

REPUBLIQUE FEDERALE ISLAMIQUE  
DES COMORES

-----  
MINISTERE DE L'EQUIPEMENT, L'ENERGIE,  
L'URBANISME ET DE L'HABITAT

-----  
COMITE NATIONAL PREPARATOIRE POUR  
LA II ème CONFERENCE DES NATIONS UNIES  
SUR LES ETABLISSEMENTS HUMAINS

RAPPORT NATIONAL

*DRAFT*

Moroni, Mars 1996

## **Sommaire**

### **PREMIERE PARTIE**

#### **Evaluation de la situation et des tendances**

##### INDICATEURS CLES

Informations de base

Indicateurs urbains

Gestion de l'environnement

Indicateurs pour le logement

##### LES TENDANCES

### **DEUXIEME PARTIE**

#### **Bilan des politiques**

Financement du logement et de l'urbanisation

Décentralisation et gestion des villes

Les compétences des collectivités locales

Les moyens des collectivités locales

Réduction de la pauvreté et création d'emplois

Prise en considération des besoins des femmes

Prise en considération des groupes sociaux vulnérables

Gestion de l'environnement et des ressources naturelles

Prévention des catastrophes et reconstruction

## TROISIEME PARTIE

### Sélection des meilleures pratiques

## QUATRIEME PARTIE

### Plan d'action national

1. Mise en place d'une législation foncière adaptée
2. Mise en place d'une politique de logement
3. Conception et mise en oeuvre d'un système approprié de collecte et d'évacuation des déchets ménagers solides et liquides
4. Gestion des ressources en eau
5. Diversification des sources d'énergies
6. Prévention et intervention en cas de catastrophe
7. Fourniture de services urbains et gestion de la ville
8. Information et communication en matière d'habitat
9. Appui à la création d'emplois
10. Prise en considération des besoins des femmes
11. Développement social urbain
12. Aménagement du territoire et organisation du réseau urbain

## BIBLIOGRAPHIE

### ***Présentation du Pays***

*Les îles Comores forment un archipel de quatre îles; Grande Comore, Anjouan, Mayotte et Mohéli, situé à l'entrée du Canal de Mozambique, entre la côte Est africaine et Madagascar. Alors que l'île de Mayotte est restée française, les trois autres îles sont indépendantes depuis 1975. Elles forment la République Fédérale Islamique des Comores (RFIC) dont la capitale est Moroni en Grande Comore. La RFIC couvre une superficie de 1861 Km<sup>2</sup>. En 1991, un recensement général a estimé la population de la République à 446 817 habitants, soit une densité moyenne de 240 habitants au Km<sup>2</sup>. Le taux d'accroissement annuel de la population est de 2,7 %. En 1994, le PNB a été estimé à 510 dollars américains par tête.*

## ABREVIATIONS

BIT	: Bureau International du Travail
BM	: Banque Mondiale
CFA	: Communauté Française d'Afrique
CNDRS	: Centre National de Documentation et de Recherches Scientifiques
FC ou Fc	: Francs comoriens
FMI	: Fonds Monétaire International
PIB	: Produit Intérieur Brut
PNUD	: Programme des Nations Unies pour le Développement
S.F	: Sexe Feminin
S.M	: Sexe Masculin

## PREMIERE PARTIE

### EVALUATION DE LA SITUATION ET DES TENDANCES

#### LES INDICATEURS CLES

##### I - INFORMATIONS DE BASE

- ID1 : Usage du sol :  
Surface des terrains de la conurbation  
(Iconi - Moroni - Itsandra) : 40 km<sup>2</sup>
- ID2 : Population :  
a) Ville proprement dite : Moroni : S.M 16.520 (1995) : S.F 18.480 (1995)  
b) Conurbation  
 $(6.000 + \frac{16.520 + 18.480}{2} + 5.000) = 46.000$   
 $35.000 + 11.000$
- ID3 : Taux de croissance démographique :  
a) le taux de croissance démographique de la ville de Moroni est de 6,10 %. Les taux de croissance par sexe de la Ville de Moroni, de la conurbation et de l'ensemble du pays ne sont pas disponibles.
- ID4 : Ménages dirigés par une femme :  
Le nombre total de ménages dont le chef est une femme, dans la ville de Moroni, est de 1.420 ménages (1991)
- ID5 : Dimension moyenne des ménages :  
La dimension moyenne est de 5.0 (1991)
- ID6 : Taux de formation des ménages :  
Chiffre non disponible
- ID7 : Répartition des revenus :  
Le revenu moyen de la zone d'étude (Iconi-Moroni-Itsandra) est approximativement de 70.000 FC. Par rapport à ce revenu moyen, le pourcentage de ménages se situant au-dessus de ce revenu moyen est de 33%  
Le revenu moyen par quintile est de :  
 $70.000 \text{ FC} \times 12 \times 5 \text{ ans} = 4.200.000 \text{ FC}$ .
- ID8 : Production urbaine par personnes :  
Il y a environ 25% d'actifs dans la population totale de la zone d'étude.

- ID9 : Régime d'occupation du logement  
Nombre de ménages relevant des régimes d'occupation:  
- Propriétaires 73% (Habitat régulier et spontané)  
- Location + gratuit 27% (Habitat régulier et spontané)

## ***II - INDICATEURS URBAINS***

### Module 1. Développement socio-économique

- I1 : Ménages au-dessous du seuil de pauvreté:  
Chiffre non disponible
- I2 : Emploi informel/non déclaré :  
56% de la population active  
(dans ce chiffre il n'est pas compris les élèves, les étudiants, les retraités, et les employés permanents).
- I3 : Lits d'hôpitaux :  
Un lit pour 342 habitants
- I4 : Mortalité infantile :  
Taux de mortalité infantile des moins de 5 ans est 180<sup>0/00</sup> ( Ensemble du Pays)  
Le taux de mortalité infantile des moins de 5 ans par sexe n'est pas connu.
- I5 : Salles de classe :  
Nombre moyen d'élèves par salle de classe par établissement  
a) Enseignement primaire : 45 élèves  
b) Enseignement secondaire : 35 élèves
- A14 : Taux de scolarisation:  
63,28 %
- I6 : Taux de criminalité :  
Chiffre non disponible
- A17 : Réfugiés: non applicable
- I7 : Niveau de connexion des ménages :  
a) 7% raccordés au réseau d'adduction d'eau  
49% utilisent une citerne  
55% bornes fontaines (distance moyenne 300 m)  
b) Il n'existe pas de tout à l'égout  
c) 36% branchés au réseau électrique  
d) 2,2% ont le téléphone

- I8 : Accès à l'eau potable:  
62% ont accès à l'eau potable
- I9 : Consommation d'eau :  
La consommation moyenne d'eau est de :  
15 l/jour et par personne
- I10 : Prix moyen de l'eau :  
Prix de l'eau : a) abonnés privés 200 FC/m3  
b) abonnés industriels 205 FC/m3

Indicateurs 11 à 14 : Chiffres non disponibles

- A 33 : prix du carburant:  
Essence: 325 FC / l  
Gas-oil: 205 FC / l  
Pétrole: 125 FC / l

### Gestion de l'Environnement

- I15 : Pourcentage d'eaux usées traitées  
Il n'existe pas aux Comores de systèmes de traitement d'eaux usées.
- I16 : Déchets solides produits  
- Poids en tonne/jour : 7,5 t  
- Poids en tonne/ an : 2 738 t
- Masse volumique des déchets solides produits  
300 Kg /m3
- Volume en m3/jour : 25 m3  
-Volume en m3/an : 9 125 m3
- I17 : Méthodes d'élimination des déchets solides :  
Les méthodes qui existent:  
- décharge brute  
- décharge par incinération  
chiffres et proportions non disponibles.
- I18 : Ramassage régulier des déchets solides  
Environ 1% des ménages bénéficient d'un service régulier de ramassage de déchets solides
- I19 : Habitats détruits  
chiffres non disponibles

Indicateur 20 à 27 : Chiffres non disponibles

### **III - INDICATEURS POUR LE LOGEMENT**

- H1 : **Rapport du prix du logement au revenu** :  
Le revenu annuel moyen des ménages est de 70.000 FC.  
Le rapport entre le prix du logement et le revenu annuel est de 3.  
Soit le prix du logement en ville est trois supérieur au revenu annuel.
- H2 : **Rapport du loyer du logement au revenu** :  
Le revenu du loyer du logement au revenu est de 20%  
( en tenant compte de la dévaluation du franc comorien)
- H3 : **Rapport plancher - habitant** :  
L'espace médian habitable par personne est  
de 15 m<sup>2</sup> : ( 3m x 5m)
- H4 : **Structures permanentes** :  
Constructions durables : 40% (chiffre regroupant le moellon  
et le béton)
- H5 : **Logement dans les normes** :  
Le logement par immobilier conforme à la réglementation en  
vigueur est d'environ 10%
- H6 : **Multiplicateur de l'aménagement des terrains**  
- Le prix médian du m<sup>2</sup> de terrain non aménagé et non équipé  
est de 2.000 FC  
- Le prix médian du m<sup>2</sup> de terrain aménagé et équipé est de  
5.000 FC.  
Le rapport est de 250 % ou 2,5 d'effet multiplicateur

Indicateur H7 à H10 : pas de chiffres.

## LES TENDANCES

### Le contexte macro-économique

#### Le produit intérieur brut

La fin des années 80 connaît une détérioration de la situation économique et financière qui va aller en s'accroissant dans les années 90. Alors qu'entre 1986 et 1987, le PIB croît d'environ 5 %, surtout en raison des investissements publics, entre 1988 et 1989, cette croissance n'est plus que d'environ 2,6 %. Dans les années 90, le mouvement de régression continue. En 1991, le PIB n'a progressé que de 2,1 %, puis de 1,6 % en 1992 et 1,3 % en 1993<sup>1</sup>. A titre indicatif, en 1992, le PIB, au prix du marché, est estimé à 69 129 millions de francs comoriens. En 1994, le PIB a amorcé une reprise avec une croissance de 1,4 %.

L'économie comorienne souffre des contraintes liées aux particularismes d'un petit pays insulaire; isolement géographique, étroitesse du marché intérieur, limitation des ressources naturelles, fragilité des écosystèmes naturels et trop rapide croissance démographique. D'autres contraintes sont dues à la structure de l'économie; les recettes d'exportation dépendent d'un nombre réduit de produits agricoles dont la vanille, l'ylang-ylang et girofle. Or tous ces produits connaissent de graves difficultés sur le marché international. Les prix se sont effondrés suite à la surproduction mondiale et à la baisse de la demande. Par contre les importations, notamment de riz et de ciment ne cessent d'augmenter. Il résulte une balance commerciale constamment déficitaire. A titre d'exemple, en 1992, ce déficit a été estimé à 9960 millions de francs comoriens.

Cependant, les Comores ne manquent pas d'atouts; c'est un pays jeune dont les potentialités en matière de tourisme et de ressources halieutiques n'ont pas été suffisamment explorées. L'agriculture bénéficie d'un climat favorable et d'écosystèmes variés. La production agricole pourrait se diversifier et profiter de l'effet positif, en matière de compétitivité, résultant de la dévaluation du franc comorien<sup>2</sup>. Sur ce plan, les Comores n'ont pas encore engrangés tous les effets positifs de la dévaluation. Un léger mieux est à signaler au niveau de la balance commerciale. Par ailleurs, l'amélioration du climat des affaires par le nouveau code des investissements et l'allègement de la fiscalité devrait inciter les entrepreneurs à investir davantage.

---

<sup>1</sup> Estimations du FMI

<sup>2</sup> le franc comorien (Kmf) a été dévalué de 33 % le 12 janvier 1994; 75Kmf = 1 ff

## La structure de l'économie

La répartition du PIB par secteur est la suivante:

- agriculture, élevage, pêche, forêt; environ 40 %
- industrie, électricité, gaz, eau; environ 5 %
- bâtiments et travaux publics; environ 4 %
- services et administration (y compris le commerce, environ 25 %); environ 51%

Cette répartition révèle un des problèmes de base de l'économie comorienne, qui est d'ailleurs partagé par bon nombre de pays en voie de développement; le déséquilibre entre ses différents secteurs. Le secteur primaire est prépondérant et formé quasi-exclusivement de l'agriculture. Le secteur industriel ne représente que 5 % du PIB.

Quand au tertiaire, il dominé par l'administration publique et le commerce. Malgré des balbutiements, le secteur informel reste encore très marginal. Si les politiques d'ajustements mises en place atteignent leur but, les contributions des secteurs secondaires et tertiaires (non compris le commerce et l'administration ) devraient s'améliorer par une progression des secteurs industriels et des services.

## Les politiques d'ajustement

L'accentuation des déficits budgétaires et de la balance des paiements, ainsi que l'accumulation des arriérés de paiements tant intérieurs qu'extérieurs ont amenés les autorités comoriennes à négocier, en 1990, un programme d'ajustement structurel avec le Fonds Monétaire International et la Banque Mondiale. L'objectif principal du document-cadre 1991-1993, était d'arriver à un taux de croissance annuelle de 3 % par an et d'améliorer la balance des paiements ainsi que les finances publiques.

A la mi-92, le Gouvernement a engagé un programme de réforme de la fonction publique et des entreprises publiques. En fin 93, les effectifs de la fonction publique sont passés de 8 000 agents à 6 200 agents. Certaines entreprises publiques ont été privatisées. Malgré ces efforts, selon le FMI, les résultats obtenus entre 1991 et 1993 sont mitigés. Le PIB n'a que très faiblement progressé, les déficits n'ont pas été résorbés et les arriérés de salaires se sont accumulés.

Un nouveau document-cadre a été négocié pour la période 1995-1998. Les principaux objectifs fixés sont les suivants;

- relever le taux de croissance économique à 3,7 % par an;
- préserver le gain de compétitive découlant de la dévaluation du franc comorien en contenant l'inflation et en améliorant la productivité;
- amener le solde primaire courant du déficit de 3,1 % du PIB à un excédent de 3 % du PIB en améliorant les recettes fiscales et douanières et en réduisant les dépenses de fonctionnement et d'équipement;

En juin 1991, le programme mis en place par le document-cadre de politique économique pour 1991-1993 a reçu l'appui du FMI dans le cadre des facilités d'ajustement structurel, ainsi que celui de la Banque Mondiale sous forme de crédit à la réforme macro-économique et au renforcement des capacités (MERCAP). La deuxième tranche du crédit a été débloquée en Novembre 1994.

Sur le plan de l'économie urbaine les conséquences des politiques d'ajustement n'ont guère été mesuré de façon chiffrée. Cependant, il semble évident que la réforme de la fonction publique, notamment le départ de près de 1800 fonctionnaires, a dû amplifier le chômage. Par ailleurs la dévaluation du franc comorien a provoqué une inflation de près de 30 %, induisant ainsi une perte du pouvoir d'achat des ménages notamment en milieu urbain. Suite aux revendications syndicales le point indiciaire du salaire des fonctionnaires a été augmenté de 7 %. Le Gouvernement a accordé le dégel de deux avancements. Les fonctionnaires admis au départ volontaire ont pu bénéficier d'un pécule.

Suite à la dévaluation du franc comorien, le Fonds Spécial de Développement mis en place par le Gouvernement français a permis d'atténuer la hausse des prix des médicaments essentiels. Cependant peu d'actions ont été entreprises pour atténuer les effets négatifs de la dévaluation, notamment sur le niveau de vie des plus pauvres.

#### Impact de l'évolution des équilibres économiques

Sur le plan démographique, entre 1980 et 1991, la population de Moroni s'est accrue de 73,25 % au total, soit un accroissement annuel de 6,10 %, alors que la population en général s'accroît au taux de 2,7 % par an. Il faut noter que la population urbaine en générale s'est accrue de 77,6 % pendant la même période, soit une croissance annuelle de 6,4 %, alors que la population rurale s'est accrue de 21,3%, soit une croissance annuelle de 1,8%. Si cette tendance de la croissance de la population de Moroni se maintient, en l'an 2 000 Moroni comptera près de 50 000 habitants ce qui est considérable étant donné, la faiblesse des infrastructures projetées ou déjà mises en place.

Mis à part l'accroissement naturel de la population, pour expliquer cette importante croissance en milieu urbain, il faut prendre en ligne de compte l'exode rural. Bien que n'ayant pas été quantifié, ce phénomène est visible par l'expansion des quartiers périphériques. Il faut cependant noter que le taux d'accroissement naturel de la population est moins important en ville que dans les campagnes. On peut prévoir que dans les années à venir, l'accroissement de la population urbaine se fera plus par l'exode rural que par la fécondité des femmes urbaines qui aura, elle, tendance à diminuer

Sur le plan social, les conditions de vie de la population en général et des urbains en particulier se sont détériorées. L'accès aux soins hospitaliers est plus difficile, surtout pour les catégories les plus modestes de la population. Tous les actes médicaux dans les services publics sont devenus payants, sans pour autant que la qualité des services offerts se soit améliorée.

La médecine privée se développe avec la multiplication des cliniques privées. L'enseignement public ne cesse de se dégrader; les grèves, les années blanches ou incomplètes se multiplient. Suite aux défaillances de l'enseignement public, de la même façon que dans le cas de la médecine, l'enseignement privé se développe rapidement, les écoles privées sont de plus en plus nombreuses et de qualités variables. Ceci tend à mettre en place des systèmes de soins et d'enseignement à deux vitesses. La condition des femmes évolue très lentement. Malgré quelques progrès, elles continuent à occuper une place secondaire dans la société. Selon l'UNICEF<sup>3</sup>, en 1994, près de 54,5 % des femmes ne savent ni lire, ni écrire et 46 % seulement des filles âgées de 7 à 12 ans poursuivent un enseignement élémentaire. Dans l'enseignement secondaire se chiffre ne serait plus que de 36 % pour le second cycle. Les femmes seraient 28 % à vivre dans les villes.

Les conditions de vie des femmes dans les villes seraient un peu plus meilleures que celles qu'elles connaissent dans les campagnes. Elles occuperaient 15 % des emplois dans le secteur informel et 12,7 % dans le commerce<sup>4</sup>. Il ne reste pas moins que leur situation est plus précaire dans les villes que dans les campagnes.

L'urbanisation de Moroni, et d'ailleurs de la plus part des chefs-lieux des îles, peut être qualifiée d'anarchique. Des schémas directeurs d'aménagements ont été élaborés pour les villes de Moroni (capitale fédérale en Gde Comore), Mutsamudu (Anjouan), Fomboni (Mohéli), ainsi que pour Domoni (Anjouan), Mitsamihouli et Fombouni (Gde Comore), mais aucun n'a été respecté. Les nouveaux quartiers évoluent spontanément. Très peu d'infrastructures sont mises en place. Les conditions d'hygiène et de salubrité laissent parfois à désirer dans ces quartiers.

Pour le moment l'organisation administrative et politique se prête mal à la prise en charge par les citoyens des problèmes qui se posent à eux en milieu urbain. L'administration n'existe qu'à l'échelle fédérale, à l'échelle de l'île et préfectoral. La décentralisation du pouvoir au niveau local avec les communes, bien qu'inscrite dans la constitution, n'est pas encore effective. La mise en place prochaine des administrations communales devrait permettre de mieux organiser la gestion des villes avec la participation effective des citoyens.

En matière d'environnement urbain, les principaux problèmes concernent l'assainissement, l'évacuation des eaux de pluies, des eaux usées, ainsi que des ordures ménagères. D'autres problèmes qui vont aller en croissant dans les années à venir portent sur la circulation automobile et la sécurité urbaine. Pour le moment, à Moroni, il n'existe ni système d'égouts, ni système de traitement des eaux usées. Le Gouvernorat se charge de la collecte des ordures ménagères et de leurs acheminements vers un site à l'extérieur de la ville.

Le Plan d'Action Environnemental pose comme principe de base l'intégration de la dimension environnementale dans la politique et le développement socio-économique des Comores. Certaines questions d'environnement en milieu urbain sont intimement liées à la situation des établissements humains.

---

<sup>3</sup> Analyse de la Situation des femmes et des enfants aux Comores 1994, UNICEF

<sup>4</sup> Rapport du PNUD sur le développement durable cité par l'UNICEF (voir note 3)

DEUXIEME PARTIE  
BILAN DES POLITIQUES

*I. FINANCEMENT DU LOGEMENT ET URBANISATION*

EVOLUTION DU CADRE JURIDIQUE

La planification et l'aménagement urbain

Les autorités des années 80 ont pris conscience de la croissance anarchique des villes et de l'aggravation prévisible de cette situation si l'on considère la croissance démographique et le flux migratoire interne. Il est donc fait appel à l'appui du PNUD et du Centre des Nations Unies pour les Etablissement Humains afin de mettre en place les moyens nécessaires pour l'amélioration des conditions de vie et de l'habitat et assurer de façon planifiée la croissance des agglomérations et des grands centres urbains.

Le projet mis en place s'est attaché à élaborer des schémas directeurs d'aménagement des zones résidentielles les plus importantes. Il s'agit des agglomérations de Moroni-capitale fédérale (Gde Comore), Mutamudu-chef lieu d'Anjouan, Fomboni-chef lieu de Mohéli et Domoni-chef lieu d'Anjouan sud.

Outre la planification de l'extension de ces agglomérations, ces schémas prévoient les équipements et infrastructures ainsi que des propositions d'amélioration des conditions de logement. Par ailleurs des devis des travaux à entreprendre ont été élaborés.

Cependant, il faut, malheureusement, constater qu'à ce jour ces les schémas directeurs d'aménagement n'ont pas été mise en application. Si l'on devait envisager de les reprendre, il faudrait préalablement les réactualiser.

L'aménagement foncier et la conservation des titres

La situation du foncier aux Comores se caractérise par sa complexité et par l'insécurité des propriétaires. Trois droits, coutumier, musulman, et napoléonien, coexistent. L'enregistrement des titres se fait par immatriculation. La procédure d'immatriculation comporte des opérations de bornage, d'établissement de plan croquis, de publicité foncière et s'achève par la dévolution d'un titre foncier. Il faut noter que la procédure d'immatriculation est longue et coûteuse. En conséquent il existe, en général, peu de parcelles immatriculées, cependant les parcelles à bâtir en milieu urbain sont les plus nombreuses à être immatriculées. Le résultat reste, néanmoins, une propriété en générale peu confortée par la loi. Par ailleurs, il existe de nombreuses situations d'occupation illégales de terrain, ainsi que des situations de conflits.

L'ensemble des services chargé des questions foncières et fiscales est placé sous la supervision du Directeur Général des Impôts et de son Directeur adjoint. Au niveau de chaque île, il existe deux Directions régionales:

- Affaires foncières et domaniales;
- Affaires fiscales.

La Direction des Affaires foncières et domaniales comporte deux services:

- Le service des domaines;
- Le service du cadastre et de la topographie.

Actuellement, la conservation des titres peut se faire à deux niveaux; le Cadi et le service des domaines.

### Les activités des constructeurs et des promoteurs

L'autoconstruction prédomine chez les particuliers, aux Comores. Il existe relativement peu d'entreprises de construction et de promotion immobilière. Ces quelques entreprises recherchent surtout les marchés publics. Certaines entreprises se sont spécialisées dans la fourniture des matériaux de construction. Les particuliers font quelque fois appel aux entreprises pour certains travaux spécialisés, tels que l'installation électrique ou la pose d'une toiture en tôle.

### FINANCEMENT DU LOGEMENT

La situation de l'habitat accuse un très grand retard dans son développement. A l'heure actuelle, aucune politique de l'habitat n'a pu voir le jour. Des plans d'urbanisme ont été faits sans qu'ils puissent être appliqués, pour des raisons multiples. Il faut toutefois rappeler les efforts de constructions de logement qui ont été faits en 1960 en pleine période d'autonomie interne; des appartements ont été construits, destinés aux fonctionnaires. Mais avec l'augmentation du nombre de fonctionnaires, ces appartements s'avèrent insuffisants, et le logement des fonctionnaires demeure une préoccupation. Beaucoup d'entre eux lorsqu'ils rentrent au pays n'arrivent à se stabiliser à cause du problème de logement, le loyer étant plus élevé de leur salaire. C'est une des raisons qui poussent les jeunes cadres à s'expatrier.

Vers les années 1980, avec le concours du PNUD, une vingtaine de logements type F3 ont été construits à Moroni, ces logements étaient destinés aux particuliers qui pouvaient se les approprier moyennant un prix abordable.

A part ces quelques initiatives qui n'ont pas connu de suivi, le financement des logements demeure une préoccupation pour la population et les Comoriens sont loin de jouir de leur droit à une habitation décente.

Au niveau de l'Etat aucun système de prêt au logement n'est prévu en dehors de la caisse de retraite; qui accorde des prêts à moindre intérêt aux fonctionnaires ayant travaillé au moins pendant 8 ans; pour un montant n'excédant pas 3 millions de Francs Comoriens.

Au niveau des banques; la banque de développement des Comores qui a vocation à financer les projets industriels accorde à titre accessoire certains prêts immobiliers. Les perspectives de la banque sont, à l'avenir, d'ouvrir des nouvelles possibilités de prêts au logement, car il s'est avéré qu'à travers ces prêts au logement, un certain nombre d'emplois est créé et cela procure une certaine sécurité aux propriétaires qui souvent les mettent en location (aux expatriés).

S'agissant des banques privées, il n'existe aux Comores qu'une seule banque commerciale; la banque pour l'industrie et le commerce. Cette banque comme son nom l'indique vise plutôt à soutenir les actions en faveur du développement industriel, toutefois elle a ouvert une possibilité d'épargne logement par laquelle l'épargnant peut au terme du contrat bénéficier d'un certain prêt; ce plan épargne logement n'a pas connu un grand succès.

Le financement du logement de type mutualiste n'existe pas à proprement parler aux Comores, il existe par contre un système d'entraide dans la population notamment au niveau rural. La construction de la maison nuptiale pour une jeune fille à marier revêt une importance capitale pour la famille, dans une société de type matriarcal. En effet la construction de la maison par la famille commence dès le jeune âge de sa fille et les travaux peuvent durer plus de 10 ans.

La famille se mobilise pour la collecte du sable de mer, du gravier ou pour la préparation artisanale de la chaux. Une fois que la famille a réussi à assembler les matériaux, les travaux de construction et de main d'oeuvre, restent l'affaire du villageois et des amis.

Ainsi beaucoup de travaux se font les dimanches dans le but de bénéficier de la participation de plusieurs personnes bénévoles. L'entraide se manifeste lors des différents travaux de la maison; qu'il s'agisse de la maison en paille, en double tôle ou en dur. Ces traditions ont plutôt tendance à disparaître en milieu rural.

Il faut noter que souvent les familles qui mettent en chantier la construction d'une maison, reçoivent l'aide des membres de la famille, travailleurs immigrés en France ou dans les pays du golfe arabe.

Des transferts non négligeables d'argent, de l'étranger, sont actuellement destinés à financer la construction des maisons.

## II. DECENTRALISATION ET GESTION DES VILLES

### EVOLUTION DU CADRE LEGISLATIF

#### Bref rappel historique

En juillet 1987, est promulguée une loi portant Code de l'Urbanisme et de l'Habitat. Cette loi reste d'application. La loi porte essentiellement sur:

- la définition et les attributions des instances responsables de l'exécution de la politique de l'urbanisme. Il s'agit principalement du Conseil National de l'Urbanisme et de l'Habitat et des Commissions Régionales d'Urbanisme;
  - les procédures pour l'élaboration, l'approbation et l'application des plans directeurs d'urbanisme, des plans détaillés et des plans de lotissement;
  - les procédures pour l'octroi des permis de construire;
  - les normes à respecter pour la construction de nouveaux bâtiments.
- Force est de constater que cette loi n'a pas toujours été respectée.

#### Description résumée du dispositif institutionnel existant

Du point de vue institutionnel, le Ministère de l'Urbanisme et de l'Habitat est chargé de coordonner l'action des services qui concourent à l'élaboration et à l'exécution des mesures d'urbanisme. Le Conseil National de l'Urbanisme et de l'Habitat assiste le Ministre chargé de l'Urbanisme et de l'Habitat dans l'élaboration et la mise en oeuvre de la politique.

Le Conseil National de l'Urbanisme et de l'Habitat est formé des représentants de certains ministères techniques, des Gouverneurs des îles, d'un député par île ainsi que d'autres autorités administratives et politiques. Au niveau de chaque île, il est prévu une commission régionale présidée par le Gouverneur de l'île.

### LES COMPETENCES DES COLLECTIVITES LOCALES

La République des Comores est une fédération des trois îles indépendantes. La constitution prévoit une large autonomie des îles. Du point de vue des structures administratives, chaque île constitue un Gouvernorat. Le Gouverneur est élu au suffrage universel de l'île. Il est le représentant du Gouvernement dans l'île. Le Gouvernorat est doté d'une assemblée locale appelée Conseil de l'île. Chaque île est découpée en préfectures et en cantons. En ce qui concerne les collectivités de plus de mille habitants, la constitution a prévu la possibilité de les organiser en communes. Selon la constitution, la commune s'administre librement par des conseillers élus. Pour le moment, les communes n'ont pas été mises en place. Les gouvernorats et les préfectures continuent à assurer les prérogatives qui sont généralement celles des municipalités. La préfecture est chargée de l'état civil. L'état fédéral s'occupe de l'entretien des voies de communications et des infrastructures sociales (hôpitaux et écoles). Le Gouvernorat s'occupe de l'évacuation des ordures ménagères de la capitale. La préfecture se charge de la propreté des rues et des ruelles de la ville. C'est la société nationale de l'eau et de l'électricité qui assure la maintenance des réseaux et assurer la distribution de l'eau et de l'électricité.

## LES MOYENS DES COLLECTIVITES LOCALES

La préfecture perçoit les taxes locales sur les marchés des villes ainsi que les droits sur les actes de l'état civil. Cependant, c'est l'état fédéral qui perçoit les patentes payées par les commerçants, les taxes sur les propriétés et les transactions immobilières et foncières, ainsi que les droits d'immatriculation des automobiles. Il n'existe pas d'impôt local direct perçu sur les habitants.

### ***III. REDUCTION DE LA PAUVRETE ET CREATION D'EMPLOI***

Il n'a pas encore été réalisé d'enquête sur les ménages. Le seuil de pauvreté n'est pas connu. Cependant, l'évolution des indicateurs économiques indique une augmentation de la pauvreté. Au cours des dix dernières années, le revenu par habitant a connu une baisse de l'ordre de 2 % par an. L'inflation a progressé et le pouvoir d'achat des ménages a chuté avec les dévaluations des francs CFA et comorien.

Le traitement social de l'ajustement structurel a été fait principalement par la mise en place d'un fonds d'appui au développement communautaire et de projets dans les domaines de la santé et de l'éducation. Le Fonds Spécial de Développement créé à l'initiative du ministère français de la coopération avait pour objectif l'atténuation des effets négatifs de la dévaluation du franc CFA.

L'objectif majeur du Gouvernement, dans le cadre du Programme d'ajustement structurel, est de créer les conditions de la croissance et améliorer sensiblement le revenu par habitant.

La création d'emploi est liée au développement du secteur manufacturier. Les activités de transformation à petite échelle constituent une possibilité de promotion de l'emploi.

### ***IV. PRISE EN CONSIDERATION DES BESOINS DES FEMMES***

La société comorienne se caractérise par sa matriarcalité. Ce qui devrait impliquer que la femme comorienne occupe une place de choix dans la société. Toutefois, bien qu'elle joue un rôle primordial dans le maintien de la cohésion familiale, son pouvoir n'est pas plus important que celui de l'homme.

Dans cette société matriarcale, la femme doit avoir sa propre maison qui est souvent fournie par les parents, ce qui constitue une sécurité non négligeable pour la femme qui ne risque pas de se trouver dans la rue avec les enfants. S'il y a divorce ou répudiation, c'est le mari qui quitte la maison.

Doter la femme d'une maison de quel type que ce soit (en dur en paille ou double tôle) a toujours été une préoccupation pour la famille comorienne, si les parents de la fille n'arrivent pas à fournir une habitation nouvelle, à leur fille, ils lui cèdent la leur.

Mais actuellement, avec l'éclatement de la famille élargie au profit de la famille plus ou moins nucléaire, se pose le problème des logements des filles. En effet nous assistons actuellement à l'augmentation du nombre de femmes seules, soit qu'elles ont été répudiées, soit qu'elles sont veuves, ou quelques fois mères célibataires, or aucune mesure n'est prévue au niveau de l'Etat pour soutenir et abriter ces femmes souvent démunies. Acquérir un logement pour elles demeure un problème souvent difficile à résoudre.

Deux problèmes majeurs empêchent aux femmes d'avoir une habitation décente

- \* Tout d'abord, le non accès à la terre, en effet, il n'est pas aisé pour les femmes d'accéder facilement à la terre; les femmes de la Grande-Comore ont toutefois quelques avantages sur les femmes des autres îles, puisque le droit coutumier, permet l'existence de terres familiales qui se transmettent de mère à filles (le système du «Manyahuli »).

Par contre dans les autres îles notamment à Anjouan, la question de l'accès à la terre est beaucoup plus criante. La densité de la population peut atteindre 800 habitants au Km<sup>2</sup> et le système du «Manyahuli » n'existe pas.

- \* Le non accès au crédit. L'absence de politique en matière d'habitat pour promouvoir les habitations améliorées, des populations moins nanties, a plus de conséquences sur les femmes surtout du milieu rural, vu le coût très élevé des matériaux de construction. Il existe très peu de banques aux Comores, et les conditions d'octroi de prêts sont tellement draconiennes que peu de femmes arrivent à les satisfaire.

Quelques initiatives appuyées par des bailleurs de fonds sont mises en place mais elles restent à améliorer, renforcer et à pérenniser dans le temps.

## **V. PRISE EN CONSIDERATION DES BESOINS DES GROUPES SOCIAUX VULNERABLES**

Les groupes sociaux les plus vulnérables sont en général, les jeunes, les pauvres, les personnes déplacées et les handicapés. Il n'existe pas de plan spécifique visant à prendre en considération les besoins de ces groupes. La ville de Moroni, manifestement, n'a pas été construite avec un souci pour ces groupes sociaux.

La ville est très peu dotée en infrastructures pour les jeunes. On y trouve un seul stade, avec un terrain de foot et de basket-ball, peu de foyers de jeunes, et de bibliothèques. Des initiatives, dans ce sens émergent de la base. Par exemple; les associations de jeunes de la ville de Moroni construisent actuellement un foyer de jeunes qui sera doté d'une bibliothèque. A l'initiative de jeunes, des radios privées émettent à Moroni.

Les pauvres et les personnes déplacées sont aidées par des organisations caritatives de type confessionnelles. Caritas, organisation catholique, a ouvert un dispensaire à Moroni qui offre des soins appréciés. L'Association des musulmans d'Afrique vient d'ouvrir une représentation à Moroni.

## **VI. GESTION DE L'ENVIRONNEMENT ET DES RESSOURCES NATURELLES**

### **Les rejets des déchets urbains dans le milieu naturel**

Le problème de la collecte et de l'évacuation des déchets urbains notamment ménagers a été relevé dans de nombreux rapports depuis de début des années 80. Il s'agit manifestement de la forme de dégradation de l'environnement la plus visible dans les villes, l'autre étant l'évacuation des eaux usées et de pluies. Dans toutes les grandes villes de l'archipel on trouve des décharges incontrôlées. Souvent les déchets sont tout simplement déversés dans la mer. Il y a environ une année, la Direction Générale de l'Environnement avec l'appui du PNUD a mis en place, à différents endroits de la ville de Moroni, des containers pour servir de lieu de dépôt des déchets pour les citoyens. Il ne s'agit évidemment que du premier stade d'un système de collecte. Pendant quelque temps une société privée de collecte d'ordures ménagères s'est occupée de l'évacuation des déchets de ces containers vers une décharge hors de la ville. Actuellement ce sont les services du Gouvernorat qui s'occupent tant bien que mal de cette tâche. Les décharges hors de la ville sont incontrôlées. Les déchets sont déversés sans aucune autre forme de traitement. On ne peut dans ces conditions parler de véritable système de voirie.

## Les besoins en combustibles

Alors que le bois reste quasiment le seul combustible utilisé en milieu rural, un enquête<sup>5</sup> réalisée dans le premier trimestre de 1995, révèle que la demande en combustible est plus diversifiée en milieu urbain. Près de 60 % des ménages de Moroni et près de 70 % utilisent le pétrole comme combustible pour la cuisine de tous les jours. Dans les villes de moindre dimension, le bois reste le combustible dominant; 70 % des ménages l'utilisent à Mitsamihouli, plus de 80 % à Domoni et plus de 90 % à Fomboni.

Malgré cette prépondérance du bois dans les villes secondaires, une large majorité de ménages déclare posséder un réchaud de pétrole. Le charbon de bois est surtout utilisé à la Grande Comore et à Mohéli et peu à Anjouan. Généralement, il fait figure de combustible d'appoint sauf à Moroni où 10 % des ménages déclarent l'utiliser. A côté du bois et du charbon, on trouve marginalement l'électricité et le gaz. Si dans les campagnes le bois reste le plus répandu comme combustible, c'est qu'il peut y être ramassé, par contre dans les villes, les citadins doivent l'acheter. Or le bois est vendu à un prix moins compétitif que le pétrole; 50 à 55 Fc le Kg de bois pour 150 Fc le litre de pétrole.

## Les transports urbains

Le réseau routier urbain et voiries dans la ville de Moroni couvre une distance d'environ 25,8 Km. En dépit de l'insuffisance des données, on est conduit à envisager le schéma sur le trafic dans la zone urbaine et périurbaine de Moroni comme suit:

80 % de voitures légères 15 % de camionnettes 5% de camions

Les formes de transport de passagers les plus répandues sont les taxis collectifs dans la ville et les camionnettes taxis-brousses en-dehors des villes. Il n'existe pratiquement pas de bus réguliers. Les marchandises et matériaux de construction sont transportés par des camionnettes et des camions. Le coût unitaire du transport urbain en taxis est de 200 Fc. Le coût unitaire de transport de marchandises est de 500 Fc la tonne et le coût du mètre cube Kilomètre de matériaux est de 500 Fc.

## Matériaux locaux et localement produits

### Ressources

Les ressources en matériaux de construction aux Comores n'ont pas encore été répertoriées, classées et quantifiées de façon précise. Les îles étant avant tout des formations d'origine volcanique, les stades d'évolution du volcanisme constituent les particularités des matériaux de chaque île.

---

<sup>5</sup> Leur agriculture et leur environnement, enquête réalisée dans le cadre de la préparation du Projet Pilote Agriculture-Environnement, Banque Mondiale

## Récapitulation des matériaux disponibles

### Grande Comore (NGAZIDJA)

- Sables blancs de plages coralliens
- coraux
- sables naturels basaltiques noirs
- gisements de pouzzolane
- matériaux scoriacés de laves poreuses de coulées basaltiques
- matériaux de coulées de basalte compact
- bois et végétaux
- couvertures végétales
- chaux (liant local; cuisson artisanale des coraux).

### Anjouan (NDZUANI)

- sable corallien et coraux
- sable et galets noirs basaltiques roulés de rivière ou de littoral
- pouzzolanes altérées argileux
- limons, sables limoneux et colluvions gravelo-limoneux assimilés
- pierre
- bois et végétaux
- couvertures végétales
- chaux

### Mohéli (MOILI)

Aspects qui ressemblent à ceux d'Anjouan, mais en étant le résultat d'un stade d'évolution et d'altération plus poussés.

### Exploitation des matériaux

#### Les sables et graviers naturels

Les sables sont exploités de façon artisanale aux embouchures et sur les plages. On assiste à la disparition de certaines plages. Les particuliers remontent et vendent le sable à petite échelle, tandis les entrepreneurs utilisent des engins pour extraire et transporter par camion des volumes importants.

### La pierre

Elle est extraite sous forme de moellons de façon artisanale par fractionnement manuel des voûtes minces de basaltes à la pic ou à la barre à mine. Elle est présentée sous forme de concassés pour la fabrication de sable et de graviers pour l'usage routier et pour la confection des bétons. L'exploitation de la roche pour le concassage se fait parfois à la dynamite ou par le ramassage de galets roulés, de façon artisanale ou par l'emploi des engins lourds sur les coulées de basaltes alvéolaires. Les pouzzolanes sont utilisés pour les remblais et couches de chaussées routières et aussi pour la fabrication des agglomérés. Elles sont concassées pour la fabrication du sable. Les scories et ponces sont exploités de la même façon que les pouzzolanes.

### Les sols fins

Ils sont exploités de façon artisanale et employés sous forme de briques stabilisés ou de torchis mélangés de fibres végétales.

### Les liants hydrauliques locaux

On peut distinguer un seul type de liant; la chaux

La chaux: La production locale de chaux se fait par cuisson de coraux. Cette exploitation anarchique des récifs coralliens n'est pas sans affecter la stabilité des plages. Les ressources s'épuisent, par conséquent les prix augmentent de plus en plus.

### Le concassage

Le pays dispose actuellement de sept stations de concassage en activité, dont deux petites stations de 15 t/h; une à Ngazidja et l'autre à Moili, et cinq autres stations de 60 t/h de capacités.

### Estimation des quantités produites

Les exploitations des particuliers sont difficiles à estimer. Les seules données disponibles concernent l'entreprise EGT qui déclare pour 1996; 463 250 t de graviers, 467 750 t de sable et 90 000t de pouzzolane.

## VII. PREVENTION DES CATASTROPHES ET RECONSTRUCTION

### Volcanisme:

Les îles Comores sont d'origines volcaniques, en Gde Comore, le Karthala est encore actif. Les deux dernières manifestations éruptives datent de 1977 et 1991. La première, en 1977, est partie d'un cône secondaire. La coulée de lave a traversé un village. La seconde, en 1991, est restée limitée à la caldeira sommitale. Moroni se trouve sur le versant Ouest du Karthala, la partie Nord de la ville est installée sur une coulée de lave relativement récente. L'activité sismique du Karthala est surveillée par l'Observatoire du Centre National de Documentation et de Recherche Scientifique des Comores à Moroni (CNDRS).

### Tremblements de terre:

On recense peu d'activités sismiques, en dehors de celles liées à l'activité du Karthala. Celles-ci, en général, restent limitées aux parties supérieures du volcan.

A Moroni, les constructions ne prévoient pas d'éventuelles activités sismiques.

### Cyclones:

Bien qu'à l'abri, dans le canal de Mozambique, les Comores sont régulièrement menacés par les cyclones qui prennent naissance dans le sud-ouest de l'Océan Indien. Le cyclone tropical constitue le phénomène météorologique, non seulement le plus spectaculaire, mais le plus lourd de conséquences parfois tragiques. Les Comores sont, fort heureusement, que très rarement sur la trajectoire des cyclones tropicaux; mais il n'en reste pas moins que chaque année, certains d'entre eux font peser des menaces d'une façon plus ou moins directe. Statistiquement le risque de cyclone est faible sur Ngazidja ( Gde Comore), augmente quelque peu sur Ndzuwani ( Anjouan) et Moili ( Mohéli) devient important à Maoré (Mayotte).

On se souvient encore des 500 morts parmi la population de Ndzuwani et de Moili le 23 décembre 1950. Actuellement, le service de la prévision fonctionne d'une façon assez satisfaisante grâce à l'appui du projet COI/METEO/FED financé dans le cadre de la COI.

### Pollution aux hydrocarbures

Les Comores se trouvent sur la route des grands pétroliers qui viennent du Golfe Persique, passent par le canal de Mozambique en direction de l'Afrique du Sud. Une marée noire constitue un risque majeur pour les côtes.

TROISIEME PARTIE

**SELECTION DES MEILLEURES PRATIQUES**

Exemple N° 1:

Expérimentation et emploi de la brique en terre stabilisée au ciment dans la construction des bâtiments aux Comores.

En 1976 a vu le jour, par le BIT en collaboration avec le PNUD, un programme de formation pour la fabrication des briques en terre stabilisées au ciment en utilisant une presse CINVA-RAM. La technique et l'acquisition de la presse font d'elle un instrument idéal de l'habitat économique. Sur ce fait, des essais de fabrication des briques ont été effectués et les résultats sont satisfaisants. Un bâtiment à usage de bureau et de magasin a été construit à titre d'essai par les participants au stage, le résultat est excellent. L'Etat Comorien a décidé dans le cadre de la décentralisation liée à la politique de l'époque de construire avec les briques pressées tous les bâtiments complémentaires des moudirias<sup>6</sup>. Pour cela les équipements et matériels de fabrication de briques étaient fournis et la formation au niveau de la population mise en place. Le Centre FPA de Ouani (Anjouan) organisait des stages de formation continue. La technique de construction a été vulgarisée partout et certains bâtiments jusqu'à présent tiennent bon. La brique était utilisée comme élément de remplissage. Le coût de revient de la brique était estimé à 16,07 FC et le prix de revient d'un mètre carré de mur était de 578.50 FC soit 36% du prix au mètre carré d'un mur à parpaing de ciment. Après le changement de régime de 1978, l'Etat ne s'est plus soucié de ce programme et a perdu tous les équipements et matériels. Actuellement les activités et la technique de la construction en terre stabilisée reprennent le chemin et c'est le cas de la construction d'une école villageoise à Ngazidja. Toutefois on ne peut donner le prix de revient au m<sup>2</sup> étant donné que ceci est un travail communautaire.

Exemple N° 2:

Au cours des années 1983-1984 et à cause de la tenue d'une conférence de bailleurs de fonds internationaux et du manque de centre d'accueil tel que hôtel etc..... Le gouvernement a décidé de construire des maisons pour loger les bailleurs. Pour cela la solution adoptée est l'assemblage de 20 maisons préfabriquées en parois de Fibrociment de 100 mm d'épaisseur. Les matériaux ont été fournis par la République Sud Africaine.

Ces logements sont du type F3. La surface habitable est de 60 m<sup>2</sup> par maison. Le coût au m<sup>2</sup> construit est d'environ 125 000 FC. Le bâtiment préparé et viabilisé pour le projet est un quartier des logements administratifs au quartier Oasis Nord-Ouest de la ville de Moroni. Le montage des maisons a paru difficile à cause du manque d'engin de lavage et les parois sont faciles à endommager par simple choc.

Les matériaux utilisés ne sont adaptables aux pays à cause des problèmes d'entretien. C'est peut être pour ça qu'il n'y eu que peu d'intérêt par la suite pour importer ces maisons. Actuellement le quartier où sont implantés ces maisons est entouré de toutes sortes d'architectures en béton.

### Exemple No 3 :

Expérimentation d'une technique de construction avec les matériaux locaux pour l'habitat à faible coût aux îles Comores.

En 1985, compte tenu du coût galopant des matériaux de construction importés et afin de minimiser les conséquences écologiques dues à l'extraction du sable de mer et des coraux, les autorités Comoriennes ont sollicité l'assistance de la République Sud Africaine pour développer une technologie de construction appréciable par tous et de moindre coût. Pour ce faire des études et recherches ont conduit à l'élaboration d'un manuel de construction d'habitat aux îles Comores édité en 1986. Un prêt de 250 millions de FC a été accordé à l'Etat pour la construction de 62 logements pilotes du types F3, F4 et F5. Le projet été destiné aux officiers et sous-officiers Comoriens de la Garde présidentielle de l'époque. L'emplacement choisi est un lotissement situé à proximité du camp militaire de Candani (Périphérie de Moroni). Depuis 1988 jusqu'à nos jours, seulement 29 logements ont été achevés. Le système de construction consiste à remplir des banches en bois avec du mortier de sable pouzzolanique, du ciment et des pierres de laves, ensuite finir le mur avec une mince couche d'enduit.

Le coût au mètre carré construit est de 27 034 FC en 1988. Il a été prévu 14 logements du type F3, 37 logements du type F4 et 11 logements du type F5. Les surfaces habitables sont respectivement : F3: 115m<sup>2</sup>, F4: 149 m<sup>2</sup> et F5: 192 m<sup>2</sup>.

Le projet avait envisagé deux phases :

La première étant la mise au point d'un système de construction capable de fournir des logements économiques de classe moyenne sur un lotissement sélectionné au préalable.

La deuxième phase serait de vulgariser la technique dans tout le pays avec une méthode simplifiée à l'auto-construction pour permettre l'obtention d'un habitat décent à la population.

Quelques citoyens curieux ont profité de l'occasion pour réaliser leurs propres maisons. Toutefois le projet n'a pas eu réellement d'impact au niveau social faute de diffusion et de communication de l'information. Cependant avec la situation économique actuelle, certaines personnes s'intéressent à utiliser la technique pour faire leur projet d'habitat. Ce procédé est à encourager à cause de son aspect économique et de la rapidité d'exécution. Après le coup d'état de 1989, les logements des militaires ont été endommagés et pillés car ils n'étaient pas occupés par les militaires. Aucune suite n'a pu être donnée à ce projet.

QUATRIEME PARTIE  
PLAN D'ACTION NATIONAL

PLAN D'ACTION NATIONAL DE L'HABITAT

OBJECTIFS ET PRIORITES	STRATEGIES	ACTIONS
<p><b>1. MISE EN PLACE D'UNE LEGISLATION FONCIERE ADAPTEE</b></p> <p><b>1.1 Réorganiser le système d'attribution des titres fonciers</b> Le système d'attribution des titres de propriété foncière sera revu, simplifié et amélioré, tant au niveau des textes juridiques que des structures chargées de sa gestion; Le but recherché étant d'amener la transparence et la confiance dans les transactions immobilières;</p> <p><b>1.2 Actualiser et adapter les textes en matière de foncier</b> Un nouveau texte, plus simple et plus adapté au contexte comorien sera élaboré et soumis à l'assemblée fédérale;</p>	<p>un examen critique du système actuel sera organisé au niveau des villes, villages, des préfectures et des gouvernorats par les services concernés. Les principales conclusions seront consignées dans un rapport national sur la propriété foncière.</p> <p>Les autorités locales avec l'appui technique d'un bureau spécialisé assureront la réalisation du nouveau texte. Le financement sera obtenu au niveau des recettes fiscales.</p>	<p>Mise en place des services décentralisés de gestion Réorganisation des services du cadastre et du domaine</p> <p>Elaboration du nouveau texte Soumission du nouveau texte à l'assemblée fédérale. Publication du nouveau texte</p>
<p><b>2. MISE EN PLACE D'UNE POLITIQUE DE LOGEMENT</b></p> <p><b>2.1 Définir la politique nationale du logement</b> Une politique nationale du logement adaptée au contexte des Comores sera mise au point, afin de servir de base à la priorisation des actions;</p>	<p>Une politique nationale du logement sera discutée et élaborée dans des ateliers organisés par un comité national.</p>	<p>Réorganiser les services de l'urbanisme; Organisation de quelques ateliers au niveau des îles et d'un forum national. Soumission du texte au gouvernement.</p>
<p><b>2.2 Définir et mettre en oeuvre une politique de financement du logement</b> La question de la politique de financement du logement sera abordée dans le cadre de la définition de la politique nationale du logement;</p>	<p>Une commission ad hoc chargée de la question de la politique de financement du logement devra élaborer un texte à soumettre lors de ateliers.</p>	<p>Mise en place d'une commission ad hoc dans le cadre du comité national de réflexion sur la politique nationale du logement</p>

### **2.3 Encourager le logement social**

Il sera mis en oeuvre un certain nombre d'actions en vue de promouvoir le logement social au bénéfice des catégories les plus pauvres de la société;

L'Etat encouragera les sociétés immobilières qui se proposent de réhabiliter ou de construire de nouveaux logements en vue de les mettre en location-vente au bénéfice des ménages à faibles revenus.

Accords de crédits aux sociétés immobilières  
Réhabilitation des quartiers et logements insalubres  
contrats de location-vente aux candidats locataires

### **2.4 Elaborer des normes et une réglementation en matière de logement**

Un ensemble de normes et de réglementation de base en matière de construction sera élaboré;

Les services de l'urbanisme seront chargés d'élaborer les normes et la réglementation en matière de construction et assurer une concertation avec les autres services concernés et les professionnels.

Elaboration des normes et la réglementation.  
Concertation avec les autres services et les professionnels.

### **2.5 Mettre en application les procédés techniques innovateurs en matière de construction**

Assurer la diffusion et l'adoption des procédés techniques innovateurs, testés localement, en matière de construction;

Des procédés innovants seront diffusés par le biais de l'information et de l'exemple; logements pilotes;

Vulgarisation des procédés au niveau de chaque région;  
Emploi judicieux des matériaux locaux en préservant l'environnement;

### **2.6 Former et perfectionner les ressources humaines**

Former et perfectionner des cadres, techniciens et des ouvriers spécialisés dans le domaine de l'habitat et de l'urbanisme;

Les ressources humaines seront formées et perfectionnées tant par des formations locales qu'à l'étranger;

Remise en état de l'école technique  
Organisation d'ateliers de formation et de perfectionnement;  
Orientation d'élèves dans les disciplines du bâtiment et de l'urbanisme;

### **3. CONCEPTION ET MISE EN OEUVRE D'UN SYSTEME APPROPRIÉ DE COLLECTE ET D'EVACUATION DES DECHETS MENAGERS SOLIDES ET LIQUIDES**

**3.1** Elaborer un programme national d'hygiène et d'assainissement  
Elaborer un programme national visant à résoudre les problèmes d'hygiène et d'assainissement dans les villes;

**3.2** Promouvoir les micro-entreprises privées ou communautaires  
Les travaux d'assainissement, de collecte et d'évacuation des déchets seront réalisés par des micro-entreprises privées;

### **4. GESTION DES RESSOURCES EN EAU**

**4.1** Encourager la prise en charge, par une entreprise privée, de la gestion des ressources en eau potable  
Une entreprise travaillant en régie sera créée;

**4.2** Mettre en place des systèmes de collecte et de traitements des eaux usées et des déchets liquides  
Economiser l'eau, par la collecte et le traitement des eaux usées

**4.3** Développer et améliorer la distribution de l'eau potable  
Le réseau de distribution de l'eau dans la ville sera remis en état;

En relation avec le plan national de l'environ.  
un programme national d'hygiène et d'assaini.  
sera mis au point;

Des micro-entreprises d'assainissement et  
de collecte des déchets seront encouragées

Privatiser la gestion de l'eau, sous forme d'  
une entreprise en régie;  
Mettre en application effective les lois portant  
code de l'eau et de l'assainissement adoptés  
en juin 1994;

Les régions de l'eau et les municipalités  
auront la responsabilité de la gestion durable  
de l'eau;

Une entreprise privée, en collaboration avec  
la régie de l'eau et les pouvoirs publics  
sera chargée de remettre en état le réseau  
de la distribution de l'eau potable;

Organisation d'ateliers de réflexion sur les problèmes  
d'hygiène et d'assainissement;  
Elaboration du programme  
Surveillance des risques épidémiologiques

Facilitation de l'accès au crédit pour les micro-entrep  
présentant un projet dans le domaine de l'assainis.  
Formation de petits entrepreneurs;

Mise au point d'un cahier des charges;  
Appel d'offres d'entreprises  
Création de la régie de l'eau;  
Education des usagers;  
Evaluation des ressources en eau souterraines;

Construction de stations d'épuration des eaux usées  
Construction de réseaux d'égouts dans les  
principales villes;

Mise au point d'un cahier de charge  
Appel d'offres des entreprises;  
Création d'un laboratoire d'analyse de la qualité de  
de l'eau potable;

## 5. DIVERSIFICATION DES SOURCES D'ENERGIES

### 5.1 Promouvoir les énergies nouvelles et renouvelables

Promouvoir des énergies nouvelles et renouvelables afin de diversifier les sources d'énergies et préserver l'environnement, notamment les ressources ligneuses;

Satisfaire les besoins en énergie tout en réduisant les coûts pour la santé et l'environnement;  
Accorder la priorité aux sources d'énergies renouvelables

Vulgariser les énergies nouvelles (solaires, éoliennes)  
Recherche sur des nouvelles sources d'énergies

### 5.2 Encourager l'utilisation du pétrole lampant et du gaz dans les villes

Encourager l'utilisation du pétrole lampant et du gaz, dans les villes à la place du bois et du charbon de bois;

détaxation des prix du pétrole et du gaz

## 6. PREVENTION ET INTERVENTION EN CAS DE CATASTROPHE

### 6.1 Elaborer un plan national de prévention des catastrophes

Un plan de prévention des principales catastrophes qui menacent les villes sera mis au point; incendies, cyclones, éruptions volcaniques...

Le plan sera mis au point par le comité national de prévention, en collaboration avec les ministères concernés et les administrations des villes;

Activer le comité national de prévention;  
Elaborer des systèmes de veille et d'alerte;  
Informar la population;  
Créer d'une brigade de sapeurs pompiers;

### 6.2 Renforcer le système de prévision météorologique

Le système de prévision météorologique sera renforcé, ainsi que la systématisation de la diffusion des bulletins complets par voie de radio;

La Direction Générale de la météorologie sera responsable d'élaboration d'un projet de renforcement institutionnel;

Elaboration d'un projet de renforcement institutionnel des services de la météorologie nationale;

### 6.3 Renforcer le système de prévention de l'activité volcanique

Le système de veille et d'alerte de l'activité volcanique sera renforcé;

Le Centre National de Documentation et de Recherche Scientifique (CNDRS) renforcera son système de surveillance et d'alerte de l'activité du Karthala, notamment l'information du public;

Renforcement de la surveillance du Karthala;  
Conception d'outils d'information du public notamment sur les mesures à prendre en cas d'alerte;

## 7. FOURNITURE DE SERVICES URBAINS ET GESTION DE LA VILLE

### 7.1 Mettre en application les lois instituant les communes

Les lois instituant les communes seront mis en application;

Le Ministère de l'intérieur et la Primature prendront les dispositions en vue de mettre en place les communes, telles que prévues dans la constitution;

Définition des villes et villages à organiser en communes;  
Organisation des élections communales;  
Installation des administrations communales;

### 7.2 Encourager les sociétés de services en milieu urbain

Les sociétés privées de services, dans des domaines tels que les transports urbains, la restauration ... seront encouragés;

Les administrations des villes, en collaboration avec les projets d'appui au secteur privé, encourageront les entreprises du secteur des services en milieu urbain;

Création de Fonds d'appui aux entreprises du secteur des services en milieu urbain;

### 7.3 Réorganisation et amélioration de la sécurité urbaine

La sécurité des personnes et des biens, ainsi que la sécurité routière seront réorganisées;

Les administrations des villes et le ministère de l'intérieur seront responsables de la mise au point d'un plan de réorganisation des services de polices urbaines;

Création de polices municipales;  
Reorganisation de la police routière;

## 8. INFORMATION ET COMMUNICATION EN MATIERE D'HABITAT

### 8.1 Créer une cellule nationale d'information-communication en matière d'habitat

L'information de la population en matière d'habitat sera prise en charge par une cellule nationale d'information-communication;

Informar les habitants sur leur ville;  
plan d'urbanisme, normes et réglementation, services, administration communale...

Création de la cellule d'Information-Communication;  
Elaboration d'un programme d'Information-Communi.  
Utilisation des télévisions communales comme canal de l'information-communication;

### 8.2 Utiliser le réseau associatif comme un des canaux de l'information-communication

La cellule nationale d'Information-communication en matière d'habitat utilisera aussi le réseau associatif pour informer et sensibiliser les citoyens;

Utiliser le réseau associatif (associations de quartier) dans l'information-communication du public dans les villes;

Mise au point un programme d'information-communi à travers le réseau associatif;  
Utilisation des médias alternatifs;

plan national de l'habitat

## 9. APPUI A LA CREATION D'EMPLOIS

### 9.1 Faciliter l'accès au crédit du secteur informel

Le secteur informel sera dynamisé par la possibilité d'accéder au crédit;

Etendre les possibilités d'accès à un crédit adapté pour les micro-entreprises du secteur informel;

Création ou multiplication des petites caisses de crédit en faveur du secteur informel;  
Formation adaptée des micro-entrepreneurs;  
Appui au montage de dossiers;

### 9.2 Promouvoir des travaux de haute intensité de main-d'oeuvre

La promotion des travaux de haute intensité de main-d'oeuvre permettra de créer des emplois;

Entreprendre des travaux d'aménagement des quartiers de la villes; assainissement des ruelles, construction d'égouts, construction d'infrastructures sociales;

Mise au point de projets de travaux de haute haute intensité de main-d'oeuvre;  
Recherche des financements;

### 9.3 Développer les activités du secteur touristique

Le développement des activités du secteur touristique permettra de créer des emplois;

Promouvoir les activités du secteur touristique; visites guidées, randonnées, plongées, camping, restauration, artisanat...;

Création d'un syndicat d'initiative communautaire;  
Création d'une association des guides de tourisme; création de club de sport (plongée, randonnées...)

## 10. PRISE EN CONSIDERATION DES BESOINS DES FEMMES

### 10.1 Adopter et promouvoir la loi sur le code de la famille

La promulgation et l'adoption de la loi sur le code de la famille jettera les bases de la famille moderne;

Mettre en application le code de la famille afin favoriser la stabilité des ménages et les droits de la femme et des enfants;

Information et débat sur le projet de code  
Présentation du code de la famille à l'assemblée fédérale;  
Adoption et promulgation;

### 10.2 Promouvoir des activités professionnelles, rémunératrices pour les femmes

Le développement des activités rémunératrices pour les femmes permettra de réduire le chômage et la dépendance financière chez les femmes;

Développer les activités artisanales et commerciales en faveur de l'emploi des femmes;

Information et Formation;  
Appui au montage de dossiers (Etude de marchés);  
Appui à l'accès au crédit;  
Suivi de l'activité;

**10.3 Développer les services répondants aux besoins des femmes (services: santé, scolarisation, alphabétisation, formation...)**  
L'amélioration du statut des femmes passe par un meilleur accès à des services sociaux de meilleure qualité;

Développer les services sociaux répondant aux besoins des femmes dans les secteurs de la santé, de la puériculture, de l'enseignement et de la formation;

Mise en place de services municipaux et communaut.  
Participation des ménages aux coûts;

## **11. DEVELOPEMENT SOCIAL URBAIN**

**11.1 Promouvoir l'aide publique aux catégories défavorisées**  
Mettre en place des dispositifs permettant d'apporter de l'aide aux plus démunis;

Augmenter le nombre de dispensaires, de centres nutritionnels et d'assistance sociale;

Poursuivre les travaux sur l'évaluation de la pauvreté;  
Identifier les habitants en dessous du seuil de pauvreté;  
Mettre en place un réseau d'appui social aux plus démunis;

## **12. AMENAGEMENT DU TERRITOIRE ET ORGANISATION DU RESEAU URBAIN**

**12.1 Réactualiser les schémas directeurs d'aménagement**  
La réactualisation des schémas directeurs d'aménagement permettra de reconsidérer le problème de l'aménagement et de la réhabilitation des principales agglomérations avec des données actualisées;

Il sera fait appel à un bureau d'étude afin de réactualiser les schémas directeurs d'aménagement des agglomérations tenant compte de leur évolution depuis les années 80;

Elaboration d'un cahier de charge;  
Appel d'offre de bureaux d'étude;  
Réactualisation des schémas directeurs d'aménagement.  
Mise à jour de la cartographie urbaine;  
Continuation des travaux de planification urbaine;

**12.2 Aménager les zones d'habitations spontanées**  
Certaines zones d'habitations spontanées, situées à la périphérie de la ville seront aménagées (environ 500 habitants) à titre pilote;

Les aménagements seront conçus et mis en place sous la supervision des municipalités et du Ministère de l'équipement, avec la participation des habitants de ces quartiers;

Création de comités de pilotage, chargés de la gestion des projets;  
Elaboration des plans d'aménagements;  
Mobilisation des ressources nécessaires aux aménagements;  
Construction des ouvrages;

### 12.3 Contrôler et réguler la croissance urbaine

Ramener le taux de croissance de la ville à un niveau proche de la moyenne nationale;

Les services du Ministère de la santé et de la population et les associations féminines de quartier mettront en place un programme d'IEC en matière de planning familial;

Création d'unités d'IEC dans les quartiers;  
Mise au point du programme IEC;  
Formation des animatrices;  
Utilisation des radios et télévisions communautaires;

### 12.4 Améliorer les réseaux et communications

Améliorer les réseaux d'eau, d'électricité et de téléphone, ainsi que les voies de communications (routes principales et secondaires, rues et ruelles)

Les régies, entreprises, travaux publics, municipalités, ainsi que les habitants des quartiers entreprendront l'amélioration des réseaux et communications;

Identification des ouvrages;  
Réalisation des études techniques et financières;  
Mobilisation des ressources locales;  
Recherche des financements complémentaires;

## BIBLIOGRAPHIE

- Agglomération de Moroni, proposition d'assainissement des ordures ménagères, Projet habitat COI- 79- 009, Moroni, Avril 1985.
- Aide-mémoire sur la politique économique et financière pour 1995/96, BM-FMI, Moroni, mars 1995.
- Analyse de l'abri, FCH International, INC, Moroni, Juillet 1979.
- Analyse de la situation de la femme et des enfants aux Comores en 1994, UNICEF.
- Code de l'urbanisme et de l'habitat, Assemblée fédérale de la RFI des Comores, Moroni, juillet 1987.
- Comores; Note de stratégie économique: Stratégie pour une croissance durable et équitable, Banque Mondiale, Moroni, Septembre 1993.
- Développement de l'habitat aux Comores, Projet habitat COI-79-009, Moroni, juillet 1983.
- Document-cadre de politique économique, 1994-96, BM-FMI, Moroni, janvier 1994.
- Habitat social et développement urbain aux Comores, Projet CNUEH-Habitat, Moroni, Janvier 1982.
- Leur agriculture et leur environnement, Préparation du Projet Pilote Agriculture-Environnement, Banque Mondiale, 1995.
- Plan intérimaire de développement économique et social 1983-1986, Direction Générale du plan, Moroni, juin 1983.
- Promotion de l'habitat aux Comores, Projet habitat COI 79-009, Moroni, Novembre 1982.
- Rapport Mondial sur le développement humain 1993, PNUD, New-York 1993.
- Séminaire national population et développement 26-29 Avril 1988, Rapport Final, Direction Générale du Plan, Unité de Population, Juin 1991.



# HABITAT II



THE SECOND UNITED NATIONS CONFERENCE ON HUMAN SETTLEMENTS  
ISTANBUL 1996

Nairobi, le 20 Décembre 1995

Monsieur,

J'ai l'honneur de vous rappeler la Décision II/5 prise lors de la deuxième session du Comité Préparatoire de la Conférence des Nations Unies sur les Etablissements Humains (Habitat II) qui demandait aux Gouvernements de soumettre au Secrétariat d'Habitat II avant le 1er Décembre 1995 un rapport national comprenant un plan d'action.

Je voudrais également porter à votre connaissance que plusieurs pays nous ont informé qu'ils n'ont pas été en mesure de respecter la date limite évoquée ci-dessus pour la soumission de leur rapport.

En conséquence, le Secrétariat a pris la liberté de repousser cette date limite au 1er mars 1996. A ce jour, nous n'avons pas enregistré la réception du rapport national de votre pays. Aussi, le Secrétariat vous saurait gré de vous assurer que votre rapport national nous soit bien transmis avant la nouvelle date limite afin que nous puissions l'analyser pour le présenter à la Conférence.

De plus, nous vous suggérons d'indiquer, dans la mesure du possible, vos engagements nationaux et internationaux dans un chapitre séparé de votre plan national, afin de renforcer la cohérence avec le Projet de Déclaration de Principes et d'Engagements et Plan Mondial d'Action (Le Programme pour l'Habitat) qui sera soumis à la Conférence d'Istanbul.

Dans l'attente de recevoir votre rapport national, je vous prie d'agréer, Monsieur l'expression de ma meilleure considération.

Mark Hildebrand  
Directeur, Coordination des Programmes

Secretary of State for the Environment  
and Town Planning  
Moroni

Comoros

Fax: 293-161-6105

HABITAT II SECRETARIAT: P O Box 30030, Nairobi, Kenya  
Tel: (254-2) 623033 Fax: 623080/624266/7 Telex: 22996 UNHAB KE Cable: UNHABITAT  
email:habitat2@unep.no



# HABITAT II



THE SECOND UNITED NATIONS CONFERENCE ON HUMAN SETTLEMENTS  
ISTANBUL 1996

Hs 7747 - 12

Nairobi, le 20 Décembre 1995

Monsieur,

J'ai l'honneur de vous rappeler la Décision H/5 prise lors de la deuxième session du Comité Préparatoire de la Conférence des Nations Unies sur les Etablissements Humains (Habitat II) qui demandait aux Gouvernements de soumettre au Secrétariat d'Habitat II avant le 1er Décembre 1995 un rapport national comprenant un plan d'action.

Je voudrais également porter à votre connaissance que plusieurs pays nous ont informé qu'ils n'ont pas été en mesure de respecter la date limite évoquée ci-dessus pour la soumission de leur rapport.

En conséquence, le Secrétariat a pris la liberté de repousser cette date limite au 1er mars 1996. A ce jour, nous n'avons pas enregistré la réception du rapport national de votre pays. Aussi, le Secrétariat vous saurait gré de vous assurer que votre rapport national nous soit bien transmis avant la nouvelle date limite afin que nous puissions l'analyser pour le présenter à la Conférence.

De plus, nous vous suggérons d'indiquer, dans la mesure du possible, vos engagements nationaux et internationaux dans un chapitre séparé de votre plan national, afin de renforcer la cohérence avec le Projet de Déclaration de Principes et d'Engagements et Plan Mondial d'Action (Le Programme pour l'Habitat) qui sera soumis à la Conférence d'Istanbul.

Dans l'attente de recevoir votre rapport national, je vous prie d'agréer, Monsieur, l'expression de ma meilleure considération.

Mark Hildebrand  
Directeur, Coordination des Programmes

Secretary of State for the Environment  
and Town Planning  
Moroni

Comoros

Tel: 273 - 161 - 8165

HABITAT II SECRETARIAT: P O Box 10030, Nairobi, Kenya  
Tel: (254-2) 623033 Fax: 623080/623266/7 Telex: 22996 UNHAB KE Cable: UNHABITAT  
email: habitat2@unep.org

## TRANSMISSION REPORT

THIS DOCUMENT WAS CONFIRMED  
(REDUCED SAMPLE ABOVE - SEE DETAILS BELOW)

### \*\* COUNT \*\*

TOTAL PAGES SCANNED : 1  
TOTAL PAGES CONFIRMED : 1

\*\*\* SEND \*\*\*

No.	REMOTE STATION	START TIME	DURATION	#PAGES	MODE	RESULTS
1		28-12-95 4:27PM	2'49"	1 / 1		COMPLETED 2400

TOTAL 0:02'49" 1

#### NOTE:

No. : OPERATION NUMBER 48 : 4800BPS SELECTED EC : ERROR CORRECT G2 : G2 COMMUNICATION  
PD : POLLED BY REMOTE SF : STORE & FORWARD RI : RELAY INITIATE RS : RELAY STATION  
MB : SEND TO MAILBOX PG : POLLING A REMOTE MP : MULTI-POLLING RM : RECEIVE TO MEMORY