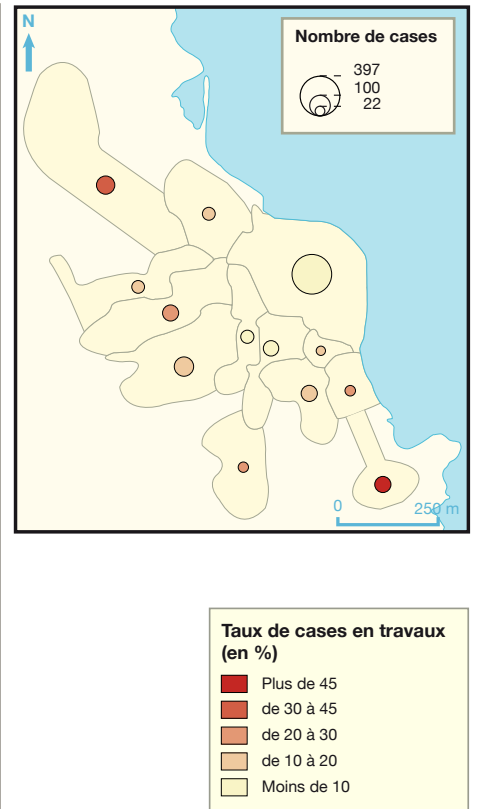
Par ailleurs, de nombreux quartiers connaissent des taux de bâtiments en travaux variables. À Sada, les taux les plus faibles se retrouvent à proximité du centre vers l'est, sur des coteaux difficilement urbanisables ; Fumbuni ne présente pas de graduation très tranchée ; tandis qu'à Domoni, on peut pratiquement distinguer un gradient décroissant des périphéries (souvent des plateaux favorables à la construction) vers le centre.

Cette généralisation des travaux, y compris dans les centres anciens (qui paraissent saturés au regard des photos aériennes), peut paraître étonnante. Ce constat indique que les villes comoriennes ne se contentent pas de s'étendre mais qu'elles se densifient également.

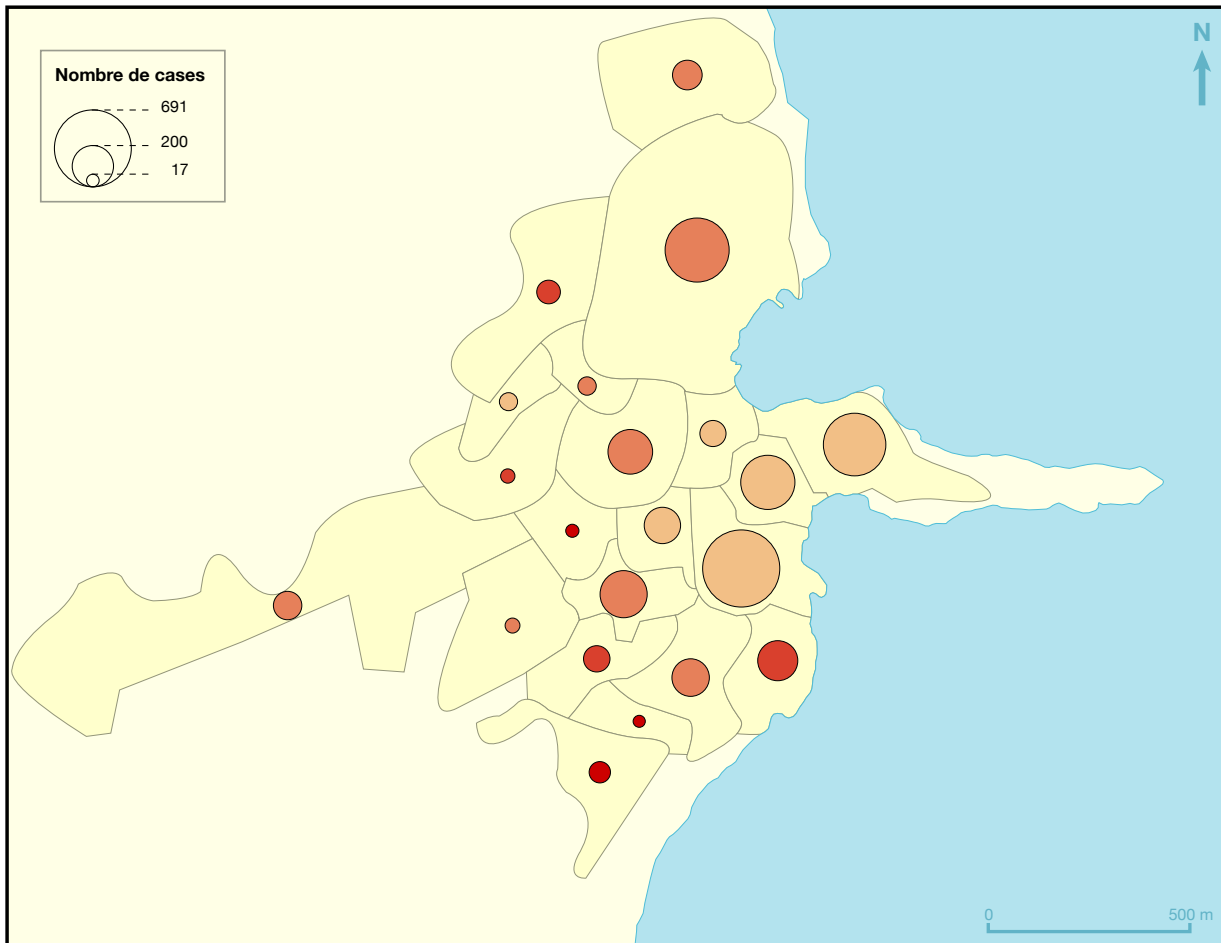
**Figure 39 - Dynamique de la construction à Sada (Mayotte) : les cases bénéficiant de travaux en 2002**



**Figure 41 - Dynamique de la construction à Fumbuni (Grande-Comore) : les cases bénéficiant de travaux en 2003**



**Figure 40 - Dynamique de la construction à Domoni (Anjouan) : les cases bénéficiant de travaux en 2002**



- L'emprise au sol comme témoin de la saturation des espaces

Un calcul de la superficie moyenne de l'emprise au sol des constructions selon les quartiers (à l'aide du SIG) permet de rendre compte du degré de saturation de l'espace. Cette information est plus intéressante que la densité de constructions<sup>24</sup>.

Ce calcul concerne d'abord l'ensemble des constructions de l'espace traité, puis le centre ancien (car c'est là que semblent se trouver les plus petites cases) et enfin un quartier présentant, d'après les plans, des constructions assez imposantes (cf. Tableau 12).

**Tableau 12 – Emprise au sol du bâti à Domoni, Sada, Fumbuni et Moroni centre**

Ville	MORONI CENTRE	DOMONI	SADA	FUMBUNI
Sup. totale en m <sup>2</sup>	43160	182900	185300	93015
Nombre de cases	784	3478	2334	971
Sup. moy./case en m <sup>2</sup>	55,1	52,6	79,4	95,8
	DJUMWAMDJI	DOM. CENTRE	SADA CENTRE	FUMBUNI CENTRE
Sup. totale en m <sup>2</sup>	9066	50330	30026	25833
Nombre de cases	126	1387	436	393
Sup. moy./case en m <sup>2</sup>	72,0	36,3	68,9	65,7
	MTSANGANI	DOMONI SANS CENTRE	SADA SANS CENTRE	FUMBUNI SANS CENTRE
Sup. totale en m <sup>2</sup>	13580	132600	155026	67181
Nombre de cases	256	2091	1898	572
Sup. moy./case en m <sup>2</sup>	53,0	63,4	81,7	117,4
	BADJANANI	RYADHUI	MTSANGA NTITI	MUTUEL
Sup. totale en m <sup>2</sup>	20520	52310	9711	11 690
Nombre de cases	402	477	99	85
Sup. moy./case en m <sup>2</sup>	51	110	98,1	137,5

Source : Calculs effectués à partir du logiciel Mapinfo 6.0 sur la base de nos relevés personnels 2002 et 2003.

C'est à Domoni que la surface moyenne d'emprise au sol est la plus faible (53 m<sup>2</sup> en moyenne). L'impact du centre ancien est important puisque la moyenne y atteint 36 m<sup>2</sup> seulement, et qu'il représente plus du tiers des constructions relevées. En prenant en compte uniquement les quartiers périphériques, la superficie moyenne est presque multipliée par deux, et par trois en ne gardant que le quartier de Ryadhui, dont les cases atteignent en moyenne une superficie d'emprise au sol égale à 110 m<sup>2</sup>.

Les contrastes sont également très forts à Fumbuni, où les superficies au sol des constructions sont en moyenne deux fois plus importantes à l'extérieur du centre ancien (137 m<sup>2</sup> dans le quartier Mutuel). À Bandani, la moyenne atteint 163 m<sup>2</sup>, mais elle n'a pas été retenue dans le tableau en raison de la faible représentativité du quartier (27 cases).

À Moroni, les superficies atteintes par les bâtiments des deux quartiers historiques prestigieux, Mtsangani et Badjanani, sont assez faibles : respectivement 53 et 51 m<sup>2</sup>. Les valeurs sont déjà plus élevées à Djumwamdji qui a accueilli, il est vrai, un certain nombre de constructions administratives.

Comme on pouvait s'y attendre, Sada fait ici figure d'exception, les contrastes y sont nettement moins marqués que dans nos autres exemples. Les écarts de moyenne entre le centre et la périphérie sont assez limités, même certains quartiers présentent des extrêmes

<sup>24</sup> Les données concernant la densité d'habitants auraient été intéressantes à mettre en parallèle avec la taille des constructions. Toutefois, il fallait pour cela disposer d'une information à l'échelle du quartier qui n'est pas disponible. La donnée existe cependant pour Moroni et son centre ancien, mais, les valeurs varient fortement en fonction des auteurs. J.L. Guébourg (1995 : 517) donne une valeur de 317 hab/ha dans le centre historique, donnée proche de celle fournie par le PDA de Moroni (1982 : 33) : 300 hab/ha. Le PDU de Moroni (Anonyme, 1997 : 60) évalue pour sa part la densité du centre à 52,6 hab/ha.

assez élevés : près de 100 m<sup>2</sup> à Mtsanga Ntiti. L'absence de centre historique densifié intra-muros joue un rôle important<sup>25</sup>.

Doit-on déduire de cette situation que les centres anciens sont condamnés, pour se développer, à construire en hauteur, tandis qu'à l'extérieur, les bâtiments occuperaient de plus en plus d'espace, renforçant le phénomène (assez universel) d'étalement urbain ?

- « *Verticalisation* » de la construction : une solution au manque d'espace ou une nouvelle pratique ?

L'observation de la répartition des cases ayant au moins un étage dans les villes constitue une autre façon d'envisager la densification de l'espace bâti (cf. Figures 42, 43 et 44).

À Sada et Domoni, les constructions à étages se retrouvent en proportion plus forte dans les centres : il s'agit respectivement des quartiers de Hari ha muji et Kavani. La proportion d'étages diminue ensuite graduellement à Domoni : valeurs moyennes d'abord, puis faibles en périphérie de la zone bâtie, vers l'ouest.

La particularité de Fumbuni mérite d'être soulignée. Les plus forts taux sont repérés dans des quartiers jouxtant le centre ancien, lequel présente des valeurs moyennes. Une visite sur place permet de se rendre compte que les cases à étages sont particulièrement concentrées le long de la route qui traverse le *mdji*. Or cet axe qui polarise les activités (pas seulement commerciales) contourne le centre ancien par l'ouest faisant office de ligne de séparation avec les quartiers plus récents. La recherche de la proximité de la route principale peut expliquer le choix de construire en hauteur, afin d'aménager un local commercial au rez-de-chaussée, tandis que l'étage sert de lieu d'habitation. L'impact sur la proportion de cases possédant au moins un étage dans ces quartiers est d'autant plus important que les cases qu'ils abritent ne sont pas très nombreuses, à la différence du centre ancien. Ce genre de logique pourrait également expliquer les forts taux constatés dans les deux petits quartiers jouxtant le littoral de la plaine au nord de Sada. Le manque de place constructible dans cette zone explique le peu de constructions qui s'y concentrent, recherchant notamment la proximité de la route (qui était, jusque dans les années 1990, le seul axe goudronné desservant Sada depuis Mamoudzou).

Enfin, certains quartiers récents et de taille conséquente peuvent présenter des taux de constructions à étages compris entre 10 et 17 %. C'est le cas de Mtsanga Ntiti à Sada, Mutuel à Fumbuni ou Ryadhui à Domoni. Ce sont des zones accueillant pourtant des constructions dont les superficies sont importantes. La comparaison diachronique du plan de Moroni centre (cf. Figure 45) ou de photos du centre ancien de Mutsamudu (cf. Photo 15) montre que la construction en hauteur est un phénomène assez récent dans les villes comoriennes.

Mais les étages sont-ils réservés aux centres anciens ?

On observe qu'à Sada et Domoni des étages sont en cours de construction sur environ 3 % des cases dans le centre, contre 1 à 1,5 % ailleurs. Dans le cas de Fumbuni, les proportions sont respectivement de 3,6 et 4,4 %<sup>26</sup>. Le phénomène ne semble pas cantonné uniquement aux centres anciens. L'ajout d'un étage à des constructions déjà imposantes dans des quartiers encore peu diversifiés montre que ce type de travaux n'est pas uniquement lié au manque de place.

Par ailleurs, des calculs concernant les types de travaux en cours dans les centres, permettent de constater que s'il s'agit fréquemment de la construction d'un étage (dans 15 à 36 % des cas), la majorité d'entre eux étaient dus à d'autres types de travaux. Les centres anciens évoluent donc, même si les possibilités y sont limitées.

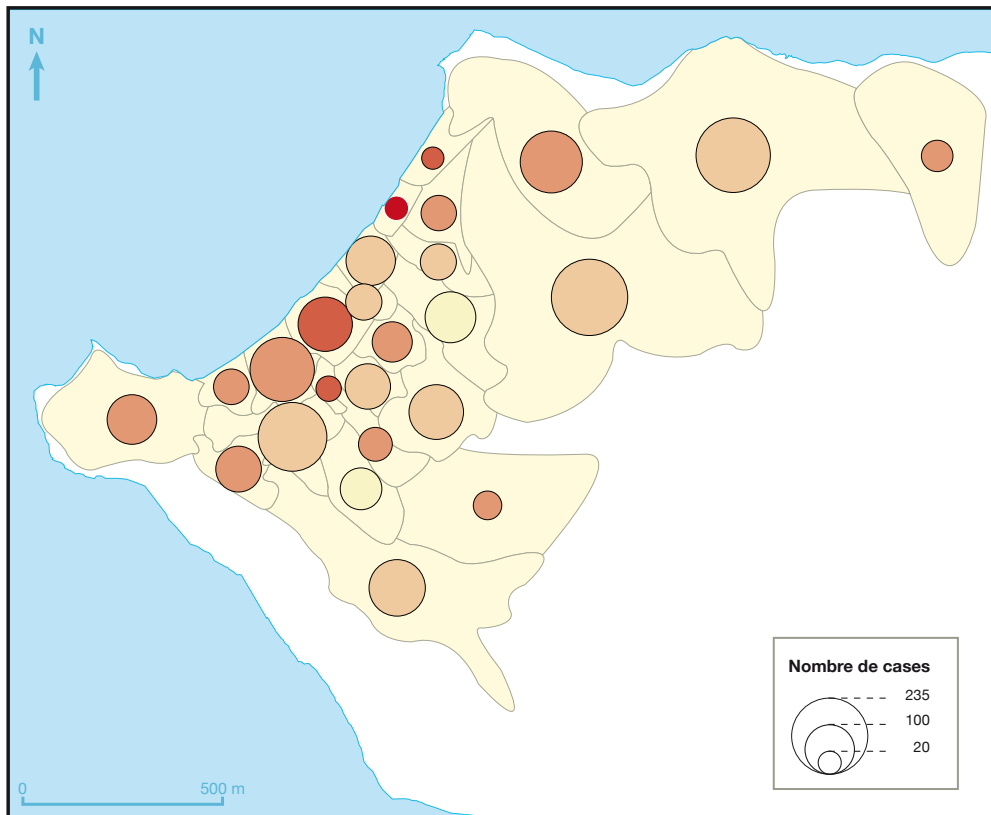
---

<sup>25</sup> Ces valeurs concordent par ailleurs avec celles observées par D. Guyot et J.C. Nicolazo (1998 : 18), qui évaluaient la moyenne de la surface habitable des constructions non encadrées (cases en parpaings construites par un particulier) à 90 m<sup>2</sup> sur l'ensemble de leur échantillon (qui concernait en grande partie des zones urbaines).

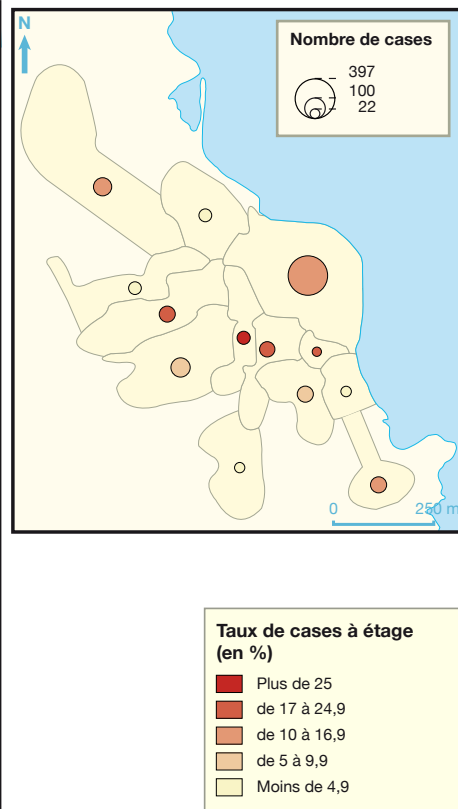
<sup>26</sup> Calculs selon les relevés.



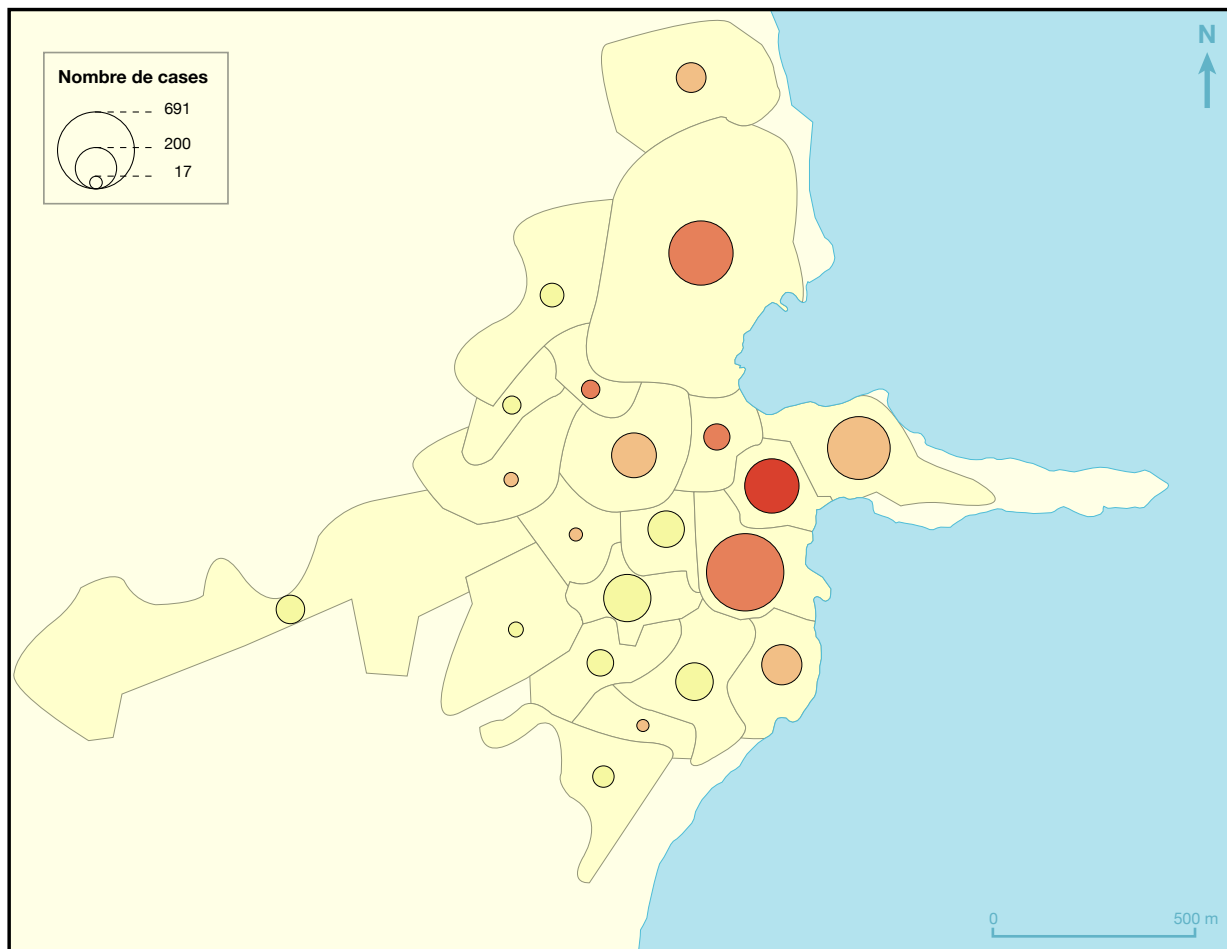
**Figure 42 - Verticalisation de l'habitat à Sada (Mayotte) : les cases ayant au moins un étage en 2003**



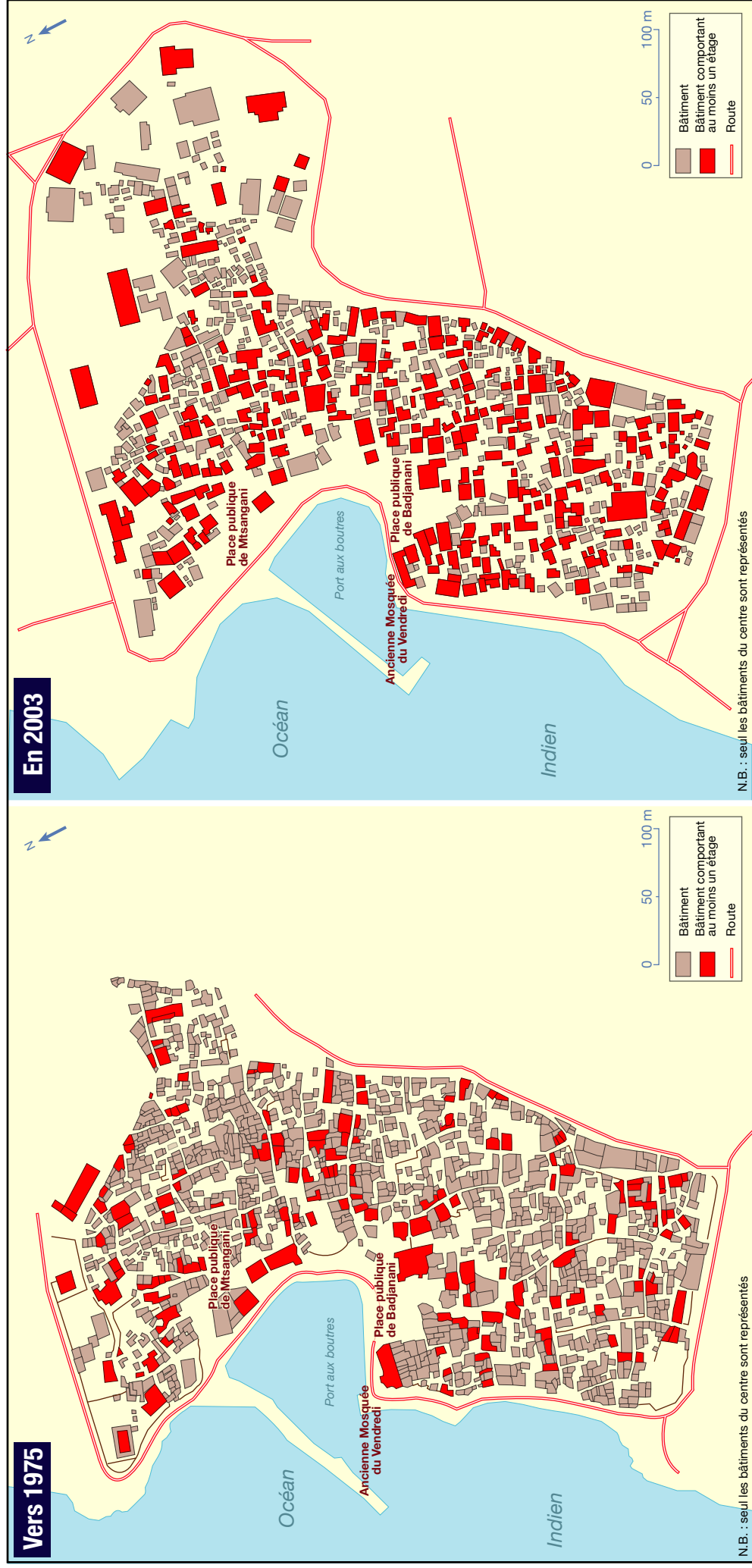
**Figure 44 - Verticalisation de l'habitat à Fumbuni (Grande-Comore) : les cases ayant au moins un étage en 2003**



**Figure 43 - Verticalisation de l'habitat à Domoni (Anjouan) : les cases ayant au moins un étage en 2002**



**Figure 45 - Bâtiments comportant un étage dans le centre de Moroni (Grande-Comore)**



N.B. : seuls les bâtiments du centre sont représentés

Sources 1975 : Battistini R. et Verin P., 1984 : 81 / 2003 : Relevés personnels.

N.B. : seuls les bâtiments du centre sont représentés

Conception et réalisation : Y. Gérard, P. Brunello <http://www.univ-iv-rl.fr/ctctg>, 2005.

**Les différences entre les deux fonds de carte sont liées à une représentation des bâtiments plus approximative en 1975, cases et cours sont confondues de façon aléatoire.**

## Conclusion

Les profils de villes montrent visiblement que la croissance urbaine s'est accompagnée d'une transformation profonde de la physionomie interne des villes. Elle se traduit notamment par une disparition progressive des cases traditionnelles. Le parpaing, pratiquement absent dans les années 1950, constitue désormais le matériau de prédilection. L'ampleur des transformations est variable et ne semble pas liée directement à la vigueur de la croissance démographique. Le contexte insulaire et le niveau de connexion avec l'extérieur, qui permet notamment l'approvisionnement en matériaux nouveaux et conditionne le niveau de vie des habitants, ont dû jouer un rôle important.

Ainsi, l'aspect encore très « traditionnel » de Fomboni résulte du peu d'infrastructures dont elle a bénéficié, de l'importance de la main d'oeuvre immigrée en provenance d'Anjouan et, d'une façon générale, de sa pauvreté. Inversement, les situations de Sada et de Mamoudzou sont fortement liées au rattachement à la France.

Par ailleurs, l'ensemble des quartiers des sites-test est touché par les transformations architecturales. Les bâtiments en construction ou faisant l'objet de travaux sont présents partout et indiquent un dynamisme généralisé qui n'est pas cantonné aux périphéries.

D'autres mutations majeures sont à l'œuvre, telle la construction d'étages, témoignant certainement du manque de place qui se fait sentir par endroits, lequel est lui-même lié aux contraintes physiques des sites, mais aussi vraisemblablement à l'attractivité qu'exercent certains centres. L'augmentation spectaculaire de la taille des superficies au sol du bâti, spécialement dans les quartiers récents, semble indiquer une modification dans l'organisation de l'unité habitation.

## Conclusion du chapitre

Aborder la croissance urbaine en un seul chapitre peut paraître bref. Toutefois, celui-ci a permis de mettre en avant les changements structurels qui ont affecté principalement la taille et la physionomie des villes. Ils constituent autant de pistes ou de sources de questionnement pour la suite de l'analyse.

Le milieu physique, de par ses aspects météorologiques (climat tropical insulaire) et morphologiques (îles volcaniques) notamment, apparaît comme une première contrainte au développement urbain. Cependant, l'ampleur de la croissance a entraîné une extension des villes bien au-delà de leurs sites d'origine, sans que les reliefs ne puissent réellement les bloquer. Ainsi les espaces habités, dont la superficie était modeste dans les années 1950, se sont étendus souvent sur plusieurs kilomètres, en particulier le long du littoral, qui offre des plaines urbanisables. Au sein de ces nouvelles échelles de l'urbain, les axes de communication, en particulier ceux dédiés à l'automobile, jouent un rôle important, non seulement parce qu'ils permettent l'ouverture vers l'extérieur, mais aussi pour relier des quartiers parfois éloignés au centre historique. Ce constat amène à s'interroger sur le maintien des liens sociaux entre les habitants de ces nouveaux quartiers et les autres. Les distances sont-elles déjà un facteur d'éclatement des villes ? De plus, l'agglomération de plusieurs *mdji* théoriquement autonomes pose le problème de la gestion à l'échelle de l'agglomération et de la mise en place d'une autorité centralisatrice.

Dans les nouvelles zones urbanisées, l'emprise au sol des bâtiments peut croître prodigieusement. Les cases concernées, souvent en parpaings, sont parfois surmontées d'un étage, symbolisant une évolution remarquable de l'habitat comorien qui abandonne une partie de sa physionomie traditionnelle. Le parpaing est cependant loin d'être accessible à tous : peut-on penser une sorte de dichotomie moderne / traditionnel, qui ferait correspondre le parpaing à la pierre et la tôle au végétal ou à la terre ? Cette idée fait ressortir le peu d'intérêt que nous avons porté dans ce chapitre aux constructions « précaires », qui pourtant sont bien présentes, mais, de par leur nature même, s'inscrivent moins dans la durée et sont souvent vouées à disparaître rapidement.

Enfin, la densification du bâti, notamment par verticalisation, est une alternative à l'étalement de plus en plus souvent mise en œuvre, en particulier dans des quartiers historiques. Si le relief joue certainement un rôle de catalyseur dans cette évolution, d'autres facteurs, notamment humains, méritent d'être évoqués. Peut-on imaginer que certains fassent le choix de s'installer dans le centre pour des raisons de prestige, au détriment du confort ? Cette attitude pourrait aussi bien être liée à la volonté de préserver l'unité du groupe familial.



## **CHAPITRE 5. DU « QUARTIER COUTUMIER » AU SYSTÈME RÉSIDENTIEL**

---

Il paraît évident que face à la densification et à l'extension de la zone bâtie, les principes coutumiers qui régissent les dynamiques résidentiels ne peuvent plus s'exprimer de la même façon. Par exemple, le principe de base qui consiste à maintenir une certaine proximité spatiale des groupes familiaux était déjà remis en cause à la fin des années 1970 à Sada (chapitre 3). Il s'agit donc de savoir si d'autres évolutions/adaptations ont été élaborées. Une hypothèse essentielle ici est celle d'un abandon généralisé de la règle qui faisait correspondre proximité spatiale et proximité sociale, et qui fondait la notion de quartier. Mais cela ne signifie surtout pas que les principes coutumiers ne jouent plus un rôle dans les dynamiques résidentielles. En effet, la seconde hypothèse est que l'articulation des lieux de résidences des différents membres de la famille se fait à travers un système résidentiel « éclaté ».

Afin de vérifier ces hypothèses, nous nous sommes intéressés de près au lien entre l'origine des personnes, c'est-à-dire le lieu où ils sont nés et ont passé leur enfance, et leur localisation résidentielle actuelle. Une première méthode est centrée directement sur les résidences dont on cherche à déterminer l'origine du propriétaire et occupant. Le but de cette démarche est de confirmer, à l'échelle d'un vaste échantillon de logements, si les propriétaires des cases d'un secteur sont tous originaires du même quartier.

Ces informations obtenues, nous avons procédé à des entretiens afin de compléter la première analyse à petite échelle. De plus, à travers ces nouvelles informations, nous pouvions mieux percevoir les logiques liées au système résidentiel en interrogeant les habitants sur la localisation des membres de leur famille plus ou moins proche.

Après avoir précisé certains éléments de méthodologie essentiels, nous tentons, dans une deuxième sous-partie, de répondre à notre première hypothèse en nous interrogeant sur l'origine des habitants des quartiers apparus au cours de la seconde moitié du XX<sup>e</sup> siècle. Ensuite, nous changerons d'échelle et aborderons la question des systèmes résidentiels et des relations entre unités résidentielles dans une troisième sous-partie. Enfin, nous effectuerons un troisième zoom pour terminer et nous intéresserons à la façon dont les unités habitations sont modifiées et adaptées aux dynamiques résidentielles.

## 1. Méthodologie

### 1.1. Le quartier, parce que l'arrondissement coutumier ne suffit plus

Les arrondissements coutumiers permettent de découper les *mdji* en secteurs adaptés à la production de statistiques. Un recensement des résidents de ces « quartiers coutumiers » permet de déterminer s'ils en sont tous originaires ou si des personnes extérieures sont venues s'y installer.

L'élaboration de données statistiques dans les nouvelles zones d'extension n'est pas aussi aisée. Certaines parties sont clairement rattachées par les habitants à des arrondissements coutumiers, alors que d'autres ne le sont pas. Ces derniers appartiennent toutefois au *mdji* dans son ensemble. Ainsi, au-delà du centre ancien, les habitants considèrent-ils qu'ils sont à Mutsamudu jusqu'à la zone de Hombo ou de Chitsangani (cf. Figure 46). La limite avec Mirontsy est connue même si elle varie légèrement selon la personne, certains considèrent même que la limite sépare le secteur de Chitsangani en deux.

En fait, les zones récemment bâties sont elles-mêmes divisées en « quartiers » dont la définition repose sur des critères variés. Certes, ils n'ont pas la profondeur (et donc la légitimité) socio-culturelle des arrondissements coutumiers. Ils peuvent néanmoins être définis dans la mesure où ils constituent une référence pour l'ensemble de la population permettant à chacun de se situer dans l'espace. Ces quartiers, dont les limites précises varient légèrement en fonction de l'interlocuteur, tirent souvent leur nom d'un lieu-dit précédant l'urbanisation (par exemple Bwejou pour l'endroit où il y a des pierres). Mais le nom peut aussi être lié à des événements, tels que « Tchétchénie » pour une zone où les querelles de voisinage sont réputées fréquentes, certains toponymes peuvent ainsi varier au cours du temps (à ce propos et concernant Moroni, cf. J.L. Guébourg (1995 : 90-92)). Ce fonctionnement explique qu'on retrouve des noms de quartiers parfois identiques d'une localité à une autre : Mtsangani par exemple (*mtsanga* = la plage) désigne une zone proche d'une plage (autres noms répandus : Kaweni, Barakani, Mozdalifa...). Des critères physiques ayant trait à la morphologie de l'habitat (urbanisme, matériaux de construction) peuvent également renforcer ou traduire une différenciation des quartiers (Bruneau, 1987 : 10).

Sur le plan pratique, la délimitation de quartiers est difficile (hors arrondissements coutumiers). Des secteurs auxquels sont attribués des noms différents s'entremêlent et leurs limites peuvent fluctuer d'une personne à l'autre. Conscient de ce problème nous avons dû adapter le découpage issu de nos recensements, l'objectif étant de définir un cadre cohérent destiné à faciliter l'analyse (cf. Figures 46, 47, 48, 49, 50, 51 et 52). L'échelon de base est appelé « sous-quartier ». Lorsque plusieurs sous-quartiers sont particulièrement imbriqués les uns dans les autres, ils forment un quartier au nom volontairement composite (afin de révéler sa nature). Toutefois, lorsqu'un sous-quartier domine largement les autres (en général parce qu'il est plus vaste), c'est son nom qui a été retenu pour désigner le quartier formé de leur réunion. Cette méthode évite une analyse statistique qui serait trop tributaire de variations infimes liées à la variabilité des limites de secteurs représentant un faible nombre de cases. Ce sont bien les logiques d'ensemble d'installation résidentielle qui nous intéressent.

L'analyse se limite à un *mdji* avec les extensions qui lui sont rattachées, négligeant par exemple la part des habitants ayant pu s'installer encore plus loin. Mais il s'agit de logiques d'installation trop éloignées des pratiques coutumières, la personne qui s'installerait dans un secteur extérieur à son *mdji* se retrouverait dans une situation de *mudjen* (étranger). Ce type de logiques sera étudié dans le chapitre 6.

Le champ d'étude est étendu à deux *mdji* dans le cas de Mamoudzou, auquel s'ajoute Mtsapéré (qui fait partie de la même agglomération)<sup>1</sup>.

### ***1.2. Les recensements : lien entre logement et origine du propriétaire***

Une fois le découpage interne des villes effectué, l'objectif est d'obtenir des informations statistiques par quartier. À travers ces données, qui concernent l'origine des résidents, ce sont des principes récurrents et globaux de logiques d'installation résidentielle qui seront mis en évidence (cf. Annexe 3b). Certes, ce type de statistique a tendance à gommer des itinéraires peut-être plus complexes, mais sa vocation n'est jamais que de rendre compte d'une situation à un instant T. Elle constitue par ailleurs une base pour la compréhension et la mise en perspective des informations recueillies ultérieurement au cours d'entretiens.

Pour commencer, les relevés systématiques de la nature des cases à Domoni, Sada, Fumbuni ont été complétés par des informations concernant l'occupation de chaque bâtiment. Pour les raisons pratiques déjà évoquées, les quatre capitales n'ont pas fait l'objet de ce type de recensements. Néanmoins, afin d'obtenir un point de comparaison avec au moins l'une d'entre elles, nous avons procédé à ce type de relevés dans le centre ancien de Moroni. Dans ce cas, les lieux de résidence des propriétaires n'occupant par leur maison renseignent sur les zones d'implantation privilégiées de ces derniers.

D'abord, le propriétaire de chaque construction est identifié et devient la personne référence<sup>2</sup>. Sont ensuite relevés son quartier de provenance (lieu de naissance ou lieu de résidence durant son enfance) et son lieu d'installation si elle n'occupe pas sa maison. Les mêmes informations étaient collectées concernant un éventuel locataire ou occupant à titre gratuit. Lorsqu'au sein d'un même bâtiment, deux locaux distincts sont identifiables, nous avons pris en compte une personne référence par local. Par exemple, dans le cas d'un commerce au rez-de-chaussée d'une résidence ou de deux étages indépendants (accès à l'étage par un escalier extérieur). Les constructions incluses dans la cour d'un bâtiment principal ont été considérées comme des annexes, à moins qu'elles ne permettent un logement complètement indépendant (entrée séparée par exemple).

Bien sûr, cette méthode implique que certaines personnes ne soient pas prises en compte. Le problème concerne notamment les migrants dont les modes d'installation sont assez complexes : ainsi ces cinq Zanzibaris logés dans une même pièce d'habitation et qui ne comptent que pour une personne référence, ou encore ces personnes venant de Nyumakele et séjournant par intermittence au sein d'un ménage à Domoni (elles sont d'ailleurs ignorées lors des recensements officiels).

La période durant laquelle sont réalisés les relevés peut avoir aussi des conséquences : pendant l'été, l'activité dans le bâtiment augmente grâce au retour temporaire des émigrés de France qui doivent achever une maison pour leur fille avant de la marier, rénover leur façade pour des cérémonies, etc. À cette occasion, de nombreux saisonniers se mettent en mouvement, y compris d'Anjouan vers Mayotte.

Enfin, lorsqu'un homme étranger à la ville habite chez sa femme, il n'est pas non plus pris en compte. Néanmoins, le volume de cases relevées est suffisant pour gommer les erreurs possibles d'autant qu'il s'agit avant tout de déterminer des logiques structurelles afin de comparer les situations des différentes villes.

Concrètement, la présence de guides locaux s'est avérée indispensable lors des relevés. Seules leurs connaissances approfondies des habitants et de la ville permettent de

---

<sup>1</sup> Cette particularité est liée à la proximité des deux *mdji* alliée à leur évolution récente qui impliquerait, selon de nombreux habitants de Mayotte, que l'un représente la ville des *wazungus* (dans un contexte mahorais) et l'autre la ville comorienne.

<sup>2</sup> Il s'agit en général d'une femme aux Comores.



remplir correctement la grille, car ils savent, dans la très grande majorité des cas, qui habite dans chacune des cases (ce qui constitue déjà un indice du caractère encore très communautaire de ces villes). Toutefois, un changement de personne a été nécessaire lorsque la partie recensée se trouvait trop distante du quartier de provenance du guide. La fiabilité des informations en dépendait. Si un problème ou une hésitation a pu parfois persister, il suffisait de questionner une personne présente sur les lieux, car il est fréquent de croiser un voisin installé sur un banc à proximité de chez lui.

### ***1.3. Les entretiens comme instruments de saisie des systèmes résidentiels***

La seconde méthode utilisée correspond à un changement de l'échelle d'analyse et au souci de dépasser une approche qui fait des ménages des unités d'habitation isolées. En fait, ce sont de véritables stratégies résidentielles et qui visent à assurer une certaine reproduction familiale qu'il s'agit de saisir. Cette approche complète ainsi avantageusement les données statistiques en changeant l'angle d'approche. Un autre intérêt est lié à la saisie d'informations de nature plus qualitative, laquelle permet de mieux saisir la façon dont s'opèrent certains choix de localisation résidentielle.

Le point de départ de l'entretien est la personne interrogée : *monyej* ou *mudjen* (cf. Annexe 1). Son parcours résidentiel est alors examiné, ainsi que celui de ses descendants (les filles surtout pour des raisons déjà évoquées liées à l'uxori-matri-localité de l'habitat) et ascendants directs. Une seconde partie de la discussion est orientée vers des questions plus ouvertes liées aux préférences, besoins ou objectifs, de la personne interrogée en matière d'habitat.

Des personnes résidant dans des quartiers aux caractéristiques différentes (en périphérie ou dans le centre, abritant une majorité de cases en dur / en matériaux précaires) ont été choisies pour ces investigations, plusieurs enquêtés pouvant être choisis dans un même quartier. Une quinzaine d'entretiens ont été réalisés dans chaque site-test. Un guide-traducteur originaire de la localité étudiée nous accompagnait systématiquement, de façon à faciliter le contact avec les personnes et afin d'assurer éventuellement une traduction du comorien (notre maîtrise de la langue n'étant pas suffisante pour ce genre d'interview). De plus, certains guides se sont avérés précieux dans les commentaires et remarques qu'ils ont émis à la suite de certains entretiens. Ainsi, pour cette personne qui déclarait être née à Mutsamudu, mais aurait passé son enfance dans le Nyumakele, notre guide nous a expliqué qu'il s'agissait d'une femme mariée avec un originaire de la capitale, mais née dans le sud d'Anjouan et qui préfère se déclarer Mutsamudienne pour des raisons de prestige.

Figure 46 - Les quartiers de Moroni (Grande-Comore)



Figure 47 - Les quartiers de Mutsamudu (Anjouan)

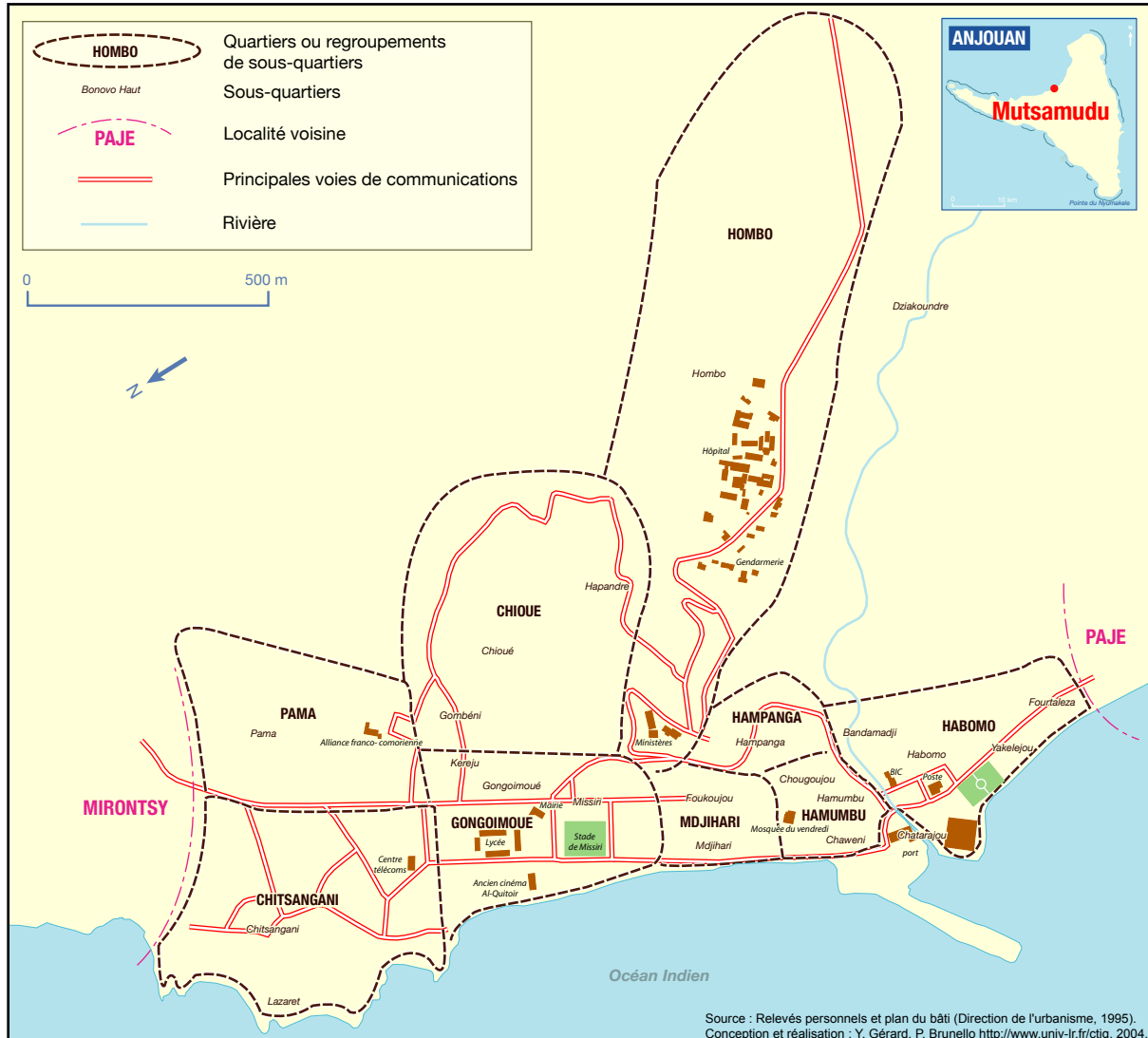
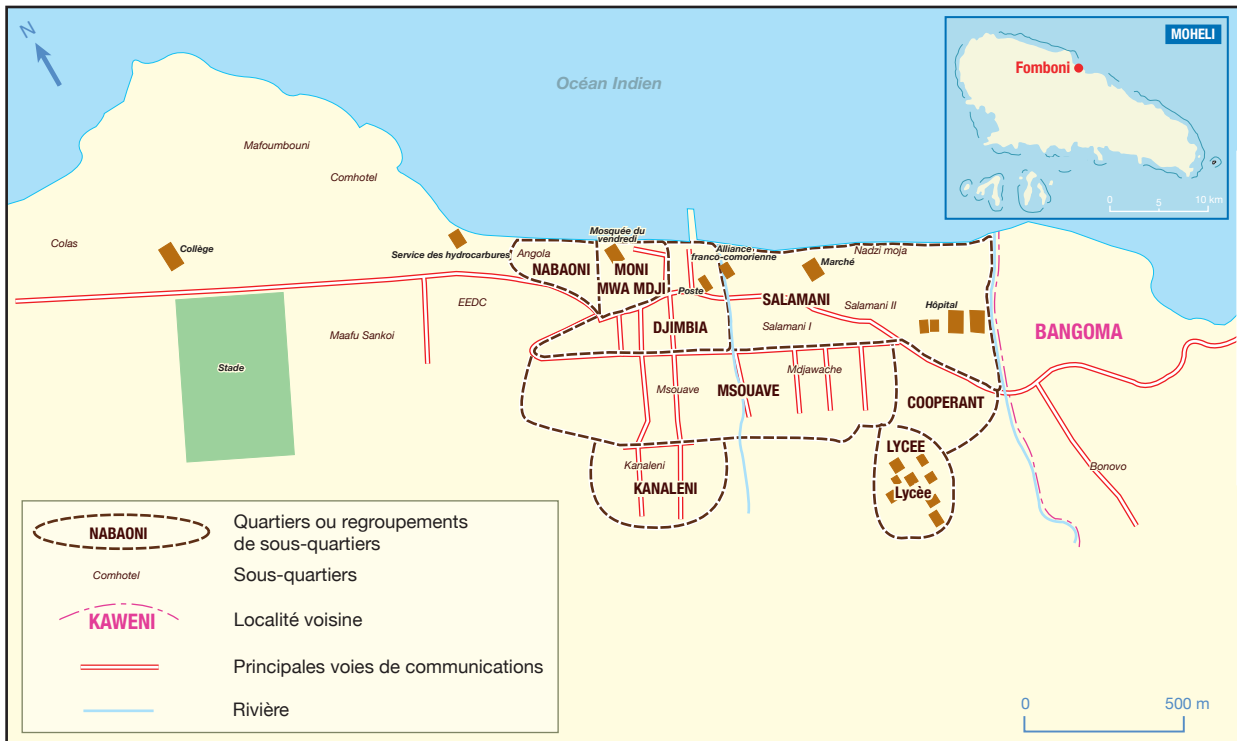
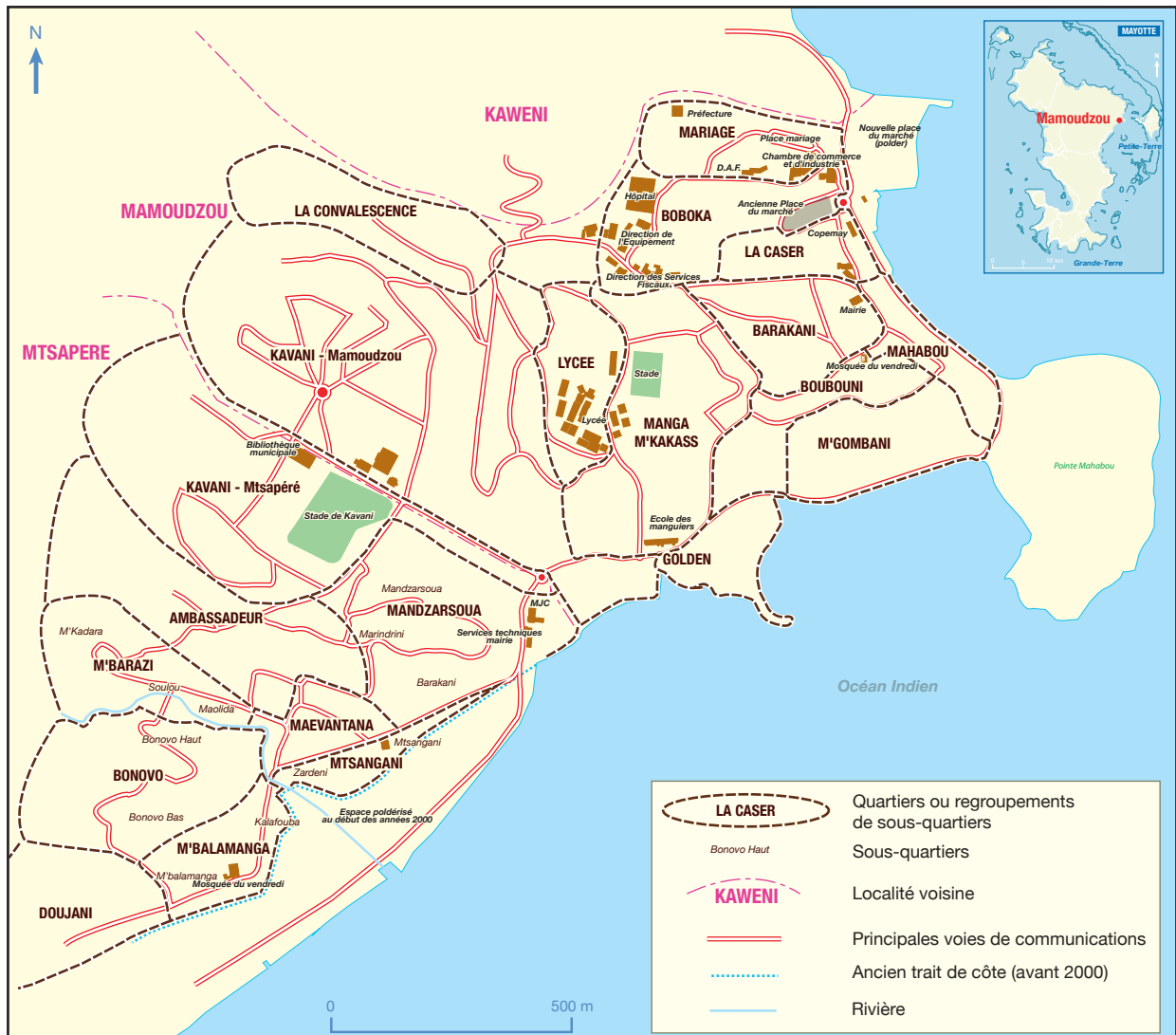


Figure 48 - Les quartiers de Fomboni (Mohéli)



Source : Relevés personnels, 2003 / Chanudet C. et Rakatoarisoa J.A., 2000.  
 Conception et réalisation : Y. Gérard, P. Brunello <http://www.univ-lr.fr/ctig>, 2004.

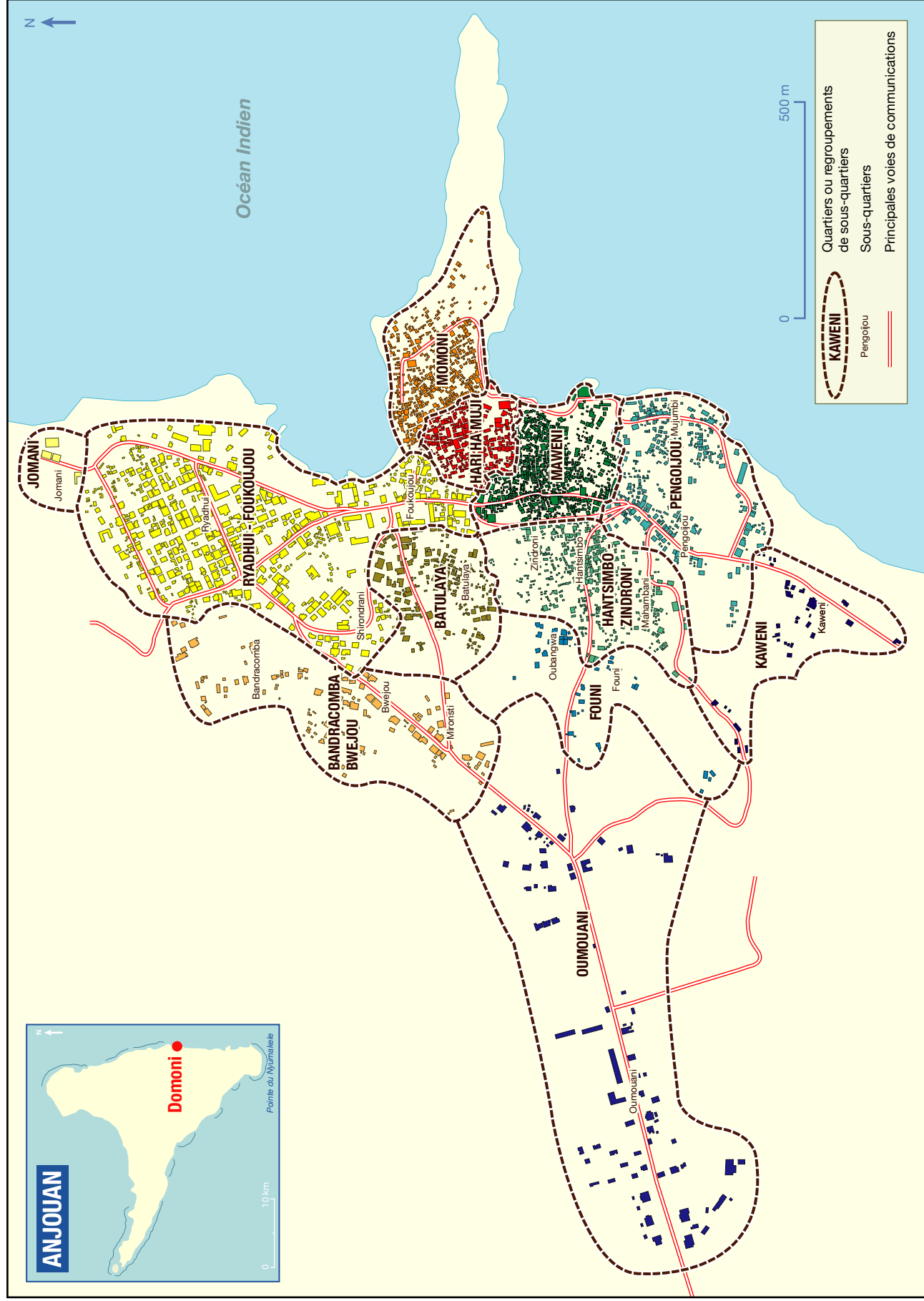
Figure 49 - Les quartiers de Mamoudzou et Mtsapere (Mayotte)



Sources : Mamoudzou : relevés personnels  
 Mtsapéré : d'après le Schéma d'aménagement du village de Mtsapéré, 1988, Mamoudzou / Richards C., 1998 : 123p.  
 Conception et réalisation : Y. Gérard, P. Brunello <http://www.univ-lr.fr/ctig>, 2004.



Figure 51 - Les quartiers de Domoni (Anjouan)

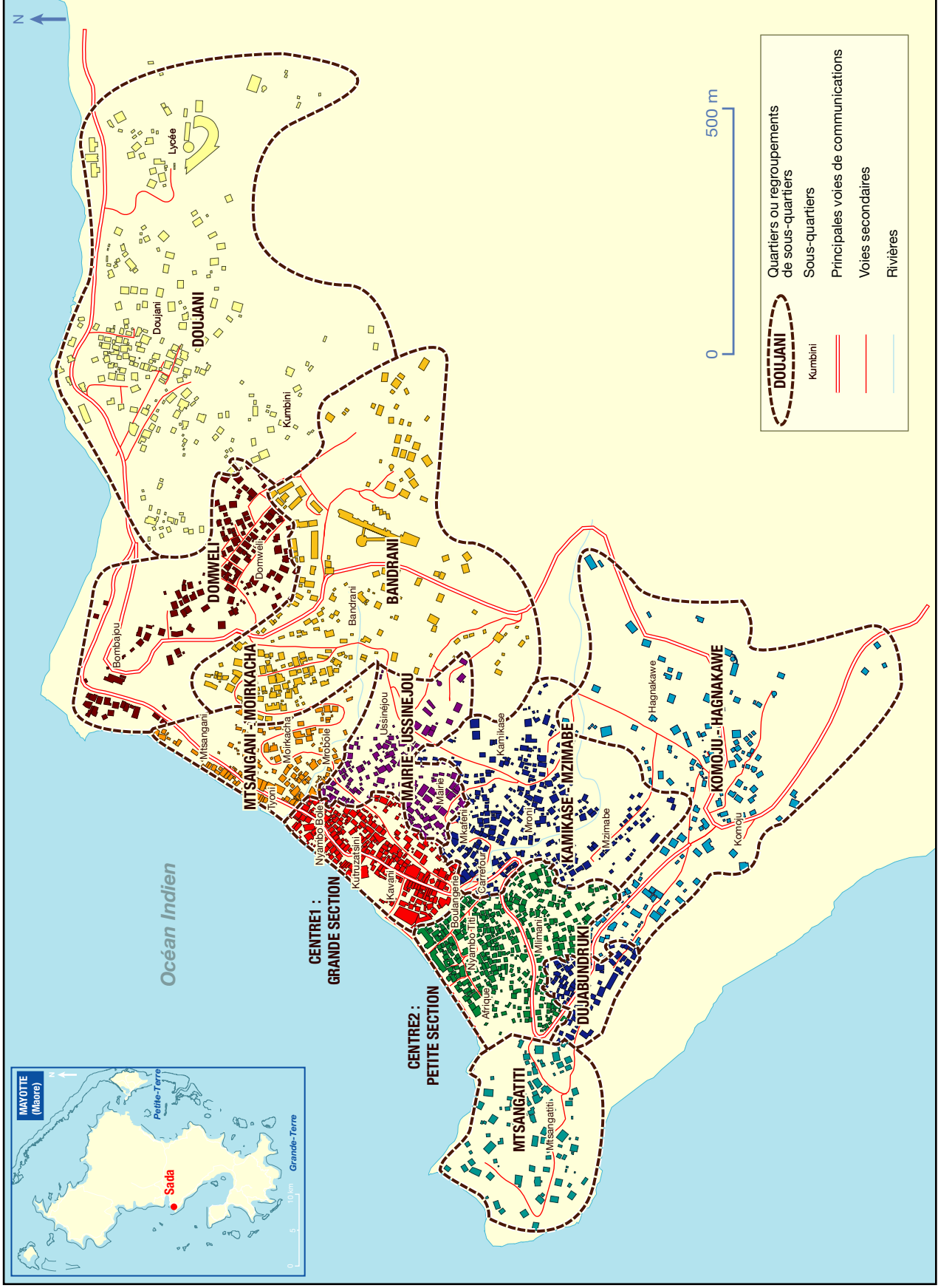


Source : Relevés personnels, 2003 et Direction de l'Urbanisme, 1995, plans du bâti.

Conception et réalisation : Y. Gérard, P. Brunello <http://www.univ-lfr/ctig>, 2004.



Figure 52 - Les quartiers de Sada (Mayotte)



Source : Relevés personnels, 2003 et IGN, 1997, photos aériennes.

Conception et réalisation : Yann Gérard, P. Brunello <http://www.univ-ir.fr/ctfg>, 2004.

## 2. Influence persistante du mode d'organisation traditionnel

L'analyse qui suit repose sur les recensements de Domoni, Sada et du centre de Moroni. Les relevés réalisés à Fumbuni montrent des incohérences liées à la structure de la ville, c'est pourquoi les statistiques qui lui sont relatives comportent des lacunes. Par ailleurs, les bâtiments n'appartenant pas à des personnes physiques (telles que les administrations et les mosquées) ont été éliminés. Seule une personne référence est prise en compte par bâtiment<sup>3</sup>.

Pour commencer, les propriétaires de cases situées dans les arrondissements coutumiers sont très fréquemment originaires de ces quartiers : entre 75 et 80 % d'entre eux (cf. Figures 53, 54 et 55). Ce qui n'a rien d'étonnant au regard du système d'héritage déjà évoqué. Les 20 à 25 % restant sont plus intéressants : comment ces personnes sont-elles devenues propriétaires ? Ont-elles hérité indirectement d'un logement ou d'une parcelle ?

À Momoni (Domoni), le taux de personnes nées dans le quartier paraît plus faible que dans les autres arrondissements coutumiers. Cette situation semble liée à une extension récente du quartier qui accueille ainsi des personnes en provenance d'autres quartiers, en particulier de Hari ha Muji.

Par ailleurs, une dichotomie nord / sud assez marquée ressort à Domoni : les cases situées au nord du centre ancien sont fréquemment occupées par des personnes provenant de Hari ha Muji, tandis que vers le sud, ce sont les originaires de Maweni qui sont majoritaires. Batulaya, en position médiane à l'ouest, reçoit des populations des deux quartiers : 21,2 % des propriétaires sont originaires de Hari ha Muji, contre 15,2 % de Maweni (et 18,2 % de Momoni).

À Sada, l'opposition nord-est / sud-ouest est flagrante, prolongeant en périphérie celle des deux zones d'implantation originelles : la « grande moitié » et la « petite moitié ».

Ces oppositions sont plus difficiles à mettre en lumière à Fumbuni : même si la zone d'implantation des pêcheurs est identifiée dans le centre ancien, la cohésion semble assez forte, soulignée par l'existence d'un seul *bangwe* pour le *mrawadju* et le *mraambwani*, situé sur le chemin qui marque la limite théorique entre ces deux *mra*. En fait, lors de nos relevés, nous avons été confronté à une vingtaine de sous-quartiers parfois imbriqués les uns dans les autres, et qui s'étendaient parfois sur les deux *mra* à la fois (cf. Tableau 13 et Figure 50). S'il est impossible donc de déterminer des zones d'extension précises, nous pouvons néanmoins souligner que les personnes propriétaires (voire occupantes) d'une case à Fumbuni sont rarement étrangères à la localité. Quelques entretiens effectués à Mitsamihuli (principale localité du nord de la Grande-Comore) permettent toutefois de penser que les principes de développement illustrés à Sada et Domoni fonctionnent pour Ngazidja. En effet, chaque arrondissement coutumier y est clairement identifié et possède sa zone d'extension privilégiée. Mtsongole se réserve en principe le nord (Kariakou), mais son voisin Mirereni déborde légèrement dans cette direction (Antsirabe) à cause des coteaux présents à l'est, et le quartier de Dima, au sud, accueille préférentiellement les ressortissants de Djao (quartier des pêcheurs à l'origine) (cf. Figure 56).

---

<sup>3</sup> Nous nous fondons ici sur des échantillons respectifs de 766 propriétaires à Fumbuni (total des relevés d'origine : 1 041 cases), 2 301 à Domoni (total des relevés d'origine : 3 575 cases), et 1 765 à Sada (total des relevés d'origine : 2 334 cases). Nous n'avons gardé que les cases appartenant à des personnes physiques et enlevé les annexes, ces dernières représentant environ 95 % de ce qui a été enlevé au total des relevés.

**Tableau 13 - Répartition des sous-quartiers du centre ancien de Fumbuni en fonction des deux *mra* principaux**

<b>Mrawadju</b>	<b>Les deux à la fois</b>	<b>Mraamboini</b>
Igorini	Fukuni	Mzizeni
Mgomitsini	Garage	Mtsirintsini
Tereju	Bangweni	Budaya
Colombo	Darintsini	Shofini
Mangajou	Itsoni	Katsani
Dimadjou		Dimadju
Mdjihari		

Source : Relevés personnels, 2003.

Le quartier de provenance d'un individu influence donc fortement son lieu de résidence. Se dessinent alors des aires d'extension privilégiées en fonction du découpage du centre ancien. On peut raisonnablement penser que tant qu'il existe du terrain disponible dans le prolongement d'un quartier, il se développe dans ce sens (ce qui rejoint en fin de compte les principes énoncés en chapitre 3).

À Domoni et Sada, la provenance des propriétaires permet de définir des auréoles d'extension successives autour du centre :

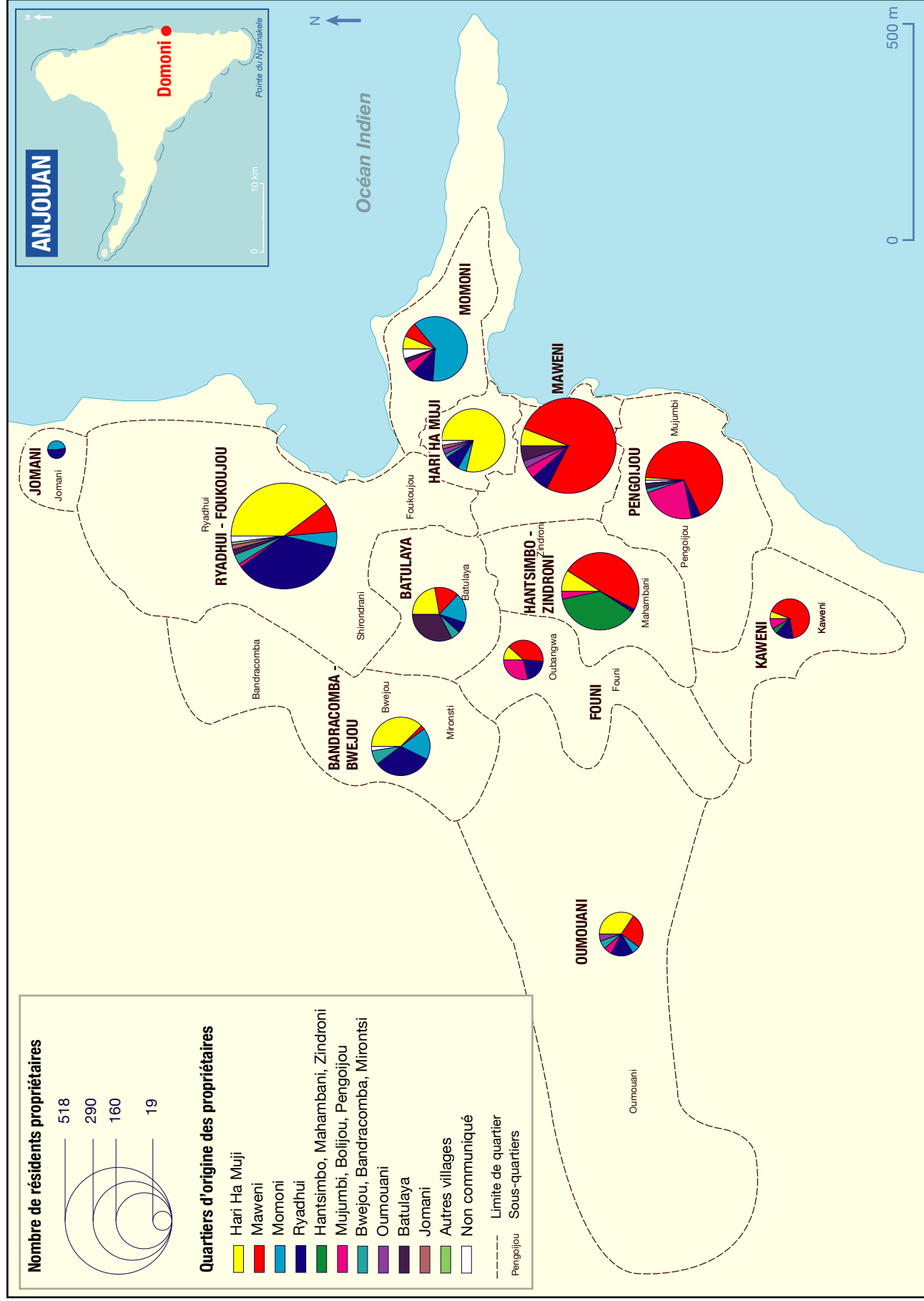
- le noyau central, habité par des propriétaires originaires des familles locales à plus de 75% ;
- une première couronne d'extension, où les ressortissants du centre représentent souvent entre 40 et 60% de la population : quartiers de Ryadhui, Shirondrani, Mujumbi, Pengoijou à Domoni ; de Mtsanga Ntiti, Dujabundruki ou Moirkacha à Sada... ;
- vient ensuite une seconde couronne prolongée par un front pionnier, qui présente deux phénomènes intéressants. D'une part, une partie importante des propriétaires vient de la première couronne, celle-ci devenant alors émettrice comme à Founi-Oubangwa où près du tiers des propriétaires vient de Pengoijou. D'autre part, le marquage de l'origine géographique de ces espaces est moins fort : à Komoju-Hagnakawe, les ressortissants des deux quartiers principaux sont représentés dans des proportions relativement proches : respectivement 29,5 et 37,5%. Ce phénomène est également observable à Domoni concernant le quartier Oumouani (36,8% et 26,3% de natifs de Hari ha Muji et Maweni). Faut-il y voir les premiers pas vers un abandon de la structure héritée de l'organisation du centre ancien ?

L'élargissement de l'analyse aux capitales n'est pas évident, mais en raison de leur statut et de leur degré d'urbanité élevé, leur cas nous intéresse vivement. La figure 55 est réalisée à partir des relevés effectués à Moroni. Bien que les statistiques issues de ce recensement ne touchent pas toutes les personnes originaires de Badjanani ou Mtsangani installées en périphérie, la netteté des résultats obtenus ne peut être fortuite. On peut donc dire que les propriétaires de Mtsangani (+ Djumwamdji)<sup>4</sup> ont plutôt tendance à s'installer dans les quartiers du nord de Moroni, notamment Magudju ; alors que ceux de Badjanani vont plus volontiers vers le sud. Un certain nombre de ces derniers préfère parfois s'installer au nord, sûrement en raison de l'attrait qu'exerce la longue rue commerçante qui s'étend de la Petite Coulée aux Ministères, créant un axe structurant fondamental dans l'organisation de Moroni.

<sup>4</sup> Djumwamdji était autrefois une zone d'implantation d'esclaves, affiliée à Mtsangani mais située extra-muros, elle n'en est pas moins l'extension directe de Mtsangani et peut être assimilée à celui-ci dans le cadre de notre analyse.



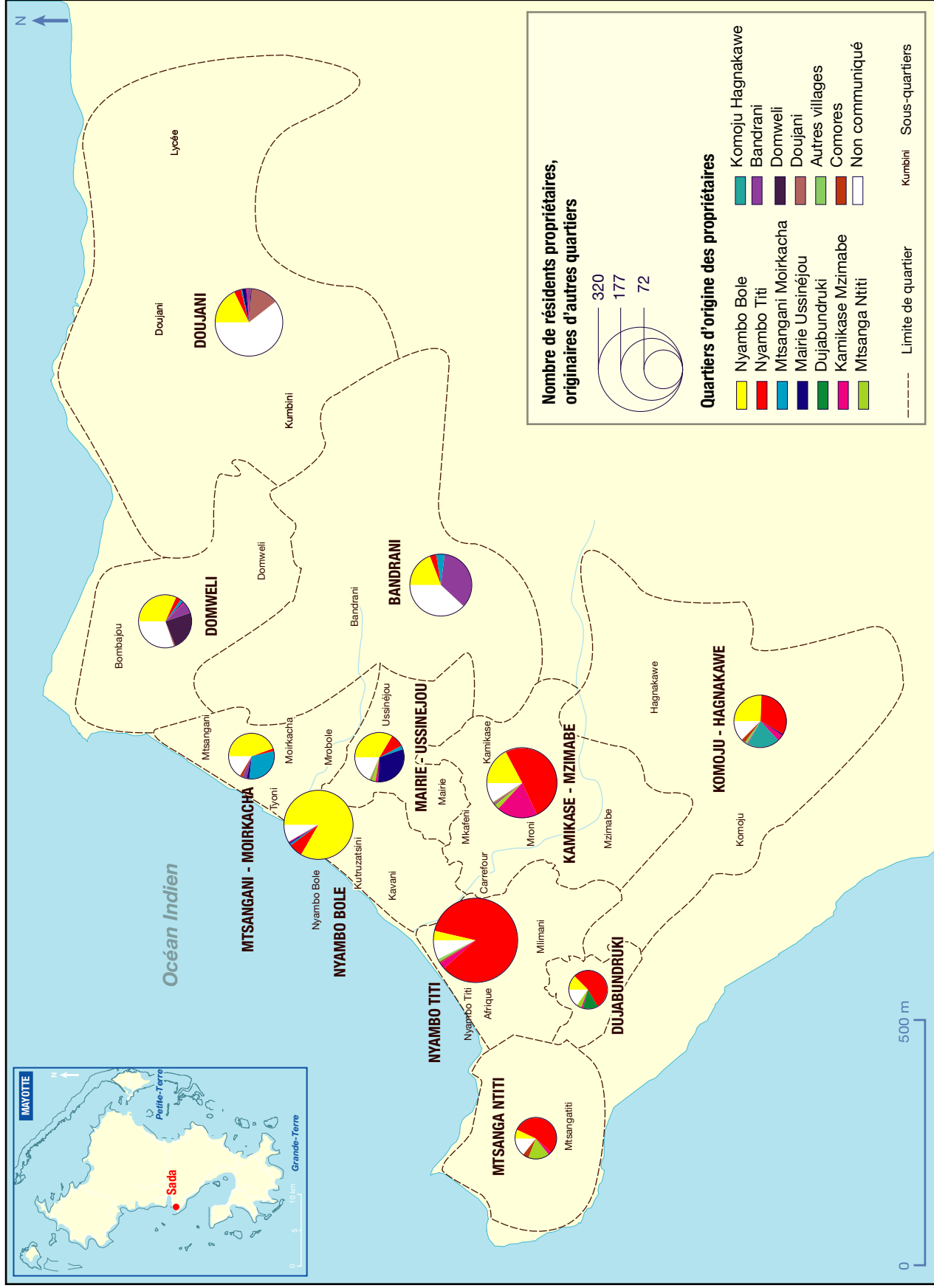
Figure 53 - Origine des propriétaires dans les quartiers de Domoni (Anjouan) en 2002



Source : Relevés personnels, 2002.

Conception et réalisation : Y. Gérard, P. Brunello <http://www.univ-icfr/ctig>, 2004.

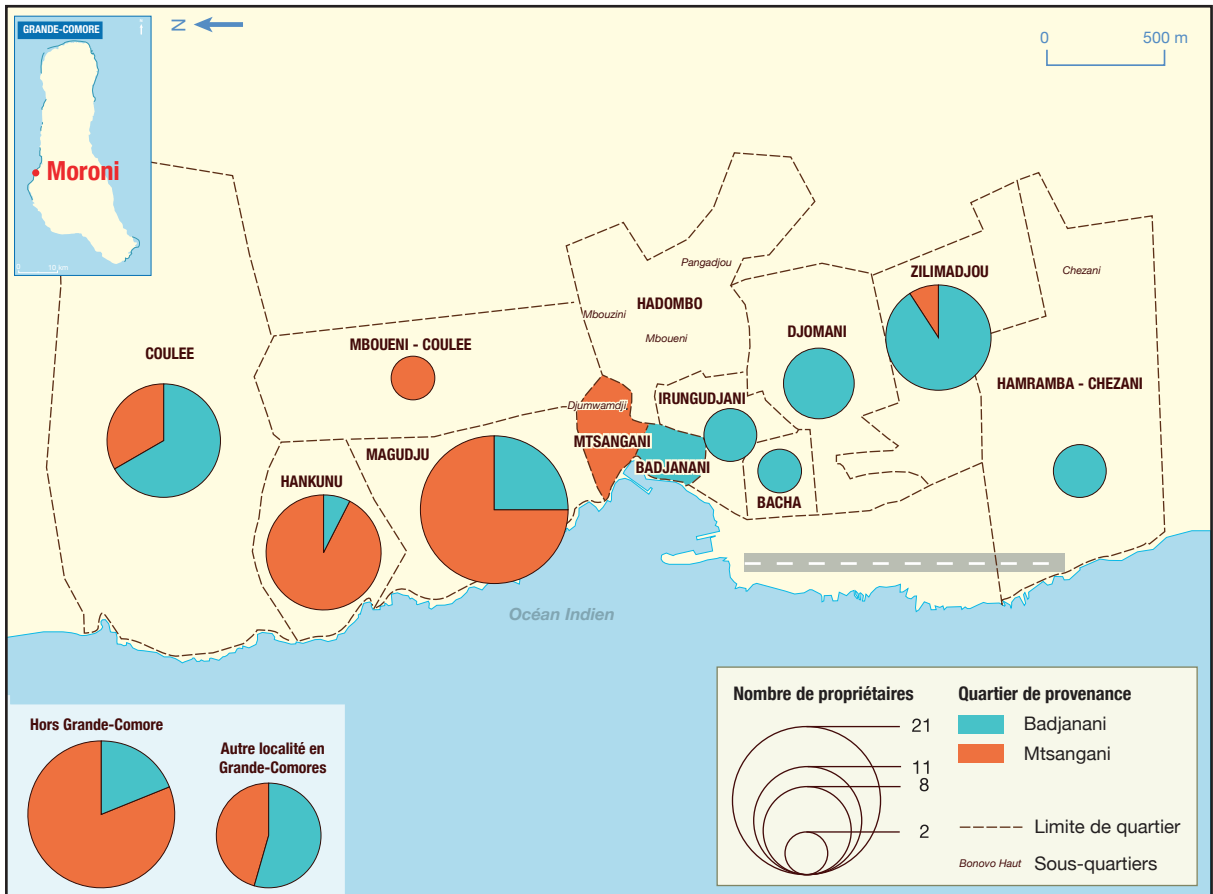
Figure 54 - Origine des propriétaires dans les quartiers de Sada (Mayotte) \_ 2003



Source : Relevés personnels, 2003.

Conception et réalisation : Y. Gérard, P. Brunello <http://www.univ-ir.fr/ctfg>, 2006.

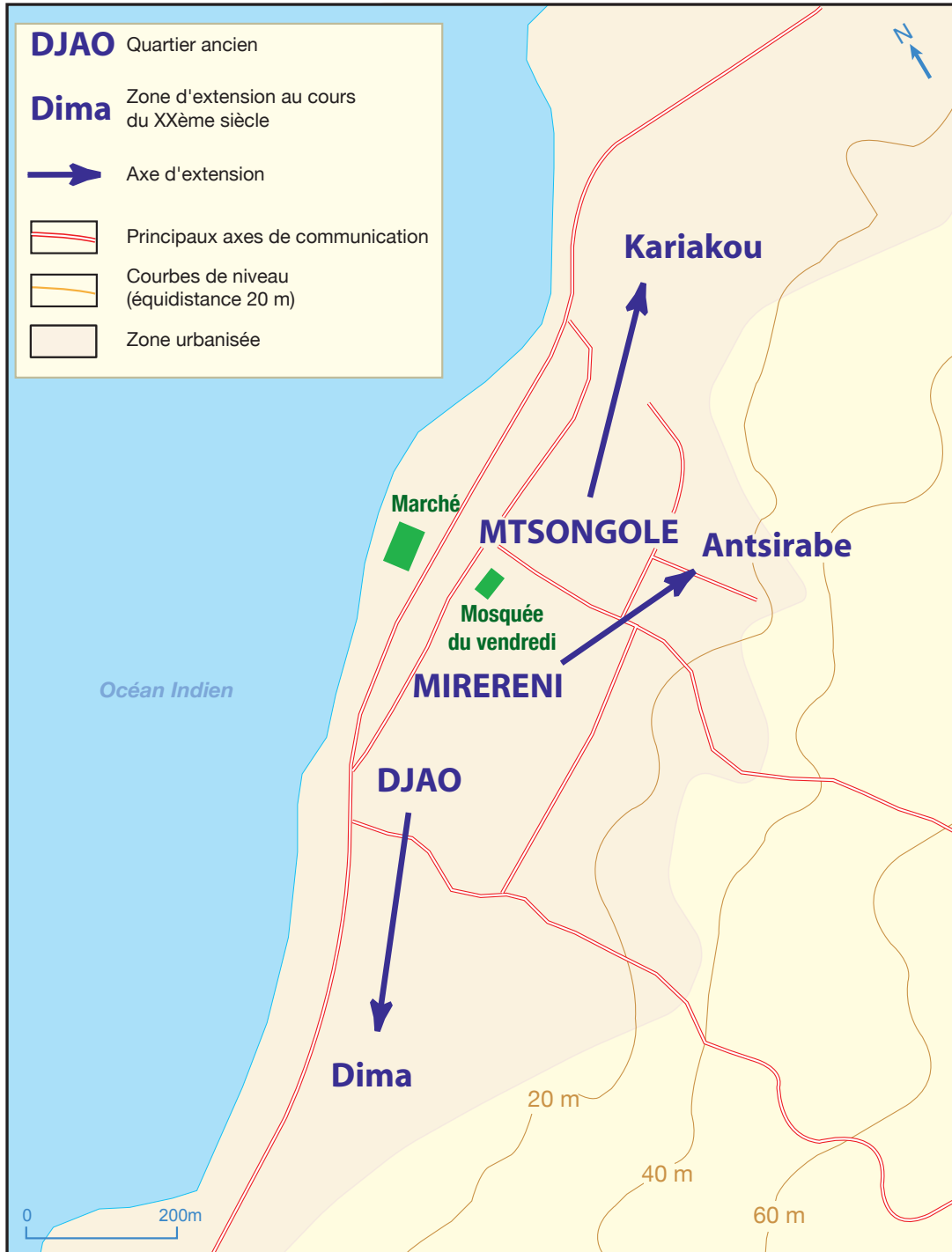
**Figure 55 - Lieu de résidence des propriétaires n'occupant pas leur maison dans le centre de Moroni (Grande-Comore) en 2003**



Source : relevés de terrain, 2003.

Conception et réalisation : Y. Gérard, P. Brunello <http://www.univ-lr.fr/ctig>, 2006.

**Figure 56 - Principaux axes d'extension des quartiers de Mitsamihuli (Grande-Comore)**



## Conclusion

Les logiques d'implantation sont donc fonction de l'appartenance à un quartier central (arrondissement coutumier) à Sada et Domoni. Des enquêtes informelles à Mitsamihuli ou Mtsapéré permettent de confirmer la généralisation de ce principe<sup>5</sup>. Toutefois, lorsque le clivage socio-culturel des arrondissements coutumiers est moins marqué, comme c'est le cas à Fumbuni, nous n'avons pas pu identifier ce genre de logiques. Ces observations vont dans le sens des remarques que J. Breslar (1979 : 134) avait formulées concernant les modes d'extension de Sada en 1979. Une fois que l'espace occupé par un segment de groupe de filiation est saturé, « beaucoup de proches parents sont obligés de se réinstaller loin de leurs familles immédiates » ; le quartier d'origine conditionnant la localisation d'une nouvelle résidence. En l'occurrence, les personnes issues de la « grande moitié » (Nyambo bole) se dirigeaient préférentiellement vers des espaces situés vers le nord et l'est de la ville.

Cependant, actuellement, dans les zones suffisamment éloignées des centres, les logiques sont moins claires, des populations nées dans des quartiers différents sont mélangées. De plus, les anciens quartiers périphériques deviennent « émetteurs » en direction des secteurs plus récents. Au fur et à mesure de la croissance urbaine le schéma initial de développement se complexifie et l'homogénéité des quartiers s'en trouve affaiblie.

L'étude du centre de Moroni montre que, dans une ville de taille importante, même si certaines tendances perdurent, il est plus difficile de lier des quartiers périphériques à un arrondissement coutumier. Au-delà de la croissance, des fonctions spécifiques (commerciales ou administratives) jouent visiblement un rôle, en donnant à certains secteurs un caractère particulièrement attractif.

---

<sup>5</sup> On y observe une opposition entre les quartiers situés sur la rive droite de la rivière (quartier historique des *kabaila* de M'balamanga notamment) et ceux de la rive gauche (Mtsangani et Maevantana y sont les plus anciens). L'installation d'une plantation dans la plaine de Doujani a longtemps bloqué l'extension « naturelle » de M'balamanga avant que l'État ne décide d'y faire des lotissements et un collège. Quant aux pentes situées à l'ouest (Bonovo), elles sont occupées par des Anjouanais, arrivés après le cyclone de 1953.

### 3. Segmentation des groupes résidentiels

#### 3.1. Des logiques d'héritage et d'installation complexes

Un cas comme celui de Sitti de Mutsamudu illustre bien la chronologie des installations de descendantes en lignée féminine, du centre vers l'extérieur de la ville (cf. Figure 57a).

Après avoir passé son enfance dans la maison de sa mère, située dans le centre ancien, Sitti a hérité d'une case en périphérie proche (Bandramadji), sur un terrain que sa mère avait acheté. La maison familiale était en fait trop petite pour accueillir deux familles et elle fut léguée à la sœur aînée.

Pour ses filles, Sitti a acheté au gouvernement deux parcelles sises à Hombo, respectivement en 1988 et 1989 ; elles financeront elles-mêmes la construction de leur case car leur mère a payé leurs études.

À chaque génération, au moins une des descendantes a donc dû se déplacer vers la périphérie de la zone urbanisée, en raison du manque de parcelles libres.

De la même façon, à Fomboni, une personne originaire de Moni Mwa Mdji peut avoir installé des enfants à Djimbia ou Salamani, ses petits-enfants résidant sur les anciens terrains domaniaux dits "Colas", ou "EEDC".

Même si une des filles hérite de la maison familiale, les nouveaux membres d'une famille sont souvent amenés à se séparer spatialement de la résidence familiale, pour s'installer dans des zones de plus faible densité. Dans les cas les plus favorables, ces nouvelles localisations résidentielles continuent à être orientées en fonction du quartier de provenance.

Mais toutes les trajectoires résidentielles ne sont pas orientées dans le sens de l'extension de la zone bâtie. Les trois types d'exemples suivants illustrent des logiques qui se sont avérées récurrentes au cours des entretiens.

- Tout d'abord, le décès du propriétaire d'une case dans le centre (à venir souvent, car l'héritage peut se faire de son vivant) a tendance à rediriger un héritier vers l'intérieur de la ville, d'autant plus que ce type d'emplacement est souvent convoité. Citons à cet égard l'exemple de Mamouda à Fomboni, qui habite une case à Salamani sur un terrain qu'elle a hérité de sa mère. Au décès de cette dernière, elle compte hériter de la case qu'elle occupe à Moni Mwa Mdji pour s'y établir.

Mais l'installation dans le centre peut être également liée à l'absence des disponibilités de terrains : Moussa habite avec sa mère, une tante, un oncle et sa grand-mère dans une maison de deux étages située dans un quartier historique de Mutsamudu. En fait, chacune de ses tantes maternelles a hérité d'une partie de la maison (deux parts au rez-de-chaussée et une part par étage pour un total de quatre filles). Deux d'entre elles sont à l'étranger, leurs places respectives sont donc utilisées par un oncle et la grand-mère. Moussa, célibataire, habite chez sa mère car il n'a pas pu obtenir de terrain pour édifier son *banga*. Ses deux sœurs ont, quant à elles, obtenu une seule parcelle construite à Chitsangani, attribuée par leur mère. Une des nièces de Moussa héritera probablement de l'étage occupé par ce dernier (qui appartient donc à sa mère, soit la grand-mère de la nièce), pratique finalement relativement courante et admise. Les retours de générations plus jeunes vers le centre ancien sont donc assez fréquents, ce qui explique que dans les statistiques concernant ces zones, une (faible) partie des propriétaires soit originaire de quartiers extérieurs.

- Il arrive également que ce soient les parents qui décident de se déplacer vers l'extérieur. En témoigne le cas de Hassan, résidant à Mamoudzou et qui, dans un premier temps, s'était installé à Barakani. Là, il avait construit une case sur une parcelle appartenant à sa femme (laquelle l'avait reçue de son père). Mais en 1987, il a préféré aller s'établir en périphérie de Kaweni où il a construit une case en dur sur un terrain acheté aux Domaines

et où il pratique l'agriculture. Ceci lui a permis de libérer la case de Barakani, qu'il rebâtit en parpaings avec un étage, dans le but d'y loger trois de ses six filles (l'aînée a déjà pris le rez-de-chaussée qu'elle partagera avec une autre, une seule occupera l'étage). Les trois dernières s'installeront sur une autre parcelle dans le même secteur, mais appartenant pour l'instant à leur grand-père maternel. Cette pratique permet d'éviter un véritable éclatement du groupe résidentiel d'origine, mais en général, les personnes hésitent à partir en périphérie à une période de leur vie où elles ont le plus besoin de l'assistance de leurs proches.

- Enfin, au fil des successions, certains logements voient leur superficie particulièrement réduite du fait des divisions occasionnées, chaque héritier récupérant « sa » partie rendue autonome. Craignant de manquer de place pour loger toute leur famille, certaines femmes préfèrent hériter d'une maison en périphérie. Ainsi, Warda, qui habite Mutsamudu, explique qu'elle a hérité avec ses deux sœurs d'une grande parcelle à Chitsangani, tandis que ses deux frères se partageaient la maison du centre « pour avoir un endroit à eux ». Les logements étaient devenus trop exigus pour les filles. Si cette pratique n'est pas très répandue (certains n'ont pas le choix du lieu où ils habiteront), elle témoigne néanmoins d'une très forte densification du centre : quelles familles pourront encore s'y installer sur le long terme ?

Ces exemples confirment donc une tendance à la dispersion des membres d'une même famille au sein des villes (cf. Figure 57b). Dans les centres anciens, la densification des constructions a des limites et ne permet pas toujours de maintenir sur place l'ensemble des héritières. Les relations entretenues avec le voisinage reposent de moins en moins sur des liens de parenté ; dans les centres anciens des capitales, les propriétaires de deux bâtiments contigus ont au plus une grand-tante commune.

Figure 57a - Un exemple de déplacement résidentiel vers l'extérieur de la ville à Mutsamudu (Anjouan) : Ma Sitti et ses filles

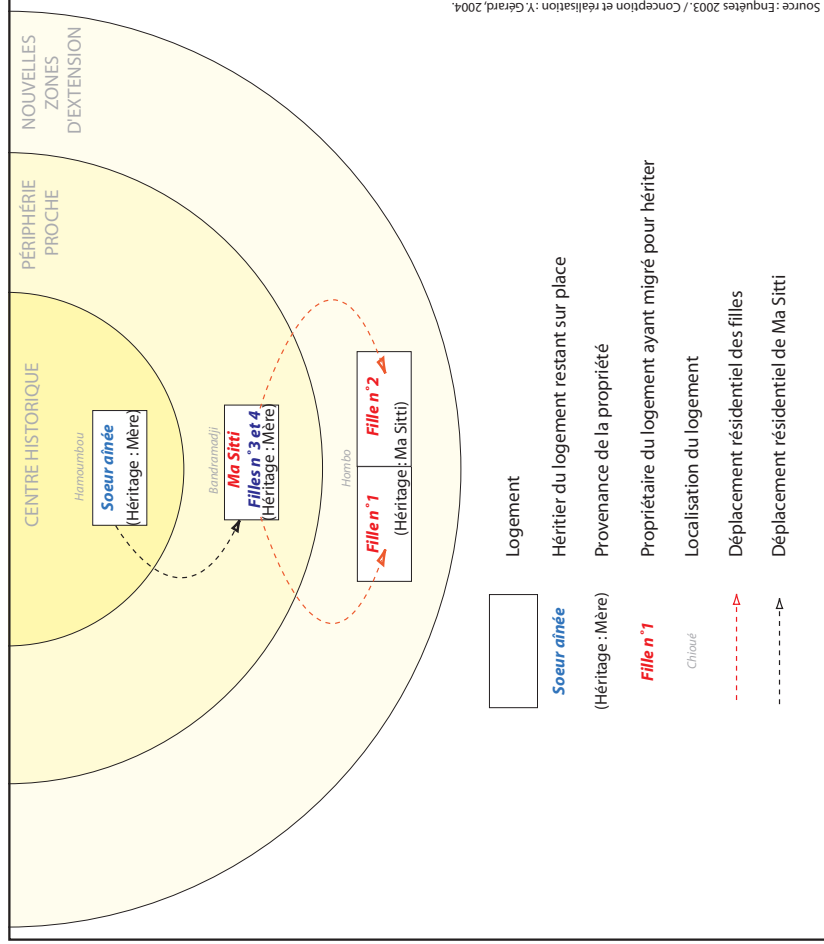
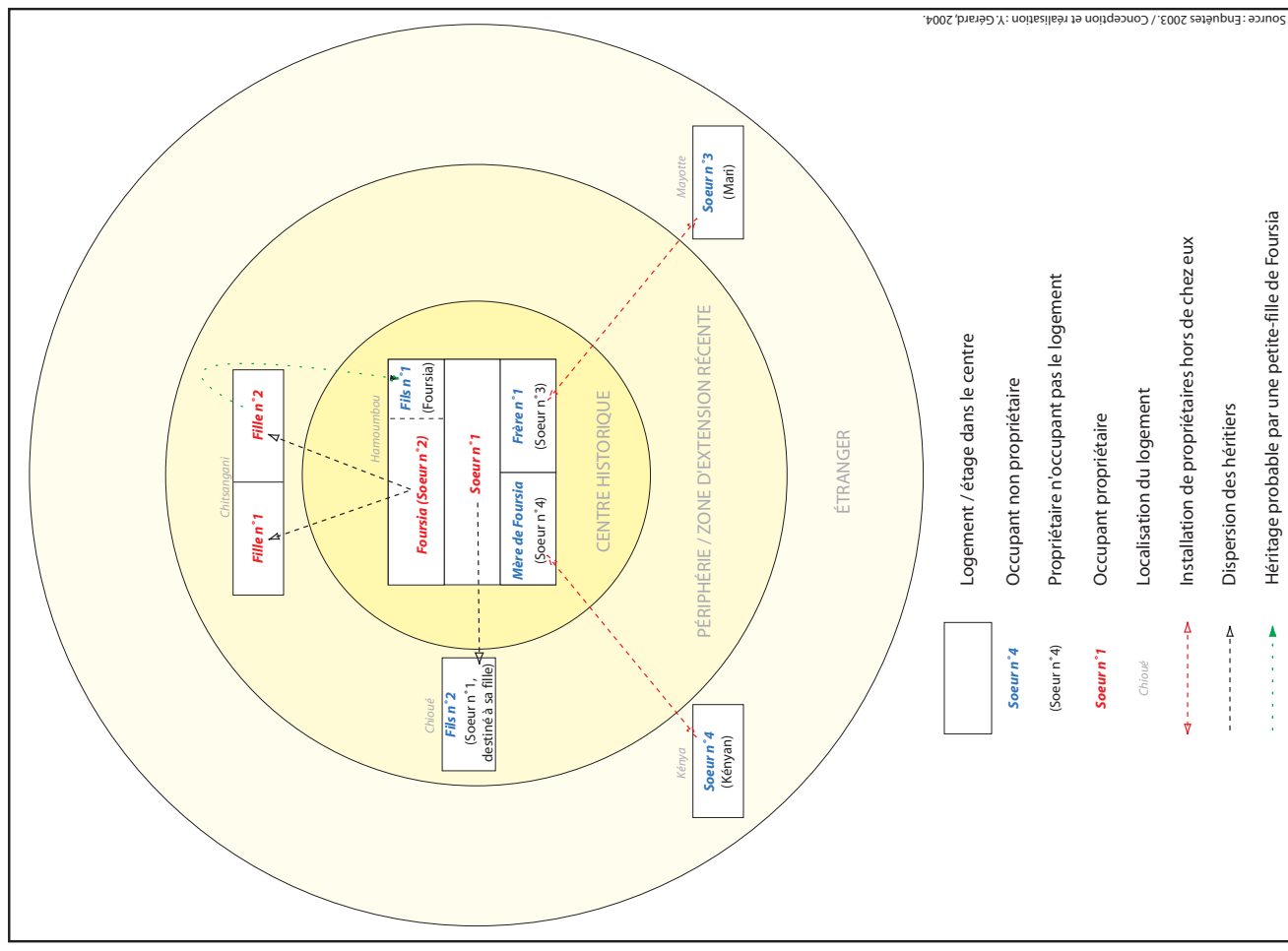


Figure 57b - Organisation et dispersion du groupe résidentiel autour d'un de ses membres : Foursia à Mutsamudu (Anjouan)





### **3.2. Des propriétaires qui n'occupent pas leur maison ?**

Certaines migrations à l'extérieur de la ville, temporaires ou plus durables, perturbent également la donne (cf. Figure 57b). En fait, les recensements révèlent qu'à Domoni, Fumbuni et Sada, environ 1/3 des cases ne sont pas occupées par leur propriétaire, et dans le centre de Moroni, cette proportion atteint 50 % des maisons concernées. Une bonne part des propriétaires est tout simplement logée ailleurs dans la ville. Souvent ils ont bénéficié d'un héritage qui leur servira lorsqu'il faudra loger des enfants ou neveux. Mais il s'agit aussi de personnes ayant migré temporairement à l'étranger : c'est le cas de plus de 16 % des personnes concernées à Mtsangani (Moroni) ; on retrouve le même ordre de valeur à Sada (18 %) et Domoni (15 %). Ces migrations sont liées à la recherche de travail ou éventuellement aux études. Dans le premier cas, les migrants partent vers Mayotte ou la France, où ils restent le temps de gagner suffisamment d'argent pour pouvoir financer leur « grand-mariage » et éventuellement aider à la construction d'une case pour leurs sœurs, leurs cousines ou pour eux-mêmes. Certains préfèrent attendre leur retraite pour rentrer finir leur vie chez eux. Quant aux études, elles motivent de nombreux départs vers la France ou d'autres pays tels que le Maroc ou la Russie<sup>6</sup>. Les étudiants et leurs parents affirment qu'après ce type de séjour, ils rentreront vivre aux Comores. En fait, beaucoup, achevant leurs études en France, s'y fixent au moins le temps de leur vie professionnelle (les perspectives de travail aux Comores étant déplorables), grossissant l'été les rangs des « Je Viens »<sup>7</sup>. La ville de Fumbuni est une caricature de ce mode de fonctionnement, puisque 90% des propriétaires ne résidant pas sur place sont installés en France (métropolitaine le plus souvent, une très faible proportion d'entre eux habitant à Mayotte ou La Réunion) !

Durant leur absence, les émigrés se constituent un patrimoine, soit en achetant eux-mêmes des terrains et en débutant une construction, soit par l'intermédiaire de leurs parents qui prévoient des parcelles à leur intention. Par exemple, Halima qui habite à Sada a prévu deux parcelles à Bandrani pour deux de ses filles qui font des études en métropole. Les constructions sont financées par la famille (père, mère, oncles, frères).

En attendant leur propriétaire ou un héritier éventuel, la plupart des logements sont occupés (entre 50 et 80% selon les villes), prêtés (20 à 67% des cas) à des membres de la famille, célibataires en attente de se marier, ou à des étrangers venus travailler en ville. La location est réellement pratiquée à Sada et dans le centre de Moroni (environ 50% des cases appartenant à des particuliers non occupées par leur propriétaires), alors qu'elle concerne moins de 3% des maisons privées à Fumbuni et Domoni où l'on retrouve les plus fortes proportions de cases prêtées (67% et 50%). La monétarisation de la société à Mayotte et le rôle attractif de la capitale Moroni expliquent probablement ces données. Ainsi, les maisons sont souvent occupées malgré l'absence du propriétaire et elles peuvent même constituer un revenu supplémentaire.

### **3.3. Vivre dans le centre ou en périphérie ?**

Au-delà des pratiques effectivement constatées, il ressort des entretiens que les Comoriens ont des préférences quant à une future localisation résidentielle. Connaître les critères d'attractivité d'un quartier aide à comprendre certaines pratiques. L'opposition entre arrondissements coutumiers (le centre) et les nouveaux quartiers (la périphérie) est récurrente dans les discours.

---

<sup>6</sup> Des bourses ont longtemps été octroyées vers ces pays, mais elles sont plus difficiles à obtenir aujourd'hui

<sup>7</sup> Sous entendu : « je viens de France », expression attribuée aux émigrés qui ont acquis un certain prestige du fait de leur installation en France et reviennent pendant l'été aux Comores.

- La périphérie est assimilée aux zones bénéficiant encore d'espaces non construits, donc moins denses que dans le centre ; c'est leur principale caractéristique. De là découlent quelques avantages : possibilité de construire une vaste case (facteur de prestige) ; tranquillité et calme, notamment le soir (en référence notamment aux cérémonies coutumières ayant lieu dans le centre). L'éloignement par rapport à la famille et aux contraintes qu'elle représente est également mis en avant. Certains quartiers, les lotissements qui présentent un plan géométrique (Hombo à Mutsamudu, Ryadhui à Domoni ou encore Hamramba à Moroni), passent pour être mieux ventilés et plus agréables à vivre par rapport au centre ancien. Enfin, la facilité d'accès, notamment en automobile, est parfois vue comme un plus.

Toutefois, beaucoup considèrent que ces espaces sont trop éloignés de la ville, surtout lorsqu'on s'y rend à pied. Le facteur distance joue à plein quand aucun accès en véhicule motorisé n'est possible. Autre élément discriminant : l'accès à l'eau, qui paraît plus assuré dans le centre. Pour terminer, une seule fois au cours des entretiens, le problème de la pente d'un terrain a été évoquée pour justifier de difficultés d'installation.

- Une courte majorité des interviewés préfère vivre dans le centre historique, la première raison évoquée étant liée à la famille, qui assure sécurité et entraide du fait de la proximité géographique de ses membres. Cet aspect est particulièrement important pour les personnes âgées souvent dépendantes de leurs enfants au quotidien. Mais les jeunes apprécient également la vie dans le centre car « c'est là qu'il y a les activités, le cinéma, les soirées. » « Ici tu peux rester jusqu'à minuit sans dormir » dit Moussa qui habite Hamoumbou à Mutsamudu. Il n'y a guère qu'à Moroni qu'un quartier comme Bacha (ou Magudju, moins tard dans la nuit), situé en dehors du centre, soit animé après 22 heures. Enfin, certains évoquent tout simplement l'habitude qu'ils ont de vivre là depuis leur enfance et les contacts qu'ils ont avec les autres habitants : « Je suis connu ici » déclare Houssein de Kavani (Sada). Fatima qui a obtenu une parcelle de sa mère à Salamani (Fomboni) déclare pour sa part qu'elle passe la plupart de son temps à Moni mwa mdji, elle rentre chez elle le soir pour dormir.

Les avis se partagent schématiquement entre deux choix : une vie sociale intense dans le (ou proche du) centre, en phase avec un mode de vie coutumier, mais « étouffante » pour certains habitants, ou un isolement relatif mais garantissant une certaine liberté ; ceci sans qu'une correspondance ne puisse être établie avec une catégorie de population (jeunes ou vieux – hommes ou femmes). Quoiqu'il en soit, force est de constater qu'avec la croissance démographique, il est rare qu'une personne puisse librement décider de son lieu de résidence, la plupart des acquisitions de parcelle résultant plus d'opportunités que d'une stratégie réelle.

En plus de l'attraction qu'exerce le centre « au quotidien », posséder une parcelle est un symbole de prestige car signe d'appartenance aux premières familles implantées sur place, il est donc inconcevable pour la plupart des Comoriens de la vendre. Toutefois, en raison de l'étroitesse des logements (due aux successions) dans le centre, ce à quoi on pourrait ajouter la vétusté des bâtiments (vieux murs en pierres jointes par un mortier de chaux et toits soutenus par de vieilles poutres en bois), les familles préfèrent parfois s'installer en périphérie, délaissant la case ancestrale, laquelle est parfois prêtée ou louée. Ainsi, une pratique assez originale mérite d'être signalée. Elle consiste à préserver la case du centre comme lieu de réunions familiales occasionnelles, pour des cérémonies, fêtes ou pendant les vacances. Prenons l'exemple de Saïd qui habite Fumbuni et a quatre sœurs : l'aînée habite le quartier Mutuel, deux autres le quartier Mudiria et la dernière à Moroni. En réalité, la première a hérité de la maison de sa mère dans le centre, mais elle préfère habiter à l'extérieur pour des raisons de confort personnel. Pour Saïd, « les réunions spéciales de la famille ont lieu dans le centre ». Ainsi, la case familiale a servi pour des cérémonies de grand-mariage d'une des sœurs en 2003. Autre exemple, ce vieil homme de Mutsamudu qui déclare avoir acheté les parts de ses trois frères et sœurs en ce qui concerne la parcelle familiale de Hamoumbou. Son but est d'y construire une

« maison de repos » pour la famille, quand certains sont en vacances. Enfin, quatre sœurs et frères de Sada ont décidé de raser la case héritée de leur mère à Bandrani pour en construire une plus grande destinée aux réunions de famille.

## **Conclusion**

La dispersion des membres issus d'une même famille correspond à des logiques assez complexes, qui ne sont pas limitées à une déconcentration de certains d'entre eux vers les périphéries. Les retours vers le centre anciens par exemple sont fréquents en raison de la croissance urbaine qui impose des choix de résidence plus restreints. Les membres dispersés d'une même famille tentent de garder une attache solide avec la parcelle ancestrale située dans le centre ancien, ce qui leur permet de se réclamer d'un groupe de parenté voire d'un lignage ou d'un groupe de filiation prestigieux. Ainsi, même pour ceux qui préfèrent vivre à l'extérieur d'un centre devenu trop exigu, la maison ancestrale reste une référence fondamentale.

Les mutations architecturales constituent justement une adaptation à ces nouvelles localisations résidentielles.

#### 4. Nouvelles architectures des cases

##### - *Agrandissement des cases et intégration des éléments de la cour*

La réduction de la taille des surfaces habitables en centre ville et l'installation loin de la parcelle familiale d'origine ont entraîné des adaptations de l'architecture des cases.

Il s'agit par exemple de l'ajout d'étages dans les centres anciens, de façon à pouvoir accueillir plus de membres de la famille (cf. Photo 19), l'exemple de Moussa à Mutsamudu est assez éloquent (cf. 3). Certains décident même de raser la construction en pierre dans laquelle ils habitaient jusque là pour rebâtir en parpaings. Ce matériau bénéficie non seulement d'une image « moderne », mais il permet également, selon les Comoriens, d'obtenir des gains de place importants car les murs sont plus fins que ceux des maisons en pierre et chaux. L'ajout d'un étage serait également facilité. Mais il s'agit également de construire une maison correspondant mieux aux mœurs actuelles. Ainsi, alors que les murs des concessions traditionnelles étaient aveugles, les nouveaux murs comportent des fenêtres, parfois assez larges et un étage se construit presque toujours avec un balcon. Ceux-ci finissent même par former des toits au-dessus des rues. Enfin, la pierre est associée à des constructions humides alors que le parpaing serait plus sain.

Mais c'est dans les nouveaux quartiers que l'évolution est la plus spectaculaire. La très grande superficie de certaines cases a déjà été soulignée, certaines peuvent atteindre plusieurs centaines de mètres carrés d'emprise au sol. Ici encore le parpaing joue un grand rôle, la pierre coûte cher et est moins pratique, et la brique de terre stabilisée (dont l'utilisation a été encouragée à Mayotte de la fin des années 1970 aux années 1990 par l'administration) n'est pas bien considérée par les Comoriens dans leur ensemble.

Une autre évolution majeure, facilitée par l'agrandissement des constructions, est l'intégration du *mraba wa sho* au bâtiment principal : d'après Nicolazo et Guyot (1998 : 24), environ un tiers des cases en parpaings construites à Mayotte (hors habitat social) intègre des sanitaires. Certains sous-bassements prévoient le creusement d'une citerne sous le rez-de-chaussée, alimentée par les eaux de pluie. Le toit, parfois simple dalle de béton, peut aussi servir pour étendre le linge ou accueillir le *banga* d'un jeune.

Enfin, l'ajout d'un étage est une pratique courante, y compris dans les zones où la densité du bâti est faible. La présence d'escaliers en façade, permettant de desservir directement le niveau supérieur, indique que les deux logements sont théoriquement indépendants. En général, deux femmes parentes proches occupent chacune un étage.

Deux exemples permettent d'illustrer les nouveaux modes d'organisation (cf. Figures 58a et 58b).

- Le premier est celui de la maison d'Omar à Domoni, quartier Ryadhui.

La case en parpaings est encore en cours de construction, il manque principalement le toit de la salle à manger / salon. Cette pièce est la première à laquelle on accède en entrant : c'est là que sont reçues les différentes personnes qui viennent rendre visite à Omar (ou à sa femme). Une plaque de tôle ondulée a été placée dans un des angles pour protéger la table sur laquelle sont pris les repas et autour de laquelle sont reçus les visiteurs, en attendant le toit en béton qui doit couvrir le reste. Le franchissement de la porte qui donne sur le couloir indique un certain degré d'intimité avec le couple occupant la maison. Ce sont surtout les parentes de la femme qui y pénètrent pour rejoindre la cuisine ou la cour pour des travaux ménagers, préparer à manger...

Le couloir dessert trois chambres et s'ouvre sur la cour.

Une première chambre, qui peut également servir de débarras, permet de loger par intermittence un domestique, souvent un originaire du Nyumakele, région pauvre du sud de l'île.

La chambre principale est celle du couple, c'est la plus vaste et, évolution assez remarquable par rapport aux cases des concessions traditionnelles, deux fenêtres y sont aménagées côté rue, la première assez grande et située à hauteur d'homme. Elles ne sont fermées pour l'instant que par des rideaux, des volets viendront certainement compléter le système de fermeture.

La dernière chambre est régulièrement destinée aux enfants, elle ne communique pas directement avec la précédente. Par contre, toutes deux ont un accès à la salle de bains – WC, qui, contrairement au *mraba wa sho* traditionnel, est ici intégrée dans la case. Cette partie constituée de trois pièces est la plus intime, seuls les parents proches y pénètrent de temps en temps, dans un but précis.

L'accès à la cour est moins réglementé, mais tous les visiteurs n'y ont pas accès. Les chèvres parquées dans leur enclos, les poules, les bananiers, l'arbre à fruit de la passion, les maniocs et aromates qui poussent ici constituent une vraie richesse, préservée des regards extérieurs par une palissade en matériaux végétaux, parfois complétée par des tôles. La cuisine, accolée à la maison, communique avec la cour. Une pièce destinée à devenir un local de vente de pâtisseries ouvert sur la rue est en cours d'achèvement.

- Le second est celui de la maison de Chamsia à Fumbuni, quartier Terrain (cf. Photo 20). La case est construite en parpaing sur deux niveaux : rez-de-chaussée et étage.

Au rez-de-chaussée, une chambre est réservée pour la mère qui est venue s'installer ici récemment et la cuisine est terminée. Une citerne est située en sous-sol, au niveau de l'entrée. Elle est alimentée par les eaux de pluies, un regard assez important, limité par de petits murs de pierre, permet d'y puiser de l'eau à tout moment à l'aide d'un seau. Le reste du rez-de-chaussée n'est pas vraiment aménagé, les travaux doivent se poursuivre afin de fournir un logement à la sœur de Chamsia quand elle sera mariée. Sa mère gardera sa chambre jusqu'à son décès ou sera installée chez un autre parent.

L'étage est desservi par deux escaliers aux fonctions et significations très différentes. À l'intérieur, il s'agit d'une voie de communication privée entre deux logements indépendants, on peut établir un parallèle avec l'ouverture directe aménagée dans la palissade séparant deux *shanza* limitrophes, appartenant à des parentes proches. Cette ouverture donne sur un espace assez neutre : le couloir. L'escalier situé à l'extérieur permet un accès direct depuis la rue, il se termine par un large balcon longeant deux des façades de la maison, sur la moitié de leur longueur. De là, deux portes permettent de pénétrer dans la partie salle à manger d'une vaste pièce servant également de salon, une fenêtre permet à la lumière d'entrer. On retrouve ici la fonction de salle d'accueil des visiteurs du salon, on en sort par une nouvelle porte qui donne accès au couloir qui dessert la partie plus intime de la case.

Deux chambres sont prévues. La plus vaste, destinée à Chamsia, comporte deux fenêtres assez grandes, donnant sur la rue, tandis que la seconde en est dépourvue. La cuisine souligne l'indépendance de l'étage par rapport au rez-de-chaussée ; elle est ici parfaitement intégrée au bâtiment, comme les sanitaires.

Enfin, à cette évolution des modes de construction et d'agencement des pièces, répond un nouveau type d'ameublement, d'influence arabo-musulmane notamment. L'influence du style en vogue aux Émirats Arabes Unis est particulièrement importante (en raison de liens commerciaux intenses). Ainsi, les pièces autrefois chichement meublées : un lit, une mallette et une pailasse, abritent à présent tables basses et salon, meuble de télévision, armoires, grands lits... peints en noir brillant et assortis d'arabesques dorées.

Même si une tranche de la population n'est pas concernée par ces évolutions, la progression du parpaing soulignée par les statistiques montre que le phénomène est structurel. Au-delà des effets de mode, ces transformations témoignent d'une recherche de confort tout en préservant la cohésion familiale. La construction d'un étage, dans les quartiers récents, équivaut à une « mitose verticale » du *mraba*.

### *- Des modes de financement qui se diversifient*

Ces nouvelles constructions nécessitent un apport financier important, et si le père doit théoriquement fournir une case à sa fille en vue de son mariage, d'autres membres de la famille apportent fréquemment leur contribution.

Les mères achètent parfois des terrains pour leurs filles, et certains parents ayant payé des études à leurs enfants considèrent que cela doit leur permettre d'obtenir un bon emploi, grâce auquel ils financeront eux-mêmes leur construction.

En Grande-Comore, le rôle de l'oncle maternel, en tant que personne référence pour tout ce qui concerne l'avenir d'une fille, reste important. Citons l'exemple de Moussa de Fumbuni : il gagne bien sa vie et possède, outre une petite maison en France, un terrain à Moroni et un autre dans le Mbadjini ouest, proche de Kwambani. En tant que fils aîné (donc futur Itswa Daho, chef de famille du côté de sa mère), il finance la maison de sa mère, celle de ses sœurs et la sienne (à Kwambani). Par contre, il n'a rien donné pour la maison de sa femme mahoraise, qui a fait construire une case par la SIM à Kani-Keli<sup>8</sup>.

En fait, l'ensemble des frères et oncles est fréquemment sollicité pour le financement d'une construction, les femmes sont moins impliquées, excepté quand il s'agit de leur propre maison. Dans leur rapport concernant l'habitat non encadré<sup>9</sup> à Mayotte (qui portait principalement sur des zones « urbaines »), J.C. Nicolazo et D. Guyot (1998 : 72) signalaient qu'un père avait souvent tendance à financer une partie du logement de sa mère (ou sa réfection) et un logement neuf pour son épouse. Ils indiquaient également que les femmes salariées avaient de plus en plus tendance à participer au financement de leur maison, la propriété de certains logement étant même parfois partagée entre les deux époux (Guyot et Nicolazo, 1998 : 45).

Le système paraît donc assez souple et la règle de base est fréquemment contournée. Le rôle de la diaspora (y compris à Mayotte) est ici fondamental : ceux qui réussissent à travailler en France ont souvent été aidés pour partir et se sentent redevables envers leurs parents, ils envoient donc de l'argent et financent des constructions pour l'ensemble de leurs parentes proches.

## **Conclusion**

L'adaptation de l'architecture des maisons comoriennes répond à deux objectifs : montrer une capacité à se « moderniser », source de prestige, tout en conservant l'unité des familles, notamment quand il s'agit de sœurs. Cette évolution n'empêche pas que dans bien des cas, la construction en parpaing remplace une case traditionnelle en matériaux précaires construite dans l'attente d'une source de financement suffisante, et pas seulement dans le centre ancien. Mais les cases traditionnelles font de moins en moins l'unanimité et elles sont rapidement modifiées par les propriétaires pour répondre aux nouvelles exigences.

Enfin, les nouveaux matériaux utilisés ou la taille des constructions nécessitent une mobilisation accrue des membres de la parenté proche pour permettre de financer de telles maisons.

---

<sup>8</sup> À noter qu'en temps que fils aîné il devra faire un grand-mariage à Fumbuni, où il se doit de garder des attaches solides, d'où la construction d'une grande case à proximité.

<sup>9</sup> Terme désignant selon les auteurs du rapport les constructions réalisées en « dur » et sans aides de la part des administrations, type habitat social.



Photo 19 - Case à étage dans le centre ancien de Moroni (Grande-Comore)



Les deux étages ont un accès séparé qui garantit l'indépendance des logements

---

Photo 20 - Cases à étage en périphérie  
du centre ancien à Fumbuni (Grande-Comore)



La case peinte en blanc située sur la droite de la photo est celle décrite dans la figure 58b.



## Conclusion du chapitre

L'extension au-delà des limites traditionnelles du *mdji* respecte initialement un zonage qui place chaque nouveau quartier dans le prolongement d'un arrondissement coutumier précis. Il s'agit donc d'un mode de développement issu de l'adaptation de la règle coutumière, dans le sens où il respecte le principe ancestral de division socio-culturelle des quartiers anciens.

Les secteurs bâtis récemment à Domoni ou Sada témoignent toutefois d'un affaiblissement de ce principe d'extension. Dans ces quartiers, les populations ne proviennent pas des mêmes arrondissements coutumiers, sans compter ceux qui sont nés dans des quartiers déjà périphériques.

La méthode des relevés systématiques employée pour aboutir à ces conclusions s'est révélée fructueuse mais a posteriori, elle manque d'efficacité. Des entretiens correctement ciblés en fonction de l'origine des habitants apportent des informations suffisantes pour mettre en évidence l'essentiel des logiques observées, tout en permettant la collecte d'informations complémentaires (concernant l'installation de certaines personnes dans les centres anciens par exemple).

La prise en compte des systèmes résidentiels montre en fait comment les membres d'un même ménage initial peuvent être amenés à se disperser, certains étant même amenés à retourner s'installer dans le centre ancien alors que leurs parents s'étaient déplacés en périphérie.

Si l'influence directe des principes coutumiers sur les dynamiques résidentielles paraît ainsi réduite, celle-ci n'est toutefois pas complètement ignorée. En effet, tout d'abord, l'évolution architecturale des cases se fait dans une logique de maintien de la proximité spatiale entre petits groupes familiaux. De plus, la référence à la coutume passe à présent essentiellement par le lien existant entre chaque case et la parcelle située dans l'arrondissement coutumier. Ainsi, plutôt que les quartiers, ce sont les résidences qui maintiennent un lien avec l'arrondissement coutumier. Le système résidentiel s'organise ainsi en réseau.

Cette logique ne signifie pas toutefois qu'il faille considérer que la localisation d'une résidence n'est plus signifiante. La notion de « position résidentielle » est ainsi tout à fait pertinente selon nous. La connotation positive dont bénéficient certains secteurs réputés « aisés » et la nature de la case d'habitation sont importantes pour le statut social d'une famille. Mais ce dernier ne peut être dissocié, pour l'instant, de la référence à la case ancestrale.

Cet attachement apparaîtrait même d'autant plus que des personnes étrangères au *mdji* décident massivement de résider dans certaines villes.

## Conclusion de la deuxième partie

Les principes de l'organisation résidentielle selon la coutume retranscrivent spatialement des logiques de cohésion familiale et sociale fortes, de la cellule résidentielle de base (concession) au quartier socialement homogène (arrondissement coutumier). Dès les années 1970, des modifications étaient apportées aux schémas d'extension traditionnels en raison du manque de place urbanisable. Certains segments de groupes de parenté devaient alors se détacher de leur groupe originel pour aller s'installer en périphérie des *mdji*.

La croissance urbaine de ces quarante dernières années a été particulièrement vigoureuse, les principaux *mdji* qui s'étendaient encore sur quelques hectares en 1960 en recouvrent plusieurs centaines actuellement. Les contraintes importantes imposées par le milieu physique ont au mieux freiné et orienté l'étalement, renforçant d'autant la densification des espaces bâtis. Ces mutations qui ont pour conséquence un véritable changement d'échelle des villes, remettent en cause les dynamiques résidentielles traditionnelles, adaptées à des localités de quelques centaines d'habitants.

Les clivages (socio-culturels) entre arrondissements coutumiers ont pu être respectés dans une première phase d'extension des villes, on les retrouve encore très clairement dans les villes de rang 2 : Domoni ou Sada notamment. Mais une évolution vers plus de mixité apparaît dans les périphéries. Les capitales sont plus avancées dans ce processus et la provenance des habitants des quartiers situés hors des arrondissements coutumiers y est plus hétérogène (notamment à Moroni).

Mais la coutume n'a pas pour autant été balayée, c'est la façon dont elle s'exprime qui change, en fonction des nouvelles contraintes.

Des évolutions architecturales, telles que l'agrandissement des cases et l'ajout d'un étage, permettent de répondre à l'idéal de cohésion familiale comorien, en garantissant la proximité spatiale d'une partie des parents proches (souvent des sœurs ou cousines maternelles). Bien sûr, ces nouvelles unités résidentielles peuvent fréquemment paraître isolées. La possibilité de se référer à une parcelle ancestrale située dans un arrondissement coutumier est de ce fait essentielle. Elle garantit l'appartenance à un lignage ou un groupe de filiation prestigieux, à la base de l'identification d'une famille. Chaque parcelle bâtie du centre historique est donc plus ou moins au centre d'un réseau en étoile, chaque branche reliant la parcelle coutumière ou ancestrale à une unité résidentielle située dans un quartier périphérique. Le système résidentiel ainsi illustré s'organise en réseau.

Rares sont ceux qui n'ont pas d'attaches directes dans le centre historique du *mdji*. Il n'empêche que ces derniers existent et sont amenés à être de plus en plus nombreux. Est-il possible qu'une parcelle située en périphérie joue le rôle de référence familiale ? Certains cas vont dans ce sens, mais ne constituent peut-être que des exceptions. Ces exemples pourraient ne concerner que des familles dont les ascendances sont suffisamment ancrées et reconnues pour que la référence physique à l'arrondissement coutumier soit inutile. Mais une autre évolution est également possible, s'orientant vers un éclatement accentué d'unités résidentielles autonomes, renforcé par l'accroissement des distances topographiques. En effet, la taille actuelle des villes implique, dans le cas des capitales en particulier, que les membres d'une même famille soient parfois séparés de plusieurs kilomètres. Les relations sont moins directes, la perte d'interconnaissance s'accroît, la référence à une parcelle ancestrale pourrait disparaître. Le rôle de la « position résidentielle » en tant que marqueur du statut social des individus prendrait ainsi de l'ampleur.

Ces transformations des logiques résidentielles mettent en évidence les limites de la notion de quartier (au-delà de son intérêt méthodologique). L'éclatement des unités

résidentielles et le rôle qu'a gardé (jusqu'à présent) la parcelle de l'arrondissement coutumier, indiquent que des solidarités structurées en réseau constituent de plus en plus la base de l'organisation. Même au sein des quartiers les plus anciens, la proximité familiale n'est plus aussi forte qu'autrefois.

Par ailleurs, les mutations les plus récentes tendent à montrer que le rôle central des arrondissements coutumiers est amené à s'estomper. Chaque réseau « résidentiel » ou de « solidarités familiales » posséderait ainsi son ou ses propres centres, qui ne sont pas forcément les mêmes que ceux des autres. L'hypothèse est d'autant plus crédible que seuls les *wonyej* ont été évoqués, les chapitres 3, 4 et 5 s'étant intéressés aux évolutions des principes coutumiers d'installation résidentielle. Ainsi, on voit mal pourquoi les *wadjen* (ressortissants d'autres localités ou îles), qui sont de plus en plus nombreux à s'installer dans les villes (ce qui constitue une nouveauté), se référerait automatiquement aux arrondissements coutumiers. Cette remarque souligne le fait que les villes ont été soumises, surtout à partir des années 1960 (mais de façon plus ou moins marquée selon les cas), à des logiques d'organisation exogènes, c'est-à-dire qui s'inscrivent complètement en dehors de la coutume.





### III. LOGIQUES EXOGÈNES ET LOGIQUES COUTUMIÈRES : RÉSISTANCES, EMPRUNTS ET ARBITRAGES

---

Le parallèle effectué entre les villes comoriennes et les petites villes d'Afrique caractérisées par l'interconnaissance de leurs habitants a amené à placer la coutume au centre de l'analyse. Mais notre hypothèse initiale attribue également aux villes comoriennes les caractéristiques de grandes villes africaines. Ainsi, d'autres facteurs, qui s'inscrivent initialement hors de la coutume, agissent sur les dynamiques résidentielles et illustrent les transformations des espaces urbains. Nous les avons regroupés sous l'expression de « logiques exogènes », par opposition aux logiques « endogènes » (ou « coutumières ») qui restent donc fortement liées à la coutume et à ses évolutions. Ainsi avons-nous rappelé à la fin du chapitre précédent l'existence de migrations importantes en direction des villes. Or, de par son caractère massif, ce phénomène est entièrement nouveau et s'inscrit ainsi en-dehors de la coutume. En effet, les principes coutumiers placent la parenté au centre des dynamiques résidentielles, on voit donc mal comment des personnes sans liens avec les familles locales peuvent s'inscrire dans ces logiques. De plus, au-delà du choix d'une localisation résidentielle, se pose le problème de la pérennité de toute installation, l'accès à la « propriété » étant réservé aux originaires du *mdji* (*wonyej*). Comment ces populations peuvent-elles s'insérer en ville ? Sont-elles condamnées à des occupations temporaires ou illégales ? Quelles sont les stratégies élaborées par les *wadjen* pour s'installer durablement ?

À cet égard, les opérations d'aménagement urbain, développées surtout à partir des années 1960, constituent une réelle opportunité pour les migrants. Cette politique commune à l'ensemble de l'Afrique francophone a pour vocation, entre autres, d'accueillir les nouveaux citadins tout en leur imposant de nouvelles normes d'installation (Le Bris *et al.*, 1987 : 251). Des programmes visant à « améliorer » l'habitat et à « l'organiser » (opérations de lotissement notamment) étaient au centre de cette démarche. Or les principes d'aménagement employés ont correspondu pour l'essentiel à un placage des méthodes utilisées en France métropolitaine (Dulucq, 1997). Ces nouvelles politiques, si elles ne vont pas forcément directement à l'encontre des principes coutumiers, sont toutefois sensées se substituer de fait aux groupes sociaux d'origine coutumière dans la gestion de l'espace urbain. Cela inclut les questions d'organisation résidentielle. Difficile, dans ce cadre, de ne pas évoquer les problèmes qui se posent en matière de foncier.

En fait, si la densification et l'étalement urbain posaient déjà un certain nombre de problèmes pour trouver des lieux d'installation nouveaux, on comprend que le changement des règles attribuant la jouissance d'une parcelle à un individu pose problème. La chose se complique d'autant plus lorsque aucune règle ne s'impose véritablement et que celle-ci change d'un individu à l'autre. Ce genre de situation a pu en effet être constatée dans de nombreux pays du monde (Bertrand, 1994 ; Durand-Lasserre, 2006 ; nous renvoyons également aux nombreux articles parus sur la question dans la revue *Études Foncières* et dont une partie figure en bibliographie). Ainsi, l'élaboration de ces pratiques dites « informelles » renvoie de fait à la question des institutions et de leur rôle dans la gestion des espaces urbains. Peut-on envisager des structures dont l'autorité serait suffisante pour contrôler et réguler ces pratiques ?

L'objectif principal de cette dernière partie est donc de comprendre, en continuant à nous interroger sur la résidence et les choix de localisation résidentielle, comment le jeu entre logiques exogènes et logiques coutumières est finalement

« arbitré ». Le rôle central revient-il aux habitants ? Existe-t-il une autorité suffisamment légitime pour imposer les mêmes règles à tous ?

Nous débuterons donc par un chapitre consacré aux logiques résidentielles des populations qui viennent s'installer en ville. Ensuite, le deuxième chapitre traitera des principes d'aménagement urbain et de leur impact sur le parc des logements. Enfin, en partant de l'exemple foncier, nous tenterons de montrer que les dynamiques résidentielles sont confrontées à un cadre conflictuel persistant qui nécessite l'émergence d'un cadre institutionnel légitime pour pouvoir être pacifié durablement.

## **CHAPITRE 6. MIGRATIONS ET CHANGEMENTS DES PRATIQUES FONCIÈRES : UNE REMISE EN CAUSE DE LA COUTUME ?**

---

L'exode rural est pratiquement devenu un lieu commun de la géographie urbaine, notamment en Afrique, où les chercheurs ont insisté sur ce qu'il est convenu d'appeler le « mirage urbain » (R. Pourtier, 1999) qui pousse de nombreuses personnes vers une vie censée être plus facile dans les grandes villes. L'afflux massif de personnes provenant d'autres localités (*wadjen*) vers les villes les plus importantes (chapitre 2<sup>1</sup>) constitue une nouveauté aux Comores. En fait, les migrations de population en direction d'un *mdji* sont habituelles, mais ce qui change, c'est l'ampleur de ces dernières. C'est bien cet aspect beaucoup plus massif des migrations actuelles qui interroge ici. Leur statut, qui leur interdit (pour la plupart) de devenir propriétaires dans le cadre coutumier, conduit à émettre deux hypothèses qui ne sont pas antinomiques :

- les nouveaux venus sont logés dans des conditions précaires, c'est-à-dire dans des secteurs dépréciés et de façon non permanente (le retour au lieu de naissance étant envisageable) ;
- des innovations permettent à certains immigrants de contourner la coutume et de s'installer de façon pérenne, voire de tisser des liens forts au sein de la ville.

La première sous-partie de ce chapitre s'intéressera donc aux conditions d'installation des *wadjen* en général : lieu de localisation et statut d'occupation, mais aussi relations avec la localité d'origine ou entre les immigrants. Puis, au cours de la seconde sous-partie, nous verrons comment l'existence d'un marché foncier ouvert peut jouer en faveur d'une installation pérenne des *wadjen* dans l'espace urbain.

---

<sup>1</sup> D'autant plus que depuis le recensement de 1991 aux Comores, les flux ont vraisemblablement eu tendance à se renforcer. En fait, dès 1983, 67 % des chefs de ménage de Ouani déclaraient s'être installés sur place depuis moins de 10 ans (*Schéma Directeur d'Aménagement – Mutsamudu-Ouani*, 1983 : 17).



## 1. Des critères de localisation subis par les migrants

Les recensements déjà exploités précédemment sont utilisés au cours de cette analyse. Le champ concernant la provenance de la personne référence (cf. chapitre 5) a notamment été croisé avec le lieu de résidence et l'activité commerciale (commerce ou artisanat en réalité) de façon à préciser s'il s'agit vraiment d'un logement ou seulement d'un local de vente.

Les entretiens effectués avec des *wonyej* ont été adaptés au cas des personnes non originaires des sites-test. Des informations concernant les motivations de leur venue ainsi que leurs relations avec la localité où ils sont nés complètent les entretiens.

Le terme *mudjen* (plur. *wadjen*) désignera donc les personnes non originaires de la localité dont nous parlons, par opposition au *monyej* (plur. *wonyej*) qui est un ressortissant local.

### 1.1. Dispersion ou concentration ?

Le nombre de *wadjen* installés au sein des villes comoriennes varie fortement. À Domoni et Fumbuni, ils ne représentent qu'une très faible part des occupants des maisons recensées (3,3% à Fumbuni, soit 35 personnes références), à Sada leur proportion monte à 10% (234 personnes références) et elle atteint plus d'un quart dans le centre de Moroni (environ 200 personnes références).

- Les relevés concernant Fumbuni et Domoni indiquent une concentration des occupants *wadjen* en périphérie des centres historiques (plus de 80% à Fumbuni). À Domoni, le quartier de Jomani, qui constitue le front pionnier de l'urbanisation vers le nord, voit l'installation de nombreux ressortissants du Nyumakélé qui construisent des cases en coco tressé au milieu de la cocoteraie. Par ailleurs, certains migrants travaillant en tant que domestiques dans les familles domoniennes vivent chez leurs employeurs dans le centre (mais ils échappent ainsi à nos statistiques).

- À Sada, les Grands Comoriens et les Mohéliens ont tendance à éviter les zones d'urbanisation récente et restent plutôt dans le centre. Le peu de migrants en provenance de Ngazidja et Mohéli explique qu'il soit moins évident de détecter leur présence partout dans la ville. Inversement, les Anjouanais sont plus dispersés. En fait, ceux-ci constituent la plus grande partie des migrants en provenance des autres îles et sont souvent clandestins, embauchés comme main d'œuvre dans les champs ou dans le bâtiment. Il est d'ailleurs fréquent de remarquer l'installation d'une case en matériaux précaires (palmes de cocotier tressées en général) sur une parcelle où une construction en parpaings est en cours de réalisation. Cette petite case accueille en général un ouvrier et sa famille, qui restent à proximité du chantier et peuvent surveiller les lieux.

Quant aux Métropolitains, autre groupe de *wadjen*, ils sont clairement installés en périphérie (à plus de 87%). Cette population, qu'on ne trouve qu'à Mayotte en si grand nombre (55 maisons sur 2 334 à Sada), s'accommode mal du mode de vie « traditionnel » qui prévaut encore dans le centre. Celui-ci implique des « contraintes » sonores et des problèmes sanitaires bien plus importants que dans les périphéries, où les cases sont plus récentes et plus proches des normes occidentales. Ainsi, il est habituel qu'un étage d'une case, à peine achevée ou en attente de sa propriétaire définitive, soit loué à un *m'zungu*.

- À Moroni et Mutsamudu, la population *mudjen* semble également dispersée sur tout le territoire. Mais les déplacements liés à la réalisation des entretiens nous ont permis de constater qu'il existe des « poches » d'urbanisation précaire (les cases sont en tôle ou en végétal) réservées aux *wadjen*. Ces secteurs sont situés indifféremment dans les quartiers d'extension récente ou plus ancienne : c'est le cas à Chioué ou Chitsangani à Mutsamudu, Bacha ou Zilimadju à Moroni (cf. Photo 21). Ces zones abritent des migrants en priorité,

mais cela ne veut pas dire que ces derniers ne s'installent pas aussi dans les centres anciens.

Au contraire, les *wadjen* trouvent dans les arrondissements coutumiers des bâtiments vacants abandonnés par des ménages qui ont déménagé vers les périphéries à cause de l'étroitesse et de la vétusté de logements dont la rénovation coûte cher (cf. chapitre 5). La mise en location est pratiquée pour rentabiliser ce patrimoine familial. Le locataire transforme souvent la pièce ou le bâtiment occupé en commerce, ainsi, dans le centre de Moroni, plus de 55% des occupants *wadjen* ont une activité de ce genre (en réalité le commerce ou l'artisanat), ce qui explique qu'un tiers des recensés, issus de la couronne de petits établissements entourant Moroni, continuent à résider dans leur localité d'origine<sup>2</sup>. Cette tendance s'inverse pour les ressortissants de cantons plus éloignés – où les commerçants sont minoritaires. Le phénomène est observable à partir des localités du Hambu au sud et celles du nord de l'Itsandra, les gens résident donc sur place ou dans les quartiers périphériques. Ce comportement se retrouve à Mutsamudu où les ressortissants du sud de l'île (région située à l'opposé de la capitale) préfèrent loger sur place plutôt que de rentrer chez eux tous les jours<sup>3</sup>.

- On distingue également des poches d'installation précaire à Mamoudzou. Elles sont le fait d'une population démunie et souvent clandestine et se situent sur le front urbain de l'agglomération. Sont concernés les hauts de Kavani (cf. Photos 22 et 23) et le secteur de Kaweni auxquels on pourrait ajouter le quartier Golden. D'autres sont dispersés dans des quartiers en dur, anciens (Barakani) ou plus récents (Kavani).

Par ailleurs, contrairement à Sada où les *wazungu* sont dispersés, on distingue ici des espaces de concentration de maisons dont l'architecture tranche généralement avec les autres réalisations<sup>4</sup>. Ces zones, parfois assimilées localement à des ghettos<sup>5</sup>, sont quasiment exclusivement occupées par des blancs, fonctionnaires souvent (cf. Photo 24).

Ces observations permettent de différencier deux types de villes :

- celles où les *wadjen* s'installent essentiellement dans les périphéries : il s'agit de deux villes de rang 2 (Fumbuni et Domoni), auxquelles on pourrait ajouter Mitsamihuli. Toutefois, en raison du faible nombre de migrants, il n'est pas possible d'identifier clairement des zones de véritable concentration de ce type de population.

- celles où la dispersion sur l'ensemble du territoire urbain est prédominante et le nombre de migrants plus important. Ceux-ci, sans constituer de véritables quartiers, sont néanmoins regroupés sur de petites zones jouxtant les autres constructions, qu'il s'agisse de poches d'urbanisation précaire ou de lotissements destinés aux *wazungu*.

Enfin, le cas de Sada est un peu à part. Le contexte mahorais lui donne un pouvoir attractif bien supérieur à celui des villes secondaires auxquelles nous la comparons habituellement. Ceci explique qu'elle occupe une position intermédiaire : les migrants y sont dispersés dans l'ensemble des quartiers, mais ils ne forment pas de zones de concentration véritable.

---

<sup>2</sup> Ces données sont issues des relevés effectués dans le centre ancien de Moroni, complétés par une enquête auprès des commerçants afin de connaître leur origine et leur lieu de résidence. 244 *wadjen* sont concernés au total.

<sup>3</sup> Source : recensement des commerçants des principaux axes de Mutsamudu, Y. Gérard, 2002.

<sup>4</sup> L'architecture reprend ici des standards européens, adaptés aux contraintes d'un pays tropical : fenêtres « nacos », varangue, systèmes d'aération spécifiques, etc.

<sup>5</sup> Le terme est probablement exagéré, en fait, il s'agit d'espaces résidentiels exclusifs qui préfigurent probablement l'apparition à venir de véritables « gated communities ».

Photo 23 - Case de clandestin sur les pentes de Kavani (Mamoudzou-Mayotte)



Photo 21 - Un secteur accueillant une forte proportion de *wadjen* : Bacha-Dibaba (Moroni - Grande-Comore)



Photo 24 - Les résidences de la SIM occupées par des *wazungu* dominent le cirque de Kavani (Mamoudzou-Mayotte)



Photo 22 - Extension du bâti par des *wadjen* sur les pentes de Kavani (Mamoudzou - Mayotte)



## 1.2. Des quartiers « sociologiquement inexistant »<sup>6</sup> ?

### *Des peuplements hétérogènes...*

Bien que la présence de proches sur place joue un rôle dans la venue de certains migrants, cela ne motive que partiellement leur lieu d'implantation en ville. Les personnes enquêtées à Moroni et Mutsamudu notamment ont rarement des membres de leur famille installés sur des parcelles contiguës à la leur, y compris quand ils occupent un terrain en périphérie. Dans certaines zones, plusieurs familles différentes, composées chacune d'un couple avec ses enfants occupent la même parcelle. Ainsi, Mohamadi (originaire de Adda-Daouéni), qui habite le quartier Hapandre à Mutsamudu, occupe une case avec sa femme et ses deux enfants. Sa parcelle est partagée avec sa sœur (et son mari), un couple originaire de Koki et un autre de Koni-Djodjo.

Autre exemple de l'hétérogénéité des provenances : à Bacha (Moroni), la zone dite « Bacha Dibaba » accueille une population très diversifiée selon le chef de quartier. Pour s'installer là, il suffit d'en faire la demande et de payer la location, « les gens viennent de partout, de plein de villages différents, il y a même des Anjouanais, des Mohéliens, même des Mahorais aussi ». De plus, même si les plus aisés des migrants se logent dans des cases en dur, le niveau de vie des habitants des quartiers aux cases construites en matériaux précaires est variable. Des éléments de confort tels que l'électricité ou la télévision (dont la présence est attestée par une antenne) permettent de les différencier.

À Mamoudzou, où une partie des terres a été colonisée récemment par des ruraux venant de toute l'île et devenus propriétaires, les concentrations de ressortissants d'un même *mdji* dépassent rarement trois ou quatre cases. Les migrants devenus propriétaires rencontrés dans le cadre des entretiens indiquent que, hormis un ou deux membres de leur famille parfois, leurs voisins ne viennent pas du même *mdji*. D'après A. Soilihi, adjoint au maire de Mamoudzou, le seul groupement de ce type dépassant une dizaine de cases se situe sur les hauteurs de Kavani et concerne des ressortissants de Boueni, le premier arrivé ayant fait venir les autres.

### *... qui n'empêchent pas l'émergence d'une organisation sociale commune*

La variété des populations est donc de mise dans les zones d'implantation privilégiées des migrants. Chacun garde son identité propre, ainsi, notre guide à Mamoudzou nous faisait remarquer que les Grands-Comoriens de Mgombani (Mamoudzou) ont reproduit une sorte de Bangwe, qui finalement accueille également des ressortissants des autres îles pour certaines discussions.

Il appert, aux vues des entretiens, que le but n'est en aucun cas de reproduire l'organisation de la localité d'origine. Mais le fait que certains secteurs de Moroni entièrement voués à l'installation (temporaire) des immigrants aient adopté un chef témoigne d'une certaine organisation. Le rôle de ce dernier est notamment de servir de médiateur entre le propriétaire du terrain et les locataires. En effet, lorsqu'ils sont assez nombreux, une certaine solidarité se forme entre les habitants. Des systèmes de cotisation existent à l'échelle de sous-quartiers de quelques dizaines de cases parfois, de façon à financer de nouveaux aménagements par exemple. Citons le cas de ce chef qui expliquait que son statut était remis en cause depuis qu'il avait échoué à obtenir l'installation de fontaines. Ce genre de projets n'est pas évident à mener à bien, au-delà des contraintes techniques, il s'agit d'un problème social.

Toute action entraînant l'aménagement d'équipements pérennes est source de débat avec les propriétaires du sol. À ce propos, Saïd Omar explique comment il s'était inquiété quand l'ensemble des locataires, occupant un terrain appartenant à sa famille dans Moroni, avaient exprimé leur volonté de construire une borne fontaine. « Ces gens là

---

<sup>6</sup> Cette expression, qualifiant des zones d'installation privilégiées par les migrants à Moroni (autour de Caltex, ou Bacha notamment), est reprise par de nombreux interlocuteurs que nous avons rencontrés, à commencer par Aboubakar Boina, directeur-adjoint du CNDRS et correspondant de l'UNESCO pour les Comores.

vont-ils partir ? Pourrons-nous récupérer le terrain pour installer nos filles ou nos nièces quand nous en aurons besoin ? » Le projet de construction d'une borne fontaine amène la suspicion, car il arrive que certains locataires considèrent que cela leur donne ensuite des droits sur le terrain, d'autant plus s'ils résident sur place depuis un certain temps. Le rapport entre locataire et loueur est donc subtil, le loueur craignant qu'un investissement ne signifie une appropriation. Plus loin, sur une autre parcelle, Said Omar montre une place aménagée par des locataires, ici encore avec l'accord préalable du propriétaire.

#### *Des habitants partagés entre deux lieux*

Parallèlement, tous les *wadjen* gardent des liens importants avec leur *mdji* d'origine. Les plus proches retournent prier le vendredi chez eux, tandis que les autres se déplacent selon leurs moyens, en général au moins une fois par an (pour les fêtes de famille particulièrement). Chacun continue à cotiser pour une association de son quartier d'origine. Cet attachement s'illustre bien dans cette phrase de Chafion qui, tout en montrant les maisons des descendants de sa grand-mère à Mamoudzou déclare : « cette famille de ma grand-mère vient de Bandréle, ici en ville, ce n'est pas chez nous ».

Ce rappel récurrent des origines est d'autant plus nécessaire qu'une majorité des *wadjen* a un statut précaire. Locataire ou non, le propriétaire peut exiger de récupérer une parcelle afin de construire pour sa fille ou une nièce dans un très court délai (trois ou quatre jours au mieux). Il faut alors trouver un nouveau terrain. Quatre fois sur cinq, les personnes interrogées ont changé au moins une fois de lieu d'implantation, le nombre de changements étant plus important chez ceux qui sont arrivés depuis longtemps.

L'accès à la propriété est difficile pour des personnes aux revenus limités et qui envisagent, pour une bonne partie d'entre eux, de rester juste le temps de gagner assez d'argent pour construire, dans leur *mdji* d'origine, une case en parpaings à leurs enfants<sup>7</sup>. Cet objectif du retour se retrouve chez tous les enquêtés, mais la perspective de devenir propriétaire en ville est aussi intéressante. Sharafa, originaire de M'Remani (sud d'Anjouan), s'est installé à Domoni en 1986 où il travaillait en tant que domestique. Il a construit lui-même la case en végétaux qu'il habite actuellement, sur une parcelle de Bwejou qu'on lui a prêtée. Il compte retourner vivre chez lui un jour ; toutefois, il admet également qu'un terrain à Domoni lui plairait. Mieux, il vendrait même son terrain de M'Remani s'il était assuré d'en tirer les moyens d'acheter ici « car c'est la misère » là-bas.

Le problème est plus aigu encore pour ceux dont les enfants sont nés et habitent dans la ville d'accueil. Les enfants d'Abdallah, originaire du Washili (Ngazidja) installé à Moroni (il est locataire), ont toujours vécu dans la capitale. Leur père déclare : « mes enfants sont nés à Moroni, à Washili ils sont étrangers (mais) ils n'ont pas les moyens d'acheter un terrain ici, et toujours ils loueront ».

Le sentiment et le désir de rester dans une capitale est certainement renforcé par le fait que de nombreux migrants se sont installés avec femmes et enfants (la grande majorité des personnes interrogées). Mais ce sentiment est aussi présent chez ceux dont les enfants résident encore dans leur localité d'origine. Le *mdji* est souvent vu comme un refuge en cas de problème plutôt que comme un idéal.

---

<sup>7</sup> C'est particulièrement le cas pour les garçons aînés dont le statut de responsable d'un segment de groupe de filiation (*Itswadaho* en Grande-Comore) impose de s'assurer des bonnes conditions de mariage de ses sœurs, nièces... et de se marier « chez eux », ce qui implique un retour au moins partiel.

### 1.3. Un accès au logement rattrapé par la monétarisation

L'acquisition d'un terrain par un *mudjen* est compliquée. Ainsi, les deux solutions les plus évidentes qui s'offrent au migrant désirant s'installer dans une ville sont le prêt (il s'agit en réalité d'un prêt contre service souvent) ou la location.

À Domoni ou Fumbuni, la location semble exceptionnelle, les parcelles sont en grande majorité prêtées. Les *wadjen* s'adressent en général directement au propriétaire d'un terrain, cultivé quand il est situé en limite d'urbanisation (cas à Jomani - Domoni), afin d'obtenir le droit d'y construire une case. En contrepartie, le nouvel occupant pourra faire office de gardien, protéger les cultures contre le vol, entretenir ces dernières ou encore effectuer d'éventuels travaux pour le compte du propriétaire. Il est donc relativement aisé de trouver à se loger dans ce type de villes, pour peu que l'on soit capable de construire une petite case en *mtseve* (palmes de cocotier).

Par contre, à Moroni, Mamoudzou (et Sada) les relevés et entretiens révèlent que de nombreux migrants sont locataires<sup>8</sup> : plus de 80% à Sada et dans le centre de Moroni. Ceci indique à la fois une volonté de la part des propriétaires de rentabiliser un logement inoccupé et aussi l'existence d'un marché de la location. Les propriétaires sont, dans la majorité des cas, des habitants du centre ancien.

Ainsi, certaines familles propriétaires de vastes parcelles à Moroni louent les emplacements aux nouveaux arrivants qui construisent eux-mêmes une case en végétal ou en tôle. Ce genre de pratique est à l'origine de la constitution de sous-quartiers, tels que celui de Kourani-Zaouiïani (dans ce cas précis, le sol appartient à une mosquée).

Si ce type de situation est moins courant à Mayotte, les vastes parcelles étant plus rares, on retrouve un comportement voisin dans certaines zones (par exemple à Mgombani – Mamoudzou). Certaines cases obtenues dans le cadre des politiques d'habitat social sont d'ailleurs offertes à la location.

Mutsamudu présente une configuration intermédiaire. La plupart des personnes interrogées résident sur des parcelles de la périphérie où ils ont eux-mêmes construit leur habitation, et ils déclarent ne pas verser de loyer au propriétaire. Toutefois, à l'instar de ce qui se passe dans les villes précitées, l'installation dans une case en dur, souvent située dans des zones densifiées, dans le centre ou en périphérie proche, n'est possible qu'en s'acquittant d'un loyer. Un véritable marché de la location, renforcé par la présence de Métropolitains à Mayotte, existe donc dans ces villes.

À quoi l'émergence d'un marché de la location de logements est-elle liée ? Cette pratique existait déjà il y a une trentaine d'années à Mamoudzou. J. Breslar (1979 : 148) parlait de loyers se situant entre 60 et 70 FF/mois pour un *banga* sur une parcelle déjà occupée par un couple. C'est l'afflux de migrants, mahorais ou non, qui aurait provoqué une demande forte de logements et permis le développement de ce genre de pratique.

Le cas de Moudji, originaire du Nyumakélé installé à Mutsamudu, confirme dans un certain sens ce diagnostic. Il y a quinze ans, cet Anjouanais s'est établi sur les hauteurs de Paje, au sud de Mutsamudu, où un Mutsamudien lui prêtait un terrain. Celui-ci était cependant trop éloigné du centre où sont situés les commerces et le port, où Moudji se fait embaucher pour transporter de la marchandise. Il a donc préféré chercher une parcelle du côté de Hapandre où il habite depuis cinq ans, car « c'est proche de la ville et il y a du travail ». La proximité du centre apporte donc un avantage lié à l'offre d'emploi qui est plus abondante, louer un emplacement peut y être rentable, tout est question d'avantage comparatif. Ainsi, à Mutsamudu, seuls le centre et quelques quartiers très proches (notamment autour de la route qui va vers Mirontsy) sont « louables », alors que les zones situées sur les coteaux, vers l'intérieur des terres, sont moins intéressantes, car elles ne facilitent pas l'accès aux zones de travail. Toutefois, la densification et l'extension de la ville aidant, ces emplacements seront probablement loués aussi à l'avenir.

---

<sup>8</sup> Il s'agit ici de locations de logements, les locaux commerciaux sont volontairement écartés.



Seul un travail spécifique permettrait de détailler le fonctionnement du marché de la location. Toutefois, les entretiens réalisés ainsi que des discussions informelles avec des membres de l'administration permettent d'en saisir les principaux aspects.

Les pratiques ne sont pas tout à fait les mêmes à Mutsamudu, Moroni ou Mamoudzou.

- À Mutsamudu, les locations résidentielles ne sont pas très fréquentes. En fait nous n'avons rencontré qu'un seul exemple, hors du centre ancien, dans le quartier d'Hapandre. Le loyer, modeste, est de 500 Fc/mois<sup>9</sup>, ce qui donne le droit au locataire d'occuper une parcelle assez grande pour accueillir sa case de 25 m<sup>2</sup>, sa cuisine et son aire d'ablution.

- Dans la capitale de l'Union, plusieurs types de locations existent. Dans les quartiers hors centre ancien, on trouve tout d'abord des zones où la location porte sur un terrain nu. Dans ce cas, le loyer n'est pas fonction de la taille de la parcelle et en réalité, chacun occupe un emplacement de 10 à 20 m<sup>2</sup> correspondant à une petite case de deux pièces et une petite cour. Un chef indique parfois aux nouveaux venus les emplacements qu'ils peuvent occuper, ainsi, certains terrains assez vastes sont divisés comme s'il s'agissait de lotissements au découpage peu rigoureux. Un Sabena<sup>10</sup> de Kourani-Zaouïani indique qu'il est simplement important de ménager un passage entre chaque logement. Les prix de location se situent entre 5 000 et 6 000 Fc par mois pour une parcelle (location à un privé) au sud du vieux centre, mais certains sous-louent une partie du terrain. C'est le cas de ce *mudjen* de Moroni qui, ayant divisé la case qu'il a construit en six petites pièces, sous-loue ces dernières 5 000 Fc chacune. Les locataires sont des étudiants ou des gens de passage, tous partagent la même cour qui comprend une aire d'ablution et une cuisine. Sachant que le loyer d'origine est lui-même de 5 000 Fc, le bénéfice s'avère substantiel, et est rendu possible par le manque d'emplacements disponibles.

La location peut également porter sur un étage d'une case en dur. Dans le vieux centre, celle-ci est beaucoup pratiquée, elle concerne la majorité du quart de migrants recensé. Le loyer est plus élevé que dans le cas précédent, et se situe autour de 25 000 Fc par mois d'après nos informateurs. Cependant, pour ce type de locations, la taille du logement et son confort sont pris en compte et font varier fortement les prix. Ainsi des Malgaches, Zanzibari ou Comoriens originaires d'autres localités ont accès au centre ancien, sans être propriétaires. Dans certains quartiers, notamment dans la partie nord de Moroni, les loyers sont encore plus élevés et peuvent atteindre 80 000 Fc par mois pour un étage à Magudju. Ces prix s'expliquent par l'activité commerciale importante qui anime ce quartier. Il est même possible de louer une maison dans sa totalité dans les périphéries moins denses, pratique à laquelle ont recours certains expatriés d'ailleurs.

- Enfin, la situation à Mamoudzou se rapproche de celle de Moroni, le rattachement à la France et le niveau de vie élevé des *wazungu* entraînant cependant des loyers bien plus élevés. Ainsi, une petite case en tôle dans le quartier de Mgombani sera louée au moins 10 € par mois. Mais les prix peuvent rapidement monter et atteindre 75 € s'il s'agit d'une pièce un peu plus grande dans une case en parpaings par exemple. On retiendra le cas de ce Grand-Comorien qui, en 1997, louait pour 400 FF par mois une pièce dans une case en briques de Kavani. Les prix ont donc augmenté modérément par rapport aux années 1970 (cf. plus haut). Enfin, un étage dans une case en parpaing avec un confort « à l'européenne » se négocie quant à lui autour de 500 € par mois en 2003<sup>11</sup>. Ce type de logement est donc réservé aux *wazungu*, les plus aisés des Mahorais étant en général propriétaires.

La location de logements est véritablement répandue dans les espaces urbains où le niveau de vie est suffisamment élevé pour rendre ce genre de dépense acceptable aux

---

<sup>9</sup> Au 1<sup>er</sup> janvier 1999, la parité était de 1 € pour 491,96775 Francs Comoriens (source : [www.banque-france.fr](http://www.banque-france.fr)).

<sup>10</sup> Personne rapatriée de Madagascar en 1978 (cf. chapitre 1).

<sup>11</sup> Selon le responsable de la cellule urbanisme réglementaire et habitat de la Direction de l'Équipement.

yeux des migrants. Mais cette pratique est également liée à la croissance démographique qui implique une demande de logements importante à laquelle s'ajoute une pression foncière accrue. Cette possibilité de rentabiliser à moindre frais des parcelles vierges ou de vieilles cases délabrées est une aubaine pour les *wonyej*. Il est difficile de savoir si ce type de pratique, déjà ancienne dans les capitales, peut atteindre rapidement d'autres villes qui ne présenteront certainement jamais l'intérêt d'une capitale d'État par exemple. Elle est néanmoins significative d'un changement dans la perception du patrimoine foncier, qui amène à formuler l'hypothèse de l'émergence d'un marché foncier.

## Conclusion

Les agglomérations les plus importantes sont marquées par la présence de populations migrantes qui s'installent de façon assez dispersée sur l'ensemble du territoire urbain. Les regroupements sont limités et concernent rarement des *wadjen* originaires d'un même *mdji*. Les solidarités qui apparaissent dans ces secteurs sont très ponctuelles et concernent principalement des micro aménagements liés à des besoins essentiels (fontaine, place publique ou cheminements). L'originalité de ces communautés de *wadjen* incite certains à parler de « quartiers sociologiquement inexistant ». En réalité, il s'agit de constructions en marge de la coutume.

Les relations sociales des *wadjen* sont effectivement plutôt tournées vers leur *mdji* d'origine où beaucoup souhaitent pouvoir retourner s'installer un jour. Cependant, ils sont également nombreux à admettre qu'une installation définitive en ville les tente, sous réserve de devenir propriétaire. Les unités résidentielles ainsi créées seraient-elles pour autant détachées de relations à caractère communautaire ?

En fait, nous avons remarqué au cours des entretiens que plusieurs personnes déclaraient faire partie d'une même association pour la rénovation des mosquées. Une rencontre avec Ma Amzati (responsable de l'association en question) a confirmé que de nombreux *wadjen* originaires du Nyumakele (en particulier de Adda-Daouéni) y adhèrent. Les migrants tissent donc des réseaux de relation au sein même des villes, mais leur accès plus difficile à la propriété foncière les rend plus abstraits et délicats à saisir.



## 2. L'émergence d'un marché foncier en ville : une nouvelle pratique favorable à l'implantation des *wadjen* ?

Monétarisation de la société et pression foncière ont favorisé l'émergence d'un marché foncier dans les villes. Cela implique qu'une personne cède des droits de propriété exclusifs à une autre. Or, traditionnellement, les droits sur la terre sont souvent collectifs dans les zones non bâties et réglés par la succession matrilineaire dans les zones bâties. Sans être en décalage total avec la coutume, la marchandisation de la terre apparaît comme un phénomène nouveau et incongru. Au-delà de la menace de l'appropriation de certains terrains familiaux par des individus, c'est aussi la question de l'ouverture du marché aux *wadjen* qui se pose<sup>12</sup>. Dans un système qui ne serait plus basé que sur l'offre, les *wonyej* ne sont plus privilégiés, les migrants les plus fortunés peuvent alors s'installer de façon pérenne en ville.

Dès le début du XX<sup>e</sup> siècle, les possibilités d'achat de terrain dans les capitales ont été nombreuses. Les sociétés de plantation favorisaient alors la venue d'une main d'œuvre extérieure en distribuant des parcelles dans des zones loties. De même, des opérations de lotissement, initiées à la fin de la période coloniale et reprises par la suite, ont pu laisser des opportunités à certains nouveaux venus. Fomboni constitue une exception en la matière puisque certains quartiers y sont peuplés en majorité de migrants anjouanais (Kanaleni par exemple).

Plusieurs personnes interrogées nous ont également expliqué comment elles étaient devenues propriétaires à la suite d'un « décasement »<sup>13</sup> dû à une opération d'urbanisme. Mais ce genre d'achat a pu s'effectuer à moyen terme et est rarement instantané, il faut en général un certain temps pour pouvoir réunir l'argent nécessaire à l'achat.

Néanmoins, il s'agit là d'acquisitions réalisées dans un cadre particulier, résultant d'une politique menée par les Services de l'État, et limitées à des quartiers de lotissements situés dans les périphéries urbaines de l'époque. Elles ne témoignaient donc pas d'une mutation profonde dans la perception du patrimoine foncier. (Nous reviendrons dans le chapitre suivant sur les opérations d'aménagement urbain.)

La principale difficulté méthodologique pour l'étude du marché foncier de particulier à particulier est liée aux modes de validation d'une transaction immobilière. Ceux-ci reposent encore majoritairement sur la coutume et sont souvent limités à un engagement uniquement oral.

Trois sources d'informations complémentaires sont donc mobilisées :

- les entretiens effectués dans les différents sites-test qui comportaient systématiquement quelques questions sur le foncier et les modes d'obtention des terres, le prix payé, son origine ;
- des rencontres avec le responsable de l'administration en charge du contrôle et de l'enregistrement des mutations foncières dans chacune des quatre îles. Il s'agit de la DSF<sup>14</sup> (et du CNASEA<sup>15</sup>) à Mayotte et des Directions des Services des Domaines des îles de l'Union des Comores. Certains *cadi*, dont une des attributions est l'enregistrement des mutations foncières par écrit, ont également été sollicités ;

---

<sup>12</sup> Dans son doctorat consacré à la question foncière, S. Mahamoudou (2000 : 219) insiste sur le fait que dans la tradition comorienne (et anjouanaise en l'occurrence) la terre n'est pas un bien économique que l'on peut marchander, d'où sa non exo-aliénabilité.

<sup>13</sup> Nous entendons par décasement une opération qui consiste, en général pour cause d'utilité publique, à exproprier une personne et à lui fournir un nouveau terrain ailleurs pour lui permettre de se loger.

<sup>14</sup> Direction des Services Fiscaux

<sup>15</sup> Le C.N.A.S.E.A. (Centre National pour l'Aménagement des Structures des Exploitations Agricoles) est l'opérateur foncier de la Collectivité Départementale de Mayotte depuis 1996. Il a en charge la régularisation de la propriété foncière et peut acquérir des terrains par préemption ou à l'amiable dans le cadre d'une politique d'aide aux structures agricoles ou de la protection des espaces naturels. Il a également une mission de formation des agriculteurs (source : [http://www.cnasea.fr/accueil/reseau/outremer\\_det.html#mayotte](http://www.cnasea.fr/accueil/reseau/outremer_det.html#mayotte)).

- une analyse statistique dans le cas d'Anjouan. L'accès aux registres d'enregistrement des actes de mutations foncières nous a été exceptionnellement accordé par le directeur du Service des Domaines de cette île.

### 2.1. Un marché réservé aux *wonyej* ?

Le volume des transactions effectuées, qui permettrait de mesurer la dynamique du marché, ne peut pas être évalué raisonnablement.

Les personnes récemment immigrées sont souvent prêtes à vendre des terrains situés dans leur localité d'origine pour acheter dans leur nouveau lieu de résidence. Mais les Comoriens propriétaires dans les sites-test déclarent en majorité ne pas être prêts à céder leur terrain (la vente d'une maison n'étant même pas évoquée). La raison invoquée est en général le manque de places disponibles. La question a pu même paraître incongrue à certains qui soulignent l'importance de disposer de parcelles pour installer les enfants. En fait, seules quelques familles aisées possèdent encore un nombre conséquent de parcelles vierges qu'elles n'ont pas forcément intérêt à vendre.

Le marché semble donc relativement fermé, mais les entretiens révèlent aussi que certains parviennent à acquérir des parcelles.

En fait, certaines personnes interrogées se disent prêtes à vendre leur parcelle, mais il n'est pas bien vu de céder un terrain à quelqu'un n'appartenant pas à la famille. En fait, c'est fréquemment un cousin intéressé par une parcelle qui fera une proposition auprès du propriétaire. Si celui-ci a déjà installé ses filles et qu'il a déjà un logement, il lui vendra peut-être. Ce genre de cas se retrouve par exemple quand une personne hérite de la maison d'une aïeule plus ou moins éloignée, mais originaire de la même localité. Les *wonyej* sont réellement privilégiés dans l'accès à la propriété, ce qui n'a rien d'étonnant vis à vis de la coutume.

La localisation d'un terrain vacant joue également sur sa mise sur le marché. Dans le centre ancien, de nombreuses personnes considèrent que la vente n'est pas autorisée, ou à la rigueur à un membre de la famille. Beaucoup déclarent qu'aucune parcelle d'un arrondissement coutumier n'a été vendue à un étranger. Dans le centre de Moroni, « il n'y a jamais ni vente, ni évaluation, ni prix du terrain, personne ne voulant se défaire d'un bien ancestral. » écrivait ainsi J.L. Guébourg (1995 : 519). « On ne vend pas son héritage », cette réponse de Fatima de Kavani (Sada) résume assez bien le sentiment général de ce qui devrait être. La seule exception, assez ancienne, concerne des familles de commerçants indiens qui ont acheté des terrains au XIX<sup>ème</sup> siècle et sont intégrées tout en maintenant une certaine endogamie<sup>16</sup>. Mais les conditions d'accès à la terre étaient très différentes et ces populations étaient un vecteur potentiel de richesse particulièrement intéressant.

En réalité, les comportements sont plus nuancés, signe peut-être d'une évolution des mœurs par rapport à ce qui était la règle il y a encore une quinzaine d'années. D'abord, le développement de la location, parfaitement tolérée y compris dans le centre, a donné une valeur monétaire aux propriétés ancestrales. Ensuite, en persévérant, certains admettent que quelques ventes ont lieu dans le centre, et même qu'elles sont parfois conclues entre un *wonyej* et un migrant. Nous n'avons pu relever cependant que cinq transactions de ce genre dans les centres anciens enquêtés, ce qui montre leur rareté, mais aussi le fait que les Comoriens préfèrent ne pas trop en parler. Le cas de Salim, originaire de Moya est significatif : il a réussi à acheter une maison en plein centre de Mutsamudu, à Chougoujou. En tant que commerçant, il préférerait résider dans la capitale, mais l'acquisition du terrain est liée avant tout à une opportunité : le propriétaire du logement

---

<sup>16</sup> Il s'agit de commerçants originaires en grande partie du Gujarat, pratiquant un islam chiite ismaélien.

qu'il louait lui aurait proposé d'acheter. Par la suite, des Mutsamudiens ont fait pression auprès du vendeur pour qu'il revienne sur sa décision et certains ont fait entendre à Salim que des *djinns* l'empêcheraient d'occuper le logement : « vous ne serez pas tranquille si vous achetez » disaient-ils. La construction d'origine a été rasée pour faire place à une construction en parpaings.

Mais certains admettent aussi que lorsqu'on a besoin d'argent, la vente privilégie le plus offrant. Mr Omar, habitant aisé du quartier *kabaila* de Mutsamudu, confirme d'ailleurs qu'il vendrait à un *mudjen*, y compris dans le centre, pour payer les études de ses enfants notamment<sup>17</sup>.

Les terrains se vendent plus facilement dans les zones urbanisées récemment. Non seulement les lotissements réalisés par les Services de l'État ont pu y favoriser l'accession à la propriété de *wadjen*, mais en plus, certains ont directement pu acheter à des privés. Il s'agit notamment de personnes venues dans la capitale de leur île afin de travailler pour une société de plantation. Elles sont particulièrement présentes dans les quartiers de Gongoimoué ou Chitsangani à Mutsamudu, Hamramba ou Hadudja à Moroni, Kavani à Mamoudzou. À Fomboni, où les terrains vierges sont encore assez nombreux, les originaires de Moni mwa mdji (centre ancien) décident parfois de vendre leur parcelle cultivée à des ressortissants de Mbatse, Hoani, ou Miringoni. Le quartier de Msouavé, encore en partie occupé par des champs en cultures, est assez caractéristique de ce phénomène. Ces lotissements privés sont parfois réalisés dans des zones anciennement vouées à l'agriculture appartenant à de riches propriétaires. C'est le cas notamment de vastes parcelles situées à Patsy à quelques kilomètres de Mutsamudu. Les terrains achetés sont destinés à accueillir une partie des constructions qu'il n'est plus possible de réaliser dans la capitale, en raison du manque de place. Ces lotissements sont réalisés en général sans recours aux autorités administratives.

Les *wazungu* sont également susceptibles d'acheter dans ce type de secteur (par exemple Mtsanga Ntiti ou Bandrani à Sada), car les parcelles y sont plus vastes et la promiscuité des centres anciens absente ; la vue ou la proximité de la mer jouent certainement un rôle également. L'achat d'un terrain par un *mzungu* est en général apprécié, car celui-ci est en général solvable et paiera au prix fort. Mais leur nombre est trop insuffisant pour l'instant pour qu'ils aient une influence importante sur le marché, excepté peut-être à Mamoudzou. Ici encore les raisons évoquées par nos interlocuteurs pour expliquer une vente dans un contexte de pression foncière importante sont d'ordre pécuniaire. Certains propriétaires n'hésitent pas à proposer leur terrain à des acquéreurs potentiels en cas de besoin financier urgent, lequel est souvent lié à la réalisation du cursus coutumier d'ailleurs (mariage, construction de maison ou voyage en terre sainte par exemple).

Ce besoin d'argent, certainement moins prégnant autrefois, conduit à une ouverture du marché foncier au plus offrant, qui n'est plus toujours un originaire de la ville, certains *wadjen* ayant réussi à gagner beaucoup d'argent dans le commerce notamment.

---

<sup>17</sup> En effet, il reste difficile de suivre un cursus d'études supérieures aux Comores, les écoles fonctionnant dans des conditions matérielles et financières scabreuses. L'Université des Comores ouverte en 2004 a justement pour vocation d'éviter le départ quasi obligatoire des futurs étudiants vers l'étranger. À titre d'exemple, les études de la fille de Mr Omar en Afrique du Sud lui coûtent 2 200 FF/mois.

## 2.2. Généralisation de la monétarisation des terres

Pour chacun des sites-test, il est possible d'obtenir des évaluations moyennes des prix des terrains concordantes, ce qui indique clairement que la valeur marchande de la terre est reconnue dans l'ensemble des lieux étudiés.

*- Les prix pratiqués dépendent de l'importance de l'agglomération et de la situation générale de l'île*

En raison de sa disponibilité foncière importante, les prix sont encore raisonnables à Fomboni puisque, selon la directrice du Service des Domaines, ils se situent autour de 1 250 Fc/m<sup>2</sup>.

Ensuite, à Fumbuni et Domoni, les prix dépasseraient encore rarement les 2 000 à 2 500 Fc/m<sup>2</sup>. Cette évaluation paraît élevée pour une ville telle que Fumbuni (mais est peut-être lié à un niveau de vie plus élevé qu'à Anjouan), tandis que la forte densité anjouanaise peut expliquer les prix à Domoni.

La différence entre Mutsamudu et Moroni n'est pas évidente. Les prix se situent entre 1 500 et 2 000 Fc/m<sup>2</sup> pour les périphéries, ceux-ci pouvant s'envoler dans le centre, peut-être jusqu'à 10 000 Fc/m<sup>2</sup> dans le premier cas. Ce prix est certainement dépassé à Moroni car il s'agit de la capitale économique et politique de l'Union, même si la densité y est moindre qu'à Mutsamudu.

Enfin, en raison de son rattachement à la France, Mayotte présente des indicateurs économiques bien plus élevés que dans les autres îles, et par voie de conséquence, les prix du foncier y sont bien supérieurs. À Mamoudzou, en 2002, le barème forfaitaire de la DSF évaluait les emplacements autour de la place du marché, du front de mer ou du quartier Mariage autour de 200 à 230 €/m<sup>2</sup>. Ils se situaient autour de 11 à 12 €/m<sup>2</sup> « seulement » à Passamainty ou Doujani. Sada présente des prix bien inférieurs à ceux pratiqués dans la préfecture, puisqu'en 2002, selon la même source, les prix des terrains s'élevaient à 18,3 €/m<sup>2</sup> (ce qui fait plus de 10 000 Fc/m<sup>2</sup>). Qu'ils soient ramenés au revenu moyen des ressortissants de l'Union des Comores ou à celui des Mahorais, ces prix sont impressionnants et soulignent l'enjeu qu'est devenu la propriété foncière, d'autant que les prix ne cessent de croître.

*- Peu de ventes, mais des prix qui augmentent*

La plupart des personnes nous ont confirmé que le terrain qu'elles occupaient était en leur possession depuis quelques années, en général plus de dix ans. Les enregistrements de ventes sont rares. Mze Monyej Abdallah, greffier puis cadri pendant 23 ans à la préfecture de Fumbuni, indique qu'il y a une quinzaine d'années, il enregistrait entre 3 et 5 ventes sur une année. Celles-ci seraient plus nombreuses à présent, mais surtout en période estivale pendant laquelle les « Je Viens » reviennent au pays.

À Mayotte, les ventes sont également difficiles à suivre mais des données existent. Le volume des transactions immobilières effectuées avec appel au greffier-notaire est en augmentation. Ainsi, en 1997, D. Danglades (greffier en chef, notaire au Tribunal Supérieur d'Appel de Mamoudzou), donnait le tableau suivant :

**Tableau 14 – Volume des transactions immobilières effectuées avec appel au greffier-notaire, à Mayotte, 1976-1996**

Année	1976	1991	1992	1993	1994	1995	1996
Nombre de transactions	2	18	31	25	48	54	61

Source : Danglades, 1997 in *Tables rondes sur le foncier* : II-10.

Cette information ne permet toutefois pas d'évaluer la croissance des prix évoquée par tous nos interlocuteurs. Mr Omar du quartier Hamoumbou à Mutsamudu donne l'exemple d'un terrain qu'il a acheté en 1982 à Patsy : 2 500m<sup>2</sup> pour 1 800 000 Fc, soit 720 Fc/m<sup>2</sup>.

On lui en aurait proposé 5 millions (2 000 Fc/m<sup>2</sup>) en 2002, soit une multiplication du prix par trois dans une zone encore peu urbanisée et où les Mutsamudiens, coincés par les pentes du Ntingi, hésitent encore à s'installer.

Il existe des statistiques relativement fiables à Mayotte. D. Danglades (1997 : II-10) livre la comparaison suivante : en 1970, le prix du terrain non bâti en zone urbaine (Mamoudzou et Petite-Terre) s'élevait en moyenne à 3,30 FF/m<sup>2</sup> ; il se situait entre 25 et 213 FF/m<sup>2</sup> en 1991 et atteignait 120 à 690 FF/m<sup>2</sup> en 1996<sup>18</sup>. Les prix ont encore doublé depuis. Cependant, alors qu'en 1991 et 1996 le prix maximum pratiqué concernait la zone industrielle de Kaweni, ils concernent aujourd'hui la zone proche du front de mer à vocation commerciale.

Cette augmentation des prix devrait persister eu égard à l'accroissement de la densité de population. D'ailleurs, la Direction de l'Équipement évoque une possible diminution de la superficie minimale autorisée de 400 m<sup>2</sup> à 200 m<sup>2</sup> lorsqu'un particulier procède à un lotissement, de façon à réduire l'emprise des logements au sol et à libérer de l'espace<sup>19</sup>.

#### - Évaluation du prix : quels critères ?

Le prix de vente d'une parcelle dépend avant tout des relations existant entre les deux protagonistes de la transaction. Si l'acheteur appartient à la famille proche du vendeur, ce dernier ne peut se permettre de pratiquer un prix trop élevé, le marché est ainsi « rattrapé » par la coutume. Cette dimension est d'ailleurs un des éléments qui rend toute évaluation d'un prix moyen du marché foncier difficile.

Les propriétaires rencontrés expliquent également que la situation de la parcelle joue un rôle, la proximité d'un axe de communication par exemple va dans le sens d'un renchérissement du prix de la parcelle. En outre, certains quartiers sont plus chers que d'autres, la hiérarchie des prix ne suivant pas toujours un strict modèle centre-périphérie. Si les fronts pionniers sont moins chers, certains quartiers hors des centres anciens sont appréciés et recherchés (Hadudja à Moroni). Le site également est important : terrain en pente ou sur du plat notamment, et, *last but not least*, la superficie est également prise en compte, ce qui autorise, par souci de comparaison, à établir des prix moyens en Fc/m<sup>2</sup> (avec toutes les réserves que l'on peut émettre). En fait, il est fréquent que les Comoriens rapportent le prix d'un terrain à une « unité » surfacique, mais la relativité de cette dernière induit des approximations. Ainsi, mis à part des responsables des Services domaniaux, la majorité des personnes rencontrées considéreraient qu'un mètre carré correspondait à une parcelle de un m de profondeur sur 20 m de long (terrain parallèle à une route par exemple). Dans ce cas, le prix du « mètre carré » à Fumbuni est annoncé autour de 75 000 Fc/m<sup>2</sup> et entre 150 000 et 200 000 Fc/m<sup>2</sup> à Badjanani (Moroni). Cette interprétation comorienne du « prix au mètre carré » entraîne des particularités, par exemple, quelques personnes affirment que, si le prix est de 75 000 Fc par « mètre carré », alors un terrain de 20 m x 20 m coûtera 1 500 000 Fc, et un terrain de 30 m x 30 m, 2 250 000 Fc. Plus le terrain est vaste, moins le prix au mètre carré « réel » est élevé, ce qui ne semble d'ailleurs pas choquant outre mesure... Ces confusions montrent que, dans la pratique, la valeur marchande de la terre ne se calcule pas toujours selon les critères de l'Administration. Ainsi peut-il paraître plus rationnel de prendre comme base de calcul la longueur de terrain bordant une route plutôt que sa superficie totale.

Les *Je Viens* constituent une catégorie d'acheteurs un peu spécifique. Leur rôle est particulièrement important à Fumbuni, où ils contribuent certainement à faire grimper des prix qui paraissent élevés pour cette localité en manque de dynamisme. Ces Comoriens partis en France (ou en Métropole) pour travailler ont fait le choix de l'exil pendant une partie de leur vie professionnelle, mais leur objectif est de rentrer aux Comores s'installer. Mze Monyej Abdallah (ancien *cadi*) déclarait qu'il pouvait enregistrer 20 à 30

<sup>18</sup> Dans le même ouvrage, S. Chanudet, agent immobilier (p.II-12) et J. Desseauve, chef du Service des Domaines, (p.II-21) confirment que la fourchette de prix pratiqués en zone urbaine en 1997 se situe entre 150 et 700 FF/m<sup>2</sup>.

<sup>19</sup> Entretien avec D. Vallée, Directeur-adjoint de la Direction de l'Équipement de Mayotte, Septembre 2002.

transactions pendant les trois mois d'été durant lesquels les *Je Viens* reviennent à Fumbuni, contre une dizaine pour le reste de l'année. De plus, quand ils reviennent aux Comores, ceux-ci ont acquis un pouvoir d'achat supérieur à la moyenne et sont influencés par le modèle occidental qui intègre la notion de spéculation foncière. Ils hésitent moins à dépenser beaucoup d'argent pour acheter une parcelle qui leur convienne, faisant en cela grimper les prix. Abdillah, originaire du Mraambwani à Fumbuni, indique que sa sœur, revenue de France pour se marier, a voulu un terrain situé au quartier Coopérant qui est plus aéré et offre une vue sur la mer... Elle aurait payé le prix de 5 000 Fc/m<sup>2</sup>, ce qui paraît pour le moins exagéré pour Fumbuni.

Enfin, la distinction faite par les auteurs du Plan de Déplacement Urbain de Moroni en 1996, entre les parcelles aménagées et les autres, n'a pas été retenue au cours de l'analyse. Tout d'abord, la différence de prix paraissait étonnante (de 2 000 Fc/m<sup>2</sup> à 5 000 Fc/m<sup>2</sup>) et la notion même de parcelle « aménagée » paraît floue, en particulier dans un pays du Sud.

### ***2.3. Éléments d'analyse à partir de l'étude du registre des actes de mutations à Anjouan***

Les données présentées ici reposent sur l'exploitation du registre d'enregistrement des actes de mutations foncières du Service des Domaines de l'Île Autonome d'Anjouan. Bien sûr, on ne saurait considérer que ce type de données recouvre l'ensemble des transactions qui nous intéressent, dans la mesure où le recours à l'enregistrement d'une transaction auprès du Service des Domaines reste facultatif dans le droit comorien<sup>20</sup>. Néanmoins, ils sont la seule source statistique homogène et objective existant sur le moyen terme, leur exploitation apporte donc un éclairage complémentaire sur la question du marché foncier.

Il faut souligner en préambule que les mutations enregistrées ne concernent que des terrains vierges (une seule exception a été constatée).

#### *- Exo-aliénabilité des parcelles dans les nouvelles extensions*

Tout d'abord, la Figure 59, montre que c'est dans les villes<sup>21</sup> que l'enregistrement des ventes est le plus pratiqué, ce qui pourrait s'expliquer par un besoin de sécurisation lié à des tensions foncières plus importantes, mais également par des pratiques plus occidentalisées (Gérard, 2004).

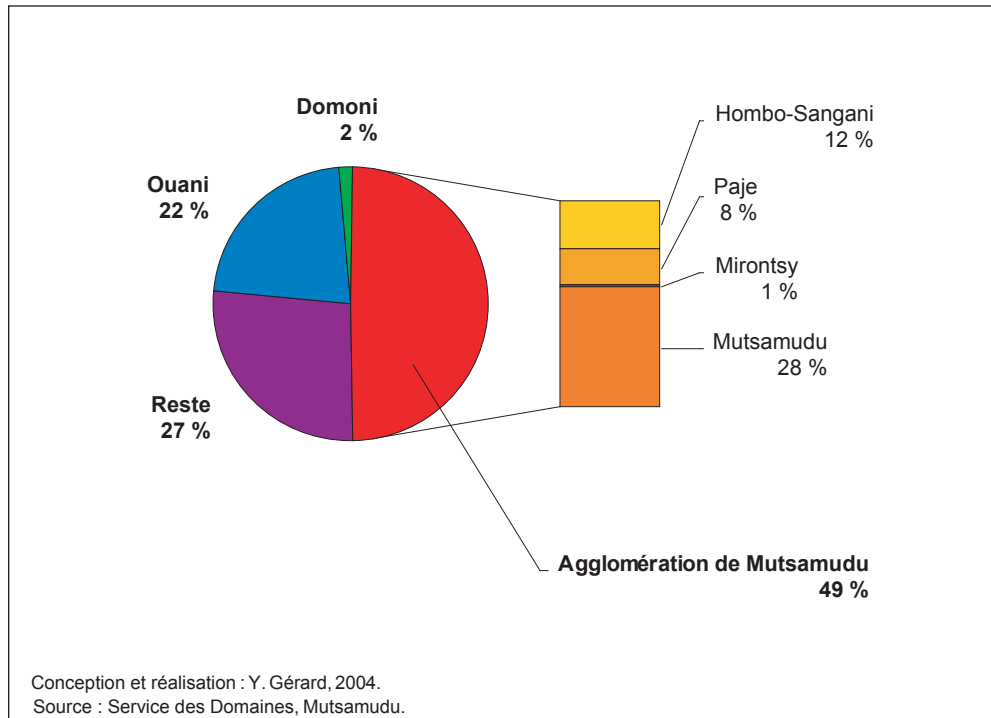
Sur les 131 ventes enregistrées dans l'agglomération urbaine de Mutsamudu (cf. Tableau 15), 5 % concernent le centre ancien, 10 % la zone proche du centre et ce sont les transactions concernant des quartiers récents qui sont largement les plus nombreuses. Il ne faut pas se leurrer sur ces nombres, en effet, l'enregistrement plus fréquent dans les nouvelles zones d'extension est certainement lié à un besoin de légitimation d'une propriété autrefois située en zone exclusivement agricole. Toutefois, l'écart de représentativité est suffisamment important pour qu'on puisse fortement supposer que le marché est plus accessible dans les zones d'extension récentes. Certains quartiers sont particulièrement représentés : Paje, Hombo ou Chitsangani qui ont tous une image positive pour les Comoriens. Ainsi, parmi les personnes enquêtées, nombreux sont ceux qui aimeraient pouvoir acheter dans un de ces trois quartiers (environ une personne enquêtée sur deux).

---

<sup>20</sup> Les droits coutumiers et musulmans sont suffisants, cf. chapitre 7.

<sup>21</sup> Ouani est comprise ici dans les villes en raison de sa localisation qui en fait une zone d'extension de Mutsamudu.

**Figure 59 - Zones recensées dans les actes de vente - Anjouan (1993-2003)**



**Tableau 15 – Localisation des ventes enregistrées à Mutsamudu par le Service des Domaines d’Anjouan (1993-2003)**

QUARTIERS	Nombre de ventes enregistrées	Taux en %	Taux / connu
Extension récente	46	35,1	40,0
Lotissements extension récente	52	39,7	45,2
Extension proche centre	11	8,4	9,6
Centres anciens	6	4,6	5,2
Divers NC	16	12,2	
Total	131	100,0	
CHIOUE	13	9,9	11,3
CHITSANGANI	14	10,7	12,2
FOURTALEZA	1	0,8	0,9
GONGOIMOUE	1	0,8	0,9
HABOMO	5	3,8	4,3
HAMPANGA	1	0,8	0,9
HAPANDRE	1	0,8	0,9
HOMBO	14	10,7	12,2
MIRONTSY	2	1,5	1,7
MISSIRI	2	1,5	1,7
BANDRAMADJI	2	1,5	1,7
MDJI HARI	3	2,3	2,6
HAMOUMBOU	1	0,8	0,9
DIVERS NC	16	12,2	
PAJE	27	20,6	23,5
PAMA	4	3,1	3,5
SANGANI	23	17,6	20,0
SANGANI - HOMBO	1	0,8	0,9

Source : Service des Domaines, 2003.

Les ventes dans le centre ancien de Mutsamudu se révèlent peu nombreuses durant la période étudiée (1993-2003). Trois ventes ont été effectuées dans le quartier de Mdji Hari (quartier des pêcheurs à l'origine) et une à Hamoumbou (quartier *kabaila*). Malheureusement, l'origine des acheteurs et des vendeurs est rarement mentionnée dans le registre (21 cas sur 131). Toutefois, concernant une des ventes dans Mdji Hari, le vendeur était mutsamudien, tandis que l'acheteur résidait auparavant à Majunga. Ce dernier a probablement de la famille dans le centre ancien, son exil à Madagascar pour des raisons professionnelles lui aura permis de gagner suffisamment d'argent pour revenir vivre enfin au pays.

Dans le tableau suivant, tous les vendeurs sont de Mutsamudu, une seule transaction ne répondait pas à ce critère, il s'agissait d'une vente entre deux personnes originaires de Komoni (Anjouan).

**Tableau 16 – Origine des acheteurs dans les transactions enregistrées entre 1993 et 2003 à Mutsamudu.**

<i>Origine acheteurs</i>	<i>Nombre de ventes</i>
Mutsamudu, Ouani ou Domoni	5
Reste de l'île d'Anjouan	8
Madagascar	4
Mayotte	3
Total	20

Source : Service des Domaines, 2003.

La plupart des acheteurs malgaches sont en réalité des Comoriens partis travailler un certain temps dans la Grande Ile, ils sont en général originaires de Mutsamudu ; la remarque vaut également pour les Mahorais. Ce qui laisse huit acheteurs *wadjen*. Ce chiffre n'a de valeur que mis en parallèle avec les autres : sans affirmer que près de 50 % des transactions sont effectuées par des non originaires de Mutsamudu, il laisse croire que



ce genre de ventes en représente une proportion non négligeable. Mais surtout, il remet en cause clairement le principe de non exo-aliénabilité qui caractérise la propriété foncière coutumière.

*- Diminution de la superficie des parcelles mises sur le marché*

Nous avons gardé, sur 293 actes de ventes enregistrés à l'origine, les 151 cas concernant Mutsamudu et l'agglomération de Ouani, et dont la superficie était indiquée sur le registre. Les Tableaux 17 et 18 permettent de se faire une idée de la taille des terrains vendus.

**Tableau 17 - Superficie moyenne des terrains vendus enregistrés par période à Ouani et Mutsamudu (agglomérations)**

Période	Nombre de ventes	Nombre de ventes à Domoni et Mutsamudu	Superficie totale	Superficie moyenne des terrains en m <sup>2</sup>
Avant 1989 *	28	14	42 128	3009
1990-1994	104	61	90 580	1485
1995-1999	106	53	46 266	873
2000-2003	55	23	17 077	742
Total	293	151	196051	1298

\* Avant 1989 = Ventes dans les années 1980 principalement et 5 ventes dans les années 1970.

Source : Service des Domaines, 2003.

**Tableau 18 - Nombre de ventes en fonction de la superficie des terrains dans les agglomérations d'Ouani et Mutsamudu (Anjouan)**

Superficie en m2	Nombre de ventes	Taux en %
Moins de 100	5	3,3
[ 100 ; 500 [	71	47,0
[ 500 ; 1000 [	38	25,2
[ 1000 ; 2000 [	17	11,3
Plus de 2000	20	13,2
Total	151	100,0

Source : Service des Domaines, 2003.

Peu de ventes ont été enregistrées avant 1989, les registres antérieurs à 1990 n'étant pas consultables. La présence de transactions datant d'avant 1989 est liée à un enregistrement tardif.

La superficie moyenne des terrains vendus a diminué régulièrement depuis au moins les années 1980, passant de 3 009 m<sup>2</sup> avant 1989 à 742 m<sup>2</sup> dans les années 2000. Cette situation est probablement due à une diminution progressive de la disponibilité des terres urbanisables.

Les ventes sur l'ensemble de la période concernent principalement des parcelles ayant une superficie comprise entre 100 et 500 m<sup>2</sup>, ce qui n'a rien d'étonnant pour des terrains destinées à l'habitation. Les achats de parcelles de moins de 100 m<sup>2</sup> sont encore rares, il s'agit alors de ventes réalisées dans le centre ancien : quartiers de Mdji Hari (une parcelle de 60 m<sup>2</sup> notamment) et de Hamoumbou, une des ventes dans ce quartier ayant porté sur un terrain bâti de 33 m<sup>2</sup> seulement. À l'opposé, les plus vastes parcelles (plus de 2 000 m<sup>2</sup>) concernent en général des zones en limite de l'espace bâti, il s'agit fréquemment de champs encore cultivés.

*- Hiérarchisation des prix en fonction des quartiers*

Les données concernant les prix sont difficiles à analyser en raison de la nature même des actes de mutation utilisés : ce sont, pour 99% d'entre eux, des actes sous-seing privé, ce qui implique que les informations qu'ils contiennent ne sont pas authentifiées. Si le nom et la désignation des propriétés en cause sont en général justes - sinon l'enregistrement de tels actes n'aurait plus aucun intérêt - le prix de vente y est souvent sous-estimé car les frais d'enregistrement sont calculés principalement en fonction de

celui-ci. Autrement dit, à prix élevé, taxes élevées. L'absence de taxation sur la plus-value renforce la sous-évaluation du prix, si bien qu'en 1994, un arrêté<sup>22</sup> a autorisé les Services des Domaines à fixer une valeur d'imposition minimale en prenant pour référence un prix minimum de 1 000 Fc/m<sup>2</sup> pour un terrain « urbain » non immatriculé (1 500 Fc/m<sup>2</sup> lorsqu'il est déjà immatriculé). On peut donc légitimement supposer qu'une partie des intéressés a calculé le prix déclaré en fonction de ce minimum acceptable ; néanmoins, la majorité des ventes sont déclarées à un prix encore largement inférieur. De toutes façons, la politique du Service des Domaines est d'accorder la priorité à l'enregistrement, quitte à ce que le prix déclaré soit aberrant, l'arrêté de 1994 spécifie à l'article 3 que la réévaluation du prix ne doit prendre effet que « si besoin est ».

Ces limites inhérentes à la nature des actes sous-seing privés imposent de relativiser les valeurs enregistrées à la lumière des entretiens effectués. Ainsi, malgré la faiblesse du nombre de ventes dépassant 1500 Fc/m<sup>2</sup>, les prix réellement pratiqués se trouvent au-delà de cette valeur. Seules les valeurs maximales enregistrées sont intéressantes et seront retenues comme indicatives. En effet, déclarer un prix élevé implique une taxe importante, le seul intérêt est de récupérer sa mise en cas de litige et d'éventuelle indemnisation suite à l'annulation de la transaction. Le cas se présente parfois dans le cas de parcelles reconnues collectives par la coutume (surtout à Ngazidja dans le cadre de *manyahuli*).

Le maximum relevé est de 8 000 Fc/m<sup>2</sup> dans le centre de Mutsamudu. À Mdji Hari, la vente d'un terrain pour un prix de 1 667 Fc/m<sup>2</sup> peut être liée à deux facteurs : la volonté d'éviter une taxation sur l'enregistrement et/ou le fait que la transaction concerne des personnes de proche parenté.

Les quartiers les plus chers sont ensuite Chitsangani et Paje, avec des prix maximaux autour de 3 500 Fc/m<sup>2</sup> pour le premier et atteignant 5 500 Fc/m<sup>2</sup> pour le second. Les secteurs proches du centre ancien (où se concentraient autrefois les esclaves) présentent malheureusement peu de transactions, mais celles-ci sont assez élevées : respectivement 2 400 et 4 200 Fc/m<sup>2</sup> pour Habomo et Hampanga.

Dans le reste de l'agglomération urbaine, les prix sont plus modérés, autour de 1 500 Fc/m<sup>2</sup> : quartiers de Gongoimoué ou Missiri par exemple. À noter que Hombo se situe dans cette fourchette alors qu'il est toujours présenté comme le plus demandé des quartiers de Mutsamudu. Les prix inférieurs à ceux pratiqués, notamment à Chitsangani qui présente des caractéristiques assez proches (lotissement), pourraient s'expliquer par l'éloignement dont pâtit Hombo par rapport au centre (d'un point de vue commercial et historique).

Des satellites tels que Ouani, mais aussi la zone de Patsy où de nombreux Mutsamudiens ont acheté des terres, présentent des prix entre 1 500 et 2 000 Fc/m<sup>2</sup>.

Ce genre d'étude montre que les prix retenus par nos interlocuteurs, civils ou responsables d'administrations, sont quasi-systématiquement les plus élevés dans les quartiers les plus chers. Ainsi les entretiens prêtent à confusion, les valeurs qui en ressortent ayant tendance, au fil de la conversation, à être considérés comme une moyenne plutôt que comme des extrêmes.

---

<sup>22</sup> Arrêté n°94-654/MIFB/CAB portant fixation des tarifs des terrains domaniaux et réévaluation des propriétés privées soumises à l'enregistrement.

## Conclusion

Le marché du foncier est ouvert aux *wadjen*, y compris à présent dans des secteurs autrefois « interdits » aux étrangers. La possibilité d'acheter une parcelle dans les centres anciens des villes, où les étrangers ne devaient pas rester à la nuit tombée, constitue une révolution.

En raison de la croissance des prix, les perspectives de gains toujours plus importants incitent les propriétaires à renforcer l'ouverture du marché en direction des étrangers quand ceux-ci en ont les moyens. À l'inverse, certains *wonyej* de naissance risquent à terme de se retrouver sans terres.

Le contexte de densification de la population renforce cette compétition foncière qui pose la question de sa gestion et de son cadrage dans un but de planification et d'urbanisme notamment.

## Conclusion du chapitre

Les *wadjen* s'installent surtout dans les capitales et de façon plutôt dispersée. Ce qui n'exclut pas cependant des regroupements ponctuels au sein desquels naissent des solidarités (limitées) entre des personnes originaires de régions variées. S'ils sont contraints, pour la plupart, à louer leur parcelle ou leur logement, la transformation de la perception du patrimoine foncier en une valeur marchande permet aux plus aisés d'accéder à la propriété. De plus, alors que les terrains mis sur le marché étaient autrefois limités à des zones périphériques, l'acquisition d'une parcelle dans un centre ancien devient lentement possible et elle pourrait donner la possibilité aux générations qui suivront de se revendiquer comme *wonyej*.

Pour l'instant, les *wadjen* des villes orientent leurs réseaux de solidarité (en fait de parenté) vers leurs *mdji* d'origine. Toutefois, des enquêtes informelles laissent présager que certains tissent des réseaux de relations spécifiques en ville. Des associations de ressortissants d'une même région (voire *mdji*) servent de base à ces solidarités. Une installation pérenne, permise par l'ouverture du marché foncier, pourrait renforcer, à terme, le rôle de ces nouveaux réseaux.

Par ailleurs, si les notables possèdent depuis longtemps une certaine mainmise sur une partie des terres, en particulier à Anjouan, celle-ci était liée avant tout à la valeur productive de terrains ruraux. Les logiques de spéculation et de compétition foncières qui sont en train de se mettre en place risquent de renforcer l'opposition entre les différentes composantes de la population, mais aussi de remettre en cause profondément la coutume car elles peuvent interdire à terme l'accès à la propriété à des personnes *monyej* de naissance.

Déjà, l'augmentation de la pression humaine sur les terres urbanisables renforce la dimension sociale de la problématique foncière. À cet égard, la planification et le contrôle du marché sont souvent mis en avant par les responsables comme des outils indispensables pour éviter une croissance urbaine déséquilibrée (problèmes de réseaux d'assainissement, de desserte, de ramassage des ordures) et l'envenimement de conflits fonciers parfois ancestraux. Or, en la matière, les solutions évoquées se réfèrent la plupart du temps à un corpus de règlements et de lois directement issus des modes de fonctionnement des anciens colons, donc issus d'une culture très différente. Non seulement l'installation pérenne de *wadjen* est intimement liée aux politiques d'aménagement urbain qui ont été menées, la « rationalisation » de l'utilisation de l'espace contribuant à donner une valeur marchande aux terres. Mais, de plus, à travers l'incorporation de nouvelles réglementations, l'influence française a certainement changé la donne en matière de droit de propriété (comme dans la plupart des anciennes colonies). Si bien que le contexte réglementaire dans lequel évolue la ville apparaît bien comme un élément étroitement lié aux dynamiques résidentielles.



## **CHAPITRE 7. L'ÉCHEC DES MESURES D'AMÉNAGEMENT URBAIN, OU LA RÉSISTANCE FACE À DES MODÈLES D'ORGANISATION IMPORTÉS ET IMPOSÉS**

---

Les premières préoccupations en terme d'aménagement urbain<sup>1</sup> aux Comores sont liées à deux facteurs :

- un contexte global, après la seconde guerre mondiale, de prise de conscience de la nécessité de développer les colonies, qui permet l'élaboration des premiers véritables programmes de développement des infrastructures dans l'ensemble des outre-mers français, notamment en Afrique.
- le transfert du chef-lieu comorien de Dzaoudzi à Moroni, qui implique non seulement de planifier et de prévoir la construction de bâtiments administratifs et de logements dans la nouvelle capitale, mais entraîne également un questionnement sur la reconversion (envisagée touristique) de Dzaoudzi et des propositions concernant Mutsamudu.

D'autres programmes d'aménagement ont été élaborés depuis et on peut imaginer les impacts de ces derniers sur les logiques d'installation résidentielle (à travers notamment les lotissements). Mais au-delà de ces conséquences directes, c'est un ensemble de règles d'urbanisme, destinées à devenir les nouvelles normes d'organisation des villes, qui étaient véhiculées par les projets d'aménagement urbain. C'est le succès de ces nouvelles « pratiques » qui visent à « rationaliser » l'organisation de l'espace urbain (et notamment les principes d'installation résidentielle) qui nous intéresse ici.

Par ailleurs, ces transformations étant intimement liées, à l'origine, à une volonté politique centralisée, les différences entre Mayotte et les autres îles méritent d'être développées.

Ce chapitre commence donc par une première partie consacrée à la comparaison des principaux éléments ayant cadré l'aménagement urbain (schémas de développement et code de l'urbanisme), afin de souligner l'impact théorique qui en était attendu. Deux volets majeurs de ces politiques seront étudiés dans les parties suivantes : l'habitat social d'abord et la réforme du droit de propriété ensuite. Nous préciserons les mécanismes de ces deux outils essentiels en matière de politique de l'habitat et évaluerons leur dynamique actuelle.

Les données bibliographiques ont été importantes pour réaliser ce travail, chaque opération ou plan d'aménagement donnant lieu en général à l'élaboration de rapports. Les principaux sont ceux concernant le transfert de capitale et les SDA (Schéma Directeur d'Aménagement), les PDU (Plan de Développement Urbain) et les POS (Plan d'Occupation des Sols) sont disponibles en général auprès des Directions de l'Équipement ou de l'Urbanisme.

Les entretiens avec des responsables des Services de l'État (Comorien ou Français), mais aussi de la Société Immobilière de Mayotte (SIM), nous ont permis de compléter nos renseignements et d'obtenir souvent des compléments statistiques et cartographiques notamment concernant l'habitat social ou les immatriculations (Direction des Services Fiscaux ou des Domaines).

---

<sup>1</sup> Dans ce chapitre, nous entendons par « aménagement urbain » l'ensemble des mesures destinées à rationaliser et optimiser l'utilisation de l'espace urbain au profit de la société, la planification urbaine faisant ici référence à une vision prospective de l'aménagement. Nous préférons ainsi éviter le terme d'urbanisme dont les implications idéologiques notamment nécessiteraient des précisions fastidieuses dans le cadre de ce travail.

Une recherche au Service des Archives de Mayotte s'est également avérée nécessaire. En fait, en ce qui concerne les premières opérations d'urbanisme menées aux Comores, il est apparu que la mémoire des personnes rencontrées s'est parfois révélée défaillante quand il s'agissait d'apporter de véritables précisions.

Les enquêtes sur le terrain ont souvent été l'occasion de discussions à propos de la réalisation d'un lotissement par exemple et de la façon dont les personnes concernées s'accommodaient des règlements et contraintes d'aménagement.

## 1. Les grands principes de l'aménagement urbain aux Comores : un placage des méthodes françaises

### 1.1. Des plans d'aménagement sur le modèle du zonage

Les premières missions destinées à planifier un aménagement urbain aux Comores ont eu lieu dans la première moitié des années 1960. L'objectif était de doter la nouvelle capitale, Moroni, des infrastructures nécessaires à son statut. Il fallut donc prévoir un centre administratif<sup>2</sup> (devenu la zone des « ministères », cf. Photo 25), et construire des logements à destination des fonctionnaires. Enfin, l'aménagement d'un « grand boulevard fleuri » à proximité des édifices ministériels devait doter la capitale d'un « épi-centre d'intérêt situé entre la vénérable ville historique (intra-muros) au sud, et les nouveaux lotissements résidentiels au nord » (Delmotte, 1963 : 1).

Cette réflexion urbanistique visiblement suscitée par le transfert de compétences administratives amena les aménageurs à souligner la précarité des logements de la majorité de la population. Les perspectives de croissance de la ville laissant imaginer une augmentation exponentielle du nombre de cases construites dans des conditions insalubres, la mise en place d'une politique d'habitat social fut aussi prévue. Elle devait allier viabilisation de parcelles, réhabilitation de réseaux (VRD : Voies et Réseaux Divers) et construction de logements sociaux.

Ces missions ont fixé les bases des politiques d'aménagement menées aux Comores. Dans le cadre de plans de planification (principe du zonage), différents secteurs sont identifiés et destinés à des utilisations spécifiques : les emplacements destinés aux éléments administratifs (bâtiments et logements), ceux accueillant l'habitat social et enfin les zones industrielles (et réserves foncières). On retrouve ici des méthodes qui se sont développées dans la France d'après la Seconde Guerre Mondiale.

Les premiers plans d'aménagement ont été élaborés par le BCEOM (Bureau Central d'Études pour les Équipements d'Outre-Mer) en 1960, suivis rapidement de deux missions du Secrétariat des Missions d'Urbanisme et d'Habitat (SMUH) (Delmotte, 1963 et Anonyme, 1965). La cartographie prospective de Moroni réalisée dans le rapport de 1963 présente un espace allant du sud de l'ancien aéroport à Itsandra sur un format A3, ce qui donne une impression de surdimensionnement. La réserve foncière au nord de l'hôpital El-Maarouf occupe une place très importante, et les routes (boulevards) prévues desservent des zones vierges de toute habitation ; les lotissements destinés aux fonctionnaires paraissent également coupés du noyau historique par des espaces non bâtis. Sur les bases de la mission de 1963, un plan directeur au 1/5 000<sup>ème</sup> est approuvé en décembre 1963 en Conseil de Gouvernement. Celui-ci doit préciser les éléments définis précédemment et : « supprimer les indications non conformes aux réalisations ou aux prévisions (Z.I., zone portuaire, tracé des voies) ; préciser des affectations de terrains ; préciser les emprises, zone non aedificandi ; situer les équipements sociaux et administratifs » (Anonyme, 1965 : 12). On est effectivement frappé de noter la précision des informations concernant la densité et la superficie des zones résidentielles prévues, ou encore l'identification des zones abritant un habitat précaire construit en végétal.

Si le plan de Mutsamudu, datant de la même époque, est plus modeste, prévoyant une extension principalement autour de Chitsangani, le Schéma Directeur d'Aménagement (SDA) de 1983 s'avère plus ambitieux en adjoignant à l'agglomération de Mutsamudu<sup>3</sup> celle de Ouani<sup>4</sup>. Les grandes lignes de ce schéma sont classiques : « la définition de l'affectation de chaque zone, le développement d'un réseau routier adapté,

<sup>2</sup> À l'origine, deux zones étaient pressenties, l'une (divisée entre les ministères actuels et le quartier Coulée) destinée aux fonctions relevant du Territoire (« bureau du Territoire » selon l'expression de M. Delmotte) et l'autre à celles de l'État (près de Ntsudjini).

<sup>3</sup> Sont alors compris dans cette ensemble Chioué et Sangani (ancienne zone d'implantation des ouvriers), Pajé, Mirontsy et Mutsamudu).

<sup>4</sup> Barakani, Ouani et Mtsangamouhouni sont regroupés dans ce cas.



l'établissement des infrastructures urbaines techniques et des équipements sociaux, l'organisation des zones d'habitat en unités, permettant de lier directement logements, travail et services de différents niveaux » (Anonyme, 1983 : 24). Le zonage apparaît comme une priorité et on retrouve d'autres principes évoqués dans les rapports des années 1960, notamment la mise à niveau des VRD et des équipements sociaux (écoles, dispensaires, terrains de sport).

Soulignons que cette nouvelle vague de schémas d'aménagement marque l'entrée en jeu des ONG<sup>5</sup> (qui seront suivies par des puissances étrangères) comme principaux bailleurs de fonds et initiateurs des opérations d'aménagements en RFIC.

L'agglomération de Fomboni a également bénéficié d'un travail comparable, de même que Domoni. Les espaces considérés par les schémas directeurs dépassent largement les localités dont ils portent les noms. Ainsi, l'étude agglomérait les localités de Fomboni, Bangoma, Bandaressalam et Djwayezi dans le premier cas et englobait un espace de 2 240 ha allant de Bambao à Domoni dans le second. Ces choix sont probablement liés à un manque de moyens, mais aussi à l'idée que le développement à l'intérieur des secteurs définis sera forcément très important. Ceci en raison de la présence de l'aéroport à Bandaressalam pour Fomboni<sup>6</sup> et du fait de l'intérêt économique de la région de Bambao (principale zone de traitement des plantes à parfum) pour Domoni. Mais du fait de cette vision à long terme et d'une échelle trop petite, les documents manquent de précision et se contentent de donner des grandes lignes, rarement respectées par la suite.

Trente ans plus tard, il est facile de constater que seuls les plans élaborés sur Moroni et Mamoudzou ont pris en compte un espace qui est effectivement devenu une agglomération urbaine.

En 1982, le Plan de Développement de l'Agglomération (PDA) de Moroni situe les limites de ses compétences en tenant compte « des influences de la cité sur son environnement et définit ainsi une zone qui, sans être soumise aux mêmes contraintes urbanistiques, devra évoluer en cohérence avec le développement de la ville » (Anonyme, 1982 : 24). Ainsi la limite ouest était-elle définie par le trait de côte tandis qu'Icni marquait celle du sud et Ntsudjini celle du nord et enfin, une ligne passant par Mdé et Daché bornait la ville à l'est. L'agglomération ainsi encadrée dépassait donc celle du plan directeur des années 1960 et devait planifier le développement jusqu'en 2000. La délimitation s'est avérée pertinente aux vues de l'extension actuelle du bâti (Cf. Chapitre 4), on peut toutefois regretter son manque de précision qui lui fait perdre de fait son caractère contraignant et planificateur.

Mamoudzou a fait l'objet de plans d'aménagement à partir de 1976 seulement, puisqu'avant que Mayotte ne soit séparée des autres îles, cette localité n'avait pas de perspectives de développement importantes (la localité voisine de Mtsapéré la surpassait non seulement démographiquement, mais également de par son importance culturelle et religieuse). Le premier plan, qui est dû à une mission d'étude de juillet 1976, donne une image assez précise du développement prévu, grâce à une échelle de représentation qui se situe autour du 1/3 500<sup>ème</sup>. Ce qui frappe, c'est que l'ensemble des extensions dans le cirque de Kavani étaient planifiées, ce dernier constitue d'ailleurs la limite sud du plan. À l'ouest, la plaine de Kaweni et sa zone industrielle devaient préserver les plantations agricoles. Un zonage des espaces attribués aux équipements administratifs, aux activités commerciales et aux logements (avec évaluation de la capacité du nombre d'habitants) rend compte précisément des attentes des aménageurs de l'époque. Une partie des plans a d'ailleurs été assez fidèlement respectée (cirque de Kavani).

Dans les années 1980, plusieurs types de documents de planification ont été adaptés ou mis en place à Mayotte.

Dès 1983, les communes de Dzaoudzi-Labattoir et de Pamandzi se sont dotées chacune d'un Plan D'occupation des Sols Simplifié (POSS) ; comme leur nom l'indique, ces

---

<sup>5</sup> En l'occurrence, il s'agit du Centre des Nations Unies pour les Etablissements Humains (CNUEH) et de son projet Habitat.

<sup>6</sup> Situation similaire entre Ouani et Mutsamudu.

documents reprennent les principes de base des POS existant en Métropole, mais en les simplifiant pour les adapter à Mayotte. Mamoudzou n'en a pas été dotée avant 1989 (les premiers rapports datent pourtant de 1985) et peu de communes en ont effectivement commandé un à l'époque (Sada n'en avait pas).

Toutefois, d'autres documents d'urbanisme existaient déjà, la carte communale notamment, destinée à l'origine à servir de plan de référence en l'absence d'un POS, mais celle-ci n'est pas le fruit d'un consensus entre l'ensemble des acteurs (contrairement au POS) et a une durée normalement limitée à 4 ans<sup>7</sup>. Par ailleurs, les Schémas d'Aménagement de Village (S.A.V.) constituent des documents particulièrement intéressants : ils n'établissent pas de zonage codifié comme les POS, mais tentent d'identifier les principaux problèmes se posant à l'échelle d'une localité et proposent des modes d'intervention. La majorité des *mdji* mahorais en ont été dotés.

Les documents d'urbanisme récents se font rares aux Comores, en fait, seul le Plan de Développement Urbain (PDU) de Moroni a été réalisé à la fin des années 1990 (Béture/Dinika, 1997). Mais si le bilan diagnostic qu'il fournit est intéressant, alliant données statistiques et cartographie, les propositions qui en émanent n'apportent pas de grande nouveauté : projets de réglementation et d'équipements, servitudes d'utilisation des sols, zones inconstructibles, etc.

À Mayotte, la mise en place de POS s'avère difficile et lente, mais tend à se généraliser<sup>8</sup>. En ce qui concerne Mamoudzou, le POSS de 1989 a été remplacé par un POS approuvé en 1999, l'élaboration de ces documents à Mayotte repose sur les articles L111-2 et L121-1 de l'Ordonnance n°90-571 du 25 juin 1990 portant extension et adaptation de dispositions du code de l'urbanisme dans la Collectivité mahoraise<sup>9</sup>.

La mise en place d'un document similaire à Sada tarde à voir le jour. Après le S.A.V. réalisé par le bureau d'études RéA en 1989<sup>10</sup>, un projet de POS élaboré par le BCEOM en 1996 (BECOM, 1996) définissait les principaux zonages d'espaces à urbaniser, restructurer ou protéger, à l'échelle de la commune. Il ne fut finalement pas approuvé, comme dans de nombreux cas à Mayotte, une étude (réalisée par le BRGM) est venue remettre en cause une partie des zonages proposés. Enfin, un rapport sur le « développement des villages de Sada et Mangajou » a été commandé en 2000 au bureau d'étude TEMA. Réalisé en trois phases (diagnostic, principes d'aménagement, zones d'extension ou à aménager), il vise à fournir « une base au futur document d'urbanisme réglementaire applicable à Sada » (TEMA, 2001a, 2001b, 2003a et 2003b), quatre volumes ont été publiés entre 2001 et 2003.

---

<sup>7</sup> « La Carte Communale traduit le choix des élus en matière d'aménagement. Elle permet de mener une politique de maîtrise foncière, soit directement par acquisition de terrains, soit indirectement par l'intermédiaire du règlement d'urbanisme. Elle permet également de programmer les extensions de la Commune au niveau de V.R.D. Ce document sert de référence pour l'instruction des autorisations des permis de construire ». Objectifs de la Carte Communale selon D.E. Mayotte (1999b : 3).

<sup>8</sup> 15 POS étaient en cours d'étude ou d'achèvement en 1997, même si la suite a démontré que nombre d'entre eux n'ont pu être effectivement approuvés dans les délais prévus et ont parfois été reportés.

<sup>9</sup> Les modalités relatives au contenu des POS ont été précisées dans un arrêté n°4/RG/DE du 8 février 1999, reproduit dans le rapport de plan d'occupation du sol (D.E. de Mayotte, 1999c).

<sup>10</sup> Celui-ci proposait notamment des aménagements importants du front de mer qui sont diamétralement opposés aux évolutions qui ont effectivement eu lieu (RéA, 1989).

**Planche 6**

**Photo 25 - Le "building" du ministère de l'éducation construit au milieu des années 1960 (Moroni - Grande-Comore)**



**Photo 27 - Cases d'habitat social (SIM) à Mtsapéré (Mayotte)**



**Photo 28 - Le quartier de Mgombani entièrement réaménagé par la SIM (Mamoudzou - Mayotte)**



**Photo 26 - Le lotissement de Ryadhui en 2003 (Domoni - Anjouan)**



Photos : Y. Gérard, 2002 et 2003

## ***1.2. Un principe récurrent de l'aménagement : le lotissement***

Dans l'ensemble des documents d'aménagement évoqués, le lotissement d'un terrain apparaît comme un des moyens privilégiés pour planifier une nouvelle extension. Il s'agit ici d'opérations menées par les pouvoirs publics sur des parcelles appartenant aux Domaines ou achetées à l'occasion. Elles peuvent être divisées en trois catégories en fonction de leurs objectifs :

- réalisation de logements pour les fonctionnaires ;
- création d'une zone industrielle ;
- lotissement d'habitat social.

La création de centres administratifs, à Moroni par exemple, a nécessité la construction de logements, locatifs en général, à destination des fonctionnaires. Ainsi, l'aménagement de la capitale comorienne dans les années 1960 prévoyait une « cité résidentielle d'État » à Ntsudjini et une « cité résidentielle du Territoire » dans l'actuel quartier de la Coulée (les logements avaient été débutés en 1962). Cette dernière accueille encore actuellement des logements de fonction, répartis dans une vingtaine de bâtiments<sup>11</sup>, certains abritant plusieurs résidences mitoyennes ont été réalisés jusqu'aux années 1980, mais il est difficile de toutes les repérer dans le paysage en raison de modifications architecturales ou d'enclos. Malgré tout, lorsqu'ils sont visibles et bien conservés, ces bâtiments offrent un alignement et une architecture particuliers qui les distinguent des autres constructions. Ce type de lotissement s'est ensuite diffusé vers quelques localités, on en retrouve à Fumbuni (logements de la gendarmerie) ou Domoni (au-dessus du lycée) notamment, mais il s'agit d'opérations de taille modeste.

À Mayotte, la première réalisation de ce genre est due à la Société Immobilière de Mayotte (SIM) créée dans ce but en 1976. L'opération en question est la construction des logements locatifs des « 100 villas », au cours de l'année 1977. Le logement type avait une superficie de 81,1m<sup>2</sup> avec un patio de 31m<sup>2</sup>, pour un loyer de 1 100 FF/mois. Dans la pratique une première tranche de 50 logements était prévue (13 F4, 20 F5, 12 F6 et 5 F7), devant être suivie sous conditions de trois autres opérations de 15, 15 et 20 logements, pour un coût total de 13 119 101,79 FF d'après la SIM (19 millions de FF selon la Direction de l'Équipement)<sup>12</sup>. Ici aussi, la rue des 100 villas a marqué considérablement l'organisation et le paysage urbain, avec ses constructions colorées et dont le style rappelle les DOM. De nombreuses opérations du même genre ont été menées à bien par la SIM depuis, un peu partout dans l'île, en particulier à proximité des établissements scolaires du second degré, souvent à destination d'enseignants métropolitains venus à Mayotte pour une durée déterminée (2 à 4 ans en général).

Les zones industrielles dans l'archipel comorien sont rares. À Moroni, les autorités ont tenté de structurer le développement d'une zone à proximité du port et de l'ancien aérodrome<sup>13</sup>, les entrepôts et ateliers des entreprises de la ville étant déjà groupés dans ce secteur. Les lots devaient mesurer 10 m de large sur 50 de long. Malgré un premier échec, l'État a décidé de relancer l'idée en favorisant l'installation d'entreprises près de l'emplacement où se trouvait la SOCOVIA (Société Comorienne de Viande) en créant la ZI de Mavouna (années 1990). Après demande auprès des autorités compétentes, l'entrepreneur se voit allouer un local ; il s'agit de bâtiments simples, construits en série : case blanche avec toit à une pente, claustras et sans étage. Mais les candidats se font rares et on ne recense actuellement que quelques commerces dont un pressing et un magasin d'informatique.

---

<sup>11</sup> D'après le plan de la propriété dite « Résidence des Fonctionnaires », obtenu auprès des services du cadastre, date approximative : milieu des années 1980.

<sup>12</sup> Données issues du dépouillement de la série 15W – 5 : SIM des archives de la Collectivité Départementale de Mayotte sise en Petite-Terre.

<sup>13</sup> Cet aménagement était prévu dans le rapport du SMUH de 1963 (*Op. Cit.*, p.9).

L'autre zone industrielle se trouve dans l'agglomération de Mamoudzou. Le développement de la zone industrielle de Kaweni s'est effectué dans une plaine agricole en forme de cirque et en partie sur une mangrove. Les terrains appartenaient autrefois à la SPPM (Société des Plantes à Parfums de Madagascar) qui produisait des huiles essentielles à partir de plantes à parfum (ylang-ylang principalement). Une partie des terrains a été vendue à la Collectivité de Mayotte et d'autres terrains vendus directement à des particuliers. Même si la création de la ZI était prévue à l'origine sur des terrains achetés par la Collectivité Territoriale de Mayotte à la SPPM, le développement de la zone a été un peu particulier et s'est effectué en au moins deux phases. Dès la fin des années 1970, les installations s'effectuent dans le prolongement de l'existant (prévu par le plan de 1976), mais de façon assez empirique, en partie sur des terrains privés. La seconde phase correspond à des terrains appartenant à la Collectivité Territoriale de Mayotte qui ont été vendus à partir de 1992, sous forme de lots. À noter que depuis 1999, un lotissement privé (Z.I. Nel) a permis une nouvelle extension, suivie de l'installation d'un centre commercial un peu plus loin, en arrière de la pointe de Hamaha.

Enfin, le lotissement d'une parcelle, suivi de sa viabilisation et de la construction de logements sociaux est un principe qui était également énoncé dès les années 1960 et a été repris par la suite. Cependant, il est arrivé fréquemment que ce genre d'opérations n'arrive pas à son terme, en particulier en RFIC. Nous reviendrons sur ces aspects dans la sous-partie consacrée à l'habitat social.

### ***1.3. Des textes et principes réglementaires pour encadrer l'aménagement : le Code de l'Urbanisme***

Si le zonage permet de définir l'affectation des différentes parcelles de terrain qui constituent une commune ou une localité et de prévoir les grands projets d'aménagement nécessaires, celui-ci s'appuie systématiquement sur un corpus de principes réglementaires que les plans d'aménagement préconisent.

Rien d'extraordinaire ici, puisqu'il s'agit en général de reprendre des articles du Code de l'Urbanisme français pour les adapter (souvent simplifiés) dans les îles de l'archipel. Ainsi retrouve-t-on pêle-mêle des propositions qui demandent l'instauration d'un permis de construire, l'obligation de raccordement aux réseaux (eau et assainissement), la mise en place d'un coefficient d'emprise (ou d'occupation) au sol, ou encore la régularisation de la situation foncière. Au-delà des restructurations physiques préconisées par les plans d'urbanisme, c'est une toute nouvelle vision du développement (et de l'organisation) des espaces urbains qui est proposée, reposant sur une normalisation et une réglementation sur un modèle français.

La comparaison des codes de l'urbanisme « applicables » à Mayotte et en RFIC est assez convaincante. En effet, s'il apparaît « normal » que celui de la Collectivité Départementale, qui tend à devenir un DOM, soit une adaptation de celui de la Métropole (les articles sont rendus applicables à Mayotte petit à petit), on s'attendrait à ce que le Code applicable dans un pays indépendant depuis 30 ans présente au moins des variations.

Nous nous basons sur le Code de l'Urbanisme applicable à Mayotte en 2002 et sur le Code de l'Urbanisme et de la Construction de la RFIC en 2001<sup>14</sup>. Il est frappant dans un premier temps de constater que l'organisation de chacun des deux documents est très proche :

### Comparaison des sommaires des codes de l'urbanisme de Mayotte et de la RFIC

Collectivité Départementale de Mayotte (CDM)	RFIC / Union des Comores (UC)
<b>LIVRE I</b> : Règles générales d'aménagement et d'urbanisme	<b>LIVRE I</b> : Règles générales d'urbanisme et de construction
<i>Titre II : Prévisions et règles d'urbanisme</i>	<b>LIVRE II</b> : Prévisions et règles d'urbanisme
<b>LIVRE II</b> : Prémption	<i>Titre II (LIVRE III) : Prémption</i>
<b>LIVRE III</b> : Aménagement foncier	<b>LIVRE III</b> : Aménagement
<b>LIVRE IV</b> : Règles relatives à l'acte de construire et à divers modes d'utilisation du sol	<b>LIVRE IV</b> : Autorisations d'occupation et d'utilisation du sol
<i>Titre III : Contrôle</i> <i>Titre IV : Infraction</i>	<b>LIVRE V</b> : Contrôle et sanctions

Mises à part quelques variations, la structuration est identique<sup>15</sup>. Ajoutons que l'origine du Code applicable aux Comores est une loi de 1986 (loi n°86-017), tandis que celui de Mayotte est lié à l'Ordonnance n° 90-571 du 25 juin 1990 « Portant extension et adaptation de dispositions du code de l'urbanisme dans la collectivité territoriale de Mayotte ».

Sans entrer dans des détails fastidieux, notons que les premiers paragraphes du titre 1<sup>er</sup> débutent de façon quasi-identique :

CDM	RFIC/UC
<p align="center"><b>Art. L.111-1</b></p> <p>« Les règles générales applicables, en dehors de la production agricole en matière d'utilisation du sol, notamment en ce qui concerne la localisation, la desserte, l'implantation et l'architecture des constructions sont déterminées par décret en Conseil d'État. Ces règles générales s'appliquent dans toutes les communes à l'exception des territoires dotés d'un plan d'occupation des sols approuvé. Le décret mentionné ci-dessus fixe celles de ces règles qui peuvent néanmoins demeurer applicables sur les territoires couverts par un plan d'occupation des sols. »</p>	<p align="center"><b>Article 3</b></p> <p>« Les règles générales applicables en matière d'utilisation du sol, notamment en ce qui concerne la localisation, la desserte, l'implantation et l'architecture des constructions sont déterminées par la présente loi. Ces règles générales s'appliquent sur tout le territoire de la République Fédérale Islamique des Comores à l'exception des territoires dotés d'un Plan de Développement Urbain lorsque celui-ci a fixé une règle plus restrictive. Toutefois, les dispositions des articles 1 et 2 continueront néanmoins à s'appliquer. »</p>

On relève toutefois qu'alors que le code applicable à Mayotte est soumis aux décrets du Conseil d'État, celui de la RFIC est dû à une loi, différence liée au statut de chacune des entités territoriale dont il est question : collectivité territoriale d'un côté, État de l'autre. Ceci explique par ailleurs que le Code comorien soit plus détaillé et volumineux que celui de Mayotte, toutes les dispositions devant être précisées.

Autre variation notable : le POS français devient un Plan de Développement Urbain aux Comores. Ainsi le Livre II du Code de l'Urbanisme comorien se décompose en deux titres, le premier traite d'un « Schéma d'Aménagement des Iles », qui rappelle étrangement le Schéma d'Aménagement Territorial de Mayotte élaboré en 1991 (suivi d'un Schéma Régional d'Aménagement et de Développement du Territoire (SRADT) en

<sup>14</sup> ANONYME, 2002 (avril), *Code de l'Urbanisme applicable à Mayotte*, Direction de l'Équipement, 66p. (recueil de textes réalisé à titre d'information, les versions de textes ne sont pas contractuelles ; seules les versions publiées au journal officiel ou au registre des actes administratifs sont les versions officielles). Et ANONYME, 2001 (mars), *Code de l'Urbanisme et de la Construction*, RFIC-DGTPUH, 63p. Cette version correspond à un Code réformé, qui devait être rendu officiel par une loi qui, à notre connaissance, n'a pas été votée. Il reprend néanmoins les principes du Code des années 1980 et sert de fait de référence dans les Directions Générales de l'Urbanisme et de l'Habitat.

<sup>15</sup> En réalité, le Code mahorais est constitué de quatre parties : partie législative et partie réglementaire, qui reprennent le même plan (utilisé pour le tableau) suivies des arrêtés préfectoraux et textes complémentaires.

1998 et d'un Plan d'Aménagement et de Développement Durable qui devait être terminé en 2004<sup>16</sup>), qui sont censés fixer des orientations d'aménagement fondamentales à l'échelle d'une île. Le second titre traite du Plan de Développement Urbain, on y retrouve en fait le premier paragraphe du titre II du livre I du Code mahorais relatif aux POS :

<b>CDM</b>	<b>RFIC/UC</b>
<b>Art. L.121-1</b>	<b>Article 55</b>
« Les plans d'occupation des sols peuvent concerner des communes ou parties ou ensembles de communes. Ils fixent les règles générales et les servitudes d'utilisation des sols, qui peuvent notamment comporter l'interdiction de construire. »	« Les plans de développement urbain peuvent concerner tout ou partie d'un territoire. Ils fixent les règles générales et les servitudes d'utilisation des sols, qui peuvent notamment comporter l'interdiction de construire. »

Outre la désignation du document d'urbanisme, la différence est liée à l'absence d'échelon communal en Union des Comores jusqu'à très récemment.

Pour résumer, c'est l'ensemble de l'arsenal législatif et réglementaire appliqué à Mayotte qui est repris aux Comores : droit de préemption, Zones d'Aménagement Différé (ZAD), permis de construire, certificat d'urbanisme (devenu « note d'urbanisme en RFIC) etc...

Pour être tout à fait exact, il faut préciser enfin que le code de l'urbanisme à Mayotte est en constante évolution, en particulier du fait des récentes évolutions statutaires de l'île, celui-ci a été réformé notamment par l'ordonnance n°2005-868 du 28 juillet 2005 relative à l'actualisation et à l'adaptation du droit de l'urbanisme à Mayotte<sup>17</sup>.

## Conclusion

Depuis les années 1960, à l'instar de ce qui s'est passé dans de nombreux pays d'Afrique, les projets d'aménagement et d'urbanisme ont été nombreux mais souvent limités, au moins dans un premier temps, aux capitales, et encore Fomboni semble-t-elle ici oubliée. Les espaces urbains de moindre importance n'ont fait l'objet d'aménagements que plus tard, surtout à partir des années 1980<sup>18</sup>.

Ceci n'a pas empêché les différents plans directeurs ou schémas de planification à échelles variables, en général entre le 1/5 000<sup>ème</sup> et le 1/10 000<sup>ème</sup>, de se multiplier, soutenus à partir des années 1980 par un cortège de règles d'urbanisme qu'ils appelaient de leurs vœux. Dans ce cadre, la réalisation de lotissements aux plans souvent orthogonaux et aux parcelles calibrées apparaissait comme le principal moyen de rationaliser l'espace et de canaliser le développement à venir (parfois prévu à des échelles surprenantes).

Il est toutefois paradoxal, qu'alors que les premières missions d'urbanisme demandaient clairement la réalisation d'enquêtes socio-économiques (quasi-inexistantes à l'époque)<sup>19</sup>

<sup>16</sup> ANONYME, 1991, *Schéma d'Aménagement Territorial de Mayotte*, Mamoudzou, Direction de l'Équipement/Béture Sétame/RéA, 176p. + Annexes ; ANONYME, 1998, *Schéma Régional d'Aménagement et de Développement du Territoire de Mayotte*, Mamoudzou, Direction de l'Équipement/Agorah, 45p.

<sup>17</sup> Cette Ordonnance a notamment abrogé le Code local institué par l'Ordonnance n°90-571 dans le but de permettre la prise en compte des lois relatives à la solidarité et au renouvellement urbain (loi n°2000-128 du 13 décembre 2000) ainsi que la loi n°2003-590 du 2 juillet 2003 « urbanisme et habitat ». Ces transformations sont liées à l'évolution statutaire de Mayotte (loi « statutaire » n°200-616 du 11 juillet 2001 et doivent aboutir à une extension à Mayotte d'une grande partie des dispositions du Code de l'Urbanisme applicable en métropole et dans les DOM. (Source : « Rapport au Président relatif à l'ordonnance n°2005-868 du 28 juillet 2005 relative à l'actualisation et à l'adaptation du droit de l'urbanisme à Mayotte », in [www.admi.net](http://www.admi.net), 2p.)

<sup>18</sup> Nous n'avons pas rappelé que l'économie de plantation a entraîné parfois la création ex-nihilo de localités qui n'ont rien à voir avec une question d'aménagement urbain à l'origine, même si Kanaleni à Fomboni est à présent intégré à l'agglomération par exemple. Par ailleurs, notons que le destin de Tsembéhou aurait pu être très différent, celle-ci étant dans les années 1950 et 1960 en concurrence avec Moroni pour être la nouvelle capitale de l'archipel.

<sup>19</sup> On trouve ce genre de demande aux pages 5 et 22 de la première mission du SMUH en 1962 et aux pages 6, 21 et 69 de la seconde mission en 1964. À l'époque du premier rapport, seule existe la thèse de doctorat de

afin d'adapter le développement aux réalités locales, les différents projets qui ont vu le jour se soient contentés de reprendre les propositions des études les précédant, en y ajoutant, au mieux, une touche personnelle. Même si la DE Mayotte et la SIM se sont beaucoup appuyées sur les travaux de J. Breslar<sup>20</sup> pour l'organisation des cases d'habitat social, les principes généraux d'urbanisme et d'aménagement sont restés principalement un placage des textes français, repris par mimétisme en RFIC.

---

C. Robineau (Société et économie d'Anjouan qui date de 1962), laquelle sera suivie seulement en 1977 du travail de J. Breslar sur l'habitat mahorais (1979).

<sup>20</sup> Breslar, 1979 : 237.



## 2. Des politiques d'habitat social entre absence et omniprésence mais toujours en décalage avec la société ?

### 2.1. Fournir un logement décent aux plus démunis

Parmi les premiers lotissements réalisés par les pouvoirs publics aux Comores, une bonne partie s'inscrivait dans le cadre d'une politique d'habitat social : chaque parcelle devait être bâtie avant d'être vendue ou louée, différents types de constructions étant proposés en fonction des moyens du futur occupant. De plus, cette politique présentait l'avantage, aux yeux des urbanistes, de planifier l'extension urbaine.

Les deux rapports du SMUH des années 1960 (Delmotte, 1963 et Anonyme, 1965) insistent sur l'importance qui devait être accordée aux principales localités où les besoins en logements étaient les plus forts : « le gros de l'effort du point de vue quantité de logements à construire se situe : 1°) à Moroni et Mitsamihuli ; 2°) à Mutsamudu et Domoni ; 3°) à Pamandzi.

Le démarrage d'une opération d'habitat social dans ces villes devrait permettre de reloger par priorité :

- les occupants de paillotes et les occupants de cases en dur en ruines dans le cœur des villes historiques intra-muros ;
- les sous-locataires (excédentaires) des vieilles maisons notables, généralement en « dur », intra-muros » (Delmotte, 1963 : 28-29).

La vocation sociale de ces opérations est aussi rappelée dans le volume concernant la deuxième mission aux Comores du SMUH. On trouve également dans ce dernier la notion de « recasement » de personnes suite à la destruction de leur habitation, rendue nécessaire lors d'une opération de voirie par exemple. C'est en vertu de ce principe que de nombreux *wadjen* installés en périphérie de la ville, sur des parcelles louées, prêtées ou squattées, ont pu devenir propriétaires. Nous savons, pour avoir rencontré de nombreuses personnes dans ce cas, que, lors de la réalisation de la route principale menant du centre de Mutsamudu à l'aéroport en passant par Mirontsy, il fallut détruire les maisons en végétal d'ouvriers installés à Gongoimoué, lesquels furent fréquemment relogés à Chitsangani.

À l'origine, les parcelles délimitées dans le cadre de ces politiques ne devaient pas être distribuées avant d'avoir été construites, bien que ce soit la situation inverse qui ait prévalu par la suite. Ainsi retrouve-t-on dans les rapports des années 1960 des plans-type de cases d'habitat social, la cellule de base étant définie par M. Delmotte (1963 : 27) comme une habitation de 50 m<sup>2</sup>, comportant 3 pièces et abritant 4 personnes.

Il est rapidement apparu nécessaire de réaliser un premier lotissement-type alliant constructions économiques, conception rationnelle et implantation rigoureuse (Anonyme, 1965 : 20). À ce titre, l'opération de lotissement à Chitsangani (Mutsamudu) devait être exemplaire. Cette opération, débutée dès 1961 sur un terrain de l'État cédé au Territoire, portait sur une superficie de 11 ha (7 ha urbanisables). Trois types de cases étaient prévus sur des parcelles dont la taille était fonction du logement :

- les villas isolées, avec patio : ce sont les plus grandes des cases, elles devaient être construites sur des terrains de plus de 1 000 m<sup>2</sup> et étaient destinées aux plus aisées. 22 villas de ce style étaient prévues ;
- les cases « logécos », destinées à des fonctionnaires au revenu moyen à faible, elles devaient être les plus nombreuses (130) et construites sur des parcelles d'environ 400 m<sup>2</sup> ;
- enfin, les « paillotes améliorées », qui avaient pour objectif de fournir un logement aux plus pauvres sur un terrain de moins de 150 m<sup>2</sup>. Notons que ce type de parcelle ne devait pas être vendu mais loué sous forme de bail emphytéotique, de façon à permettre aux autorités d'imposer une amélioration de la nature des constructions, qui devaient être temporaires.

D'autres prescriptions telles que la réservation d'une partie des terrains pour des équipements communautaires (école, dispensaire, poste, commerces, marché, mosquée, etc.), le respect d'un coefficient d'emprise au sol situé entre 1/3 et 2/3, ou encore l'imposition de densités maxi- et minimales<sup>21</sup>, devaient faire de Chitsangani un exemple de rénovation architecturale, de « promotion sociale » ou encore de « façon de vivre » (Delmotte, 1963 : 32).

D'autres solutions, plus ou moins équivalentes mais applicables de façon plus générale, sont préconisées : location de parcelles de 125 m<sup>2</sup> selon un plan orthogonal ou vente de terrains à aménager, disposant d'une viabilisation minimale, d'une clôture et de fondations et d'une superficie de 105 m<sup>2</sup> (cf. Figure 60).

Cependant, les principes qui étaient mis en exergue au début des années 1960 étaient subordonnés à la création d'une société immobilière, suggérée par les missions d'urbanisme aux Comores. En l'absence d'un tel organisme, les projets ont été abandonnés avant la phase opérationnelle la plupart du temps.

## ***2.2. L'échec comorien malgré l'ancienneté et la multiplication des projets***

Dès 1963, M. Delmotte (1963 : 16) préconisait la création d'une « Société Immobilière de Développement de l'Habitat aux Comores – vendant de l'habitat neuf à crédit (20 ans), immédiatement réalisé et habitable sur des terrains viabilisés ». Malgré la multitude de détails chiffrés concernant les superficies d'habitations et les types de financements possibles, l'idée, reprise par le rapport de 1965, n'a toujours pas été concrétisée au début des années 1980.

Cette nouvelle période est marquée par le retour de la stabilité politique, perturbée lors de la période de l'indépendance entre 1975 et 1978. La politique de l'habitat est relancée et la Direction Générale de l'Urbanisme, de l'Architecture et de l'Habitat (DGUAH)<sup>22</sup> a pour mission l'élaboration des propositions d'actions à mener. Elles seront dirigées et financées avec l'appui du Projet « Assistance au Programme d'Habitat et d'Aménagement des Établissements Humains » (COI/84/001) du Centre des Nations Unies pour les Établissements Humains (CNUEH-Habitat), lui-même financé par le Programme des Nations Unies pour le Développement (PNUD). Deux Projets, respectivement sur les périodes 1980-1983 et 1984-1988, se sont succédés.

Ils ont été consacrés pour partie à l'habitat social, l'objectif étant de résoudre les problèmes de logements (pénurie, situation sanitaire mauvaise, desserte, etc.). Dans ce cadre, certaines opérations de construction de logements « pilotes et expérimentaux » (Anonyme, 1986 : 6) ont pu être réalisées : 10 logements à Moroni, Fomboni et Ouani entre 1981 et 1983 et 9 maisons à Moroni (Hadoudja) en 1985-1986. Il s'agissait de trois types différents de cases de 33 à 69 m<sup>2</sup>, ceux-ci devant être suivis d'autres réalisations à plus grande échelle, les résultats de ces opérations étant qualifiés de « très encourageants » par le CNUEH (Anonyme, 1986). Ainsi, trois dossiers de constructions de logements sociaux étaient-ils prêts en 1986 :

- « - opération d'habitat social Moroni-sud (600 logements) ;
- opération d'habitat social à Ajaho (115 logements) ;
- opération d'habitat social à Mohéli (81 logements). » (Anonyme, 1986 : 7)

De nouveaux types de cases étaient prévus, par exemple, à Dromoni, les constructions devaient se décliner en 4 types de 18 à 69 m<sup>2</sup> du T1 au T5. Ces cases étaient par ailleurs définies comme évolutives, c'est-à-dire que leur plan permettait aisément d'effectuer des ajouts ultérieurement.

La réalisation de ces projets devait cependant être prise en charge par la société immobilière nationale qui n'avait toujours pas vu le jour. Pourtant, le futur organisme

<sup>21</sup> 100 à 200 habitants en zone « logécos » par exemple.

<sup>22</sup> Celle-ci dépend alors du Secrétariat d'État chargé de l'Équipement, de l'Environnement, de l'Urbanisme et du Logement.

avait déjà fait l'objet d'études préliminaires et, en tant que société d'économie mixte, elle était assurée de contributions financières de la part du PNUD et du secteur privé notamment, la participation de l'État devant assurer le reste. De plus, toujours d'un point de vue pécuniaire, les candidats à l'aide au logement devaient participer financièrement à la réalisation de leur future maison.

Malgré les rails sur lesquels la politique d'habitat social semblait lancée, la société nationale ne fut pas créée ; le décès du président A. Abdallah en 1989 et la diminution de l'aide au développement à partir de cette période ont certainement contribué à faire enterrer ce projet.

Ainsi, l'opération de Moroni qui impliquait la cession par l'État de 20 hectares de terrains à la société immobilière (estimés alors à 120 millions de Frs CFA), n'a-t-elle pas pu voir le jour. Même constat concernant les autres opérations (il avait été envisagé un temps de construire les 115 logements prévus à Ajaho à Mujumbi, quartier situé au sud de Domoni).

Ajoutons que si le renoncement à la création de la société immobilière a eu des conséquences en matière de construction de logements sociaux, d'autres domaines ont été touchés par cet échec. C'est le cas des travaux relatifs aux VRD (voies et réseaux divers), destinés à assainir et préparer les nouvelles zones d'extension, et des opérations de réhabilitation de certains quartiers insalubres, qui ne bénéficiaient pas des équipements et réseaux de bases, nécessaires à l'obtention de conditions sanitaires acceptables.

D'autres tentatives ont bien eu lieu, notamment à travers l'aide au développement fournie par l'Afrique du Sud, mais celles-ci sont restées très limitées et ponctuelles (la cité du président Ali Soilihi, au nord de Moroni dans le quartier « Sahara », est constituée de 28 constructions, mais les attributaires n'ont toujours pas obtenu leur titre de propriété définitif d'après le directeur de l'Urbanisme à Moroni).



### 2.3. La SIM à Mayotte : adaptation du modèle originel à l'échelle d'une seule île

#### 2.3.1. Un succès quantitatif indéniable

La création d'une société immobilière à Mayotte est intimement liée au rattachement de cette dernière à la France et est intervenue au cours des premières années qui ont suivi la séparation politique de l'île du reste de l'archipel. Après les péripéties des référendums de 1974 et 1976, les autorités françaises ont décidé de doter l'île des équipements dont elle avait été en partie privée lors du transfert de capitale entre 1958 et 1966. Ceci impliquait non seulement la réalisation de bâtiments administratifs, mais aussi la construction de logements pour les fonctionnaires amenés à travailler à Mayotte : c'est dans ce but qu'a été créée la Société Immobilière de Mayotte. Cette décision a été arrêtée au cours de la réunion interministérielle du 24 août 1976, la SIM ayant le statut de société d'État (en vertu de la loi du 30 avril 1946) au capital de 100 000 FF. En 1993, elle est devenue une société d'économie mixte dont les actionnaires sont l'État, le Conseil Général, la commune de Mamoudzou, la Chambre Professionnelle, le Syndicat Mixte d'Investissement pour l'Aménagement de Mayotte (SMIAM), l'Agence Française de Développement (AFD) et la Caisse des Dépôts et Consignations (CDC).

Mais dès 1979, la SIM a également commencé à exercer, en plus de ses fonctions initiales, celle d'opérateur de la politique d'habitat social menée par les pouvoirs publics. Si en RFIC les projets d'habitat social ont été synonymes de lotissements, ce n'est pas toujours le cas à Mayotte, où il s'agit d'une démarche plus individuelle dans la majorité des cas. Les opérations d'envergure sont liées à des demandes plus ponctuelles de la part des communes ou des opérations de Résorption de l'Habitat Insalubre (RHI).

L'impact des cases « SIM », que l'on pourrait symboliser par une case 2 pièces avec toit en tôle à double pente (cf. Photo 27), est considérable. Si on considère l'ensemble des résidences principales à Mayotte (36 892 résidences principales en 2002), presque 50 % d'entre elles relèvent de l'habitat social (17 005 en 2002). Il est vrai, par contre, que Mamoudzou est proportionnellement moins touchée que le reste de l'île, en raison certainement de la rapidité de son développement et de l'accès facilité depuis longtemps aux matériaux de construction en dur. Ajoutons que notre deuxième site-test sur l'île, Sada, constitue une exception, puisqu'il s'agit d'une des communes où les habitants ont le moins fait appel à la SIM, peut-être en raison de niveaux de salaires suffisamment élevés pour construire en dur sans avoir recours à l'habitat social.

#### 2.3.2. Des demandes en évolution : l'habitat social témoin ou vecteur de changements sociaux ?

Un projet d'habitat social est en général issu de la volonté d'une seule personne (ou d'un ménage). L'aide à la construction est calculée en fonction des revenus imposables du futur propriétaire<sup>23</sup>, le financement est assuré par l'État à travers la Ligne

<sup>23</sup> Mode de calcul de la subvention pour la construction d'une case d'habitat social :

		TRANCHE DE REVENU NET IMPOSABLE		
		Non imposable	Ri < 30 000 F	30 000 F < Ri < 60 000 F
FINANCEMENT ETAT (LBU)	Case Parpaing	84 %	79 %	74 %
	Case Brique	87 %	82 %	77 %

Source : Arrêté n°86 de la Collectivité Territoriale de Mayotte, 1999.

#### Taux de subvention des extensions

		TRANCHE DE REVENU NET IMPOSABLE		
		Ri < 2 895 €	2 895 € < Ri < 4 573 €	4 573 € < Ri < 9 147 €
FINANCEMENT ETAT (LBU)		88,5	84,5	80,5

Source : SIM, juillet 2002, Catalogue Habitat Social 2002, p24.

Budgétaire Unique (LBU)<sup>24</sup>. Au-delà de la distribution des aides à la construction, la SIM a également pour vocation de concevoir les modèles d'habitat social ; les premiers ont été inspirés par les travaux de Breslar (1979) et Chatain et Cheyssial (1979).

Mais le recours à la société immobilière n'est pas un idéal pour les Mahorais qui, en tant que Comoriens, attachent une grande importance à la construction de la maison de leur(s) fille(s). Plusieurs problèmes sont régulièrement soulignés par les intéressés :

- les plans sont imposés et ne correspondent pas toujours exactement aux attentes des uns ou des autres ;
- les cases sont trop petites, d'ailleurs, on constate que les cases de trois pièces ont supplanté les modèles à 2 pièces, plus fréquemment construits jusqu'en 1998 (cf. Figure 61) ;
- enfin, l'utilisation de briques de terre stabilisées, qui était encouragée par la SIM<sup>25</sup>, n'est pas du goût des Mahorais qui préfèrent nettement le matériau parpaing, considéré comme plus fiable (cf. Figure 62).

La SIM tente donc de s'adapter aux demandes des Mahorais en proposant des modèles plus vastes ou en en modifiant l'organisation (case avec étage). Le catalogue 2002 répertoriait ainsi pas moins de 17 modèles en 2, 3 ou 4 pièces, chaque demandeur pouvant choisir en fonction de ses moyens et de ses besoins<sup>26</sup>. De plus, une subvention destinée à encadrer les extensions des maisons a été mise en place depuis 2001, pour éviter des rajouts jugés inappropriés (varangues, cagibis en tôles...).

Cette flexibilité des modèles, qui sont censés être « évolutifs », n'empêche pas une diminution du nombre de cases construites au cours des dernières années, ce qui témoigne peut-être d'une volonté de la part des Mahorais de se détacher de la SIM (cf. Figure 63). Cette tendance devrait se poursuivre dans la mesure où avant 1999, les ménages dont le revenu était compris entre 60 000 et 90 000 FF étaient éligibles mais ne le sont plus à présent. Une prime spéciale dite prime « Dago » a été lancée la même année pour aider ce type d'habitants, mais les demandes restent pour l'instant modestes (30 en 2002).

Soulignons qu'il n'existe pas encore de logements sociaux locatifs, les garanties que peuvent offrir les ménages mahorais seraient insuffisantes. Par ailleurs, le système de logement locatif en accès différé (LAD) n'a été mis en application qu'en une seule occasion (dans le quartier Kavani, l'opération portait sur 6 cases), mais à destination de ménages assez aisés par rapport au niveau de vie des Mahorais. La mise en place de nouvelles solutions reste pourtant indispensable dans la mesure où l'ensemble des acteurs s'accordent à dire que la politique d'habitat social n'a pas rempli tous ses objectifs car elle reste inaccessible aux plus démunis en raisons des apports nécessaires.

---

Ajoutons qu'un critère d'âge existe : il faut avoir au moins 14 ans pour les filles-mères, 16 ans pour les filles et 18 ans pour les garçons. De plus, une personne éligible après passage devant la commission d'éligibilité garde ce droit durant deux ans.

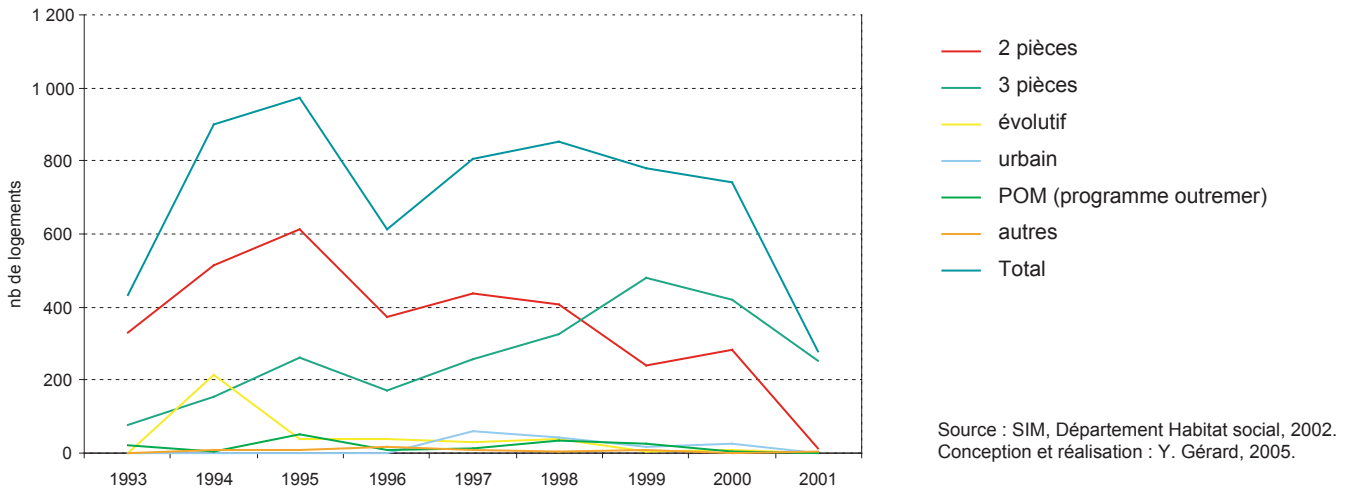
Enfin, de façon à diminuer son apport financier, l'accédant peut fournir une « aide en nature », qui consiste en la réalisation du plan croquis de sa parcelle ou des fouilles de son assainissement autonome (réduction totale de plus de 550 €), pour un coût total autour de 20 000 € avant subventions pour la plupart des cases.

<sup>24</sup> La LBU est une dotation spécifique de l'État en faveur de la politique de logements sociaux Outre-Mer. Depuis 1996, elle est directement gérée par le ministère de l'Outre-Mer. 62 millions d'euros ont ainsi été consacrés au logement social à Mayotte entre 2000 et 2003.

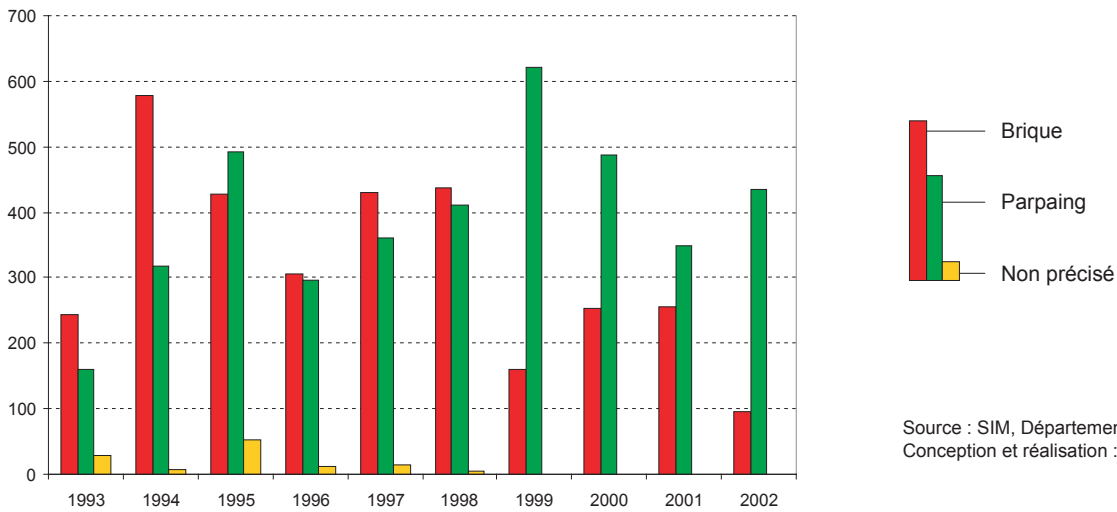
<sup>25</sup> Dès la fin des années 1970, les pouvoirs publics ont tenté de développer une filière brique à Mayotte pour, d'une part, éviter d'importer tous les matériaux de construction et, d'autre part, favoriser l'émergence d'une activité économique locale.

<sup>26</sup> Voir le *Catalogue habitat social 2002*, édité par la SIM (24p.).

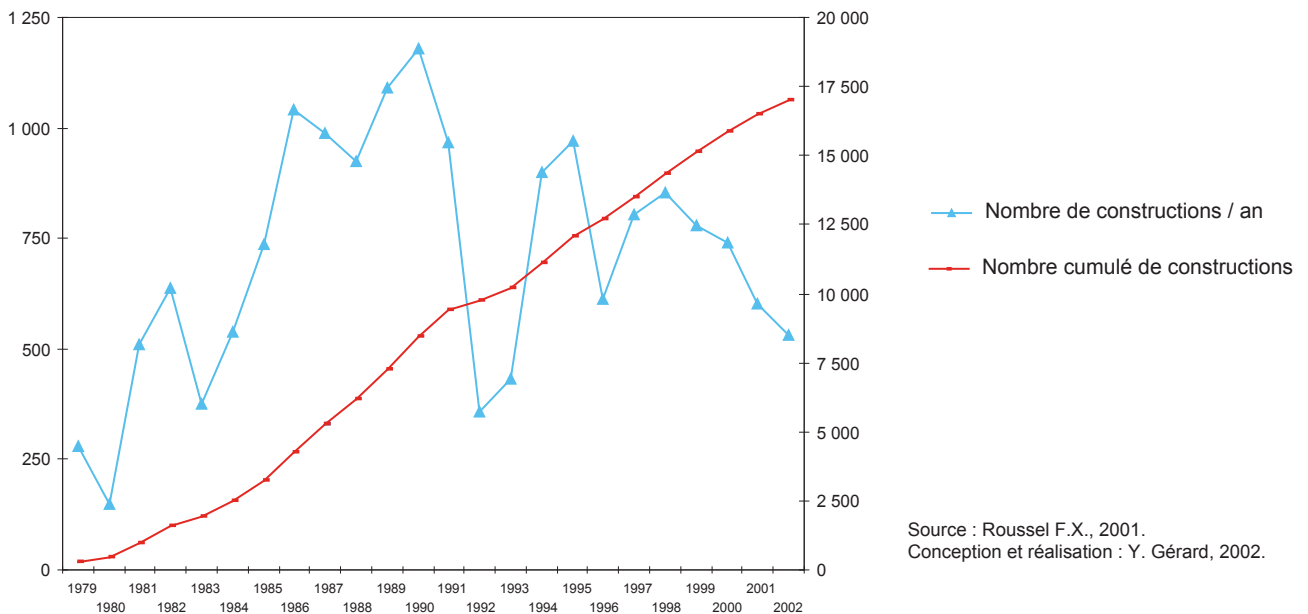
**Figure 61 - Type de logements en accession sociale construit de 1993 à 2001**



**Figure 62 - Nature des cases d'habitat social construites entre 1993 et 2002**



**Figure 63 - Constructions d'habitat social à Mayotte (1979-2002)**



Les exemples de dérives de ce système témoignent du fait qu'une partie de la population ayant profité de cette politique d'habitat social n'est plus dans une logique « d'accès à un logement décent ». L'enquête de RéA sur l'habitat social (1997 : 22) relevait « 12 % de locations complètes ou partielles, à usage de logement essentiellement, plus particulièrement en milieu urbain ». La case SIM sert donc de revenu complémentaire, en attendant d'y loger une fille qui n'est pas encore mariée par exemple. Certains disposent même d'un autre logement, ce qui leur permet de profiter là d'une rente, obtenue à bas prix. Enfin, il arrive que la case SIM soit purement et simplement rasée une fois construite, l'objectif de départ était en fait d'obtenir une parcelle à travers l'habitat social. Le terrain accueillera une nouvelle case en parpaing, construite selon les plans du propriétaire.

D'autres problèmes se posent également, mais ils sont essentiellement liés à la problématique foncière en réalité. Dans de nombreux cas, l'habitat social a permis à des hommes de devenir propriétaires alors que la tradition ne le prévoyait pas. Ainsi, la SIM estimait-elle en 1997 qu'environ 30 % des cases étaient attribuées à des hommes (RéA, 1997 : 21). De plus, toujours par rapport à la coutume, l'aide apportée par la SIM est parfois dénoncée car elle favorise un désengagement de la part du père dans la réalisation de la case pour sa fille. Enfin, l'habitat social est également un moyen de devenir propriétaire pour un *mudjen*.

### 2.3.3. Des secteurs entiers à restructurer : une approche volontairement limitée

Certaines municipalités font parfois appel à la SIM pour procéder à la viabilisation de lotissements destinés à accueillir des cases SIM, afin de pallier le manque de logements dû à la croissance démographique. Dans ce cas, les futurs habitants font leurs demandes d'habitat social de façon individuelle. Le secteur de Kavani, dont les premières parcelles ont été loties au début des années 1980, en est un bon exemple. Depuis, cette zone a été fortement urbanisée, mais la trame régulière des habitations continue à marquer le quartier.

À Sada, le projet de restructuration du petit estuaire dans le quartier de Kavani imposait un déplacement d'une partie des familles installées sur place. Or le SMIAM possédait en 1987 des terrains entre l'actuel collège et Doujani, et la création d'un lotissement fut donc envisagée. Un lotissement fut réalisé dans le prolongement de l'actuelle école, mais on est loin des 250 parcelles prévues initialement ; seulement une partie d'entre elles accueille des cases d'habitat social.

Par ailleurs, des opérations de RHI sont menées en étroite collaboration avec la Direction de l'Équipement et la Direction à l'Action Sanitaire et Sociale notamment (nous nous intéressons ici aux actions de RHI les plus courantes). L'initiative de ces opérations appartient à l'État (représenté par la DE) en concertation avec les communes et la DASS :

*« La politique de la RHI est mise en œuvre par l'Etat qui finance 80 % d'une opération RHI ; la DE est donc garante de la méthode. Les communes et la CDM contribuent chacun à hauteur de 10 %. Mais pour certaines opérations RHI contractualisées dans le cadre du contrat de ville Mamoudzou, la participation de la commune s'élève à 17 %. » (Omar, 2003 : 34)*

Le principe des RHI existait déjà dans les rapports du SMUH des années 60, il s'agissait à l'époque de déplacer des populations (à l'époque les populations des centres anciens) vers des quartiers viabilisés de façon à déconcentrer l'habitat et à procéder au « curetage » (Delmotte, 1963 : 29) des zones insalubres. En réalité, les premières



opérations de RHI, conduites par la SIM à partir de 1984, se limitaient à l'amélioration des VRD dans les parties anciennes des *mdji* (aménagement de la voirie, des chemins piétons, raccordement au réseau d'eau potable...), seuls des « décasements techniques » donnaient lieu au déplacement de populations vers d'autres parcelles bâties. L'institution de la Maîtrise d'Oeuvre Sociale (MOS) en 1999 a incité à engager des actions d'amélioration de l'habitat, mais la véritable prise en compte de l'insalubrité des logements (et pas seulement des aspects extérieurs de celle-ci) n'est actée qu'en août 2001 par le Conseil de l'Habitat (CDH) qui préconise « l'éradication des logements insalubres par démolition/reconstruction sur place par substitution de l'habitat précaire » (Omar, 2003 : 30).

En réalité, dès le départ, les opérations de RHI ont nécessité le déplacement de logements parfois assez nombreux (quelques dizaines), lesquels peuvent être complétés de « restructuration des parcelles » existantes<sup>27</sup>. Les contraintes foncières imposant parfois de déplacer certains logements à l'extérieur de la zone concernée, c'est toute l'organisation d'un quartier qui peut être modifiée.

On notera qu'à la suite de l'opération de RHI dont a bénéficié le quartier de Mzimabe (mais aussi ceux de Nyambo Titi et Kavani) à Sada, à partir de 1994, un lotissement d'habitat social a été aménagé dans le prolongement à l'est du quartier. On retiendra également le cas de la RHI de Kaweni débutée en 1996 qui a vu la réalisation de nombreux cheminements visant à aérer le bâti et le déplacement d'une trentaine de logements (sur plus de 400 il est vrai). Enfin, la RHI, débutée au milieu des années 1990 qui englobait une bonne partie de Mtsapéré a entraîné la destruction d'environ 80 logements, un lotissement devant servir à reconstruire une partie des cases rasées.

## Conclusion

La comparaison des politiques d'habitat social appliquées en Union des Comores et à Mayotte depuis leur apparition dans l'archipel (à partir des années 1960) souligne la similarité des principes à la base des actions entreprises. Bien sûr, la séparation politique a entraîné des différences opérationnelles notoires :

- aux Comores, malgré une impulsion donnée par des organismes internationaux notamment dans les années 1980, les projets ont été abandonnés ; seuls quelques logements pilotes existent encore. Finalement, c'est plus la trame des lotissements que les bâtiments (non-)construits qui a marqué l'organisation de l'espace. Ce constat pose la question des compétences et des moyens de l'État et de ses services en matière de planification urbaine.

- à Mayotte, la politique de « rattrapage » (du niveau de vie et d'équipement de la Métropole) entamée en 1976 a favorisé la multiplication des opérations, au point de bouleverser l'aspect de bien des localités ou quartiers (mais ces politiques n'en sont peut-être qu'en partie responsables). On ne peut s'empêcher toutefois de noter que, malgré un succès quantitatif indiscutable, la politique de l'habitat social est actuellement remise en cause. Les populations les plus démunies restent toujours en marge des aides, leur apport initial étant insuffisant ; un certain nombre de logements sociaux terminent sur le marché de la location. La prise de conscience de cette situation a amené la SIM à entamer une profonde restructuration, encore en cours actuellement.

Par ailleurs, il est certain que l'habitat social a pu transformer de manière spectaculaire les paysages bâtis mahorais pendant un temps. En cela, les autorités françaises ont contribué à modifier certains éléments de l'habitat. Les demandes en matière de confort ont ainsi évolué à la hausse et les Mahorais sont devenus plus

---

<sup>27</sup> Expression employée pour la RHI de M'Bouyoujou à Labattoir (Anonyme, 1999 : 72).

exigeants. L'augmentation de la taille des logements ou l'évolution de la nature des murs en sont de bonnes illustrations. Cette situation témoigne sûrement d'une pénétration plus importante des modes de vie occidentaux à Mayotte que dans le reste de l'archipel. Mais on n'oubliera pas non plus que les Mahorais font également preuve d'un sens de l'adaptation important qui réfute la thèse d'un abandon complet de leurs spécificités locales en matière de logement. Le difficile encadrement de l'évolution des cases SIM (qui a donné lieu à l'élaboration d'une subvention destinée à encadrer les transformations de la case), ainsi que le regard critique d'une partie de la population, qui préfère ne plus avoir recours à cet organisme, en témoignent.

### 3. Droit de l'immatriculation et lotissements : des réglementations intimement liées et difficiles à imposer

Dès les années 1960, les aménageurs métropolitains responsables des plans élaborés aux Comores s'inscrivent dans la droite ligne des travaux réalisés en France, fondés sur le principe qu' « aucune politique urbaine n'est possible sans une maîtrise de la collectivité sur le marché foncier » (Collectif, 1970 : 11).

Dans le cadre comorien, où le contrôle de la collectivité sur la terre s'exerçait d'une façon spécifique, visiblement non intégrée par les urbanistes de l'époque, la réglementation foncière – ou devrait-on dire l'introduction d'une *nouvelle* réglementation – apparaissait comme un préalable nécessaire. C'est ce qui fait écrire aux auteurs du SDA de Mutsamudu (Anonyme, 1983 : 27) :

*« Sans réglementation foncière, établie dans les plus brefs délais, l'occupation du sol s'accélérera d'une façon spontanée et anarchique, notamment en raison de l'amélioration de l'équipement. Les routes d'accès pourront ouvrir la voie à la squattérisation des terrains, sauf si le lotissement de ces terrains est compris, dès le début, dans le plan cadastral à établir. »*

#### 3.1. Principes du droit « moderne » aux Comores

En fait, les autorités ont décidé, dès les années 1930, de mettre en place aux Comores un nouveau régime de propriété foncière, qui devait devenir la norme et permettre de régulariser l'ensemble des droits fonciers. L'objectif principal était de résoudre les conflits existants ou à venir, mais toute la difficulté résidait dans l'intégration de nouvelles normes par la population.

Ce droit « colonial », « français » ou « moderne », fonde la propriété foncière sur le système de l'immatriculation. Il reprend en fait les principes du « Torrens act » de 1856, du nom du colonel britannique qui l'a institué en Australie :

*« Le préalable du système est l'appropriation par la puissance coloniale de la totalité des droits pouvant exister sur le territoire. L'administration lotit alors ce territoire et accorde unilatéralement la propriété de tel ou tel lot (aux nouveaux colons) sous la forme d'un « titre foncier », avec relevé cadastral et bornage des terrains attribués. Un registre conservé par l'administration fait preuve de l'attribution. Toutes les mutations ultérieures du titre doivent y être reportées. »* (Anonyme, 1987 : 48)

Ce système fut repris dans de nombreuses colonies, en particulier en Afrique où de nombreux pays l'ont conservé après leur indépendance.

Pour en revenir au sud-ouest de l'océan Indien, il fut d'abord instauré à Madagascar par le décret du 16 juillet 1897 et réorganisé par le décret du 18 février 1911. Étendu aux Comores en vertu de l'article 2 du décret du 09 juin 1931, il est seulement facultatif : « Les actes et coutumes fixant le régime de la propriété foncière indigène, dans cet archipel, restent en vigueur et ne reçoivent aucune modification du fait du présent décret, mais les indigènes peuvent toujours placer leurs immeubles dans le nouveau régime foncier présentement institué en provoquant leur immatriculation dans les conditions prévues au décret du 4 février 1911 ». Il sert toujours de référence à Mayotte et dans l'Union des Comores, mais n'abolit pas les droits « traditionnels »<sup>28</sup>.

---

<sup>28</sup> Rappelons qu'en matière de droit, nous avons dû distinguer, à la suite des auteurs ayant travaillé sur la question, le droit coutumier (issu des pratiques ancestrales des premiers habitants des îles) et le droit comorien traditionnel issu du croisement entre le droit coutumier et le droit musulman, introduit par les Arabo-Shiraziens (cf. chapitre 3).

Les problèmes pratiques nés de la superposition des droits fonciers (traditionnels et modernes) ont été mis en évidence dans deux rapports de la F.A.O. (Coulibaly, 1987 et Le Roy, 1986) datant du milieu des années 1980. Loin de régler le problème de l'insécurité foncière, le décret de 1911 qui instaure un « super » régime foncier réputé inattaquable<sup>29</sup>, est loin d'avoir été adopté par la majorité de la population. L'immatriculation demeure en effet facultative et elle est surtout perçue comme une source de tracasseries administratives aboutissant au paiement de fortes sommes pour l'enregistrement et le bornage<sup>30</sup>. De fait, la validation d'une transaction pouvant se faire sans recours à l'Administration, la majorité des actes de vente, de donation, de succession, de division de parcelles... n'est toujours pas enregistrée au Service des Domaines.

Le droit coutumier demeurerait donc la base de la reconnaissance d'un droit foncier dans la grande majorité des cas, éventuellement appuyé par le droit dit « musulman », qui permet, grâce aux *hatwi* et au rituel qu'ils impliquent (présence de témoins notamment), de valider formellement une vente.

Il s'agit donc de comprendre : comment fonctionne ce droit "moderne" ; la façon dont les politiques d'aménagement ont favorisé son développement ; son impact actuel, et la fréquence du recours à ce type de droit par les Comoriens.

Pour cela nous proposons deux approches complémentaires : une analyse générale concernant l'ensemble de l'archipel et une comparaison des situations à Mayotte (agglomérations de Sada et Mamoudzou) et à Anjouan (agglomérations de Mutsamudu et Domoni) plus particulièrement. Le choix de ces deux îles est lié aux informations disponibles : dans le premier cas, la Direction des Services Fiscaux et le CNASEA notamment, produisent de nombreuses données qu'il « suffit » d'avoir la patience de chercher<sup>31</sup> ; pour Anjouan, le Service des Domaines de Mutsamudu<sup>32</sup> nous a donné exceptionnellement accès aux registres des immatriculations foncières depuis 1981<sup>33</sup>. Ces données n'avaient encore fait l'objet d'aucun traitement spécifique.

---

<sup>29</sup> art.6 : « *aucun immeuble immatriculé ne peut être soustrait au régime une fois adopté* ».

<sup>30</sup> Détail des frais à payer lors de l'achat d'un terrain domanial :

*Le terrain est acheté par un privé à la fin des années 1980 à Hombo (Mutsamudu).*

Prix du terrain : 209m<sup>2</sup> X 300 Fc = **62 700 Fc**

+ Frais de dossier soit 1/10<sup>e</sup> du prix = 6 250 Fc

+ Enregistrement soit 17% du prix = 10 659 Fc

+ Taxe hypothécaire soit 2% du prix = 1 500 Fc

+ Plan-croquis = 1 000 Fc

+ Timbre = 2 000 Fc

+ Transcription = 2 500 Fc

+ Morcellement = 25 000 Fc

Soit total = **111 629 Fc**. Les frais doublent presque le prix de base du terrain !

<sup>31</sup> Les services sont éclatés en de nombreux bureaux, mais les responsables plutôt coopératifs malgré les tensions actuelles en la matière. La hausse des prix que nous avons déjà constatée en témoigne.

<sup>32</sup> Le Service des Domaines de la capitale anjouanaise gère, en plus des attributions domaniales, la Conservation Foncière et le Cadastre.

<sup>33</sup> La même opportunité s'est en réalité présentée à Mohéli, mais les registres précédant l'année 2001 avaient été perdus.

### 3.2. Un recours variable à l'immatriculation, favorisé par les opérations d'aménagement

- Un droit des villes...

Le recours au droit moderne est plus développé dans les villes. À Anjouan, la répartition des Réquisitions d'Immatriculation<sup>34</sup> et les enregistrements d'actes sous-seing privé, montrent que ces pratiques sont plus répandues dans les espaces à fort degré d'urbanité (cf. Tableau 19).

**Tableau 19 – Répartition des RI (1989-2003) et actes de vente sous-seing privé (1993-2003) à Anjouan**

	Agglomération de Mutsamudu	Ouani	Domoni	Sima	Patsy	Reste
Réquisitions d'immatriculation (en %)	55,6	14,7	7,5	4	0,7	17,5
Actes de vente sous-seing privé (en %)	48,3	20,3	1,2	0	9,6	20,7

Source : Registres des RI et registre des enregistrements d'ASSP, 1989-2003, Service des Domaines.

Presque 80 % des RI sont donc réalisées à Mutsamudu, Ouani ou Domoni ; cela n'en représente toutefois que moins de 200 sur presque 15 ans. Pourtant, cette concentration des procédures d'immatriculation dans les secteurs les plus urbains était déjà signalée il y a 20 ans par Etienne Le Roy (1986 : 10) qui, rappelant l'importance des frais et la longueur de la procédure, concluait : « *L'immatriculation n'est donc intéressante qu'en milieu urbain ou pour bénéficier des avantages hypothécaires en matière de demande de prêt bancaire.* ». Autrement dit, les prix et la pression foncière seraient plus forts en zone urbaine, impliquant la nécessité de s'assurer de la propriété d'un terrain pour ne pas en être dépossédé par un tiers<sup>35</sup>. À Mayotte, C. Barthès (2001 : 320) insiste également sur le fait que le « besoin d'immatriculation se ressent surtout en zone urbaine, la plupart des actes soumis à l'enregistrement concernant de petites surfaces destinées essentiellement à l'habitat », ceci étant lié, selon elle, aux demandes de permis de construire et d'habitat social qui nécessitent l'obtention d'un titre.

À titre de confirmation, à Mohéli, Le Roy signalait qu'entre 1980 et 1986, il avait relevé 30 réquisitions d'immatriculation « *presque totalement urbaines* » (Le Roy, 1986 : 15). Ce phénomène est confirmé actuellement puisque selon nos statistiques effectuées d'après le registre du Service des Domaines de Mohéli, entre 2000 et juillet 2003, plus de 70 % des demandes concernent la seule ville de *Fomboni*.

La situation à Mayotte est similaire puisque les données concernant l'année 2001 montrent clairement la prépondérance de la capitale, de ses extensions (en particulier Koungou, qui se trouve être la commune dont le taux d'accroissement démographique est le plus fort) et de Petite-Terre (cf. Figure 64). C. Barthes (2001 : 318-319) signale d'ailleurs que la totalité de la surface communale de Mamoudzou est titrée, contre 2 % à Mtsamboro (ce sont les deux extrêmes) en 1998.

<sup>34</sup> Il s'agit de demandes d'immatriculation. Si celles-ci ne sont pas des immatriculations effectives, elles témoignent néanmoins d'une volonté de régularisation de la situation d'une parcelle ; la RI faisant office de titre pour de nombreux Comoriens. Par ailleurs, une partie des requêtes actuelles correspondrait en réalité à d'anciennes RI, mises en attente puis relancées avec un changement de propriétaire. De la même façon, l'enregistrement d'un acte de vente sous-seing privé souligne une volonté de se conformer aux règles issues du droit moderne.

Les relevés des informations sur les registres d'immatriculation et des mutations est assez fastidieux, l'écriture n'est pas toujours claire, parfois effacée et les informations sont indiquées de façon aléatoire. Ainsi nous n'avons malheureusement pas eu le temps de consulter le détail des informations avant 1989 pour les RI et 1993 pour les ASSP.

<sup>35</sup> En ce qui concerne les avantages hypothécaires évoqués par Le Roy, la Banque d'Industrie et de Commerce des Comores se montre bien plus réticente qu'il y a une vingtaine d'années à accorder un prêt sur la valeur d'un terrain, même s'il est immatriculé, en raison de l'omniprésence de l'insécurité foncière. Cette hypothèse est donc rejetée, d'autant plus que pour leurs prêts, les Comoriens se tournent à présent vers les récentes Mutuelles d'Épargne et de Crédit ou les Sanduk.

Grâce à des données concernant les bornages et plans-croquis réalisés en 1981, une comparaison dans le temps peut être tentée (cf. Tableau 20). Les mêmes espaces ressortent puisque 70 % des documents produits concernent la « zone bâtie » des principales villes. Toutefois, Dzaoudzi est plus en retrait en 2001, certainement en raison de la précocité des immatriculations sur cette commune, qui implique que la situation est actuellement « plus calme » qu'ailleurs.

**Tableau 20 – Bornages et plans-croquis réalisés en 1981 à Mayotte**

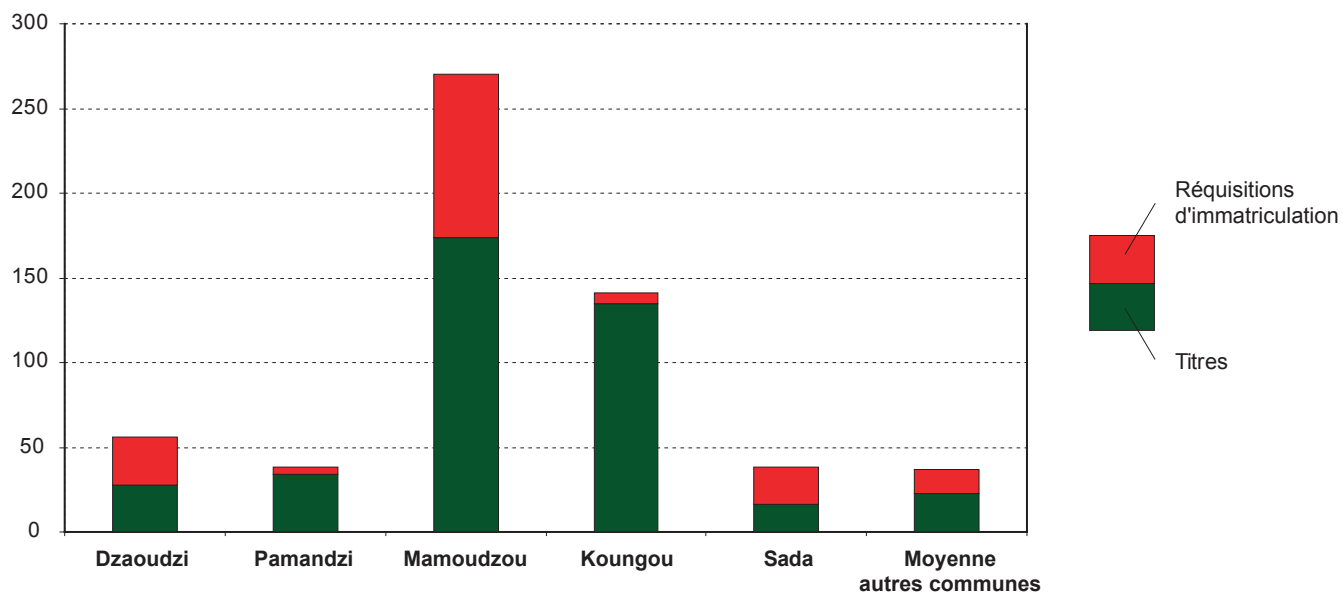
<b>Communes</b>	<b>Total</b>	<b>% zone bâtie</b>
Acoua	2	100
Bandraboua	5	20
Bandrele	1	100
Boueni	1	0
Chiconi	0	0
Chirongui	1	0
Dembeni	1	0
Dzaoudzi	19	100
Kani-keli	1	100
Koungou	1	100
Mamoudzou	19	79
Mtsangamouji	2	100
Mtsamboro	5	40
Ouangani	1	0
Pamandzi	14	100
Sada	8	100
Tsingoni	0	0
<i>Total</i>	<i>81</i>	<i>81</i>

Source : ANONYME, 1982, Plans demandés en 1981, Service topographique.

Pour en revenir à la comparaison entre Anjouan et Mayotte, trois remarques nous viennent à l'esprit :

- Si les immatriculations ou RI sont moins nombreuses dans les espaces non bâtis ou à faible degré d'urbanité, elles existent néanmoins et le phénomène n'est pas récent. Ceci est dû aux plantations coloniales qui se sont développées dans l'archipel à partir du XIX<sup>e</sup> siècle, ces vastes parcelles qui ont été titrées par les colons tombent donc sous le régime de l'immatriculation. De plus, certaines terres ont une réelle valeur pécuniaire en raison des cultures de rente qu'elles produisent (giroflie à Anjouan ou ylang-ylang à Mayotte), d'où des pratiques d'immatriculation qui se sont diffusées tout en restant peu fréquentes ;
- À Mayotte en 2001, les nouveaux titres additionnés aux RI dépassent les 1 000, ce qui est plus de 10 fois supérieur au nombre de RI enregistrées à Anjouan en une année. Ainsi, malgré leur faible représentation, les communes les moins urbaines de Mayotte connaissent une dynamique de l'immatriculation non négligeable. Doit-on voir là une conséquence de l'importance des moyens mis à disposition des Services publics responsables de l'action foncière ?
- Enfin, à Anjouan, contrairement à Mayotte, nous avons dû traiter des demandes d'immatriculation et non des immatriculations définitives. Le recours au droit moderne serait-il plus réservé aux Comores ?

**Figure 64 - Nombre de nouveaux titres et réquisitions d'immatriculation en 2001 à Mayotte**



Source : Direction des Services Fiscaux, Service Topographique, 2002.  
Conception et réalisation : Y. Gérard, 2003.

- ...*limité aux zones aménagées ?*

Qu'il s'agisse d'une demande d'aide sociale au logement, d'un permis de construire ou encore de l'attribution de parcelles dans un lotissement (avec ou sans opération d'habitat social), les textes réglementaires prévoient systématiquement l'obligation de faire immatriculer le terrain concerné par le (nouveau) propriétaire.

Par exemple, un dossier de demande d'aide à la construction d'habitat social auprès de la SIM prévoit qu'il soit joint au dossier un plan-croquis avec un titre de propriété en règle. Le passage d'un dossier en Commission d'Aménagement Foncier<sup>36</sup> (CAF) est d'ailleurs prévu, et il est destiné à examiner les conditions d'attribution (sous forme de bail emphytéotique, vente ou cession à titre gratuit) d'une parcelle appartenant aux Domaines. La situation est assez semblable concernant les demandes de permis de construire.

Dans le cas des lotissements, de nombreuses clauses d'annulation sont prévues. Ainsi peut-on lire sur les duplicata de titres de propriété vendus par l'État comorien dans le lotissement de Hombo (Mutsamudu), que l'acquéreur « s'engage à construire sur le terrain vendu des bâtiments en dur dont les plans seront préalablement approuvés par le directeur de l'urbanisme et de l'habitat » et encore que « les constructions devront être terminées dans un délai de trois ans à compter de la date de la notification du présent titre ».

Les terrains lotis sont issus presque à chaque fois de propriétés des Domaines. Celles-ci étant immatriculées, les lots qui en sont issus ne peuvent légalement sortir du système de l'immatriculation ; ce qui implique que les futurs propriétaires sont obligés de se conformer à ce régime. Cette clause est en général rappelée également dans le document qui attribue une parcelle. Mais si l'immatriculation est imposée de fait dans les lotissements, il n'est pas évident qu'elle se soit diffusée dans l'ensemble de l'espace urbain.

En fait, nous pensons pouvoir rapprocher concrètement le fait que les opérations d'aménagement aient concerné préférentiellement les villes et une pratique plus courante du droit moderne. La répartition des recours au Service des Domaines au sein même d'une ville est assez parlante à cet égard dans le cas de Mutsamudu ; malheureusement, nous n'avons pu obtenir des informations aussi détaillées pour d'autres cas (cf. Tableau 21).

**Tableau 21 – Les RI (1989-2003) et ASSP (1993-2003) dans l'agglomération de Mutsamudu**

Quartier	Hombo	Sangani	Chitsangani	Chioué	Paje	Mirontsy	Divers Mutsamudu
Réquisitions d'immatriculation (en %) / total de l'île	22,2	3,3	4,3	3,5	5,5	5,7	11,1
Actes de vente sous-seing privé (en %) / total de l'île	4,8	9,0	4,4	4,0	8,4	2,6	15,1

Sources : Registres des RI et registre des enregistrements d'ASSP, 1990-2003, Service des Domaines.

Les quartiers comportant – ou composés en grande partie par – des lotissements ressortent nettement :

- Hombo (1/5<sup>e</sup> des RI de l'ensemble de l'île d'Anjouan) et Chitsangani comportent des lotissements importants qui datent des années 1960 et des parcelles ont été attribuées dans ces secteurs jusqu'aux années 1980 ;
- Sangani et Chioué sont des quartiers lotis et construits pour accueillir les ouvriers des sociétés de plantation (années 1980), ils étaient à l'origine hors de l'agglomération. Ils accueillent une bonne partie de l'extension actuelle sur des terrains souvent domaniaux, ou appartenant à la famille d'un ancien colon (Plaideau) à Sangani.

<sup>36</sup> Cet organisme existe de façon informelle depuis 1977. Créé à l'époque pour régler les problèmes d'attribution des terrains de la Société Comores Bambao, il n'a obtenu de véritables statuts qu'à partir de la publication de l'ordonnance portant mise en place d'un code du Domaine de l'État et des Collectivités locales en 1992.



- les localités de Paje et Mirontsy sont à l'origine autonomes, même si Paje s'est réellement développée par l'extension récente de Mutsamudu.

Le reste des demandes d'immatriculation concerne des secteurs dispersés dans Mutsamudu ; le centre ancien, malgré une très forte densité des maisons d'habitation, est peu soumis à l'immatriculation : *Mdjihari*, un de ses principaux quartiers, ne représente que 2 % des demandes enregistrées.

Concernant le rapprochement évoqué entre zones aménagées et immatriculation, cette étude est intéressante, mais trop limitée pour permettre de conclure sur l'ensemble de l'archipel et surtout à Mayotte. Tout au moins peut-on constater que les zones d'aménagement planifié auraient pu servir de « moteur » au droit moderne.

Mais d'autres éléments ressortent : la nécessité d'immatriculer un terrain dans les zones de lotissement pourrait bien venir du fait qu'il s'agit de terrains en général hors de la zone déjà bâtie où les limites de propriété sont moins claires que dans les centres anciens. Le cas de Paje, qui ne relève pas d'une opération de lotissement, est intéressant à cet égard. Par ailleurs, nos données reposent en réalité sur des demandes d'immatriculations (RI), et non sur des titres définitifs. D'après les témoignages que nous avons pu recueillir, la plupart des Comoriens considèrent qu'une RI est suffisante pour s'assurer la propriété d'un terrain et ils la considèrent comme un titre définitif.

- *Un régime foncier remis en cause ?*

Ici encore la comparaison Mayotte/Anjouan s'avère particulièrement frappante (cf. Figures 65 et 66).

Trois phases témoignent d'une diminution par paliers du nombre annuel de demandes à Anjouan : 1981-1986 ; 1986-1995 et 1995-2003. Au lendemain de l'indépendance, les parcelles disponibles dans les lotissements étaient encore nombreuses et lorsque l'une d'entre elles était attribuée à un privé, l'État insistait pour qu'elle soit régularisée. La chute du nombre de RI à partir de 1985 traduit l'épuisement des terrains vierges jusqu'en 1994, année d'ailleurs caractérisée par un « sursaut ». Les événements<sup>37</sup> qui ont secoué Anjouan dans la seconde moitié des années 1990, et qui ont atteint leur paroxysme en 1997, expliquent les faibles volumes enregistrés pendant trois années successives (1996, 1997 et 1998). Le volume de demandes stagne à présent autour de 30 par an.

La courbe des actes de vente suit la tendance à la baisse mais de façon moins significative (nous n'avons pas retenu de données antérieures à 1993 faute de temps).

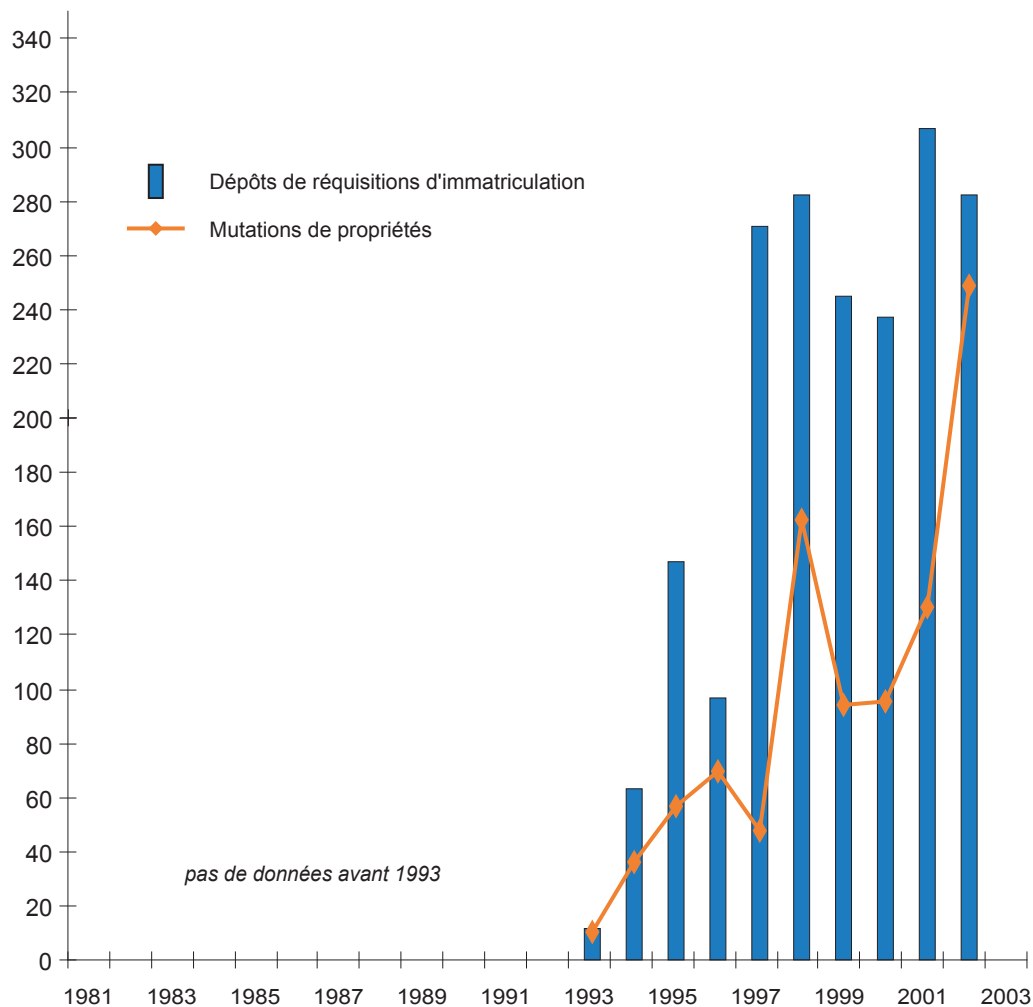
À Mayotte, nos données débutent en 1993 à une valeur proche de 0. Ceci est dû à l'incendie du bâtiment des Services Fiscaux en 1993 qui a entraîné la perte de nombreuses informations ; certains dossiers ont même dus être entièrement reconstitués. Cette date constitue donc le point de départ des statistiques, l'augmentation du nombre d'enregistrements de RI et d'actes de vente est constante depuis.

L'évolution de chacune des deux îles est diamétralement opposée. Les entretiens auprès des Services des Domaines de Mohéli et de la Grande-Comore nous incitent à penser que la situation y est assez proche de celle que connaît Anjouan, Moroni faisant peut-être exception, mais seul un accès aux registres permettrait d'aller plus loin en réalité.

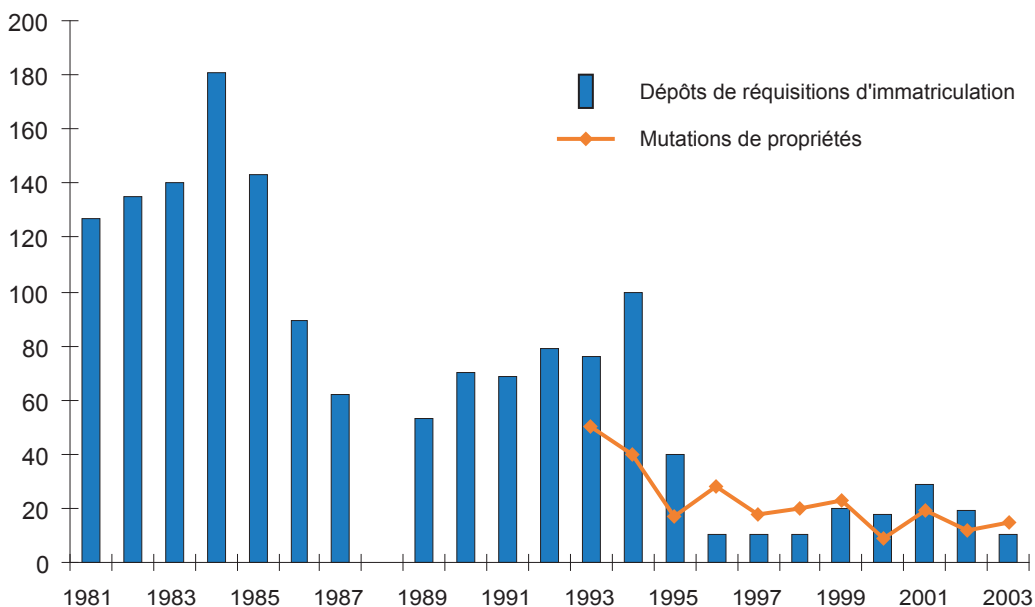
---

<sup>37</sup> Une partie des dirigeants demandait l'indépendance, voir Chapitre 1.

**Figure 65 - Actes de vente et immatriculations à Mayotte (1993-2002)**



**Figure 66 - Actes de vente et immatriculations à Anjouan (1981-2003)**



### 3.2. *Le lotissement : entre politique et aménagement*

Finalement, les lotissements à vocation résidentielle apparaissent toujours comme autant de « portes d'entrée » des nouvelles réglementations. Les conditions dans lesquelles ceux-ci sont réalisés, le mode d'attribution des parcelles ainsi que le suivi réalisé par la suite, conditionnent donc à la fois leur succès et celui des normes qu'ils véhiculent. Nous nous intéressons ici principalement aux lotissements qui permettent à des particuliers de devenir propriétaires.

Pour s'assurer que les parcelles des lotissements seraient distribuées de façon cohérente, des critères d'attribution précis ont été prévus dès le départ. Par exemple, les futurs propriétaires des parcelles destinées à accueillir de l'habitat social dans le lotissement de Chitsangani, devaient répondre à des critères sociaux. Mais d'autres éléments peuvent rentrer en ligne de compte, le cas du premier lotissement de Kavani est assez représentatif à cet égard : en 1982, 70 parcelles devaient être viabilisées par la SIM pour canaliser une partie de l'extension de Mamoudzou. La vente des parcelles devait se faire selon quatre critères :

- la taille de la famille du demandeur ;
- son lieu de naissance, celui de sa famille ;
- le besoin effectif de terrain (rescapé de Madagascar et ceux qui ne possèdent pas d'autres terres) ;
- la capacité à terminer la construction dans un délai de 3 ans.

Par ailleurs, la location de parcelles était envisagée dans certains lotissements. Dans la pratique, l'attribution, en générale définitive, des parcelles, s'est souvent déroulée différemment. Des pratiques clientélistes ont souvent pris le pas sur les critères originels et certaines attributions temporaires ou n'ayant donné lieu qu'au paiement d'une sorte de « taxe d'occupation »<sup>38</sup> se sont transformées en titres de propriétés définitifs.

#### 3.2.1. Un abandon progressif des opérations d'aménagement dans l'Union des Comores ?

##### *- Le lotissement ou la terre comme outil politique*

En RFIC, en l'absence de structures d'encadrement efficaces (la société nationale immobilière n'a jamais vu le jour), les lotissements des années 1960 se sont limités, en fin de compte, à des plans. Les parcelles cartographiées, situées dans les zones d'extension privilégiées des espaces urbains en pleine expansion (Chapitre 2), représentaient une véritable richesse qui appartenait à l'État. Certains dirigeants du pays se sont servis de ce patrimoine pour contenter leur clientèle politique<sup>39</sup>, ainsi, les membres de la commission d'attribution des parcelles du lotissement de Ryadhui à Domoni ont-ils détourné beaucoup de terrains d'après l'ancien préfet (gendre de feu le président Abdallah).

Un « vernis » de légalité recouvrait toutefois les transactions, il permettait également de se couvrir en cas de changement politique : après l'achat d'une parcelle pour un prix relativement modique – il fallait compter entre 100 et 200 FCFA /m<sup>2</sup> –, une réquisition d'immatriculation suffisait en général à s'assurer la propriété d'un terrain.

---

<sup>38</sup> Le terme a été employé par Mme Mariama Madi, directrice du Service des Domaines de Mohéli. Elle parlait de terrains situés dans la capitale Fomboni : l'État réclame actuellement aux occupants de racheter les parcelles pour lesquelles ils n'ont payé qu'un droit d'occupation temporaire dont le prix était trop peu élevé pour correspondre à un achat.

<sup>39</sup> Ce genre de pratique clientéliste à des fins électorales est d'ailleurs dénoncée dans l'ensemble de l'Afrique. Ainsi le rapport sur l'aménagement foncier urbain en Afrique sub-saharienne, souligne-t-il qu'une des trois « contraintes et blocages dans l'aménagement et la gestion du foncier urbain » retenue est due aux « pratiques liées au clientélisme électoral dans lesquelles le sol urbain apparaît bien souvent comme un mode de rétribution » (Collectif, 1999b : 73).

Une seconde génération de lotissements a vu le jour dans les années 1980, doublée parfois d'une relance des opérations dans des secteurs où des parcelles n'étaient pas attribuées. Une partie des nouveaux aménagements a été réalisée sur d'anciennes zones de plantations, rétrocédées aux Domaines par les colons. Ainsi, les lotissements de Msouave ou Comhotel voient-ils le jour à Fomboni, sur d'anciens terrains de la SCB. D'autres sont réalisés à Moroni, près de l'Alliance franco-comorienne (1984), ou à Hamramba, loti et vendu entre 1986 et 1987. Le lotissement de Hombo est prolongé vers Sangani à Anjouan.

Les distributions de terrains se sont poursuivies au gré des visées politiques de quelques dirigeants peu scrupuleux et le patrimoine de l'État a été dilapidé : les parcelles dans le prolongement du lotissement de Salamani II étaient vendues moins de 80 Fc/m<sup>2</sup> (les plus petites mesuraient au moins 192 m<sup>2</sup>). Selon les directeurs des Services des Domaines des trois îles, il ne reste plus de terrains domaniaux en réserve dans aucune des trois capitales. Si elles ne sont plus d'actualité, les distributions de terre pour des raisons politiques ont largement décrédibilisé les Services des Domaines. Parallèlement, le manque de moyens dont souffre ce type d'administration explique que les opérations d'aménagement ne puissent être menées à bien.

De fait, plus récemment, les aménagements et lotissements prévus au sud de Moroni (zone dite de « Moroni 2000 ») par le PDU n'ont pas vu le jour faute de moyens, sans compter que la zone fait l'objet de contentieux fonciers forts entre Ikoni et Moroni, ce qui la rend d'autant plus difficile à aménager. Dans les zones anciennement aménagées et censées appartenir aux Domaines, la situation est incontrôlable : les cours des cases destinées aux fonctionnaires ont été bâties, notamment à la Coulée. Ailleurs, des cases sont construites sur des terrains domaniaux et peuvent mordre sur la voirie. Cette situation a donné lieu à une (seule !) action spectaculaire de la part des Services de l'État en 1999 dans la capitale : le président Azali Assoumani a ordonné la destruction de plusieurs constructions illégales (et conteneurs) qui ont été rasées à l'aide d'un bulldozer<sup>40</sup>.

En fait, des privés réalisent des lotissements, mais sans respecter les règles d'urbanisme édictées par les services administratifs. On retiendra notamment que de vastes parcelles sises à Patsy à Anjouan sont découpées par leur propriétaire pour fournir de nouveaux terrains constructibles à des ressortissants de Mutsamudu en raison de la saturation de la capitale. En l'absence de démarche claire de l'État, le lotissement est réduit à sa plus simple expression : la division d'une parcelle en lots.

La distribution des terres à des fins électorales et le manque de moyens mis à la disposition des Services de l'État n'ont jamais permis de croire à un succès possible des projets d'aménagement. À travers ces derniers, c'est bien le régime de l'immatriculation (ainsi que les autres nouvelles règles d'urbanisme) qui est touché. La directrice du Service des Domaines de Mohéli déclare d'ailleurs que l'élaboration et la distribution des parcelles aménagées dans les années 1980 étaient réalisées sans que son service y soit associé. Dans ce cadre on doute d'autant plus de l'efficacité d'un régime de l'immatriculation dont les Domaines sont censés être les garants.

#### *- Le lotissement : élément de morphologie urbaine persistant ?*

D'un point de vue morphologique, les lotissements ont marqué durablement la physionomie de certains quartiers. Le plan orthogonal étant considéré comme un gage de « modernité », celui-ci a été en général respecté dans ses grandes lignes. Le quartier de Ryadhui à Domoni en est un exemple caractéristique (cf. Figure 67 et Photo 26), les bâtiments publics indiqués sur le cadastre sont toujours présents : hôpital, préfecture, mosquée... et la voirie est aisément repérable. Nous avons également repris le cas de Chitsangani où le projet initial devait aboutir à la constitution d'un quartier combinant cases d'habitat social et établissements publics. Si ce plan n'a jamais été concrétisé, on

---

<sup>40</sup> Mais certains dénoncent une opération avant tout politique...

remarquera que le quartier actuel a une physionomie qui se rapproche de ce qui était prévu sur le plan de l'organisation générale : la voirie est bien respectée et les différentes tailles de parcelles, qui devaient correspondre à des niveaux de revenus précis, ont donné lieu à des constructions de nature différente (cf. Figure 68). Ainsi, un ensemble de cases de taille modeste en matériaux précaires longe-t-il la rive droite de la rivière, tandis qu'au nord du quartier se regroupent de vastes cases en parpaing, proches de l'hôtel Al-Amal (projeté sur les plans des années 1960).

Ces deux exemples montrent donc que malgré les irrégularités lors de la distribution des parcelles et un avortement des opérations prévues, le quadrillage du lotissement initial reste assez bien respecté. Mais pour combien de temps ? En réalité, certaines parcelles grignotent de l'espace à la voirie, en commençant par les plus petits chemins, puis s'attaquent ensuite parfois à des voies plus importantes.

### 3.2.2. Un encadrement plus strict à Mayotte, des évolutions en cours

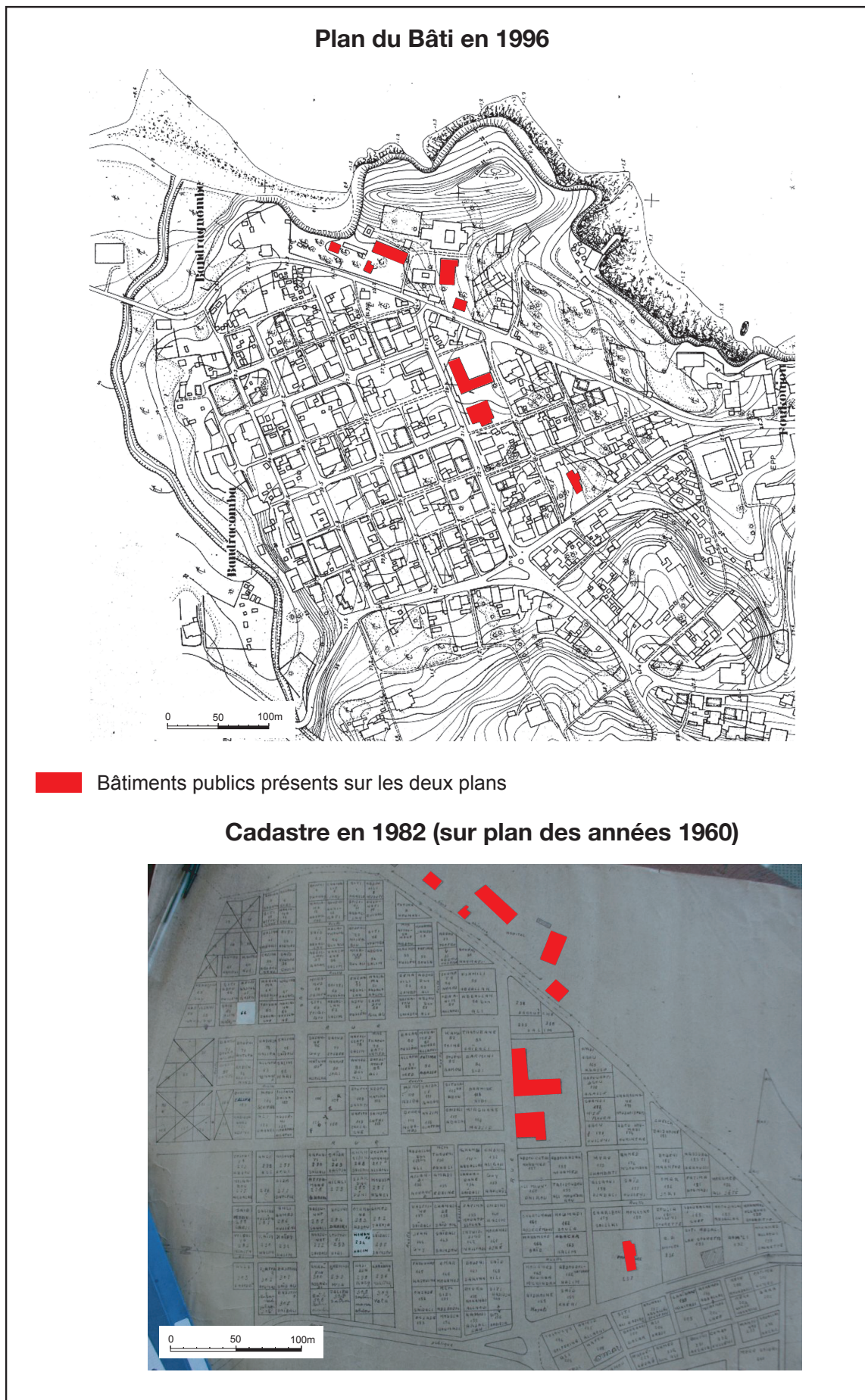
À partir de l'indépendance et donc des années 1980, les pratiques en matière de lotissement de terrains domaniaux changent de façon importante entre Mayotte et les autres îles. Dans l'île restée française, celles-ci ont été de plus en plus encadrées, les parcelles viabilisées étant en général effectivement assez rapidement construites, certainement en raison notamment du renforcement des structures d'encadrement (CAF, CNASEA, DSF, DE...). Toutefois, si les pratiques frauduleuses ne peuvent être réalisées au grand jour et de façon massive, cela n'a probablement pas exclu l'existence de pratiques douteuses dans l'attribution de certaines parcelles.

En fait, les moyens dont disposent les Services de l'État à Mayotte leur permettent de mettre en œuvre une politique qui vise à doter la Collectivité Départementale d'un cadre réglementaire proche de celui de la Métropole. Au-delà de la politique d'habitat social par exemple, un cadastre a été mis en place et des procédures permettant le lotissement et la viabilisation de vastes zones existent, parfois récemment adaptées du droit français. Les concessions d'aménagement ou même la procédure de Zone d'Aménagement Concertée (cette dernière n'est pas encore transcrite dans le droit applicable à Mayotte mais devrait l'être sous peu) doivent permettre une plus grande souplesse et des moyens accrus en vue de la réalisation de vastes opérations de lotissement, associant habitat social ou mixte et commerces. Même si les demandes émanent principalement de collectivités territoriales pour l'instant (relayées par la Collectivité Départementale de Mayotte), des acteurs privés entrent en jeu. Ainsi, la viabilisation et l'aménagement d'une zone de 7 hectares dite « Les trois vallées » par un promoteur privé entre le centre commercial « Jumbo Score » et Majicavo Lamir (en limite nord de l'agglomération urbaine de Mamoudzou) constitue une première dans l'histoire de l'aménagement à Mayotte : 160 logements sont prévus, complétés à terme par des administrations, des écoles et des commerces, espère le responsable C. Limousin (Giachino, 2005 : 12). De plus, le projet devrait être complété par d'autres réalisations, un espace de 11 hectares notamment doit être aménagé à proximité par la SIM. Ce nouveau type d'opérations d'aménagement renforce encore plus les règles issues du droit français, pour en faire la référence dominante au moins dans les zones directement concernées. Il s'agit en effet là, pour une bonne partie, d'espaces où les futurs acquéreurs auront choisi de venir par eux-mêmes sans aucune aide de l'Etat<sup>41</sup>. Ils n'auront pas de contrepartie au passage sous le régime de l'immatriculation (aide sociale par exemple). Ces zones pourraient constituer des espaces où la légitimité du nouveau droit de l'urbanisme efface complètement toute référence à la coutume, encore faut-il que des Mahorais soient véritablement intéressés, ce que semble croire C. Limousin.

---

<sup>41</sup> 15 % de logements sociaux sont prévus aux « Trois Vallées » (Giachino, 2005 : 12).

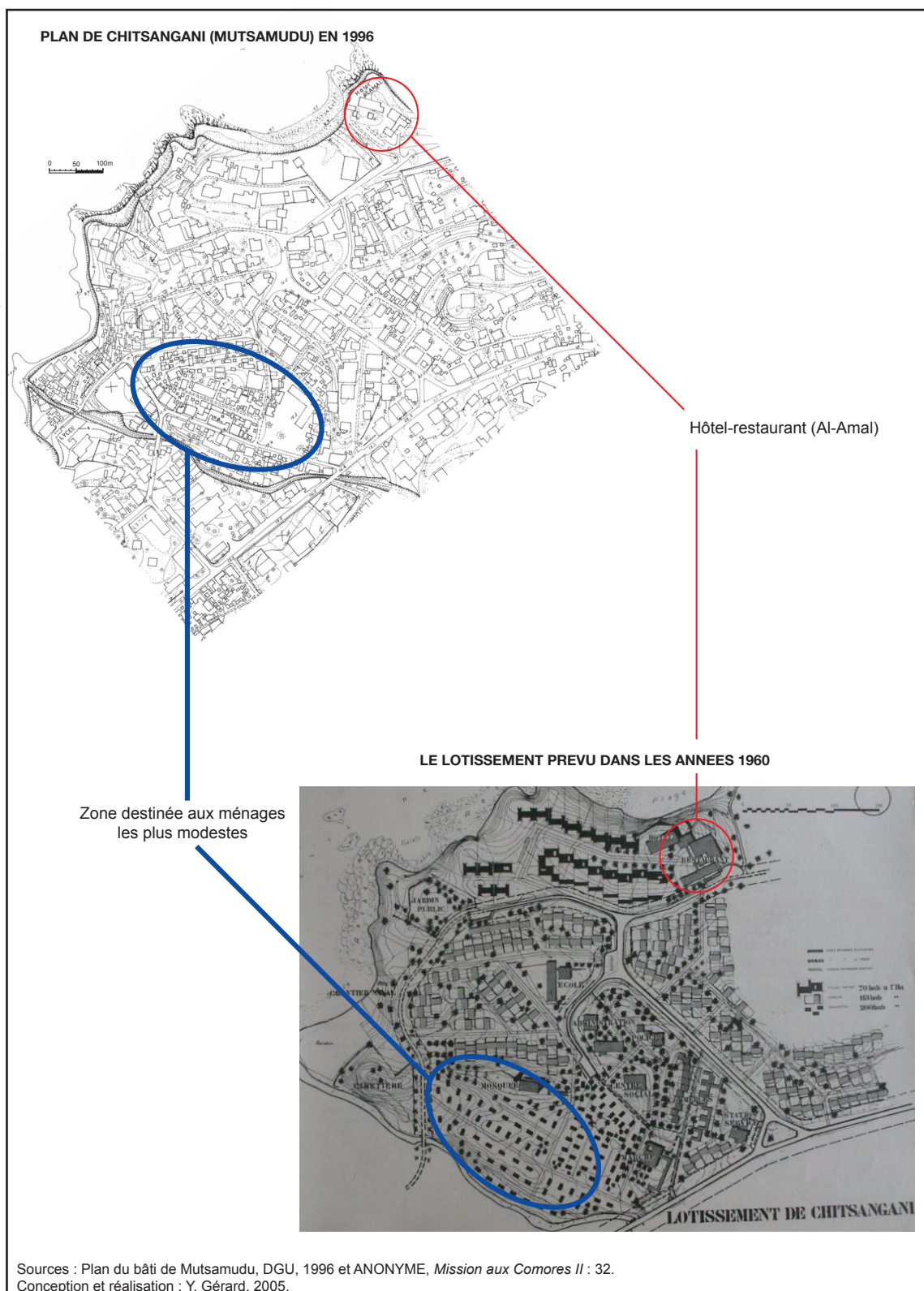
Figure 67 - Le lotissement de Ryadhui (Domoni) : comparaison cadastre / bâti



Source : Plan du bâti de Domoni, DGU, 1996 et pour le cadastre : préfecture de Domoni  
Conception et réalisation : Y. Gérard, 2005.



Figure 68 - Chitsangani : plan prévu, plan actuel, comparaison



Toutefois, si les nouvelles normes importées ont un succès quantitatif et théorique indéniable, certaines pratiques témoignent d'une intégration parfois très superficielle de ces dernières.

Par exemple, dans le cas de lotissements communaux ou de la politique d'habitat social, tous ne réfèrent pas systématiquement au régime de l'immatriculation ; plusieurs éléments peuvent l'expliquer. Par exemple, la demande d'aide sur critères sociaux étant légitime en tant que telle, certains considèrent comme facultatif le fait de devoir respecter, en contrepartie de l'octroi de financements, la législation issue du droit français. Par ailleurs, dans le cas d'un lotissement, les parcelles étant affectées par des élus municipaux, lesquels tirent encore une partie de leur légitimité des autorités coutumières, la référence au droit issu de la tradition peut paraître logique. C'est encore plus flagrant lorsqu'il s'agit d'une demande individuelle d'habitat social sur une parcelle qui a été acquise par la « filière » coutumière et pour laquelle l'immatriculation ne sera effectuée que de façon à obtenir l'aide demandée. Quant au suivi des mutations...

Dans un registre parallèle, quoique légèrement différent, les pratiques en matière de permis de construire sont assez révélatrices de la situation mahoraise. Le nombre de permis autorisé a connu une forte croissance des années 1980 au milieu des années 1990 et il stagne actuellement autour de 800 par an pour l'ensemble de l'île (cf. Figure 69) alors que la croissance démographique reste très forte. Doit-on y voir un retournement de situation ? En fait, les raisons de ce ralentissement peuvent être liées à un durcissement des critères d'approbation de la demande de permis ; la D.E. s'adapte ainsi au contexte qui évolue, théoriquement, vers une normalisation des modes de constructions.

À partir des données concernant les permis de construire à Mamoudzou, nous pouvons calculer une proportion théorique de constructions réalisées sans permis de construire dans cette commune (cf. Tableau 22). Le taux obtenu est très variable en raison notamment des demandes concernant l'habitat social et dont le nombre peut augmenter de façon brusque lorsque des opérations d'aménagement sont prévues. Néanmoins, les taux observés suffisent à démontrer que l'ensemble de la population est loin d'avoir systématiquement recours à ce genre de permis à Mamoudzou.

**Tableau 22 – Les permis de construire délivrés pour des logements entre 1997 et 2001 à Mamoudzou**

Année	Nombre de logements autorisés	Nombre de logements existants	Croissance logements pendant l'année	Différence théorique-autorisé
1997	272	8123	586	314
1998	399	8709	628	229
1999	339	9337	673	334
2000	563	10010	722	159
2001	155	10731	774	619
2002	NC	11505		

N.B. : Le calcul de la croissance annuelle de logements repose sur les données des RGP de 1997 et 2002 de l'INSEE.

Source : DE, Observatoire de l'habitat, 2002.

Au moins deux éléments peuvent expliquer cette situation :

- la capitale mahoraise abrite une population clandestine importante qui, par essence, est peu disposée à faire une demande de permis de construire ;
- les contentieux fonciers qui pèsent sur de nombreuses parcelles urbanisées dans la ville découragent certains demandeurs potentiels qui ont peur d'être dépossédés.

En ne considérant que les maisons construites par des Mahorais sur des parcelles dont ils sont propriétaires selon le droit français, la proportion de permis de construire est donc importante. Les entretiens que nous avons réalisés confirment que la plupart des personnes concernées effectuent la demande. Mais lorsqu'une annexe ou un agrandissement sont prévus, une grande partie des propriétaires considèrent qu'ils n'ont pas besoin de refaire une demande, le premier permis valant pour l'ensemble des constructions à venir sur leur parcelle.

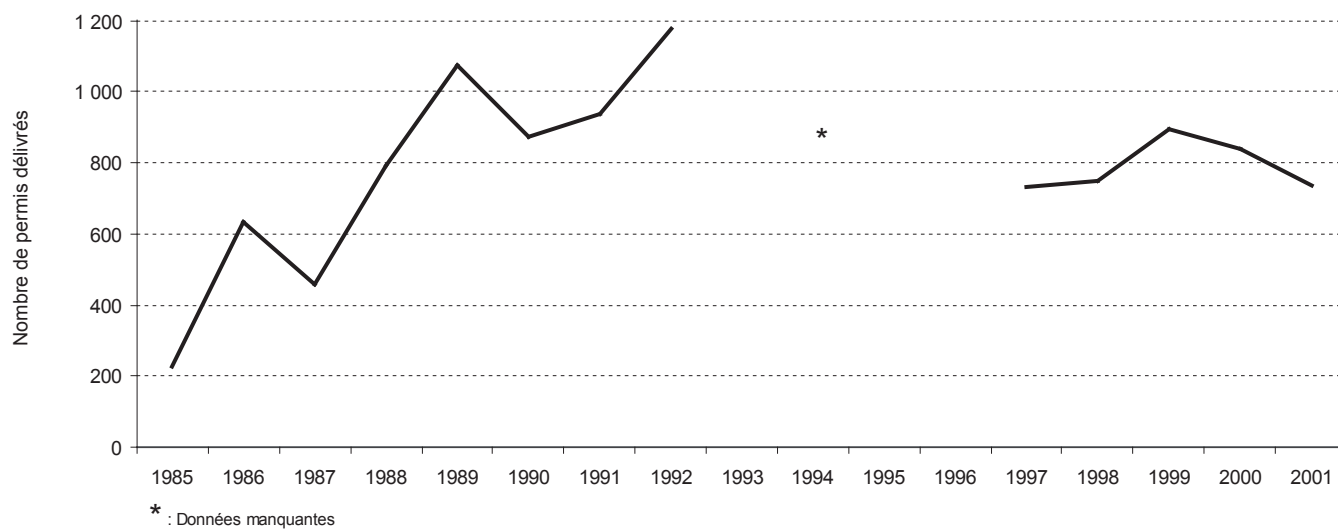


Le cas du quartier de Mgombani, réaménagé à la suite de la poldérisation de la mangrove, est assez intéressant (cf. Photo 28). En effet, cette opération de « restructuration » du quartier devait être un exemple du genre car associant en théorie administrations, logements, collège et commerces. Mais une fois installés dans leur nouveau logement, la plupart des habitants n'ont pas ressenti le besoin (la nécessité) de déposer une demande de permis de construire afin de réaliser des extensions, parfois importantes. Presque toutes les parcelles ont ainsi été entourées de barrières en tôle et des annexes en parpaing sont venus se coller aux murs des maisons en brique, peintes de couleurs vives. Ces exemples liés aux permis de construire illustrent bien le fait qu'un encadrement théorique, en « début de chaîne », n'est pas suffisant, le suivi est essentiel mais difficile à mettre en œuvre de l'aveu même de la D.E.<sup>42</sup>.

---

<sup>42</sup> Source : Entretien avec D. Vallée, Directeur-adjoint.

**Figure 69 - Permis de construire délivrés entre 1985 et 2001 à Mayotte**



Source : DE/SAUR, Observatoire de l'habitat.  
Conception et réalisation : Y. Gérard, 2005.

## Conclusion

L'apparition de procédures d'aménagement urbain aux Comores a permis de relancer le régime de l'immatriculation dans les espaces urbains, alors que celui-ci était autrefois réservé surtout aux grands domaines coloniaux. Mais la partition de l'archipel en deux ensembles politiques séparés a favorisé une évolution opposée entre Mayotte et l'Union, tant en ce qui concerne le droit foncier que les opérations d'aménagement de type lotissement. Les moyens mis à disposition par l'État français dans le premier cas ont permis de faire progresser les nouvelles réglementations (sur fond de départementalisation). Dans les autres îles, le nouveau système n'étant plus porté par ceux qui l'avaient mis en place (ou leurs « héritiers »), celui-ci a été grandement détourné et n'a pas bénéficié des moyens nécessaires à sa mise en place.

Mayotte se situe (paradoxalement ?) ainsi dans la lignée de nombreux pays d'Afrique qui continuent à se doter d'outils d'aménagement fonciers juridiques (procédure de ZAC depuis 1988 au Sénégal ou concession d'aménagement foncier en Côte d'Ivoire depuis 1997), techniques (mise en place de Systèmes d'Information Foncière : SIF au Burkina Faso, ou de documents proches du cadastres : Registres Fonciers Urbains (RFU) au Bénin) ou encore institutionnels (sociétés privées ou d'économie mixte d'aménagement). Bien sûr, les fortunes de ces différents outils sont diverses et se heurtent souvent à des difficultés pratiques (difficile suivi dû notamment à une croissance urbaine forte et à des références coutumières qui restent prépondérantes)<sup>43</sup>.

À l'opposé, on constate l'absence d'opérations ou d'évolution des textes significatives au cours des quinze dernières années dans l'Union des Comores, qui semble ici en décalage<sup>44</sup>. Mise à part l'élaboration du Plan de Développement Urbain de Moroni au milieu des années 1990, rien de concret n'a vu le jour. De plus, les références du code de l'urbanisme sont celles de Mayotte avant la mise en place des ZAC et concessions d'aménagement.

Toutefois dans les deux cas, Mayotte ou Union, des nuances sont à apporter. Ainsi, l'obtention d'un titre ou d'un permis est finalement très formelle et ne garantit pas que, dans la pratique, les bénéficiaires d'un permis de construire ou d'un titre de propriété respecteront les règles du droit français. Inversement, dans l'Union, l'utilisation du régime de l'immatriculation dans des zones nouvellement urbanisées peut apparaître comme une réelle solution, d'autant plus que les *wadjen* sont sans cesse plus nombreux en ville. En plus, la trame persistante des lotissements rappelle que des règles d'urbanisme existent et que, si elles ne sont pas exclusives, elles constituent un élément contextuel de plus.

---

<sup>43</sup> Les informations données sont issues d'ouvrages généralistes sur l'Afrique et aussi, plus particulièrement, du rapport du colloque régional des professionnels africains (Collectif, 1999) qui comporte notamment des résumés d'étude par pays.

<sup>44</sup> Les raisons de ce décalage ne sont pas certaines. Tout au plus pouvons-nous supposer que le peu de moyens dont dispose un si petit pays couplé à la modestie des villes permet de « laisser faire » sans s'inquiéter pour l'instant d'éventuelles explosions de violence urbaine par exemple. Moroni est souvent qualifiée par nos interlocuteurs comme la capitale « la plus sûre d'Afrique »...

## Conclusion du chapitre

Les quarante dernières années ont été caractérisées par une multiplication des plans et opérations d'aménagement urbain sur fond de nouvelle réglementation en matière d'urbanisme. Toute la difficulté a résidé dans l'acceptation par la population de ces nouveaux principes d'inspiration clairement française et qui ne correspondaient pas aux modes d'organisation résidentielle traditionnels. En effet, la plupart des règlements et l'approche générale en matière de planification (zonage) sont issus d'un placage de méthodes initiées dans l'Hexagone, à peine adaptées au contexte local.

La coupure politique de l'archipel permet une comparaison particulièrement enrichissante. En effet, une approche générale permet de constater à quel point les bilans dans les deux entités que sont Mayotte et l'Union des Comores peuvent être opposés :

- Dans la Collectivité Départementale française, au-delà des transformations déjà opérées, (impulsées en partie par l'habitat social ou certains lotissements) les investissements et les réflexions autour de l'habitat social se poursuivent par exemple, en direction notamment des populations les plus modestes qui, de l'aveu même des responsables de la SIM, n'ont pas encore les moyens d'accéder à ce type de logements. En matière de foncier, la mise en place du cadastre par les Services Fiscaux et le CNASEA se poursuit malgré les réticences existant encore chez les Mahorais à déclarer les mutations immobilières et à faire immatriculer leurs terrains<sup>45</sup>, ce qui pose des problèmes certains d'actualisation de l'information foncière (situation classique dans les pays d'Afrique francophone d'ailleurs : Mali, Côte d'Ivoire, etc.).

- En Union des Comores, l'État ne semble plus enclin à mener de véritables nouveaux projets d'aménagement, les opérations restent ponctuelles (opération de ramassage des ordures quand les décharges deviennent trop importantes) ou répressives (opération de démolition de certaines cases construites sur le domaine public le 1<sup>er</sup> novembre 1999 à Moroni). Pourtant, l'État comorien devrait profiter du fait que ses villes restent encore de taille modeste pour relancer des programmes d'aménagement comme le font certains pays d'Afrique francophone malgré les insuccès passés (opérations de zones d'aménagement concerté (ZAC) au Sénégal ou programme de développement des villes moyennes au Burkina Faso par exemple). Les moyens notamment en matière de systèmes d'information informatisés (SIF ou SIG) mis en place dans les capitales de l'Afrique de l'ouest francophone semblent bien éloignés de ce dont peut se doter Moroni. Mais il est vrai que les moyens dont dispose un petit pays tel que l'Union comorienne sont certainement moins importants.

Toutefois, loin de conclure à l'adoption totale de nouvelles pratiques par les Mahorais et à un rejet plein et entier de la part des autres Comoriens, une réflexion, au-delà des approches purement quantitatives, permet de nuancer les évolutions constatées. La réussite certaine d'une partie des politiques menées à Mayotte ne doit pas faire oublier les difficultés qui perdurent pour les Services de l'État notamment en matière de suivi des évolutions affectant un terrain, que ce soit sur le plan foncier (pas d'enregistrement des mutations, donc cadastre peu fiable) ou sur celui de la construction (pas de demandes de permis pour les annexes et extensions). Ceci témoigne d'une pénétration finalement superficielle des principes émanant des règles métropolitaines. Inversement, les différents projets menés dans l'Union des Comores ont, malgré leurs échecs, apporté un nouveau corpus de règles du jeu dans les villes et instauré de nouveaux principes d'organisation

---

<sup>45</sup> À la Conservation Foncière de Mamoudzou, les responsables affirment que la plupart des actes de mutations enregistrés (60 à 70 % d'après leurs estimations) sont des actes sous-seing privé, dont le contenu est difficilement contrôlable. Et encore s'agit-il là de ceux qui enregistrent une mutation, les successions notamment ne donnent pas lieu à enregistrement. La situation de certaines localités où des parcelles importantes sont encore en indivision tout en accueillant de nombreuses habitations est assez significative, bien que rare à présent en zone urbaine (à Chirongui, une parcelle de 100 ha située au cœur de la zone bâtie appartient à une seule famille).

des unités résidentielles, même s'ils ne sont pas l'unique référence des populations de l'archipel.

Dès lors, les principes régulant l'aménagement urbain (qui influencent donc directement l'organisation résidentielle) doivent probablement être considérés comme des éléments de contexte supplémentaires, dont la primauté ne doit simplement pas être présumée. Bien au contraire, il est légitime de se poser la question de l'intégration de ces principes dictés par un État qui peut sembler très éloigné des pratiques quotidiennes.





## **CHAPITRE 8. MULTIPLICATION ET DIVERSIFICATION DES RÉFÉRENCES ET DES DROITS : QUELLES RÈGLES DU JEU ?**

---

Les chapitres précédents tendent à montrer que les dynamiques résidentielles ne s'inscrivent plus strictement dans la coutume. Elles témoignent du rôle croissant de nombreux *wadjen* (qui ouvrent le marché foncier notamment) et des opérations d'aménagement urbain qui transforment les espaces urbains. Comment ces différentes pratiques, reposant sur des légitimités différentes, coexistent-elles ? La problématique de l'accès au sol destiné à l'habitat (que nous résumerons par « problématique foncière ») illustre bien ce questionnement. Les sources du droit en la matière reposent à la fois sur des principes coutumiers et sur des éléments importés. Mais quelles sont les plus légitimes ? L'existence de conflits fonciers montre que la situation pose un réel problème. Cette situation interroge globalement sur les institutions qui sont censées gérer les espaces urbains. Comment fonctionnent-elles et qui sont-elles ? La coutume est-elle toujours la seule source de légitimité ?

La première sous-partie du chapitre traite donc des conflits fonciers en relation avec les logiques d'installation résidentielle. Le droit foncier qui, aux Comores, repose sur trois sources assez bien identifiées et distinctes, a déjà été évoqué tout au long des chapitres précédents (droits coutumier, musulman et français). De plus, la bonne implantation du régime de l'immatriculation en ville renforce l'hypothèse de tensions entre différentes pratiques.

La question des conflits de légitimité est en fait au coeur des problématiques foncières. Elle sera abordée dans la seconde sous-partie car elle permet de s'interroger sur les institutions ou les structures destinées à gérer des espaces urbains de plus en plus complexes et en cours de transformation.



## 1. Les contentieux foncier : un exemple de mélange des références culturelles

Dès les années 1980, deux rapports de la FAO (Le Roy : 1986 et Coulibaly : 1987) insistaient sur l'augmentation du nombre de conflits sur le territoire restreint des Comores et l'exacerbation de certaines querelles héritées de l'histoire. Ainsi, C. Coulibaly (1987 : 65) signalait le manque de terres de certains paysans tandis qu'une vingtaine de familles de Mutsamudu détenaient à elles seules près de 5 000 ha (soit 40 % des terres cultivables). La situation foncière est particulièrement critique dans l'île d'Anjouan, A. Sidi (1997) a d'ailleurs consacré son doctorat à l'histoire de cette « crise foncière ». Les autres îles ne sont toutefois pas épargnées, les prix augmentent rapidement à Mayotte notamment, et les conflits sont permanents à Ngazidja et Mohéli. La concentration des habitants dans les villes renforce la concurrence sur les terrains urbains constructibles, et les conflits fonciers sont d'autant plus forts.

Les conflits fonciers présentent l'intérêt de mettre deux parties en concurrence pour la jouissance d'un terrain, acheté ou affecté ; l'objectif est alors de déterminer sur quels principes ou références s'appuient chacune d'entre elles pour justifier du bien-fondé de leur position. En l'occurrence, au moins trois types de droits, ayant chacun une légitimité différente (de manière simplifiée : la coutume, la religion et l'administration), permettent de justifier de la propriété d'un terrain. Cette sous-partie sera traitée à partir d'exemples qui, s'ils ne prétendent pas à l'exhaustivité, permettent de rendre compte de situations précises que nous pensons les plus pertinentes possibles. Les cas traités rendent compte de conflits entre privés, entre privés et administration, ou encore entre collectivités.

### *1.1. Conflits privés/privés : un régime de l'immatriculation qui manque de clarté*

#### *- Des conflits d'héritage : la coutume contre l'immatriculation ?*

Les conflits intrafamiliaux – souvent liés aux héritages – sont assez fréquents, le partage et l'entente entre les nombreux enfants d'une personne et ses frères et sœurs n'étant pas toujours évidents. En théorie, ce type de querelles est réglé dans un cadre coutumier familial (le rôle de l'oncle maternel ou du frère aîné des sœurs propriétaires, est fondamental) ou grâce à la médiation des notables. Les choses peuvent se compliquer lorsqu'un terrain a été vendu à un *mudjen* par une personne quelques temps avant son décès. C'est le cas de cet homme, originaire du sud-ouest d'Anjouan, qui avait acheté une parcelle à une femme de Domoni. Peu de temps après la mort des deux protagonistes, et malgré la confirmation de la transaction par des voisins, les héritiers de la défunte ont commencé à construire sur la parcelle, aux dépens du fils de l'acheteur, qui n'a plus accès à sa parcelle. Celui-ci ne possède pas d'acte attributif, la transaction ayant été verbale. De plus, son père n'étant pas originaire de Domoni, il préfère éviter un conflit ouvert qui ferait mauvais effet vis-à-vis de la communauté locale. Le changement de mentalité qui permet à présent la vente de terrains à des *wadjen* est source de problèmes, la coutume peut ainsi paraître dépassée dans des situations équivalentes à celle qui vient d'être évoquée. D'un autre côté, le statut privilégié des *wonyej* dans la coutume règle de fait la situation, les *wadjen* n'osant pas les affronter.

Ce genre de problème incite certaines personnes à utiliser d'autres sources de droit. Prenons l'exemple d'Abdou qui habite à Sada. Sa grand-mère et son grand-oncle étaient autrefois les deux « propriétaires », selon les principes coutumiers, d'une grande parcelle de terrain située à Mtsangatiti (pointe au sud de la localité). Ceux-ci ont décidé de se partager le terrain en deux parts égales qui furent immatriculées chacune au nom d'un descendant (masculin) différent. D'après Abdou, il s'agissait pour les aïeuls de s'assurer que leur bien resterait dans leur famille et d'éviter les conflits avec

l'administration ou d'autres personnes de Sada. Les terrains restaient donc, selon cette version, « collectifs » : ils étaient destinés à la famille, les oncles devant jouer un rôle de chef de famille et affecter les terres. Toutefois, les oncles d'Abdou ne l'entendaient pas de cette oreille et puisqu'ils détiennent un titre de propriété à leur nom, ils ont divisé leur terrain en lots qu'ils vendent depuis au plus offrant, hors de la famille. Ainsi, la sœur d'Abdou qui aurait pu bénéficier d'un terrain dans cette partie de Sada, afin de construire sa maison, a dû racheter une parcelle à son oncle en 2002, plus de 1 800 €.

Ici, les deux parties qui s'opposent invoquent chacune de leur côté un droit différent, et la coutume doit s'incliner devant un régime de l'immatriculation difficilement attaquant à Mayotte, lorsque les papiers ont été établis en bonne et due forme.

On pourrait multiplier les exemples de ce type liés à des héritages. À Ngazidja, les cas de vente de terrains *manyahuli*<sup>1</sup> par un oncle, sans qu'il ait préalablement consulté les membres de la famille, sont classiques. Dans ce cas, le tribunal, lorsqu'il est saisi, doit théoriquement annuler la vente. Il est intéressant de remarquer la façon dont certains « court-circuitent » la tradition en utilisant le régime de l'immatriculation par exemple. En effet, même s'ils ne sont pas forcément malhonnêtes, ils sont à tout le moins au courant des revendications potentielles dont les terrains peuvent être l'objet.

#### - Des acquisitions sur des modes très variables

Afin d'éviter de se faire flouer lors du décès du vendeur, de nombreux acquéreurs demandent la rédaction d'un acte de vente. Des actes de vente sous-seing privé ou *hatwi*<sup>2</sup> sont ainsi utilisés dans l'archipel, mais l'établissement d'un tel document n'est toutefois pas toujours suffisant pour éviter les problèmes. En témoigne le cas de ce grand-comorien, Housseine, qui a acheté un terrain vierge à un particulier sis à Hamramba (au sud de Moroni) il y a 2 ans, pour y construire une vaste case en parpaings. Housseine pensait que la rédaction d'un acte sous-seing privé suffirait à lui garantir la sécurisation de son terrain et n'a pas engagé de procédure d'immatriculation. Sa surprise fut donc grande d'y trouver une maison en construction lors d'une visite quelques mois après l'achat. Renseignements pris, il s'est rendu compte que l'intrus avait également acheté le terrain mais auprès d'un propriétaire différent, papiers à l'appui. Les deux acheteurs ont préféré s'arranger entre eux et diviser la parcelle en deux parties. Housseine aurait certainement pu tenter un recours devant les tribunaux, mais d'une part, il ne voulait pas risquer de perdre son terrain et d'autre part, la recherche d'un compromis est mieux perçue socialement que le conflit. En définitive, si le principe du *hatwi* est intéressant, la pratique révèle que ceux-ci sont trop souvent rédigés en des termes peu précis et qu'ils identifient mal les biens concernés<sup>3</sup> ; l'élaboration de ce document issu du droit coranique est rarement réalisée dans les règles (passage devant le *cadi*).

Cette sorte d'allègement de la procédure se retrouve dans les pratiques concernant le régime de l'immatriculation. Ainsi a-t-il été signalé, dans le chapitre 7, que l'immatriculation d'un terrain est fréquemment interrompue à partir de l'enregistrement de la réquisition d'immatriculation par l'Administration. Les personnes concernées considèrent souvent que cette démarche est suffisante. En ce qui concerne les ventes à proprement parler, un simple enregistrement de l'acte sous-seing privé auprès du Service des Domaines suffit en général à rassurer le nouveau propriétaire.

En fin de compte, il est difficile de garantir qu'un vendeur est bien le propriétaire légitime du bien concerné ou que ses droits sont certains, les procédures de validation des transactions étant rarement menées à leur terme. En cas de conflits, différents types de

---

<sup>1</sup> Les *manyahuli* sont des biens familiaux indivis transmis en lignée maternelle, cf. chapitre 7.

<sup>2</sup> Acte sous-seing privé : « Acte (contrat) dressé entre particuliers, sous leur seule signature, sans l'intervention d'un officier ministériel », selon <http://atilf.inalf.fr>. Le *Hatwi* peut être comparé à un acte sous-seing privé, importé aux Comores par le droit coranique, il est censé être rédigé et enregistré par le *cadi*.

<sup>3</sup> S. Mahamoudou (2000 : 238) insiste sur la difficulté qu'il y a à définir précisément le contenu et la forme d'un *hatwi* qui s'apparente souvent plus à un acte sous-seing privé que l'on fait valider à l'aide d'un tampon et d'une signature par un responsable local : chef de canton, maire...

droits, parfois les mêmes pour les deux parties, peuvent être invoqués sans qu'aucun document ne soit complètement conforme à l'un ou à l'autre de ces droits.

Un cas un peu particulier cristallise l'attention dans le secteur de Sangani (Mutsamudu) et alimente les interrogations sur la crédibilité du système de l'immatriculation. Cette zone, située dans le prolongement du plateau de Hombo, est une des zones d'extension privilégiée d'une ville manquant drastiquement d'espace d'extension (Chapitre 4). En plus (et peut-être en partie aussi à cause) de cette pression liée à l'urbanisation, la zone est le théâtre de tensions vives entre les héritiers d'une ancienne famille de colons, les Plaideau, et de petits exploitants agricoles<sup>4</sup>. Dans les années 1930, Benjamin Plaideau a déposé une RI concernant la propriété dite de « l'Agrément »<sup>5</sup> ; celle-ci s'étendait alors des hauteurs de Hombo pratiquement jusqu'à la route Ouani-Mutsamudu sur une superficie de 660 ha 96 a 70 c<sup>6</sup>. En raison de l'ampleur du contentieux, dû aux contestations de l'administration et de certains petits exploitants installés dans le périmètre concerné, le terrain immatriculé en 1954 ne s'étendait plus alors que sur environ 277 ha (cf. Annexe 4). Mais les recours auprès des tribunaux se multipliant, la procédure d'immatriculation au bénéfice de la famille Plaideau n'a pu aboutir qu'en 1992. Des terrains destinés à la localité de Sangani (fondée pour accueillir les ouvriers des plantations) et à usage militaire notamment, ont donc été rétrocédés à l'État français (170 ha) et au Territoire, tandis que des privés (au nombre de 77) récupéraient des parcelles. En fait, les autorités anjouanaises contestent les droits de Plaideau car elles estiment qu'il s'est accaparé illégalement des terrains domaniaux ou privés.

Le problème est encore aujourd'hui en suspens : en témoigne un arrêté datant de 1999 qui a interdit toute vente de parcelles issues de « l'Agrément », en raison de nombreuses plaintes émanant de personnes revendiquant un droit de propriété, souvent en vertu d'une possession et d'une exploitation de fait. Sans juger de la légitimité originelle de Plaideau, soulignons que les héritiers comoriens actuels possèdent des titres établis par les Services de l'État et ne comprennent donc pas que leurs droits puissent être contestés par les tribunaux. De plus tout se passe comme si l'arrêté de 1999 avait disparu, puisqu'en 2003, certains héritiers Plaideau ainsi que le Directeur des Services des Domaines n'arrivent pas à en obtenir copie malgré leurs demandes répétées.

Dans un tout autre registre, le cas de Bablou, déjà évoqué dans le chapitre 6, est intéressant. Cet originaire de Moya, dans le sud d'Anjouan, a réussi à acquérir une parcelle à Chougoujou, en plein centre de Mutsamudu, il y a deux ans. Grâce à sa réussite dans le secteur commercial, il a pu faire une proposition intéressante à l'ancien propriétaire qui avait décidé de vendre au plus offrant au mépris de la coutume. Mais Bablou admet que ses voisins ne voyaient pas tous d'un œil favorable son installation. Le marchand de Moya n'a pas cédé aux pressions qui l'incitaient à ne pas acheter mais il a décidé, afin de se prémunir contre d'éventuels conflits, d'immatriculer son terrain. La RI était en cours en 2003, fait exceptionnel dans un centre ancien voué à la coutume.

---

<sup>4</sup> A. Sidi traite de l'historique de l'implantation de Raoul Plaideau dans le secteur de Mutsamudu dans son ouvrage concernant l'histoire de la « crise foncière » anjouanaise (Sidi, 1997 : 95-103).

<sup>5</sup> Dans le régime applicable aux Comores, l'immatriculation donne lieu à l'attribution d'un nom à la nouvelle propriété constituée.

<sup>6</sup> Source : *Plan de la propriété de l'Agrément*, RI n°79<sup>D.N.</sup>, Mars 1942, Service des Domaines, Mutsamudu - Anjouan.

## ***1.2. Des conflits ancestraux que rien ne règle : Moroni et Ikoni, deux localités « en guerre »***

Le sud de l'agglomération de Moroni fait l'objet d'un contentieux entre les ressortissants des arrondissements coutumiers de la capitale et ceux de la localité d'Ikoni. Cette zone dite de « Maluzini » englobe notamment le quartier de Hamramba, mais elle peut s'étendre bien au nord de celui-ci ou au contraire n'en englober qu'une partie selon les interlocuteurs. L'extension du bâti de la capitale sur cette sorte de « zone tampon » est ressentie comme une agression par les Ikoniens, sans compter que les terrains en question prennent une valeur substantielle.

Plusieurs éléments cumulés expliquent que cette situation soit particulièrement difficile. Tout d'abord, le transfert de la capitale du sultanat du Bambao d'Ikoni à Moroni par le sultan Said Ali (à la fin du XIX<sup>e</sup>) a créé une certaine concurrence entre les deux localités. Ensuite, une partie de la zone du contentieux a longtemps appartenu au colon Grimaldi (à hauteur d'environ 300 ha) et est immatriculée à son nom. Dans les années 1980, l'État a saisi une vingtaine d'hectares de la propriété en question en invoquant des droits non acquittés (succession et plus-value). C'est sur ces terrains qu'a été construit notamment le Palais du peuple et que des lotissements ont été réalisés durant la seconde moitié des années 1980. Enfin, Grimaldi a vendu des terrains à des privés.

Mais des Ikoniens revendiquent la propriété de certaines parties du domaine Grimaldi en vertu de droits coutumiers qui n'auraient pas été respectés par l'Administration quand les terrains ont été cédés au colon. Ainsi, l'achat d'une parcelle dans le secteur de Maluzini doit parfois passer par deux transactions : une première avec un héritier Grimaldi<sup>7</sup> et une seconde avec un Ikonien.

Si les contentieux peuvent être considérés individuellement, ce conflit foncier cristallise réellement une opposition entre deux communautés : Ikoniens contre Moroniens. Des commissions ont été créées pour que les notables de chaque localité trouvent une solution (ou plus simplement calment le jeu) et évitent qu'un cas plus aigu que les autres ne vienne mettre le feu aux poudres. C'est en effet ce qui s'est passé il y a quelques années (2000), quand le problème opposant deux ressortissants de chacune des localités s'est transformé, dans le centre de Moroni du moins, en une chasse aux sorcières. Un appel au boycott des commerces tenus par des personnes d'Ikoni y a été lancé et les portes des magasins de ces derniers ont été marquées d'une croix rouge (cf. Photo 29).

---

<sup>7</sup> Celui-ci est décédé en novembre 2002.

**Photo 29 - Porte d'un commerçant d'Ikoni marquée d'une croix dans le centre ancien de Moroni (Grande-Comore)**



---

**Photo 30 - Un exemple de réalisation du CASM :  
le pavage et l'installation de caniveaux dans le quartier de Mtsangani  
(Moroni - Grande-Comore)**



### ***1.3. Un État qui peine à se faire respecter (conflits privés/administration)***

*- Fomboni, capitale d'un État autonome : une mutation qui ravive des tensions liées à la régularisation*

La capitale de Mohéli était autrefois cernée au sud et à l'ouest par des plantations qui ont appartenu pendant longtemps à la Société Comores Bambao. C'est d'ailleurs là que la société de plantation a installé ses ouvriers, à Kanaleni, ancien établissement de plantation devenu un quartier de Fomboni.

Le démantèlement des propriétés de la Bambao s'est fait par des ventes à des privés et par rétrocession ou vente à l'État. La nature exacte des transactions qui ont eu lieu n'est pas toujours évidente à déterminer : la directrice du Service des Domaines, rencontrée en 2003, admettait ne pas disposer des actes de mutation ou de documents permettant d'en retracer l'historique exact. Mais depuis la fin des années 1980, l'État a récupéré l'essentiel des terrains concernés et il en a d'ailleurs loti la majeure partie : lotissements de Salamani, de Comhotel, ou de Msouavé. Les personnels rencontrés au Service des Domaines signalent qu'il n'existe presque plus de terrains domaniaux à Fomboni. Or le nouveau statut de l'île, lié aux « accords de Fomboni » et à la nouvelle Constitution de l'Union, fait de Mohéli un État autonome ; en tant que telle, l'île doit se doter par exemple de bâtiments destinés à accueillir les bureaux des différents ministères. Il faut donc trouver des terrains domaniaux libres, dans la capitale de préférence.

Il se trouve qu'une grande partie des bénéficiaires des lotissements des années 1980 s'est contentée de s'acquitter de ce que le Service des Domaines qualifie de « taxe d'occupation » (phénomène déjà souligné dans le chapitre 7) s'élevant à 15 000 Fc pour un terrain de 16 m sur 12 m. De plus, les attributaires qui pouvaient faire immatriculer leur terrain se sont contentés bien souvent de faire établir un plan-croquis. Si on ajoute à cela que les occupants de terrains, dans le secteur de Comhotel notamment, n'hésitent pas à admettre avoir encouragé le géomètre à élargir leur parcelle, voire à la doubler lors du bornage, on comprend que le recensement des occupants du lotissement de Salamani, entrepris par les Domaines début 2002, ait inquiété ses résidents.

Bien qu'il ait fait stopper cette enquête au bout d'une semaine, le gouvernement doit trouver des terres et la solution préconisée par ses Services (rachat par les occupants au prix fixé par l'arrêté de 1994 sur les prix des terrains domaniaux, soit 300 Fc/m<sup>2</sup>) est difficilement applicable sans heurts<sup>8</sup>.

Cette situation explique que les demandes de plan-croquis entre 2000 et 2003 concernent, pour les deux tiers d'entre elles, le secteur encore peu construit de Comhotel<sup>9</sup>, lequel est pressenti pour accueillir les futurs bâtiments officiels. De nombreux propriétaires craignent de se faire déposséder, d'autant plus dans le cas de lots encore non bâtis qui devaient être construits dans un délai de trois ans suivant leur attribution, sous peine d'être rétrocédés à l'État.

*- La Zone des Pas Géométriques (ZPG) : une bande nécessairement urbanisée ?*

La Zone des Pas Géométriques<sup>10</sup> (ou des « pas du roi ») est une bande de 81,2 m mesurée vers l'intérieur des terres depuis la limite des plus hautes eaux<sup>11</sup> ; elle a été incorporée au Domaine Public Maritime (DPM) par un décret de 1926<sup>12</sup>.

---

<sup>8</sup> On peut notamment imaginer la réaction de personnes ayant racheté un terrain au prix fort à l'attributaire originel d'un lot.

<sup>9</sup> La consultation des demandes de plan-croquis entre janvier et juillet 2003 a permis de constater que 21 demandes sur 36 concernent la zone Comhotel-Islamique-Koni Moimro.

<sup>10</sup> Cette bande littorale est définie dans les outremer français depuis le XVII<sup>ème</sup> à des fins militaires.

<sup>11</sup> La limite des plus hautes eaux correspond au niveau le plus haut atteint par les eaux de l'océan.

<sup>12</sup> P. Hocreitière (Hocreitière, 2003 : 21) rappelle qu'un code du domaine de l'État et des collectivités publiques datant de 1992 est applicable à Mayotte. Toutefois, les dispositions relatives au déclassement des immeubles appartenant au DPM (dont ZPG), renvoient à un décret en Conseil d'État pour leur application. Faute de publication de ce décret, les dispositions ne sont pas applicables aujourd'hui.

Les localités mahoraises étant situées souvent en bordure immédiate du lagon, une partie des constructions est systématiquement située sur cette zone appartenant à l'État. Le cas est particulièrement flagrant là où la pression foncière est forte (Mamoudzou ou même Sada notamment), quand la ZPG constitue le seul espace peu accidenté favorable à l'extension du bâti. En 2002, la DE estimait que 12 000 à 15 000 personnes vivaient de fait sur la ZPG et que les documents de planification (POS et schémas d'aménagement de villages) situaient 210 ha de cet espace en zone urbaine. L'absence de délimitation concrète de la ZPG « sur le terrain », ainsi que les statuts très variables de ses occupants, renforcent l'imbroglio.

Les occupants « coutumiers », c'est-à-dire ceux qui ont hérité d'une parcelle située sur la ZPG représenteraient environ 3 000 parcelles. En vertu du code de 1992, les dispositions relatives à cette zone ne leur sont pas applicables s'ils peuvent justifier leurs droits<sup>13</sup>, mais toute la difficulté est bien là. Un propriétaire coutumier ne s'estime pas en faute s'il ne « régularise » pas sa parcelle selon les principes du droit français, excepté lors des démarches concernant l'habitat social, qui nécessitent une immatriculation. Or le bornage est une opération qui entraîne bien souvent des conflits entre voisins et peut entraîner des contentieux en matière de succession comme nous l'avons vu pour Sada.

Afin de régulariser un certain nombre d'occupants, des Autorisations d'Occupation Temporaire d'une durée de 10 ans peuvent être délivrées à titre onéreux, ou gratuitement dans le cadre de l'habitat social. Cette solution ne satisfait pas les propriétaires coutumiers, or un déclassement de la ZPG est pratiquement inenvisageable, le DPM étant théoriquement inaliénable et imprescriptible<sup>14</sup>. L'argument des occupants est que les règles coutumières préexistaient à la délimitation de la ZPG... La non promulgation des décrets d'application, qui devaient venir compléter le code de 1992 afin de préciser les possibilités d'aliénation de la ZPG, prolonge le problème.

Par ailleurs, cet espace domanial est fréquemment occupé de façon totalement illégale par des personnes ne disposant pas de terrain pour construire. Les immigrés clandestins sont souvent dénoncés. Si la Collectivité a déjà tenté des opérations de « déguerpissement » de ces squatters, on constate qu'en réalité, ces populations se déplacent tout simplement vers un autre site, domanial aussi. Ainsi, le problème particulièrement emblématique de la ZPG rejoint-il celui de l'ensemble des terrains domaniaux à Mayotte, sur lesquels le squat est habituel, voire même orchestré par des Mahorais, qui voient là une possibilité de bénéficier d'une éventuelle procédure de régularisation en arguant d'une occupation coutumière qui s'avère fictive en réalité (les clandestins occupent la parcelle pour le Mahorais).

## Conclusion

En 2001, C. Barthès (2001 : 321-322) écrivait concernant Mayotte que « si l'invasion de la convention de propriété « de droit commun » [que nous avons appelé droit moderne ou français] ne se produit pas, sa systématisation peut générer des comportements de jeu d'acteurs tirant profit du pluralisme institutionnel induit. La réforme foncière actuelle ne fait qu'entériner et renforcer une situation de pluralisme institutionnel déjà à l'œuvre dans l'île ». Ce qui ici singularise les espaces urbains à fort degré d'urbanité c'est que le régime de l'immatriculation est suffisamment répandu pour

---

<sup>13</sup> Article L.213-2 du code du domaine de l'État et des collectivités publiques applicables à Mayotte.

<sup>14</sup> Article L.310-1 du code du domaine de l'État et des collectivités publiques applicables à Mayotte. Le déclassement n'est possible que dans des conditions particulières rappelées par le décret de 1926 (article 44) et le code du domaine de 1992 (art. L.213-2 et L.213-3). Il concerne l'affectation à des services publics des activités exigeant la proximité immédiate de la mer, des opérations de rénovation de quartiers et l'amélioration, l'extension ou la réhabilitation de constructions existantes, et ceci dans des zones futures d'urbanisation ou classées urbaines par le POS. Les terrains doivent être utilisés par l'État, soit aliénés au profit de la Collectivité Départementale ou d'une commune.

donner à chaque habitant la capacité de se référer, selon les circonstances, à l'une ou l'autre des sources du droit. Autrement dit, les habitants ne sont pas cantonnés dans une seule pratique du droit (pratique coutumière) par opposition à une administration qui se référerait au régime de l'immatriculation, ce à quoi on pourrait ajouter les juges musulmans se référant au *minhadj*. Le recours à un type de droit peut être très conjoncturel. Nous pensons en particulier qu'il n'est pas possible de réduire les raisons conduisant à une réquisition d'immatriculation à des demandes concernant un permis de construire, un prêt bancaire ou un financement d'habitat social, même si ceux-ci peuvent jouer un rôle.

Par ailleurs, comme pour l'immatriculation, certaines pratiques coutumières sont remises clairement en cause par nos interlocuteurs. Ils sont ainsi nombreux à dénoncer le *manyahuli* comme une source de conflits ; en particulier lorsque des terrains concernés, autrefois cultivés, se retrouvent dans un secteur en cours d'urbanisation.

Mais en quoi ces différents droits s'entremêlent-ils ? Ne s'agit-il pas plutôt d'une superposition de droits qui s'opposent ? En fait, les exemples montrent qu'assez souvent, on pourra constater l'introduction d'une pratique de l'écrit dans des transactions coutumières, ce qui constitue une évolution considérable, tout en rappelant que les bases restent traditionnelles.

Dès lors on se plaît à imaginer un droit foncier mixte ou métis, intégrant une part des avantages de l'immatriculation, qui permettrait à la fois de pallier les insuffisances d'un droit oral dans des espaces de plus en plus peuplés par des personnes d'origines diverses, et de conserver certains avantages de la coutume qui laisse une grande place au consensus et repose sur un certain pragmatisme au quotidien. Mais devant les carences des services administratifs et ce qui ressemble à un manque de crédibilité de l'État, comment changer les pratiques pour garantir plus de sécurité foncière ?

Depuis les années 1990 et l'engouement croissant pour « l'échelon local », nombreux sont ceux, tels Wagui Siby, coordinateur du Programme de Gestion Urbaine pour l'Afrique, qui pensent que le « niveau pertinent d'exercice des compétences en matière d'aménagement foncier urbain [...] ne peut être que local »<sup>15</sup>. Ce nouveau paradigme du développement des pays du « Sud » a favorisé l'émergence de très nombreux acteurs et organismes locaux qui entendent souvent jouer un rôle dans l'organisation et l'aménagement des espaces urbains, renforçant par là même le pluralisme institutionnel dénoncé par C. Barthès.

---

<sup>15</sup> Allocution de Wagui SIBY, in Collectif, 1999b : 9.



## 2. La gestion locale : un paradigme bien ancré aux Comores, ou la multiplication des organismes et associations de développement « communautaire »<sup>16</sup>

Le contexte de reconnaissance officielle, au niveau mondial, de l'importance des collectivités locales<sup>17</sup>, a favorisé l'émergence, depuis une quinzaine d'années, de groupes, d'associations et d'organismes ayant pour vocation une meilleure gestion de portions de l'espace urbain. Certains sont issus clairement de l'organisation administrative des anciens pays colonisateurs (communes), mais d'autres relèvent de modes de fonctionnement visiblement plus hybrides : associations proches de celles relevant de la loi de 1901 en France mais avec des financements spécifiques par exemple. Les organisations non gouvernementales (ONG) jouent elles un rôle important dans l'impulsion qu'elles donnent en particulier à la création de groupements ou comités locaux de développement.

Nous avons vu dans le chapitre 3 qu'en tant qu'unité coutumière de référence, l'arrondissement coutumier (ou « *mdji* arrondissement coutumier ») constitue l'échelle légitime de l'autorité traditionnelle. Un problème ou litige quelconque donne lieu à des négociations en quelque sorte hiérarchisées entre différents *hirimus*, le groupe des anciens (*wafomamdji* à Ngazidja) détenant le pouvoir décisionnel en fin de compte. Ces derniers ont aussi l'autorité sur les populations socialement considérées comme de rang inférieur (pêcheurs ou *warumwa*). Dans un cadre traditionnel, ces autorités coutumières sont également celles qui seront appelées à discuter en cas de conflit entre deux arrondissements coutumiers ou deux *mdji* assez proches, par exemple en cas de contentieux concernant un terrain dont deux personnes d'origine différente se disputent la propriété.

Durant la colonisation, un pavage administratif basé sur un découpage en cantons a été mis en place (cf. chapitre 1), celui-ci a légèrement évolué au fur et à mesure des différents statuts des îles, du protectorat à l'autonomie interne. Ainsi, juste avant l'indépendance, les îles étaient divisées en préfectures qui avaient à leur tête des préfets aux pouvoirs limités ce qui explique certainement le faible nombre de réalisations dont ils furent à l'origine (Guébourg, 1995 : 73). Ils désignaient toutefois un conseil des notables et un « chef de village » dans chaque localité, censé veiller au respect des lois. Cependant, le statut du chef de village est intimement lié à la coutume d'où lui vient sa véritable autorité. Ajoutée à cela, l'indigence de l'administration d'une façon générale permet d'affirmer que la gestion des espaces urbains est restée globalement coutumière.

Les changements opérés à partir des années 1960 et la marche vers l'indépendance ont amené à des tentatives de redéfinition des différents échelons administratifs et de leur domaine de compétence, et ce, dans un contexte d'extension urbaine et de diversification des populations habitant au sein des villes. Si on passe l'expérience révolutionnaire de Ali Soilihi, qui avait revu l'ensemble de l'organisation territoriale, on retiendra la redéfinition des limites des préfectures (celle du centre à Ngazidja a été divisée en trois), et l'établissement de cantons à l'intérieur de celles-ci au milieu des années 1990. Si ceux-ci constituent souvent des unités administratives assez vastes et regroupent en général plusieurs *mdji*, laissant une certaine autonomie aux autorités locales, il en va autrement des communes, qui ont fait leur (ré)apparition dans les années 2000. Celles-ci se situent en effet à une échelle assez proche de celles des *mdji*, ce qui pose la question d'une éventuelle concurrence entre les autorités émanant de ces deux entités. Celle-ci est d'autant plus pertinente dans le cadre d'agglomérations urbaines

---

<sup>16</sup> Cette expression est fréquemment reprise pour qualifier des processus ou organismes qui seraient issus d'une volonté populaire (communautés locales réduites) par opposition à des décisions centralisées qui seraient en rupture avec les réelles préoccupations des populations.

<sup>17</sup> Reconnaissance sanctionnée notamment par la fondation de l'UNACLA : Comité consultatif des Nations Unies pour les Autorités Locales, dont la réunion inaugurale s'est tenue en janvier 2000 à Venise. On peut noter également la création de l'Alliance des villes, conçue par ONU-Habitat et la Banque Mondiale comme une association regroupant les villes et leurs partenaires.

où la coutume est la plus affaiblie. De plus, au-delà des communes, les organismes de gestion et d'aménagement locaux semblent se multiplier, sous l'impulsion notamment d'ONG.

Comment fonctionnent ces organismes qui sont autant de nouvelles échelles de l'organisation des villes ? Sont-ils complémentaires, palliatifs, ou concurrents ? Quel rapport entretiennent-ils avec la coutume ?

## ***2.1. Les communes : un terme hérité de la France qui masque la tradition ?***

### **2.1.1. Une idée ancienne qui revient à la faveur de la décentralisation**

Comme dans la plupart des pays d'Afrique francophone, des communes ont existé aux Comores avant l'engouement pour les collectivités locales et la mise en avant des mérites de la décentralisation par les organismes internationaux dans les années 1990. Ainsi les premières communes comoriennes datent de la dernière période de la colonisation, puisque c'est une loi de 1961 qui donnait la possibilité au président du Conseil de gouvernement de créer des communes de plein ou de moyen exercice. J.L. Guébourg (1993 : 96) rappelle qu'avec « l'accord de la Chambre, le Conseil de gouvernement érigea Moroni et Mutsamudu en communes de moyen exercice (= dotée de la personnalité morale et de l'autonomie administrative et financière). » Domoni et Mitsamihuli suivirent le 02 mars 1970.

Dans les trois îles du futur État comorien, les troubles de l'indépendance et la période Soilihiste (1977-1978, cf. chapitre 1) ont sonné le glas des communes, qui avaient par ailleurs de sérieuses difficultés financières. Par la suite, durant les années 1980 et 1990, l'échelon de base fut celui de la localité (*mdji*), avec à sa tête un chef de village désigné selon un principe similaire à celui que nous avons décrit concernant la période ayant précédé l'indépendance. L'échelon suivant était le canton puis la préfecture, à la tête de laquelle se trouvait un préfet (cf. Figures 70a, b, c et d). Cette organisation qui prévalait encore à la fin du XX<sup>ème</sup> siècle ne préservait pas beaucoup de moyens ni de pouvoirs aux autorités locales qui constituaient la plupart du temps de simples relais de l'administration centrale, se contentant d'enregistrer des actes, percevoir des impôts et tenter de faire respecter des règlements issus d'adaptations des textes de l'ancienne puissance coloniale.

En raison de son statut spécifique et de son intégration au sein de la République Française, Mayotte a connu une organisation interne différente. Dix-sept communes ont été instituées dès 1977, constituant l'échelon de base du pavage administratif, avec à leur tête un maire. À chaque commune correspondait un canton représenté par un conseiller général selon le modèle des départements de Métropole (celui de Mamoudzou fut divisé en 3 à partir de 1994 en raison de son nombre élevé d'habitants par rapport aux autres). Toutefois, plusieurs éléments importants ont longtemps différencié les communes mahoraises de celles de Métropole. D'abord, l'absence de fiscalité propre grevait de façon importante le budget municipal, en fait, en l'absence de cadastre, l'impôt foncier était perçu par la Collectivité, de même pour les patentes des commerçants notamment. En fait, le préfet, représentant de l'État qui pouvait légiférer par ordonnance et avait entre ses mains le pouvoir exécutif, était le seul à disposer de véritables moyens de gestion ou d'aménagement, avec sous son autorité les Services de l'État. De plus, les lois de décentralisation du début des années 1980 n'ont pas été traduites dans le droit mahorais, chose possible en raison de la spécificité juridique du statut de Mayotte, puisque les lois françaises ne sont applicables dans la Collectivité Territoriale que sur mention expresse. Ainsi, les budgets communaux sont-ils restés sous tutelle du représentant du gouvernement qui doit les approuver a priori (alors qu'ils sont simplement contrôlés par les Chambres Régionales des Comptes en Métropole), et en matière d'aménagement, les permis de construire notamment ont continué à être délivrés par le préfet.

Figure 70a - Organisation administrative de Mayotte en 2002



Source : Direction de l'Équipement, 2002.

Conception et réalisation : Y. Gérard, P. Brunello <http://www.univ-lr.fr/ctig>, 2005.

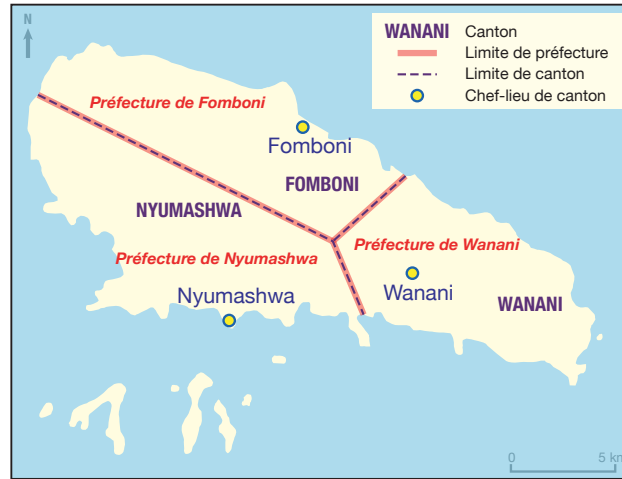
Figure 70b - Organisation administrative d'Anjouan en 2002



Sources : Entretiens Direction Générale de l'Urbanisme, 2002  
 Recensement de la population et de l'habitat, 1991.

Conception et réalisation : Y. Gérard, P. Brunello <http://www.univ-lr.fr/ctig>, 2005.

**Figure 70c - Organisation administrative de Mohéli en 2002**



Sources : Entretiens Direction Générale de l'Urbanisme, 2002  
 Recensement de la population et de l'habitat, 1991.  
 Conception et réalisation : Y. Gérard, P. Brunello <http://www.univ-lr.fr/ctig>, 2005.

**Figure 70d - Organisation administrative de la Grande-Comore en 2002**



Sources : Entretiens Direction Générale de l'Urbanisme, 2002 / Guébourg J.L., 1995.  
 Conception et réalisation : Y. Gérard, P. Brunello <http://www.univ-lr.fr/ctig>, 2005.

Que ce soit à Mayotte, où le changement de statut (projet de loi voté en 2001) tombe avantageusement dans une période de renforcement de la décentralisation en France (lois de 2001), ou aux Comores, où la nouvelle Constitution issue des accords de Fomboni de 2001 prévoit implicitement la création de collectivités territoriales à l'échelon local<sup>18</sup> sur tout le territoire de l'Union des Comores, la période semble favorable à un retour de l'échelon municipal sur le devant de la scène administrative.

### 2.1.2. Nouvelles pratiques démocratiques ou nouvel échelon coutumier ?

On peut imaginer aisément les relations étroites existant entre des autorités coutumières et un échelon administratif très local et totalement importé comme celui de la commune. En effet, comment les notables d'un arrondissement coutumier prestigieux pourraient-ils accepter l'autorité d'un maire élu au suffrage universel direct mais issu d'un *mdji* de pêcheurs ?

Les communes instaurées en 1977 à Mayotte englobaient plusieurs localités, ainsi par exemple Mtsapéré et Mamoudzou se sont-elles retrouvées dans la même entité administrative dirigée par un seul maire. Situation difficile à imaginer il y a 30 ans alors qu'aujourd'hui encore, les relations entre les habitants des deux localités sont parfois tendues. De plus, le pouvoir de l'édile à la tête d'une municipalité mahoraise a longtemps été tributaire des autorités coutumières, ne constituant qu'un référent pour l'administration centrale, la gestion de cette commune intégrant deux *mdji* importants nécessite de nombreuses précautions pour ne pas heurter les sensibilités.

La présence logique de notables à la tête des communes s'explique non seulement par un niveau éducatif plus élevé, une maîtrise du français (pas évidente surtout à l'époque) et une connaissance éventuelle de la France métropolitaine, mais aussi par l'origine sociale et le statut au sein de la coutume. Les autorités traditionnelles donnent un avis que le maire entérine pour lui donner une valeur officielle. Nous pensons que dans bien des localités de Mayotte, ce type de fonctionnement continue à prévaloir. Au-delà des querelles de partis politiques, on imagine la complexité des tractations qui peuvent avoir lieu avant des élections entre *mdji* appartenant à la même commune...

Quel intérêt les Mahorais peuvent-ils trouver dans une municipalité ? Ce qui est certain c'est que cet échelon (local) permet de capter des financements : dotations de l'État notamment, même si les investissements sont en général contrôlés assez étroitement.

Dans l'Union comorienne, la réapparition de communes date des années 2000 d'abord dans l'île d'Anjouan<sup>19</sup>. On relèvera notamment la création d'une mairie à Domoni et Mutsamudu précisément courant 2000, tandis qu'il n'existe pas à notre connaissance d'organe municipal à Moroni, Fomboni ou Mitsamihuli. Les mairies se multiplient toutefois en Grande Comore, souvent sans véritable reconnaissance officielle d'ailleurs ; Fumbuni s'est ainsi dotée d'une mairie en 2002.

À Anjouan, c'est l'ensemble de l'organisation territoriale qui est revue et corrigée par le projet de constitution de 2002, puisqu'il instaure non seulement des communes, en tant que collectivités territoriales de base, mais également des régions (au nombre de cinq et qui reprennent les découpages des anciennes préfectures). Il précise aussi que « chaque commune est administrée par un conseil municipal élu au suffrage universel qui élit en son sein un maire » (Art. 13 du titre III). D'après l'article 14 : « Les maires de chaque

---

<sup>18</sup> En fait, à propos du non cumul des mandats, la Constitution de l'Union évoque dans son article 16 (p.6) un mandat électif « relevant de la collectivité territoriale ». La Constitution anjouanaise de 2002 est elle plus précise puisqu'elle souligne que « La commune est la collectivité de base. Elle correspond à un centre urbain ou à un regroupement de villages d'au moins trois mille habitants » (Titre III, Article 13).

<sup>19</sup> En fait, la loi dite communale n°99-001 du 27 novembre 1999 avait précédé la constitution de 2002 en créant l'échelon communal.

région forment le conseil régional. Chaque région élit parmi les maires le président du conseil régional qui oriente la politique de développement de la région ».

Derrière ce langage administratif apparemment neutre, la réalité de terrain montre une pratique qui ne s'affranchit pas de la coutume. Tout d'abord, si on observe la « région » de Mutsamudu, on remarque qu'en 2002, elle comprenait cinq communes : Pajé, Mutsamudu, Mirontsy, Bandrani 1 et Bandrani 2. En fait, il s'agit de localités dont les limites sont fixées par la coutume : celle de Mutsamudu s'étend du terrain à la sortie ouest de la ville, à Chitsangani à l'est (la limite étant plus précisément au niveau de l'ancien bâtiment de l'auberge « Ashley »), puis jusque Sangani à l'est.

Ce fonctionnement entraîne un certain flou quand à l'organisation d'élections municipales. L'espace habité est divisé en zones qui élisent chacune leur conseiller municipal, les dix-sept élus désignent ensuite un maire parmi eux. Mais les zones en question, appelées « quartiers » par le maire, ne sont pas clairement délimitées sur une carte ; les autorités comptent sur le fait que les responsables des bureaux de vote connaissent les habitants et sauront s'ils sont du « quartier » ou non. Ce qui est sûrement le cas, mais ne garantit pas contre les fraudes. Ajoutons que lors des élections de 2000, deux zones ont été réunies en une seule au motif qu'elles ne représentaient pas suffisamment d'habitants pour élire un représentant chacune ; les données utilisées étaient celles du recensement de 1991...

À Domoni, après deux dissolutions de la municipalité en raison de pratiques illicites (corruption et détournements), l'élection de l'équipe municipale actuelle s'est faite en 2003 au cours d'une réunion de représentants de chaque « quartier » de la ville avec le ministre de l'éducation. Ce dernier, originaire de la région, s'était vu accorder opportunément le rôle de représentant de l'État par les personnes réunies. En est ressorti un nouveau conseil municipal formé de 13 membres : quatre représentants de Hari ha Muji et Ryadhui (on retrouve le lien fort unissant l'arrondissement coutumier et sa zone d'extension privilégiée), quatre originaires de Maweni ; trois de Momoni ; et deux respectivement pour Limbi et Mbouéladougou (deux localités proches mais hors de l'agglomération). Le poids des découpages coutumiers est très clair puisqu'on retrouve les trois arrondissements coutumiers historiques. Par ailleurs, deux petites localités qui, pourtant, sont assez éloignées (quelques kilomètres) sont rattachées à la commune, alors que Ajoho, qui fait partie à présent de la même agglomération urbaine que Domoni, n'est pas intégrée à la commune.

Enfin, si on s'intéresse à Fumbuni, l'élection du maire s'est jouée pendant celle du président de l'Union, puisque c'est l'originaire de la localité qui a reçu le plus de suffrages à la présidentielle qui a été placé à la tête de la mairie le 30 juin 2003. Il se trouve que l'homme politique en question, Saïd Hassan Saïd Hachim, fut député puis ministre (des affaires étrangères) sous la présidence d'Ahmed Abdallah.

Ces exemples témoignent de la difficulté de mise en place de structures municipales sur un modèle français importé. La coutume semble sous-jacente dans les trois villes étudiées (parmi nos 5 sites-test en Union des Comores) bénéficiant de ce type de structure<sup>20</sup>. Dès lors, pourquoi vouloir mettre en place ce nouvel échelon ? Localement, les habitants qui se sentent éloignés des préoccupations de services de l'État réputés indigents sont demandeurs d'autorités locales reconnues officiellement et dotées de moyens propres. Pour les élites locales, il s'agit d'un nouvel espace politique potentiellement moins soumis à l'État et au sein duquel elles peuvent exercer leur pouvoir.

---

<sup>20</sup> Les exemples sont nombreux si on s'intéresse à d'autres localités, par exemple à M'Beni, localité grand-comorienne située sur la côte est de l'île à une vingtaine de kilomètres au nord de Fumbuni, ce sont les responsables de chaque hirimu qui se sont réunis et ont élu un maire.

### 2.1.3. Un réel pouvoir ?

Hormis les troubles politiques des années 1970, les communes instaurées à la fin de la colonisation doivent leur échec à un déficit de moyens financiers (la patente était la principale source de revenus) ainsi qu'à leurs faibles compétences en matière d'aménagement et de foncier, autrement dit, un manque structurel d'indépendance<sup>21</sup>.

- Des sources de financement limitées

« Dans nombre de pays, les autorités locales contrôlent moins de 5 % des dépenses publiques nationales » (Anonyme, 2005 : 6). Pour être efficace, une municipalité doit disposer de moyens financiers et matériels. Mayotte et l'Union des Comores en sont à des stades différents qui marquent chacun une étape.

Dans les villes de l'Union disposant d'une municipalité, les sources de revenus sont modestes. Les budgets de Domoni et Mutsamudu sont formés essentiellement de patentes perçues sur les emplacements du marché, de droits de Douane pour la seconde et d'une taxe sur l'abattage (2 500 Fc par animal à Domoni). Il s'agit en réalité de recettes autrefois perçues par les préfectures. Les dons lors des fêtes de mariages sont également une source importante de revenus (50 % des recettes perçues lors de la danse appelée Barzangué à Mutsamudu sont reversées à la mairie ; pour la même cérémonie à Domoni, les bénéficiaires doivent s'acquitter d'un droit de 5 000 Fc), c'est pratiquement la seule dans le cas de Fumbuni.

La budget total annuel de la mairie de Mutsamudu s'élevait à 20 000 000 Fc en 2002, dont 60 % étaient dévolus aux salaires. En effet, les municipalités ne peuvent fonctionner sans personnels : police municipale, secrétaires, agents divers, mais seule Mutsamudu a de véritables moyens en la matière et une partie des employés sont des agents de l'État détachés de l'administration centrale.

Les sources de financement montrent donc que les mairies ont du mal à trouver leur autonomie et sont soit entièrement dépendantes de la coutume, soit tributaires tantôt des aides coutumières, tantôt des aides de l'État, quand elles ont une reconnaissance officielle. Mais une autre source de financement existe et se développe actuellement ; elle est liée aux ONG. Il s'agit toutefois de financements plus ponctuels destinés en général à permettre la réalisation d'un projet particulier (construction de salles de classe par exemple).

S'il existe depuis longtemps, l'échelon communal à Mayotte apparaissait assez effacé avant le projet de loi de 2001. L'essentiel du budget était représenté par des financements de l'État étroitement contrôlés. L'article 39 du « projet de loi relatif à Mayotte » adopté en deuxième lecture par l'assemblée nationale le 26 juin 2001 permet aux communes de bénéficier des recettes des patentes et de l'impôt foncier<sup>22</sup>. Ajoutons à cela une dotation de rattrapage et de premier équipement délivrée de janvier 2002 à fin 2006 en guise de « disposition transitoire ».

---

<sup>21</sup> J.L. Guébourg (1993 : 96) décrit les problèmes des communes en question : « Dotées d'autonomie financière, Moroni comme Mitsamihuli étaient dirigées par un maire-administrateur qui était également préfet ou sous-préfet, nommé par le gouvernement, pour une durée de six ans. Il était aidé par un conseil municipal de 20 membres, élus au scrutin de liste, avec des conditions d'éligibilité strictes (= avoir passé 6 ans aux Comores dont 3 dans la commune, les migrants dynamiques étaient donc éliminés).

Le contrôle du pouvoir central sur la commune était plus important qu'en Métropole : il touchait les baux de plus de cinq ans, le transfert de propriété communale, les acquisitions de logement, les projets pour les travaux nouveaux, les routes. Ce contrôle portait déjà en lui, l'échec commercial largement renforcé par la défection des conseils municipaux ayant peu d'intérêt pour la chose publique, surtout sans indemnités. Au plan financier, l'essentiel (60%) était formé de la patente, impôt en général acquitté par les commerçants, mais, en 1963, Moroni n'avait que sept millions de francs CFA de budget annuel et les préfectures devaient acquitter les salaires d'une pléthore d'employés communaux ! ».

<sup>22</sup> Sous réserve que la commune en question soit entièrement cadastrée, ce qui n'est le cas que d'une minorité. Voir Chapitre II : Des ressources financières du Titre IV : Des communes, du projet de loi relatif à Mayotte, TA n°693, 26 juin 2001.

Ces financements nouveaux sont bien sûr les bienvenus pour les communes qui en bénéficient et qui, contrairement à ce qui passe dans l'Union comorienne, semblent moins placées sous tutelle des autorités coutumières. De plus, l'enjeu que représente le poste de maire se renforce.

- *Des compétences limitées, en cours de renforcement à Mayotte*

Au-delà de leurs ressources financières propres, les municipalités ont besoin de se voir attribuer un certain nombre de prérogatives qui leur permettent de jouer un rôle d'aménageur ou de représentant de l'ordre. Dans la pratique, force est de constater que les transferts de compétences sont assez minces.

En fait, les municipalités de l'Union comblent un vide sans toujours avoir des prérogatives clairement établies. Ainsi, la mise en place d'une police municipale, le ramassage des ordures, l'entretien des espaces publics ou de la voirie sont souvent privilégiés. Il s'agit en général de projets en réalité assez limités faute de moyens et n'engageant pas d'aménagements de grande ampleur ; l'État reste le seul compétent en matière de gestion des permis de construire et surtout de réglementation foncière. Ceci explique des initiatives telles que celle du maire de Fumbuni qui a demandé le transfert des dossiers concernant l'état civil et l'urbanisme par une lettre adressée au ministère de l'intérieur de la Grande-Comore fin 2002.

On retrouve en fait un biais de la décentralisation en Afrique sub-saharienne que dénonce A. Durand-Lasserve<sup>23</sup> quand il rappelle que, même lorsque des textes précis concernant la mise en place de communes avec des pouvoirs importants en matière de gestion ont été adoptés, leur application est en générale peu effective. Par ailleurs, dans un contexte politique instable, il apparaît normal (si ce n'est légitime) que les autorités centrales s'inquiètent de l'émergence de contre pouvoirs locaux, la situation de la capitale Moroni, dont l'agglomération a été érigée en préfecture, témoigne de cette inquiétude du pouvoir qui tente ainsi de renforcer son emprise sur la ville.

Les municipalités mahoraises peuvent, depuis 2002, délivrer des permis de construire lorsqu'un POS<sup>24</sup> a été approuvé, ce qui va dans le sens d'un renforcement de leur pouvoir. Toutefois, les situations sont très variables dans les faits. Ainsi, en 1988, à la suite d'une délibération du conseil municipal (datée du 21 septembre), la mairie de Mamoudzou demandait au préfet le transfert, au bénéfice de la municipalité, des propriétés de la Collectivité Territoriale situées sur le territoire communal. La réponse négative du préfet évoquait notamment le risque de généralisation de cette demande par l'ensemble des communes de l'île. Cet exemple témoigne d'une demande de prise en main du territoire communal et de son aménagement. Mais la capitale mahoraise dispose de moyens considérables par rapport aux autres, elle s'est d'ailleurs dotée d'un véritable service d'urbanisme et d'aménagement depuis 2003. Ainsi, à Sada, l'adjoint au maire responsable de ce type de question, Sahyou Boinali signalait, en 2003 que, comme dans la plupart des municipalités de Mayotte, les élus de Sada ne souhaitaient pas être responsables de la délivrance des permis de construire, craignant la pression de leurs amis ou de leurs familles sur ce genre de question<sup>25</sup>. De plus, ils admettent le manque de moyens, humains notamment, dont disposent les collectivités locales pour instruire ce

<sup>23</sup> DURAND-LASSERVE A., 1999, Note de synthèse, in ANONYME, « Aménagement foncier urbain et gouvernance locale en Afrique sub-saharienne », Enjeux et opportunités après la conférence Habitat II, Rapport du colloque régional des professionnels africains, Ouagadougou, Burkina Faso, 20-23 avril 1999, UNCHS, Nairobi, pp.12-14.

<sup>24</sup> Les textes relatifs aux Plans Locaux d'Urbanisme (PLU) qui remplacent les POS en Métropole n'ont pas encore été adoptés.

<sup>25</sup> En réalité, P. Hocreitere souligne concernant les permis de construire et certificats d'urbanisme que les maires qu'il a rencontré « dont le maire de Mamoudzou, commune chef lieu de Mayotte, ne sont pas demandeurs aujourd'hui d'un tel transfert » (HOCREITERE P., 2003, *Rapport de mission sur le foncier, l'urbanisme et l'aménagement à Mayotte*, Ministère de l'Outre-Mer, Ministère de l'Équipement, des Transports, du Logement, du Tourisme et de la Mer, p.49).



genre de demandes. L'État et ses services de l'équipement notamment continuent donc à jouir de prérogatives importantes en matière d'aménagement.

*- Des projets d'aménagement qui doivent répondre à des exigences externes : ONG en Union des Comores et État à Mayotte*

Finalement, les communes sont à la fois largement tributaires des structures coutumières, mais aussi d'autorités administratives calquées sur des modèles occidentaux. Si la décentralisation progresse et s'affirme clairement à Mayotte, l'Administration centrale cédant petit à petit une partie de son pouvoir, le contexte de l'Union des Comores apparaît plus complexe. À Anjouan, la pression du ministère de l'Intérieur sur les maires est dénoncée par un certain nombre de Comoriens surtout depuis les élections de 2004 (qui ont permis de désigner 32 maires). En effet, dans un discours radio diffusé du 21 mai 2005, le ministre de l'Intérieur Mr. Jaffar Salim Allaoui rappelait à l'ordre les maires qui ne respecteraient pas suffisamment la tutelle vis-à-vis de son ministère et pratiqueraient des actes d'incivisme ; il dénonçait également les dysfonctionnements des collectivités locales. Cette remise en cause de l'action des municipalités (qui est peut-être justifiée) et de leur existence justifiera certainement l'absence de transfert de compétences relevant encore du domaine de l'État. En Grande-Comore, si la commune de Moroni existe théoriquement, les attributions de la mairie ne sont pas très claires et les compétences transférées depuis la préfecture encore imprécises. Par ailleurs, un autre type d'acteur, qui s'inscrit dans le secteur du « développement local », oriente certainement les actions municipales : les Organisations Non Gouvernementales. Celles-ci constituent des sources de revenus importantes pour les municipalités, mais dans le cadre de programmes ou de projets clairement définis. La commune est intéressante car elle permet de fournir aux ONG un interlocuteur à la fois officiel et disposant par exemple d'un compte en banque. L'intérêt pour l'échelon municipal pourrait donc être motivé par sa capacité à capter les « aides au développement ». Mais là encore, la liberté des élus locaux n'est pas totale et la question de la légitimité des ONG à infléchir les priorités de gestion d'une commune se pose.

Pour conclure cette sous-partie consacrée aux communes, il semble d'une façon générale que ce type de collectivité locale ait du mal à s'affirmer en tant que tel. A. Rochegude écrit que « la décentralisation n'apparaît pas toujours comme un processus réellement susceptible de faciliter la bonne gouvernance. [...] pour la collectivité locale comme pour l'Etat, il ne suffit pas d'un appareil législatif et administratif. Il faut, avant et peut-être surtout, de la légitimité. » (Rochegude, 1999 : 23) ; or cette dernière repose pour l'instant sur des systèmes coutumiers hérités qui auront du mal à s'adapter dans des agglomérations urbaines de plus en plus grandes et diversifiées. La commune de Mamoudzou apparaît ici comme une exception, intégrant plusieurs localités en son sein, elle permet de prendre en compte l'ensemble de l'agglomération en évitant de démultiplier les « micro-pouvoirs ». Mais peut-être la solution la plus équilibrée serait de trouver une alternative qui ne se contente pas de plaquer le modèle administratif français et permette de prendre en compte, à l'échelle des agglomérations urbaines, les instances coutumières.

***2.2. Les associations de développement, actrices en puissance de l'aménagement en Union des Comores***

Des associations à l'échelle de l'arrondissement coutumier ou de la localité le plus souvent, mettent en œuvre des projets d'aménagement et de gestion grâce à de l'argent récolté de diverses manières (cotisations des membres, organisation de cérémonies et de fêtes, ou diaspora).

Un certain nombre d'entre elles sont coutumières. On retiendra les associations de femmes (5 *shama* à Fumbuni) qui organisent notamment des danses lors des mariages,

ou les groupements liés à la dynamique coutumière (les *wanamdji* cotisent à Fumbuni pour financer le centre de santé). Le lien peut être également fondé sur l'appartenance à un même arrondissement coutumier. Ces organisations peuvent être aussi importantes pour le financement d'autres acteurs locaux, notamment les mairies.

Un autre type d'associations, adoptant des statuts type loi de 1901 en France, existe également. La principale différence avec les groupements coutumiers, est qu'elles s'arrangent pour avoir un statut juridique, ce qui leur permet de faire appel à des financements nouveaux (l'ouverture d'un compte en banque permet de faire des emprunts par exemple) et leur donne un poids parfois décisif. De plus, il arrive souvent que les membres élisent un bureau qui désigne un président, un trésorier et un secrétaire. Ces associations, influencées par la diaspora notamment française, ne reposent pas sur la coutume même si elles lui restent fortement liées, ne serait-ce que parce qu'elles se définissent en général par rapport à un arrondissement coutumier. Enfin, si autrefois il s'agissait d'associations à vocation essentiellement culturelle ou sportive, elles prennent maintenant en main des actions d'aménagement, depuis les années 1990 pour les plus anciennes.

À titre d'information, nous avons interrogé des responsables d'une dizaine d'associations de ce type, parmi elles on peut retenir : l'OBADDEM (Organisation Bariza pour le Développement de Mitsamihuli), une des trois associations de la localité en question (il en existe une par arrondissement coutumier) ; Le comité de pilotage de Hombo (Mutsamudu) ; l'UMU (Ulezi Msomo Ulanga de Fomboni) ; l'ADD (Association pour le Développement de Domoni) ; ou enfin le CASM (Centre d'Animation Socio-Culturelle de Mtsangani, Moroni).

Afin de préciser les actions et modes de fonctionnement de ces associations, nous allons détailler le cas du CASM grâce aux informations fournies par le responsable moronien : Ahmid Soulé. Il s'agit d'une association régie par la loi n°86-006/AF du 30 mai 1986 (proche de la loi de 1901 concernant les associations en France), créée en 1992 et disposant notamment d'un bureau de 7 membres élus. Les financements sont d'origines multiples : récolte de fonds grâce à des cotisations et à une taxation systématique lors des grands-mariages (environ 200 000 FC par mariage) ; organisation de concerts, soirées, activités culturelles ; diaspora (l'antenne de Paris avait ainsi récolté 6 millions de Fc en juillet 2002 pour la réfection de la place publique). Des ONG peuvent également jouer un rôle, en l'occurrence, une ONG américaine a fait un don de plusieurs millions de francs comoriens pour le projet concernant la place publique. On voit ici l'importance de la personnalité juridique de l'association qui lui permet de récolter des fonds importants, plus facilement que dans un cadre coutumier.

Le CASM s'illustre dans le domaine culturel, en ouvrant sa bibliothèque à ses membres<sup>26</sup> : celle-ci se trouve dans un bâtiment rénové par l'association et accueille également le centre d'une chaîne de télévision de quartier. La principale opération réalisée en 2002 fut la réfection des rues du quartier, qui s'est traduite par la réalisation d'un pavage et de fossés d'écoulement des eaux (cf. Photo 30). Le projet en cours en 2003 était la réfection de la place publique. Malheureusement, la collaboration avec l'association du quartier voisin (le Centre Culturel de Loisirs de Badjanani : CCLB) est difficile d'après Ahmid Soule.

Parallèlement, des associations sont créées en France métropolitaine (branche parisienne du CASM) et sont destinées à collecter des fonds afin de financer des projets dans les îles<sup>27</sup>. Ces structures composées de migrants répondent à la définition des

---

<sup>26</sup> Cotisation entre 1500 et 3000 FC pour 2 ans. Cette source de financement devrait être importante, mais les responsables soulignent que nombreux sont ceux qui ne s'acquittent pas de ce droit d'entrée. Beaucoup pensent qu'il suffit d'être de Mtsangani pour avoir accès au CASM.

<sup>27</sup> Nous avons déjà souligné le rôle important de la diaspora qui transfère une masse importante d'argent (cf. chapitre 2).

Organisations de Solidarité Internationale Issues de l'Immigration (OSIM). Organisations de droit français, composées de membres issus de l'immigration, « elles se réfèrent soit à l'appartenance de leurs membres à un même village ou une même région, soit à une composition particulière (jeunes, femmes, professionnels dans un domaine donné) »<sup>28</sup>. Celles-ci peuvent parfois être à l'origine de certains projets et impulser fortement la dynamique associative aux Comores. À l'instar de ce qui se passe dans les îles, elles organisent des manifestations pour financer une partie de leurs actions.

### Un exemple de lettre adressée par la branche parisienne du CASM aux membres de l'association

**CASM Paris**  
s/c AHAMDA  
16, allée du Béarn  
91300 Massy

Paris, le 06 juin 2003

**Objet :** Bilan de la soirée du 1<sup>er</sup> mars 2003 / Perspectives d'action

Chers membres,

Nous voudrions d'abord vous remercier d'avoir répondu à notre appel et d'être venus si nombreux à la soirée que nous avons organisée à Aubervilliers le samedi 1<sup>er</sup> mars 2003. Cette soirée fut un vrai succès grâce à votre mobilisation. En accord avec Abdoulmouna AHAMADA, notre trésorier, nous avons établi le bilan financier ci-dessous, auquel nous joignons les relevés de compte attestant l'encaissement de la recette sur le compte de l'association. Les opérations effectuées depuis y figurent également.

#### 1. Bilan financier

Nature de l'opération	Crédit	Débit	Solde
Ancien avoir à l'ouverture du compte le 16 janvier 2003			+ 570,00 €
<i>Madjiliss</i> , recettes entrées, DJ ...	+ 16 446,13 €	-5 282,91 €	+ 11 163,22 €

(Tableau simplifié par Y. Gérard)

Conformément aux objectifs que nous nous étions fixés, ce nouvel avoir dont dispose notre association, est principalement destiné à la réalisation des travaux de réfection et de rénovation de la place publique Mtsangani.

En raison des irrégularités constatées lors du dernier bilan financier du CASM à Moroni et du besoin de transparence de la part de nos membres, nous avons opté pour un appel d'offre à des entreprises de travaux publics à Moroni pour la réalisation de ces travaux. Nous souhaitons lancer **rapidement** ce chantier afin d'éviter toute dissipation non productive de nos finances.

Nous avons fait savoir à nos frères du nouveau bureau du CASM à Moroni que nous souhaitons qu'ils contribuent significativement à la réalisation de ces travaux, et en réponse, ils nous disent être disposés à le faire.

#### 2. Perspectives d'action

Bien entendu, ceci n'est pour nous, membres du nouveau bureau, qu'un début et c'est pour cette raison que nous vous présentons ci-dessous une liste non exhaustive des futures actions que nous souhaitons mener ensemble avec vous :

- Projet de week-end familial à Boulogne sur Mer. S'inscrire rapidement car le nombre de places est limité à cinquante.
- Projet de journée culturelle à Malakoff le 25 octobre 2003.
- Projet de remise en route de la dernière tranche de l'opération de dallage des ruelles et de reconstruction de la mosquée de Mtsangani.

Depuis quelques temps, le problème des *hafani* et de la contribution aux frais d'évacuation des corps lors de décès des membres de notre communauté en France se pose avec acuité. Nous en débattons lors de notre réunion de bureau de cette semaine afin de fixer une règle et nous vous en tiendrons informés à l'occasion de la prochaine assemblée générale.

Pour le bureau, le secrétaire général,  
Mohamed SOULE

<sup>28</sup> DAUM C., 1999, Point de vue et contributions, in <http://www.globenet.otg/aitec/contributions/mirants.htm>, AITEC, p.4 (5p.)

Les associations de type « CASM » représentent vraisemblablement un potentiel important en terme d'aménagement et de gestion des villes. Leur statut leur permet de faire appel à toute une gamme de financements qui ne se limitent pas aux cotisations et prélèvements traditionnels réalisés notamment au cours des cérémonies de mariage. Le lien avec la coutume reste néanmoins important et les responsables que nous avons rencontrés précisent que les notables sont systématiquement consultés sur les décisions qui peuvent être source de débats. Enfin, l'aide apportée à ces structures par les ONG renforce considérablement la capacité de ces associations.

### ***2.3. Des politiques « d'aide au développement »<sup>29</sup> qui favorisent un imbroglio d'organisations de développement***

Les types d'aides sont multiples, les coopérations bilatérales permettent par exemple le financement de certains équipements. C'est le cas pour les installations de la télévision nationale qui ont été réalisées par la Chine et réceptionnées officiellement le 15 janvier 2005. Pour sa part, Al-Haramain, fondation islamique caritative basée à Riyad, met en place un véritable réseau de centres culturels associés souvent à des lieux de prière<sup>30</sup>.

Mais il s'agit là d'actions isolées et des programmes plus élaborés dans l'espace et le temps sont mis en place par des ONG financées par des États (France, Chine, États-Unis, etc.) ou des organismes internationaux (Banque Mondiale). Comme dans beaucoup de pays « du Sud », elles sont nombreuses en Union des Comores. Toutefois, les villes ne sont pas les premières bénéficiaires des actions menées par ces organismes, les localités les plus isolées et les moins équipées sont visées en priorité<sup>31</sup>.

L'Union Européenne par exemple finance un projet de quatre millions d'euros appelé « Projet Programme Micro Entreprises » (PPME), qui vise, comme son nom l'indique, à favoriser l'émergence d'activités économiques locales. La coopération française dispose également d'un projet spécifique nommé « Projet de Développement Local aux Comores » (PDLC), qui a permis la mise en place d'une production de lait caillé à Anjouan par exemple et tente à présent de dynamiser le secteur de la pêche dans le sud de Ngazidja. Enfin, il faut souligner aussi l'action du Fond d'Appui au Développement Communautaire (FADC) ; il s'agit d'une composante du Projet Population et Ressources Humaines financé sur un crédit de l'Association Internationale de Développement (IDA/Banque Mondiale) accordé en 1993 à la RFIC. Le FADC a de nombreuses actions : aide à la réalisation de routes, électrification, adduction d'eau, écoles...<sup>32</sup>

Pour obtenir l'aide d'un de ces projets, il est obligatoire de créer, au niveau de chaque localité ou de chaque « quartier », un comité de pilotage. Celui-ci est censé représenter l'ensemble de la communauté et peut, grâce à son statut juridique, ouvrir un compte bancaire sur lequel il déposera les fonds collectés auprès des habitants et les aides d'une

---

<sup>29</sup> Nous entendons par « aide au développement », les moyens financiers et matériels mis à disposition par des organismes extérieurs aux Comores et destinés à aider les populations locales à se doter d'équipements considérés comme fondamentaux par ces mêmes organismes. Les actions sont souvent orientées vers les secteurs de l'assainissement, de l'adduction d'eau ou encore de la desserte routière.

<sup>30</sup> Notons que cette fondation placée sous l'autorité d'un des frères de feu le roi Fahd d'Arabie saoudite est soupçonnée de connections avec les milieux intégristes religieux.

<sup>31</sup> Cette situation n'est pas limitée aux Comores et semble généralisée à l'ensemble de l'Afrique, B. Niane soulignait ainsi que le « monde rural » constitue le « terrain de prédilection des ONG » (Niane, 2003 : 93).

<sup>32</sup> Des organismes de microfinances sont également mis en place depuis 1991, plutôt à destination des activités agricoles dans un premier temps (63 caisses Sanduk réparties dans les îles de l'Union en 2002), des Mutuelles d'Épargne et de Crédit des Comores (MECKS) ont ensuite été lancées depuis 1996 qui offrent des crédits complémentaires dans les villes notamment. On en comptait 8 en 2002 (dont 5 à Ngazidja, 2 à Anjouan et 1 à Mohéli) et 1 nouvelle s'est installée à Domoni en 2003, tandis que Mutsamudu n'en possède toujours pas. Ces organismes sont financés initialement par le Fond International de Développement Agricole à travers le projet « Appui aux Initiatives Économiques de Base en milieu rural » (AIEB). Source : entretiens personnels de l'antenne FIDA/AIEB d'Anjouan.

ONG. Les comités de pilotage fleurissent ainsi dans l'ensemble des localités comoriennes.

Le FADC, installé aux Comores depuis le début des années 1990, est particulièrement actif et s'intéresse à de nombreux secteurs :

*« Dès sa création en 1993, le FADC s'est vu assigner par le gouvernement la mission de lutter contre la pauvreté aux Comores, en apportant un appui technique et financier aux initiatives communautaires jugées prioritaires en matière de réhabilitation ou de construction d'infrastructures de base. Il exerce son action dans toutes les régions et localités qui en éprouvent un réel besoin et dans tous les secteurs socio-économiques où cette action peut améliorer la qualité et le niveau de vie des populations. »* (Anonyme, 1998b : 1)

L'importance de la participation des populations locales est également soulignée dans les documents du FADC :

*« L'objectif du FADC est de valoriser les ressources humaines par la participation des communautés villageoises dans le processus de développement local, à travers l'identification et l'exécution des projets qu'elles jugent prioritaires en matière d'infrastructures de base. »* (Anonyme, 1998d : 2)

Afin d'associer au mieux la population, celle-ci doit fournir, à travers le comité de pilotage, une somme d'argent équivalente à 10 à 20 % du montant total des travaux envisagés. Un apport sous forme de main d'œuvre peut également être envisagé.

Nous pouvons diviser l'action du FADC en deux thématiques : les infrastructures de base (assainissement, bâtiments scolaires, routes, centres de formation) et les Activités Génératrices de Revenus (sous forme de crédits aux entrepreneurs : épicerie, artisanat, élevage...). Ces actions sont à la fois ponctuelles et importantes (nous pensons par exemple aux pistes qui permettent de désenclaver des localités), les dépenses s'élevaient à plus de 6 189 000 US \$ entre 1993 et 1998, pour la thématique infrastructures de base.

La phase II du projet a débuté depuis 1998 ; en 2002, les engagements allaient plutôt vers la réalisation de pistes permettant le désenclavement. Ainsi, entre 2000 et 2002, 25 kilomètres de pistes ont été bitumés et 22 autres sont en cours de réalisation pour désenclaver une quarantaine de localités à Ngazidja (Anonyme, 2002f : 8).

Les réalisations du FADC concernent également nos site-tests. Les mairies de Mutsamudu ou Domoni ont sollicité le FADC, la première pour la rénovation du marché et la seconde pour des aménagements autour de la mosquée du vendredi. Dans ce cas la municipalité fait office de comité de pilotage.

L'aide offerte par ces ONG est attrayante et différentes structures (comités de pilotage, associations ou communes) entrent ainsi en concurrence. Les échelles et les légitimités de ces dernières varient et elles peuvent s'opposer directement ou, à l'inverse, se fondre les unes dans les autres. Ainsi, le comité de pilotage de Ouani a-t-il aidé la mairie de cette localité à acquérir une imprimante. Si on se souvient que les groupements coutumiers apportent également leur soutien à un certain nombre de projets, l'équation apparaît bien complexe.

On assiste véritablement à une multiplication des structures qui reflètent l'existence de différents centres d'intérêts qui sont autant de prétextes à des demandes de financement. Une conséquence importante est que la coutume n'est plus le cadre exclusif de réalisation de projets collectifs. Par ailleurs, l'échelon communal pourrait ainsi se limiter à un simple échelon de captage des aides, d'autant qu'il correspond bien souvent à un découpage coutumier de l'espace. Nous pensons néanmoins que son statut administratif spécifique

(collectivité de base de l'organisation territoriale) associé à la dimension internationale qu'ont pris les municipalités<sup>33</sup> leur donne un rôle particulier.

## Conclusion

Les communes sont emblématiques de l'engouement international pour les collectivités locales, présentées comme un palliatif au manque de moyens des États et un moyen de prise en compte des véritables revendications des populations. Toutefois, dans l'Union des Comores, les timides transferts de compétences dont elles bénéficient rendent peu plausible une réelle efficacité des organisations agissant à cette échelle administrative<sup>34</sup>. De fait, les actions menées restent souvent ponctuelles et font appel à des financements externes (diaspora et surtout ONG), parfois pilotés d'ailleurs par d'autres organismes que les municipalités : associations de quartiers et comités de pilotage par exemple.

Dans ce cadre, l'action des ONG, qui sont une importante source de financements, doit être questionnée, dans la mesure où ces structures émanent ou sont tributaires, le plus souvent, d'organisations ou de gouvernements étrangers ayant leur propre vision du développement. C'est ce qui fait écrire à G. Massiah (1998 : 3) qu'« aujourd'hui, le développement local est subordonné à la nouvelle conception du développement, celle des plans d'ajustement structurel. Dans ce cadre, le développement local est remis au rayon des dimensions sociales de l'ajustement, il sert au mieux de correctif. Quel sens et quelle chance peut avoir le développement local quand le marché intérieur doit le céder à l'exportation, l'investissement national et local à l'investissement international ? ». Autrement dit, la dynamique locale peut-elle échapper à des logiques structurelles nationales voire internationales ?<sup>35</sup>

Au-delà de ce difficile affranchissement de dynamiques supralocales, la mainmise de certaines ONG sur les services publics de proximité dans les villes, facilitée notamment par les PAS<sup>36</sup>, est assimilée par certains auteurs à de « l'ingérence gestionnaire internationale en milieu urbain » (Dorier-Apprill et Meynet, 2005 : 19).

Malgré cette importance des influences exogènes, il est intéressant de noter la permanence de la coutume, notamment en tant que critère de division territoriale, qui semble faite sans référence à des critères d'efficacité ou de logique d'aide au développement, ce que M. Leclerc-Olive appelle la légitimité politique basée sur des affinités et liens historiques, par opposition à la légitimité instrumentale (Leclerc-Olive, 2003).

Ainsi, dans le cadre de la gestion des villes, de leur aménagement et des jeux de pouvoirs qui y prennent place, la coutume continue à occuper une place majeure, même si elle trouve à ses côtés de nouvelles références/légitimités avec lesquelles elle doit composer. Par ailleurs, malgré l'extension urbaine et la redéfinition des limites des villes, les communes réussissent à se définir en fonction de la coutume. L'avenir dira si, avec des

---

<sup>33</sup> Notons que Mutsamudu fait partie de l'Association Internationale des Maires Francophones (AIMF), ce qui lui a permis notamment de bénéficier du don d'engins de collecte des ordures, financés par la commune de Paris.

<sup>34</sup> Dans un ouvrage traitant de la question sur de l'Afrique de l'ouest, Totté, Dahou et Billaz (2003 : 12) écrivaient : « Dire qu'il reste beaucoup à faire pour consolider la progression concrète et durable des collectivités locales relève, dans l'état actuel des réformes, de l'euphémisme ».

<sup>35</sup> A. Dubresson et Y-A. Faure (2005 : 10), s'interrogeant sur la diversité des approches compilées au sein d'un ouvrage consacré aux problèmes de décentralisation, écrivent : « au demeurant, les auteurs des articles participent à une unité de recherche dont une des préoccupations est de savoir si le local constitue (ou non) un foyer, éventuellement spécifique, de croissance ou un espace où se lisent (ou non) des effets de croissance dont l'origine et les facteurs sont supralocaux. ».

<sup>36</sup> Programmes d'Ajustement Structurels, institués par la Banque Mondiale et dont un des objectifs majeurs est de diminuer le coût que représente la fonction publique pour l'État à travers la libéralisation de certains secteurs autrefois protégés.

compétences et des moyens accrus, ces entités communales pourront faire face et réellement prendre en compte l'ensemble des agglomérations, sans privilégier par exemple les espaces proches du centre ancien, clairement identifiés par rapport à la tradition.

La situation à Mayotte pourrait paraître inverse puisque les structures, y compris municipales, semblent imposées par le haut, à tel point que des élus refusent qu'on leur transfère certaines compétences (permis de construire). Les structures coutumières sont toutefois encore bien présentes et les rivalités entre arrondissements coutumiers pour obtenir des équipements par exemple sont bien réelles. Les pressions que les élus locaux redoutent révèlent la permanence des liens interpersonnels reposant sur la coutume, et les structures issues de cette dernière pourraient bien s'affirmer d'autant plus que les communes gagneront en autonomie et en compétences.

## Conclusion du chapitre

L'intégration de nouvelles pratiques ou normes, en particulier lorsqu'elles sont d'origine exogène, est très progressive, la coutume faisant preuve de capacités à la fois de résistance et d'adaptation importantes. Les problèmes de droit foncier montrent ainsi qu'en cas de conflit notamment, chaque intervenant ne se réfère pas toujours aux mêmes sources juridiques. Ce qui est plus intéressant encore, c'est qu'à l'échelle d'un quartier ou d'un secteur précis, les règles foncières perdent de leur homogénéité. Si les centres anciens étaient exclusivement gérés par le droit coutumier, l'exemple de Bablou montre un premier pas vers une diversification. Inversement, dans des zones de lotissement, par exemple entre Ikoni et Moroni, le régime de l'immatriculation est largement rattrapé par des problèmes coutumiers.

Cette évolution au sein de laquelle les principes coutumiers gardent un rôle prépondérant se retrouve dans les structures captant les aides des organismes de « développement local » qui apparaissent depuis les années 1990 surtout. Ainsi, les communes, mais aussi les associations, malgré des statuts inspirés de législations étrangères, sont très proches et à l'écoute de la tradition. Ce rattachement à des structures communautaires traditionnelles justifie par ailleurs les actions de nombreuses ONG qui entrent également dans le secteur du développement local.

Le contexte urbain contemporain aux Comores apparaît ainsi comme un espace de métissage de pratiques d'origines variables. Malgré la force des modèles occidentaux qui sont véhiculés notamment à travers des médias omniprésents (mais aussi par la présence directe de la France à Mayotte), la coutume, qui avait su intégrer des modèles d'origine arabo-shirazienne il y a plusieurs siècles, résiste.

Toutefois, le changement d'échelle qu'implique la croissance urbaine pose la question de l'autorité centralisatrice susceptible de gérer de façon cohérente l'agglomération urbaine. En effet, plutôt que l'emboîtement d'échelle, c'est la superposition des domaines de compétence qui renforce la sensation d'éclatement des structures de gestion et d'aménagement qui contribuent à « faire » la ville (d'autant plus lorsque plusieurs *mdji* sont agglomérés). Cette situation qui tend à une « fragmentation institutionnelle » de la ville (Rhein et Elissalde, 2004 : 124) renvoie à la question, récurrente en géographie urbaine depuis les années 1990, de la « fragmentation physique et spatiale » (Navez-Bouchanine, 2001 : 109-118).



## Conclusion de la troisième partie

Les migrations de *wadjen* et les principes de planification et de contrôle de l'organisation urbaine constituent des facteurs de transformation des villes. Les *wadjen* accentuent la pression sur la terre et contribuent au développement d'un véritable marché foncier. Leurs modes d'installation n'ont rien à voir avec l'organisation en arrondissements coutumiers homogènes ; ils contribuent même souvent à diversifier la population de ces quartiers traditionnels où certains louent un logement. Cette remise en cause des principes traditionnels est renforcée en quelque sorte par les opérations d'aménagement urbain et les règles qui en découlent. Celles-ci visent à imposer de nouvelles normes d'organisation de l'habitat en ville dans une optique de contrôle de l'espace urbanisé. La création ex-nihilo de secteurs à vocation principalement résidentielle (lotissements) constitue un outil privilégié de planification et d'intégration des règles d'urbanisme.

Mais ces logiques exogènes n'effacent pas la coutume, bien au contraire, les principes coutumiers semblent garder un rôle essentiel, que ce soit en matière de droit foncier ou de structure institutionnelle de la ville. Toutefois, l'étude des conflits fonciers montre clairement comment les habitants peuvent aller chercher une source de légitimité dans des logiques importées. Le problème que pose ce mode de fonctionnement assez aléatoire est qu'il ne permet rarement de résoudre les conflits, quand il ne les génère pas. Les institutions semblent dépassées, d'autant plus que les organismes revendiquant une certaine autorité en matière de gestion de l'espace urbain se multiplient, favorisant la fragmentation institutionnelle de la ville.

Cette fragmentation montre que, si dans certains cas des arbitrages sont effectués entre des pratiques plus ou moins légitimées (exemple du foncier), il s'agit là de solutions avant tout tacites. Toute la difficulté est de définir des pratiques métissées qui puissent devenir des références pour l'ensemble de la population.





## CONCLUSION GÉNÉRALE

---

L'étude des villes comoriennes montre une contradiction essentielle. Celles-ci sont proches à la fois de la « petite ville », où la société est marquée notamment par l'interconnaissance de ses habitants, et, en raison de leur statut économique et politique, des grandes villes d'Afrique largement ouvertes sur le reste du monde et présentant une certaine « modernité ». Ce cadre s'est révélé particulièrement pertinent pour l'analyse des transformations urbaines.

Bien sûr, à ce stade de la thèse, il apparaît que les sites-test choisis ne présentent pas tous un intérêt similaire. Les capitales, notamment, mériteraient des travaux complémentaires, en particulier Mamoudzou et Moroni. Ces dernières ont en effet connu des mutations importantes qui en font des sites de recherche motivants. Inversement, les transformations des villes « de rang 2 » (Domoni, Sada et Fumbuni) sont moins spectaculaires que celles des quatre principales villes. Elles ont toutefois constitué un point de comparaison essentiel pour la bonne compréhension des mécanismes observés en raison de contextes très différents (comme par exemple la forte proportion de propriétaires émigrés de Fumbuni). Il serait donc intéressant d'élargir l'analyse à d'autres espaces urbains proches des villes de rang 2 ou connaissant un développement spectaculaire comme certaines localités situées dans les Hauts d'Anjouan. L'étude du réseau urbain apparaît ici comme un élément essentiel pour repérer les sites les plus prometteurs en permettant d'évaluer le dynamisme des villes comoriennes.

Les évolutions du réseau urbain au cours de l'histoire mettent en avant la permanence de la hiérarchie des villes. Les principales d'entre elles sont toutes issues de la période pré-coloniale, à l'exception de Mamoudzou (encore peut-on y voir une sorte d'extension de Dzaoudzi qui a fini par supplanter le centre originel). Ainsi, le mouvement d'urbanisation rapide qui caractérise les quarante dernières années ne remet pas en cause la hiérarchie héritée de l'histoire, bien au contraire.

En fait, si à l'échelle de l'archipel le réseau urbain est relativement équilibré, les îles prises séparément présentent une situation très différente. Les capitales insulaires participent, à l'exception de Mutsamudu, à la définition de véritables macrocéphalies urbaines qui ne cessent de s'amplifier. Ce constat, qui laisse à penser que chaque réseau fonctionne indépendamment des autres, rappelle que malgré leur unité, les Comores sont des entités insulaires qui gardent un certain degré d'autonomie.

Les liens entre ce cadre archipélagique et la nature des villes étudiées n'ont malheureusement pu qu'être évoqués au cours de la thèse et une analyse des relations qu'entretiennent les villes entre elles reste à mener. Ainsi, au-delà de la nature des infrastructures présentes dans les villes, il y aurait lieu de s'interroger sur les flux liés au commerce : approvisionnement de marchandise, déplacements des vendeurs, etc. Au fil des enquêtes et rencontres, il nous est apparu que si Moroni est la capitale incontestée de l'Union des Comores, tous les négoce ne passent pas systématiquement par la Grande-Comore. Ainsi, au sein de l'archipel, Mohéli est pourvoyeuse de denrées alimentaires pour les marchés de Moroni ou de Mutsamudu. De plus, de nombreuses marchandises proviennent directement de Madagascar et arrivent à Moroni, Mutsamudu ou Mamoudzou pour être vendus sur les étals des différents marchés (pommes de terre, requin sec, etc.).

Au-delà des migrations liées directement au commerce, l'ensemble des flux de population, qu'ils soient temporaires (pendulaires par exemple) ou permanents méritent d'être étudiés. Le chapitre 2 notamment a montré que les mouvements s'effectuaient majoritairement en direction des capitales au sein des réseaux insulaires. À l'échelle de l'archipel, le sens des déplacements est variable. Si, comme on pouvait s'y attendre, le

flux de population est positif dans les sens Mutsamudu-Moroni ou Fomboni-Moroni, en revanche, les nombreuses migrations depuis Mutsamudu vers Fomboni peuvent paraître surprenantes. Dans ce dernier cas, le contexte insulaire – faible densité de population par rapport à Anjouan qui est très densément peuplée – paraît essentiel. Le rôle de Mamoudzou, dont la destination est convoitée avant tout en raison de la richesse relative de Mayotte, montre également l'importance du contexte insulaire dans lequel s'inscrit la ville. Pour résumer, il est difficile de déterminer si les capitales doivent être considérées comme les simples « portes d'entrée » d'îles offrant des conditions de vie meilleures ou si elles attirent en raison de leur nature : activités, administrations, etc. L'essentiel est probablement que l'organisation de « l'archipel urbain » est un élément essentiel pour la compréhension de l'archipel formé par les îles. Ainsi, la difficile domination de Moroni sur les autres villes de l'Union et le rôle ambigu de Mamoudzou (en pleine expansion) sur le réseau urbain de l'Union – auquel elle n'appartient pas – illustre bien la problématique géographique de l'archipel comorien.

Indépendamment de ces considérations, le dynamisme des espaces urbains, en particulier sur le plan démographique, entraîne l'émergence d'agglomérations qui pourraient bientôt atteindre les 75 000 à 100 000 habitants. Dans quelques années, ces espaces auront probablement peu à voir avec les petites villes actuelles. Les dynamiques résidentielles ont mis en évidence une partie des transformations en cours dans ces espaces urbains. Celles-ci se sont révélées d'autant plus marquantes en raison du contexte insulaire agissant tantôt comme un catalyseur du changement et tantôt comme un facteur limitant les influences extérieures (favorisant donc le maintien des pratiques coutumières). Cette double logique ressort de façon flagrante dans l'analyse des choix de localisation résidentielle.

Le rôle des quartiers historiques, aussi appelés arrondissements coutumiers, reste important. L'extension urbaine s'est d'ailleurs longtemps faite en fonction de leur disposition. Lorsqu'une fille ne pouvait être installée près de chez des parents, sa parcelle était choisie plus loin, mais dans le prolongement de son quartier d'origine. À Sada et Domoni, villes de rang 2, cette logique ressort toujours globalement. Toutefois, ces principes sont de moins en moins affirmés à mesure que l'on s'éloigne du centre ancien et ils ne semblent plus vraiment respectés dans les périphéries récemment construites. Dans les capitales, ces logiques ne sont plus présentes qu'en filigranes ; dans les secteurs situés en périphérie immédiate des arrondissements coutumiers, l'origine des habitants s'est même déjà diversifiée.

Ces évolutions ne signifient pas pour autant une atomisation des relations familiales reposant sur des principes coutumiers. Dans des villes dont la population se diversifie rapidement, l'essentiel est à présent de pouvoir se référer à une parcelle ancestrale située dans le centre ancien, car c'est elle qui garantit la filiation d'un individu et définit sa situation sociale. Se dessinent ainsi des réseaux résidentiels familiaux centrés sur une parcelle ancestrale et qui forment de véritables « systèmes résidentiels » pour reprendre l'expression de É. Le Bris (1987). Les proches parents tentent à la fois de se regrouper en un lieu unique, ce qui est facilité par les évolutions architecturales (ajout d'un étage ou agrandissement de la surface au sol du bâti), et sont en même temps de plus en plus dispersés. Les contraintes liées aux manques de terrains non *aedificandi* obligent une partie des membres d'une même fratrie à s'installer en limite de l'espace urbanisé. Le fonctionnement du système s'illustre également à travers les retours possibles de certaines héritières sur une parcelle ancestrale.

Parallèlement à ces évolutions endogènes, l'arrivée massive de *wadjen*, en provenance des autres îles ou d'autres localités, ainsi que les opérations d'aménagement urbain contribuent également à la remise en cause des logiques héritées en matière de localisation résidentielle. D'une part, les *wadjen* s'installent en nombre croissant et de façon assez dispersée dans les villes mais ils gardent un contact régulier avec leur *mdji*

d'origine. Ensuite, une partie d'entre eux parvient à présent à acquérir des parcelles de terrain afin de pérenniser leur installation. La valeur marchande que prend la terre témoigne d'une évolution essentielle qui remet en cause les possibilités d'installation de certains *wonyej* (originaires de la ville). D'autre part, les opérations d'aménagement urbain, malgré leur insuccès, ont pu (ré)organiser l'installation des habitants sans distinction quant au statut ou à l'origine de ces derniers. De plus, la rationalisation de l'espace selon les modèles français a favorisé l'appropriation individuelle des parcelles et facilité l'émergence d'un marché foncier qui bouleverse les logiques traditionnelles.

Au final, ces deux types d'influences exogènes, si elles ne balayent pas les pratiques coutumières, sont vecteurs de mutations importantes et les règles édictées par la coutume doivent être adaptées. Par ailleurs, les nouveaux modes d'installation résidentielle qui sont ainsi définis renforcent encore les logiques de réseaux au détriment des logiques de quartiers ceux-ci perdant leur cohérence initiale.

Il ressort donc de l'étude des dynamiques résidentielles un certain effacement du rôle des quartiers parallèlement à l'émergence (ou au renforcement ?) des logiques de réseaux. Cette thématique est reprise dans de nombreux travaux de géographie urbaine (voir notamment Ascher, 1995) et les thèses s'affrontent concernant l'évolution en cours. Dans ce cadre, les mobilités spatiales dans leur ensemble (quotidiennes et résidentielles) sont à même d'apporter un éclairage pertinent tant sur les ancrages territoriaux que concernant la circulation des individus dans la ville, afin de prolonger l'analyse débutée ici.

Il est vrai qu'au cours de cette étude des dynamiques résidentielles, le terme de *mobilité* résidentielle (et spatiale), a été évité pour parler du changement de localisation du logement des Comoriens car il paraissait trop fort, voire disproportionné. Cette position était justifiée par le rôle supposé prépondérant des principes coutumiers, lesquels assurent une stabilité de la résidence qui est matrilocale. Le mariage constituait donc le seul moment où une personne était censée changer de domicile. D'autres événements tels que la puberté (changement temporaire) ou un divorce (plus exceptionnel) pouvaient amener l'homme à se déplacer, mais de façon individuelle. Toutefois, eu égard aux transformations constatées, notamment dans les capitales qui accueillent de plus en plus de *wadjen*, d'autres motivations justifiant un changement de résidence sont envisageables car fréquemment évoquées lors des entretiens (recherche d'un emploi, études, etc.). L'étude des dynamiques résidentielles à travers une approche longitudinale répondrait probablement à de nombreuses interrogations allant dans ce sens. Dans ce cadre, décortiquer des itinéraires résidentiels complexes et les comparer apparaît comme une méthode à privilégier. Les trajectoires des *wadjen* ou de certains *wonyej*, évoquées lors des entretiens, révèlent le rôle essentiel que peut prendre le mari dans l'acquisition d'un logement. Si l'achat d'une maison « en couple » est une pratique déjà constatée à Mamoudzou en 1997 par Guyot et Nicolazo (1998 : 45), une confirmation de cette évolution, par exemple à Moroni, reste à effectuer.

Il est vrai que l'étude des changements de résidence met en avant les femmes, les hommes « subissant » en quelque sorte les localisations résidentielles de leur conjointe. Toutefois, les liens de parenté gardant un rôle essentiel dans la société comorienne, il apparaît que les localisations résidentielles des maris peuvent dévier de celles de leur femme dans la pratique. Les hommes se rendent ainsi fréquemment chez leurs sœurs où ils sont « chez eux » et leur fréquentation du domicile conjugal peut se révéler limitée au minimum. Dans ce cas, le terme même de résidence paraît mal adapté. Les divorces, relativement habituels, obligent par ailleurs les ex-maris à retourner chez leurs parents, voire dans leur banga. S'intéresser aux mobilités quotidiennes serait une façon de contourner le problème pour comprendre comment cette partie de la population (les hommes) s'inscrit dans les réseaux que nous avons décrits.

Ce genre d'approche, non seulement riche d'enseignement concernant l'organisation des systèmes résidentiels (certaines personnes se rendent quotidiennement chez leurs parents

et y passent une partie importante de la journée), permettrait également d'engager la réflexion vers d'autres thématiques plus larges portant sur la centralité et le rôle des places publiques, stades ou mosquées.

L'élargissement de notre réflexion sur les dynamiques résidentielles aux mobilités spatiales pourrait logiquement conclure l'analyse. Toutefois, au cours des différentes étapes de la thèse : bibliographie, entretiens, etc., un autre axe de réflexion, portant sur les problèmes de gestion et de jeu d'acteurs dans ces villes en mutation, a lentement émergé. C'est ainsi que les conflits fonciers, liés directement aux localisations résidentielles, ont été tout d'abord abordés. Cette analyse a permis de mettre en évidence l'existence de pratiques d'origine variée (ancestrale, musulmane ou encore française) aboutissant à un véritable imbroglio juridique. Même si les règles coutumières restent souvent la base de ces pratiques métissées, celles-ci sont source de tensions parfois vives renforcées par le manque d'espace urbanisable.

En fait, cette situation révèle une véritable crise institutionnelle. Les règles coutumières ne seraient plus suffisantes pour assurer la gestion de la ville et la paix sociale. Pour prendre un exemple simple, les autorités coutumières qui s'exprimaient autrefois sur un territoire assez clairement délimité éprouvent des difficultés à se faire respecter dans des espaces bien plus vastes, rapidement développés et au sein desquels elles sont opposées aux autorités coutumières d'autres localités.

Témoin également de l'absence d'une autorité suffisamment forte pour imposer des règles de gestion, la multiplication des acteurs plus ou moins institutionnels : associations, ONG, mais aussi municipalités. Ces diverses structures s'ajoutent à celles déjà existantes et les conflits de compétences se multiplient, créant une situation de fragmentation institutionnelle.

Il ne s'agit là toutefois qu'une première approche qui mériterait des approfondissements qui ne peuvent être apportés dans le seul chapitre qui est consacré à ce problème. Les relations qu'entretiennent les pouvoirs coutumiers avec les associations et autres organisations locales doivent être précisées, tant ces dernières semblent étroites. En fait, les structures communales sont souvent présentées comme un enjeu essentiel de l'avenir des villes, les autorités centrales ayant alors pour vocation de mener des politiques de décentralisation. Or les municipalités sont jeunes aux Comores : elles émergent depuis 2000 dans l'Union et elles gagnent lentement en autonomie à Mayotte, notamment depuis 2001 et le début de la marche vers une décentralisation administrative.

Toutefois, si dans la Collectivité Départementale, cette évolution devrait se confirmer, la situation est plus incertaine dans l'Union. Entre résistance de l'État central face à l'abandon de certaines prérogatives et montée en puissance des ONG, le pouvoir des maires y est contesté avant même que ces derniers ne se soient véritablement installés dans leurs fonctions. Les ambiguïtés de « l'aide au développement » sont nombreuses et le risque est bien de voir supprimée toute possibilité de développement original qui irait dans un sens différent de celui attendu par les responsables, souvent occidentaux, des ONG. Les municipalités comoriennes qui émergent actuellement doivent donc avoir la capacité de composer avec bailleurs de fonds et responsables de structures d'aide au développement dont le rôle à l'échelon local est déjà bien ancré.

Dans ce jeu d'acteurs, les *wadjen* semblent souffrir d'un manque de représentation. Arrivés récemment en ville, ils sont rarement organisés autour d'enjeux locaux, mais restent plutôt tournés vers leur *mdji* d'origine. Ils sont néanmoins de plus en plus nombreux et de vastes secteurs urbanisés sont occupés uniquement par ces populations qui ont quitté leur localité d'origine. Dans ces zones, les entretiens ont d'ailleurs révélé l'existence de « chefs de quartier » qui ont pour vocation de négocier avec les propriétaires terriens l'aménagement de bornes-fontaines ou de places publiques. Il s'agirait de savoir si ce type de statut peut évoluer et si une émancipation est possible et

sous quelles conditions. Ces considérations renvoient au rôle politique que des organisations composées de *wadjen* peuvent être amenées à jouer dans le futur, ce qui constitue une véritable révolution dans le fonctionnement des villes comoriennes. Mais la question est également celle de l'émergence de « notables immigrés » amenés à s'imposer politiquement et socialement : l'élévation du statut social des nouveaux venus est probable à partir du moment où l'argent joue un rôle croissant dans les rapports sociaux (voir les questions foncières).

Si l'analyse ne s'est pas centrée sur les *wadjen* en raison de leur rôle marginal dans les dynamiques résidentielles traditionnelles, le rôle de ces derniers, à une échelle individuelle ou collective, pose question. Les *wadjen* peuvent-ils s'imposer réellement malgré le rôle toujours central joué par la coutume ? Quoiqu'il en soit, l'étude des populations récemment installées dans les villes comoriennes est prometteuse car elles sont porteuses d'innovations à même de transformer durablement les espaces urbains, tant sur le plan du jeu d'acteurs que concernant les mobilités spatiales.









## BIBLIOGRAPHIE

---

*La bibliographie est organisée en quatre thèmes : archipel des Comores, Géographie urbaine, géographie urbaine et Afrique, et Divers.*

*Les trois premiers sont ensuite divisés en fonction de la nature des publications : ouvrages, articles, littérature non publiée, etc.*

*Le dernier regroupe les ouvrages de référence de géographie, les publications concernant l'Afrique et les problèmes de gouvernance et enfin, les livres et articles concernant les outre-mers français et les îles.*

### ARCHIPEL DES COMORES

#### 1. Ouvrages généraux

ALLIBERT C., 1984, *Mayotte, microcosme et plaque tournante de l'océan Indien occidental, son histoire avant 1841*, Paris, Anthropos, 352p.

ANONYME, 2002a, *La résidence de Dzaoudzi*, Mamoudzou, Les éditions mahoraises / Éditions du Baobab / préfecture de Mayotte, 39p.

BATTISTINI R. et VÉRIN P., 1984, *Géographie des Comores*, Paris, Fernand Nathan et Agence de coopération culturelle et technique, 142p.

BELLÉTAN L., 1993, *La guerre de la salive*, auto-édition, 206p.

BLANCHY S., 1990, *La vie quotidienne à Mayotte*, Paris, L'Harmattan, 239p.

BLANCHY S., 1995, *Karana et Banians : les communautés d'origine indienne à Madagascar*, Paris, L'Harmattan, 343p.

BLANCHY S., 1996, *Dictionnaire Mahorais-Français / Français-Mahorais*, Paris, L'Harmattan, 231p.

BLANCHY S., DAMIR B.A., MOUSSA S., 1988, *Comores : sur les traces de l'histoire*, Moroni, CNDRS, 55p.

BONNELLE F. (dir.), 1998, *Réflexions sur l'avenir institutionnel de Mayotte*, Rapport au secrétaire d'État à l'outre-mer, Paris, la documentation française, 128p.

BOULINIER G., DAMIR B.A. et OTTINO P., 1985, *Traditions d'une lignée royale des Comores*, Paris, L'Harmattan, 191p.

CHAGNOUX H. et HARIBOU A., 1990, *Les Comores*, Paris, PUF, Qsj?, 128p.

CHANUDET C. et RAKOTOARISOA J.A., 2000, *Mohéli, une île des Comores à la recherche de son identité*, Paris, L'Harmattan, 271p.

- CHOUZOUR S., 1994, *Le pouvoir de l'honneur, Tradition et contestation en Grande-Comore*, Paris, L'Harmattan, 284p.
- DE MAXIMY R., *Archipel des Comores, Etude géographique*, Université de Provence Aix-Marseille, 1968, 407p.
- FASQUEL J., 1991, *Mayotte, les Comores et la France*, Paris, L'Harmattan, 159p.
- FLOBERT B., 1973, *Archipel des Comores. Guide d'Anjouan et de Mohéli*, Aix-en-Provence, Imp. Makaïre, 36p.
- FONTAINE G., 1995, *Mayotte*, Paris, Karthala, 197p.
- GÉRARD B., 1975, *Les Comores*, Paris, Delroisse, 143p.
- GEVREY A., 1871, *Essai sur les Comores*, Pondichéry, A. Saligny, imprimeur du gouvernement, 213p.
- GOHIN O. et MAURICE P. (dir.), février 1996, *MAYOTTE*, Université de La Réunion et LGDJ, St Denis, 431p.
- GUÉBOURG J.L., 1993, *La Grande-Comore, Des sultans aux mercenaires*, Paris, L'Harmattan, 271p.
- GUÉBOURG J.L., 1995, *Espace et pouvoir en Grande-Comore*, Paris, L'Harmattan, 592p.
- GUY P., 1982, *Trois études sur une immobilisation foncière en faveur des femmes de la lignée maternelle à la Grande Comore ou « Mainahulé » (1942, 1946 et 1952)*, Paris, C. Etu. Jur., 53p.
- LE GUENNEC-COPPENS F. et PARKIN D. (Éds), 1998, *Autorité et pouvoir chez les Sawhili*, Paris, Karthala, 262p.
- MAANDHUI O., 1996, *Parlons Shimaore*, Mamoudzou, Éditions du baobab, 63p.
- MARTIN J., 1983, *Les Comores : quatre îles entre pirates et planteurs*, Tome 1 : *Razzias malgaches et rivalités internationales (fin XVIII<sup>ème</sup>-1875)*, Paris, L'Harmattan, 562p. et Tome 2 : *Genèse, vie et mort du protectorat, (1875-1912)*, Paris, L'Harmattan, 477p.
- PASCAL O., 2002, *Plantes et forêts de Mayotte*, Paris, MNHN, 108p.
- ROBINEAU C., 1966, *Société et économie d'Anjouan (océan Indien)*, Paris, ORSTOM, 274p.
- SIDI A., 1998, *Anjouan, histoire d'une crise foncière*, Paris, L'Harmattan, col. Archipel des Comores, 339p.
- VÉRIN P., 1994, *Les Comores*, Paris, Karthala, 140p.

## 2. Articles

ALLIBERT C., 2000, « La chronique d'Anjouan par Said Ahmed Zaki (ancien cadi d'Anjouan) », *Études Océan Indien*, n°29, INALCO, pp. 9-92.

ALLIBERT C. (dir.), 2003, « Regards sur Mayotte », *Études Océan Indien* (n° spécial), n°33-34, INALCO, 306p.

ALLIBERT C., ARGANT A. et J., 1983, « Le site de Bagamoyo (Mayotte, Archipel des Comores) », *Études Océan Indien*, n°2, Documents Comoriens II, INALCO, pp. 5-40.

ALLIBERT C. et ARGANT A. et J., 1990, « Le site de Dembéni, mission 1984 », *Études Océan Indien*, n°11, 1<sup>er</sup> semestre, pp. 64-172.

BERNARDIE-TAHIR N. et OMAR El-Mahaboubi, 2001, « Mayotte : des parfums au tourisme. Les nouveaux enjeux du littoral », *Les Cahiers d'Outre-Mer*, Oct-déc, n°216, 54<sup>e</sup> année, pp. 369-396.

BLANCHY S., 1992, « Famille et parenté dans l'archipel des Comores », *Journal de la société des Africanistes*, 62 (1), pp. 7-53.

BLANCHY S., 1997, « Note sur le rituel d'intronisation des souverains de Mayotte et l'ancien ordre politico-religieux », *Études Océan Indien*, n°21, pp. 107-129.

BLANCHY S., 1998, « Pouvoir religieux aux Comores », in LE GUENNEC-COPPENS F. et PARKIN D. (Éds.), *Autorité et pouvoir chez les Swahili*, Paris, Karthala, pp. 181-200.

BLANCHY S., 1999, « La recherche aux Comores : acquis et perspectives », in CHERUBINI B. (dir.), *La recherche anthropologique à La Réunion : vingt années de travaux et de coopération régionale*, Paris, L'Harmattan, pp. 43-62.

BLANCHY S., 2004, « Cités, citoyenneté et territorialité à Ngazidja (Comores) », *Journal des africanistes*, 74, (1-2), pp. 341-380.

BOULINIER G., 1985, « L'archipel des Comores », *Hérodote*, n°37-38, Ces îles où l'on parle français, 2<sup>e</sup> – 3<sup>e</sup> trimestre 1985, pp. 201-209.

CHAMI-ALLAOUI M., 1992, Aspects de la culture matérielle des Comores, in SINCLAIR P.J.J. et JUMA A. (Éds), 1992, *Urban origins in eastern Africa, Proceedings of the 1991 workshop in Zanzibar*, Paper n°8, The Swedish central board of National Antiquities, pp. 171-173.

CHANUDET C. et VERIN P., 1983, « Une reconnaissance archéologique de Mohéli (Comores) », *Études Océan Indien*, n°2, Documents Comoriens II, INALCO, pp. 41-58.

CHANUDET C., 1984, « Découverte d'un vieux système fortifié au Namaloungou dans l'intérieur de l'île de Mohéli », *Études Océan Indien*, n°3, Conflits dans l'océan Indien, pp. 191-193.

CHANUDET C., 1991, « Un site majeur de Mwali : Mwali Mdjini », *Études Océan Indien*, n°12, Archéologie des Comores II / Mohéli et Shangwaya, pp. 9-123.

CHANUDET C., 2001, « Islamisation et peuplement de l'arc swahili : une nouvelle perspective », *Études Océan Indien*, n°31, pp. 191-205.

COLLECTIF, 1993, « Thérapies traditionnelles aux Comores », *Cahiers des Sciences Humaines*, n°29 (4), pp. 763-790.

Comores : après la dévaluation du franc comorien, 1994, *Revue des marchés tropicaux et méditerranéens*, Hors-série n°1, pp.62-64.

COUDRAY J., 1991, « Le lagon de Mayotte et sa protection », in GOHIN O. et MAURICE P. (dir.), février 1996, *MAYOTTE*, Université de La Réunion et LGDJ, St Denis, pp. 27-40.

DAMIR B.A., 1990a, Town developpement and state structure, in SINCLAIR P.J.J. et RAKOTOARISOA J.A. (Éds), 1990, *Urban origins in eastern Africa, Proceedings of the 1989 Madagascar workshop*, Stockholm, The Swedish central board of National Antiquities, Paper n°4, pp. 203-206.

DAMIR B.A., 1990b, Recherche multidisciplinaire aux Comores sur l'origine des villes, in SINCLAIR P.J.J. et RAKOTOARISOA J.A. (Éds), 1990, *Urban origins in eastern Africa, Proceedings of the 1989 Madagascar workshop*, Stockholm, The Swedish central board of National Antiquities, Paper n°4, pp. 161-162.

DAMIR B.A., 2001, « Le « Anda na mila » dans le cycle vital du Comorien », *Tarehi*, n°1, pp. 6-22.

DAMIR B.A., 2005, « Moroni, naissance d'une capitale », *Tarehi*, n°11, pp. 12-33.

GÉRARD Y., 2001, « Sada, ville ou village ? », *Mappemonde*, n°64, p.4.

GÉRARD Y., 2004, « Conflits de droit foncier à Anjouan (Comores) », *Études foncières*, n°110, juillet-août, pp. 26-30.

GOU A.M.,1992, Le site de Mazuni, in SINCLAIR P.J.J. et JUMA A. (Éds), 1992, *Urban origins in eastern Africa, Proceedings of the 1991 workshop in Zanzibar*, Paper n°8, The Swedish central board of National Antiquities, pp. 188-193.

GOU A.M.,1992, Le site archéologique de Mohoro, in SINCLAIR P.J.J. et JUMA A. (Éds), 1992, *Urban origins in eastern Africa, Proceedings of the 1991 workshop in Zanzibar*, Paper n°8, The Swedish central board of National Antiquities, pp. 156-160.

GOU A.M., 1999, « Histoire des Comores, sur les traces des premiers comoriens », in [www.comores-online.com/mwezinet/histoire/chomoni.htm](http://www.comores-online.com/mwezinet/histoire/chomoni.htm) (initialement publié dans La Gazette des Comores, n°11).

GOU A.M., 2001, « Archéologie et évolution des villes aux Comores », *Tarehi*, n°2, mai-juin-juillet, pp. 50-53.

HÉBERT J.C., 2000, « Le bassin sacré du vieux Sima à Anjouan, dit « Nyungu ya chuma », marmite en fer », *E.O.I.*, n°29, INALCO, pp. 121-169.

*Lettre d'information de l'Observatoire de l'émigration clandestine anjouanaise*, 2002, n°4, 08 février, ID/Médecins du Monde/AMI/CAP.

LISZKOWSKI H.D., 2001, « Mjini-Dembéni : site archéologique de Mayotte post-archaïque ou pré-classique ? », *Études Océan Indien*, n°31, pp.207-241.

MARTIN J., 1976, « L'affranchissement des esclaves à Mayotte », déc 1846 – juillet 1847, *Cahiers d'Études Africains*, Vol. 61-62, pp. 207-233.

MOLET L. et SAUVAGET A., 1971, « Les voyages de Peter Mundy au XVII<sup>ème</sup> siècle, deuxième partie : les Comores », *Bulletin de Madagascar*, n°298, mars, pp. 227-251.

ORAISON A., 2004, « Quelques réflexions sur l'article 72-3 de la Loi fondamentale de la V<sup>ème</sup> République », *Les Cahiers d'outre-mer*, n°225, janvier-mars, pp. 101-108.

ROBINEAU C., 1966, « L'Islam aux Comores », *Revue de Madagascar*, n°35, 3<sup>ème</sup> trimestre, pp. 17-34.

SAID AHMED D., 1992, Aspects de la culture matérielle des Comores, in SINCLAIR P.J.J. et JUMA A. (Éds), 1992, *Urban origins in eastern Africa, Proceedings of the 1991 workshop in Zanzibar*, Paper n°8, The Swedish central board of National Antiquities, pp. 180-186.

SAUVAGET A., 2000, « Passage du navire « interlope rochester » à Anjouan [11 au 18 juin 1704], Description par John Pike », *E.O.I.*, n°29, INALCO, pp.177-211.

THIELLAY J.P., 2002, « La loi du 11 juillet 2001 : un nouveau départ pour Mayotte dans la République », *AJDA*, n°2, février, pp. 106-112.

VÉRIN P., 1987, « L'archipel écartelé : problèmes de la gestion de l'Etat multi-insulaire des Comores », *Iles et Archipels*, n°8, pp. 437-442.

WALKER I., 2000, « Comoros History, Recent History », in [www.newafrica.com](http://www.newafrica.com), p.6.

### **3. Littérature grise, documents administratifs et statistiques**

#### **- Mayotte**

*Analyse des besoins en constructions et en aménagements à Mayotte*, mars 1995, Direction de l'Équipement, 19p.

ANONYME, 1991, *Schéma d'Aménagement Territorial de Mayotte*, Mamoudzou, Direction de l'Équipement/Béture Sétame/RéA, 176p. + Annexes.

ANONYME, 1993, *Mayotte 1985 – 1992, Réalités statistiques du développement*, Représentation du gouvernement, Direction de la coordination, de l'action économique et du tourisme, 32p.

ANONYME, 1997, *Tables rondes sur le foncier*, Mamoudzou, Conseil Général de Mayotte/représentation du gouvernement à Mayotte, 120p.

ANONYME, 1998a, *Schéma Régional d'Aménagement et de Développement du Territoire de Mayotte*, Mamoudzou, Direction de l'Équipement/Agorah, 45p.

ANONYME, 1999, *Bilan des opérations RHI au 30 novembre 1999*, Mamoudzou, Direction de l'Équipement, Service Aménagement -Urbanisme et habitat-, 119p.

ANONYME, 2000, *Tableau économique de Mayotte*, INSEE / CTM, 128p.



- ANONYME, 2002b (avril), *Code de l'Urbanisme applicable à Mayotte*, Direction de l'Équipement, 66p.
- ANONYME, 2002c, *Les zones à sensibilité patrimoniale à Mayotte*, 2 tomes, CDM / Délégations Départementale aux Affaires Culturelles / Maison du patrimoine, n.p.
- BACHÉRE H. et FROUTÉ O., 2003, « Mayotte : recensement de la population du 30 juillet 2002 », in INSEE Première, n°940, décembre, 4p.
- BALARELLO J., 2001, « Rapport relatif à Mayotte », in [www.senat.fr](http://www.senat.fr).
- BCEOM, 1996, *P.O.S. de Sada*, BCEOM, 57p.
- BÉTURE / RéA, 1997, *Enquête sur le logement social à Mayotte*, SIM / DE / SPIOM, 81p.
- BRESLAR J., 1979, *Habitat mahorais*, tome 1 : une perspective ethnologique, Paris, AGG, 237p.
- CAUE La Réunion / SIM, 1995, *15 ans d'architecture à Mayotte: le pari du développement local*, Mamoudzou, SIM, 74p.
- CHATAIN B. et CHEYSSIAL L.A., 1979, *Habitat mahorais*, tome 2 : Étude analytique et perspectives, Paris, AGG, 164p.
- CHEYSSIAL L.A., 1988, *Schéma d'aménagement du village de M'tsapere*, Mamoudzou, RéA, n.p.
- CNASEA, 2001, *Réflexion sur la procédure d'immatriculation d'un terrain du Conservatoire de l'Espace Littoral et des Rivages Lacustres à Mayotte*, Mamoudzou, 13p.
- CNASEA, 2002, *Bilan d'activité 2001*, 29p.
- COLLECTIF, 1999a, *Document sur l'avenir de Mayotte*, 5p.
- CONAN M., LIÉTAR V. et ROLLET P., 1986, *Mayotte, un programme d'habitat social*, SIM, 67p.
- « Décret portant réorganisation du régime de la propriété foncière à Madagascar », 4 février 1911, *B.O.C.*, p.111.
- « Décret portant réorganisation du régime de la propriété foncière à dans l'archipel des Comores et suppression de la conservation des hypothèques de Dzaoudzi », 9 juin 1931, *B.O.C.*, p.1073.
- « Décret n°93-1088 du 9 septembre 1993 relatif à l'établissement et à la conservation d'un cadastre parcellaire à Mayotte », in [//droit.org/jo](http://droit.org/jo), 4p.
- D.E. Mayotte, 1999a, *Carte Communale de Dembeni*, Direction de l'Équipement, S.A.U.H., n.p.
- D.E. Mayotte, 1999b, *Carte Communale de Mtsamboro*, Direction de l'Équipement, S.A.U.H., n.p.

- D.E. Mayotte, 1999c, *Plan d'Occupation des Sols de la commune de Mamoudzou (rapport)*, Direction de l'Équipement, S.A.U.H., 72p. + annexes
- D.E. Mayotte, 2001, *Rapport d'activité 2000*, 19p.
- D.E. Mayotte, 2002, *Rapport d'activité 2001*, 21p.
- D.E. Mayotte, 2003, *Rapport d'activité 2002*, 17p.
- Direction de l'Équipement, *La construction à Mayotte en 1997, en 2000 – état des lieux, besoins, proposition*, service Prospectives et Programmation, mai 1997, non paginé.
- Discours de Monsieur le Premier ministre à Mayotte*, 19 octobre 1986, 6p.
- Étude bilan-diagnostic du développement local à Mayotte*, Novembre 2001, document 3 : les dynamiques collectives, SODEL, Convention-cadre d'Application Etat – Collectivité Départementale – CIRAD, 82p.
- GÉRARD B., 1986, *Mission d'études à Mayotte*, CELRL, 177p.
- GOUDAL G., 2003, *Mission DAPA-CDM*, Ministère de la Culture et de la Communication, 21p.
- GUYOT D. et NICOLAZO J.C., 1998, *Enquête sur la connaissance de l'habitat non-encadré*, Mamoudzou, J3C, 90p.
- HOCREITÈRE P., 2003, *Rapport de mission sur le foncier, l'urbanisme et l'aménagement à Mayotte*, Ministère de l'Outre-Mer, Ministère de l'Équipement, des Transports, du Logement, du Tourisme et de la Mer, 74p.
- I.E.D.O.M., 1998, *Mayotte en 1997*, Rapport annuel, Montligeon.
- INSEE, 1959, *Recensement de la population des Comores en 1958*, Paris, 67p.
- INSEE, 1968, *Résultats statistiques du Recensement général de la population des Comores effectué en juillet-septembre 1966*, Paris, 89p.
- INSEE, 1979, *Recensement général de la population de Mayotte au 1<sup>er</sup> juillet 1978*, INSEE, 61p.
- INSEE, 1986, *Recensement général de la population de Mayotte (1985)*, INSEE, 156p.
- INSEE, 1992, *Recensement général de la population de la CTM (1991)*, INSEE résultats, 125p.
- INSEE, 2001a, *Les Mahorais en Métropole en 1999*, INSEE info, n°13, Mamoudzou, 4p.
- INSEE, 2001b, *Les Mahorais vivant à La Réunion en 1999*, INSEE info, n°12, Mamoudzou, 4p.
- INSEE, 2003, « Mayotte 2002 : populations et conditions de vie » in [www.insee.fr/fr/insee\\_regions/reunion/zoom/mayotte/](http://www.insee.fr/fr/insee_regions/reunion/zoom/mayotte/), 2p.
- INSEE, 2004, « Logement et équipement face au défi démographique », in [www.insee.fr/fr/insee-regions/reunion/publi/D\\_Mayotte\\_logements.htm](http://www.insee.fr/fr/insee-regions/reunion/publi/D_Mayotte_logements.htm), 6p.

- JAUFFRET M., 1981, *Présentation des problèmes fonciers à Mayotte. Propositions d'une politique d'action*, Mamoudzou, Service de la Topographie et des Affaires Foncières, 29p.
- J.3.D. INGENIERIE, 1986, *Aménager équiper et construire pour le plus grand nombre*, CETE Normandie Centre, 34p.
- LEGRAND Thierry (archi), MAYOTTE, *Front de mer pour une capitale*, Mamoudzou-Mahabou, 8p.
- Les cahiers de l'habitat à Mayotte*, 2000, DE-Cellule Habitat, non paginé. (périodique)
- LISCH M.C. et MERLET Y., 1987, *Analyse de la situation du foncier et propositions en vue d'une maîtrise de la politique foncière*, Collectivité territoriale de Mayotte / CNASEA / Ministère des Départements et Territoires d'Outremer, 61p.
- Note de synthèse du rapport relatif au foncier, à la RHI et au logements social dans les DOM et à Mayotte*, 1994, Inspection générale des affaires sociales, 12p.
- « Rapport au Président relatif à l'ordonnance n°2005-868 du 28 juillet 2005 relative à l'actualisation et à l'adaptation du droit de l'urbanisme à Mayotte », in [www.admi.net](http://www.admi.net), 2p.
- RÉA, 1989, *S.A.V. de Sada*, RéA, 38p.
- ROUSSEL F.X., 2001, *Mayotte, étude des besoins en logements*, Rapport final, SCET-DE-SIM, 54p.
- SIM, 2000, *Compte-rendu d'activité sur la commune de Mamoudzou*, Département Aménagement et Foncier, n.p.
- SIM, 1999, *Les zones d'extension de la commune de Mamoudzou*, Département aménagement, 36p.
- SIM-DE, 1997, *Réhabilitation de l'habitat précaire – enquête / étude de cas à M'Gombani*, SPIOM, 38p.
- SIM, 2002, *Catalogue habitat social 2002, 17 modèles de logements*, 24p.
- TEMA, 2001a, *Étude sur le développement des villages de Sada et Mangajou, Phase n°1 : diagnostic*, DE – SAUH, Bureau d'études TEMA, 66p.
- TEMA, 2001b, *Étude sur le développement des villages de Sada et Mangajou, Phase n°2 : principes d'aménagement*, DE – SAUH, Bureau d'études TEMA, 33p.
- TEMA, 2003a, *Étude sur le développement des villages de Sada et Mangajou, Phase n°3 : Propositions d'aménagement*, DE – SAUH, Bureau d'études TEMA, 33p.
- TEMA, 2003b, *Étude sur le développement des villages de Sada et Mangajou, Phase n°3 : Zones d'aménagement prioritaires*, DE – SAUH, Bureau d'études TEMA, 16p.
- VALLÉE D., 2001, *Les contraintes de l'aménagement du territoire de Mayotte, les évolutions récentes de l'urbanisation*, 2p.

[www.cnasea.fr/accueil/reseau/outremer\\_det.html#mayotte](http://www.cnasea.fr/accueil/reseau/outremer_det.html#mayotte)

[www.insee.fr/fr/insee\\_regions/reunion/zoom/mayotte/accueil.htm](http://www.insee.fr/fr/insee_regions/reunion/zoom/mayotte/accueil.htm)

[www.insee.fr/fr/ffc/circo.leg](http://www.insee.fr/fr/ffc/circo.leg) (pour les définitions utilisées dans les recensements)

[www.sim-mayotte.com](http://www.sim-mayotte.com)

### **- Union des Comores**

AGRAR – UND HYDROTECHNIK GMBH, 1987, *Carte d'occupation des terres aux Comores*, CADER, 53p. + cartes.

ANONYME, 1961, *Rapport d'enquête d'urbanisme à Moroni*, BCEOM, 42p. + cartes.

ANONYME, 1965, *Mission aux Comores II*, Paris, Secrétariat des Missions d'Urbanisme et d'Habitat, 85p.

ANONYME, 1982, *Plan de Développement de l'Agglomération de Moroni*, Direction Générale de l'Urbanisme, de l'Architecture et de l'Environnement RFIC-PNUD-CNUEH, Projet Habitat COI-79-009, 66p.

ANONYME, 1983, *Schéma Directeur d'Aménagement – Mutsamudu-Ouani*, Direction Générale de l'Urbanisme, de l'Architecture et de l'Environnement RFIC-PNUD-CNUEH, Projet Habitat COI-79-009, Juin 1983, 49p.

ANONYME, 1984, *Schéma Directeur d'Aménagement – Domoni-Bambao*, Direction Générale de l'Urbanisme, de l'Architecture et de l'Environnement RFIC-PNUD-CNUEH, Projet Habitat COI-79-009, 1984, 58p.

ANONYME, 1986, *Habitat aux Comores*, CNUEH, Monographie de la Coopération technique, 8p.

ANONYME, 1996, *Le tissu associatif de Mohéli*, Projet de Développement Régional de Mohéli (PDRM), 103p.+ annexes.

ANONYME, 1998b, *Fiche de projet*, RFIC, Projet Population et Ressources Humaines / FADC, 35p.

ANONYME, 1998c, *Le commerce et les commerçants à Mohéli*, PDRM, 35p.

ANONYME, 1998d, *Tableau de bord du FADC*, RFIC, Projet Population et Ressources Humaines / FADC, 32p.

ANONYME, 2000, *Anthropologie foncière*, Synthèse des études réalisées dans l'ensemble des villages de Mohéli, PDRM, 66p.

ANONYME, 2001 (mars), *Code de l'Urbanisme et de la Construction*, RFIC-DGTPUH, 63p.

ANONYME, 2001, *Enquête à indicateurs multiples –MICS 2000-*, RFIC / Services du chef de l'État / Direction Générale du plan, 142p.

ANONYME, 2002d, *Atlas des ressources côtières - RFIC*, Nairobi, DGIC/UNEP, 154p.

ANONYME, 2002e, *Projet de loi fondamentale de l'île autonome d'Anjouan*, Mutsamudu, 14p.

ANONYME, 2002f, *Rapport d'activités du 3<sup>ème</sup> trimestre 2002*, FADC/SEN, 21p.

BÉTURE/DINIKA, 1997, *Plan de développement urbain de Moroni*, Tome 1 : Diagnostic, Moroni, Ministère de l'Aménagement du Territoire, de l'Urbanisme et du Logement, Béture/Dinika, 170p.

CRUZ V. da, FENGLER W. et SCHWARTZMAN A., 2004, *Remittances to Comoros, Volume, Trends, Impacts and Implications*, Africa Region / Working paper series n°75, World Bank (PEFA), 37p.

BENETT R.M., 1984, *Carte aérienne d'Anjouan*, AGRAR, CEFADER.

COULIBALY C., 1985, *Étude agro-foncière de l'île de Mohéli*, RFIC, Centre Fédéral d'Appui au Développement Rural (CEFADER), Projet D.R.I. Mohéli, 96p.

COULIBALY C., 1987, *Rapport sur le régime foncier aux îles Comores*, Rome, Organisation des Nations Unies pour l'Alimentation et l'Agriculture, 115p.

DAMIR B.A., 1997, *Étude sociologique de la famille comorienne*, RFIC - FNUAP/BIT/COI/, 67p.

DELMOTTE M., 1963, *Mission aux Comores*, Paris, Secrétariat des Missions d'Urbanisme et d'Habitat, 45p.

Direction Nationale du Recensement, 1993, *Principaux résultats du recensement général de la population et de l'habitat 1991*, République Fédérale Islamique des Comores, Moroni, B.E.T.A., 35p.

DUBOIS J.L., 1997, *Peut-on s'appuyer sur le capital socio-culturel pour réduire la pauvreté aux Comores ?*, Document de travail DT/97/14, ORSTOM, 37p.

GOU A.M. et SOULE M., 1993, *Rapport de mission archéologique sur le site de Mwali-mdjini (Mwali)*, CNDRS / SAREC / INALCO, 24p.

GOU A.M., 2000, *Monuments de la civilisation islamique aux Comores*, Rabat, ISESCO, 79p.

IGN, *Série Archipel des Comores*, 1 : 50 000, 1995, Paris et Mayotte, Carte touristique au 1 : 50 000, 1993, Paris.

« Innovative building technique », 1988, in *Scientiae*, vol. 29, n°4, Octobre-décembre, CSIR, pp.9-10.

LEROY E., 1986, *Rapport sur le régime foncier dans les îles Comores*, Service juridique de la FAO / Organisation des Nations Unies pour l'Alimentation et l'Agriculture, Régimes fonciers et structures agraires (TCP/COI/4503 A), Rome, 89p.

LE ROY E. et MERITAN R., 1996, *Institutionnaliser une démarche de gestion patrimoniale*, Rapport final, Mission d'appui à la mise en œuvre de la réforme foncière en RFIC, PANSAC/GRET, 61p.

*Lettre d'information de l'Observatoire de l'émigration clandestine anjouanaise*, ID/Médecins du Monde/AMI/CAP, in [www.malango-comores.com](http://www.malango-comores.com)

LEXA J.P. et SAID M., 1995, *Eléments d'analyse et de réflexion pour la préparation de la réforme foncière – le cas d'Anjouan*, RFIC, Ministère du développement rural, de la pêche et de l'environnement, 19p.

MANDOHA K.A., SCHOEMAKER J. e BARRÈRE M., 1997, *Enquête Démographique et de Santé aux Comores*, Calverton, Maryland, CNDRS / Macro International Inc. / FNUAP, 159p.

NAILANE M. et HOUMADI A., juin 1996, *Enquête exploratoire budget consommation*, Moroni, Direction de la statistique.

*Opération logements pilotes à Domoni dans le cadre de l'année internationale du logement des sans-abris*, 1986, Projet habitat COI/84/001, DGAUE (RFIC), Moroni, 52p.

PNUD, 1997, *Comores : développement humain durable et élimination de la pauvreté*, RFIC/PNUD, Paris, Éd. Frison-Roche, 57p.

PNUD-RFIC, 1997, *Comores, Développement Humain Durable et Elimination de la Pauvreté : Eléments pour une Stratégie Nationale*, Paris, ed. Frison-Roche, 57p.

« Résultats provisoires du RGPH des Comores », 2004, in [www.comores-plan.com](http://www.comores-plan.com).

« Transferts de la diaspora comorienne », 2<sup>ème</sup> draft, 10/07/2004, [www.comores-plan.com](http://www.comores-plan.com), n.p.

#### **4. Mémoires, thèses, travaux universitaires non publiés**

BARTHÈS C., 2001, *Changement institutionnel à Mayotte : transition et métissage ?, la recomposition des pratiques agricoles et foncières face à une politique de « développement »*, Thèse de doctorat en économie de l'agriculture et des ressources, École nationale supérieure agronomique de Rennes, 381p. + 1 tome d'annexes.

BOUSRY A., 1986, *Une ville nouvelle à Moroni*, Mém. de troisième cycle, Unité pédagogique d'architecture de Nantes, 180p.

CHITTICK N., 1974, *Kilwa, an islamic trading city on the East African coast*, Nairobi, The British Institute in Eastern Africa, Memoir number 5, 256p.

D'ASTORG G., 1997, *Le quartier de Kavani à Mamoudzou (Mayotte)*, Mém. de maîtrise en ethnologie, Université de La Réunion, 111p.

OMAR E.M., 2003, *L'éradication des logements insalubres à Mayotte, Modalités d'intervention, mise en œuvre et perspectives*, Mém. de DESS « Urbanisme et Aménagement », Paris 8 – IFU, 122p.

GÉRARD Y., 2000, *L'habitat mahorais : évolution et impacts sur le paysage littoral*, Université de La Rochelle, Mém. de maîtrise, 106p.

GÉRIN S., 2002, *Analyse des textes applicables à Mayotte en matière d'aménagement foncier et de protection du littoral*, Rapport de stage de 1<sup>ère</sup> année de magistère en aménagement, Université de Paris IV – Sorbonne, 86p.

GUÉBOURG J.L., 1992, *Territoires, milieux et pouvoirs à Ngazidja (Grande Comore)*, Thèse de doctorat en géographie, Paris I – Panthéon Sorbonne, 2 tomes, 541 et 323p.

KAUFMANT A., 2001, *Les modalités migratoires de l'archipel de Mayotte et de l'île de la Réunion : éléments de différenciation spatiale*, Mém. de DEA, Université de la Réunion, 121p.

MAHAMOUDOU S., 2000, *Dynamique séculaire de sécurisation foncière par une approche spontanée de "gestion patrimoniale" aux Comores*, Paris I Tolbiac, Thèse de doctorat en ethnologie, 429p.

MARCHAND Raphaël, 1998, *Les bidonvilles de Mayotte*, Mémoire de maîtrise, Université Michel de Montaigne – Bordeaux III, 129p.

MAXIMY R. De, 1968, *Archipel des Comores, étude de géographie économique*, Thèse de troisième cycle en géographie, Univ. D'Aix-Marseille 2, 407p.

PRIMEL - DE SOUZA G., 2000, *Un état des lieux sanitaire à Mamoudzou*, Mém. de DEA, Université de Paris X – Nanterre, 93p.

RICHARDS C., 1998, *M'tsapéré : singularité d'une « ville » mahoraise*, Mém. de Maîtrise en géographie, Université de Tours, 123p.

SALEH A., 1972, *Zanzibar et la Grande-Comore de 1870 à 1970. Etude socio-historique*. Doctorat de troisième cycle, Université de Paris, UER histoire, 365p.

SIDI I., 1995, *La monographie de Moya*, Mém. de fin d'études, IFERE Patsy, 32p.

SOQUET A., 2003, *Typologie des systèmes d'exploitation maraîchers sur l'île de Mayotte*, CIRAD-Mayotte, 60p.

VINCENT F., 2000, *Les effets de la modification de l'habitat sur le paysage urbain mahorais*, Mémoire de maîtrise, Université de La Rochelle, 161p.

- *Mémoires ENES de Moroni*

AHMED M., 1990, *Ouzioui : it's social and economic development*, Mémoire de fin d'étude, ENES, Mvouni, 50p.

ALI MOHAMED A., 1989, *Monographie de Hantsindzi*, Mémoire de fin d'étude, Ecole Nationale de l'Enseignement Supérieur, Mvouni, 79p.

EL GHANIYOU B.A., 1988, *Essai de monographie d'Itsandra-mdjini – Ngazidja*, Mémoire de fin d'études, sous la direction d'Alain CLOCKERS, 168p.

HALIDI M., 1986, *Zone d'influence de Ouani – Anjouan*, Mémoire de fin d'études, sous la direction de Thierry ANGELS, 69p.

MAKA S. et OIHABI I., 1987, *Evolution of villager life in Moheli*, Mémoire de fin d'études, sous la direction de DJAMHI L., 45p.

MOUTUI T. et ALILOIFFA M., 1988, *La toponymie des villes et villages de N'gazidja*, Mémoire de fin d'études, sous la direction de Th. Debaty, ENES, 94p.

SIDI M.S., 1988, *La ville de Moya et sa région, Mémoire de fin d'études*, sous la direction de Claude CHANUDET, 67p.

TAMOU M.Y., 1990, *Esquisse d'une fusion de deux villages : Simbusa M'Bude et Djongwe – Ngazidja*, Mémoire de fin d'études, sous la direction de Moïnaécha CHEIKH, 70p.

## 5. Littérature non scientifique, journaux

*Al-Watwany*, hebdomadaire, Moroni.

ANONYME, 1998e, « Mayotte, vives tensions dans la Collectivité », in VIA, un nouvel enjeu, n°107, janvier-février, pp. 38-44.

ATTOUMANI N., 1997, *Le turban et la capote*, Pamandzi, Éd. Coco-crédation, 62p.

BACO A. S., 1991, *Brûlante est ma terre*, Paris, L'Harmattan, 131p.

BLANCHY S. et SOILIH Z., 1991, *Furukombe et autres contes de Mayotte*, Paris, Éd. caribéennes / CMAC, 185p.

BOULENGER X., 1999, *Mayotte, un autre regard*, Ste Hélène, Éd. du Tadorne, 110p.

CARPENTIER D., 2000, « À Marseille, dans les cuisines du Vieux-Port », *Le Monde diplomatique*, n°560, novembre, pp. 4-6.

DECLOÛTRE L., 2003, Les feux de la haine à Mayotte, *Libération*, jeudi 23/11/2003, pp.42-43.

GIACHINO L., 2005, « Au cœur des m'zunguland », dossier, *Kashkazi*, n°7, pp. 10-12.

HATUBOU S., 1999, « Comoriens de Marseille ou ... Marseillais des Comores », in [www.humanité.fr](http://www.humanité.fr), 4p.

*Kashkazi*, journal des quatre îles de la lune, hebdomadaire, in [www.kashkazi.fr](http://www.kashkazi.fr)

*La Gazette des Comores*, hebdomadaire, Moroni.

LE GUELLAFF M., 2004, « Mayotte la clandestine », in [www.lexpress.fr](http://www.lexpress.fr), 4p.

MAGGIORANI F. et J.M., 1991, *Images et magie du grand lagon*, Mayotte, Mamoudzou, Éd. B'wi, 144p.

ANQUETIL G. et MERMET D., 2006, « Mayotte : un confetti explosif », *Là-bas si j'y suis*, France Inter, émission radiodiffusée du 9 au 18 janvier 2006, 8 fois 45 minutes.

PERRI P., 1994, *Comores, les nouveaux mercenaires*, Paris, L'Harmattan, 174p.

TOIHIRI M.A., 1992, *Le Kafir du Karthala*, Paris, L'Harmattan, 255p.

VALLÉE J.C., 1998, « Anjouan-la-rebelle », in VIA, un nouvel enjeu, n°107, janvier-février, pp. 45-50.



WARGNY Ch., 2002, « Mayotte assiégée par les gueux », *in* Le Monde diplomatique, mois ?, pp. 26-27.

## **6. Principales séries consultées aux archives départementales de Mayotte**

11W – 22 : Domaines 1977-79 ; 28-30 : SIM (76-81).

11W – 41 : Schéma de Développement de Mayotte

11W – 40 : Services Fiscaux : répartition des immeubles sis à Mayotte + affaires diverses.

15W – 5 : SIM

16W – 9 : Equipement 1977-79 : anciens plans de Mdz.

22W – 11 : Divers services : service topographique : cabinet Chanliau.

23W – : Aménagement rue du commerce à Mamoudzou : 1980 et 1983.

23W – 5 : Construction d'un bâtiment pour le marché de Mdz.

26W – 8 : Correspondance + mise en œuvre des secours (Kamisy 84).

29W – 21 : DTAC, passage du cyclone Kamisy.

29W – 13 : Projet d'aménagement de la jetée de Mdz 1982.

44W – 10 : Mamoudzou, Cité administrative.

50W, série la plus utilisée : Divers (1951 – 1996). Surtout les éléments concernant la DTAC, le n°18 : Administration des Comores et ce qui concerne le foncier. 82 : DTAC ;

84 : Communes de Mamoudzou, opération 30 logements.

## GÉOGRAPHIE URBAINE

### 1. Ouvrages

AGIER M., 1999, *L'invention de la ville*, Banlieues, townships, invasions et favelas, Amsterdam, Archives contemporaines, 173p.

ASCHER F., 1995, *Métapolis ou l'avenir des villes*, Paris, Odile Jacob, 345p.

BEAUJEU-GARNIER J., 1995 (4<sup>e</sup> éd.), *Géographie urbaine*, Paris, Armand Colin, 349p.

CARTER H., 1981, *The study of urban geography*, Great Britain, Edward Arnold, 434p.

CASTELLS M., 1972, *La question urbaine*, Paris, F. Maspero, 451p.

CHALINE C., 1996, *Les villes du monde arabe*, 3<sup>ème</sup> édition, Paris, Armand Colin, 181p.

CHOAY F., 1965, *L'urbanisme, utopies et réalités*, Paris, Seuil, 435p.

CLAVAL P. et F., 1981, *La logique des villes, Essai d'urbanologie*, Paris, Litec, 633p.

COEN L. (dir.), 2000, *à la recherche de la cité idéale*, Institut Claude-Nicolas Ledoux – 24 heures, Lausanne, 199p.

COLLECTIF, 1970, *Les villes, l'urbanisation*, Paris, Armand Colin, Coll. Plan et prospectives/Commissariat Général du Plan, 225p.

COLLECTIF, 2003, *L'avenir des petites villes*, Actes du colloque international « l'avenir des petites villes », Clermont-Ferrand, 20 et 21 novembre 2002, CERAMAC, n°21, PUBP, 325p.

DE MAXIMY R., 2000, *Le commun des lieux*, Paris, Architecture + Recherches / Mardaga, 215p.

DORIER-APPRILL E., 2001, *Vocabulaire de la ville, Notions et références*, Paris, Editions du temps, 191p.

DUPONT V., DUREAU F. et al., 2000, *Métropoles en mouvement, pour une comparaison internationale*, Paris, Anthropos-IRD, 656p.

DUREAU et al. (dir.), 2004, *Villes et sociétés en mutation. Lectures croisées sur la Colombie*. Paris, Anthropos, 370p.

FABRIES-VERFAILLIE M., JOUVE A. et STRAGIOTTI P., 1994, *La France des villes*, Paris, Bréal, 320p.

GARREAU J., 1992, *Edge cities : life on the new frontier*, New York, Anchor Books (2<sup>nd</sup> ed.), 548p.

GEORGE P., 1961, *Précis de géographie urbaine*, Paris, PUF, 279p.

GRACQ J., 1985, *La forme d'une ville*, Paris, Corti, 214p.

GRAFMEYER Y., 1994, *Sociologie urbaine*, Paris, Nathan université, 128p.

- GRAFMEYER Y. et JOSEPH I., 2004, *L'école de Chicago, Naissance de l'écologie urbaine*, 4<sup>ème</sup> édition, Paris, Flammarion, 377p.
- LABORDE P., 1994, *Les espaces urbains dans le monde*, Paris, Nathan Université, 240p.
- LABORIE J.P., 1985, *Les petites villes, évolution depuis 1975*, Paris, DATAR, 196p.
- LABORIE J.P. et RENARD J. (Éd.), 1997, *Bourgs et petites villes*, Toulouse, Presses universitaires du Mirail, 471p.
- LEVY J.P. et DUREAU F. (dir.), 2002, *L'accès à la ville. Les mobilités spatiales en question*, Paris, L'Harmattan, 411p.
- MADORÉ F., 2004, *Ségrégation sociale et habitat*, Rennes, PUR, 251p.
- MERLIN P., 1988, *Morphologie urbaine et parcellaire*, Saint-Denis, Presses Universitaires de Vincennes, 292p.
- MORICONI-ÉBRARD F., 1993, *L'urbanisation du monde depuis 1950*, Paris, Anthropos, 372p.
- MORICONI-ÉBRARD F., 1994, *Géopolis, Pour comparer les villes du monde*, Paris, Anthropos, 246p.
- PANERAI Ph., DEPAULE J-C. et DEMORGON M., 1999, *Analyse urbaine*, Marseille, Parenthèses, 189p.
- PAQUOT T., LUSSAULT M. et BODY-GENDROT S., 2000, *La ville et l'urbain l'état des savoirs*, Paris, La découverte, 442p.
- PUMAIN D., 1982, *La dynamique des villes*, Paris, Économica, 231p.
- RADKOWSKI De G.H., 2002, *Anthropologie de l'habiter, Vers le nomadisme*, Paris, PUF, 166p.
- RIMBER S., 1973, *Les paysages urbains*, Paris, Armand Colin, 238p.
- RONCAYOLO M., 1997, *La ville et ses territoires*, Paris, Folio essais, 285p.
- SANDERS L., 1992, *Système de villes et synergétique*, Paris, Anthropos, 274p.
- SIGNOLES P., EL KADI G. et SIDI BOUMEDINE R. (dir), 1999, *L'urbain dans le monde arabe, Politiques, instruments et acteurs*, Paris, CNRS Editions, 373p.

## 2. Articles

- ANONYME, 1998f, « Nommer la ville et ses territoires », Deuxième colloque international « *Les mots de la ville* », Paris, 4-6 Octobre 1997, UNESCO-MOST in [www.unesco.org/most](http://www.unesco.org/most)
- ASCHER F., 1997, « Métropole et métapolisation : au-delà des mots ? », *Urbanisme*, n°296, pp. 57-58.

- BARBARY O., DUREAU F., HOFFMANN O., 2004. « Mobilités et systèmes de lieux », in DUREAU et al. (dir.), *Villes et sociétés en mutation. Lectures croisées sur la Colombie*. Paris, Anthropos, pp. 69-122.
- BARBARY O. et DUREAU F., 1992, « Des citoyens en mouvement. Analyse des pratiques résidentielles à Quito (Équateur) », *Cahiers des Sciences Humaines*, vol. 29, n°2-3, pp. 395-418.
- BONVALET C. et DUREAU F., 2000, « Les modes d'habiter : des choix sous contraintes », in DUPONT V., DUREAU F. et al., 2000, *Métropoles en mouvement, pour une comparaison internationale*, Paris, Anthropos-IRD, pp. 131-153.
- CAUNA A. De et ROY C., 2004, « Rencontres urbaines : les leçons de Dar-es-salaam, Port-Louis et Saint Denis », *Cahiers d'outre-mer*, n°57 (225), janvier-mars, pp. 33-52.
- « De la ville à l'urbain », entretien avec Françoise Choay, propos recueillis par Thierry Paquot, 1999, *Urbanisme*, n°309, pp. 6-8.
- DELAUNAY D. et DUREAU F., 2003, « Des individus dans la ville : les transitions résidentielles à Bogota », *Autrepart*, n°25, pp. 87-106.
- DESBOIS H. et LE TOURNEAU F.M., 1999, « Tokyo et les campagnes : la progression de la banlieue à Toride », *Mappemonde*, n°55, pp. 28-32.
- DESSE M., 1998, « Hiérarchies et polarisations urbaines récentes en Guadeloupe, Martinique et Réunion », *Les Cahiers d'Outre-Mer*, n°201, 51<sup>ème</sup> année, janvier-mars 1998, pp.65-88.
- DOUMENGE J.P., 1987, « Mutations économiques et saturation du tissu urbain dans l'île de Mahé (Seychelles) », *Iles et Archipels*, n°8, pp. 351-360.
- DUREAU F., 1997, « Trajectoires résidentielles et recompositions urbaines à Bogota », *Cahiers des Amériques Latines*, n°22, pp. 181-199.
- DUREAU F., 1999, « Les mobilités à géométrie variable des habitants de Bogota », *Espace Population Sociétés*, n°2, pp. 329-344.
- DUREAU F. et LULLE T., 1999, « Le développement spatial de Bogota durant les vingt dernières années : le rôle direct et indirect des politiques urbaines », *Géocarrefour*, n°4, pp. 291-300.
- DUREAU F. 2002. « Les systèmes résidentiels : concepts et applications », in LEVY J.P. et DUREAU F., (dir.), *L'accès à la ville. Les mobilités spatiales en question*, Paris, L'Harmattan, pp. 355-382.
- FERRIER J.P., 2000, « De l'urbain au post-urbain, théorie géographique de la métropolisation et prospective pour une habitation durable des territoires », in PAULET J.P. et al., *Les très grandes villes du monde*, Paris, CNED-SEDES, pp. 165-213.
- Géopolitique, *L'explosion urbaine*, n°81, janvier-mars 2003, Revue de l'Institut International de Géopolitique, Paris, PUF, 128p.
- GHORRA-GOBIN C., 2005, « De la ville à l'urban sprawl, La question métropolitaine aux Etats-Unis », *Cercles*, n°13, pp. 123-138.

- GRAFMEYER Y., 1999, « La coexistence en milieu urbain : échanges, conflits, transactions », *Recherches sociologiques*, vol XXX-1, pp. 157-176.
- GRAFMEYER Y., 1996, « Le rôle de la parenté et de l'entourage dans les mobilités résidentielles », *Le Courrier du CNRS*, n°82, mai, pp. 20-22.
- GRANELLE J.J., 2002, « Les marchés fonciers, causes ou conséquences de la ségrégation urbaine ? », *Études foncières*, n°99, septembre-octobre, pp. 8-15.
- JULIEN P., 2000, « Mesurer un univers urbain en expansion », *Économie et statistique*, n°336, pp. 3-33.
- JULIEN P., 2002, « Onze fonctions pour qualifier les grandes villes », *INSEE Première*, n°840, 4p.
- LAVERGNE M., 1994, « Autour du concept de « ville petite et moyenne » en Jordanie, quelques réflexions sur le passage du rural à l'urbain dans l'Orient arabe », *Annales de géographie*, n°575, Janvier-février, 103<sup>e</sup> année, pp. 5-28.
- Les annales de la recherche urbaine, *Paysages en villes*, n°85, décembre 1999, 232p.
- LÉVY A., 2005, « Formes urbaines et significations : revisiter la morphologie urbaine », *espaces et sociétés*, 122, n°3, pp. 25-48.
- LOUISET O., 2000, « l'urbanité ailleurs », in LÉVY J. et LUSSAULT M., *Logiques de l'espace, esprit des lieux*, Paris, Belin, pp. 157-175.
- MARTIN B., 1998, Rapport de l'atelier « La ville : les catégories de l'urbain » in ANONYME, 1998, « Nommer la ville et ses territoires », Deuxième colloque international « *Les mots de la ville* », Paris, 4-6 décembre 1997, UNESCO-MOST in [www.unesco.org/most](http://www.unesco.org/most)
- McGEE T.G. et YAO-LIN W., 1992, « La formation des mégapoles en Asie », *Mappemonde*, n°4, pp.2-3.
- NAVEZ-BOUCHANINE F., 1998, « Fragmentation spatiale et stratégies résidentielles », in HAUMONT N. et LEVY J.P. (dir.), *La ville éclatée, quartiers et peuplements*, Paris, L'Harmattan, pp. 69-88.
- NAVEZ-BOUCHANINE F., 2001, « Des villes en Fragmentation spatiale et fragmentation sociale : une approche critique de la notion de fragmentation », in DORIER-APPRILL E. (dir.), *Vocabulaire de la ville, Notions et références*, Paris, Éditions du temps, 191p.
- OSMONT A., 2000, « Is small so beautiful ? », *Les annales de la recherche urbaine*, n°86, juin, pp. 146-149.
- PAQUOT T., 1997, « Quelle civilisation urbaine ? », in *Urbanisme*, n°296, pp. 42-47.
- PINÇON M. et PINÇON-CHARLOT M., 1988, « Histoires de vie, espaces de vie », *L'Espace Géographique*, n°2, pp. 122-130.
- POUYLLAU M., 1998, « Structures urbaines et modèle territorial à Hanoï », *Mappemonde*, n°52, pp. 30-34.

RHEIN C. et ELISSALDE B., 2004, « La fragmentation sociale et urbaine en débats », *L'information géographique*, volume 68, juin, pp. 115-126.

THOMPSON É.C., 2004, « Rural villages as socially urban spaces in Malaysia », *Urban Studies*, Vol. 41, n°12, pp. 2357-2376.

Villes en développement, 2001, n° spécial Habitat II +5, n°51, 8p.

WIRTH L., 1938, « Le phénomène urbain comme mode de vie », in GRAFMEYER Y. et JOSEPH I., 2004, *L'école de Chicago, Naissance de l'écologie urbaine*, Paris, Flammarion, pp. 255-282.

Revue *Urbanisme*, 1997, n° spécial « Concepts », n°296.

### **3. Mémoires, thèses, travaux universitaires non publiés**

CAUNA Alexandra De., 2003, *Des lieux et des liens : espace et dynamiques de l'interculturel dans les villes de Port-Louis (île Maurice) et de Saint-Denis (île de la Réunion)*, Thèse de doctorat en géographie, Université de Bordeaux III, 508p.

HOLLÉ A., 1997, *Cité des dieux, ville des hommes, Organisations spatiales, morphologies urbaines et correspondances sociales à Katmandou – Népal*, Thèse de doctorat en géographie, Université de Paris I – Panthéon Sorbonne, 550p.

MOLYDVIS C., 2000, *Formes urbaines et production de l'espace, l'exemple de Thessalonique (Grèce), essai de géographie sociale urbaine*, Thèse de doctorat, Université de Caen/Basse Normandie, 444p.

RENAUD DELAFORGE K., 1999, *Prague 1930-1995 : essai de géographie sociale urbaine*, Thèse de doctorat, Université du Maine, 518p.

## GÉOGRAPHIE URBAINE ET AFRIQUE

### 1. Ouvrages et rapports

ANONYME, 1987, *Travaux de géographie urbaine : Zaïre, Côte d'Ivoire, Bénin*, Travaux et documents de géographie tropicale, n°58, Talence, CEGET-CNRS, 168p.

ANONYME, 1995, *Dynamique de l'urbanisation de l'Afrique au sud du Sahara (synthèse)*, Ministère de la coopération, ISTED, 26p.

ANONYME, 2005, *La gouvernance urbaine en Afrique : expériences et enjeux*, Conférence des ministres africains sur le logement et le développement urbain, UN-Habitat / AMCHUD, 18p.

ARNAUD M., 1993, *L'urbanisation en Afrique de l'Ouest, mécanismes et logiques*, Ministère de la Coopération Française, 29p.

ATLANI-DUAULT L. (Éd.), 2005, *Les ONG à l'heure de la « bonne gouvernance »*, Autrepart, n°35, 183p.

BAKER J. (éd.), 1997, *Rural-urban dynamics in francophone africa*, Uppsala, Nordiska Afrikainstitutet, 191p.

BERTRAND M., 1994, *La question foncière dans les villes du Mali, Marchés et patrimoines*, Paris, Karthala-ORSTOM, 326p.

BERTRAND M., 1997, *Bibliographie des petites et moyennes villes d'Afrique noire*, Paris, Karthala, 133p.

BERTRAND M. et al., 2003, *Dynamiques résidentielles dans les villes du Sud*, Autrepart, n°25, 184p.

CALAS B., 1998, *Kampala : La ville et la violence*, Paris/Nairobi, Karthala/IFRA, 440p.

CALAS B. (coord.), 2006, *De Dar es Salaam à Bongoland : mutations urbaines en Tanzanie*, Paris/Nairobi/Pessac, Karthala/IFRA/ADFS-DYMSET, 387p.

COLLECTIF, 1999b, *Aménagement foncier urbain et gouvernance locale en Afrique subsaharienne*, Enjeux et opportunités après la conférence Habitat II, Rapport du colloque régional des professionnels africains, Ouagadougou, Burkina Faso, 20-23 avril 1999, UNCHS, Nairobi, 91p.

COQUERY-VIDROVITCH C. (dir.), 1988, *Processus d'urbanisation en Afrique*, Paris, L'Harmattan, 2 tomes, 135 p. et 168 p.

COQUERY-VIDROVITCH C., 1993, *Histoire des villes d'Afrique noire, Des origines à la colonisation*, Paris, Albin Michel, 412p.

COQUERY-VIDROVITCH C. et GOERG O. (coord.), 1996, *La ville européenne outre mers : un modèle conquérant ? (XV<sup>e</sup>-XX<sup>e</sup> siècles)*, Paris, L'Harmattan, 301p.

COUR J.M. (dir.), 1994, *Étude des perspectives à long terme en Afrique de l'Ouest*, Paris, OCDE Club du Sahel, BAD (Cinergie), CILSS, Synthèse et 14 documents de travail, in [www.urbanisme.equipement.gouv.fr](http://www.urbanisme.equipement.gouv.fr).

- COUR J.M., 1995, *Les enjeux de l'urbanisation dans les pays en voie de peuplement*, Eléments de réflexion extraits de l'étude des perspectives à long terme en Afrique de l'Ouest, Paris, OCDE Club du Sahel, 47p.
- DORIER-APPRILL E., KOUVOUAMA A. et APPRILL C., 1998, *Vivre à Brazzaville, Modernité et crise au quotidien*, Paris, Karthala, 383p.
- DUBRESSON A. et FAURÉ Y.-A. (dir.), 2005, *Décentralisation et développement local : un lien à repenser*, Revue Tiers Monde, n°181, janvier-mars, Paris, PUF, 239p.
- DUBRESSON A. et JAGLIN S. (dir.), 1993, *Pouvoir et cités d'Afrique noire*, Décentralisations en questions, Paris, Karthala, 308p.
- DULUCQ S., 1997, *La France et les villes d'Afrique noire francophone*, Quarante ans d'intervention (1945-1985), Paris, L'Harmattan, 438p.
- DURAND-LASSERVE A. (resp. scientifique), 2004, *Évolution comparée des filières coutumières de la gestion foncière urbaine dans les pays d'Afrique sub-saharienne*, Synthèse des résultats, PRUD-ISTED, 8p.
- DUREAU F., 1987, *Migration et urbanisation, le cas de la Côte d'Ivoire*, Paris, Orstom, 654 p.
- FARVAQUE-VITKOVIC V. et MC AUSLAN P., 1993, *Politiques foncières des villes en développement*, Paris, Adef, 155p.
- GERVAIS-LAMBONY P., 1994, *De Lomé à Harare : le fait citadin*, Paris/Nairobi, Karthala/IFRA, 472p.
- GERVAIS-LAMBONY P., 2003, *Territoires citadins : 4 villes africaines*, Paris, Belin, 271p.
- GOERG O. (dir.), 2003, *Sociétés et espaces urbains en Afrique*, Le Mouvement Social, n°spécial, n°204, juillet-septembre, Paris, Éditions de l'Atelier/Éditions Ouvrières, 190p.
- LE BRIS É. et al., 1987, *Famille et résidence dans les villes africaines : Dakar, Bamako, Saint-Louis, Lomé*, Paris, L'Harmattan, 268p.
- LE BRIS É. (dir.), 1996, *Villes du Sud. Sur la route d'Istanbul...*, Paris, Orstom, 289p.
- LE BRIS É. (resp. scientifique), 2004, *Les municipalités dans le champ local : les effets des modèles exportés de décentralisation sur la gestion des villes en Afrique et au Moyen-Orient*, Synthèse des résultats, PRUD-ISTED, 9p.
- MSEFER J., 1984, *Villes islamiques, cités d'hier et d'aujourd'hui*, Paris, Conseil international de la langue française, 106p.
- POURTIER R., 1999, « Villes Africaines », *La Documentation photographique*, n°8009, Paris, 64p. +doc. +diapos.
- VENNETIER P., 1991, *Les villes d'Afrique tropicale*, Paris, Masson, 291p.
- VENNETIER P. (dir.), 1991, *Urbanisation et développement dans les pays tropicaux*, Bordeaux, CEGET, 198p.



## 2. Articles

- ANONYME, 2003, « Torrens », *Études Foncières*, n°105, septembre-octobre, p.48.
- ASCHER F., 1995, « Nous ne sommes pas moins urbains, nous le sommes autrement », in COLLECTIF, *Ville et développement, Le territoire en quête de sens*, Paris, Textuel, pp. 36-41.
- AUGUSTIN J.P., 2002, « Avant propos : espaces publics et villes d'Afrique noire », *Géographie et cultures*, n°41, pp. 3-9.
- BART F. et CALAS B., 1997, « Dar es Salaam : du port au territoire swahili », in *Iles et littoraux tropicaux, actes des VII<sup>èmes</sup> journées de géographie tropicale*, Brest, 11,12,13 septembre 1997, 2<sup>ème</sup> volume, pp. 332-345.
- BERNARDIE N., 2000, « Zanzibar, entre africanité et insularité », *acta geographica*, n°124 (n°1499), pp. 20-38.
- BERTRAND M., 1997, « Bamako, entre extensions et rattrapages », *Études Foncières*, n°76, pp. 50-53.
- BERTRAND M., 2003, « Du logement à la ville : nouvel agenda urbain et questionnements scientifiques (introduction) », *Autrepart*, n°25, pp. 5-20.
- BERTRAND M., 2003, « Métropole au microscope : cohabitation et composition résidentielle dans la Région du Grand Accra (Ghana) », *Autrepart*, n°25, pp. 69-86.
- BOUMAZA N., 1999, « L'émergence d'acteurs intermédiaires de l'urbanisme au Maghreb : l'exemple de la sauvegarde des médinas de Fès et de Tunis », pp. 201-258, in SIGNOLES P., EL KADI G. et SIDI BOUMEDINE R. (dir), 1999, *L'urbain dans le monde arabe, Politiques, instruments et acteurs*, Paris, CNRS Editions, 373p.
- BOURDON D. et TONATO J., 1998, « La géométrie contre l'urbanisme africain », *Études Foncières*, n°78, mars, pp. 52-57.
- CALAS B., 2000, « Les ségrégations kampalaises », in DUPONT V., DUREAU F. et al., *Métropoles en mouvement, pour une comparaison internationale*, Paris, Anthropos-IRD, pp. 281-288.
- CHALÉARD J.L. et DUBRESSON A., 1989, « Un pied dedans, un pied dehors : à propos de l'urbain et du rural en Côte d'Ivoire », in PINTON F. (éd.), *Tropique, lieux et liens*, Paris, Orstom, pp. 277-290.
- COLLECTIF, 2004, *Cité-État et statut politique de la ville*, n°spécial du Journal des africanistes, Tome 74, fasc. 1-2, Paris, Société des Africanistes, 536p.
- COMBY J., 1998, « La fabrication de la propriété », [in perso.wanadoo.fr/joseph.comby](http://perso.wanadoo.fr/joseph.comby), 11p.
- COMBY J., 2002, « Les avatars du droit de propriété », *Études Foncières*, n°100, novembre-décembre, pp. 14-15.

- COMHAIRE J., 1976, « Villes de l'Afrique de l'Est », *Afrique contemporaine*, n°83, vol.15, pp. 8-11.
- CONSTANTIN F. et LE GUENNEC-COPENS F., 1988, « Dubaï Street, Zanzibar... », *Politique Africaine*, n°30, pp. 6-21.
- COQUERY M., 1983, « La coopération française face aux problèmes posés par l'urbanisation des pays du tiers monde », *Hérodote*, n°31, pp. 135-142.
- COQUERY-VIDROVITCH C., 1985, « Ségrégation spatiale, ségrégation sociale ? », *Cahiers des études africaines*, 99, XXV-3, pp. 293-294.
- COQUERY-VIDROVITCH C., 1997, « Le fait urbain africain : une banalité de l'histoire », *Villes en développement*, n°37, septembre, pp. 3-4.
- DORIER-APPRILL É. et MEYNET C., 2005, « Les ONG : acteurs d'une « gestion disputée » des services de base dans les villes africaines ? », *Autrepart*, n°35, pp. 19-37.
- DORIER-APPRILL É. et DOMINGO É., 2003, « Les nouvelles échelles de l'urbain en Afrique », *Vingtième siècle*, revue d'histoire, n°81, pp. 41-54.
- DOUCOURÉ M.A., 1999, « Le droit de l'arbre en Afrique Noire », *Études Foncières*, n°83, été, pp. 42-45.
- DURAND-LASSERVE A., 2006, « La gestion coutumière du foncier urbain au sud du Sahara », *Études Foncières*, n°121, mai-juin, pp. 30-36.
- FAYMAN S., 1999, « Des associations dans des quartiers : éloge de la mobilité », in [www.globenet.org/aitec](http://www.globenet.org/aitec), 6p.
- FOURCHARD L., 2003, « De la résidence lignagère à la rente immobilière : cours et compounds en Afrique Occidentale Française et au Nigéria, fin XIX<sup>e</sup> siècle-1960 », *Le Mouvement Social*, n°204, juillet-septembre, pp. 47-64.
- GIRAUT F., 1994, « La constitution d'une petite ville en région de plantation frontalière : Badou (Togo) », *Les Cahiers d'Outre-Mer*, n°187, pp. 271-304.
- GIRAUT F., 1996, « La violence politique dans les petites villes d'Afrique de l'Ouest (Togo, Ghana, Niger) », in É. Le Bris (dir.), *Villes du Sud. Sur la route d'Istanbul...*, Paris, Orstom, pp. 245-258.
- GUILLERME S., 1999, « Espace rural, espace urbain ? Facteurs et processus d'intégration spatiale dans l'État du Kérala (Inde) », in CHALÉARD J.L. et DUBRESSON A. (éds.), *Villes et campagnes dans les pays du sud*, Paris, Karthala, pp. 187-205.
- HILGERS M., 2005, « Du quartier au secteur, l'évolution des limites urbaines au Burkina Faso », *espaces et sociétés*, 122, n°3, pp. 67-85.
- JUMA A., 1992, Evolution of early town in eastern Africa : a socio-economic framework, in SINCLAIR P.J.J. et JUMA A. (Éds), 1992, *Urban origins in eastern Africa, Proceedings of the 1991 workshop in Zanzibar*, Paper n°8, The Swedish central board of National Antiquities, pp. 157-161.

- LAJOIE G. et METZGER P., 2002, « Densification et extensions urbaines », *Études Foncières*, n°105, septembre-octobre, pp. 28-33.
- LE BRIS É., 2000, « La recherche urbaine française sur les pays en développement : rétrospective des années 90 », in [www.globenet.org/aitec](http://www.globenet.org/aitec), 5p.
- LE ROY É., 1998, « L'espace foncier, trois représentations qui éclairent en Afrique l'histoire de l'humanité et la complexité des solutions juridiques », *Intercoopérant*, pp. 7-14.
- MAXIMY R. De, 1987, « Un développement fondé sur les petites villes ? », *Annales de géographie* (comptes rendus), n°535, pp. 369-371.
- MENGHO G.M., 1985, « Quelques aspects de la ruralité des « petites villes » au Congo », *Les Cahiers d'Outre-mer*, n°151, pp. 263-275.
- MYERS G.A., 1995, « A stupendous hammer : colonial and post-colonial reconstructions of Zanzibar's other side », *Urban Studies*, Vol. 32, n°8, pp. 1345-1359.
- NAVEZ-BOUCHANINE F., 2000, « Villes, associations, aménagements au Maroc », *Les annales de la recherche urbaine*, n°89, pp. 112-119.
- NYASSOGBO G.K., 1984, « L'urbanisation et son évolution au Togo », *Les Cahiers d'Outre-mer*, n°146, pp. 136-158.
- PIERMAY J.L., 2002, « L'invention de la ville en Afrique sud-saharienne », *Historiens et géographes*, n°379, Association des professeurs d'histoire et géographie, pp. 59-65.
- PIERMAY J.L., 2003, « L'apprentissage de la ville en Afrique sud-saharienne », *Le Mouvement Social*, n°204, juillet-septembre, pp. 35-46.
- PIERRE L., 1999, « La recherche de nouvelles problématiques foncières en Afrique », *Études Foncières*, n°84, automne, pp. 38-39.
- PROUZET M., 1982, « Socialiste « Ujamaa » et urbanisation en Tanzanie », *Le mois en Afrique*, Vol.17, n°196-197, pp. 61-78.
- ROCHEGUDE A., 1999, *Gouvernance locale et gestion foncière : perspective africaine*, in COLLECTIF, « Aménagement foncier urbain et gouvernance locale en Afrique subsaharienne », pp. 22-28.
- SAUTTER G., 1951, « Aperçu sur les villes « africaines » du Moyen-Congo », in G. Sautter, 1993, *Parcours d'un géographe, des paysages aux ethnies, de la brousse à la ville, de l'Afrique au monde*, Paris, Arguments, pp. 537-550.
- SAUTTER G., 1973, « Recherches en cours sur les villes d'Afrique noire : thèmes et problèmes. Point de vue d'un géographe », in G. Sautter, 1993, *Parcours d'un géographe, des paysages aux ethnies, de la brousse à la ville, de l'Afrique au monde*, Paris, Arguments, pp. 551-560.
- SAUTTER G., 1981, « Réflexion sur les « petites villes » dans les pays en voie de développement », in G. Sautter, 1993, *Parcours d'un géographe, des paysages aux ethnies, de la brousse à la ville, de l'Afrique au monde*, Paris, Arguments, pp. 561-584.

STREN R., 1994, « Urban research in Africa, 1960-1992 », *Urban Studies*, Vol. 31, Issue 4/5, pp. 729-744.

TRIBILLON J.F., 1985, « La production de la ville en Afrique », *Études Foncières*, n°29, décembre, pp. 47-50.

TRIBILLON J.F., 1986, « Nouvelles contradictions, Le lotissement social en Afrique », *Études Foncières*, n°31, juin, pp. 3-6.

TRIBILLON J.F., 1996, « Les trois fronts du dualisme urbain », *Études Foncières*, n°72, septembre, pp. 40-43.

TRIBILLON J.F., 2002, « Le foncier urbain au sud du Sahara », *Études Foncières*, n°99, septembre-octobre, pp. 36-40.

Villes en développement, Septembre 1997, n°37, « Dynamique de l'urbanisation de l'Afrique au sud du Sahara », *Bulletin de la coopération française pour le développement urbain*, l'habitat et l'aménagement spatial, 8p.

Villes en développement, Juin 2001, n°52, « Brésil », *Bulletin de la coopération française pour le développement urbain*, l'habitat et l'aménagement spatial, 8p.

### **3. Mémoires, thèses, travaux universitaires non publiés**

BERTRAND M., 1990, *Question foncière et villes secondaires au Mali : les communes méridionales de Sikasso, Koutiala et Bougani*, Thèse de doctorat en géographie, Paris X – Nanterre, 655p.

COMBARY G., 1997, *Ouagadougou : héritage colonial, habitat et texture urbaine*, Thèse de doctorat, Université d'Aix-Marseille, 309p.

GIRAUT F., 1994, *La petite ville, un milieu adapté aux paradoxes de l'Afrique de l'ouest (Études sur le semis et comparaison du système spatial et social de sept localités : Badou et Anié (Togo) ; Jasikan et Kadjebi (Ghana) ; Torodi, Tamashé et Keita (Niger))*, Thèse de doctorat en géographie, Université de Paris I, 443p.

## DIVERS

### 1. Géographie – ouvrages de référence

BAILLY A., FERRAS J. et PUMAIN D. (dir.), 1992, *Encyclopédie de géographie*, Paris, Economica, 960p.

BAILLY A. (dir.), 2005, *Les concepts de la géographie humaine*, Paris, Armand Colin, 333p.

BRUNET R., FERRAS R. et THÉRY H., 1992, *Les mots de la géographie, dictionnaire critique*, Paris, Reclus-La documentation française, 518p.

DI MÉO G., 1999, « Géographies tranquilles du quotidien, Une analyse de la contribution des sciences sociales et de la géographie à l'étude des pratiques spatiales », *Cahiers de géographie du Québec*, Vol. 43, n°118, pp.75-93.

DI MÉO G. et BULÉON P., 2005, *L'espace social, lecture géographique des sociétés*, Paris, Armand Colin, 304p.

FRÉMONT A. et al., 1982, *Espaces vécus et civilisations*, Paris, CNRS, 106p.

FRÉMONT A. et al., 1984, *Géographie sociale*, Paris, Masson, 387p.

GOUROU P., 1973, *Pour une géographie humaine*, Flammarion, Paris, 388p.

LÉVY J., 1999, *Le tournant géographique, penser l'espace pour lire le monde*, Paris, Belin, 400p.

LÉVY J. et LUSSAULT M., 2000, *Logiques de l'espace, esprit des lieux*, Paris, Belin, 351p.

LÉVY J. et LUSSAULT M., 2003, *Dictionnaire de la géographie et de l'espace des sociétés*, Paris, Belin, 1033p.

PINCHEMEL P. et G., 1988, *La face de la terre*, Paris, Armand Colin, 517p.

### 2. Afrique généralités et « gouvernance »

BART F. (dir.), 2003, *L'Afrique, continent pluriel*, Paris, Sedes/VUEF/CNED, 255p.

BART F., BONVALLOT J. et POURTIER R. (coord.), 2002, *Regards sur l'Afrique*, 1<sup>ère</sup> partie, *Historiens et Géographes*, n°379, juillet, 510p.

ANONYME, 2004, « Une ère nouvelle de coopération avec les autorités locales », *Les débats d'habitat / PNUEH*, vol. 10, n°1, 24p.

BILLAZ R., DAHOU T. et TOTTE M., 2003, « Introduction », in BILLAZ R., DAHOU T. et TOTTE M., *La décentralisation en Afrique de l'Ouest, entre politique et développement*, Paris, COTA-Karthala, ENDA GRAF, 403p.

CALAS B., CÔTE M. et PEYROT B., « Interfaces et façades d'Afrique », chapitre 11, in BART F. (dir.), *L'Afrique, continent pluriel*, Paris, Sedes/VUEF/CNED, pp. 223-247.

DUBRESSON A. et RAISON J.P., 2003, *L'Afrique Subsaharienne, une géographie du changement*, Paris, Armand Colin, 246p.

DUBRESSON A., MARCHAL J.Y. et RAISON J.P., 1994, *Les Afriques au Sud du Sahara*, (Géographie Universelle, sous la direction de R. Brunet), volume 6, Paris, Belin-Reclus, 480p.

DUBRESSON A. et RAISON J.P., 2002, « Dislocations et recompositions spatiales en Afrique au sud du Sahara », *Revue Internationale et Stratégique*, n°46, pp. 119-127.

FRANCOIS A., 2003, « L'Afrique de l'Est aujourd'hui, un espace en recomposition », *L'information géographique*, HS n°1, L'Afrique, pp.163-179.

LEBEAU Y. (dir.), 2003, *État et acteurs émergents en Afrique*, Paris, Karthala, Ibadan, IFRA, 351p.

LECLERC-OLIVE M., 2003, « Les nouvelles collectivités territoriales entre aide internationale et pouvoirs locaux », in LEBEAU Y. (dir.), *État et acteurs émergents en Afrique*, Paris, Karthala, Ibadan, IFRA, pp. 296-315.

LUGAN B., 2001, *Atlas historique de l'Afrique des origines à nos jours*, Paris, Éd. du Rocher, 269p.

MAPPA S., 1998, *Pouvoirs traditionnels et pouvoir d'État en Afrique, l'illusion universaliste*, Paris, Karthala, 204p.

MASSIAH Gustave, 1998, « Migration, coopération et développement », Point de vue et contributions, in <http://www.globenet.org/aitec/contributions/migrcoopdev.htm>, AITEC, 4p.

NIANE B., 2003, « Du gouvernement des ONG au Sénégal ? » in LEBEAU Y. (dir.), *État et acteurs émergents en Afrique*, Paris, Karthala, Ibadan, IFRA, pp. 87-108.

POURTIER R., 2001, *Afriques noires*, Paris, Hachette, 255p.

SAWADOGO A.R. 2003, *L'État africain face à la décentralisation*, Cités unies France / pôle Afrique Sub-Saharienne, 15p.

TOTTÉ M., DAHOU T. et BILLAZ R., 2003, *La décentralisation en Afrique de l'ouest, entre politique et développement*, Paris, COTA-Karthala-ENDA GRAF, 403p.

[www.fao.org/.../aquastat](http://www.fao.org/.../aquastat).

### **3. Iles et espaces outremer français**

BENJAMIN D. et GODARD H., 1999, *Les outre-mers français : des espaces en mutation*, Paris, Ophrys, 267p.

FONTAINE G. et JAUZE J.M., 1992, « Les îles de l'archipel des Mascareignes face au développement », in *Iles et littoraux tropicaux*, Nantes, Ouest Editions, Vol.2, pp. 403-412.

GAY J.C., 2003, *L'outre-mer français en mouvement*, Paris, La documentation française, 63p.

GUÉBOURG J.L., 1997, « Permanence et mutation des activités littorales dans les îles musulmanes swahilies de l'océan Indien », pp. 417-431, *in* *Iles et littoraux tropicaux*, actes des VII<sup>èmes</sup> journées de géographie tropicale, Brest, 11,12,13 septembre 1997, 2<sup>ème</sup> volume, 708p.

GUÉBOURG J.L., 1999, *Petites îles et archipels de l'océan indien*, Paris, Karthala, 570p.

LESOURD M., 1989, « Construction nationale et insularité en milieu sahélien : la République du Cap-Vert », *Tropiques, lieux et liens*, pp. 421-434.

MARROU L., 2001, « Mauvais temps sur l'archipel. L'organisation d'un territoire insulaire », *in* *Articulation des territoires dans la péninsule ibérique*, textes réunis par F. Guichard, Bordeaux, PUB, 506p.

MARROU L., 2003, *Mirer Lisbonne : regards contemporains sur le Tage, la ville et son agglomération*, La Rochelle, Les cahiers du Lusotope, 156p.

MARROU L., 2005, *La figure de l'archipel : volume inédit scientifique*, Habilitation à Diriger des Recherches (géographie), vol. 1, FLASH, Université de La Rochelle, 362p.

TAGLIONI F., 2003, *Recherches sur les petits espaces insulaires et sur leurs organisations régionales*, Mém. De HDR (vol.2), Paris-Sorbonne, 164p.

TAGLIONI F., 2005, « Les revendications séparatistes et autonomistes au sein des États et territoires mono- et multi- insulaires : essai de typologie », *Cahiers de Géographie du Québec*, n°136, avril, pp. 5-18.

[www.iedom.fr](http://www.iedom.fr)







## TABLE DES SIGLES ET ABRÉVIATIONS UTILISÉS

---

AFD : Agence Française de Développement  
AID : Association Internationale de Développement  
AIEB : Appui aux Initiatives Économiques de Base  
AIMF : Association Internationale des Maires Francophones  
ASSP : Acte sous-seing privé  
BAD : Banque Africaine de Développement  
BCEOM : Bureau Central d'Études pour les Équipements d'Outre-Mer  
BFCOI : Banque Française Commerciale de l'Océan Indien  
BRGM : Bureau de Recherches Géologiques et Minières  
CAF : Commission d'Aménagement Foncier  
CASM : Centre d'Animation Socio-Culturelle de Mtsangani  
CCLB : Centre Culturel de Loisirs de Badjanani  
CDC : Caisse des Dépôts et Consignations  
CDH : Conseil De l'Habitat  
CNASEA : Centre National pour l'Aménagement des Structures des Exploitations Agricoles  
CNDRS : Centre National de la Documentation et de la Recherche Scientifique  
CNUEH : Centre des Nations Unies pour les Etablissements Humains  
DASS : Direction à l'Action Sanitaire et Sociale  
DE : Direction de l'Équipement  
DGU : Direction Générale de l'Urbanisme  
DGUAH : Direction Générale de l'Urbanisme, de l'Architecture et de l'Habitat  
DOM : Département d'Outre-Mer  
DPM : Domaine Public Maritime  
DSF : Direction des Services Fiscaux  
FADC : Fond d'Appui au Développement Communautaire  
FAO : Food and Agriculture Organisation  
FIDES : Fonds d'Investissement pour le Développement Economique et Social  
IGN : Institut Géographique National  
INSEE : Institut National de la Statistique et des Études Économiques  
LBU : Ligne Budgétaire Unique  
MECKS : Mutuelles d'Épargne et de Crédit des Comores  
MNT : Modèle Numérique de Terrain  
MOLINACO : Mouvement de Libération Nationale des Comores  
MPM : Mouvement Pour Mayotte  
OBADEM : Organisation Bariza pour le Développement de Mitsamihuli  
OCDE : Organisation de Coopération et de Développement Économiques  
ONG : Organisation Non Gouvernementale  
ONU : Organisation des Nations Unies  
OSIM : Organisations de Solidarité Internationale Issues de l'Immigration  
OUA : Organisation de l'Unité Africaine  
PAS : Programme d'Ajustement Structurel  
PASOCO : Parti Socialiste des Comores  
PDA : Plan de Développement d'Agglomération  
PDLG : Projet de Développement Local aux Comores  
PDU : Plan de Développement Urbain  
PNUD : Programme des Nations Unies pour le Développement  
POS : Plan d'Occupation des Sols  
POSS : Plan d'Occupation des Sols Simplifié

PPME : Projet Programme Micro Entreprises  
RDPC : Rassemblement Démocratique Comorien  
RFIC : République Fédérale Islamique des Comores  
RGPH : Recensement Général de la Population et de l'Habitat  
RGP : Recensement Général de la Population  
RHI : Résorption de l'Habitat Insalubre  
RI : Réquisition d'Immatriculation  
SAGC : Société Anonyme de la Grande-Comore  
SAU : Surface Agricole Utile  
SAUR : Service Aménagement et Urbanisme Réglementaire  
SAV : Schéma d'Aménagement de Village  
SCB : Société Comores Bambao  
SDA : Schéma Directeur d'Aménagement  
SIF : Système d'Information Foncier  
SIG : Système d'Information Géographique  
SIM : Société Immobilière de Mayotte  
SMIAM : Syndicat Mixte d'Investissement pour l'Aménagement de Mayotte  
SMUH : Secrétariat des Missions d'Urbanisme et d'Habitat  
SOCOVIA : Société Comorienne de Viande  
SODEC : Société pour le Développement Economique des Comores  
SPPM : Société des Plantes à Parfums de Madagascar  
SRADT : Schéma Régional d'Aménagement et de Développement Territorial  
TOM : Territoire d'Outre-Mer  
UDC : Union Démocratique Comorienne  
UMU : Ulezi Msomo Ulanga  
UNACLA : United Nation Advisory Committee of Local Authorities  
UNESCO : United Nations Educational, Scientific and Cultural Organization  
VRD : Voies et Réseaux Divers  
ZAC : Zone d'Aménagement Concerté  
ZAD : Zone d'Aménagement Différé  
ZPG : Zone des Pas Géométriques

## TABLE DES MOTS COMORIENS UTILISÉS

---

Notre objectif ici n'est pas de réaliser un lexique. En effet, la langue comorienne varie en fonction de l'île concernée. Si le *shimaore* (langue mahoraise) et le *shindzuani* (langue anjouanaise) sont quasiment identiques, des variations existent avec le *shimwali* (langue mohélienne) et le *shingazidja* (langue grand-comorienne). De plus, de nombreux termes ont des significations multiples. Nous renvoyons donc aux dictionnaires franco-comoriens existant (notamment, Blanchy S., 1996).

La traduction des termes qui est donnée ici renvoie donc au contexte précis dans lequel ils sont utilisés dans le texte (île concernée, sujet évoqué ou personne interrogée par exemple) et est uniquement destiné à faciliter la lecture.

**Anda** : dynamique/cursus coutumier (Grande-Comore)

**Aswili** : terme voisin de *kabila*, faisant référence à une ascendance arabo-shirazienne

**Bandani** : voir *ukumbi*

**Banga** : case d'une seule pièce. Désigne notamment le lieu de résidence des adolescents et célibataires.

**Banga lao pishia** : Abri servant pour la cuisine

**Bangwe** : place publique destinée aux manifestations traditionnelles

**Baraza** : varangue

**Bedja** : Chef historique (entre les XII<sup>ème</sup> – XVI<sup>ème</sup> siècle environ)

**Bunarithi** : Tour de guet

**Dagoni** : à la maison (ou au village)

**Dahoni** : voir *dagoni*

**Dongo** : terre / argile

**Dziwe** : lignage matrilineaire

**Fani** : Chef de "sultanat" aux Comores (à partir du XVI<sup>ème</sup> siècle)

**Fuko la mtrubaba** : chambre de l'homme (salon/séjour)

**Fuko la mtrumama** : chambre de la femme (chambre à coucher)

**Hinya** : lignage matrilineaire

**Hirimu** : classe d'âge

**Itswa Daho** : terme grand-comorien servant à désigner l'aîné d'une fratrie

**Kabila** : noble

**Kwasa-kwasa** : barque utilisée par certains comoriens pour rentrer clandestinement sur le territoire mahorais

**Manyahuli** : système de transmission des terres matrilineaire

**Maore** : Mayotte

**Mapinduzi** : nom donné aux membres de l'armée révolutionnaire d'A. Soilihi

**Mashabi** : « jeunes » appartenant à la classe d'âge des 30-50 ans

**Mba** : lignage unilinéaire fondateur maternel

**Mbengo** : dynamique/cursus coutumier (Mayotte)

**Mdji** : localité

**Mila na ntsi** : lois coutumières

**Minhadj** (minhadj at twalibin) : code de lois musulman

**Mkiri** (mkiri wa djumwa) : mosquée (mosquée du vendredi)

**Mlozi** : pêcheur

**Monyej** : habitant du *mdji*

**Mpangahari** : place publique destinée aux manifestations traditionnelles (notamment à Anjouan)

**Mra** : division du *mdji* reposant notamment sur des critères lignagers

**Mraba** : groupe familial à géométrie variable  
**Mraba wa sho** : aire d'ablutions  
**Mraya** : voir *mra*  
**Mudiria** : centre administratif (et d'alimentation) géré par la collectivité, mis en place sous le régime du président A. Soilihi  
**Mudjen** : étranger  
**Muji** : utilisé à Anjouan et Mayotte, voir *mdji*  
**Mungwana** : homme libre  
**Mura** : voir *mra*  
**Muzungu** : Blanc, Français souvent  
**Mrumwa** : esclave  
**Musada** : entraide  
**Mwali** : Mohéli  
**Mwalimu** : guérisseur  
**Ndola nkuu** : mariage  
**Ndzia** : route  
**Ndzuani** : Anjouan  
**Ngazidja** : Grande-Comore  
**Ngome** : mur d'enceinte  
**Ntibe** : Titre censé représenter l'autorité suprême d'un des sultans grand-comorien  
**Nyumba** : case  
**Shanza** : cour  
**Shungu** : voir *mbengo*  
**Trotro** : terre  
**Twarika** : confrérie religieuse  
**Ukumbi** : salon/séjour  
**Vala** : voir *banga*  
**Wadzade** : désigne les représentant de la classe d'âge la plus vieille dans certaines localités anjouanaises  
**Wakoni** : terme péjoratif désignant les premiers habitants des îles, notamment à Anjouan où ils ont été repoussés vers les « Hauts »  
**Wamatsaha** : voir *wakoni*  
**Wanamdji** : représentants de la classe d'âge des « jeunes » en Grande-Comore (les enfants du *mdji*)  
**Wanatsa** : désigne les représentant de la classe d'âge la plus jeune dans certaines localités anjouanaises  
**Wandru wa ntsi** : les « gens de la terre » (souvent par opposition aux pêcheurs)  
**Wanduwadzima** : les « hommes premiers », c'est-à-dire qui ont réalisé leur grand-mariage

## TABLE DES FIGURES

---

- Figure 1 – L’archipel des Comores  
Figure 2 – Les îles comoriennes  
Figure 3 – Localisation des principaux sites historiques dans l’archipel des Comores  
Figure 4 – Flux historiques migratoires et commerciaux dans l’ouest de l’océan Indien  
Figure 5 – Stades d’évolution théorique d’une localité urbaine du VIII<sup>e</sup> siècle à 1950  
Figure 6 – Délimitation d’une agglomération morphologique  
Figure 7 – Évolution de la population comorienne de 1870 à 2003  
Figure 8 – Pyramide des âges de la population en 1991 en RFIC (8a), en zone urbaine (8b), mahoraise (8c), anjouanaise (8d), en Grande-Comore (8e) et mohélienne (8f).  
Figure 9 – Pyramide des âges de la population mahoraise en 2002  
Figure 10 – Les agglomérations urbaines en 1991 dans l’archipel des Comores  
Figure 11 – Provenance des vendeurs des marchés de Mutsamudu et Domoni (Anjouan) en 2003  
Figure 12 – Modèles d’habitations aux Comores  
Figure 13 – Quelques variantes de composition d’une parcelle bâtie  
Figure 14 – Compound et cluster, deux types de regroupements familiaux  
Figure 15 – *Hinya* du centre historique d’Itsandra-Mdjini (Grande-Comore)  
Figure 16 – Organisation de la localité de Ndzuanani (Grande-Comore) en 2003  
Figure 17 – Partition théorique en deux *mra* du centre historique de Fumbuni (Grande-Comore)  
Figure 18 – Les trois quartiers historiques de Domoni (Anjouan) en 2002  
Figure 19 – Lieux centraux traditionnels à Fumbuni (Grande-Comore) en 2002  
Figure 20 – La « mitose » du *nyumba-shanza*  
Figure 21a – Carte du relief de Mayotte  
Figure 21b – Carte du relief de Mohéli  
Figure 21c – Carte du relief d’Anjouan  
Figure 21d – Carte du relief de la Grande-Comore  
Figure 22 – Identification des localités situées à plus de deux kilomètres du trait de côte à Anjouan  
Figure 23 – Transects topographiques de Mutsamudu (Anjouan)  
Figure 24 – Croissance de l’agglomération de Mutsamudu (Anjouan) 1959-1996  
Figure 25 – Transects topographiques de Moroni (Grande-Comore)  
Figure 26 – Croissance de l’agglomération de Moroni (Grande-Comore) 1959-1996  
Figure 27 – Croissance de l’agglomération de Fomboni (Mohéli) 1959-1996  
Figure 28 – Transects topographiques de Domoni (Anjouan)  
Figure 29 – Croissance de l’agglomération de Domoni (Anjouan) 1959-1996  
Figure 30 – Transects topographiques de Fumbuni (Grande-Comore)  
Figure 31 – Croissance de l’agglomération de Fumbuni (Grande-Comore) 1959-1996  
Figure 32 – Transects topographiques de Sada (Mayotte)  
Figure 33 – Croissance de l’agglomération de Sada (Mayotte) 1959-2001  
Figure 34 – Transects topographiques de Mamoudzou (Mayotte)  
Figure 35 – Croissance de l’agglomération de Mamoudzou (Mayotte) 1959-2003  
Figure 36 – Nature des murs du bâti dans les villes comoriennes en 2002 et 2003  
Figure 37 – Proportion de cases en travaux dans les villes comoriennes en 2002-2003  
Figure 38 – Proportion de cases ayant au moins un étage dans les villes comoriennes en 2002-2003  
Figure 39 – Dynamique de la construction à Sada (Mayotte) : les cases bénéficiant de travaux en 2003

Figure 40 – Dynamique de la construction à Domoni (Anjouan) : les cases bénéficiant de travaux en 2002

Figure 41 – Dynamique de la construction à Fumbuni (Grande-Comore) : les cases bénéficiant de travaux en 2002

Figure 42 – Verticalisation de l’habitat à Sada (Mayotte) : les cases ayant au moins un étage en 2003

Figure 43 – Verticalisation de l’habitat à Domoni (Anjouan) : les cases ayant au moins un étage en 2002

Figure 44 – Verticalisation de l’habitat à Fumbuni (Grande-Comore) : les cases ayant au moins un étage en 2002

Figure 45 – Bâtiments comportant un étage dans le centre de Moroni (Grande-Comore)

Figure 46 – Les quartiers de Moroni (Grande-Comore)

Figure 47 – Les quartiers de Mutsamudu (Anjouan)

Figure 48 – Les quartiers de Fomboni (Mohéli)

Figure 49 – Les quartiers de Mamoudzou et Mtsapéré (Mayotte)

Figure 50 – Les quartiers de Fumbuni (Grande-Comore)

Figure 51 – Les quartiers de Domoni (Anjouan)

Figure 52 – Les quartiers de Sada (Mayotte)

Figure 53 – Origine des propriétaires dans les quartiers de Domoni (Anjouan) en 2003

Figure 54 – Origine des propriétaires dans les quartiers de Sada (Mayotte) en 2003

Figure 55 – Lieu de résidence des propriétaires n’occupant pas leur maison dans le centre de Moroni (Grande-Comore) en 2003

Figure 56 – Principaux axes d’extension des quartiers de Mitsamihuli (Grande-Comore)

Figure 57a – Un exemple de déplacement résidentiel vers l’extérieur de la ville à Mutsamudu (Anjouan) : Ma Sitti et ses filles

Figure 57b – Organisation et dispersion du groupe résidentiel autour d’un de ses membres : Foursia à Mutsamudu (Anjouan)

Figure 58 – Organisation de deux cases en parpaings récemment construites

Figure 59 – Zones recensées dans les actes de vente - Anjouan (1993-2003)

Figure 60 – Projet de lotissement destiné au recasement – Terrains à aménager (Moroni, années 1960)

Figure 61 – Type de logements en accession sociale construits de 1993 à 2001

Figure 62 – Nature des cases d’habitat social construites entre 1993 et 2002

Figure 63 – Constructions d’habitat social à Mayotte (1979-2002)

Figure 64 – Nombre de nouveaux titres et réquisitions d’immatriculation en 2001 à Mayotte

Figure 65 – Actes de vente et immatriculations à Mayotte (1993-2002)

Figure 66 – Actes de vente et immatriculations à Anjouan (1981-2003)

Figure 67 – Le lotissement de Ryadhui (Domoni) – comparaison cadastre / bâti

Figure 68 – Chitsangani : Plan prévu, plan actuel, comparaison

Figure 69 – Permis de construire délivrés entre 1985 et 2001 à Mayotte

Figure 70a – Organisation administrative de Mayotte en 2002

Figure 70b – Organisation administrative d’Anjouan en 2002

Figure 70c – Organisation administrative de Mohéli en 2002

Figure 70d – Organisation administrative de la Grande-Comore en 2002

## TABLE DES PHOTOS

---

### Planche 1

- Photo 1 – Tour de guet en ruine entrée de Domoni (Anjouan)
- Photo 2 – Mur d'enceinte à Domoni (Anjouan)
- Photo 3 – La forteresse de Cinéjou en ruine domine toujours Mutsamudu (Anjouan)
- Photo 4 – Porte d'entrée (*goba*) dans le *ngome* de Fumbuni (Grande-Comore)
- Photo 5 – Le *ngome* de Fumbuni (Grande-Comore)
- Photo 6 – Le *ngome* de Fumbuni (Grande-Comore)

### Planche 2

- Photo 7 – *Nyumba-shanza* à Poroani (Mayotte)
- Photo 8 – *Banga* sur toits à Mutsamudu (Anjouan)
- Photo 9 – L'intérieur du *banga* de "Kolonel" à Fumbuni (Grande-Comore)
- Photo 10 – *Bangwe* des *wanamdji* à Fumbuni (Grande-Comore)
- Photo 11 – *Bangwe* de Ndzuanani (Grande-Comore)
- Photo 12 – *Bangwe* de Ndzuanani (Grande-Comore)

### Planche 3

- Photo 13 – Mutsamudu au pied du Ntingi (Anjouan)
- Photo 14 – Le centre ancien de Mutsamudu encadré par des pentes abruptes (Anjouan)
- Photo 15 – Le centre ancien densifié de Mutsamudu (Anjouan)
- Photo 16 – Un secteur déjà densifié à Chitsangani (Mutsamudu - Anjouan)
- Photo 17 – Une zone d'extension récente au sud de Moroni (Grande-Comore)
- Photo 18 – Extension sur les coteaux de cases en végétal à Domoni (Anjouan)

### Planche 4

- Photo 19 – Case à étage dans le centre ancien de Moroni (Grande-Comore)
- Photo 20 – Cases à étage en périphérie du centre ancien à Fumbuni (Grande-Comore)

### Planche 5

- Photo 21 – Un secteur accueillant une forte proportion de *wadjen* : Bacha-Dibaba (Moroni - Grande-Comore)
- Photo 22 – Extension du bâti par des *wadjen* sur les pentes de Kavani (Mamoudzou - Mayotte)
- Photo 23 – Case de clandestin sur les pentes de Kavani (Mamoudzou-Mayotte)
- Photo 24 – Les résidences de la SIM occupées par des *wazungu* dominant le cirque de Kavani (Mamoudzou-Mayotte)

### Planche 6

- Photo 25 – Le "building" du ministère de l'éducation construit au milieu des années 1960 (Moroni - Grande-Comore)
- Photo 26 – Le lotissement de Ryadhui en 2003 (Domoni - Anjouan)
- Photo 27 – Cases d'habitat social (SIM) à Mtsapéré (Mayotte)
- Photo 28 – Le quartier de Mgombani entièrement réaménagé par la SIM (Mamoudzou - Mayotte)

### Planche 7

- Photo 29 – Porte d'un commerçant d'Ikoni marquée d'une croix dans le centre ancien de Moroni (Grande-Comore)



Photo 30 – Un exemple de réalisation du CASM : le pavage et l'installation de caniveau dans le quartier de Mtsangani (Moroni - Grande-Comore)

## TABLE DES TABLEAUX

---

- Tableau 1 – Tableau d’analyse du degré d’urbanité en 2003
- Tableau 2 – Niveaux d’urbanisation : Comores et pays voisins (1950-2020)
- Tableau 3 – Evolution du niveau d’urbanisation dans l’archipel des Comores (1966-1991) - (1966-1997 à Mayotte)
- Tableau 4a – Croissance de la population urbaine nette aux Comores (1966-1991)
- Tableau 4b – Croissance de la population urbaine nette aux Comores (1966-1991) suite
- Tableau 5 – Contribution des îles au peuplement de l’archipel comorien 1870-2003
- Tableau 6 – Classement des agglomérations urbaines comoriennes en fonction du nombre d’habitants
- Tableau 7a – Taux de croissance de la population urbaine nette dans les agglomérations urbaines comoriennes (1966 - 1991) – Mohéli 1980-1991
- Tableau 7b – Taux de croissance de la population urbaine nette dans les agglomérations urbaines comoriennes (1966 - 1991) – Mohéli 1966-1980
- Tableau 7c – Taux de croissance de la population urbaine nette dans les agglomérations urbaines comoriennes (1966 - 1991) – Grande-Comore 1980-1991
- Tableau 7d – Taux de croissance de la population urbaine nette dans les agglomérations urbaines comoriennes (1966 - 1991) – Grande-Comore 1966-1980
- Tableau 7e – Taux de croissance de la population urbaine nette dans les agglomérations urbaines comoriennes (1966 - 1991) – Anjouan 1980-1991
- Tableau 7f – Taux de croissance de la population urbaine nette dans les agglomérations urbaines comoriennes (1966 - 1991) – Anjouan 1966-1980
- Tableau 7g – Taux de croissance de la population urbaine nette dans les agglomérations urbaines comoriennes (1966 - 1991) – Mayotte 1991-1997
- Tableau 7h – Taux de croissance de la population urbaine nette dans les agglomérations urbaines comoriennes (1966 - 1991) – Mayotte 1985-1991
- Tableau 7h – Taux de croissance de la population urbaine nette dans les agglomérations urbaines comoriennes (1966 - 1991) – Mayotte 1978-1985
- Tableau 8 – Dynamisme des agglomérations urbaines de l’Union des Comores en fonction de leur taux de croissance urbaine nette
- Tableau 9a – Matrice des courants migratoires nets entre les préfectures
- Tableau 9b – Classement des préfectures en fonction de leur solde migratoire
- Tableau 9c – Bilan des échanges vers la préfecture du Centre
- Tableau 10a – Migrations des résidents dans les communes mahoraises 1991-97
- Tableau 10b – Migrations des résidents dans les communes mahoraises 1985-91
- Tableau 11 – Localités en fonction de la distance au trait de côte
- Tableau 12 – Emprise au sol du bâti à Domoni, Sada, Fumbuni et Moroni centre
- Tableau 13 – Répartition des sous-quartiers du centre ancien de Fumbuni en fonction des deux *mra* principaux
- Tableau 14 – Volume des transactions immobilières effectuées avec appel au greffier-notaire, à Mayotte, 1976-1996
- Tableau 15 – Localisation des ventes enregistrées à Mutsamudu par le Service des Domaines d’Anjouan (1993-2003)
- Tableau 16 – Origine des acheteurs dans les transactions enregistrées entre 1993 et 2003 à Mutsamudu.
- Tableau 17 – Superficie moyenne des terrains vendus enregistrés par période à Ouani et Mutsamudu (agglomérations)
- Tableau 18 – Nombre de ventes en fonction de la superficie des terrains (total des ventes relevées sur le registre en 2003) dans les agglomérations d’Ouani et Mutsamudu (Anjouan)

Tableau 19 – Répartition des RI (1989-2003) et actes de vente sous-seing privé (1993-2003) sur Anjouan

Tableau 20 – Bornages et plans-croquis réalisés en 1981 à Mayotte

Tableau 21 – Les RI (1989-2003) et ASSP (1993-2003) dans l'agglomération de Mutsamudu

Tableau 22 – Les permis de construire délivrés pour des logements entre 1997 et 2001 à Mamoudzou

## TABLE DES ANNEXES

---

Annexe 1a – Méthodologie des entretiens

Annexe 1b – Organisation des entretiens : approche du système résidentiel à travers des questions fermées

Annexe 2a – Cartographie des cases recensées à Sada (Mayotte)

Annexe 2b – Cartographie des cases recensées à Domoni (Anjouan)

Annexe 2c – Cartographie des cases recensées à Fumbuni (Grande-Comore)

Annexe 2d – Cartographie des cases recensées dans le centre ancien et le long des axes principaux à Moroni (Grande-Comore)

Annexe 2e – Cartographie des cases recensées le long des axes principaux à Mamoudzou (Mayotte)

Annexe 2f – Cartographie des cases recensées le long des axes principaux à Mutsamudu (Anjouan)

Annexe 2g – Cartographie des cases recensées le long des axes principaux à Fomboni (Mohéli)

Annexe 3a – Extrait de la matrice concernant les relevés de la nature des constructions à Domoni

Annexe 3b – Extrait de la matrice concernant les relevés des occupants des cases à Sada

Annexe 3c – Codes utilisés dans la matrice concernant les relevés des occupants des cases à Sada

Annexe 4 – Affaire Plaideau / jugement de 1954 – Lettre du chef du Service topographique de Dzaoudzi au chef de la Subdivision d'Anjouan (4p.)

## Annexe 1

### Méthodologie des entretiens

D'emblée, une distinction doit être faite entre les *wonyej* et les *wadjen*, car certaines questions, notamment concernant la vente de terrains situés dans le centre ancien à des *wadjen* n'est pas adaptée pour les seconds. Inversement, les relations avec la localité d'origine ne sont pas abordées avec un *wonyej*. De la même façon, les questions varient si la personne interrogée est un « Je Viens » ou un *muzungu*.

#### I. Questions semi-fermées

L'entretien débute par des questions semi-fermées et concernant un sujet finalement assez neutre, car censé être plus ou moins connu des autres habitants (donc de notre guide-traducteur) : le(s) lieu(x) de résidence et les liens familiaux. La grille est adaptable en fonction notamment de l'âge de la personne interrogée (qui devient la référence en terme de génération : soit « génération 0 ») et permet de localiser l'ensemble des localisations résidentielles de ses ascendants et descendants directs, ainsi que ses logements passés, actuels et à venir (cette approche dépasse donc la seule personne interrogée puisque des informations concernant de nombreux autres membres de la famille sont ainsi collectées). La dernière partie de l'organigramme présente certains résultats ou hypothèses auxquels le questionnaire doit directement répondre (voir schéma).

#### II. Questions ouvertes

Les questions ouvertes sont en réalité plutôt des sujets de discussions que nous lançons une fois la première partie de l'entretien terminée. Elles permettent, après avoir obtenu les informations essentielles concernant l'itinéraire résidentiel, d'interroger sur des motivations plus personnelles et donc souvent de poser des questions moins neutres. Les questions concernant le foncier arrivent clairement en dernière position, tant elles peuvent être délicates et signifier la fin d'une véritable conversation ouverte.

##### 1. Motivations d'installation

- Centre / périphérie, choix du quartier ou de la ville (ou du pays pour les Je Viens).
- Rôle des liens familiaux (également pour les *wadjen*).

##### 2. Type de construction privilégié : parpaings, bois, pierre

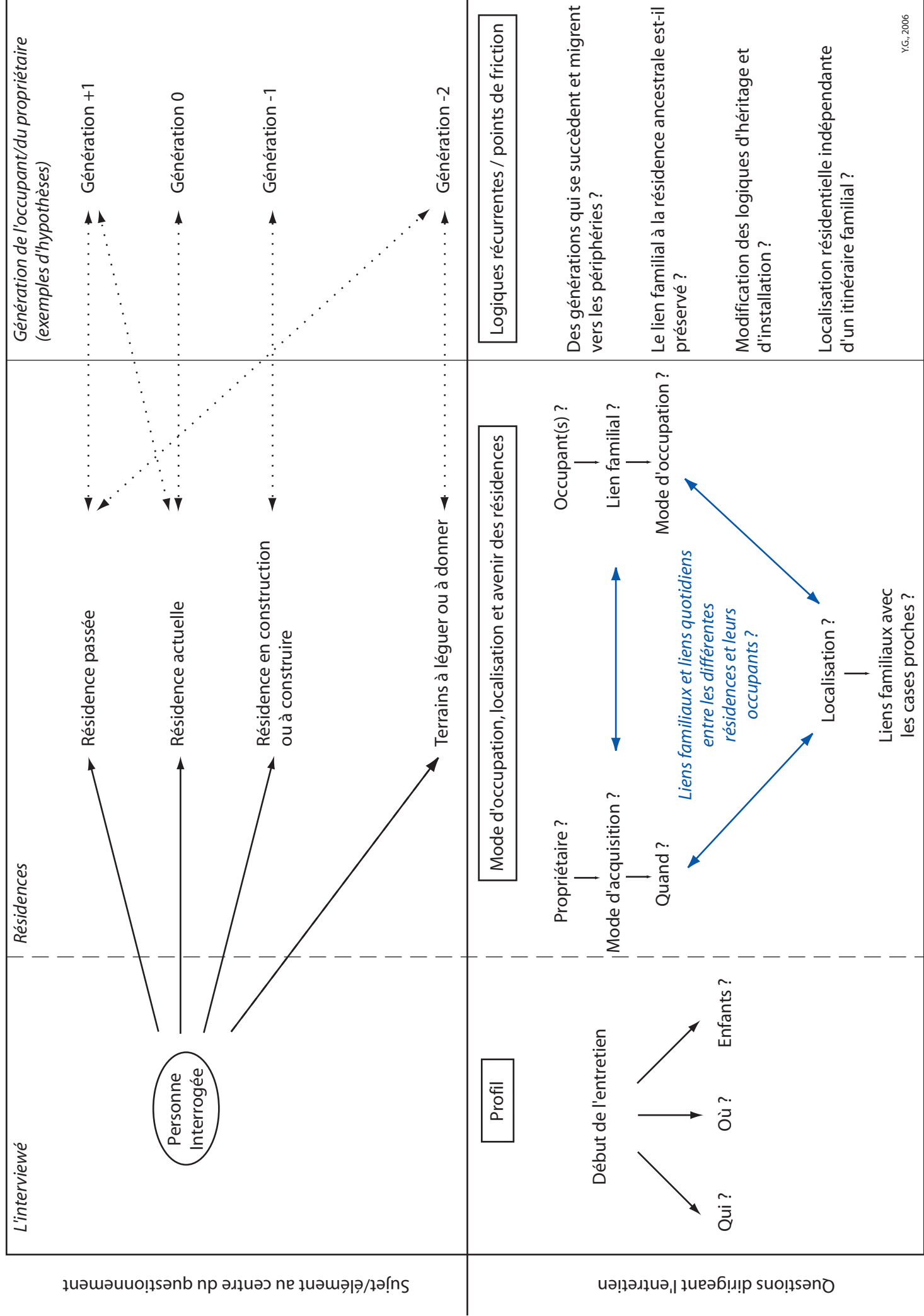
##### 3. Implication dans la vie « locale »

- Associations de quartiers, amélioration des infrastructures.
- Lien avec le quartier/localité d'origine (volonté de retour vers la résidence d'origine ?).

##### 4. Conflits fonciers

- Les problèmes d'immatriculation.
- La vente à des *wadjen*.

### III. Organisation des entretiens : approche du système résidentiel à travers des questions fermées



#### IV. Les entretiens réalisés

Le nombre d'entretiens est variable et lié non seulement au hasard (rencontres fortuites ou disponibilité des personnes par exemple) mais aussi à la capacité et au dynamisme des guides-traducteurs qui nous ont aidé à contacter des habitants.

##### Organisation des entretiens

Ville	Nombre de personnes interviewées	Guide-traducteur
Mutsamudu	35	Anrifoudine Ahmed
Moroni	14	Abdoul Halim / Saïd Omar Sadaf
Mamoudzou	13	Saïd Chafion
Fomboni	6	Bel-hadj
Domoni	14	Halidi Cheik Omar / Ali Ahmadi
Sada	16	Leroi
Fumbuni	5	Hadad Mohamed Rassalan

#### V. Personnalités politiques, administratifs, responsables d'associations et chercheurs rencontrés

##### Politiques :

Bacar Ali Boto (*Conseiller Général, Mayotte*) ;  
Mansour Kamardine (*Député, Mayotte*) ;  
Saïd Hassane Saïd Hachim (*ancien ministre, Maire, Fumbuni*) ;  
Abdillah Sidi (*Maire, Mutsamudu*) ;  
Abdallah Ahmed (*Maire, Domoni*) ;  
Sahyou Boinali (*Adjoint au Maire chargé de l'aménagement et du foncier, Sada*) ;  
Ahmed Soilihi (*Adjoint au Maire chargé de l'urbanisme et de l'aménagement, Mamoudzou*) ;  
Farde Abou Bacar (*directeur de campagne, parti Ridja, Anjouan*) ;  
Mr Noman (†) (*directeur de cabinet du ministre de l'intérieur d'Anjouan, ex-DG de l'urbanisme de Moroni*).

##### Administrations :

Mze Monyej Abdallah (*Ancien Cadi, Fumbuni*) ;  
Mze Ibrahim (*Directeur du Service des Domaines, Moroni*) ;  
Mariama Madi (*Directrice Service des Domaines, Mohéli*) ;  
Saïd Abdallah (*Directeur Service des Domaines, Anjouan*) ;  
Mr Bourhane (*Directeur Général de l'Urbanisme, Moroni*) ;  
Ibrahim Abdallah Ibrahim (*ancien ambassadeur des Comores auprès de la Ligue des États Arabes, Mutsamudu*) ;  
Mr Abdallah (*ancien préfet, Domoni*) ;  
Mme Nouayrata (*FADC, Moroni*) ;  
Dominique Vallée (*Directeur-adjoint de l'Équipement, Mamoudzou*) ;  
Christophe Trollé (*Chef du Service Aménagement et Urbanisme Réglementaire (DE), Mamoudzou*) ;  
Philippe Lebris (*Directeur des Services Fiscaux, Mamoudzou*) ;  
Hervé Bacheré (*INSEE, Mamoudzou*) ;  
El-Mahaboubi Omar (*Service urbanisme, mairie de Mamoudzou*) ;  
Gérard Sournia (*chargé de mission pour la coopération à l'Ambassade de France, Moroni*) ;

Said Ibrahim Boina (*FNUAP, Moroni*) ;  
Farid Anasse (*CEFADER-PPMR, Moroni*) ;

**Associations :**

(Le nom apparaît quand il s'agit d'un entretien avec une seule personne, sinon, il s'agit d'une rencontre avec plusieurs membres du bureau.)

Abdillah Maoulana (*Association des jeunes de Fumbuni, Fumbuni*) ;  
Hamidi Soule (*Secrétaire Général, Centre d'Animation Socio-Culturelle de Mtsangani, Moroni*) ;  
UMU (*Ulezi Msomo Ulanga, Fomboni*) ;  
AFDM (*Association Féminine pour le Développement de Moni Mwamdji, Fomboni*) ;  
Abdou Rafion (*Président ADSECS : Association pour le Développement Socio-Economique et Culturel de Salamani, Fomboni*) ;  
OBADEM (*Organisation Bariza pour le Développement de Mitsamihuli, Mitsamihuli*) ;  
ADD (*Association pour le Développement de Domoni, Domoni*) ;

**Chercheurs :**

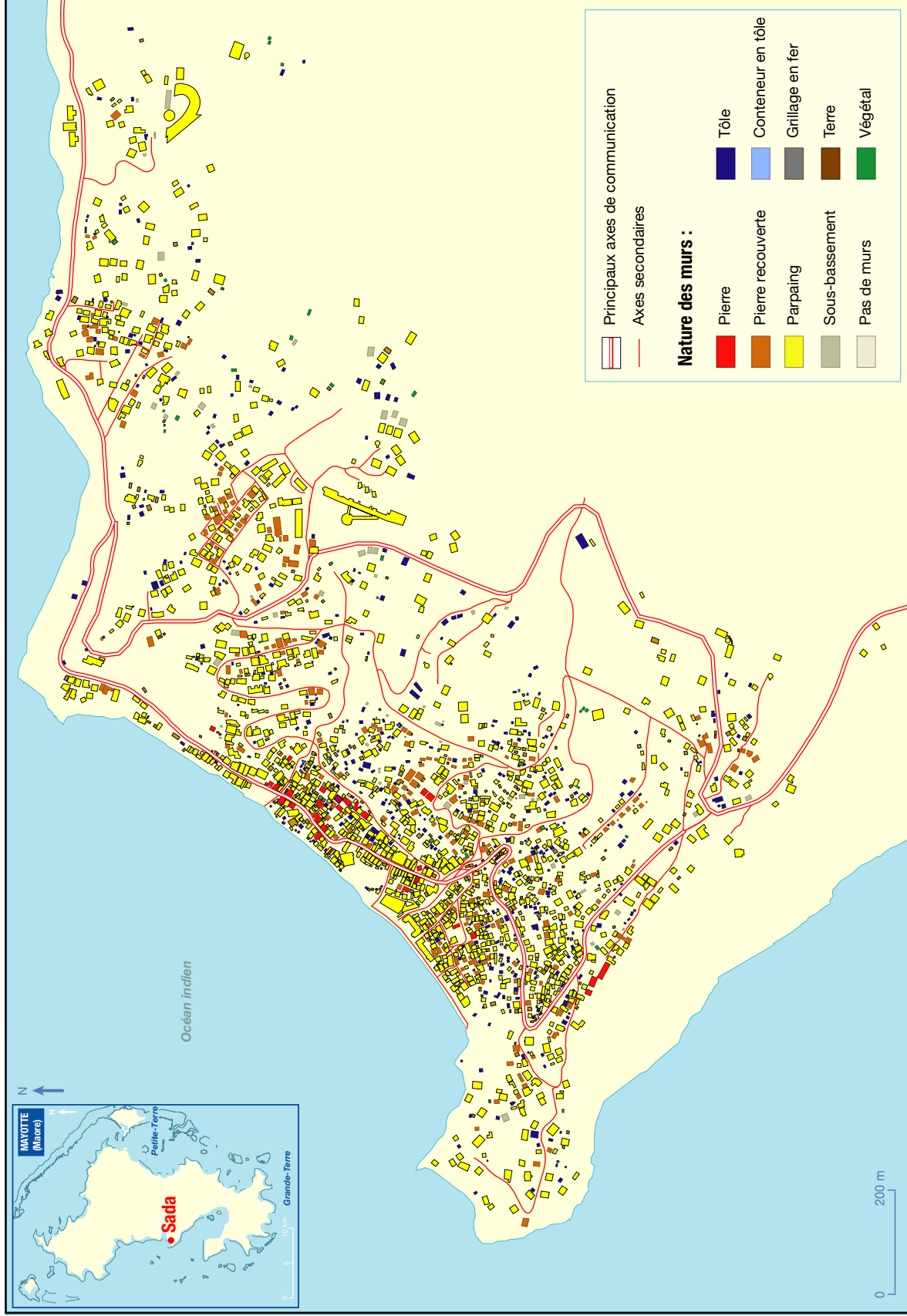
Ainouddine Sidi (*Directeur du CNDRS, Moroni*) ;  
Damir Ben Ali (*Chercheur-ethnologue/historien, CNDRS Moroni*) ;  
Sophie Blanchy (*chercheur-ethnologue, Maison René-Ginouvès/UMR 7535/Paris X*) ;  
Ali Abdallah Naguib (*chercheur – architecte, CNDRS Moroni*) ;  
Jean-Louis Guébourg (*professeur de géographie, Université de La Réunion*) ;  
Jean-Michel Sourisseau (*chercheur, CIRAD Mayotte*) ;  
Ali Mohamed Gou (*chercheur-archéologue, CNDRS Moroni*) ;  
Swafaouddine Sidi (*enseignant-chercheur, École Supérieure de Patsy – Anjouan*).

**Autres :**

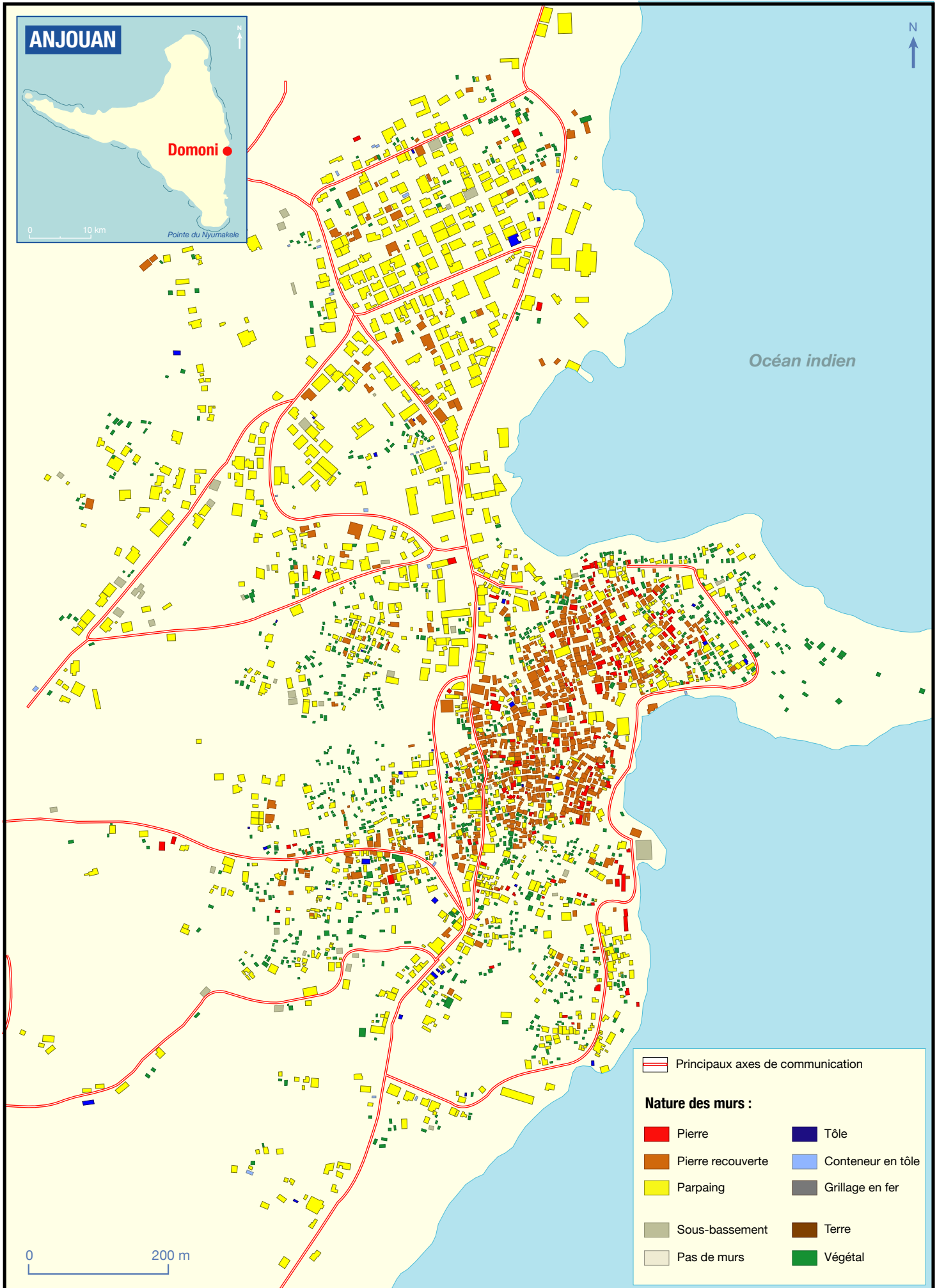
Ahmed Ali (*Orgasynth (ex-SCB), Bambao Mtsanga*) ;  
Arnaud Duchez (responsable département des acquisitions foncières, SIM, Mamoudzou) ;  
Thierry Lignier (responsable département habitat social, SIM, Mamoudzou) ;  
Bernard Cognac (responsable département exploitation / agence de location, SIM, Mamoudzou).



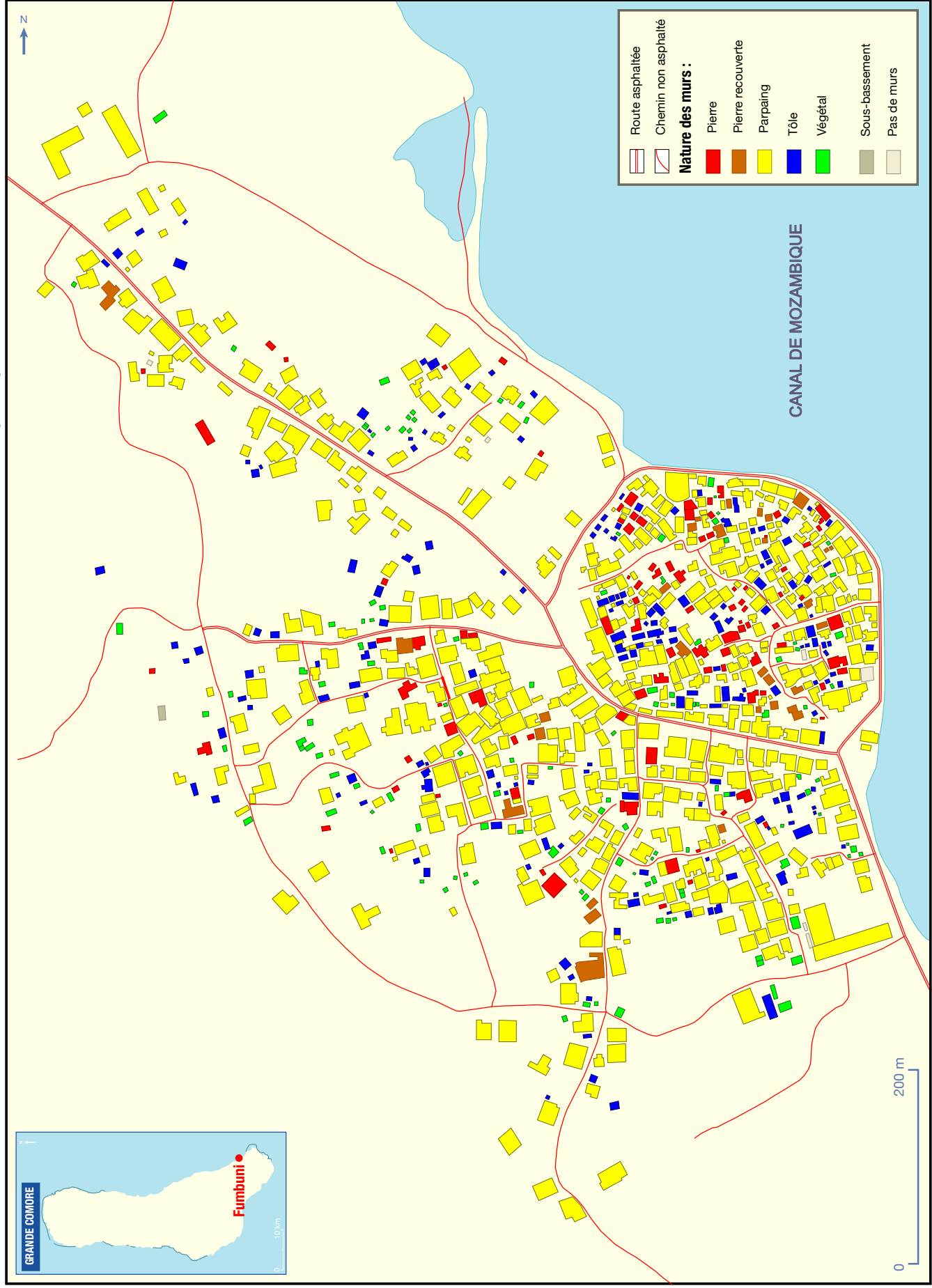
## Annexe 2a - Cartographie des cases recensées à Sada (Mayotte) Un exemple de traitement de données : la nature du bâti (2003)



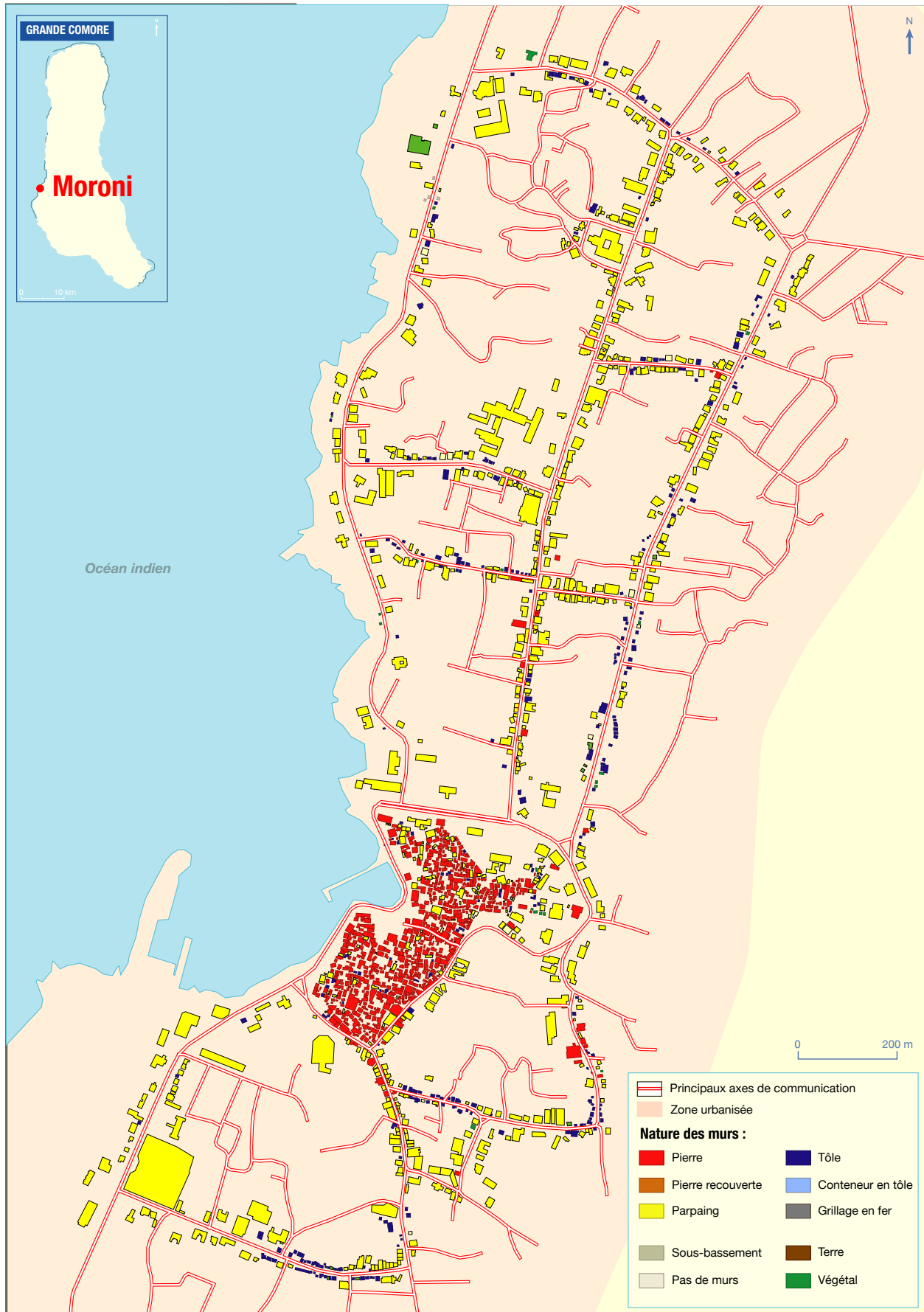
## Annexe 2b - Cartographie des cases recensées à Domoni (Anjouan) Un exemple de traitement de données : la nature du bâti (2002)



## Annexe 2c - Cartographie des cases recensées à Fumbuni (Grande-Comore) Un exemple de traitement de données : la nature du bâti (2002)



**Annexe 2d - Cartographie des cases recensées dans le centre ancien  
et le long des axes principaux à Moroni (Grande-Comore)  
Un exemple de traitement de données : la nature du bâti (2003)**



Source : Relevés personnels, 2002 et Plan du bâti, 1997.  
Conception et réalisation : Y. Gérard, 2005.

## Annexe 2e - Cartographie des cases recensées le long des axes principaux à Mamoudzou (Mayotte) Un exemple de traitement de données : la nature du bâti (2002)



Source : Relevés personnels, 2002 et IGN, 1997, Photos aériennes.  
Conception et réalisation : Y. Gérard, 2005.

### Annexe 3a

#### Extrait de la matrice concernant les relevés de la nature des constructions à Domoni

N° de case	Murs	Toit	Etage	Travaux	Quartier
916	4	DP4	0	0	Momoni
917	4	DP4	0	0	Momoni
918	SB	0	0	EC	Momoni
919	4	DP4	0	0	Momoni
920	5b	5b	0	0	Momoni
921	4	DP4	0	0	Momoni
922	4	DP4	0	0	Momoni
923	4	DP4	0	0	Momoni
924	2	0	0	EC	Momoni
925	5b	2	0	0	Momoni
926	2	l1	0	0	Momoni
927	4	DP4	0	0	Momoni
928	5b	4	0	0	Momoni
929	2	2	1B	0	Momoni
930	2	0	0	EC	Momoni
931	2	0	0	EC	Momoni
932	5	2	0	0	Momoni
933	5	l1	0	0	Momoni
934	2	2	1	ET	Momoni
935	5	5b	3	0	Momoni
936	5	5b	1	0	Momoni
937	5	5b	0	0	Momoni
938	5	2	0	0	Momoni
939	4	DP4	0	0	Momoni
940	1C	1	0	0	Momoni
941	2	2	0	0	Momoni
942	5b	5	0	0	Momoni
943	2	l1	0	0	Momoni
944	2	2	0	0	Momoni

#### Codes des relevés

##### Murs et toits

Type	Code
1	Tôle
1C	Conteneur
2	Ciment
3	Terre
4	Feuilles de cocotier
5	Pierre
5b	Pierre recouverte
6	Brique
7	Bois
8	Autres

On ajoute DP devant le code pour les toits à double-pente et QP pour les toits à quatre pentes et l lorsque l'inclinaison est faible. Lorsqu'il y a uniquement le chiffre, il s'agit d'un toit terrasse.

**Etage** : le code indique le nombre d'étages, suivi d'un B s'il y a des balcons.

**Travaux** : 0=pas de travaux ; EC=en construction ; UP=une partie en travaux ; ET=Etage en construction



**Annexe 3b**

**Extrait de la matrice concernant les relevés des occupants des cases à Sada**

N° case	Mode d'occupation	Privé/public	Genre	Provenance	Lieu résidence	Propriétaire	Provenance	Lieu résidence	Activités	Quartier
1555	PT	PRIVE	H	NYAMBO TITI	SP	F	NYAMBO TITI	NYAMBO TITI	CR	BANDRANI
1556	P	PRIVE	F	KUTRUZATSINI	SP					BANDRANI
1557	P	PRIVE	F	KUTRUZATSINI	SP					BANDRANI
1558	NC	PRIVE	NC	NC	NC					BANDRANI
1559	ANN 1560	PRIVE	ANN	ANN	ANN	ANN	ANN			BANDRANI
1560	P	PRIVE	F	KUTRUZATSINI	SP				CE	BANDRANI
1561	0	PRIVE	0	0	0	NC				BANDRANI
1562	P	PRIVE	F	BANDRANI	SP					BANDRANI
1563	ANN 1563	PRIVE	ANN	ANN	ANN	ANN	ANN			BANDRANI
1564	ANN 1565	PRIVE	ANN	ANN	ANN	ANN	ANN			BANDRANI
1565	P	PRIVE	H	BANDRANI	SP					BANDRANI
1566	NC	PRIVE	NC	NC	NC					BANDRANI
1567	P	PRIVE	F	KUTRUZATSINI	SP					BANDRANI
1568	ANN 1569	PRIVE	ANN	ANN	ANN	ANN	ANN			BANDRANI
1569	P	PRIVE	H	BANDRANI	SP					BANDRANI
1570	P	PRIVE	F	TYONI	SP				CE	TYONI
1571	ANN 1570	PRIVE	ANN	ANN	ANN	ANN	ANN			TYONI
1572	ANN 1570	PRIVE	ANN	ANN	ANN	ANN	ANN			TYONI
1573	L	PRIVE	HF	ANJOUAN	SP	F	TYONI	BANDRANI		TYONI
1574	L	PRIVE	HF	ANJOUAN	SP	ANN 1573				TYONI
1575	L	PRIVE	H	PUJAB ?	SP					TYONI
1575 BIS	L	PRIVE	F	PASSAMAINTY	PASSAMAINTY	H	NYAMBO BOLE	ONGOJOU	CA Snie	TYONI
1576	ANN 1390	PRIVE	ANN	ANN	ANN	ANN	ANN			TYONI
1577	L	PRIVE	F	ANJOUAN	SP	F	BANDRANI	BANDRANI		MOIRKACHA
1578	L	PRIVE	NC			H	NYAMBO BOLE	ONGOJOU	SB	TYONI
1579	PT	PRIVE	H	NYAMBO BOLE	BANDRANI	F	NYAMBO BOLE	LR	CE	TYONI
1580	P	PUBLIC	COMMUNE						Magasin stockage	TYONI
1581	P	PRIVE	F	TYONI	SP					TYONI
1582	P	PRIVE	F	TYONI	SP					TYONI
1582 BIS	L	PRIVE	F	KUTRUZATSINI	BANDRANI				CE	TYONI
1583	P	PRIVE	F	TYONI	SP				CE	TYONI
1584	P	PRIVE	F	TYONI	SP					TYONI

## Annexe 3c

### Codes utilisés dans la matrice concernant les relevés des occupants des cases à Sada

Les Numéros de case suivis de BIS ou TER sont liés à une occupation par plusieurs ménages d'un même bâtiment.

#### Mode d'occupation :

Trois modes d'occupation différents ont été distingués : Propriétaire (P) ; Locataire (L) et Prêt sans contrepartie marchande systématique (Pt). Certains bâtiments, qui peuvent abriter une chambre supplémentaire par exemple mais sont occupés par le même ménage sont considérés comme des annexes (ANN + n°case dont elle dépend).

0 indique que la case n'est pas occupée.

NC indique que nous n'avons pas l'information.

#### Privé/public :

Permet de distinguer la nature du bâtiment lors du traitement statistique essentiellement (requêtes).

#### Genre :

Sexe de l'occupant : Homme (H), Femme (F). Homme frère du propriétaire (HF) ou Femme Sœur du propriétaire (FS). Homme Père du propriétaire (HP) ou Femme Mère du propriétaire (FM).

#### Provenance :

Quartier, île ou pays de naissance.

#### Lieu de résidence :

Quartier, île ou pays de résidence.

Lorsque l'occupant dors sur place, on note SP.

#### Propriétaire :

Genre du propriétaire s'il n'est pas l'occupant. ANN indique qu'il s'agit d'un bâtiment annexe d'un autre situé sur la même parcelle.

#### Activités :

Les codes sont nombreux et liés à la variété des activités répertoriées. Pour le traitement statistique, des groupements ont été réalisés par la suite.

On reporte dans la grille les lettres en majuscules, une précision peut suivre le code (CA Snie pour l'épicerie de l'enseigne « Snie »).

#### C-ommerces :

- A-limentaire (de taille moyenne, petite surface) ;
- B-azar, un peu de tout, sans réelle prédominance d'un article ;
- BUR-eaux ;
- C-harbon ;
- E-picerie (magasin de base – riz, coca, clopes) ;
- RI-z ;
- ESS-ence ;
- I-mprimerie ;
- L-ibrairie ;
- L-ocation de K7 vidéos ;
- M-atériaux de construction (M+code matériaux) ;



- PE-che ;
- PH-otos ;
- P-ièces A-utos ;
- P-neus ;
- Q-uincaillerie ;
- R-estaurant ;
- T-issus ;
- V-êtements.

*A-rtisans :*

- B-ijoutier ;
- BOU-langer ;
- C-ordonnier ;
- C-outurier ;
- EB-éniste ;
- E-lectricien ;
- G-aragiste ;
- M-enuisier ;
- Plantes à Parfums ;
- P-lombier ;
- R-éparateur électroménager ;
- S-oudeur ;
- T-ailleur.

*S-ervices :*

- Auto-école ;
- B-anque ;
- C-omptables ;
- I-nformatique ;
- T-ransports, A-ériens ou M-aritimes ;
- V-oyages, A-ériens ou M-aritimes ;

*E-coles :*

- P-ublique, laire C-ollège ou L-ycée ;
- PR-ivée ;
- C-oranique (M-adras).

*SA-nté :*

- C-abinet M-édical ;
- H-ôpital ;
- P-harmacie.

*M-osquées :*

- M-osquée ;
- M-osquée du V-endredi.

Dzaoudzi, le 6 décembre 1954.

LE CHEF DU SERVICE TOPOGRAPHIQUE  
à DZAUDZI

à Monsieur LE CHEF DE LA SUBDIVISION D'ANJOUAN  
à ANJOUAN

c/c de Monsieur l'ADMINISTRATEUR SUPERIEUR, CHEF DU TERRITOIRE DES COMORES à DZAUDZI

SERVICE TOPOGRAPHIQUE  
N°...../topo

*M. Jullio  
aux archives de l'Administration*

J'ai l'honneur de vous soumettre ci-joint un plan de la propriété dite "L'AGREMENT" telle qu'elle résulte après distraction des revendications conformément au jugement N°28 du Tribunal de Paix à G.E. de Mayotte, confirmé par la cour d'appel de Tananarive.

Le jeu des couleurs sur le plan joint fait nettement ressortir l'apparence déchiquetée du Domaine de l'AGREMENT et l'enchevêtrement des parcelles. Tantôt des parcelles Plaideau sont enclavées dans des parcelles indigènes, tantôt ces dernières se trouvent enclavées dans des parcelles Plaideau. Connaissant le caractère procédurier d'une des parties, il est facile d'en déduire les palabres et procès qui s'ensuivent de cet état de choses. Il sera nécessaire de réserver des voies d'accès dûment bornées pour relier ces différentes parcelles enclavées aux chemins publics.

L'idéal serait de pouvoir procéder, parallèlement au bornage complémentaire, au bornage d'immatriculation de toutes les parcelles des autochtones dont les droits viennent d'être reconnus par le jugement.

D'après la législation foncière en vigueur aux comores nous ne pouvons obliger les gens à demander l'immatriculation.

Néanmoins je pense que vous pourrez rallier une forte partie des "gagnants" à ce projet en faisant une propagande active auprès de ces gens, notamment en faisant bien ressortir le grand avantage d'une propriété immatriculée (inviolabilité, insaisissabilité, délivrance d'un titre foncier officiel et définitif etc...).

Monsieur l'Administrateur Supérieur, auquel j'ai exposé la question et la solution que l'on pourrait adopter pour liquider une fois pour toute l'affaire Plaideau, a donné son assentiment à ce projet.

Je pense qu'avec votre habile collaboration nous pourrions obtenir rapidement un bon résultat, notamment en prenant à notre charge les menus travaux d'établissement du dossier

*arrivé n° 490 Topo  
du 13.12.54*

TERRITOIRE DES COMORES  
Administrateur Supérieur  
S-12-54

Le plan-croquis qui doit être joint à toute demande d'immatriculation sera établi par les soins du Service Topographique.

La demande d'immatriculation sera établie par vos soins ne laissant au requérant que le seul souci de signer et de verser la provision d'immatriculation que nous calculerons au minima en accord avec le Service des Domaines.

Le dossier ainsi établi sera transmis par vous aux Domaines, qui une fois saisi de l'affaire lui fera suivre son cours normal.

Vous trouverez ci-joint une liste des personnes ayant en leurs droit reconnu par le Tribunal et que vous serez obligé de contacter et le convaincre.

Au fur et à mesure de l'accord des Intéressés, je vous demanderais de bien vouloir me faire parvenir leurs noms et les numéros des revendications, afin de me permettre l'établissement immédiat du Plan-croquis (par agrandissement du plan du Domaine de l'Agrément). Ce plan-croquis vous sera transmis pour être joint à la demande d'immatriculation correspondante, et il ne vous restera plus qu'à transmettre le tout (provision jointe) au Service des Domaines.

Je souhaite vivement que notre collaboration assure le succès de ce travail.

5624/AR  
8-12-54  
Le Chef du Service Topographique  
de Dzaoudzi

CEIST J.P.

.....  
 DOMAINE DE L'AGREMENT  
 .....

LISTE DES OPPOSANTS DONT LES DROITS ONT ETE RECONNUS PAR LE JUGEMENT DE LA COUR D'APPEL.

N° de la revendication	NOM DE L'OPPOSANT	Surface	Observations
1	SAID ABOUDDOU BEN SAID ALI	0 Ha 30 00	
2	COMBO CHEIH	1 Ha 70 00	
4	BOUENI FEDA MADI OILI TANGARANGA	0 800 0	
5	ABOUDDOU OUSSENE	0 20 00	
6	HOUADI SOILIMI .....	0 40 00	Parcelle enclavée
9	HOUADI MARI .....	0 70 00	Parcelle enclavée
10	BOUENI COMBO TOUMANI .....	0 20 00	Parcelle enclavée
11	DAROUCSI ABDALLAH .....	0 30 00	
12	HALIDI HOUADI .....	1 30 00	Parcelle enclavée
13	DAHABOU BOUENI .....	0 80 00	
15	MADI MARI .....	0 20 00	
16	BOUENI ANINA BINTI CHEIH .....	0 50 00	
18	HOUADI SOILIMI .....	1 20 00	Parcelle enclavée
19	HALIDI HOUADI .....	1 20 00	Parcelle enclavée
20	B. MARIAMA MOUSSA .....	2 80 00	Parcelle enclavée
21	BOUENI COMBO ATTOUMANI .....	1 00 00	Parcelle enclavée
22	HOUADI MOIRABOU .....	1 00 00	Parcelle enclavée
24	HOUADI OILI .....	7 00 00	
26	BOUENI MARIAMA MOUSSA .....	0 30 00	
27	ABI MOUSSA .....	2 80 00	Parcelle enclavée
28	BOUENI ANINA BINTI ABDALLAH .....	0 40 00	
29	BOUENI TETE .....	0 20 00	Parcelle enclavée
31	MARI MOIRABOU .....	0 40 00	Parcelle enclavée
32	BOUENI ROUKIA BINTI SAID ABOUDDOU .....	0 40 00	
34	BACAR ABDALLAH .....	0 13/00	
35	YAMED BEN ABDALLAH BAKOU .....	2 50 00	
38	MADI MARI .....	0 10 00	
37	HOUADI SOILIMI .....	0 30 00	PARCELLE enclavée
36	MAFIA BACAR .....	0 40 00	Parcelle enclavée
41	HALIMA BENTI ADSALLAH .....	0 30 00	Parcelle enclavée
42	BOUENI MOIRA SIDI BINTI SAID ABDALLAH .....	0 20 00	
45	ABOUDDOU SAID .....	0 20 00	Parcelle enclavée
46	BOUENI ROUKIA BINTI SAID ABOUDDOU .....	0 40 00	
48	MAFIA BACAR .....	0 30 00	
49	DAROUCSI BEN ABDALLAH .....	0 30 00	Parcelle enclavée
51	BOUENI ROUKIA BINTI SAID ABOUDDOU .....	0 60 00	
52	ABDALLAH ALADHI .....	1 00 00	Parcelle enclavée
53	BOUENI MARIAMA MOUSSA .....	0 10 00	
54	ABOUDDOU OUSSENE .....	0 80 00	Parcelle enclavée
55	HOUADI MOUMADZI .....	0 40 00	
56	SIDI MADI .....	0 30 00	Parcelle enclavée
57	ZENA OILI .....	1 00 00	
61	BOUENI MARIAMA ABASSE .....	3 40 00	
64	FOUNDI ASSANI .....	20 90 00	
65	BOUENI HALIMA BACAR .....	7 00 00	Parcelle enclavée
66	FATIMA ASSANI .....	2 30 00	Parcelle enclavée
70	HALIDI HASSANI .....	0 40 00	Parcelle enclavée
72	BOUENI COMBO ATTOUMANI .....	0 60 00	Parcelle enclavée
74	MARI MOIRABOU .....	0 50 00	Parcelle enclavée
75	BACOU ALI BEN ABDALLAH .....	0 30 00	Parcelle enclavée
79 bis	BOIRA SOILIMI ET CONSORTS .....	1 30 00	Parcelle enclavée



S U I T E

n) de la revendication	NOM DE L'OPPOSANT	SURFACE	OBSERVATIONS
90	BOUENI TETE .....	0 Ha 00 00	
91	MAHAMOUD BEN M'COLO .....	0 70 00	Parcelle enclavée
92	BOUENI HADIG COMBO .....	1 70 00	Parcelle enclavée
96	FATIMA HOUHADI .....	0 20 00	Parcelle enclavée
87	BACAR ABDALLAH .....	1 00 00	Parcelle enclavée
88	HALITA BINTI ABDALLAH .....	0 50 00	Parcelle enclavée
91	BOUENI FATIMA BEN OILI .....	0 50 00	Parcelle enclavée
92	MOUZE M'FOUMDABA .....	1 10 00	Parcelle enclavée
96 bis	ABDALLAH SALIMOU .....	3 50 00	
100	AHMED BEN ASSANI .....	1 50 00	Parcelle enclavée
101	HOUMADI MARI .....	0 50 00	Parcelle enclavée
102	MOISSA HASSANI .....	1 10 00	Parcelle enclavée
105	HADIG COMBO .....	1 00 00	Parcelle enclavée
107	MADJIDE BEN ABDALLAH MOHAMED .....	2 40 00	Parcelles enclavées
108	-----do----- .....	0 20 00	Parcelle enclavée
109	-----do----- .....	0 50 00	
110	-----do----- .....	0 70 00	
111	ABDALLAH KOUHA .....	13 70 00	
114	BOUENI NALIMA BACAR .....	7 10 00	Parcelle enclavée
115	BOUENI BINTI SOULIHI .....	7 20 00	Parcelle enclavée
118	MADJAMOUNI MANDIPA .....	8 70 00	Parcelle enclavée
120	BOUENI ZEINA OILI .....	8 00 00	Parcelle enclavée
121	ALI MOUHO .....	10 40 00	Parcelle enclavée
122	E T A T F R A N C A I S .....	168 00 00	Parcelle enclavée
124	-----do----- .....	13 40 00	Forêt
125	ABDALLAH KOUHA .....	27 50 00	
129	DAROUSI ABDALLAH .....	0 50 00	
130	NALIMA BINTI ABDALLAH .....	0 70 00	
133	ZENA OILI .....	2 20 00	
135	ABOUDDU HOUMADI .....	2 30 00	
139	E T A T F R A N C A I S .....	0 06 65	Hangar place publique Mutsaudu
140	-----do----- .....	3 10 00	5ème parcelle
141	-----do----- .....	2 30 00	6ème parcelle
142	HADJARA .....	0 80 00	11ème parcelle
143	E T A T F R A N C A I S .....	0 06 00	16ème parcelle

et les parcelles 9, 10, 12 et 13.





## TABLE DES MATIÈRES

---

INTRODUCTION GÉNÉRALE .....	p.7
<b>I. LE CONTEXTE URBAIN AUX COMORES : UNE ARMATURE URBAINE HÉRITÉE EN MUTATION .....</b>	<b>p.23</b>
<b>CHAPITRE 1. LE RÉSEAU URBAIN HISTORIQUE : ENTRE DÉCLIN ET SURVIVANCE .....</b>	<b>p.25</b>
<b>1. Apparition des premiers centres : les cités-État dans la mouvance swahili.....</b>	<b>p.26</b>
<b>1.1. La période villageoise : VIII<sup>e</sup> – XI<sup>e</sup> siècle.....</b>	<b>p.28</b>
1.1.1. Émergence d'établissements à vocation rurale en relation étroite avec les grands courants commerciaux .....	p.28
1.1.2. Des établissements en cours de structuration.....	p.29
<b>1.2. Prémices de la ville et islamisation : XII<sup>e</sup> – XIV<sup>e</sup> siècle.....</b>	<b>p.30</b>
1.2.1. Un nouveau pouvoir politique et commercial endogène ou exogène ? .....	p.30
1.2.2. Les sites : apparition des cases en pierre, agrandissement des centres d'habitation.....	p.31
<b>1.3. La période moderne ou l'apogée économique et culturelle :         XV<sup>e</sup> – XVIII<sup>e</sup> siècle.....</b>	<b>p.33</b>
1.3.1. La domination arabo-musulmane : structuration de pôles économiques et politiques .....	p.33
1.3.2. Premiers centres en pierre .....	p.35
<b>2. Invasions malgaches et fin de l'ère commerciale : vers un déclin des villes .....</b>	<b>p.40</b>
<b>2.1. Repli des villes face aux tensions internes et externes.....</b>	<b>p.40</b>
2.1.1. Des tensions internes facilitent les incursions malgaches .....	p.40
2.1.2. Fortifications .....	p.41
<b>2.2. Plantations et esclaves : arrivée des planteurs européens .....</b>	<b>p.44</b>
2.2.1. Le développement des plantations encouragé par les Européens récemment arrivés .....	p.44
2.2.2. Dégradation de la ville et du réseau urbain ? .....	p.46
<b>3. La colonie : des villes qui stagnent, une aide de la Métropole limitée .....</b>	<b>p.49</b>
<b>3.1. La première moitié du XX<sup>e</sup> siècle : la colonie ignorée ?.....</b>	<b>p.49</b>
3.1.1. Un statut politique hésitant : de « Madagascar et dépendances » au T.O.M. ....	p.49



3.1.2. Une organisation administrative vide de logique de développement .....	p.49
<b>3.2. Réveil des consciences et développement assisté : 1946 – 1990.....</b>	<b>p.51</b>
3.2.1. T.O.M. et Autonomie Interne : les premiers pas consentis par la puissance colonisatrice.....	p.51
3.2.2. La rupture politique de 1976 : vers un développement à deux vitesses.....	p.54
<b>CHAPITRE 2. DYNAMISME CONTEMPORAIN D’UN RÉSEAU SANS GRAND CENTRE URBAIN.....</b>	<b>p.61</b>
<b>1. Une méthode pour analyser la croissance des villes et le niveau d’urbanisation : une approche démographique nécessaire ?.....</b>	<b>p.62</b>
1.1. <i>Les limites des informations concernant l’urbanisation .....</i>	<i>p.62</i>
1.2. <i>Délimitation des agglomérations morphologiques.....</i>	<i>p.64</i>
1.3. <i>Un niveau d’urbanisation entre l’Afrique continentale et les îles .....</i>	<i>p.66</i>
1.4. <i>Croissance du niveau d’urbanisation : un ralentissement ? .....</i>	<i>p.66</i>
<b>2. Modalités de la croissance démographique : entre ralentissement naturel et intensification des migrations .....</b>	<b>p.73</b>
2.1. <i>Le ralentissement de la croissance démographique naturelle.....</i>	<i>p.73</i>
2.2. <i>Intensification des migrations inter îles et internationales .....</i>	<i>p.77</i>
2.3. <i>Inégalité et variabilité des peuplements des îles.....</i>	<i>p.78</i>
<b>3. Organisation du réseau urbain : hétérogénéité des situations insulaires.....</b>	<b>p.80</b>
3.1. <i>Indicateurs de concentration statistique.....</i>	<i>p.80</i>
3.2. <i>Indicateurs de concentration géographique : renforcement du caractère primatial des capitales .....</i>	<i>p.81</i>
<b>4. Des flux migratoires et des équipements liés aux espaces polarisants, ou le retour à l’approche multi-critère.....</b>	<b>p.94</b>
4.1. <i>Migrations intra-étatiques .....</i>	<i>p.97</i>
4.2. <i>Mouvements migratoires internationaux.....</i>	<i>p.99</i>
4.3. <i>Les logiques de migration .....</i>	<i>p.100</i>
4.4. <i>Infrastructures et équipements publics : concentration dans les principaux centres urbains .....</i>	<i>p.101</i>

**II. L'EXPRESSION DES LOGIQUES RÉSIDENTIELLES  
COUTUMIÈRES DANS LA CROISSANCE DES ESPACES URBAINS .....p.111**

**CHAPITRE 3. LE MDJI, UNE UNITÉ COUTUMIÈRE .....p.113**

**1. La base de l'organisation résidentielle : proche parenté maternelle.....p.114**

- 1.1. Nyumba-shanza et concession : définition du  
« groupe familial minimal » .....p.114*
- 1.2. Des habitations qui abritent plusieurs logements.....p.117*

**2. Lignages et groupes de filiation : des groupements résidentiels  
spatialement définis ?.....p.122**

- 2.1. Un impact limité des règles de filiation coutumières en  
matière d'organisation spatiale ? .....p.122*
- 2.2. Du mra à l'arrondissement coutumier.....p.125*
- 2.3. Le « cursus » coutumier.....p.130*

**3. Un droit foncier qui conditionne le développement résidentiel .....p.133**

- 3.1. Des conditions d'accès codifiées par la parenté et le droit  
musulman.....p.133*
- 3.2. La parenté et les droits fonciers : pour comprendre le  
développement traditionnel.....p.135*

**CHAPITRE 4. DES MDJI QUI SE DILATENT ET S'AGGLOMÈRENT,  
DE LA VILLE À L'AGGLOMÉRATION.....p.141**

**1. Des contraintes d'installation nombreuses pour des établissements  
dispersés .....p.142**

- 1.1. Des îles volcaniques en milieu tropical .....p.142*
- 1.2. Facteurs humains de localisation.....p.146*
  - 1.2.1. Le coq fondateur : facteurs culturels et historiques .....p.146*
  - 1.2.2. Facteurs pratiques .....p.147*
  - 1.2.3. Localisations actuelles .....p.148*

**2. Des villes qui s'épanouissent sur un littoral étriqué.....p.151**

- 2.1. De la plaine aux coteaux.....p.151*
- 2.2. Des coteaux aux crêtes.....p.167*

**3. Modalités d'extension actuelles : entre étalement et « verticalisation »  
de la ville .....p.174**

*3.1. Des statistiques basées sur des relevés de terrain..... p.174*

*3.2. Comparaison des profils des villes : de la ville traditionnelle à  
la ville « moderne » ..... p.177*

*3.3. Des logiques internes différenciées ? ..... p.180*

**CHAPITRE 5. DU « QUARTIER COUTUMIER » AU SYSTÈME  
RÉSIDENTIEL .....p.189**

**1. Méthodologie .....p.190**

*1.1. Le quartier, parce que l'arrondissement coutumier ne suffit plus..... p.190*

*1.2. Les recensements : lien entre logement et origine du propriétaire ..... p.191*

*1.3. Les entretiens pour une meilleure saisie des systèmes résidentiels ..... p.192*

**2. Influence persistante du mode d'organisation traditionnel .....p.198**

**3. Segmentation des groupes résidentiels .....p.205**

*3.1. Des logiques d'héritage et d'installation complexes ..... p.205*

*3.2. Des propriétaires qui n'occupent pas leur maison ?..... p.208*

*3.3. Vivre dans le centre ou en périphérie ?..... p.208*

**4. Nouvelles architectures des cases.....p.211**

**III. LOGIQUES EXOGÈNES ET LOGIQUES COUTUMIÈRES :  
RÉSISTANCES, EMPRUNTS ET ARBITRAGES.....p.221**

**CHAPITRE 6. MIGRATIONS ET CHANGEMENTS DES PRATIQUES  
FONCIÈRES : UNE REMISE EN CAUSE DE LA COUTUME ? .....p.223**

**1. Des critères de localisation subis par les migrants .....p.224**

*1.1. Dispersion ou concentration ?..... p.224*

*1.2. Des quartiers « sociologiquement inexistantes » ? ..... p.227*

*1.3. Un accès au logement rattrapé par la monétarisation..... p.229*

**2. L'émergence d'un marché foncier en ville : une nouvelle pratique  
favorable à l'implantation des wadjen ? .....p.232**

<i>2.1. Un marché réservé aux wonyej ?</i> .....	p.233
<i>2.2. Généralisation de la monétarisation des terres</i> .....	p.235
<i>2.3. Éléments d'analyse à partir de l'étude du registre des actes de mutations à Anjouan</i> .....	p.237

**CHAPITRE 7. L'ÉCHEC DES MESURES D'AMÉNAGEMENT URBAIN, OU LA RÉSISTANCE FACE À DES MODÈLES D'ORGANISATION IMPORTÉS ET IMPOSÉS ..... p.245**

**1. Les grands principes de l'aménagement urbain aux Comores : un placage des méthodes françaises..... p.247**

<i>1.1. Des plans d'aménagement sur le modèle du zonage</i> .....	p.247
<i>1.2. Un principe récurrent de l'aménagement : le lotissement</i> .....	p.251
<i>1.3. Des textes et principes réglementaires pour encadrer l'aménagement : le Code de l'Urbanisme</i> .....	p.252

**2. Des politiques d'habitat social entre absence et omniprésence mais toujours en décalage avec la société ?..... p.256**

<i>2.1. Fournir un logement décent aux plus démunis</i> .....	p.256
<i>2.2. L'échec comorien malgré l'ancienneté et la multiplication des projets</i> .....	p.257
<i>2.3. La SIM à Mayotte : adaptation du modèle originel à l'échelle d'une seule île</i> .....	p.260
2.3.1. Un succès quantitatif indéniable.....	p.260
2.3.2. Des demandes en évolution : l'habitat social témoin ou vecteur de changements sociaux ?.....	p.260
2.3.3. Des secteurs entiers à restructurer : une approche volontairement limitée.....	p.263

**3. Droit de l'immatriculation et lotissements : des réglementations intimement liées et difficiles à imposer..... p.266**

<i>3.1. Principes du droit « moderne » aux Comores</i> .....	p.266
<i>3.2. Un recours variable à l'immatriculation, favorisé par les opérations d'aménagement</i> .....	p.268
<i>3.2. Le lotissement : entre politique et aménagement</i> .....	p.274
3.2.1. Un abandon progressif des opérations d'aménagement dans l'Union des Comores ?.....	p.274
3.2.2. Un encadrement plus strict à Mayotte, des évolutions en cours.....	p.276

<b>CHAPITRE 8. MULTIPLICATION ET DIVERSIFICATION DES RÉFÉRENCES ET DES DROITS : QUELLES RÈGLES DU JEU ?</b>	<b>p.287</b>
<b>1. Les contentieux foncier : un exemple de mélange des références culturelles ...</b>	<b>p.288</b>
<i>1.1. Conflits privés/privés : un régime de l'immatriculation qui manque de clarté</i>	<i>p.288</i>
<i>1.2. Des conflits ancestraux que rien ne règle : Moroni et Ikoni, deux localités « en guerre »</i>	<i>p.291</i>
<i>1.3. Un État qui peine à se faire respecter (conflits privés/administration)</i>	<i>p.293</i>
<b>2. La gestion locale : un paradigme bien ancré aux Comores, ou la multiplication des organismes et associations de développement « communautaire »</b>	<b>p.296</b>
<i>2.1. Les communes : un terme hérité de la France qui masque la tradition ?</i>	<i>p.297</i>
2.1.1. Une idée ancienne qui revient à la faveur de la décentralisation	p.297
2.1.2. Nouvelles pratiques démocratiques ou nouvel échelon coutumier ?	p.300
2.1.3. Un réel pouvoir ?	p.302
<i>2.2. Les associations de développement, actrices en puissance de l'aménagement en Union des Comores</i>	<i>p.304</i>
<i>2.3. Des politiques « d'aide au développement » qui favorisent un imbroglio d'organisations de développement</i>	<i>p.307</i>
<b>CONCLUSION GÉNÉRALE</b>	<b>p.315</b>
<b>BIBLIOGRAPHIE</b>	<b>p.323</b>
<b>TABLE DES SIGLES ET ABRÉVIATIONS UTILISÉS</b>	<b>p.353</b>
<b>TABLE DES MOTS COMORIENS UTILISÉS</b>	<b>p.355</b>
<b>TABLE DES FIGURES</b>	<b>p.357</b>

**TABLE DES PHOTOS.....p.359**

**TABLE DES TABLEAUX.....p.361**

**TABLE DES ANNEXES .....p.363**

**TABLE DES MATIÈRES .....p.383**