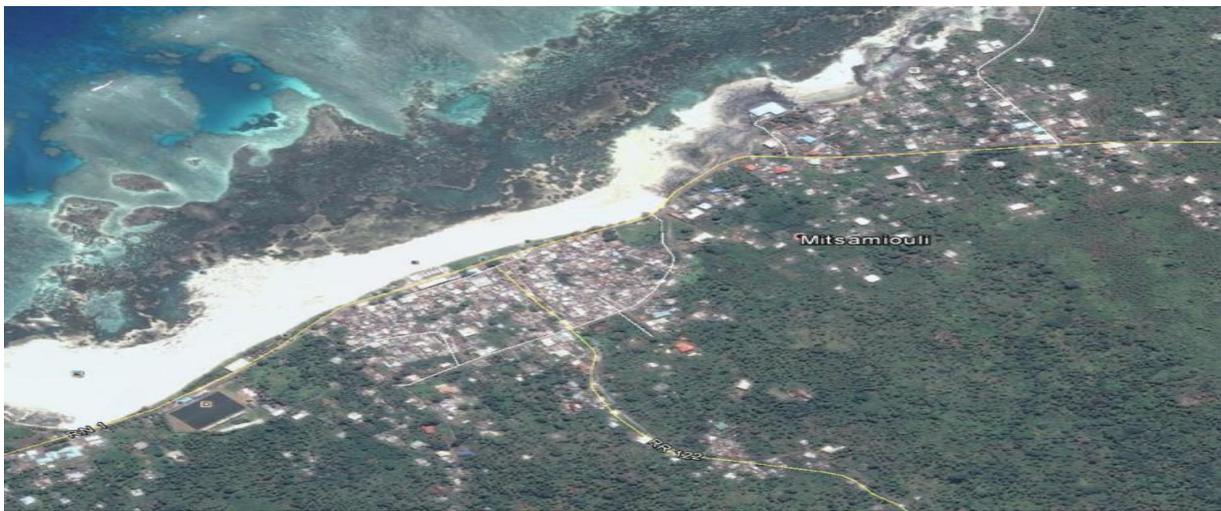


UNION DES COMORES



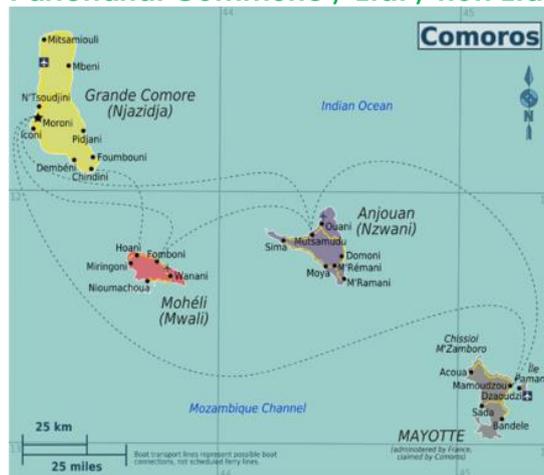
Vice Présidence chargée du Ministère de l'Aménagement du Territoire, des Infrastructures, de l'Urbanisme et de l'Habitat

HABITAT III  
2016



**RAPPORT PAYS**

Partenariat Commune / Etat / non Etat



**SAIDALI Andjib**  
Consultant National  
2015

## Table des matières

|   |    |
|---|----|
| LISTE DES ABREVIATIONS ET SIGLES.....   | IV |
| PARTIE I : INTRODUCTION ET PRESENTATION DU PAYS .....   | V  |
| I. INTRODUCTION GENERALE .....  | 1  |
| II. PRESENTATION DU PAYS .....  | 2  |
| 1.1. Localisation géographique.....   | 2  |
| 1.2. Superficie .....   | 2  |
| 1.3. Population.....  | 2  |
| 1.4. Utilisation des terres .....   | 3  |
| 1.5. Indépendance .....   | 3  |
| 1.6. Constitution .....   | 3  |
| 1.7. Président .....  | 3  |
| 1.8. Découpage administratif .....  | 3  |
| 1.9. Système électoral et autres indicateurs .....  | 3  |
| 1.10. Cadre physique des Comores .....  | 4  |
| 1.11. Aspects socio-culturels .....   | 5  |
| 1.12. Profil économique.....  | 5  |
| 1.13. Contexte politique .....  | 6  |
| 1.14. Vision du pays (sca2det PPAB horizon 2019).....   | 7  |
| III. PRINCIPES DIRECTEURS DU RAPPORT-PAYS.....  | 8  |
| PARTIE II : ÉVALUATION DES PROGRÈS RÉALISÉS ET PROJECTION VERS L'AVENIR POUR LE<br>DEVELOPPEMENT URBAIN AUX COMORES ..... | 9  |
| THEME 1 : ENJEUX ET DEFIS DEMOGRAPHIQUES .....  | 10 |
| I. GESTION DE L'URBANISATION RAPIDE .....   | 10 |
| II. GESTION DES LIAISONS URBAINES ET RURALES .....  | 11 |
| III. LES BESOINS DES JEUNES EN MILIEU URBAIN .....  | 11 |
| IV. LES BESOINS DES PERSONNES AGEES .....   | 12 |
| V. INTEGRATION DU GENRE DANS LE DEVELOPPEMENT URBAIN .....  | 13 |
| VI. OBSTACLES RENCONTRES ET LEÇONS APPRISSES.....   | 13 |
| VII. DEFIS ET ENJEUX FUTURS .....   | 14 |
| THEME 2 : AMENAGEMENT DU TERRITOIRE ET PLANIFICATION URBAINE .....  | 15 |
| I. PLANIFICATION ET CONCEPTION D'UNE URBANISATION DURABLE.....  | 15 |
| II. GESTION DES TERRES URBAINES ET PROJECTION .....   | 16 |
| III. LA PRODUCTION ALIMENTAIRE URBAIN ET PERI-URBAINE .....   | 16 |
| IV. DEFIS DE LA MOBILITE URBAINE .....  | 16 |
| V. AMELIORER LES CAPACITES TECHNIQUES POUR PLANIFIER ET GERER LES VILLES.....   | 17 |

|  |   |    |
|--|---|----|
| VI.  | OBSTACLES RENCONTRES ET LEÇONS APPRISES DANS CES DOMAINES .....             | 17 |
| VII.   | DEFIS ET ENJEUX FUTURS .....  | 18 |
| THEME 3 : ENVIRONNEMENT ET URBANISATION .....                      |   | 20 |
| I.   | ACTIONS MENEES LIEES AU CHANGEMENT CLIMATIQUE .....                         | 20 |
| II.  | PROGRAMMATION POUR LA REDUCTION DES RISQUES .....                           | 20 |
| III.   | POLLUTION DE L'AIR .....  | 21 |
| IV.  | OBSTACLES ET LEÇONS APPRISES DANS CES DOMAINES .....                        | 21 |
| V.   | DEFIS ACTUELS ET ENJEUX FUTURS.....   | 22 |
| THEME 4 : GOUVERNANCE ET LEGISLATION URBAINE.....                  |   | 23 |
| I.   | MISE EN PLACE DE LA LEGISLATION URBAINE .....                               | 23 |
| II.  | DECENTRALISATION ET RENFORCEMENT DES AUTORITES LOCALES .....                | 23 |
| III.   | LES DROITS HUMAINS DANS LE DEVELOPPEMENT URBAIN .....                       | 24 |
| IV.  | AMELIORATION DE LA SECURITE URBAINE.....                                    | 24 |
| V.   | AMELIORATION DE L'INCLUSION SOCIALE ET LA JUSTICE SOCIALE .....             | 25 |
| VI.  | DEFIS ET ENJEUX FUTURS DANS CES DOMAINES.....                               | 25 |
| THEME 5 : ÉCONOMIE URBAINE.....                                    |   | 27 |
| I.   | AMELIORATION DES FINANCES MUNICIPALES .....                                 | 27 |
| II.  | RENDRE ACCESSIBLE L'ACCES AU FINANCEMENT DU LOGEMENT .....                  | 28 |
| III.   | ORGANISATION SUR LE DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE LOCAL.....                     | 28 |
| IV.  | CREATION D'EMPLOIS DANS LE MILIEU URBAIN .....                              | 28 |
| V.   | DEFIS ET ENJEUX FUTURS DANS CES DOMAINES.....                               | 29 |
| THEME 6 : LOGEMENT ET SERVICES DE BASE .....                       |   | 31 |
| I.   | AMELIORATION DES BIDONVILLES ET LA PREVENTION .....                         | 31 |
| II.  | ACCESSION AU LOGEMENT CONVENABLE.....                                       | 31 |
| III.   | GARANTIR L'ACCES A L'EAU POTABLE .....                                      | 32 |
| IV.  | GARANTIR L'ACCES A L'ASSAINISSEMENT DE BASE ET DRAINAGE DES EAUX USEE ..... | 32 |
| V.   | METTRE EN PLACE LES ENERGIES PROPRE ET DOMESTIQUE .....                     | 33 |
| VI.  | DEVELOPPEMENT DES MOYENS DE TRANSPORTS DURABLES .....                       | 34 |
| VII.   | OBSTACLES RENCONTRES ET LEÇONS APPRISES DANS CES DOMAINES .....             | 34 |
| VIII.  | DEFIS ET ENJEUX FUTURS DANS CES DOMAINES.....                               | 35 |
| THEME 7 : PROBLEMATIQUE DU FONCIER.....                            |   | 37 |
| I.   | AMELIORER LA SECURITE D'OCCUPATION SUR LE PLAN JURIDIQUE.....               | 37 |
| II.  | FONCTIONNEMENT DU MARCHÉ FONCIER.....                                       | 37 |
| III.   | DEFIS ET ENJEUX FUTURS .....  | 38 |
| THEME 8 : LES DONNEES D'INDICATEUR URBAINS 1996, 2006 & 2013 ..... |   | 40 |
| ANNEXES .....  |   | 41 |

## LISTE DES ABREVIATIONS ET SIGLES

|               |  |
|---------------|--|
| AFD           | Agence Française de Développement                                |
| CNDUH         | Comité National pour le Développement Urbain et l'Habitat        |
| COSEP         | Centre des Opérations de Secours et de Protection                |
| CDE           | Convention relative aux Droits de l'Enfant                       |
| CUH           | Code de l'Urbanisme et de la Construction                        |
| DSRP          | Document de stratégie pour la réduction de la pauvreté           |
| NDZOUANI GOLD | Agence Anjouanaise pour la Gouvernance et le Développement Local |
| MID           | Ministère de l'Intérieur et de la Décentralisation               |
| GED           | Genre et Développement   |
| PDU           | Plan de Déplacement Urbain                                       |
| PIB           | Produit Intérieur Brute  |
| PNAEPA        | Programme National d'Accès à l'Eau Potable et à l'Assainissement |
| PNAT          | Politique Nationale de l'Aménagement du Territoire               |
| PND           | Plan National de Développement                                   |
| PNPF          | Politique Nationale de Promotion de la Femme                     |
| PNSE          | Programme National de Soutien à l'Emploi                         |
| PNUD          | Programme des Nations Unies pour le Développement                |
| PSA           | Programme pour la Sécurité Alimentaire                           |
| AFD           | Agence Française de Développement                                |
| FED           | Fond Européen de Développement                                   |
| IDH           | Indice de Développement Humain                                   |
| PAP           | Plan d'Action Prioritaire  |
| PIED          | Petits États Insulaires en Développement                         |
| PNJ           | Politique Nationale de la Jeunesse                               |
| PPTE          | Pays Pauvre Très Endetté   |
| RGP           | Recensement Général de la Population                             |
| SCA2D         | Stratégie de Croissance Accélérée et de Développement Durable    |

## PARTIE I : INTRODUCTION ET PRESENTATION DU PAYS

## I. INTRODUCTION GENERALE

La troisième conférence des Nations Unies pour l'Habitat va se tenir en 2016 et sera axé sur la problématique du développement urbain durable.

A titre de rappel, la Conférence d'Habitat II, qui a eu lieu en juin 1996 à Istanbul, appelé aussi «Sommet mondial des villes »avait comme objectif d'améliorer les conditions de vie et d'accueil des populations dans la ville en « garantissant à tous un logement décent et à rendre les établissements humains plus sûrs, salubres, vivables, équitables durables et productifs ».

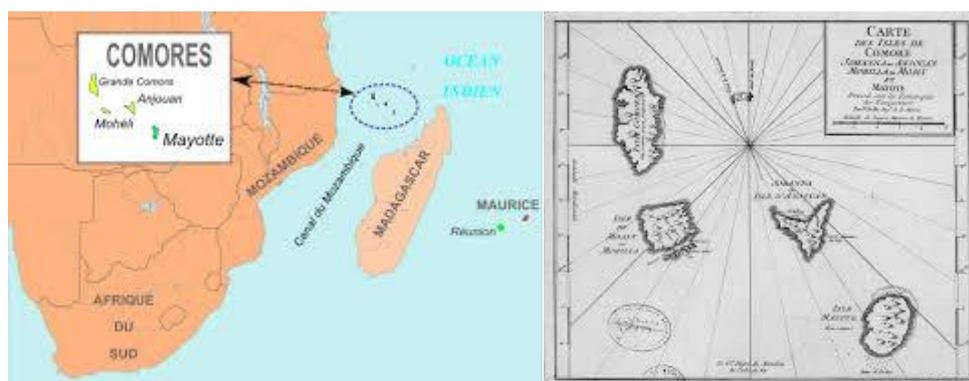
Dans le cadre des préparatifs de l'Habitat III, l'ONU HABITAT a recommandé à chaque pays de préparer un rapport national qui doit faire le point sur les progrès réalisés depuis le sommet d'Istanbul et évaluer les défis à relever pour améliorer les conditions de vie des populations dans les villes.

Ainsi, le cadre du rapport national va suivre les recommandations des lignes directrices pour la préparation des rapports nationaux Habitat III fournies par l'ONU- HABITAT.

En effet, le présent rapport va aborder les enjeux et défis liés au développement urbain autour de sept thèmes qui sont la démographie urbaine, l'aménagement du territoire et la planification urbaine, environnement et urbanisation, gouvernance et législation urbaine, l'économie urbaine, le logement et services urbains et enfin le foncier urbain.

Les détails relatifs à chacun de ces thèmes seront donnés dans le second rapport. Pour mieux comprendre le contexte local, un chapitre spécifique sera consacré dans la deuxième partie sur les résultats des consultations et entretiens effectués auprès des partenaires pour le « Nouvel Agenda Urbain » et qui reflète les préoccupations des acteurs du développement urbain et social.

## PRESENTATION DU PAYS



### 1.1. Localisation géographique

L'Union des Comores est située, dans l'Océan indien, à l'extrémité nord du canal de Mozambique, entre le Mozambique et l'île de Madagascar. Les îles sont connues par leurs noms comoriens et français: Ngazidja (Grande Comore), Mwali (Mohéli), Ndzouani (Anjouan), Maoré (Mayotte).

### 1.2. Superficie

La superficie totale du pays de 2 236Km<sup>2</sup>. Pays insulaire, les Comores disposent de 340 km de côtes. Sa plus haute altitude est le Volcan Karthala qui culmine à 2360 m.

### 1.3. Population

| ILE          | HABITANTS      |
|--------------|----------------|
| Ngazidja     | 389 445        |
| Ndzouani     | 323 653        |
| Mwali        | 50 854         |
| <b>TOTAL</b> | <b>763 952</b> |

Source : RGPH 2003

Avec un taux de croissance de 2,6% et un taux de fécondité de 3,93.

La densité de la population est de 343,5 h/km<sup>2</sup>, et l'espérance de vie est de 61,5 ans.

Le taux d'urbanisation est de 27,9%.

#### 1.4. Utilisation des terres

L'agriculture représente 48,6% du PIB en 2014 et occupe 80 % de la population active pour 90% des recettes des exportations. Principales cultures : vanille, ylang-ylang et girofle. L'élevage est handicapé par l'absence d'espace agro-pastoral et porte sur les ruminants (bovins, caprins et ovins) et la volaille.

#### 1.5. Indépendance

Suite au référendum de 1974, les Comores accèdent à l'indépendance en 1975 ; la quatrième île Mayotte est restée sous l'occupation française.

#### 1.6. Constitution

Suite aux accords de Fomboni, une nouvelle constitution a été adoptée en 2001 et révisée en 2009 donnant aux trois îles une large autonomie et une présidence tournante de l'Union tous les 5 ans.

#### 1.7. Président

*Dr Ikililou DHOININE*, au pouvoir depuis le 26 mai 2011, a été élu pour un mandat de 5ans.

#### 1.8. Découpage administratif

L'Union des Comores est découpée en :

- 3 îles autonomes (Anjouan, Mohéli et Grande Comores). Mayotte la quatrième île, est restée sous occupation française.
- 16 préfectures dont 08 en grande Comores, 05 à Anjouan et 03 à Mohéli
- 54 communes dont 28 pour la Grande Comores, 20 pour Anjouan et 6 pour Mohéli.

#### 1.9. Système électoral et autres indicateurs

Présidence tournante entre les îles. Les prochaines élections présidentielles sont prévues en 2016. L'Assemblée nationale compte 33 députés élus également pour un mandat de 5 ans. L'actuelle législature est mise en place en mars 2015.

La monnaie 1 Euro = 491,986 Francs Comoriens (KMF).

PIB 717 millions USD courant (2014)

PIB par habitant 956 USD (2014)

IDH (valeur/rang) 0,429 correspondant à 169<sup>ème</sup> rang sur 186 pays classés (2013)

Indice de Corruption : 142 sur 175 pays classés (127<sup>ème</sup> en 2013).

Rang Doing Business: 158 sur 189 pays classés (2014)

Raccordement à l'électricité 81 sur 189 pays classés (2015)

Indice des infrastructures 1,94/5 (2009-2014), Indice Mo Ibrahim 30 sur 52 pays classés (2014).

### 1.10. Cadre physique des Comores

Situées au sud-est de l'Afrique et à l'extrémité nord du canal de Mozambique, au nord-ouest de Madagascar et à l'est du Mozambique, les Comores sont constituées de quatre îles dont Ngazidja (Grande-Comore), Mwali (Mohéli), Ndzouwani (Anjouan) et Maoré (Mayotte : sous occupation française). L'ensemble du territoire des Comores couvre une superficie de 2236 km<sup>2</sup>. A 2361 m d'altitude, le Karthala, un volcan actif, avec l'un des plus grands cratères volcaniques du monde, est le point culminant de l'archipel.

Le taux de croissance annuel moyen est de 2,6% avec des différences d'une île à l'autre. La densité moyenne démographique est d'environ 341 habitants /km<sup>2</sup> et varie d'une île à l'autre : 763habitants/km<sup>2</sup> (Ndzouwani), 175 habitants/km<sup>2</sup> (Mwali), et 339 habitants/km<sup>2</sup> (Ngazidja).

*Tableau 1 : Evolution de la population comorienne par île de 2009 à 2019*

| Iles         | 2009           | 2011           | 2013           | 2015           | 2017           | 2019           |
|--------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|
| Ngazidja     | 342 201        | 360 117        | 379 324        | 399 919        | 421 884        | 445 102        |
| Ndzouwani    | 283 522        | 298 816        | 315 108        | 332 466        | 350 859        | 370 168        |
| Mwali        | 43 604         | 46 443         | 49 365         | 52 360         | 55 404         | 58 454         |
| <b>Union</b> | <b>669 327</b> | <b>705 376</b> | <b>743 797</b> | <b>784 745</b> | <b>828 147</b> | <b>873 724</b> |

Source : RGPH, Comores, 2003

La structure démographique est particulièrement marquée par le poids des adolescents et des jeunes (15-24 ans) qui représentent 22,34% de la population totale, et des femmes, environ 50%. Les Comores connaissent un climat tropical océanique de deux saisons : un climat chaud et humide de novembre à avril résultant de la mousson du nord et une saison plus froide et sèche, le reste de l'année.

Les quatre îles ne connaissent pas une grande disparité par rapport au climat qui est le même sur l'ensemble du pays.

Les températures sont situées entre 23 °C et 28 °C en moyenne, le long des côtes.

Par ailleurs, la faune et la flore comorienne regorgent de plusieurs espèces dont certaines sont endémiques. Les fonds marins constituent un refuge pour de nombreuses espèces dont le poisson fossile Cœlacanthe.

### 1.11. Aspects socio-culturels

La population comorienne est le fruit d'un brassage de plusieurs cultures et civilisations venues d'Afrique, d'Arabie et d'Asie du Sud/Est. L'organisation sociale est profondément enracinée dans la tradition et est très hiérarchisée.

L'individu se fonde dans la communauté et ne peut s'affirmer qu'à travers les mécanismes imposés par cette communauté; la famille restant le socle de l'organisation et du fonctionnement de la société. Le mariage traditionnel consolide la suprématie de la famille et est le moyen par lequel cette dernière s'étend et se renforce. C'est d'ailleurs en cela qu'il constitue l'acte par lequel l'individu accède aux hiérarchies sociales.

Sur le plan religieux, la quasi-totalité de la population comorienne est musulmane. L'Islam aux Comores s'articule bien avec des croyances et des pratiques sociales liées à la coutume et à la tradition.

C'est ainsi que les notables ayant acquis leur statut suite au grand mariage, deviennent les principaux leaders de la prise de décision au niveau communautaire.

Malgré une organisation sociale variable d'une île à l'autre, les comoriens sont unis et solidaires entre eux pour assurer la pérennité des valeurs propres à la société aussi bien sur les plans structurel et traditionnel, que religieux et organisationnel.

### 1.12. Profil économique

L'Union des Comores fait partie des Petits États Insulaires en Développement (PEID). En 2013, l'Indice de Développement Humain (IDH) est estimé à 0,429, plaçant ainsi le pays au 169ème rang mondial sur 186 pays.

Dans la même année, la croissance du PIB réel a atteint 3,5% contre 1,8% en 2009 et le taux d'inflation a été de 3,2% malgré un pic de 7% en 2011.

Le taux de pauvreté reste très élevé, soit 45,6% en 2012. Le taux de chômage a été estimé à 14,3% en 2004. Il est plus élevé chez les jeunes de 15-29 ans (25%) et chez les femmes (18,5%) pendant que chez les hommes il est de 11,9%.

Les recettes fiscales sont passées de 10,9% en 2009 à 12,1% du PIB en 2013. Les dons extérieurs se sont accrus au cours de ces dernières années, passant de 7,5% du PIB en 2011 à 9,3% en 2013.

Les dépenses publiques totales continuent de progresser, passant de 22,1% en 2010 à 25,1% en 2013, à la fois sous l'impulsion des dépenses en capital financées sur ressources propres

(de 0,7% du PIB à 3,4% en 2013) et sur ressources extérieures (de 4,8% à 6,4%). Les dépenses courantes ont accusé une baisse, passant de 16,6% du PIB en 2011 à 14,8% en 2013.

Le pays a bénéficié des allègements de dettes obtenus au titre de l'Initiative PPTE (144,8 millions en valeur actuelle nette, fin 2009).

Cependant, malgré tous les efforts accomplis et l'amélioration des indicateurs de développement, les problèmes liés à l'énergie et à l'accessibilité à l'eau potable ainsi qu'au paiement régulier des fonctionnaires demeurent une préoccupation majeure et freine sans aucun doute le développement socio-économique du pays et l'épanouissement de la jeunesse en particulier. (Rapport Mondial sur le Développement Humain 2012 SCA2D 2015-2019)

### 1.13. Contexte politique

Les Comores ont accédé à l'Indépendance le 6 juillet 1975. Dès lors, le pays s'est enfoncé dans une longue période d'instabilité politique marquée par des coups d'État. ALI SOILIH, socialiste, surnommé le « Mongozi » (visionnaire), a particulièrement marqué l'esprit des Comoriens de l'Indépendance à nos jours.

Puis en 1997, une crise séparatiste a secoué le pays sous le régime de feu MOHAMED TAKIABDOULKARIM.

Plus près de nous, le colonel AZALIASSOUMANI prend le pouvoir en avril 1999 en renversant le président intérimaire TADJIDINE BEN SAID MASSOUNDE.

Le 23 décembre 2001, un référendum constitutionnel est organisé, après d'après négociations qui ont abouti à la signature d'accords dits « les accords de Fomboni » de 2000/2001. Une nouvelle Constitution est ainsi adoptée avec pour principale nouveauté l'institution de la « Présidence Tournante » entre les îles. La Constitution de 2001 est révisée en 2009 par référendum.

Depuis la Constitution de 2001, le pays a recouvré sa stabilité politique. Trois (3) élections présidentielles, transparentes, démocratiques et acceptées par tous notamment par la communauté internationale, se sont déroulées en 2002, 2006 et 2010. Celles de 2010, qui ont caractérisé la 2<sup>ème</sup> alternance démocratique et la 3<sup>ème</sup> tournante entre les îles, ont conduit un natif de Mohéli à la tête du pays, pour la 1<sup>ère</sup> fois de son histoire, en l'occurrence Son Excellence le *DOCTEUR IKILILOU DHOININE*.

Dès lors que le pays a renoué avec la stabilité socio-politique, les autorités ont entrepris un long parcours de négociations avec les différentes institutions financières régionales et internationales ainsi qu'avec les pays amis pour relancer son développement.

Des résultats tangibles sont enregistrés en matière de croissance suite à la Stratégie de Croissance et de Réduction de la Pauvreté (SCRP 2010-2014) mais beaucoup reste encore à faire.

Le pays a défini ses objectifs pour la période 2015-2019 à travers la Stratégie de Croissance Accélérée et de Développement Durable (SCA2D) et son Plan d'Action Prioritaire (PAP).

#### **1.14. Vision du pays (sca2det PPAB horizon 2019)**

Au terme de la Stratégie de Croissance et de Réduction de la Pauvreté (SCRP) le profil général de la croissance est resté en deçà du niveau espéré pour résorber substantiellement la pauvreté.

C'est ainsi que les autorités comoriennes se sont investies pour doter le pays d'un nouveau cadre intégré de développement, dénommé « Stratégie de Croissance Accélérée et de Développement Durable –SCA2D», et auquel est joint un « Plan d'Action Prioritaire (PAP) » couvrant la période 2015-2019 en novembre 2014.

A partir du mois de janvier 2014, a démarré le processus d'élaboration de la « Stratégie de croissance Accélérée Développement Durable (SCA2D) », c'est-à-dire un nouveau cadre fédérateur de toutes les initiatives en développement et de réduction de la pauvreté. Ce dernier s'est basé sur le bilan du Document de Stratégie de Croissance et de Réduction de la Pauvreté (DSCR) 2010-2014.

## II. PRINCIPES DIRECTEURS DU RAPPORT-PAYS

L'environnement des Comores exige des interventions rapides et conséquentes pour rattraper le retard cumulé dans le domaine urbain. Ainsi, le gouvernement comorien et le CNDUH recommande que les priorités soient :

- ✓ **Planification inclusive pour un développement urbain cohérent** : l'appel à la participation de tous les secteurs de l'économie;
- ✓ **Passage à l'opération** : par la création de nouvelles infrastructures et d'équipements structurants et par l'amélioration du cadre de vie des citoyens ;
- ✓ **apporté** une réponse aux nombreux défis posés par une croissance urbaine galopante et de trouver une solution dans le cadre de l'amélioration des conditions de vie en ville.
- ✓ **Synergie entre développement urbain et rural** : favoriser la création de valeurs ajoutées, à travers la transformation industrielle comme la pêche ou les produits agricoles,
- ✓ **Approche intégrée et actions multisectorielles** : faire un appel au renforcement des investissements publics et des aides au développement pour la relance le milieu urbain ;
- ✓ **Responsabilise des Collectivités Territoriales Décentralisées, des communautés et des citoyens** : facilite une prise en main du développement urbain au niveau local, l'appel à la participation citoyenne dans toutes les actions de développement des villes,

## PARTIE II : ÉVALUATION DES PROGRÈS RÉALISÉS ET PROJECTION VERS L'AVENIR POUR LE DEVELOPPEMENT URBAIN AUX COMORES

## THEME 1 : ENJEUX ET DEFIS DEMOGRAPHIQUES

### I. GESTION DE L'URBANISATION RAPIDE

La population urbaine comorienne est passée de 669 327 habitants en 1993 à 784 745 habitants. Aujourd'hui, la population de ces villes croît annuellement de 3,4%, soit nettement plus vite que l'ensemble du pays (2,7%). Le taux d'urbanisation est d'environ 28%, c'est moins que sur le continent Africain où ce taux était de 39,6%. De plus, des trois îles du pays, Ngazidja est la plus rurale avec seulement 24,1% de la population vivant en milieu urbain contre 54,8% à Mohéli et 28,6 % à Anjouan.

Au fil des années, à l'instar de nombreuses villes africaines, Moroni la Capitale des Comores, a connu une extension horizontale. Sa superficie est passée de 185 ha en 1982 à plus de 1 000 ha en 2007.

Cette expansion n'est nullement contrôlée par les autorités compétentes et aucun plan d'urbanisme n'existe. Seul un plan de développement urbain (PDU) de la ville de Moroni datant de 1997 a été conduit par le Ministère de l'Aménagement du Territoire.

Face à cette rapidité de l'urbanisation toujours non maîtrisée, la grande majorité des villes comoriennes connaissent des multiples et divers problèmes :

- Problèmes sociaux ;
- Insuffisance des infrastructures et des services de développement ;
- Forte pression foncière principalement dans les grandes villes ;
- Délabrement des réseaux routiers et d'assainissement ;
- Problèmes de santé liés aux mauvaises conditions d'hygiène etc.

L'une des conséquences directes de cette situation est le taux de chômage très élevé surtout dans les capitales insulaires (Moroni, Mutsamudu et Fomboni). Cette situation a conduit également à un développement fulgurant des bidons villes. Au fil des années, le pourcentage de la population urbaine vivant dans les bidons villes n'a cessé de s'accroître. Sur le plan national, le pays a adopté une politique nationale d'aménagement du territoire depuis 1997.

Pour l'instant, les communes ne possèdent pas un accompagnement de projets urbains car, leur création date de très long temps certes, mais, c'est en 2015 qu'il y a eu les premières élections municipales du pays.

## II. GESTION DES LIAISONS URBAINES ET RURALES

Aujourd'hui, le monde rural ne bénéficie que très peu de projet permettant de créer une forte liaison entre les villes et les campagnes, des projets de développement rural sont en cours de mise en place.

L'Etat comorien s'est engagé dans un processus de décentralisation qui va permettre à l'espace rural de s'urbaniser au même titre que les villes grâce aux projets de développement initiés par les habitants, la diaspora mais aussi les bailleurs de fond comme la Banque Mondiale qui finance de nombreux projets sociaux-économiques dans les milieux ruraux dans le cadre du Fond d'Appui au Développement communautaire. Plusieurs programmes d'accès à l'Eau financés par l'AFD permettent aux zones rurales de bénéficier des infrastructures d'Eau potable au même titre que les zones urbaines.

D'autres actions de développement notamment des équipements publics doivent être envisagées pour diminuer le flux migratoire sans en apporter atteinte au dynamisme des villes qui participent pleinement à la croissance économique du pays.

## III. LES BESOINS DES JEUNES EN MILIEU URBAIN

Le Gouvernement entend finaliser et mettre en œuvre la Politique Nationale de la Jeunesse (PNJ) qui vise à renforcer l'engagement collectif et citoyen de la Jeunesse. Les orientations stratégiques sont élaborées telles que :

- ✚ rendre l'environnement réglementaire, juridique, institutionnel plus propice au développement de la population urbaine, notamment à travers l'actualisation du cadre organique pour utiliser rationnellement les ressources humaines dans les différentes structures de la jeunesse, genre, personnes âgées ;
- ✚ doter les Comores d'infrastructures minimales nécessaires et de ressources humaines qualifiées pour le développement de la Jeunesse, genre, personnes âgées ;
- ✚ dynamiser et rationaliser l'efficacité des structures et mécanismes d'animation socioéducative; et promouvoir l'emploi des jeunes, genre, personnes âgées.

Les objectifs spécifiques sur la période 2015-2019, portent sur l'augmentation des capacités d'accueil et d'hébergement des jeunes ;

- ✚ la promotion de la jeunesse au niveau national et régional ;
- ✚ l'accompagnement et l'appui des initiatives socio-éducatives en faveur de la jeunesse ;
- ✚ la sensibilisation sur les violences faites aux jeunes et adolescents.

En effet, la jeunesse comorienne représente 37,77% de la population urbaine en 2012.

En raison de l'urbanisation rapide et des manques des moyens, les besoins de jeunes ne sont toujours pas satisfaits presque dans tous les domaines socio-économiques et culturels :

- ✓ l'insuffisance des services
- ✓ pas d'établissements sociaux,(insertion, emplois etc.)

Cette situation est particulièrement ressentie auprès des enfants issus des milieux défavorisés. La grande majorité des jeunes en milieu urbain ont des difficultés d'insertion professionnelle.

En ce qui concerne les jeunes diplômés, ils sont dans l'obligation d'accepter des emplois qui ne correspondent pas ni à leur formation ni à leur qualification d'origine. Beaucoup de jeunes sans qualification évoluent dans des métiers relativement dévalorisants et peu intéressants.

Il apparaît en même temps que les effets liés à l'avancée des technologies de l'information, de la communication et de télécommunication n'excluent pas les catégories des populations pauvres.

Quelques actions apparaissent peu à peu dans le milieu urbain :

- ✓ mise en place du service de santé et de campagne de sensibilisation sur la reproduction des adolescents
- ✓ mise en œuvre du Programme de Promotion pour les jeunes entrepreneurs dans l'océan indien
- ✓ création d'associations des jeunes

#### IV. LES BESOINS DES PERSONNES AGEES

Quelques associations plaident pour le respect des droits des personnes âgées, le troisième âge s'est regroupé au sein des structures dans chaque île. Toutefois, on constate quelques progrès tels que :

- ✓ la déconcentration des services de paiement
- ✓ le développement de partenariat des services de paiement des pensions

Les droits des personnes en situation d'handicap sont aussi référencés. Quelques organismes prévoient des mesures en faveur de l'éducation des enfants handicapés. Cependant, dans le domaine de l'aménagement et de l'urbanisme, on note peu d'action prenant en compte les personnes âgées et celles handicapées ou à mobilité réduite.

## V. INTEGRATION DU GENRE DANS LE DEVELOPPEMENT URBAIN

Quelques engagements durant ces dernières années se sont concrétisés par l'élaboration d'une politique nationale de l'équité sociale et de l'égalité du genre pour un développement équilibré homme-femme. Cette politique est traduite par un plan d'action du genre:

- ✓ Le programme principal qu'est l'intégration du genre dans les institutions,
- ✓ les programmes et projets de développement
- ✓ amélioration des conditions économiques des femmes,
- ✓ amélioration des conditions juridique et sociale des femmes.

## VI. OBSTACLES RENCONTRES ET LEÇONS APPRIS

La population comorienne se confrontent à des problèmes de formes et de natures diverses touchant beaucoup plus la population urbaine notamment les jeunes. Il s'agit des problèmes tels que :

- Le chômage ;
- la délinquance ;
- le vol ;
- la prostitution ;
- le viol ;
- l'usage de stupéfiants ;
- l'errance.

Il est très rare que les jeunes de la cite participent aux décisions et aux actions publiques. De ce fait ils considèrent qu'ils sont marginalisés, par conséquent direct leurs avenir passent systématiquement en second plan.

En ce qui concerne les personnes âgées, on constate que leur statut juridique est soit embryonnaire ou n'existe pas suivant l'île.

Pour les besoins des personnes en situation d'handicap un programme d'aide venant de pays amis tente de voir le jour avec peine.

Pour la protection du droit de la femme, beaucoup reste à faire. Dans toutes les îles des Comores la femme jouit très peu de liberté. Nombreuses femmes subissent encore des violences conjugales autant en milieu rural qu'urbaine. Pour les droits à la propriété des biens, le partage des biens pour l'homme c'est le double de la femme.

## VII. DEFIS ET ENJEUX FUTURS

La forte croissance démographique est devenue l'enjeu majeur pour le devenir économique dans nos villes. On a constaté que la population urbaine croît d'une manière exponentiel par rapport à la population rurale. Le taux de croissance est de 3.4% par an. Les problèmes d'emploi dans les villes engendrent systématiquement les risques de délinquance et de violence urbaine.

Pour des villes inclusives, les Comores souhaitent dans l'avenir:

### ➤ *Défi 1 : Favoriser la création d'emplois*

Les actions sont :

- ✓ créer des emplois pour les jeunes
- ✓ mettre en place une politique nationale et locale permettant aux jeunes d'acquérir des compétences de base et à se perfectionner
- ✓ appuyer les structures d'échanges pour les jeunes
- ✓ création d'une Maison de l'emploi

### ➤ *Défi 2: Améliorer les conditions de vie des populations pauvres en milieu urbain*

Engagements souhaités :

- ✓ mettre en place une l'éducation et la formation professionnelle ce qui va permettre une augmentation de la productivité ;
- ✓ créer des activités rémunératrices et génératrices d'emploi ;
- ✓ améliorer l'accès des services de base et assurer le soutien économique aux populations les plus vulnérables ;
- ✓ réduire les violences dans les zones sensibles ;

### *Défi 3: Améliorer l'accès aux services de santé,*

- ✓ mettre à disposition des services de santé dans les quartiers défavorisés ;
- ✓ mettre en place un contrôle accru des maladies transmissibles ;
- ✓ promouvoir la santé communautaire dans le développement sanitaire ;
- ✓ mettre aux normes les infrastructures sanitaires et les plateaux techniques.

## THEME 2 : AMENAGEMENT DU TERRITOIRE ET PLANIFICATION URBAINE

### I. PLANIFICATION ET CONCEPTION D'UNE URBANISATION DURABLE

Les Comores ne disposent d'outils de planification stratégique comme un Schéma d'Aménagement du Territoire ou Schéma directeur pour planifier l'implantation des infrastructures ou équipements nécessaires au développement du Pays. Les villes de l'archipel comme les autres localités se développent sans plan d'urbanisme. On assiste à un développement anarchique avec l'apparition des bidons villes.

Se pose également des problèmes fonciers qui sont conduisent souvent à des conflits. L'Absence de cadastre ne permet de sécuriser le droit foncier.

Ainsi, le Gouvernement s'est engagé dans son plan d'action 21011-2016 à crée les conditions qui puissent favoriser l'élaboration d'un Schéma D'Aménagement Territorial à l'échelle du pays et qui doit permettre de doter les villes et les collectivités d'un Plan local d'urbanisme. Il est envisagé également de mettre en place un cadastre pour mieux sécuriser les droits fonciers et diminuer les nombreux conflits qui risquent à la longue de porter atteinte à la paix sociale.

Pour cela, une loi relative à l'urbanisme et à la construction a été promulguée en 2012 pour règlementer les constructions mais aussi permettre aux collectivités de se doter d'un outil de planification urbaine.

Dans le domaine du foncier, l'Etat a pu élaborer un document de projet intitulé « Programme National d'Enregistrement des Propriétés bâties et non bâties » et qui doit aboutir à l'élaboration d'un cadastre. Toutefois, cela ne peut se faire sans volonté politique et moyens nécessaires. La volonté politique y est, il reste maintenant à convaincre les partenaires au développement d'accepter de financer ces actions.

## II. GESTION DES TERRES URBAINES ET PROJECTION

Sur le plan institutionnel, la gestion des terres urbaines implique trois entités :

- Le Ministère en charge des finances (Services des domaines)
- le Ministère en charge de l'Aménagement du Territoire et de l'habitat
- la Commune.

Actuellement ce schéma institutionnel fonctionne de telle sorte que la commune, devient le premier responsable. Par la suite elle est appuyée par les services déconcentrés du Ministère de l'Aménagement du Territoire. Ce schéma est régi par la Loi portant décentralisation en Union des Comores et le Code de l'Urbanisme et de l'Habitat.

Les Communes s'organisent différemment suivant leurs moyens. Elles sont dirigées par des Maires, dont la dernière élection a eu lieu en 2015. Le Service Technique est préconisé à partir des Communes sous la supervision de la Direction de l'urbanisme.

Dans la perspective d'améliorer la gestion des terres urbaines, l'Etat a pu élaborer un document de projet intitulé « Programme National d'Enregistrement des Propriétés bâties et non bâties » et qui doit aboutir à l'élaboration d'un cadastre.

## III. LA PRODUCTION ALIMENTAIRE URBAINE ET PERI-URBAINE

L'insécurité alimentaire s'est amplifiée au fil du temps. Aujourd'hui des ménages sont en état d'insécurité alimentaire. Les Comores ont un plan qui vise la réduction du taux d'insécurité alimentaire. Aucune des grandes villes n'a de difficultés d'approvisionnement, Moroni possède plusieurs marchés dans le centre-ville et en périphérie. Les autres grandes villes et moyennes en possèdent aussi. Ces marchés urbains sont très bien achalandés par les agriculteurs ruraux.

## IV. DEFIS DE LA MOBILITE URBAINE

En ce qui concerne les projets d'infrastructures, le Gouvernement a pu réhabiliter ou étendre certains réseaux routiers grâce aux financements de divers bailleurs de fonds étrangers notamment l'Union Européenne.

Beaucoup d'actions et mesures sont prises par le gouvernement, pour la réorganisation et le développement :

- ✓ des réseaux de transport en commun,
- ✓ des stationnements et des gares routières,
- ✓ les taxis villes
- ✓ les transports de marchandises.

On constate aussi beaucoup des progrès dans le domaine de l'organisation de la circulation urbaine. Ces efforts sont dirigés par la direction des routes.

Des projets de construction du réseau secondaire inter urbain sont en cours d'études.

De plus, des mesures d'organisation de la circulation ont été prises par les autorités municipales dans certaines villes et les autorités insulaires et/ou nationales dans d'autres villes.

## V. AMELIORER LES CAPACITES TECHNIQUES POUR PLANIFIER ET GERER LES VILLES

Il est urgent que les Maires nouvellement élus, établissent un guide pour la gestion communal dans ce domaine. Cela va permettre aux nouveaux Maires et leurs services techniques de posséder un outil de travail conforme aux règles de l'urbanisme.

Des efforts sensibilisation devront être mise en place :

- d'information et de formation des Communes sur l'aménagement du territoire et l'urbanisme
- Les campagnes de renforcement de capacités doivent porter sur les thématiques de planification territoriale, notamment la planification urbaine,
- les procédures de l'urbanisme réglementaire,
- la gestion des villes ainsi que la maîtrise d'ouvrage des projets d'urbanisme.

## VI. OBSTACLES RENCONTRES ET LEÇONS APPRISES DANS CES DOMAINES

La couverture des villes comorienne et l'application effective des documents de planification urbaine est encore faible.

La décentralisation nouvellement établie auprès des communes explique une très faible capacité technique et financière des villes pour prendre en charge l'étude de planification de leur territoire et pour mettre en œuvre les documents d'urbanisme fourni par le ministère en charge de l'Aménagement du Territoire de l'Urbanisme et de l'Habitat.

Du fait que les documents d'urbanisme sont récents pour les villes comoriennes. Cela laisse apparaitre des problèmes de la densification urbaine non maîtrisée. Et par conséquent la prolifération des constructions illicites et non réglementaires.

Un ménage occupe un logement de 26 m<sup>2</sup> en 2010, soit une diminution de 3m<sup>2</sup> comparée à 2005. 60% des ménages vivent dans une seule pièce, dont :

- 29% dans deux pièces,
- 13% dans de trois pièces.

Le programme mise en place par le Ministère d'aménagement du territoire se heurte à des problèmes institutionnels:

- ✓ La mise en place l'institution municipale
- ✓ la passivité des responsables communaux
- ✓ le manque d'échanges entre les acteurs centraux/déconcentrés et décentralisés.
- ✓ le flou dans la répartition des compétences
- ✓ Les communes périphériques sont mal préparées à l'urbanisation et réticentes à la réforme institutionnelle dictée par l'étalement urbain.

Ensuite, la préservation des patrimoines urbains se heurte au manque de financement pour la restauration du centre-ville des grandes et anciennes villes.

Pour la problématique de la gestion des trafics et de la congestion urbaine, les flux entrants et sortants des villes et la concentration horaire de ces flux sont très peu ou mal maîtrisés par les communes urbaines.

On constate aussi un phénomène croissance du parc automobile qui engendre une saturation massive de la voirie urbaine.

Tous ces événements et activités viennent aggraver une situation déjà alarmante :

- ✓ Gestion du transport collectif
- ✓ Le non coordination entre les transports urbains et suburbains.

Force est de constater qu'il n'existe pas de cadres réglementaires des transports urbains et suburbains.

La coexistence des différents modes de transport entraîne des conflits pour l'usage de l'espace routier et de tarif.

La prolifération des modes de transport traditionnel empire la congestion de la circulation, surtout lorsque ces derniers se pratiquent dans l'informalité et le non-respect des codes de la route. Les risques d'insécurité routière restent très élevés :

- ✓ l'excès de vitesse ;
- ✓ la défaillance technique des véhicules ;
- ✓ l'indiscipline des conducteurs.

## VII. DEFIS ET ENJEUX FUTURS

Les Comores s'engagent sur les défis, suivants :

***Défi 1 : Développer les compétences d'urbanisme des Communes***

- ✓ créer un noyau de spécialistes en urbanisme en collaboration avec les établissements universitaires et les jeunes;
- ✓ mettre en œuvre des programmes de formation permanente des élus du personnel communal et responsables locaux;
- ✓ mise en place des fonctionnaires territoriaux pluridisciplinaires.

***Défi 2 : Assurer le respect et l'application des documents d'urbanisme***

- ✓ utiliser les documents d'urbanisme approuvés comme cadre de référence de tous les acteurs urbains ;
- ✓ vulgariser les documents d'urbanisme et assurer la transparence dans la gestion urbaine ;
- ✓ mettre en place des outils de suivi et évaluation des outils de planification territoriale.

***Défi 3 : Réaliser des opérations d'aménagement au niveau de toutes les villes***

- ✓ clarifier pour les communes tous les projets opérationnels relatifs à la restructuration et rénovation urbaines ;
- ✓ programmer les travaux de viabilisation et d'équipement des zones d'extension des villes.

***Défi 4 : Assurer la gestion intégrée des trafics et de la congestion urbaine***

- ✓ réduire et proposer des scénarios à propos des goulots d'étranglement en entrée et sortie des agglomérations ;
- ✓ entamer les investissements légers à impacts immédiats et significatifs :
  - élargissement de voies,
  - actions sur les carrefours,
  - organisation des transports en commun, etc.
- ✓ réaliser des investissements lourds en matière de déplacement urbain dans les grandes agglomérations ;
- ✓ renforcer le cadre juridique et opérationnel en matière de circulation urbaine.

***Défi 5: Assurer le rôle fédérateur de l'aménagement du territoire***

Les Comores envisage de :

- ✓ renforcer la coopération entre les communes, le Gouvernorat et les Services Régionaux de l'Aménagement du Territoire dans les 3 îles ;
- ✓ Encourager la création d'agence de développement urbain pour les grandes agglomérations.

## THEME 3 : ENVIRONNEMENT ET URBANISATION

### I. ACTIONS MENEES LIEES AU CHANGEMENT CLIMATIQUE

La grande problématique est d’emmener la population comorienne à devenir responsable, agir individuellement ou collectivement pour un environnement sain et pour le développement durable de tout le pays.

L'urbanisation anarchique de nos villes est une des conséquences de la croissance démographique mal maîtrisée. L'absence de plan d'aménagement du territoire et politique de la ville, et de moyens de contrôle du respect des normes urbanistiques génèrent des conséquences environnementales.

On assiste aujourd’hui à une production croissante de déchets ménagers (estimée généralement à plus ou moins 1 m<sup>3</sup>/hab. en moyenne), des déchets hospitaliers non traités et les rejets liés aux activités de transport (huile et vidange, carcasses de voitures...) et de production en général (moteurs, déchets industriels, activités tertiaires, artisanat), ne sont prises en charge par aucune structure publique de ramassage et de traitement.

Cette situation entraîne une série de conséquences, avec entre autres des risques importants de pollution du rivage et des villes et la multiplication de dépôts sauvages. Ceux-ci sont, par ailleurs, difficiles à dénombrer, mais sont particulièrement visibles le long des côtes et des axes routiers aux abords immédiats des villes.

L’enjeu est d’organiser la ville et responsabiliser ses acteurs pour la prise en compte de ce phénomène dans le cadre du développement urbain durable ; Cela ne peut se faire sans l’élaboration de profil environnemental des villes pour intégrer tous les aspects de pollution dans le diagnostic et recherche de solution.

### II. PROGRAMMATION POUR LA REDUCTION DES RISQUES

Les programmes ont beaucoup servi pour les acteurs sectoriels et les parties prenantes concernées afin de prendre conscience des enjeux du changement climatique, et par conséquent de prendre des mesures d’adaptation qui s’imposent à l’échelle régionale ou interrégionale.

### III. POLLUTION DE L'AIR

Aux Comores, aucune étude n'a été faite au niveau des pollutions dans les grandes villes.

Aujourd'hui Moroni est devenu une zone très saturée par les polluants. Plus particulièrement la pollution de l'air qui est due aux véhicules fonctionnant au carburant plombé. Quant à l'utilisation de sacs en plastique c'est monnaie courante autant en milieu rural qu'urbain.

Les matières polluantes dans les villes comoriennes sont les matières en plastique, qui se mélangent avec les ordures ménagères dans les lieux publics. Alors que ce sont des sources de pollutions considérables (il faut des centaines d'années pour qu'ils puissent se dégrader dans la nature).

Conscient de ce problème, le code de l'environnement interdisant l'utilisation des sachets et des sacs plastiques n'est appliqué que depuis récemment dans la ville de Moroni.

- Production croissante de déchets ménagers  $\pm 1 \text{ m}^3/\text{hab}$  ;
- des déchets hospitaliers non traités ;
- les rejets liés aux activités de transport (huile et vidange, carcasses de voitures...) ;
- de production en général (moteurs, déchets industriels, activités tertiaires, artisanat),

Ces déchets ne sont toujours pas pris en charge par une structure publique de ramassage et de traitement surtout dans la capitale Moroni.

### IV. OBSTACLES ET LEÇONS APPRISES DANS CES DOMAINES

L'urbanisation aléatoire et sauvage a provoqué la disparition des milieux naturels et des poches vertes dans la ville comorienne. Mise à part quelques espaces verts qui résistent.

Les opérations d'entretiens et de suivi des plantations n'existent pas. Seulement peu de commune nouvellement instauré semble faire des efforts pour l'entretien de ces espaces vert.

Cette situation apparait du fait de la limitation des moyens :

- Techniques ;
- Humains ;
- Financiers ;

Dans les mairies et les grandes agglomérations, un triste constat apparait, les espaces verts se raréfient dans les villes petit à petit. Mais le problème de fond c'est que la commune ne fait pas l'entretien durable ni la pérennisation ces espaces verts. Tout cela étant dut à l'incivisme des populations urbaines. Vient s'ajouter la faiblesse du budget communal pour cette activité.

Quant aux problèmes de qualité de l'air, la vétusté du parc automobile, plus particulièrement les véhicules de transports en commun et les taxis, de cette carence il apparaît l'origine de la pollution atmosphérique. De facto les impacts de ces pollutions atmosphériques se font ressentir directement sur la santé humaine des populations urbaine.

Enfin, les communes urbaines n'ont pas instauré ni résolues les problèmes de ressources financières, ni augmentées les capacités opérationnelles. Cela explique cette situation alarmante liée au budget communal.

## V. DEFIS ACTUELS ET ENJEUX FUTURS

***Défi 1 : Assurer la mise en œuvre des stratégies d'adaptation au changement climatique et réduire des risques de catastrophes :***

- ✓ assurer l'effectivité du plan de contingence et prendre en compte les aléas autres qu'inondation et cyclone ;
- ✓ utiliser les nouvelles outils pour l'évaluation des risques et suivi de l'urbanisation et le contrôle des extensions anarchiques des villes ;
- ✓ renforcer les opérations d'aménagement urbain ;
- ✓ mettre en place le système de suivi d'application des normes de construction des ouvrages pour aux effets des aléas climatiques ;
- ✓ améliorer la gestion des services de lutte contre les incendies en créant les bouches d'incendie, et les services y afférant.

***Défi 2 : Assurer la réduction des pollutions atmosphériques :***

- ✓ gérer les déchets domestiques et les déchets d'établissements hospitaliers.
- ✓ contrôler l'ancienneté des véhicules, en améliorant le système de vérification rigoureux des visites techniques.

***Défi 3 : Augmenter la production et l'utilisation de l'énergie renouvelable pour usage domestique :***

- ✓ mettre en œuvre le plan à court et moyen terme de la transition énergétique;
- ✓ valoriser les déchets pour la production d'énergie ;

***Défi 4 : Favoriser des villes vertes et écologiques :***

- ✓ encourager et appuyer les constructions à haut rendement énergétique ;
- ✓ augmenter les espaces verts dans les villes et poursuivre les initiatives de reboisement en
- ✓ favoriser les activités d'horticultures en zones périurbaines ;

- ✓ renforcer la lutte contre l'érosion par des solutions mécaniques et des mesures agronomiques.

## THEME 4 : GOUVERNANCE ET LEGISLATION URBAINE

### I. MISE EN PLACE DE LA LEGISLATION URBAINE

Les textes de base régissant la gouvernance urbaine sont constitués de Lois, Ordonnances, Décrets, Arrêtés et Circulaires relatif à la décentralisation ainsi qu'à l'urbanisme et l'habitat. Plus particulièrement, le Code de l'Urbanisme et de l'Habitat a été adopté en 2015.

Le Code de l'Urbanisme et de l'Habitat est le principal cadre de référence pour toutes les actions à mener dans les communes comoriennes. Il dispose les procédures à suivre pour :

- La planification urbaine,
- la gestion urbaine à travers l'instruction des autorisations d'urbanisme (permis de construire, permis de lotir et permis de démolir),
- la réalisation des opérations d'urbanisme (remembrement et lotissement)

Le Code de l'Urbanisme et de l'Habitat pour les villes est les outils de travail pour les services techniques des Communes dans le traitement des permis de construire.

En 2015, le Ministère de l'Aménagement du Territoire de l'urbanisme et de l'habitat a validé les textes en matière d'urbanisme et de construction. Ces décrets ont été pris suite aux constats de la prolifération des constructions illicites dans les villes et face à l'impuissance des collectivités locales publiques. On tient compte des normes de construction de bâtiment, en intégrant les paramètres climatiques et de réduction des risques climatiques. C'est ainsi que les nouvelles règles de construction para cycloniques ont été adoptées.

### II. DECENTRALISATION ET RENFORCEMENT DES AUTORITES LOCALES

Les Comores viennent de s'engagé dans la politique de la décentralisation en 2015.

On constate que la commune est le point d'ancrage de la gouvernance urbaine.

Elle est en plus la seule collectivité ayant une assise stable et un statut clair. Et elles sont actuellement gouvernées par des maires élus.

Ainsi, le niveau de décentralisation est acquis pour promouvoir le développement durable en milieu urbain

Il apparait tout de même que la décentralisation n'est pas encore effective au Comores, et plus particulièrement la décentralisation budgétaire.

Pour pallier cette défaillance, les villes déploient des efforts de mobilisation financière au niveau local, quelques villes bénéficient des finances provenant de la Diaspora comorienne

Les projets de coopération commencent à apparaître sont :

- l'électricité ;
- l'eau ;
- l'appui institutionnel.

### III. LES DROITS HUMAINS DANS LE DEVELOPPEMENT URBAIN

Le respect des droits de l'homme aux Comores se traduit par des lois qui garantissent les libertés fondamentales. On parle de libertés publiques pour désigner l'ensemble des droits et des libertés individuelles et collectives qui sont reconnus et garantis par l'État.

Ainsi, la loi garantit :

- La liberté d'aller et venir, la sûreté (c'est-à-dire la protection contre une arrestation sans raison légale), la protection de la vie privée, le droit de propriété ;
- L'égalité d'accès à la justice, le droit pour toute personne à un défenseur, le libre accès à son dossier, la présomption d'innocence ;
- Les libertés de pensée et d'expression : la liberté d'opinion, la liberté de l'expression artistique, etc.
- Les libertés collectives (celles qui concernent des groupes d'individus) : la liberté d'association, de réunion, de manifestation, de la presse, syndicale, le droit de grève, etc.

### IV. AMELIORATION DE LA SECURITE URBAIN

Tout comme dans la plupart des pays du monde, en Union des Comores, la criminalité est plus élevée en ville que dans les campagnes. La plupart du temps, on constate surtout des **vols** (cambriolages dans les maisons, vols dans les magasins et marchés, vols de voitures, etc.)

La violence urbaine n'est pas un phénomène uniformément réparti dans les villes de l'Union des Comores : elle touche plus certains quartiers que d'autres, généralement des quartiers déjà marqués par la pauvreté ou l'exclusion. Progressivement, ces quartiers sont abandonnés par les citoyens les plus aisés et deviennent des **ghettos** où règne la misère. La pauvreté et l'exclusion augmentent alors encore, entraînant à leur tour plus de violence.

## V. AMELIORATION DE L'INCLUSION SOCIALE ET LA JUSTICE SOCIALE

Il est mené des actions de prévention et d'amélioration de la sécurité urbaine uniquement à Moroni. Les Communes disposent de caserne de gendarmerie et de commissariat de police.

Dans les grandes villes il est mise en place des sociétés privés de sécurité pour sécuriser les biens privés et publics

## VI. DEFIS ET ENJEUX FUTURS DANS CES DOMAINES

Dans un avenir proche les Comores devront faire face :

- aux enjeux de l'insécurité urbaine,
- de la faible capacité financière et technique des villes,
- du retard des investissements urbains,
- des vides juridiques en matière de gouvernance urbaine et
- de la marginalisation de la population urbaine

Les priorités, et les défis sont :

### *Défi 1 : Renforcer les capacités techniques et financières des villes*

- ✓ renforcer et rendre transparents, rapides, les transferts de ressources de l'Etat vers les communes;
- ✓ mettre en place les cadres juridiques facilitant la mobilisation des ressources financières au niveau des communes;
- ✓ mettre en place le transfert progressif des compétences ;
- ✓ renforcer les actions de lutte contre la corruption et mettre en place des standards de service et manuel de procédure au niveau des communes ;
- ✓ améliorer la gestion financière des Communes,
- ✓ développer et harmoniser le système d'information et les logiciels de gestion;
- ✓ maintenir une administration et une gouvernance communale intelligente :

### *Défi 2 : Stabilise la sécurité et la sérénité en milieu urbain*

- ✓ mettre en œuvre des programmes de sécurité et protection civile au niveau des communes ;
- ✓ améliorer les services de police municipale compétant ;
- ✓ mettre en œuvre des interventions spécifiques et continues contre l'insécurité urbaine ;
- ✓ renforcer les programmes de réinsertion des jeunes, des adolescents et enfants vulnérables ;
- ✓ développer et faciliter la coopération avec les autorités traditionnelles pour l'éducation des jeunes et la lutte contre l'insécurité ;

- ✓ mettre en œuvre le projet d'appui à la modernisation pénitentiaire et l'insertion des détenus dans des centres de formation et réinsertion.

***Défi 3 : Faire de la population des villes des citoyens responsables :***

- ✓ institutionnaliser la participation élargie des citoyens ;
- ✓ multiplier les activités socioculturelles d'échanges, d'animation et de communication à travers les enquêtes et les réunions publiques ;
- ✓ formaliser la mise en place d'une structure de concertation permanente au niveau des Communes ;
- ✓ renforcer l'éducation civique;
- ✓ capitaliser les expériences sur la transparence et redevabilité sociales.

***Défi 4: Constituer la base de données urbaines fiables, accessibles et à jour***

Les Comores doivent :

- ✓ intégrer dans le processus de recensement sur les villes et l'habitat ;
- ✓ capitaliser et mettre en place une base de données spécifique sur les villes,

## THEME 5 : ÉCONOMIE URBAINE

### I. AMELIORATION DES FINANCES MUNICIPALES

Les villes comme Moroni, Mutsamudu, Fomboni fonctionnent avec un budget très limité, Cela étant du :

- Une faible décentralisation budgétaire
- Aucune capacité des villes à mobiliser les ressources financières locales.

Or, le renforcement de la fiscalité est la plus importante issue pour améliorer le Financement des collectivités locales. Il faudrait que le budget de ces villes soit leurs ressources propres provenant de :

- des taxes directes par les redevances sur les opérations commerciales,
- des taxes indirectes à travers la fiscalité foncière,
- des autres sources à partir des services publics tels que le ramassage d'ordures.

C'est dans les grandes villes que se concentrent les activités économiques à forte valeur ajoutée, commerciale et de services.

La concentration des entreprises et de leurs clients est la base du poids économique des villes. Elle alimente, en outre, l'attractivité des villes, c'est-à-dire leur pouvoir de polariser encore plus de population et d'entreprises, par ce qu'on appelle l'économie d'agglomération. Au final, ce dynamisme économique contribue à l'amélioration de la fiscalité locale.

Ceci montre combien même les recettes fiscales des grandes villes sont nettement supérieures à celles des communes rurales et des petites collectivités urbaines, grâce au dynamisme des activités économiques telles que les commerces, les services.

La fiscalité foncière a été décentralisée aux Communes et les recettes fiscales y afférentes viennent d'être mises en place.

Toutefois, les Communes sont loin de disposer d'autonomie fiscale et financière. La future politique urbaine devrait s'orienter vers le renforcement de cette autonomie, par une décentralisation effective, cela va permettre aux Collectivités locales de prendre en main leur développement.

## II. RENDRE ACCESSIBLE L'ACCES AU FINANCEMENT DU LOGEMENT

Le logement convenable est de plus en plus inaccessible pour la population urbaine, au cours de ces vingt dernières années.

Le financement public interne en matière d'habitat ne concerne qu'aux fonctionnaires. Cela avant l'indépendance des Comores. Aucun gouvernement n'a essayé de solutionner le problème du logement ni de mettre en place un programme clair.

Dans le même temps la croissance démographique et les problèmes récurrents à l'évolution de la société comorienne ce sont confondues avec les crises socio-politico-économiques cycliques, aggravées par les crises financières et économiques mondiales et qui ont ralenti la croissance de ce secteur. Aussi, le financement du logement a entièrement reposé que sur le secteur privé.

Aujourd'hui, on assiste à une émergence timide des offres financières d'établissements financiers, uniquement accessible aux habitants des grandes villes. Les cibles de ces offres de prêts immobiliers se composent particulièrement de salariés du secteur privé et les catégories supérieures de fonctionnaire. Actuellement les établissements financiers, ont pour objectif de proposer des offres de logement à moindres coûts pour leurs clients.

## III. ORGANISATION SUR LE DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE LOCAL

Peu à peu l'appui aux petites entreprises en milieu urbain ce met en place, sans pour autant toucher directement ceux qui travaillent dans l'informel. Néanmoins, la naissance de Projet Amis change timidement la situation. En effet, ce projet prête des fonds aux détenteurs de projet afin de les pousser à développer d'avantage leurs activités et surtout à régulariser leurs situations socioéconomiques.

## IV. CREATION D'EMPLOIS DANS LE MILIEU URBAIN

On constate au Comores une perte importante d'emplois, à cause des crises politiques, le taux de chômage en milieu urbain est relativement fort entre l'explication de ce phénomène vient du fait que beaucoup de personnes sans-emplois ont viré dans le secteur informel.

Afin de soutenir les objectifs de création d'emplois, le pays dispose d'une Politique

Nationale de l'Emploi depuis 2014, dont les axes stratégiques se déclinent comme suit :

- Favoriser un environnement propice à la croissance, à l'investissement et à l'emploi ;
- Appuyer le secteur privé, principal acteur de réduction du taux de chômage ;
- Améliorer l'accès pour les travailleurs du secteur informel et du secteur rural

À l'éducation et à la formation professionnelle en vue d'une meilleure productivité ;

- Promouvoir des activités rémunératrices de revenus et génératrices d'emploi ;
- Faciliter l'accès aux groupes sociaux sensibles au marché de l'emploi.

Le gouvernement comorien a mis en place la maison de l'emploi pour assurer une dynamique, telles que :

- Promotion de l'Emploi
- la Réduction de la Pauvreté
- Le renforcement de partenariat entre le public et le privé,

## V. DEFIS ET ENJEUX FUTURS DANS CES DOMAINES

Eu égard de tout ce qui précède, l'enjeu majeur par rapport à l'urbanisation consiste à Réaliser la croissance économique urbaine. Outre les défis précédemment définis (Relatifs à la gouvernance urbaine et aux réponses de besoins des jeunes), et selon le Rang des défis établis, les Comores s'engagent à :

### *Défi 1 : Favoriser la création d'entreprises et les secteurs pourvoyeurs d'emplois*

Pour ce faire, il faudra mettre en place un plan d'action sur l'Emploi et la Formation qui va permettre à :

- ✓ créer des opportunités d'emplois productifs et décents;
- ✓ améliorer la productivité et la promotion de l'emploi des jeunes;
- ✓ assurer un bon fonctionnement des marchés de travail et de la formation
- ✓ faire des investissements en matière d'éducation et de formation professionnelle ;
- ✓ prendre en compte le fait qu'il y a 3 îles pour la mise en œuvre des actions ;
- ✓ améliorer les bases de données au niveau de toutes les localités urbaines.

### *Défi 2 : Sécuriser les investissements économiques (privés ou publics) contre les risques urbains*

- ✓ mettre en place une Politique Nationale pour une continuité stable des acquis ;
- ✓ capitaliser et assurer la continuité des acquis économiques pour la sécurisation des investissements ;

### *Défi 3 : Promouvoir la compétitivité des villes à l'échelle nationale*

- ✓ encourager et appuyer la coopération décentralisée des communes urbaines ;
- ✓ encourager la participation du secteur privé pour le développement de la ville ;

- ✓ lancer une campagne en faveur du changement dans les villes,

**Défi 4 : organiser le secteur informel**

- ✓ s'engager dans la transition du secteur informel à l'économie formelle ;
- ✓ renforcer l'économie locale et la finance locale ;
- ✓ procéder à la réforme du système bancaire et financier ;

**Défi 5 : Améliorer l'environnement et le climat des affaires**

Pour ce faire, le pays a défini les axes d'orientations suivantes :

- ✓ faciliter l'accès au crédit pour les opérateurs privés, particulièrement les PME ;
- ✓ veiller à la mise en place du processus de lutte contre la corruption ;

**Défi 5 : Renforcer l'adéquation –emploi**

- ✓ renforcer les capacités professionnelles et l'employabilité des jeunes, particulièrement les jeunes défavorisés
- ✓ assurer une adéquation emploi/ formation, en identifiant les besoins en emplois ;
- ✓ Etablir une planification intégrée Travail-Enseignement ;
- ✓ Faire une analyse prospective par corps de métier sur les relèves ;
- ✓ améliorer les interfaces et les échanges entre les offres et les demandes d'emplois ;
- ✓ bien encadrer les jeunes et les apprentis, au niveau de l'assiduité ;
- ✓ encourager les programmes éducatifs visant à développer les compétences pour la vie dès les plus jeunes âges.

## THEME 6 : LOGEMENT ET SERVICES DE BASE

### I. AMELIORATION DES BIDONVILLES ET LA PREVENTION

Selon l'UN-HABITAT, les bidonvilles sont des zones (habitées) où manquent plusieurs services :

- logement durable ;
- espace de vie suffisant ;
- eau potable ;
- dispositif d'assainissement amélioré ;
- la sécurité de l'occupation résidentielle.

Il apparaît un phénomène de bidonville dans les villes comoriennes depuis ces dix dernières années. L'aspect précaire des constructions et la mauvaise qualité des tissus urbains a fait son apparition d'une manière lente ces dernières années. Quant aux actions de prévention à l'éradication de ces bidonvilles, ils sont inexistantes.

La Politique Nationale de l'Habitat est très précaire. Le gouvernement comorien veut mettre en place élaboration du Profil Urbain National – Moroni, Mutsamudu, fomboni.

Le Programme Participatif d'Amélioration des Bidonvilles (PPAB) est actuellement en cours. Les Comores n'ont pas encore bénéficié de la mise en œuvre de projets opérationnels sur les bidonvilles.

- 60 % les constructions précaires compose le parc de logement
- 10% des logements sont conformes à la réglementation.

### II. ACCESSION AU LOGEMENT CONVENABLE

« Le logement est un droit fondamental pour chaque citoyen, selon la Déclaration universelle du droit de l'homme ». La Constitution comorienne devrait affirmer que le droit au logement et le rôle de l'Etat doit faciliter l'accès au logement pour tout citoyen. La construction de logement pour les plus pauvres, souhaite l'intervention d'organismes. Nationaux et internationaux tels ONU Habitat. Nous sommes en 2015 et la population urbaine n'a toujours pas accès à un logement convenable.

Nombreux problèmes

- croissance démographique (3,4%),
- accroissement des besoins et de raréfaction des ressources.
- précarité de l'habitat le milieu rural et urbain.

- Plus de 70% de la population urbaine vivent dans des conditions sanitaires extrêmement difficiles ;
- la surface moyenne des logements n'excède pas 30 m<sup>2</sup> et
- 75% de la population vivent dans des maisons à deux pièces dont la surface n'excède pas 20m<sup>2</sup>.

Ainsi afin d'apporter une réponse aux attentes de la population y compris les acteurs publics, privés et sociaux, l'Etat devrait mettre en place la Politique Nationale de Logement(PNL).

### III. GARANTIR L'ACCES A L'EAU POTABLE

Malgré les améliorations faites la problématique sur l'approvisionnement en eau potable réside dans l'incapacité de la Mamwe, le principal producteur de l'eau et de l'électricité aux Comores, à gérer son réseau.

Force est de constater que la plus grande partie des infrastructures actuelles datent bien de l'époque coloniale. La société d'Etat MAMWE a des difficultés financières, qui ne sont pas résolues à ce jour. Depuis des années les projets en eau et en électricité, n'ont eu aucun financement état ni d'aide international.

C'est très récemment que les partenaires financiers commencent venir peu à peu aux Comores. La reprise de grands chantiers se met en place pour l'amélioration de l'accès à l'eau potable sur le territoire national. Seulement quelques initiatives privées « diaspora » inter village ont vu le jour ces dix dernières années.

### IV. GARANTIR L'ACCES A L'ASSAINISSEMENT DE BASE ET DRAINAGE DES EAUX USEE

Vue l'origine des grandes villes Comorienne on constate que le réseau d'assainissement date de la création des médinas en 1878 cette situation reste inchangée aujourd'hui.

Cette situation mérite de redressement plus qu'urgent.

La majorité de la population urbaine n'a accès à une installation sanitaire. En périphérie de la ville les latrines occupent une grande partie de la parcelle.

Concernant la gestion des déchets, toute la population urbaine a accès à un service Régulier des ordures. La gestion des déchets relève de la compétence du Gouvernorat.

Le problème reste plus sur la gestion que la quantité des déchets et apparait sur :

- l'amoncellement de déchets sur la voie publique et
- les sites d'enfouissement ou décharges à ciel ouvert et non-réglées.

L'évacuation des ordures est généralement non organisée dans les villes.'

Malheureusement les ménages urbains jettent toujours leurs ordures dans nature

Quant au traitement des déchets hospitaliers et industriels c'est le flou en 2015.

A propos de l'évacuation des eaux usées et pluviales, moins de 30% de la population ne bénéficie d'aucun un réseau d'assainissement collectif.

Dans les grandes villes, les eaux usées gérées localement avec des systèmes autonomes, ou par épandage direct sur le sol, ou bien déversées dans les réseaux pluviaux. La situation d'évacuation des eaux est catastrophique.

Les réseaux d'assainissement existants sont généralement très vétustes, saturés, mal entretenus et dégradés. A cela s'ajoute l'occupation illicite sur des ouvrages d'assainissement, étant à l'origine de l'insalubrité et des risques divers.

## V. METTRE EN PLACE LES ENERGIES PROPRE ET DOMESTIQUE

Il est important de rappeler que le ménage comorien consomme deux sortes d'énergies à usage domestique :

- l'énergie pour la combustion
- l'énergie pour l'éclairage.

En milieu urbain et rural,

- le charbon de bois constitue la principale source d'énergie pour les ménages.
- Le gaz est consommé par une grande majorité des ménages.

La conséquence directe de cette forte consommation de charbon de bois a conduit à la déforestation des îles Comores. Les Comores est en retard en matière d'électrification. L'accès à l'électricité en zones urbaines est très bas .La population en périphérie des grandes villes reste limité raccordés sauvages au réseau électrique.

Pour l'éclairage public, beaucoup de quartier reste encore mal éclairé la nuit. Les villes sont bien éclairées la nuit. Les délestages restent un problème récurrent de toutes les villes desservies par la société d'état MMAMWE grande Comores et Mohéli e EDA à Anjouan. Tous ces problèmes du secteur de l'énergie électrique sont communs à celles de l'eau

Potable, et relèvent particulièrement de la dégradation financière de la société d'Etat.

Les remarques sur ce faible taux d'électrification s'expliquent par l'absence de nouveaux investissements par rapport à l'extension des réseaux actuels. De la mauvaise gestion vient s'ajouter l'augmentation des pertes techniques et financières comme :

- le vol d'électricité
- le recouvrement commercial mal organisé.

## VI. DEVELOPPEMENT DES MOYENS DE TRANSPORTS DURABLES

Aujourd'hui on constate divers modes de transport dans les villes, que l'on classe en deux catégories :

- motorisés, individuels ou collectifs, légers ou lourds et les modes
- doux regroupant les 2 roues, les moyens traditionnels et la marche à pied.

En milieu urbain, le transport en commun est assuré que par des opérateurs privés.

## VII. OBSTACLES RENCONTRES ET LEÇONS APPRISSES DANS CES DOMAINES

Une évidence apparait que les bidonvilles font partie des maux urbains, à l'origine de  
Nombreux autres problèmes

L'apparition et l'extension des bidonvilles sont liées :

- au faible encadrement de l'auto construction,
- au cadre réglementaire contraignant,
- à l'absence des outils de planification et leur faible application,
- au retard sur les investissements urbains, surtout a la viabilisation
- a un manque récurant d'accès au foncier et au logement.

Mais les bidonvilles sont aussi l'une des expressions de la crise foncière :

- procédure d'immatriculation coûteuse,
- problème d'enregistrement et formalisation des transactions,
- morcellement excessif lié à la succession et à la vente,
- occupation illicite de terrains appartenant à l'Etat et/ou aux collectivités
- occupation non-réglementaire de terrains appartenant à des personnes privées,
- prix foncier exorbitant, excluant les couches sociales pauvres et moyennes.

Le Profil Urbain National stipule que la précarité des constructions se conjugue essentiellement à l'utilisation massive de matériaux rudimentaires et à faible coût.

On peut y ajouter que l'enracinement de l'utilisation massive de ces matériaux de construction inadéquats est lié à la pauvreté urbaine et parfois à la culture et aux traditions.

En matière d'eau, d'assainissement et d'hygiène, l'est le faible investissement public dans de secteur

En matière de transport, les usagers se plaignent souvent du niveau de service médiocre

Des transports en commun, alors que le tarif ne cesse d'augmenter en plus vient les embouteillages, la mauvaise desserte, le niveau de service.

## VIII. DEFIS ET ENJEUX FUTURS DANS CES DOMAINES

Dans les années à venir les Comores doivent faire face à des enjeux importants :

- le taux de croissance urbaine très élevé par an, dont une grande partie atterrit dans les bidonvilles, à tel point qu'un grand nombre de la population urbaine vit actuellement dans les bidonvilles.
- faible accès des services urbains de base, l'eau et l'assainissement.

Cette thématique comporte le plus grand nombre d'enjeux pour le futur.

En conséquence les Comores s'engagent ainsi aux défis suivants:

### *Défi 1 : réduire la prolifération des bidonvilles*

En plus des défis identifiés dans les parties sur l'économie urbaine et l'aménagement du Territoire, le pays va :

- ✓ amélioration et de réhabilitation des bidonvilles ;
- ✓ organiser les zones d'extension,
- ✓ mettre en œuvre les programmes d'habitat social.

### *Défi 2 : Améliorer l'accès à l'eau potable*

Ainsi, il faudrait :

- ✓ programmer nouvelles orientations sur la politique de l'Eau ;
- ✓ mettre en place le financement public pour le secteur de l'eau et de l'assainissement ;
- ✓ procéder à la restructuration de la MAMWE et EDA ;
- ✓ encourager le recyclage et la réutilisation des eaux usées et adopter des mesures d'incitation pour l'utilisation de techniques et de procédés de production propres, et économes en eau.

### *Défi 3 : Appuyer la production de logements pour les besoins actuels et à venir*

- ✓ appuyer les programmes publics de logement économique, social ou de fonctionnaires
- ✓ mettre en place les cadres juridiques et partenariaux de production de logement sociaux ;
- ✓ renforcer les initiatives privées pour la production de logement pour toutes les catégories sociales.

#### ***Défi 4 : Mettre en place des infrastructures adéquates pour les transports***

- ✓ favoriser, réglementer et organiser les déplacements doux ;
- ✓ créer un service de transport en commun de moyenne capacité ;
- ✓ élaborer le Plan de Déplacement Urbain au niveau des grandes villes ;
- ✓ redéfinir la mission des communes sur la gestion des infrastructures de transport urbain et suburbain ;
- ✓ étendre les voiries existantes et prévoir des sites spécifiques par mode de transport ;
- ✓ externaliser les infrastructures pour le transport interurbain pour les gares routières et assurer leur bonne desserte avec le centre urbain.

#### ***Défi 5: Améliorer l'accès aux systèmes d'assainissement***

- ✓ multiplier les infrastructures et équipements d'assainissement et d'hygiène sur la base des documents d'urbanisme ;
- ✓ créer un service d'assainissement unique pour les grandes villes ;
- ✓ développer des technologies d'assainissement, des procédés de traitement adéquat et de recyclage, de réutilisation, d'épuration ou d'élimination des eaux usées et des déchets solides
- ✓ mettre en place des textes réglementaires pour changer les comportements ;
- ✓ assurer l'application effective du principe de pollueur-payeur

En dernier lieu Les objectifs de 2025 se rapportant à cette thématique sont donc ambitieux, en prévoyant d'atteindre les indicateurs suivants :

- ✓ taux d'accès à l'eau potable à 95% ;
- ✓ taux d'accès aux systèmes d'assainissement à 95% ;
- ✓ pourcentage de la population ayant accès au système de transport viable et abordable à 70% .Et réduire le pourcentage de la population urbaine résidant dans les bidonvilles réduit à un taux plus faible.

## THEME 7 : PROBLEMATIQUE DU FONCIER

### I. AMELIORER LA SECURITE D'OCCUPATION SUR LE PLAN JURIDIQUE

En 2015 une politique de décentralisation a apporté des modifications dans la procédure de sécurisation foncière. Une loi sur l'urbanisme et à la construction a été promulguée

Dans le domaine du foncier, l'Etat a pu élaborer

- **Programme National d'Enregistrement des Propriétés bâties et non bâties**

Le gouvernement comorien manque tout de même les moyens de sa politique. Ce programme reste une étape importante sur la de procédure vers l'immatriculation foncière. Il aurait fallu attendre plusieurs décennies après la décolonisation, pour que les Comores s'engagent dans une transformation historique de son système foncière.

La composante la plus marquante de la réforme aurait certainement été la décentralisation de la gestion foncière.

- **Le constat établi**

Alors que la sécurisation foncière est le pivot central de ce programme. Cette nouvelle politique foncière traduit la décision de l'Etat sur la valeur, l'appropriation et l'usage des terres. Elle officialise les droits fonciers locaux, non reconnus jusque-là tels que les actes sous seing privé enregistrés par les démembrements locaux de l'Etat, et les actes cordiale. Elle renforce également le processus de généralisation de l'appropriation-attribution du foncier. Les propriétés individuelles en zones urbaines sont enregistrées.

Dans les nouveaux textes fonciers, la propriété commune et collective est reconnue et il existe des indications claires pour la gestion et la maintenance des parties et des. Propriétés communes et collectives. De même, ces nouveaux textes reconnaissent les occupations et possessions à long terme non contestés sur des terrains domaniaux et des terrains privés.

### II. FONCTIONNEMENT DU MARCHE FONCIER

Comme conséquence, le prix du foncier ne cesse d'augmenter et ne profite qu'aux couches aisées de la population et aux opérateurs privés travaillant dans le secteur. Le marché foncier urbain est très déséquilibré, morcellement excessif, le prix du foncier reste excessif dans les grandes agglomérations. En conséquence le marché foncier est envahi par des offres non réglementaires sans aucun contrôle de l'état.

### III. DEFIS ET ENJEUX FUTURS

Les défis selon un ordre de priorité suivants ont été identifiés pour améliorer la gestion Foncière en milieu urbain.

#### *Défi 1 : Maîtriser la gestion foncière en milieu urbain*

- ✓ renforcer l'efficacité et la transparence de l'administration foncière ;
- ✓ développer les capacités de gestion foncière par les formations ;
- ✓ revoir les textes sur l'expropriation en intégrant les dispositions sur les expropriations pour cause d'utilité publique ZUP ;
- ✓ mettre en cohérence les actes administratifs définissant les terrains domaniaux ;
- ✓ réguler les cessions de terrains domaniaux

#### *Défi 2: Améliorer la sécurisation foncière*

- ✓ adopter de nouvelles mesures d'incitation fiscale voire des mesures de sanction pour obliger les propriétaires à sécuriser leurs terrains ;
- ✓ simplifier les procédures de transactions et de successions ;
- ✓ vulgariser des textes relatifs au foncier ;
- ✓ professionnaliser les opérations de transaction et de mutation par le recours au notaire.

#### *Défi 3 : Moderniser la gestion foncière par l'e-foncier*

- ✓ mettre en place des agences de développement urbain, ayant comme mission principale le foncier et l'urbanisme ;
- ✓ mettre en place un système de guichet unique des services concernés par la sécurisation foncière dans le cadre d'une administration foncière de proximité(Mairie) ;
- ✓ mettre en réseau les services publics à travers le passage au numérique et les échanges d'informations foncières par l'internet ;
- ✓ assurer la disponibilité des informations foncières informatisées et des levées topographiques complètes couvrant le territoire urbain.

#### *Défi 4 : Faciliter la production foncière et réguler le marché foncier*

- ✓ renforcer les dispositifs pour la production foncière pour le secteur public ;
- ✓ assurer la production foncière par différents instruments : zone d'aménagement concerté (ZAC), Zone d'intérêt public (ZIP), etc.;
- ✓ mettre en place les textes sur l'expropriation ;

*Défi 5 : Promouvoir les métiers du foncier et de l'urbanisme* à travers la contribution de l'université des Comores.

*Défi 6 : Aligner la politique foncière avec toutes les autres politiques sectorielles*

- ✓ harmoniser les procédures et les outils de travail:
  - villes,
  - foncier,
  - décentralisation,
  - logement et habitat,
  - pour la mise en place d'un cadre de référence unique ;
- ✓ mettre en place des mesures d'accompagnement pour la sensibilisation et la vulgarisation des outils de planification et des informations foncières

## THEME 8 : LES DONNEES D'INDICATEURS URBAINS 1996, 2006 & 2013

| N° | INDICATEURS   | Pourcentage |      |      |
|----|---|-------------|------|------|
|    |   | 1996        | 2006 | 2013 |
| 1  | Personne vivant dans les bidonvilles  | ND          | ND   | ND   |
| 2  | Population urbaine ayant accès à un logement convenable   | ND          | ND   | 45   |
| 3  | Personne résidant dans les zones urbaines avec accès à l'eau potable  | ND          | ND   | 72   |
| 4  | Personnes résidant dans les zones urbaines avec un assainissement adéquat   | 18          | 28   | 39   |
| 5  | Personnes résidant dans les zones urbaines avec accès à la collecte des déchets   | ND          | ND   | ND   |
| 6  | Personnes résidant dans les zones urbaines avec accès à l'énergie propres domestique  | ND          | ND   | 9    |
| 7  | Personnes résidant dans les zones urbaines avec accès aux transports publics  | ND          | ND   | ND   |
| 8  | Niveau de décentralisation efficace pour le développement urbaine durable mesuré par : participation (i) des gouvernements locaux et régionaux dans le processus menant à la législation et à la formulation des politiques concernant les questions urbaines ; (iii) le pourcentage des recettes et des dépenses alloués aux collectivités locales et régionales les gouvernements du budget nationale | ND          | ND   | ND   |
| 9  | Numéro de la ville et les autorités régionales qui ont mis en œuvre des politiques urbaines favorables au développement économique local et la création d'emplois décents et des moyens de subsistances   | ND          | ND   | ND   |
| 10 | Numéro de la ville et les autorités régionales qui ont mis en œuvre des plans et des dessins pour la ville durable et résistantes qui soient inclusifs et répondant à la croissance de la population urbaine adéquat  | ND          | ND   | ND   |
| 11 | Quote-part du produit intérieur brut (PIB) qui est produit dans les zones urbaines  | ND          | ND   | ND   |

Source : Enquête Démographique et de Santé à Indicateurs Multiples (EDSC-MICS II), 2012

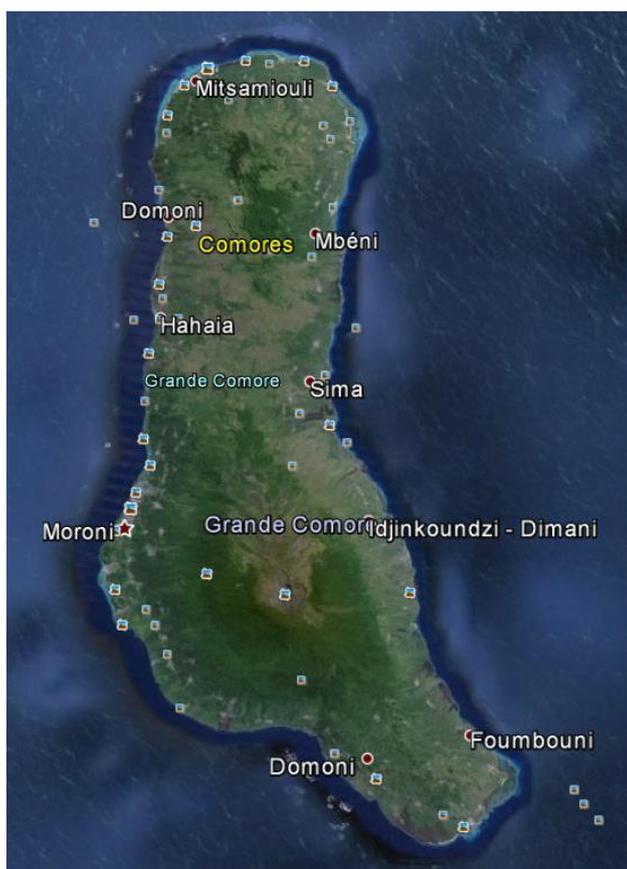
## ANNEXES

## ANNEXE 1 :

### METHODOLOGIE – PERIMETRE D'ETUDE – CARACTERISTIQUE URBAINE – ENTRETIEN

Toutes les rencontres sur le terrain ont été réalisées en étroite collaboration avec un point focal désigné par le CNDUH pour chaque Ile. Cela permis de faciliter l'orientation du consultant, dans chaque ville. Nous nous sommes surtout adaptées aux contextes locaux. Il a été mené plusieurs consultations auprès des organismes état et non étatique dans chaque ile de l'union des Comores.

## GRANDE COMORE

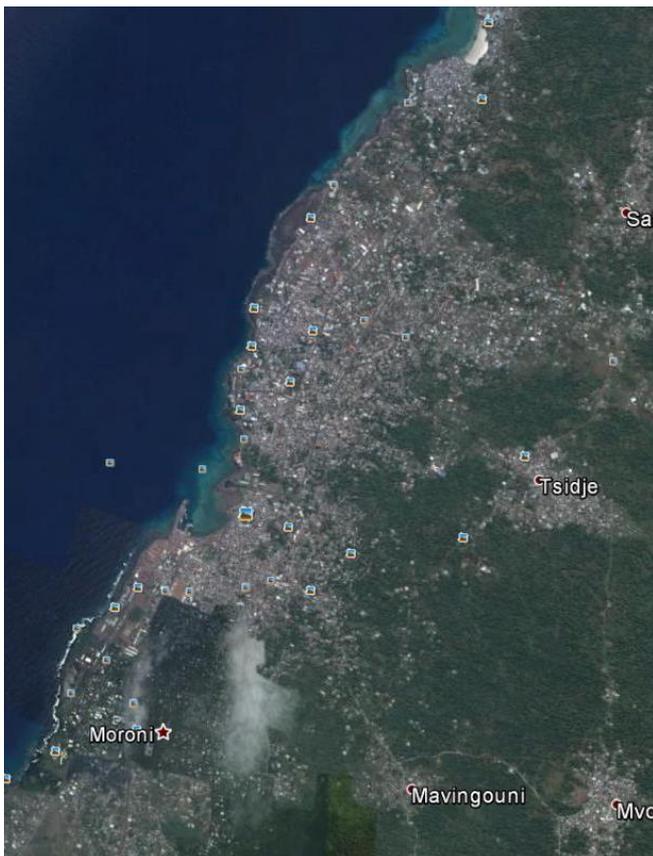




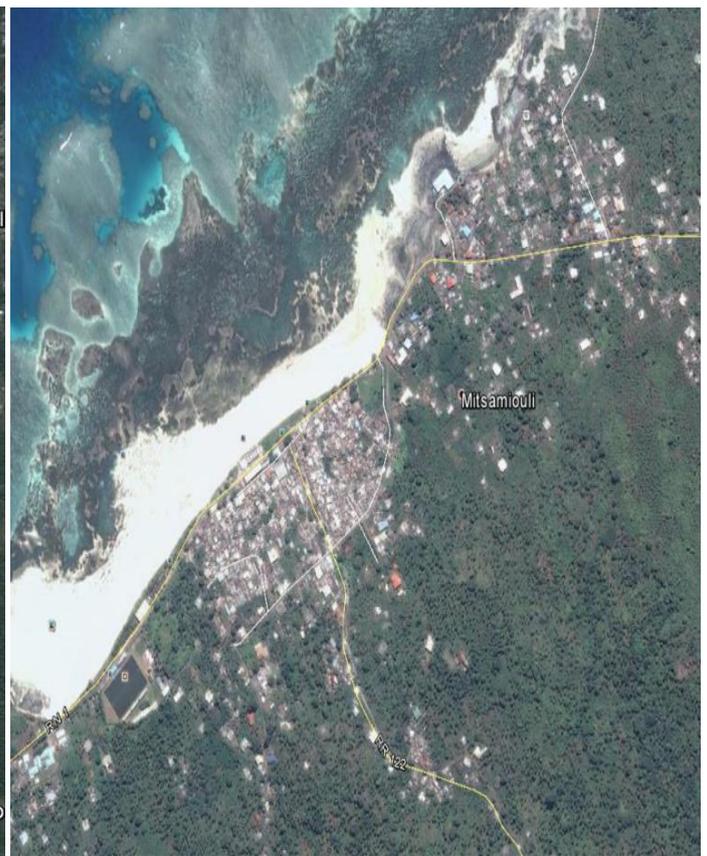
MBENI



FOMBONI



MORONI



MITSAMIOULI



### **Moroni : 65 000 Habitants**

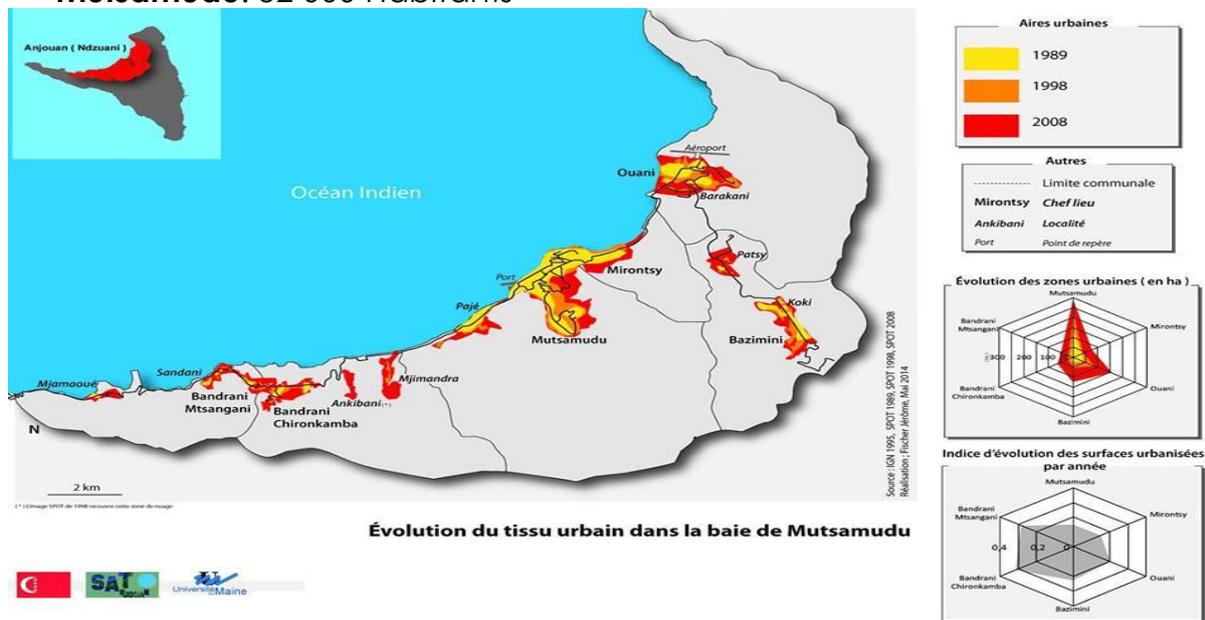
Cette ville connaît une croissance démographique galopante durant toutes ces dernières années. Ainsi qu'une implantation croissante de grands bidonvilles en zone limitrophe et périphérique de la ville de Moroni. Toutes ces excroissances sont reliées par une grande artère centrale qui traverse la ville du sud au nord. Seul moyen routier qui permet de communiquer entre Iconi et Itsandra II existe une vraie rupture urbaine avec les espaces en haute de la ville. Le développement urbain s'est singulièrement effectué horizontalement à partir de la médina au centre de la ville.

- **Entretiens :**

- ✓ Le Maire de Moroni
- ✓ L'adjoint Maire chargé de l'urbanisme
- ✓ Les services des permis de la Mairie
- ✓ Le Gouverneur de l'île de Ngazidja
- ✓ CASM

## ANJOUAN

- **Mutsamudu:** 52 000 Habitants



C'est une ville très enclavée. Aucune extension possible aujourd'hui à cause des trois collines qui l'entourent, au sud-ouest nord. Elle se structure par une très vieille médina, qui est bordée par une grande digue maritime construite vers 1780. Les villages de Pagé et Mirontsi se juxtaposent en périphérie de la grande ville. Une extension sur les hauteurs de la ville est en train de s'opérer tout doucement sous forme de bidonville sur des terrains privés et non urbanisés.

La médina ne possède aucun réseau VRD à ce jour

- **Les entretiens:**

- Le Maire de Mutsamudu
- Le secrétaire général de la Mairie
- Le directeur des travaux publics
- Le service du cadastre d'Anjouan
- Le commissaire chargé de l'urbanisme et l'habitat
- Deux associations de quartier

# MOHELI



# MOHELI



## **Fomboni** : 17 000 Habitants

Une ville très structurante par ses voies rectilignes datant de l'époque coloniale. Fomboni se développe vers Djoiezi et s'étale sur des terrains en pente douce vers les hauts. Le port et l'aéroport viennent structurer l'axe principal qui traverse la ville.

### **Les entretiens :**

- ✓ Le Secrétaire général Mairie de Fomboni
- ✓ L'ancien Maire chargé de Fomboni
- ✓ Le commissaire chargé de l'urbanisme gouvernorat de Mohéli
- ✓ Service cadastre de Mohéli
- ✓ Le Gouverneur de l'île de Mohéli

## ANNEXE 2 :

### Documents élaborés dans le cadre de l'Aménagement du Territoire, du Développement Urbain et l'Habitat

(Source : Ministère de l'Aménagement du Territoire)

#### I. SECTEUR DE L'AMENAGEMENT

##### 1. Etudes d'Aménagement Intégré à Mohéli

**Année d'élaboration :** 2014

**Institution Maitresse :** VP-MATIUH & COSEP

##### **Résumé:**

Le présent document, réalisé dans le cadre du « Diagnostic territorial intégré, analyse des risques et projet de réhabilitation sur les territoires de Mohéli (Comores) », a pour objet de présenter les résultats du diagnostic territorial.

Il fera état :

- Des recommandations pour appuyer techniquement le gouvernorat de Mohéli pour l'élaboration du Schéma d'Aménagement Territorial (SAT) et l'intégration des risques naturels dans le SAT.

Ce Guide « Schéma d'Aménagement Territorial et risques naturels » permet d'apporter une réponse aux objectifs de réduction des risques naturels et de non aggravation des enjeux dans les zones d'aléas aux Comores. Il propose un ensemble d'outils concrets et simples qui permettront à la Direction de l'Aménagement du Territoire des Comores d'intégrer le volet Risques Naturels dans la planification du développement et d'aboutir à une démarche intégrée d'aménagement du territoire.

Cette prise en compte des risques naturels va permettre d'une part d'améliorer les connaissances sur les aléas et les vulnérabilités des territoires, et d'autre part d'apporter des réponses acceptables et durables en limitant les enjeux dans les zones à risque et en réduisant la vulnérabilité des zones déjà urbanisées.

## **II. SECTEUR DE L'ASSAINISSEMENT**

### **1. Etudes de pré faisabilité du volet assainissement dans le cadre des actions « infrastructures de transport » agglomérations de Moroni, Mutsamudu et Fomboni**

**Année d'élaboration :** 2007

**Institutions maitresse :** Ministère de l'environnement, ministre de l'Aménagement, ministère des Finances

#### **Résumé:**

Le rapport propose d'abord (Section 1) une analyse du contexte sectoriel et des caractéristiques urbaines des 3 agglomérations, suivi d'un diagnostic technique (Section 2) par sous-secteur (assainissement des eaux pluviales et gestion des déchets ménagers), présentant les caractéristiques principales des infrastructures existantes, en tenant compte du recueil des données et du constat fait lors des visites sur les sites.

Il est ensuite examiné la politique gouvernementale concernant ces secteurs (Section 3), décrivant le cadre institutionnel et légal et la stratégie adoptée par le gouvernement afin de pouvoir réduire et compenser les faiblesses de chaque sous-secteur. Cette section décrit également les mesures qui s'imposent pour améliorer la gestion des services urbains, et notamment celle liées à l'amélioration de la gestion des déchets ménagers.

Les études techniques des infrastructures à réaliser dans le domaine de l'assainissement pluvial sont décrites en Section 4, sur la base d'un schéma directeur d'assainissement pour chaque agglomération. Ces études décrivent en détail les propositions techniques incluant en annexes les plans et schémas techniques de solutions préconisées.

Le Section 5 présente le détail de la proposition de coopération du 10ème FED dans les deux sous-secteur (assainissement des eaux pluviales et assainissement des déchets) en précisant le plan des actions prévus, le coût prévisionnel des travaux, ainsi que le niveau des investissements et le phasage des travaux à réaliser. Les actions d'appui technique, institutionnel et financier sont ensuite détaillées dans les annexes correspondantes, en définissent de manière descriptive tous les éléments nécessaires à l'identification du programme « Assainissement » afin de préparer en début 2008 la proposition de financement dans le cadre de la programmation finale de la convention du 10eme FED.

### **III. SECTEUR DE L'HABITAT**

#### **1. Diagnostic du secteur de l'Habitat aux Comores**

**Institution Maitresse :** VP-MATIUH

**Résumé:**

Ce document fait l'analyse dynamique du secteur de l'Habitat aux Comores, en tenant compte des réalités sociales, démographiques, économiques et environnementales des chaque île autonome (Ngazidja, Anjouan et Mohéli).

Définir les orientations générales en matière d'Habitat.

Le document fait également ressortir les grands objectifs à atteindre dans le long, moyen ou court terme selon les résultats des études diagnostiques.

En fin, il définit les actions prioritaires à entreprendre dans le temps et dans l'espace pour chaque objectif fixé.

#### **2. Rapport du forum international sur l'habitat aux Comores**

**Année d'élaboration :** 2009

**Institution Maitresse :** VP-MAIUH& Chambre de Commerce

**Résumé:**

Le Forum International sur l'Habitat aux Comores (BATICOM) est une initiative du Chef de l'Etat.

L'objectif principal consiste à :

Examiner et échanger les expériences sur les problèmes de l'Habitat dans sa globalité aux Comores,

Revoir le cadre légal de son application dans le contexte complexe du foncier aux Comores.

Mettre en place les mécanismes des financements afin d'une part de pallier à l'insuffisance des ressources publiques et d'autre part de mobiliser tous les partenariats susceptibles de faciliter l'accès au logement de plus grand nombre, par la création par exemple, d'un fonds de solidarité.

L'objectif spécifique est de proposer de nouvelles méthodes de construction favorisant l'utilisation des matériaux locaux disponibles tout en protégeant l'environnement et en assurant un développement durable.

Dans ce sens, est né le Projet Habitat par la construction d'usines de fabrication de briques en terre cuite au niveau des trois îles ; ce qui a permis la création d'emplois et la formation de maçons aux techniques de construction de base appuyée par nos amis Chinois et Tanzaniens.

## **IV. POPULATION ET DEVELOPPEMENT**

### **1. Mise en œuvre des objectifs de la conférence internationale sur la population et le développement**

**Institution Maitresse** : Commissariat Général au Plan

#### **Résumé:**

Comme toutes les autres nations qui avaient pris part dans la conférence internationale de 1994 au Caire (Egypte), les Comores a élaboré son rapport de mise en place des recommandations qui étaient formulées.

Ainsi, après la CIPD+10, le Comores opère ici l'évaluation du CIPD+15.

Ce document fait la revue documentaire et une analyse des politiques, programmes et les résultats des plans d'actions nationaux relatifs à l'amélioration des conditions de vie de la population et en adéquation avec les recommandations de la CIPD.

### **2. Stratégie de Croissance Accélérée et de Développement Durable (SCA2D)**

**Année d'élaboration** : 2014

**Institution Maitresse** : Commissariat Général au Plan

#### **Résumé:**

Le SCA2D est un document qui offre une feuille de route au Gouvernement, aux partenaires au développement, au secteur privé, à la société civile et aux organisations syndicales et indique les orientations stratégiques, leur modalité de réalisation, les coûts liés à leur réalisation, les moyens de financement ainsi que les instruments de suivi et évaluation de la stratégie. Il expose la vision d'un développement durable pour les Comores. Il comporte un certain nombre de fonctionnalités saillantes qui en font le cadre de référence de la politique du Gouvernement pour la période quinquennale 2015-2019.

## **V. LE SECTEUR DU FONCIER**

### **1. Programme national d'enregistrement des propriétés bâties et non bâties**

**Année d'élaboration :** 2014

**Institution Maitresse :** VP-MATIUH

#### **Résumé:**

L'objectif du programme national d'enregistrement des propriétés bâties et non bâties est de répondre à la demande d'immatriculation foncière par la formalisation des droits fonciers non écrits et par la sauvegarde et la régularisation des droits fonciers écrits. Il est attendu de ce programme foncier un impact sur l'investissement privé, sur la production agricole, sur la gestion des ressources naturelles et sur l'aménagement durable du territoire. Le nouveau programme foncier s'articule autour d'un cadre législatif rénové, d'un processus innovant de décentralisation de la gestion foncière, de la modernisation des outils du secteur foncier et de la formation de nouvelles compétences. Le programme vise à :

- Réaliser l'enregistrement d'au moins 80% des titres fonciers sur l'ensemble du territoire de l'Union des Comores avant juillet 2018.
- Former et équiper les équipes opérationnelles en charge de l'enregistrement au niveau de toutes les Préfectures de l'Union des Comores.
- Rendre opérationnels les comités de reconnaissance locale et les mairies des 54 communes pour accompagner la démarche d'enregistrement des propriétés bâties et non bâties.
- Disposer d'une base cadastrale et foncière fiable à mi 2018 qui servira de support à l'enregistrement des mutations foncières, à la réalisation des documents d'urbanisme, et au développement agricole, économique et bâti de l'Union des Comores

## **V. SECTEUR DE L'URBANISME**

### **1. Plan de Développement Urbain de Moroni**

**Année d'élaboration :** 1997

**Institution Maitresse :** Ministère de l'Aménagement du Territoire

#### **Résumé:**

Le PDU est un document stratégique et opérationnel de planification de l'urbanisme communal ou intercommunal. Il s'agit d'un document global et prospectif. Le PDU traduit, après concertation avec les habitants, un véritable projet urbain d'aménagement et de développement durable. Il doit être conforme au code de l'urbanisme.

En effet, le PDU de Moroni, remplace le PDA de 1982 (soit 15ans après). Il est essentiellement composé de deux grandes parties.

La première partie fait le diagnostic de l'agglomération de Moroni en terme de :

- Territoire
- Population
- Occupation du sol
- Habitat
- Equipement
- Activités
- Environnement
- Réseaux divers
- Déplacements
- Institutions

La seconde partie est consacrée au programme ou la stratégie de l'agglomération dans l'avenir, par le dégagement, la définition des axes prioritaires et la déclinaison des actions à mener.

## **2. Code de l'Urbanisme et de la Construction**

**Année d'élaboration** : 2011

**Institution Maitresse** : Ministère de l'Aménagement du Territoire

### **Résumé:**

Le nouveau code de l'urbanisme et de la construction a été adopté le 29 décembre 2011 par l'Assemblée Nationale et promulgué le 4 février 2012 Par le décret N° 12/026/PR pour règlementer l'Urbanisation et la Construction en Union des Comores.

## **VII. SERVICES SOCIAUX DE BASE**

### **1. Candidature de l'Union des Comores comme pays pilote pour la mise en place d'un comité de pilotage multi-acteur**

**Année d'élaboration** : 2011

**Institution Maitresse** : Ministère de l'Aménagement du Territoire

### **Résumé:**

L'Union des Comores s'est portée candidate auprès d'ONU-Habitat pour opérationnaliser les Lignes Directrices Internationales sur la décentralisation et l'accès aux services de base pour tous (LDI). Il est ainsi un pays pilote, à côté du Togo, du Bénin, du Burkina Faso, et du Sénégal.

Dans ce cadre, l'Union des Comores a reçu un financement de la part du Ministère français des Affaires Etrangères et Européennes (MAEE), avec un appui technique de l'Institut de la Gestion Déléguée (IGD), missionné par ce dernier.