

Pour la terre et les hommes



**R A P P O R T
D'ACTIVITÉ**
2007

SOMMAIRE

INTRODUCTION	3
CHIFFRES CLÉS 2007	3
L'ADRAF, PRÉSENTATION GÉNÉRALE	4
LE CONTEXTE FONCIER	6
L'ACTION FONCIÈRE	8
L'AMÉNAGEMENT SUR TERRES COUTUMIÈRES	14
LE DÉVELOPPEMENT RURAL	18
LES ÉTUDES	22
LA GESTION DE L'AGENCE	25
PERSPECTIVES	27
ANNEXES	29

INTRODUCTION

L'année 2007 s'inscrit dans la continuité des exercices précédents tant dans la nature des interventions de l'agence que du contexte foncier.

Il apparaît que le marché foncier rural global a connu un léger infléchissement en 2007. Les volumes sur le marché, tant en superficie qu'en montant financier, sont moindres par rapport aux années précédentes.

Cependant, il existe des disparités selon les grandes zones géographiques. Ainsi, sur les zones Nord-Ouest (côte ouest de la province Nord) et Sud rural (province Sud en dehors du Grand Nouméa), on observe une diminution en superficie des parcelles mises sur le marché, mais une augmentation en nombre et en montant financier. Ce qui confirme un double phénomène déjà enregistré les années précédentes : une parcellisation croissante et une inflation foncière dans les zones qui s'urbanisent.

Dans ce contexte, l'ADRAF a procédé à l'acquisition de 69 hectares pour 28 Millions FCFP et à l'attribution de 514 hectares. Une tendance générale à la baisse qui se confirme depuis 2006.

CHIFFRES CLÉS 2007

Revendications

Nouvelles revendications : 17

Acquisitions foncières

Superficie : 69 hectares

Montant : 28 Millions Fcfp (235.000 €)

Stock foncier de l'agence

Superficie : 17 170 hectares

Attributions foncières

Superficie : 514 hectares

Bénéficiaires : 9 GDPL, 2 communes, 1 particulier

Déclarations d'intention d'aliéner (DIA)

343 DIA reçues dont 115 de plus de 5 hectares

Superficie totale : 5 696 hectares

Montant : 7,35 Milliards Fcfp (61,6 Millions €)

Offres de ventes amiables

Nombre d'offres : 8

Superficie : 303 hectares

Travaux d'aménagement

(désenclavement, habitat, valorisation agricole):

Coût total : 48 Millions Fcfp (402.000 €)

Bénéficiaires : 10 GDPL, 1 tribu, 16 promoteurs OGAF,

2 périmètres agricoles locatifs sur stock ADRAF

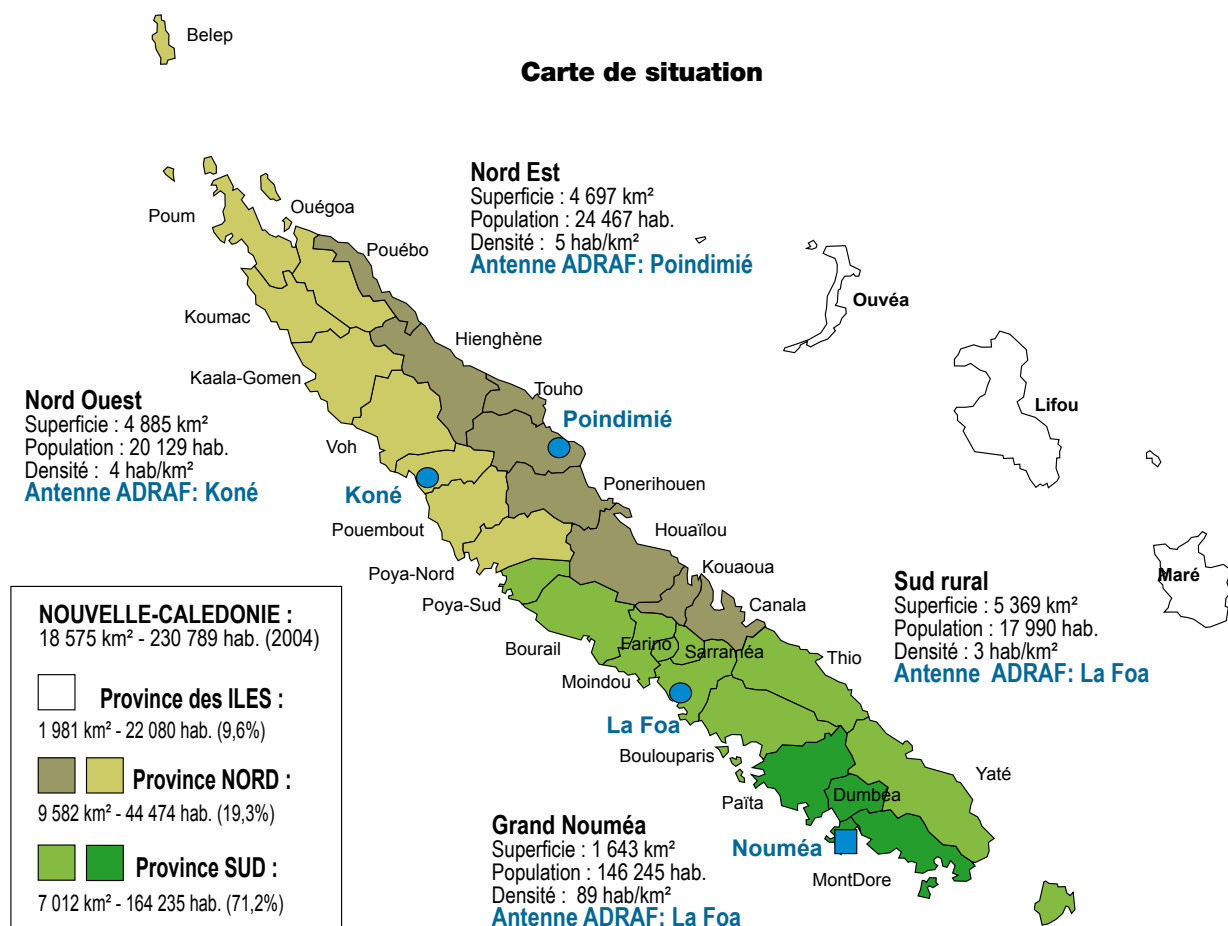
L'ADRAF, PRÉSENTATION GÉNÉRALE

Forme juridique

L'Adraf est un établissement public d'Etat à caractère industriel et commercial (EPIC) institué par l'article 94 de la loi n° 88-1028 du 9 novembre 1988. L'agence est régie par le décret n° 89-571 du 16 août 1989, modifié par le décret n° 2000-1001 du 16 octobre 2000.

Mission

Sa mission principale est « de participer dans les zones rurales et suburbaines à la mise en œuvre de la politique d'aménagement et de développement rural dans chaque province de la Nouvelle-Calédonie. A cet effet, elle procède à toutes opérations d'acquisition et d'attribution en matière agricole et foncière, notamment pour répondre aux demandes exprimées au titre du lien à la terre et engage des actions d'aménagement et de développement économique en milieu rural ».



Le personnel

L'agence est composée de 32 agents : 27 contractuels, 4 fonctionnaires et 1 agent mis à disposition par le CNASEA¹ en tant que directeur technique depuis le 2 avril 2007.

Les agents sont répartis entre les 3 antennes (Poindimié, Koné, La Foa) et le siège : 16 personnes en antenne et 16 personnes au siège (voir organigramme Annexe 4).

LES INSTANCES DE L'ADRAF:

Le Conseil d'Administration (CA)

Le Conseil d'Administration définit la politique générale de l'agence et détermine les règles de son fonctionnement. Il se prononce sur l'état prévisionnel des dépenses et des recettes, le compte financier, le rapport annuel d'exécution.

Réunions des instances en 2007

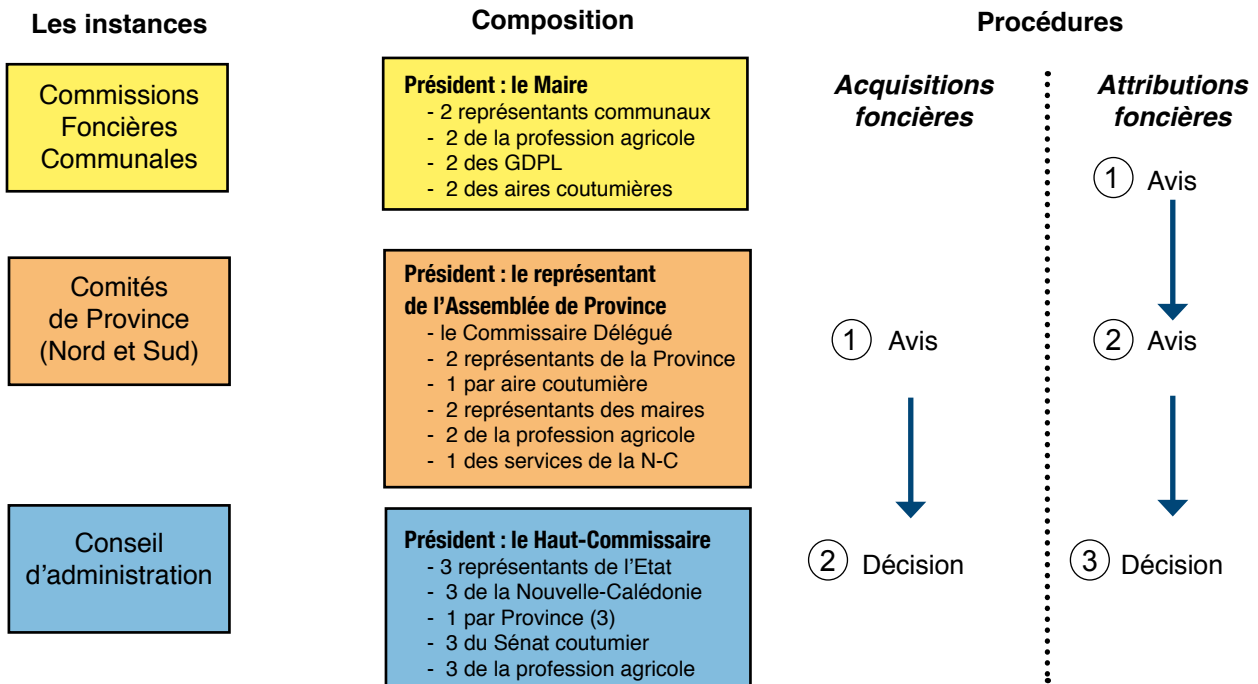
- 3 conseils d'administration
- 2 comités de province Nord
- 1 comité de province Sud
- 8 CFC : Bourail (2), Mont-Dore, Sarraméa, Thio (2), Koumac et Hienghène

Les comités de provinces (CP)

Le comité de province est consulté par le Conseil d'Administration sur les grandes orientations de son activité en faveur du développement rural de la province et sur l'ensemble des actions de l'agence qui trouvent leur application sur le territoire de la province. Il fait des propositions à l'agence concernant les acquisitions de biens immobiliers situés sur le territoire de la province. Pour chaque attribution il donne son avis sur les candidatures dont la liste lui est soumise par l'agence.

Les commissions foncières communales (CFC)

La commission foncière communale propose au Conseil d'Administration de l'agence des critères de choix pour les attributions foncières sur le territoire de la commune. Pour chaque attribution elle donne son avis sur les candidatures dont la liste lui est soumise par l'agence.



LE CONTEXTE FONCIER

Les revendications en 2007

Le nombre de revendications reçues en 2007 (18) a diminué comparé à 2006 (22). Elles ont concerné 14 communes de la grande terre (5 au sud et 9 au nord).

Il s'agit de nouvelles revendications sauf une qui correspond à une contestation d'attribution à un GDPL.

Différents types de foncier sont concernés : propriétés privées, terrains domaniaux de la Nouvelle-Calédonie, zone maritime provinciale, domaine privé provincial et communal.

Les revendications émanent majoritairement de clans (10/18) et de GDPL (7/18).

Les demandes individuelles de foncier

L'agence a enregistré 12 demandes spontanées individuelles de foncier en 2007 (deux fois plus qu'en 2006), destinées essentiellement à des projets agricoles. Elles concernent surtout des demandes pour de la location (7/12) et sont essentiellement localisées en province Sud (10/12).

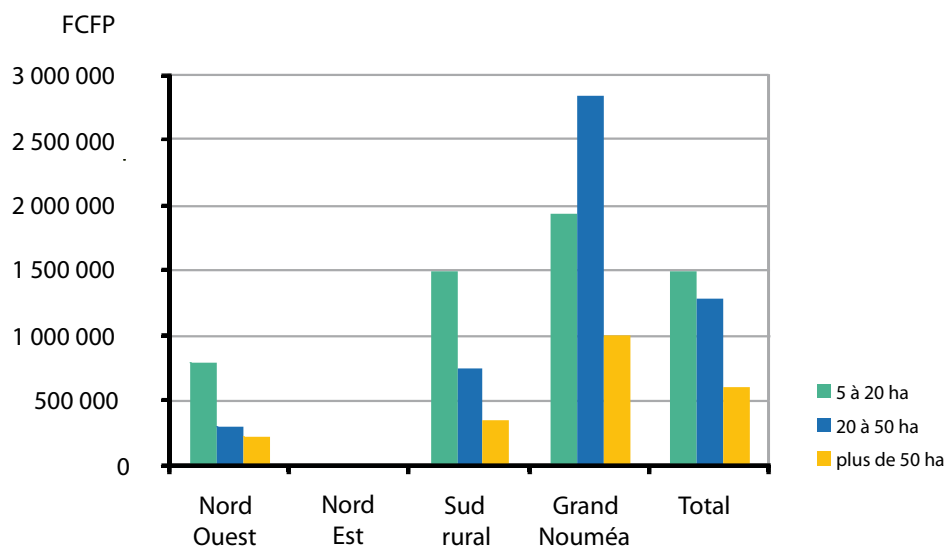
Les spéculations visées concernent l'agriculture (11/12). Elles s'équilibrent entre l'élevage et le maraîchage. Les surfaces recherchées s'échelonnent de 1 à 100 ha et il s'agit la plupart du temps de demandes pour création d'exploitation par des personnes ayant une formation agricole (BTS) ou de l'expérience.

Le marché foncier rural

En vertu de son droit de préemption, l'ADRAF a reçu 343 déclarations d'intention d'aliéner (DIA), dont 115 propriétés de plus de 5 hectares, transmises par les études notariales qui lui permettent de suivre l'évolution du marché foncier et d'exercer, le cas échéant, son droit de préemption sur une vente.

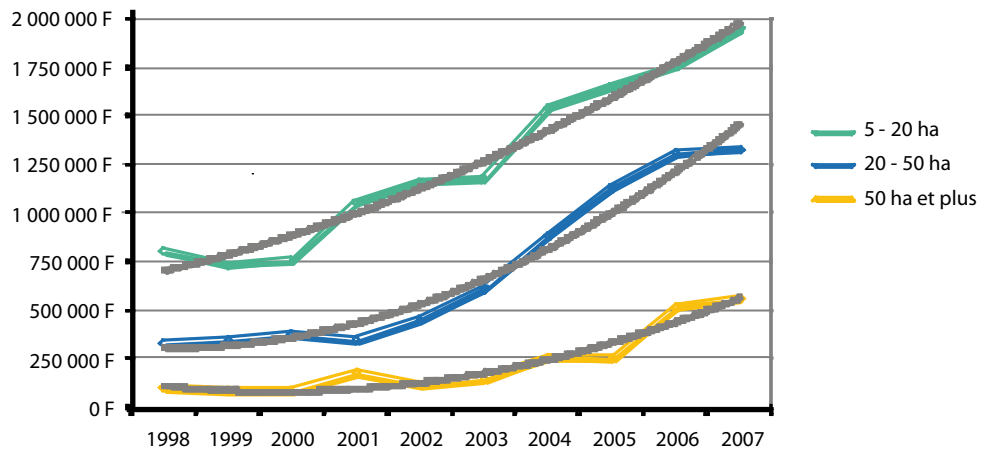
Les données suivantes ne sont qu'un indicateur du marché foncier en zone rurale (toutes les communes en dehors de Nouméa), sans en être le reflet fidèle, compte tenu des écarts de prix importants constatés sur des biens similaires dans un même secteur.

DIA 2007 : prix moyen à l'hectare



Evolution du prix du foncier 1998-2007

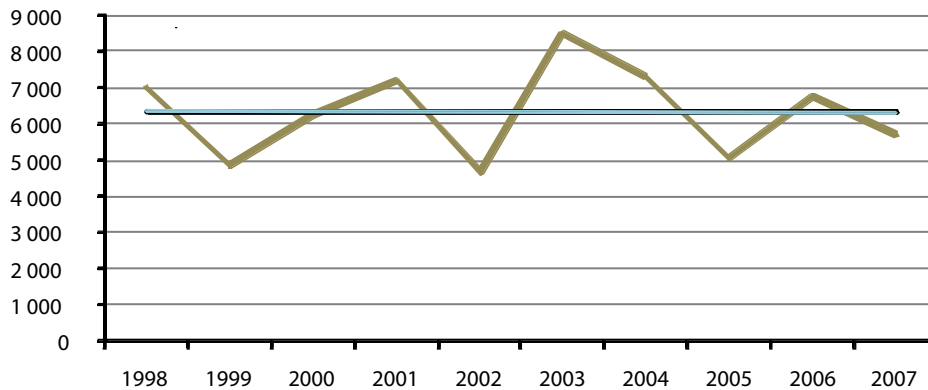
Prix moyen à l'ha



Le graphique indique l'évolution du prix du foncier en zone rurale depuis 10 ans.

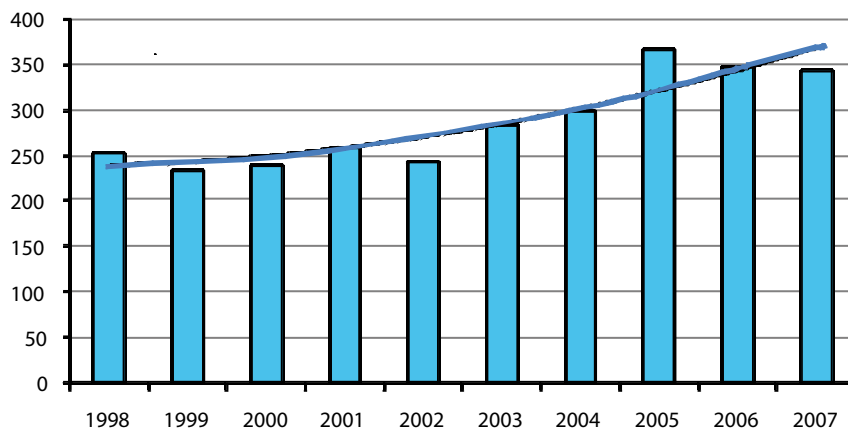
superficie totale échangée 1998-2007

hectares



La superficie échangée fluctue depuis dix ans autour de 6500 ha.

évolution du nombre de DIA depuis 10 ans 1998-2007



Le nombre de DIA par contre a augmenté en raison de l'urbanisation du Grand Nouméa. Les DIA des zones rurales reste stables en nombre.

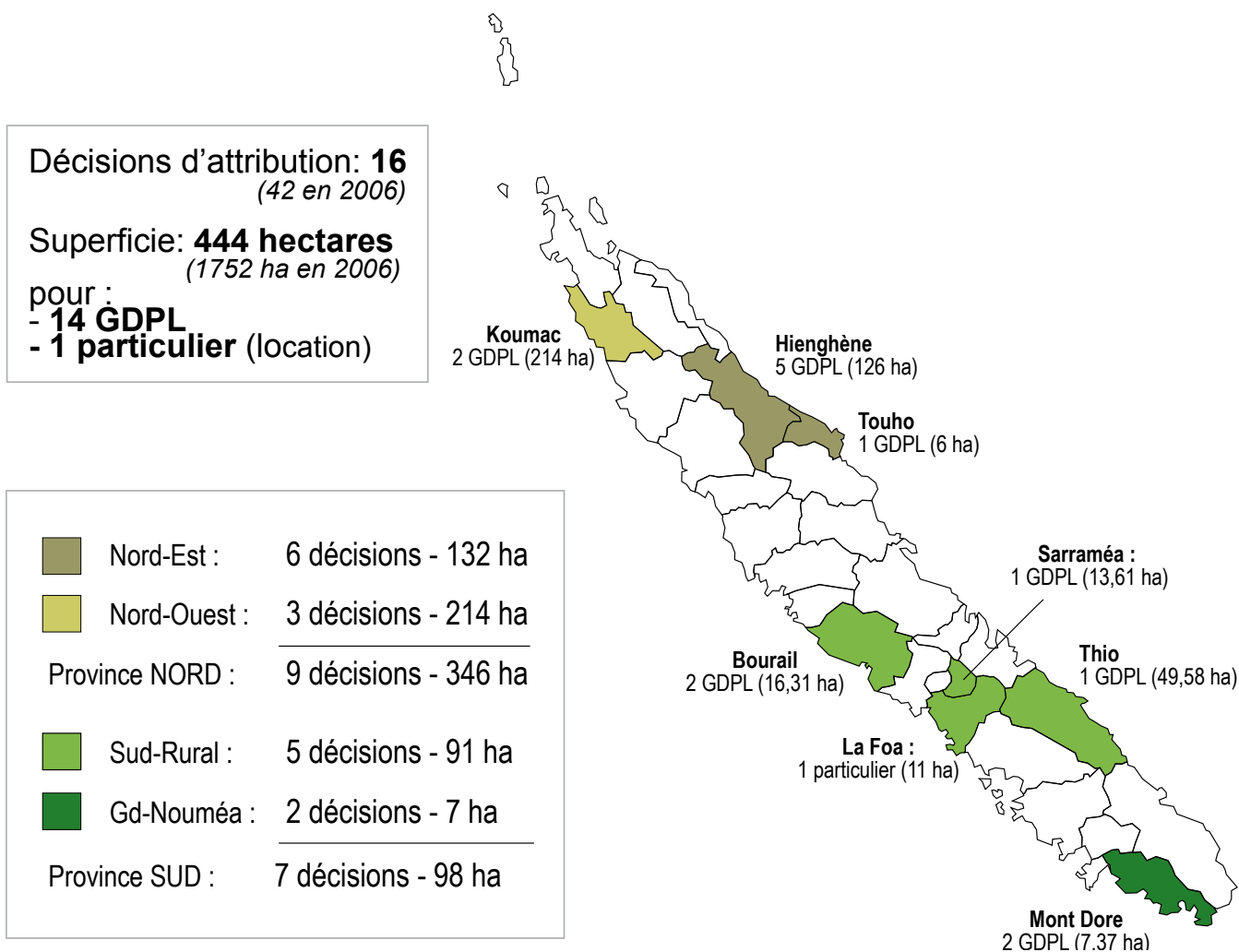
L'ACTION FONCIÈRE

Les Attributions foncières

Les décisions d'attribution

Les trois séances du conseil de l'année ont permis de prendre 16 décisions d'attribution au profit de 14 GDPL et d'un particulier pour une superficie totale de 444 hectares. L'année 2007 n'a pas permis à l'ADRAF de maintenir un niveau d'attribution proche des deux années précédentes. Cependant plus de la moitié des attributions proviennent du stock dur dont les consensus sont particulièrement difficiles et longs à trouver. Par ailleurs, l'ADRAF a dû recruter en 2007 deux nouveaux agents fonciers pour faire face aux départs d'agents expérimentés ayant une bonne connaissance des situations foncières.

Décisions d'attributions en 2007



Les attributions actées

14 actes d'attribution ont été rédigés en 2007. L'ensemble des opérations concerne plus de 500 hectares, 9 groupements de droit particulier (GDPL) distincts, 2 collectivités locales (communes) et 1 particulier.

Beaucoup de ces attributions foncières sont venues mettre un terme à des dossiers dont l'instruction a été longue et difficile :

- 3 opérations situées dans le grand Nouméa, notamment dans les secteurs de Saint-Louis au Mont-Dore,
- une intervention significative sur la commune de Koumac

Attributions actées en 2007

Superficie totale attribuée:

514 hectares


(2.981 ha en 2006)

Nbre d'actes: **14**


Attributaires:


- **9 GDPL**
- **2 Communes**
- **1 particulier**

 Nord-Est : 2 actes - 99 ha

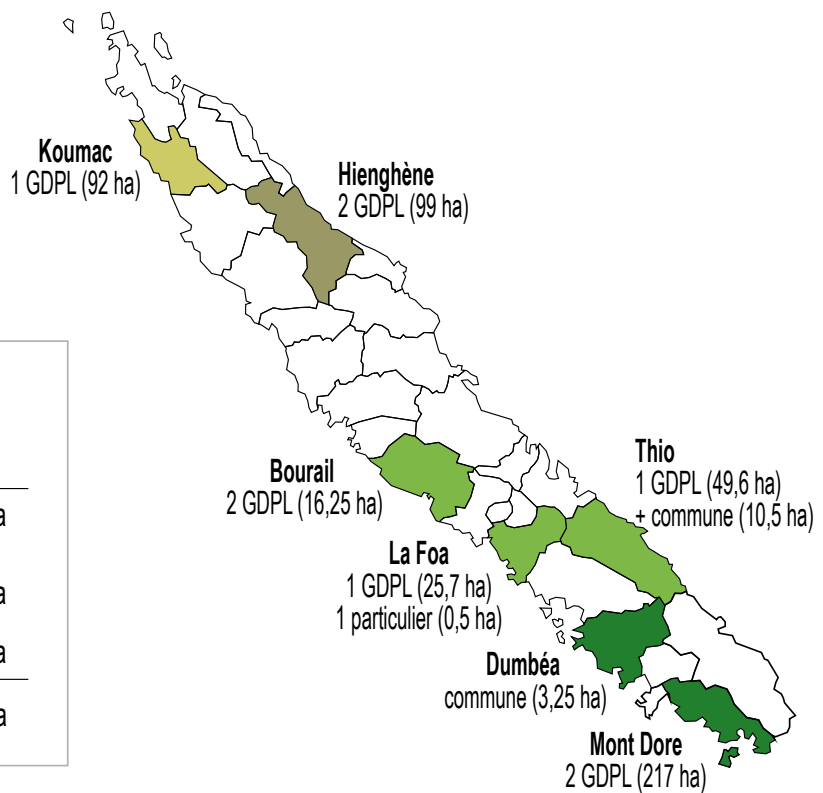
 Nord-Ouest : 2 actes - 92 ha

Province NORD : 4 actes - 191 ha

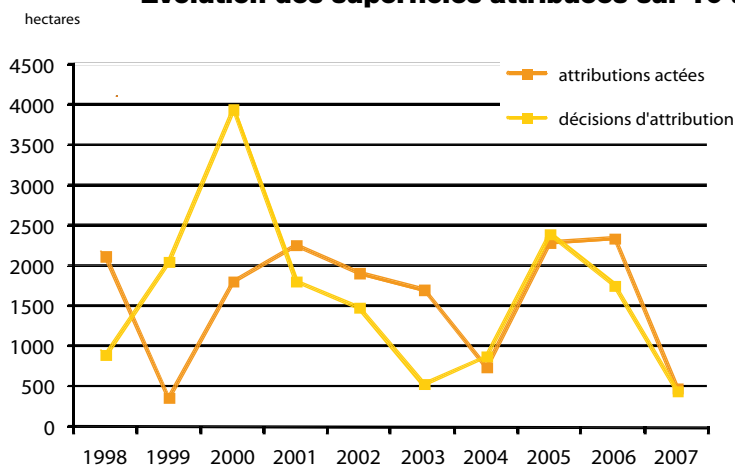
 Sud-Rural : 6 actes - 102 ha

 Gd-Nouméa : 4 actes - 220 ha

Province SUD : 10 actes - 323 ha



Evolution des superficies attribuées sur 10 ans



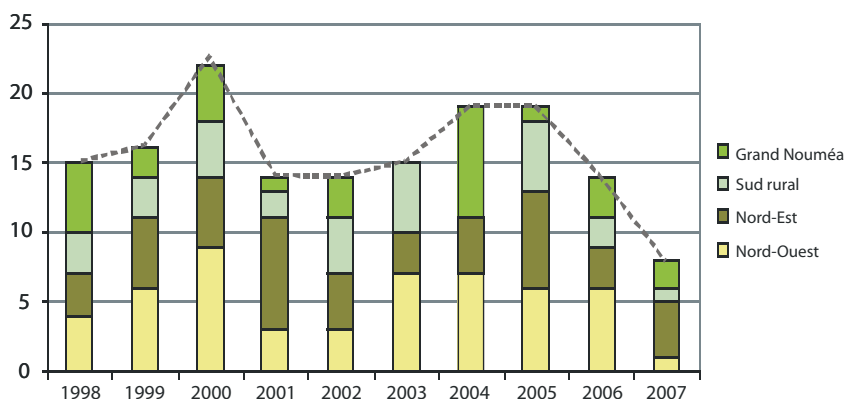
Le graphique ci-contre montre la grande variabilité des superficies attribuées d'une année à l'autre.

L'instruction des projets d'acquisitions

Les offres de vente

L'Agence a enregistré 8 offres de vente spontanées au cours de l'année 2007. Ces dossiers se caractérisent de plus en plus souvent par des discussions plus âpres et difficiles sur les prix de cessions. Cela est dû autant au contexte particulier de chaque dossier, qu'à la hausse générale des prix sur le marché foncier, dont tous les vendeurs voudraient profiter.

évolution du nombre d'offres de ventes amiables (1998-2007)



La tendance décroissante de la courbe des offres est très nette depuis 2005. Elle confirme le recours croissant par les propriétaires au marché foncier plutôt qu'à l'ADRAF, ce qui traduit une certaine décrispation sur le terrain.

Les demandes de locations domaniales

En 2007, l'Agence a été saisie pour avis sur 18 demandes de locations de terrains du domaine privé de la Nouvelle-Calédonie représentant environ 1.800 hectares.

Elles concernent 7 communes du nord contre 3 dans le sud. Près de la moitié des demandes (10 sur 18) concernent la province Nord représentant environ la moitié des surfaces sollicitées. Les demandes individuelles prédominent (15/18). Deux sociétés ont également effectué des demandes de locations domaniales ainsi qu'une commune.

Les demandeurs correspondent soit à des renouvellements de bail soit à des transferts de bail précaire et révocable en bail à long terme soit à des transferts familiaux.

Toutes les requêtes individuelles visent un usage agricole des parcelles sollicitées que ce soit pour l'élevage bovin ou le reboisement.

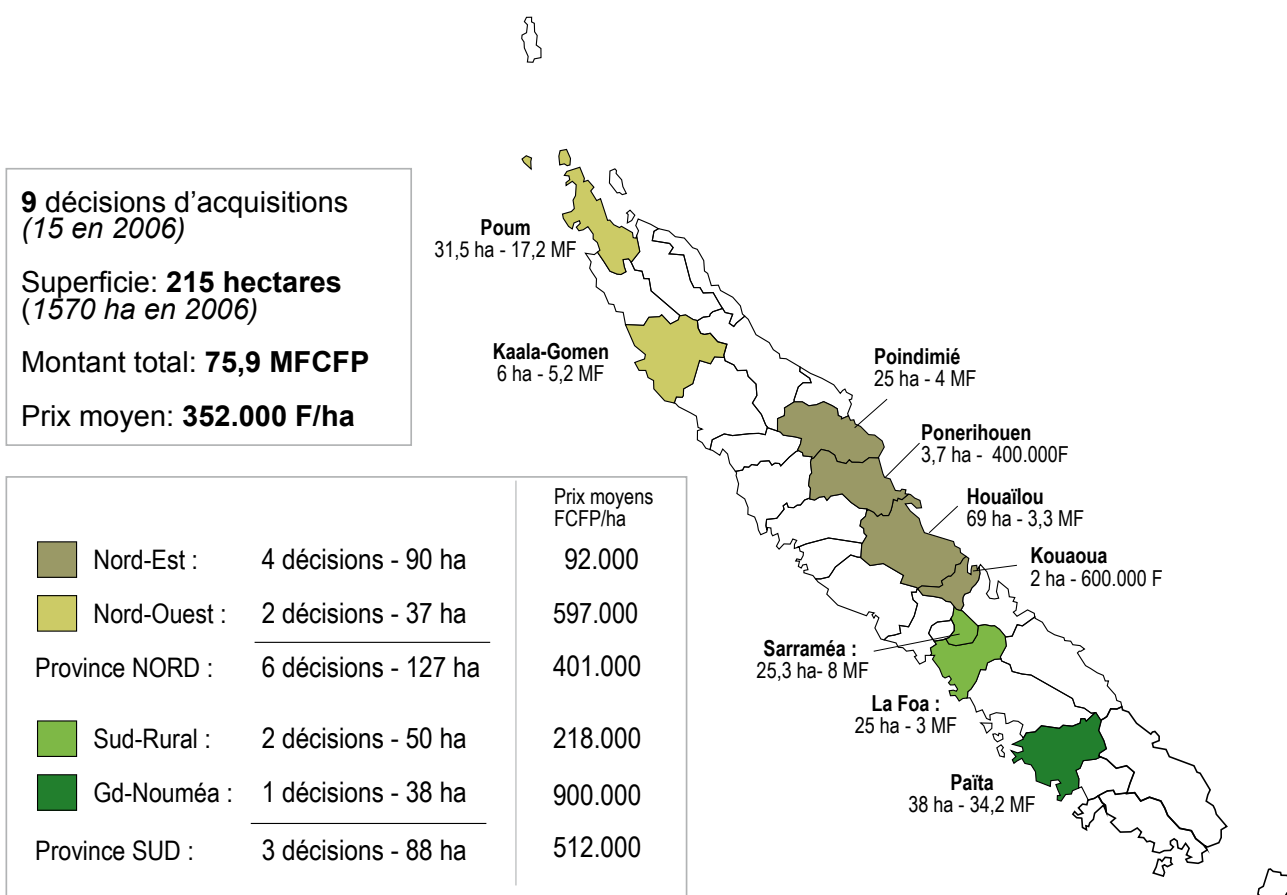
Les demandes des sociétés sont à vocation commerciale. La collectivité vise la réalisation d'un lotissement.

En 2007 une seule commission des terres s'est tenue. Elle a notamment décidé du transfert de 4.700 ha à l'ADRAF pour des attributions au titre du lien à la terre.

Les décisions d'acquisition

9 décisions d'acquisitions actées par le Conseil d'Administration en 2007 et dont l'impact budgétaire s'élève à 75,9 Millions FCFP restent suspendues à des accords définitifs sur les prix ou au règlement des questions de succession ou de donation entre vifs. La tendance générale des acquisitions reste à la baisse, en corrélation avec une diminution globale des offres de vente reçues par l'agence et une augmentation de la superficie des terres coutumières qui couvrent désormais près de 297.000 ha sur la grande terre (hors Iles loyautés).

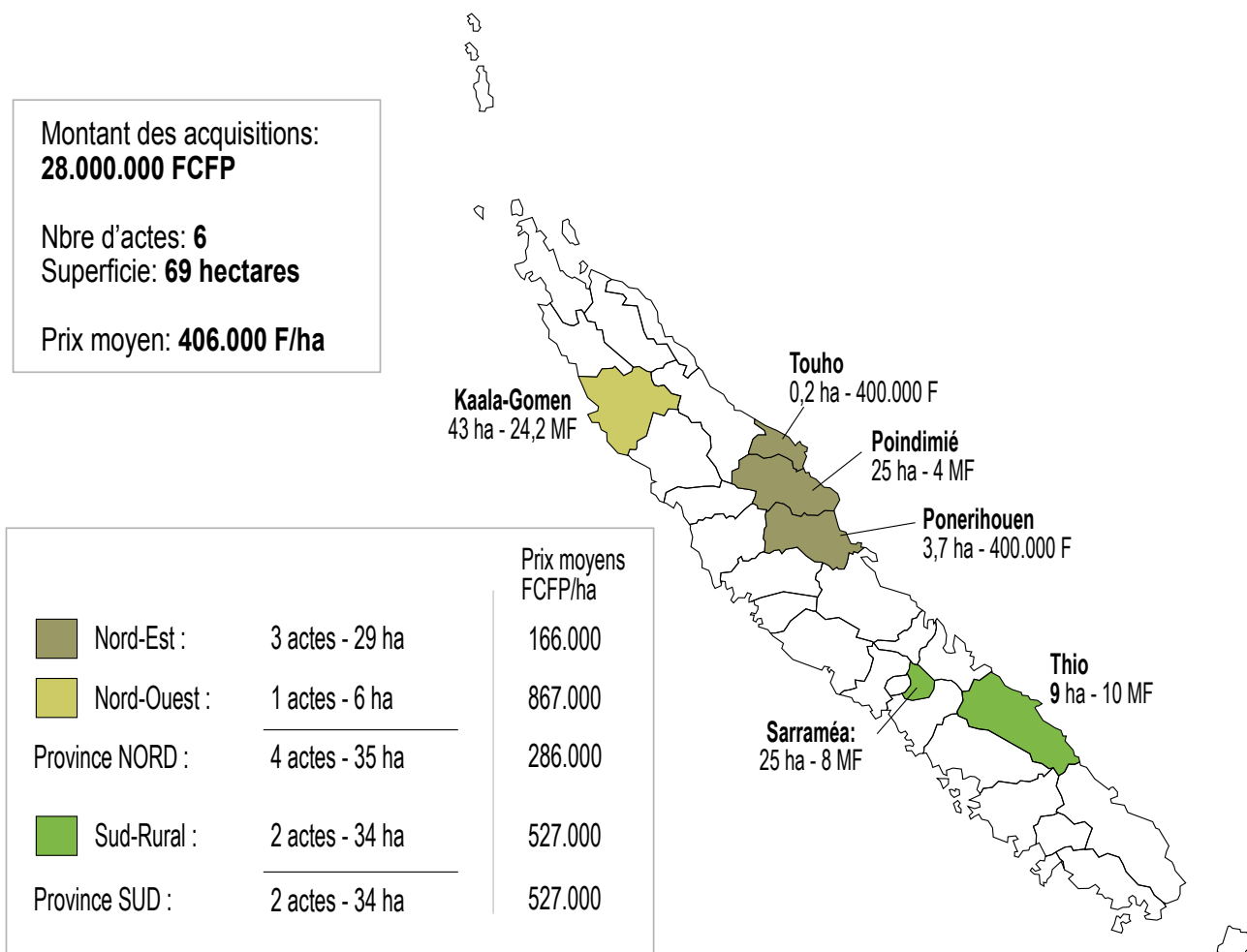
Les décisions d'acquisitions en 2007



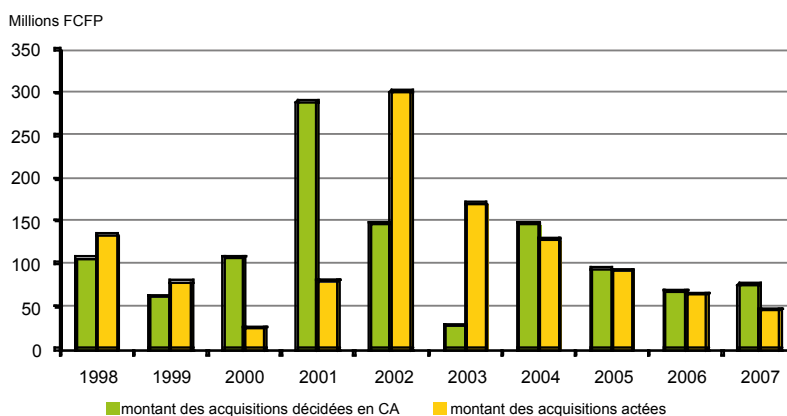
Les acquisitions actées

6 acquisitions ont été réalisées à l'amiable, résultant pour la plupart de décisions prises par le conseil d'administration en 2006. Il s'agit de petites propriétés 'enclavées' ou du moins très proches des terres coutumières, dans des zones où la vente sur le marché privé paraît encore problématique. L'ADRAF est alors l'acheteur privilégié, comme dans la vallée d'Amoa (commune de Poindimié), à Vieux-Touho (Touho) ou encore à Ouroué (à Thio). Ces interventions ont été réalisées dans des secteurs où le foncier est très peu spéculatif, ce qui explique le faible niveau de prix.

Les acquisitions actées en 2007



Evolution des dépenses d'acquisition de terres depuis 10 ans



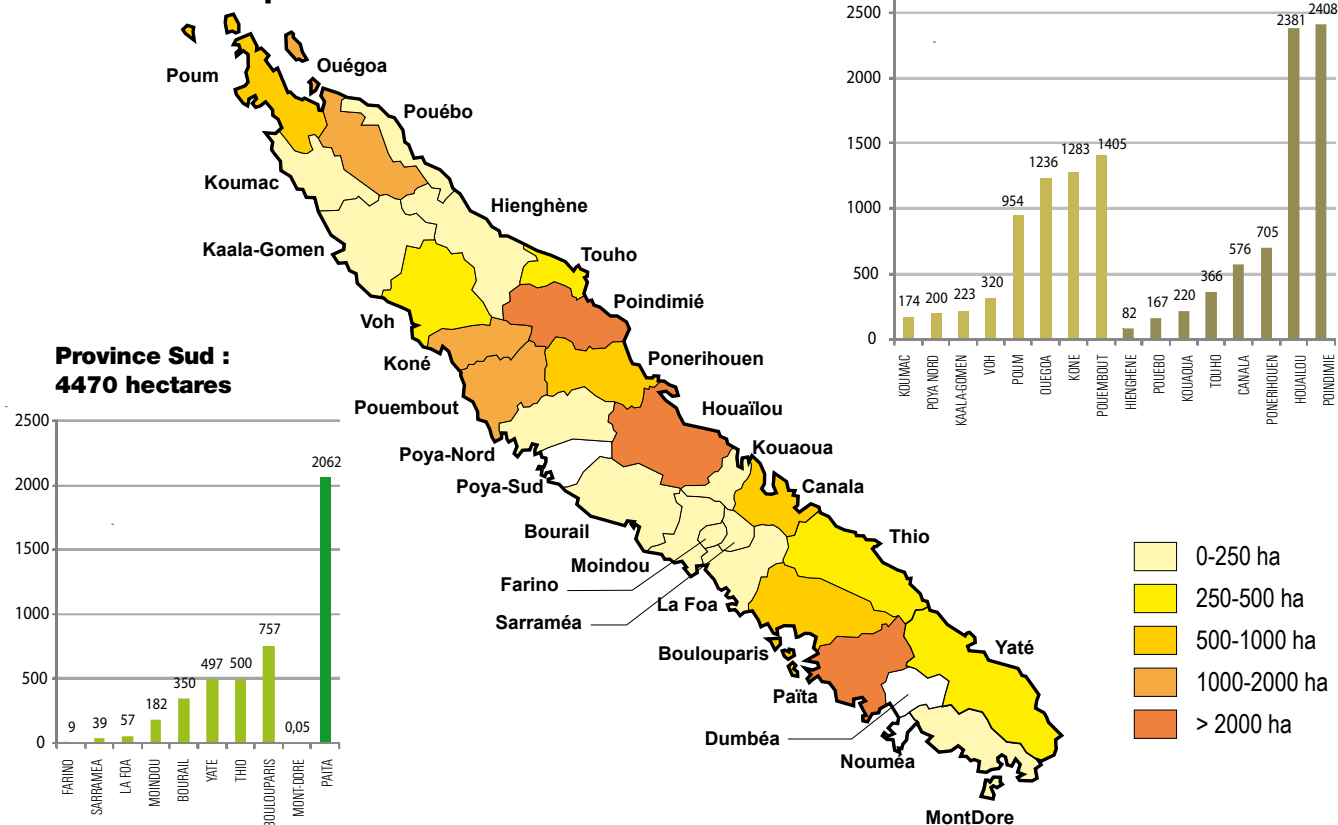
Le stock foncier de l'Agence

Le léger différentiel entre les attributions et les acquisitions induit une diminution du stock, de l'ordre de 3% (448 hectares).

Le stock foncier de l'agence au 31 décembre 2007 est de : **17170 hectares**

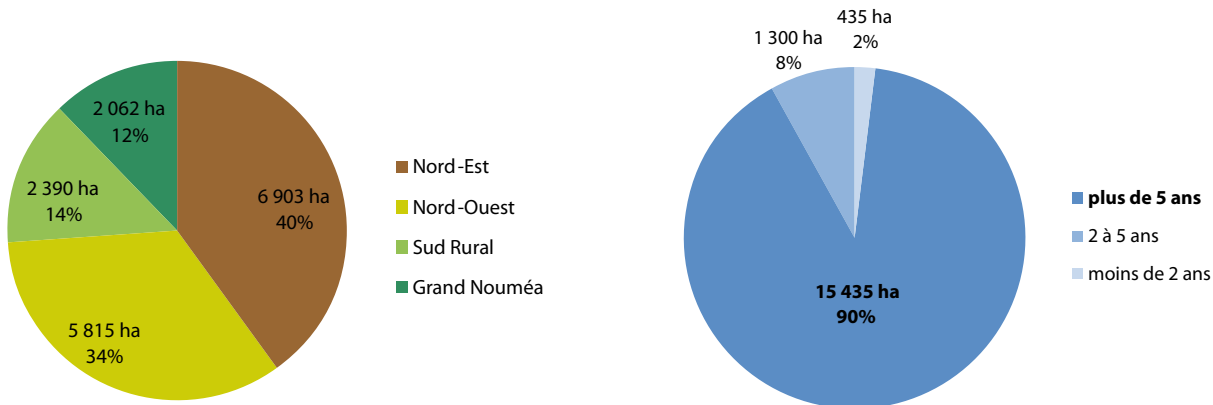
répartition du stock foncier de l'ADRAF par commune au 31/12/2007

Province Nord : 12700 hectares



La ventilation du stock reste inchangée, avec les trois quarts de la superficie située en province Nord et le quart restant en province Sud. Il se répartit en 146 propriétés sur l'ensemble de la Grande Terre.

90% du stock a été acquis il y a plus de 5 ans. Le « stock dur »² reste globalement évalué à 13.400 hectares. Toutefois, il faut noter que près de la moitié de la superficie attribuée en 2007 provenait du stock dur.



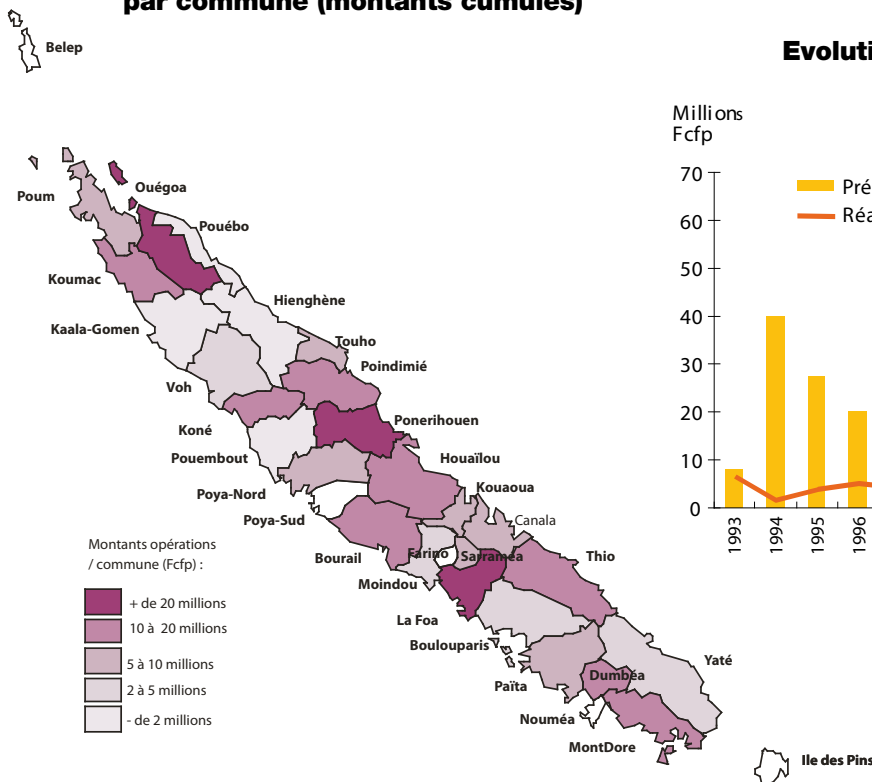
(2) le stock «dur» est défini comme l'ensemble des terrains acquis depuis plus de 5 ans et n'ayant pu faire l'objet d'une procédure d'attribution amenée à terme, en raison de l'existence d'un conflit foncier.

L'AMÉNAGEMENT SUR TERRES COUTUMIÈRES

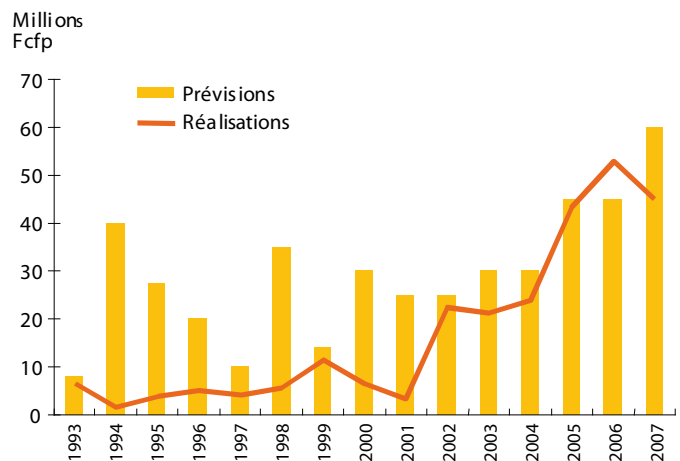
Généralités :

47 millions FCFP ont été utilisés pour la réalisation de travaux d'aménagement en 2007. Le graphique ci-dessous montre l'évolution croissante des montants alloués à l'aménagement des terres coutumières.

Interventions Aménagement 1997-2007 par commune (montants cumulés)



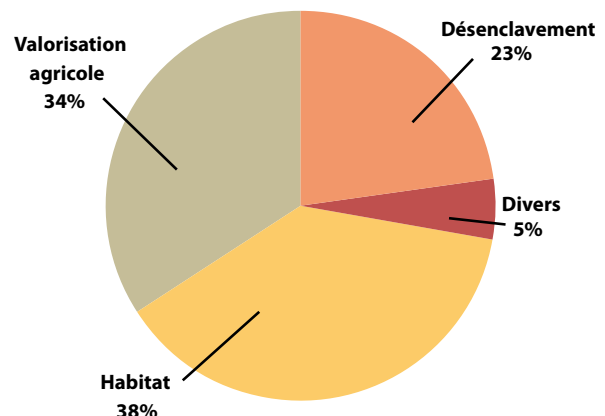
Evolution du budget Aménagement



Ces chiffres démontrent le volume croissant des besoins d'accompagnement des attributaires, besoins qui se diversifient avec le temps comme le montre le graphique ci-dessous :

Répartition des secteurs d'intervention en 2007

Les réalisations concernent essentiellement des travaux (80 %) contre 20% consacrées aux études. Voir la liste des opérations réalisées en annexe 3.



Les travaux de désenclavement :

Ces travaux s'inscrivent dans la continuité des attributions foncières.

L'ADRAF y a consacré 23 % du budget aménagement en 2007.

Avec près de 8 km d'ouverture de piste entre les communes de Ouégoa et Koumac, ce sont 122 ha qui ont pu être désenclavés et ainsi permettre la finalisation d'une attribution foncière au profit du GDPL Djaol Ounou.

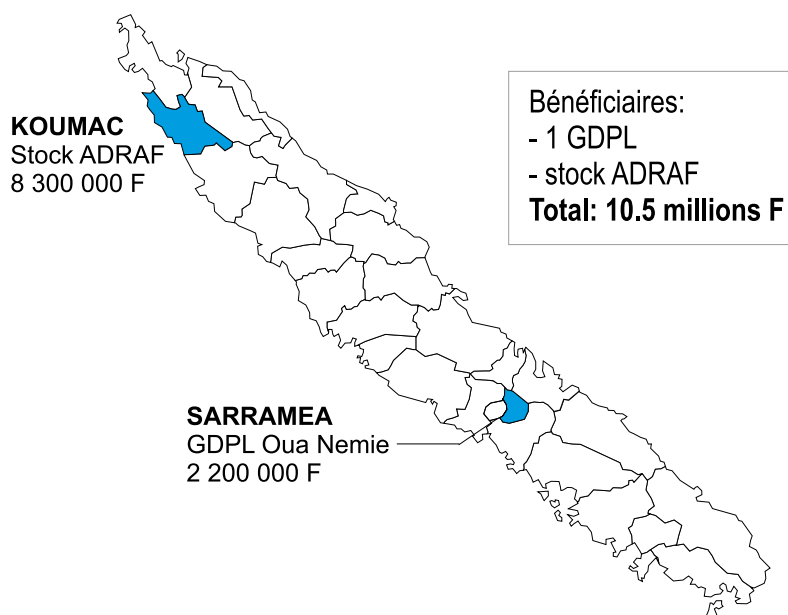
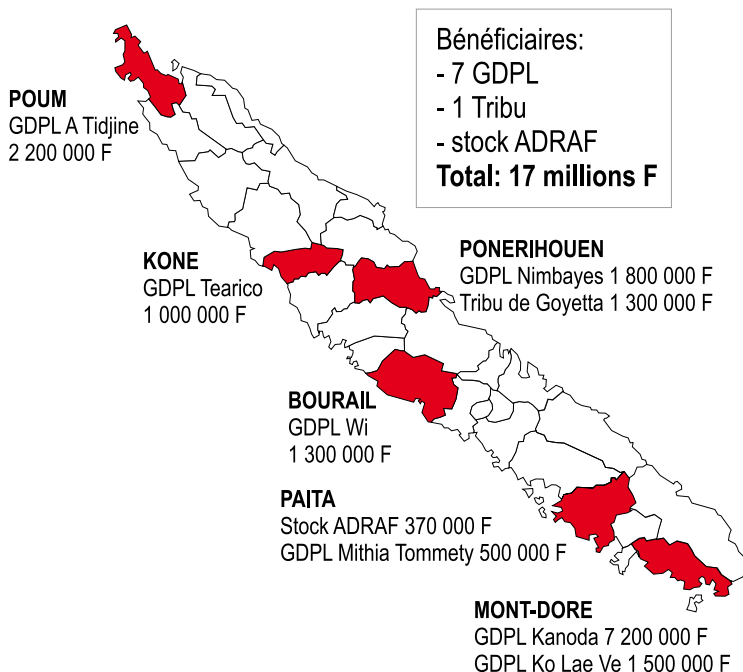


Photo ADRAF : accès au GDPL DJAOL OUNOU
commune de OUEGOA

Sur Sarraméa, les travaux réalisés ont consisté à reprendre la piste ouverte l'année précédente en traitant l'assainissement pluvial. Les membres du GDPL Oua-Nemi peuvent maintenant accéder aux zones d'habitat et de cultures.

Appui aux projets d'habitat groupé :

Cette action a été importante en 2007 puisque 38 % du budget lui a été consacré. Elle nécessite une assistance technique importante auprès des GDPL.



En zone périurbaine :

Les projets d'habitat en zone périurbaine demandent souvent des financements lourds de la part des collectivités locales qui exigent des projets compatibles avec les Plans d'Urbanisme Directeur de la commune concernée. Aussi, l'ADRAF est souvent sollicitée par le GDPL pour formaliser le projet, lancer les études techniques préalables et effectuer les premières évaluations financières.

- **Au Mont-Dore** le projet du GDPL Kanoda qui consiste à réaliser un lotissement locatif ainsi que des lots viabilisés en accession pour les membres du GDPL est entré dans une phase opérationnelle. Les partenaires du projet (le GDPL, la SIC, la mairie, la province Sud, l'Etat et l'ADRAF) ont signé le protocole d'accord permettant de démarrer officiellement l'opération. L'agence participe financièrement à hauteur de 9 millions de FCFP à la réalisation d'une partie des études au travers d'une convention avec la SIC, maître d'ouvrage délégué de l'opération.
- **A la tribu de Saint Louis**, l'agence est présente dans le comité de pilotage initié par la province Sud, en charge de l'ensemble des projets de la tribu de Saint Louis. Dans ce cadre, l'ADRAF a été sollicitée par le GDPL Ko Lae Ve et la province Sud pour réaliser un état des lieux des infrastructures de l'ancien lotissement de l'Ave Maria. Cette étude servira de base à la réhabilitation du site pour la mise en place d'un projet d'habitat pour la tribu.
- **A Païta**, les membres du GDPL Nekobe ont sollicité la mairie et l'ADRAF pour l'aménagement d'un terrain ADRAF en cours d'attribution sur lequel réside une dizaine de foyers. L'agence suit ce dossier depuis une quinzaine d'années. Les discussions menées avec la mairie devraient permettre l'exécution de ce projet en 2008.
- **A Dumbéa**, les discussions autour du projet d'habitat groupé du GDPL Waka ont abouti au lancement d'un schéma d'aménagement de l'intégralité du lot attribué. Cette étude réalisée par la SEM Agglo doit permettre la concrétisation du projet d'habitat en 2008.
- **A Koné**, l'agence est intervenue en appui au GDPL Tearico pour développer l'assainissement pluvial d'une piste interne. Ces travaux permettent d'améliorer l'accès à 25 parcelles d'habitat mises à disposition aux membres du GDPL.

En zone rurale :

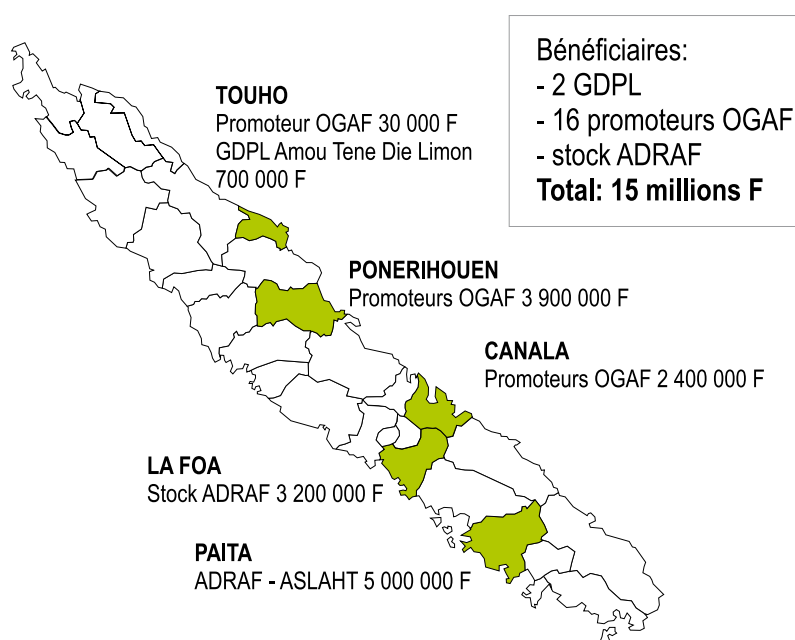
Il s'agit en général d'ouvrir des pistes ou d'améliorer les accès à des zones habitées ou habitables ou pour faciliter l'installation d'un agriculteur. Ces travaux effectués en concertation avec les communes facilitent la mise en place des réseaux par les services municipaux.

Quatre projets ont été suivis par l'agence :

- **A Bourail**, le GDPL Wi a sollicité l'agence pour réaliser un accès à la zone d'habitat des membres du GDPL. Cette piste d'une longueur de 1,2 km doit permettre de développer l'installation des membres du GDPL.
- **A Ponérihouen**, le partenariat avec la commune s'est axé sur l'amélioration de l'accès d'une zone d'habitat au sein de la tribu de Goyetta. Une deuxième tranche de travaux est prévue en 2008 pour finaliser cet accès. La mairie interviendra par la suite pour les réseaux de viabilisation. A terme, ce sont plus de 20 familles qui bénéficieront des conditions d'installation.
- Des travaux de terrassement ont été réalisés sur les terres du GDPL Nimbayes pour améliorer l'accès à des zones habitées et potentiellement exploitables pour l'installation d'un jeune en agriculture.
- **A Poum**, l'agence est intervenue sur le terrain du GDPL Association Tidjine pour ouvrir un accès au site d'habitat, hors de la zone inondable. Des travaux complémentaires d'assainissement sont prévus pour 2008.

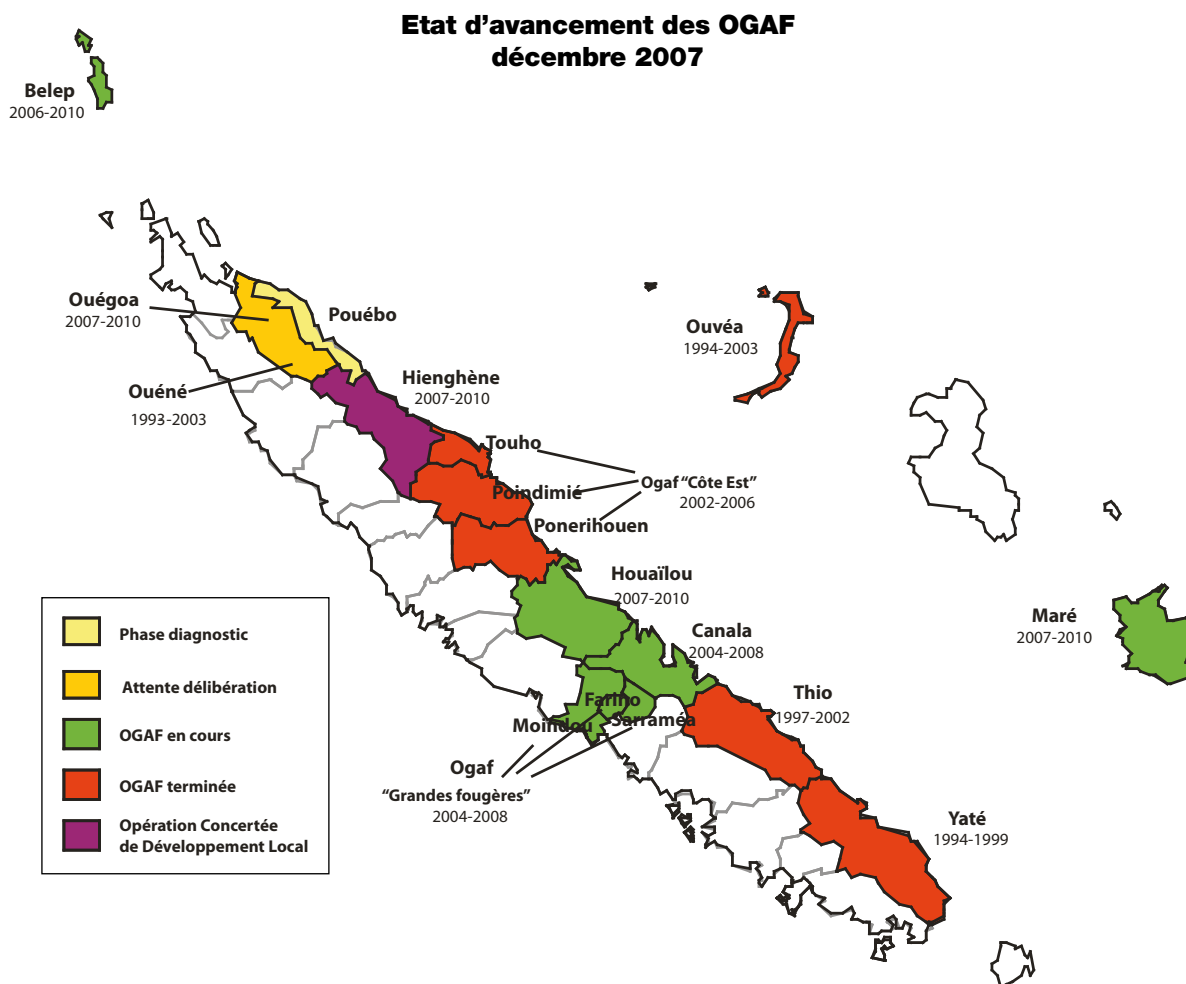
Valorisation agricole sur terres de GDPL, dans le cadre des OGAF ou des périmètres locatifs :

1/3 du budget a été consacré à ce type d'intervention en 2007. Il s'agit essentiellement d'une aide au défrichage ou au désenclavement de parcelles de cultures ou de travaux d'aménagement de périmètres locatifs sur stock ADRAF. Le détail des interventions en matière de développement agricole est présenté au chapitre suivant.



LE DÉVELOPPEMENT RURAL

Les Opérations Groupées d'Aménagement Foncier (OGAF)



L'ADRAF intervient à trois niveaux dans les OGAF :

- elle réalise des diagnostics de territoire pour le compte des communes ou des provinces (sur financement CNASEA)
- elle peut assurer une phase de pré-animation de l'OGAF pour faciliter la mise en place d'une structure locale, le recrutement de l'équipe d'animation et la programmation des premières actions
- enfin, elle participe directement à la mise en œuvre de l'OGAF, en finançant des opérations d'aménagement (défrichage et désenclavement) sur terres coutumières et en siégeant dans les commissions chargées du suivi des OGAF. Elle peut également jouer un rôle direct de régulation des situations foncières.

L'année 2007 a été consacrée à plusieurs opérations :

- Après la fin de l'**OGAF Côte Est** (communes de Touho, Poindimié et Ponérihouen) en 2006, l'ADRAF continue de répondre aux besoins individuels exprimés notamment par le biais des crédits d'aménagement en accompagnement des projets en cours ou pour le démarrage de nouveaux projets d'installation agricole en complémentarité des interventions provinciales.

- L'**OGAF de Canala** entame sa dernière année dont l'échéance est fixée à avril 2008. L'ADRAF participe aux discussions concernant « l'après OGAF » afin de pérenniser l'animation et l'organisation mises en place (centre de tri et magasin d'approvisionnement) qui répondent aux attentes et aux besoins des producteurs. Fin décembre 2007, le nombre total de projets agréés s'élevait à 319.
- L'**OGAF de Belep** a démarré en janvier 2006 pour 4 ans. Le décès accidentel du responsable OGAF et son remplacement ont ralenti le déroulement de l'opération. La 2ème commission OGAF devrait se tenir début 2008.
- L'arrêté d'exécution de l'**OGAF de Maré** a été signé en mai 2007 (300 MFCFP sur 4 ans). Le recrutement de l'équipe d'animation a été réalisé courant novembre 2007 et le démarrage effectif sur place est fixé à janvier 2008. La pré-animation de 10 mois confiée à l'ADRAF a permis la constitution de la structure support de l'OGAF, l'association Co Ayuni.
- L'arrêté d'exécution de l'**OGAF de Houïlou** a été signé en avril 2007 (222 MFCFP sur 3 ans) et l'opération a démarré en juillet suite au recrutement du responsable OGAF. La première commission OGAF s'est tenue en décembre 2007.
- L'**OGAF de Ouégoa** a été validée par l'ensemble des partenaires fin septembre 2007 (238 MFCFP sur 4 ans). Une phase de pré-animation a été jugée nécessaire par les partenaires pour mettre en place la structure d'accueil de l'OGAF dans l'attente de la signature par l'Etat de l'arrêté d'exécution et la pré animation a été confiée à l'ADRAF pour une durée de six mois par le biais d'une convention avec la province Nord.
- La phase de diagnostic de l'**OGAF de Pouébo** a débuté en mars 2007. Une restitution du pré diagnostic a été faite en novembre 2007. La validation du programme d'actions et de la maquette financière est prévue au cours premier trimestre 2008.

Le bilan du dispositif d'installation agricole D.I.A.

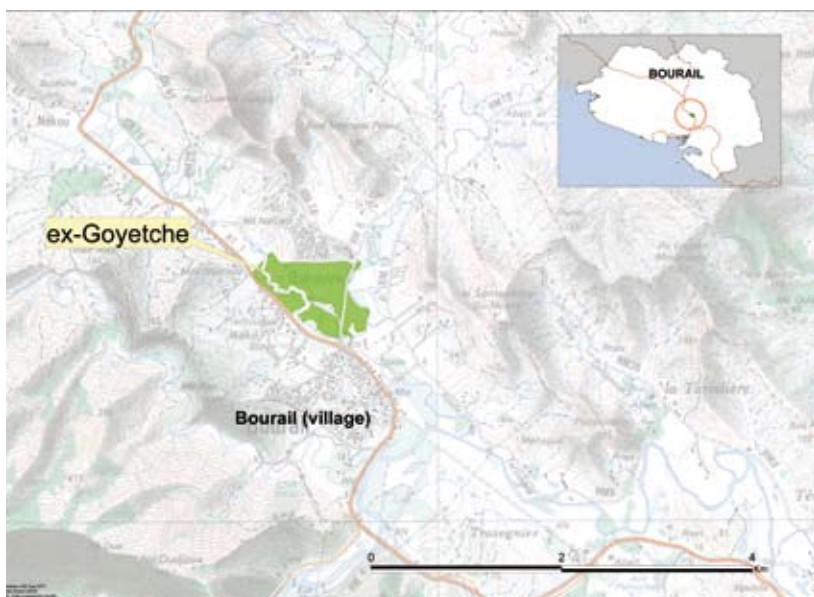
En 2006, la Direction du Service d'Etat de l'Agriculture, de la Forêt et de l'Environnement (DAFE) a confié à l'Agence la réalisation d'une étude portant sur l'évaluation du dispositif DIA (dotation d'installation en agriculture). Les résultats de l'étude ont été présentés au premier trimestre 2007 et ont été suivis d'une réflexion entre la DAFE, les trois provinces, la Chambre d'Agriculture et l'ADRAF qui doit aboutir à la rédaction d'une convention cadre réactualisée.



Les périmètres locatifs

Depuis le milieu des années 90, l'ADRAF a mis en place des périmètres locatifs destinés à favoriser l'installation d'agriculteurs. Quatre opérations ont été réalisées sur le stock foncier de l'Agence, sur les communes de Bourail, La Foa et Païta.

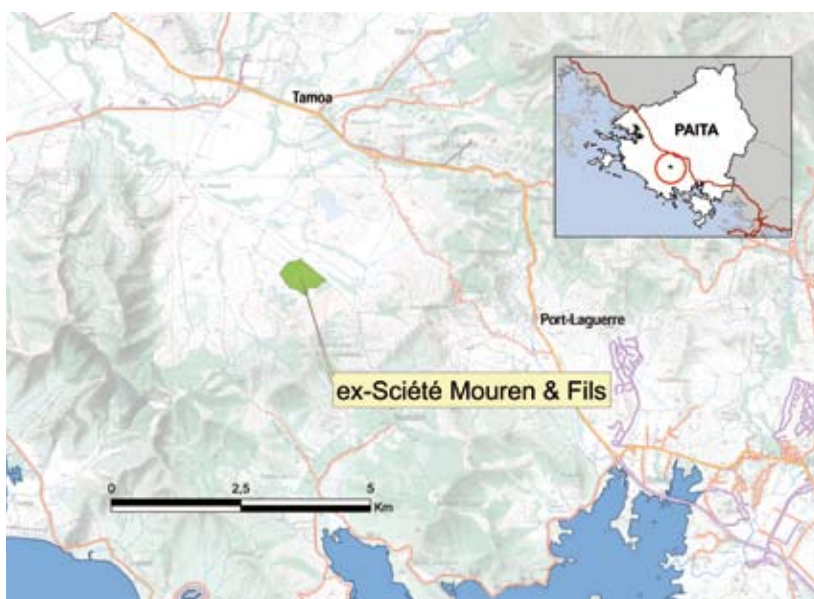
Périmètre de l'ex-propriété Goyetche - Bourail



Date d'acquisition : 1991
Coût : 26 MFCFP
Superficie totale : 59,1 ha
Aménagement : 53,48 ha
14 attributaires sur
15 parcelles

En 2007, l'ensemble des parcelles est loué, plus de la moitié des locataires sont des jeunes. La province Sud a réalisé des travaux de curage de la rivière Douencheur qui traverse le périmètre facilitant le ressuyage des eaux lors des crues importantes.

Périmètre de l'ex-propriété SCA Mouren et fils - Païta



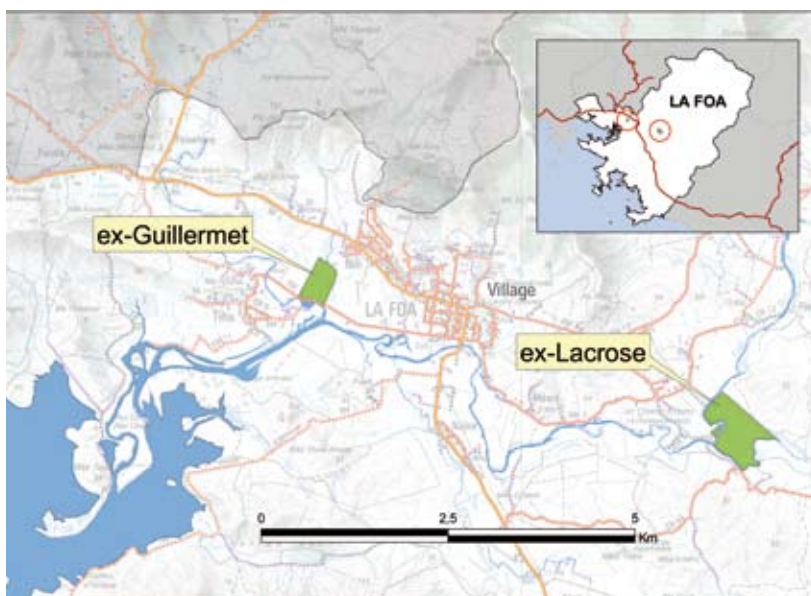
Date d'acquisition : 1992
Coût : 7 MFCFP
Superficie totale : 35 ha
Aménagement : 5 parcelles
de 7 ha pour 4 attributaires

La majeure partie a été attribuée à un groupement de droit particulier local (GDPL) et 35 ha ont été aménagés en périmètre locatif irrigable.

Ce périmètre est géré par l'Association Syndicale Libre pour l'Aménagement Hydro-agricole de la Tamoa (ASLAHT) pour une durée de 18 ans.

L'impact de cette opération est très positif répondant au besoin de foncier des agriculteurs et permettant une rentabilité des investissements hydrauliques de la collectivité provinciale. En 2007, des travaux d'assainissement et d'accès ont été réalisés sur le périmètre.

Sur La Foa



ex-Guillermet

Date d'acquisition : 2003

Coût : 22 MFCFP

Superficie totale : 19,42 ha

**Aménagement : 3 parcelles
de 5 ha pour 2 attributaires**

ex-Lacrose

Date d'acquisition : 1998

Coût : 21 MFCFP

Superficie totale : 38,2 ha

**Aménagement : 6 lots pour
5 attributaires**

Périmètre de l'ex-propriété Guillermet

Les locations sont sous forme d'autorisation d'occupation précaire d'une durée de 1 an. Deux des parcelles sont actuellement louées à un jeune agriculteur pour la culture intensive de squashes. Le reste du terrain est mis à la disposition du clan terrien pour des cultures de tubercules tropicaux. Sur cette parcelle, l'ADRAF a trouvé un équilibre entre le lien à la terre et des objectifs purement économiques. En 2007, l'ADRAF y a réalisé des travaux d'amendements.

Périmètre de l'ex-propriété Lacrose

L'intégralité de la parcelle a été aménagée en 6 lots en coopération avec la province sud. Selon les types de sols, le maraîchage, les grandes cultures (maïs/squash) et les bananeraies dominant. Les locataires (5) sont de jeunes agriculteurs installés à temps plein.

LES ÉTUDES

Bilan de la réforme foncière

L'année 2008 sera celle de trente ans de réforme foncière en Nouvelle-Calédonie (1978-2008).

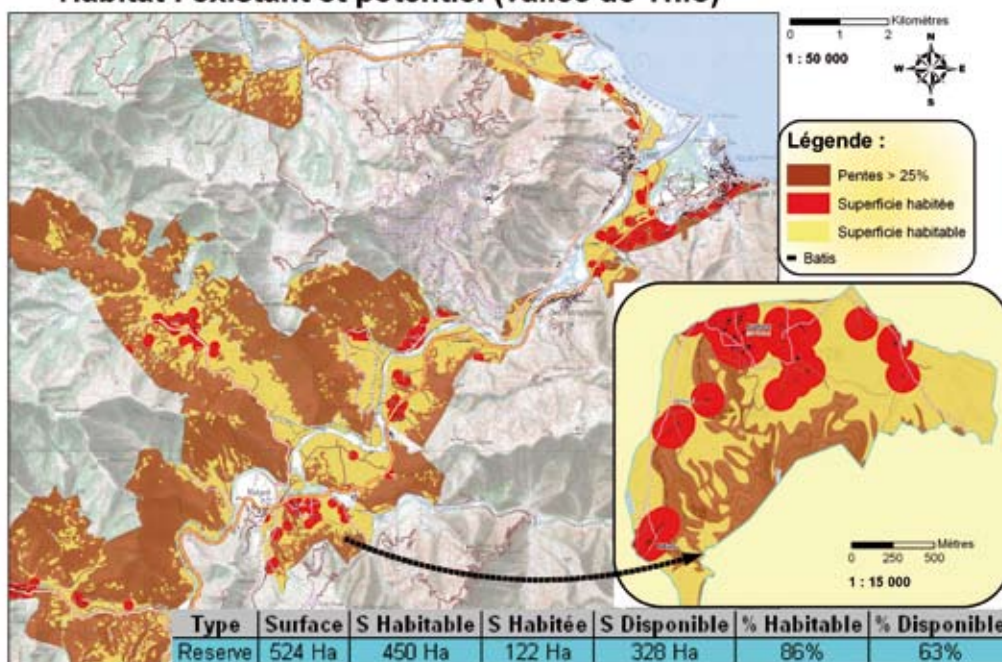
Un bilan de la réforme est en cours. Celui-ci s'articule autour de trois actions :

- un état des lieux des terres coutumières
- le suivi des revendications foncières
- une enquête socio-foncière auprès des bénéficiaires de la réforme foncière

Le premier volet est une étude cartographique basée sur les données numériques disponibles pour :

- déterminer les caractéristiques naturelles des terres coutumières (topographie, ressources en eau...)
- évaluer le niveau actuel d'aménagement et de développement des terres coutumières (routes, habitat, réseaux d'eau, d'électricité, de téléphone...)
- évaluer le potentiel aménageable

Habitat : existant et potentiel (vallée de Thio)



Exemple de carte issu du travail d'état des lieux des terres coutumières

Un travail visant à sauvegarder les documents relatifs aux revendications foncières et à en faciliter l'analyse a également été entrepris. Une méthode d'analyse des revendications a été mise en place en vue de leur intégration dans une base de données destinée à fournir des éléments d'analyse statistique sur les revendications. Elle doit également permettre de faciliter le travail de recherche dans le cadre du traitement des revendications.

L'enquête socio-foncière doit permettre d'identifier et d'analyser les dynamiques impulsées sur les terres attribuées par la réforme foncière, en recueillant le point de vue des acteurs impliqués. Cette action doit permettre de faire avancer la réflexion sur les évolutions possibles de l'ADRAF et des outils qu'elle propose.

Il s'agit d'une enquête qualitative basée sur des entretiens individuels avec les acteurs concernés (autorités coutumières, mandataires et membres de GDPL, personnes-ressources à l'échelon communal).

Un échantillon de cinq communes a été retenu pour ce travail (Thio, Koné, Ouégoa, Ponerihouen et Hienghène) et trois enquêteurs ont été recrutés.

Une synthèse des données des trois volets du bilan devrait être disponible d'ici fin 2008.

Actions de sécurisation foncière :

L'agence a participé à la mise en œuvre d'environ 30 mises à dispositions, principalement dans le domaine des cultures vivrières et de l'élevage, correspondant à environ 1700 ha de terres exploitées. 22 GDPL ont fait appel à l'ADRAF, 140 parcelles ont été créées qui se répartissent comme suit :

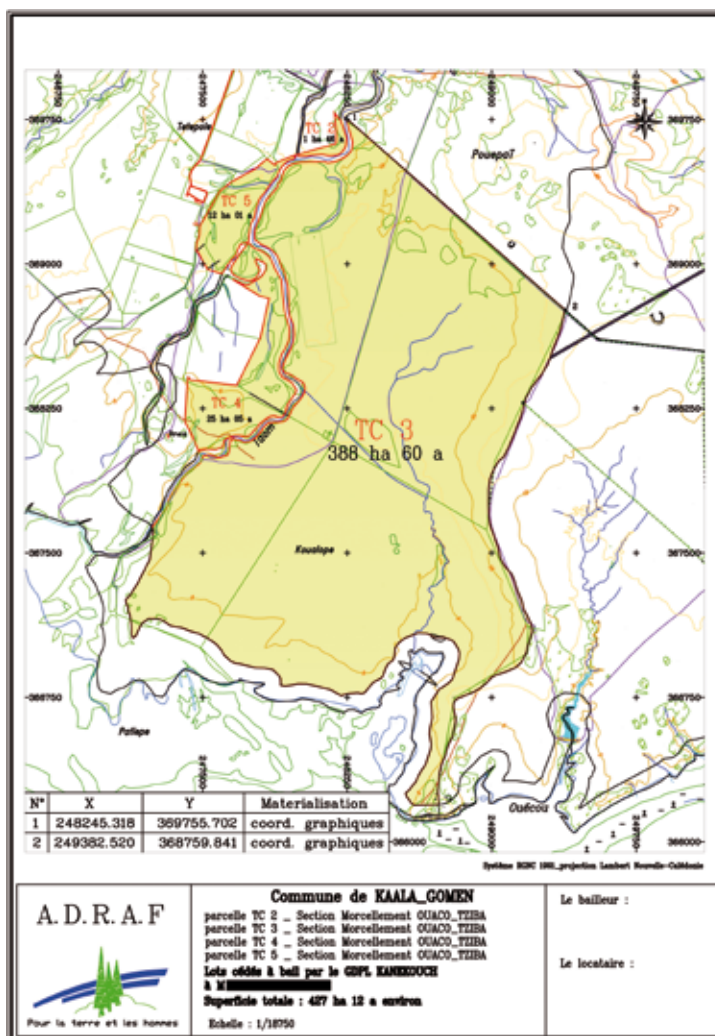
- 1 partage coutumier,
- 44 parcelles à usage agricole ou économique,
- 95 parcelles à vocation habitat.

Cette année, l'accent a été mis sur les locations de terres agricoles, qui constituent les 2/3 des baux rédigés, majoritairement sur la côte Ouest.

Sur la côte Est, les besoins en foncier se font également sentir et l'agence est sollicitée pour accompagner des installations d'infrastructures. Au total, ce sont près de 20.000 hectares qui font actuellement l'objet de locations sur terres coutumières. Ces chiffres ne comprennent pas les nombreuses mises à dispositions orales encore pratiquées par les GDPL pour l'élevage extensif ou les champs vivriers.

Sur un total de 85.000 ha de terres coutumières de valeur agricole très inégale, ces chiffres sont encourageants.

A l'inverse, les mises à dispositions pour construire ont été moins nombreuses en 2007 à l'exception des alentours de Koné et de Poindimié. Il s'agit probablement des effets d'une volonté de rapprochement des populations des centres urbains de brousse.



Exemple de fiche parcelle

Ces mises à disposition par bail permettent aux promoteurs de sécuriser au mieux leur exploitation. Elles font l'objet d'une fiche parcelle élaborée après intervention de la brigade topographique de l'agence.

Pour satisfaire à une demande de locations de petites parcelles pour de courtes durées, l'agence a réactualisé un formulaire de locations simplifié avec tacite reconduction annuelle, essentiellement adapté aux cultures de type vivrier sur terres coutumières.

Un travail de réflexion a été engagé avec la Chambre d'agriculture, visant à promouvoir le bail auprès des propriétaires fonciers et les exploitants agricoles en tenant compte des spécificités de chaque type de foncier.

Dans ce cadre, un travail en partenariat avec le service du domaine de l'Etat a été entrepris, visant à l'analyse des ventes et destiné à déterminer des référentiels des prix des loyers sur terres coutumières, des indicateurs de mesure, des classes de prix, valeurs dominantes, typologie des ventes, morcellement et plus généralement à identifier les zones où le marché des terrains agricoles est en cours de transformation.

Les travaux du groupe « aménagement » :

Mis en place par le Conseil d'Administration de l'ADRAF en 2006, le groupe «aménagement» s'est réuni à de nombreuses reprises sur plusieurs volets :

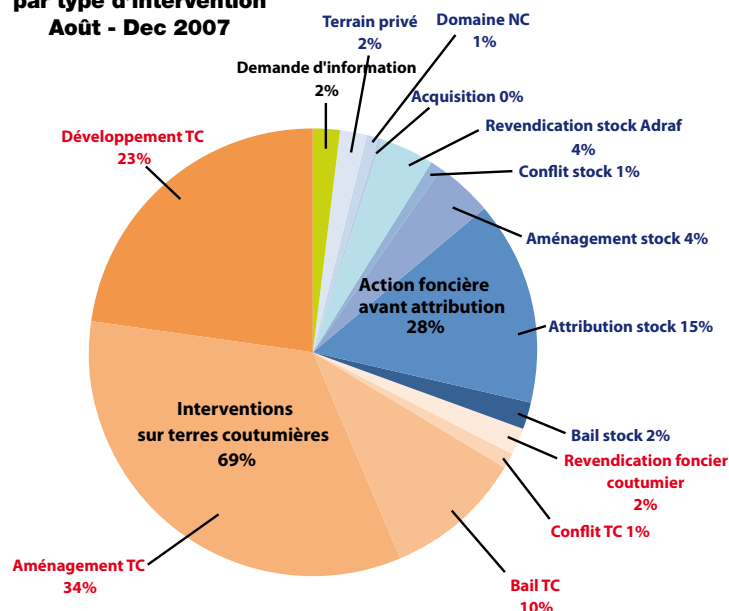
- Dans le domaine de l'habitat sur terres coutumières des propositions ont été faites par le groupe de travail afin d'adapter les réglementations des zones à risque, du permis de construire et classement de voirie, aux terres coutumières.
- Sur le volet financier, le groupe a entamé des discussions avec les établissements de crédit afin de définir des modalités techniques facilitant les emprunts sur terres coutumières. Une mission préparatoire a été conduite par l'AFD, elle sera suivie d'une mission destinée à mieux cibler le public concerné.
- Des premiers travaux visant à l'élaboration d'un cadre juridique relatif aux mises à disposition sur terres coutumières ont été entamés. L'idée maîtresse est de préciser les contours respectifs des champs d'applications des droits commun et coutumier dans les différents contrats qui peuvent être pratiqués sur terres coutumières, afin d'améliorer leur sécurité juridique.
- Etat des lieux des besoins en aménagement des terres coutumières réalisé à partir des résultats de l'état des lieux lancé dans le cadre du bilan de la réforme foncière.

LA GESTION DE L'AGENCE

Suivi des activités des antennes

En Août 2007, un dispositif de suivi a été mis en place par les trois antennes ADRAF afin d'évaluer la répartition du temps passé par les équipes (visites extérieures, réunions, accueil du public...) sur les différents types de dossiers traités par l'agence. Les résultats de ce suivi sont illustrés dans le graphique ci-dessous qui met notamment en évidence l'importance croissante du temps consacré à l'accompagnement des attributaires de la réforme foncière (69% des interventions sur terres coutumières) contre 28% du temps consacré à l'activité primaire de l'agence (gestion des revendications, acquisition et attribution foncière).

**Répartition du temps passé par type d'intervention
Août - Dec 2007**



Même si elles sont significatives d'une tendance générale, ces données doivent cependant être relativisées par le déficit d'agent foncier sur deux antennes en 2007. De plus, la période considérée (août-décembre) est la période la plus chargée en terme de réalisation des travaux d'aménagement. C'est pourquoi il est prévu en 2008 de continuer ce suivi sur une année complète.

La formation continue

Les demandes de formation interne ont été relativement importantes. Elles sont nécessaires pour une remise à niveau des connaissances dans des métiers en pleine évolution. 2.000.000 FCFP ont été consacrés à la formation continue en 2007.

Formations dispensées	Organisme de formation :
« Master développement territorial et aménagement du territoire » « Capacité en droit »	Université de la Nouvelle-Calédonie (UNC)
« Outils de la gestion financière » « Secouriste sauveteur du travail » « Manager son équipe au quotidien » « Excel perfectionnement »	Chambre de Commerce et d'Industrie (C.C.I.)
« Utilisation des GPS » « Microsoft Outlook avancé » « Approche des gestions foncières en N-C »	Institut de Formation à l'Administration Publique (IFAP)

Le budget 2007

L'état prévisionnel des recettes et des dépenses pour l'exercice 2007 a été arrêté pour un montant de 859.796.654 FCFP. Il a été modifié par 3 décisions modificatives et a été arrêté à la somme de 2.574.914.043 FCFP. Cette différence importante s'explique par une modification dans la comptabilisation du stock foncier et des provisions pour dépréciation du stock foncier. Cette opération de régularisation a été établie après avoir considéré que la majeure partie du stock foncier de l'agence ne peut faire l'objet de provisions pour dépréciation car il n'a pas vocation à être revendu mais à être attribué au titre du lien à la terre conformément à l'esprit des accords de Nouméa.

Le budget, exercice 2007, est arrêté en recettes et dépenses, sans journée complémentaire, avec les provisions pour dépréciation du stock foncier, comme suit :

Recettes	2 405 293 909 FCFP
Dépenses	1 375 841 640 FCFP
Résultat excédentaire de l'exercice	1 029 452 269 FCFP

Les provisions pour dépréciation du stock foncier ont été diminuées, pour l'exercice budgétaire 2007, de 1 046 766 061 FCFP, ce qui les porte à 132 299 159 FCFP.

Principales subventions d'exploitation	Budgété	Réalisé	%
Secrétariat d'Etat à l'OM (achat de terres et fonctionnement)	248 876 591	119 331 742 (versé en 2008)	48%
Ministère de l'Agriculture	72 768 027	72 768 027	100%
Nelle-Calédonie Indemnités viagères de départ (IVD)	12 200 000	11 600 000	95%
Principales dépenses de fonctionnement	Budgété	Réalisé	%
Achat de terres, bâtiments	102 200 000	48 720 391	48%
Service de l'IVD	12 200 000	10 818 758	89%
Aménagement Rural	50 000 000	34 348 102	69%
Charges de personnel	168 010 000	159 455 418	95%
Principales dépenses d'investissement	Budgété	Réalisé	%
Matériel de transport, de bureau, mobilier	14 850 000	14 807 637	102%

Le recouvrement des créances

Il concerne les opérations de vente de terre, de cheptel, de matériel, ainsi que les locations et les ventes de villas de Népoui.

Le taux général de recouvrement atteint 32 % (tous titres émis de 1986 à 2007).

PERSPECTIVES

En matière d'action foncière, l'année 2008 s'inscrit dans la continuité des exercices précédents.

Le réservoir d'offres en cours d'instruction comporte une dizaine de projets d'acquisition de propriétés privées. Les stades d'instruction de ces différents dossiers sont variables, mais selon toute vraisemblance, la majorité fera l'objet de décisions dans l'année 2008.

Parmi les décisions d'acquisition prises en 2007, deux seront actées en 2008, l'une sur Kouaoua, et l'autre sur Touho. En 2008, la Nouvelle-Calédonie procèdera aux transferts demandés par l'ADRAF en 2005. S'agissant de 10 propriétés différentes, portant sur un total de 4.500 hectares, les transferts seront étalés dans le temps, sur plusieurs exercices budgétaires consécutifs.

En matière d'attribution, le fait que 2008 soit une année d'élections municipales va engendrer la refonte des commissions foncières communales et ralentir le rythme des procédures. Néanmoins, un objectif de 1 000 hectares semble possible.

Sur le plan des actions aménagement, l'agence devra maintenir son effort pour répondre aux besoins importants exprimés en matière habitat. Ainsi, l'agence continuera en 2008 à suivre les projets de la zone périurbaine autour de Nouméa et Koné. Cette action devrait permettre la concrétisation des projets des GDPL Waka, Kanoda, Nekobe et Gou Me Wee Konignabou. En zone rurale, l'accent sera mis sur certaines communes de la côte Est notamment Touho, Poum et Ponérihouen en appui aux actions provinciales.

En matière de développement rural, l'ADRAF apportera son appui aux nouvelles OGAF sur les communes de Houaïlou, Ouégoa et Pouébo. L'opération de développement local concertée initiée par la province Nord sur Hienghène sera particulièrement suivie à titre expérimental par l'ADRAF sur le plan de la sécurisation du foncier. Un appui particulier sera apporté à l'OGAF de Bélép qui tarde à atteindre son rythme de croisière en raison des problèmes structurels de cette île (insularité, éloignement). Enfin, le suivi des périmètres locatifs devrait permettre à l'Agence de démultiplier dans la mesure du possible ce dispositif nécessaire à l'installation des agriculteurs.

Enfin, l'année 2008 consacrera trente années de réforme foncière. Les premiers éléments du bilan de cette réforme initiée en 2006 pourront être restitués au Conseil d'Administration de l'Agence.

ANNEXES

Annexe 1 : liste nominative de membres du Conseil d'Administration

Annexe 2 : liste nominative des membres des comités de province Nord et Sud

Annexe 3 : liste des opérations d'aménagement réalisées,

Annexe 4 : Organigramme

Conseil d'Administration

Président

Yves DASSONVILLE

*Haut-commissaire de la République
en Nouvelle-Calédonie*

ou Jean-Bernard BOBIN

Secrétaire Général du Haut-Commissariat

Représentants de l'Etat

Jean-Marc BEDIER

*Commissaire délégué de la République
pour la province Nord*

Florus NESTAR

*Commissaire délégué de la République
pour la province Sud*

Pierre-Yves VION

*Directeur du service d'Etat, de l'agriculture, de la forêt
et de l'environnement*

Représentants du Congrès

Eric BABIN

*Membre du Gouvernement chargé de l'Agriculture,
de l'Elevage et de la Pêche*

Guigui DOUNEHOTE

Membre du Congrès

Pascal NAOUNA

Membre du Congrès

Représentants du Sénat coutumier

Bergé KAWA

André THEAN-HIOUEN

Gathélia WABEALO

Représentants des Provinces

Réginald BERNUT

(remplace Philippe MICHEL) Province sud

Joseph GOROMIDO

Province nord

Hnaeje HAMU

Province des Iles Loyauté

Représentants des organisations professionnelles

Gérard PASCO

Basile HOLUE

Jean-Baptiste NAAOUTCHOUE

Participants avec voix consultative

Pierre BRUHNES

Commissaire du Gouvernement

Michel HOURCADE

Contrôleur général

Evelyne DAUXERRE

Agent comptable

Jules HMALOKO

Directeur Général

Composition des Comités de Province

Comité Province Nord

Comité Province Sud

Président

Joseph GOROMIDO

Réginald BERNUT

Commissaire délégué de la République

Jean-Marc BEDIER

Florus NESTAR

Représentants de la Province

Guigui DOUNEHOTE
Valentine EURISOUKE

Guigui DOUNEHOTE
Valentine EURISOUKE

Représentants des aires coutumières

Pascal BOUILLANT - Aire Païci Camuki
Daniel BOAWE - Aire Ajie-Aro
Waïmo PIDJO - Aire Hoot Ma Whaap
Amossa PONGA - Aire Xaracuu

PAITA Clément - Aire Djubéa-Kapone
MONAWA Justin - Aire Ajie-Aro (Sud)
M'BOUERI Jean-Guy - Aire Xaracuu

Représentants des maires

André GOPOEA
Assoc. des maires de N-C
Guyèdre WAMEDJO
Assoc. française des maires de N-C

DIGOUE Adolphe
Assoc. des maires de N-C
Alain LAZARE
Assoc. française des maires de N-C

Représentants de la profession agricole

Irénée POEDA
Axel BILLET

Maryse VIDOIRE
Daniel GUEPY

Agent des services de la N-C

Edmond ROSAIRE

Edmond ROSAIRE

Membres avec voix consultative

Jules HMALOKO
Directeur Général
Pierre BRUNHES
Commissaire du Gouvernement
Patrick DE GUERRE
Contrôleur général
Evelyne DAUXERRE
Agent comptable
Jean-Claude GAMBÉY
*Chef du département du développement local
province Nord*

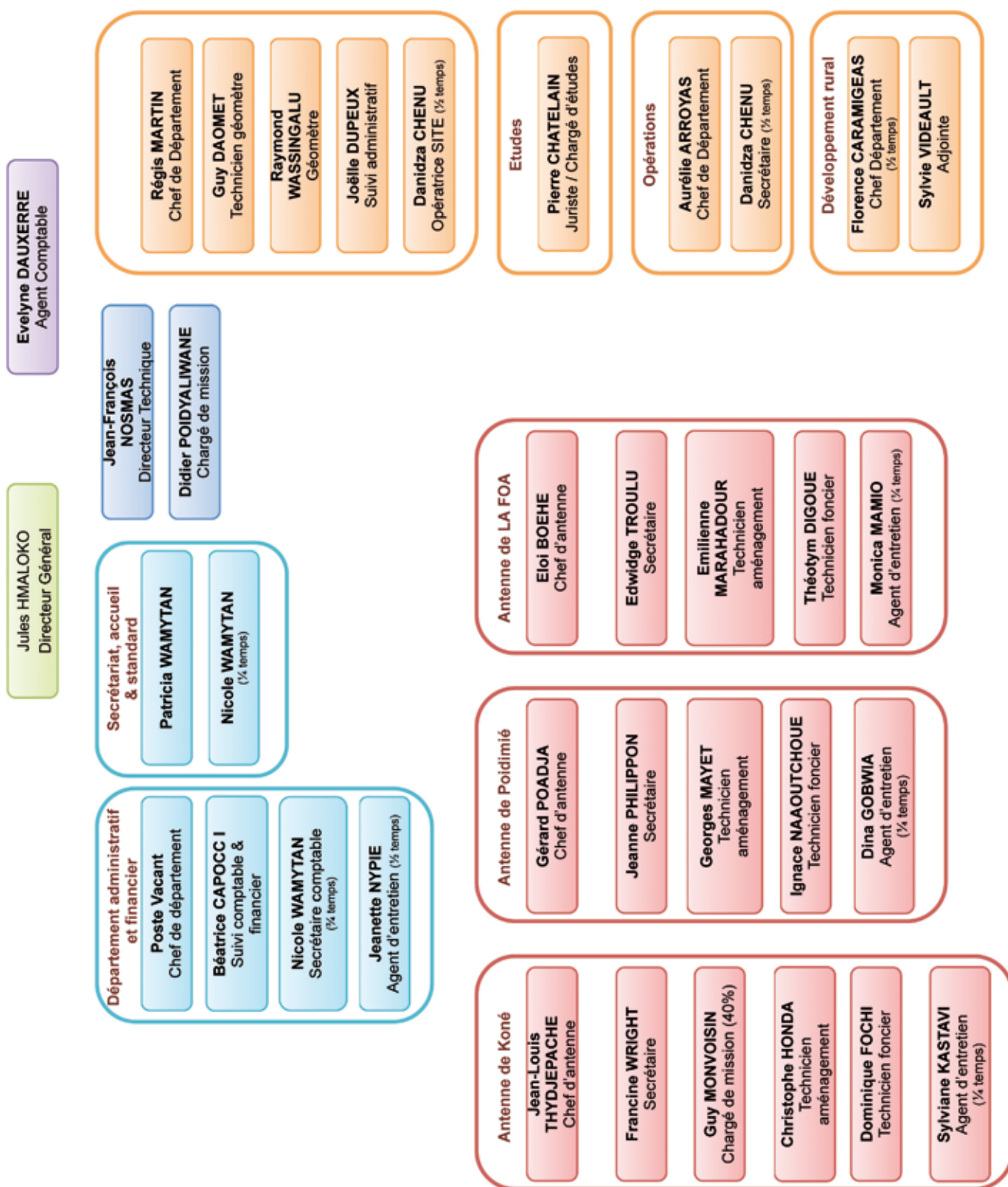
Jules HMALOKO
Directeur Général
Pierre BRUNHES
Commissaire du Gouvernement
Patrick DE GUERRE
Contrôleur général
Evelyne DAUXERRE
Agent comptable
François MADEMBA-SY
*Directeur du développement rural
province Sud*

Liste des opérations d'Aménagement

Commune	Promoteur	Descriptif	Coût (FCFP)
KOUMAC	ADRAF ex-terrain Domaniaal	Ouverture de piste (8,5km)	8 295 000
SARRAMEA	GDPL OUA NEMIE	Réhabilitation de la piste Sud (2ème phase)	2 194 500
DESENCLAVEMENT			10 489 500
THIO	ADRAF - Ex- propriété SLN	Réfection de la toiture (2ème tranche)	2 432 981
Divers			2 432 981
BOURAIL	GDPL WI	Réhabilitation de la piste interne (1,2km)	1 328 250
KONE	GDPL TEARICO	Travaux d'assainissement	975 072
MONT-DORE	GDPL KANODA	Participation aux études (1ère tranche)- Partenariat SIC	7 200 000
MONT-DORE	GDPL KO LAE VE	Etat des lieux du site Ave Maria	1 491 000
PAITA	ADRAF ex- ETS MARTIN	Levé topographique	367 500
PAITA	GDPL MITHIA TOMMETY	Défrichage	504 000
PONERIHOUEN	GDPL NIMBAYES	Réhabilitation de la piste	1 837 500
PONERIHOUEN	Tribu de Goyetta	Réhabilitation de la piste de desserte	1 312 500
POUM	GDPL ASSOCIATION TIDJINE	Ouverture de piste (1,2 km)	2 163 000
HABITAT			17 178 822
CANALA	Promoteur OGAF	Accès	121 800
CANALA	Promoteur OGAF	Accès, défrichage	84 000
CANALA	Promoteur OGAF	Accès, plate forme	399 000
CANALA	Promoteur OGAF	Accès	510 300
CANALA	Promoteur OGAF	Amélioration route	518 385
CANALA	Promoteur OGAF	Amélioration route	199 500
CANALA	Promoteur OGAF	Défrichage	380 500
CANALA	Promoteur OGAF	Défrichage	107 625
CANALA	Promoteur OGAF	Défrichage	99 750
LA FOA	ADRAF ex- Guillermet	Amendement...	3 188 800
PAITA	ADRAF-ASLAHT	réfection barrière, défrichage, assainissement...	4 998 670
PONERIHOUEN	Promoteur OGAF	Défrichage	144 500
PONERIHOUEN	Promoteur OGAF	Défrichage	233 750
PONERIHOUEN	Promoteur OGAF	Défrichage	144 500
PONERIHOUEN	Promoteur OGAF	Défrichage	144 500
PONERIHOUEN	Promoteur OGAF	Défrichage	144 500
PONERIHOUEN	Promoteur OGAF	Défrichage	144 500
PONERIHOUEN	GDPL NATENYAMII	Réhabilitation de la piste interne	2 922 780
TOUHO	Promoteur OGAF	Défrichage	31 500
TOUHO	GDPL AMOU TENE DIE LIMON	Aménagement de l'accès	715 890
VALORISATION AGRICOLE			15 234 750
TOTAL			45 336 053

Organigramme

Au 31 déc. 2007





Siège :

1, rue de la Somme, BP 4228, 98847 Nouméa

Tél : (687) 25.86.00 / Fax : 25.86.04

Mail : adraf@adraf.nc

Agence de La Foa :

BP 12 – 98880 La Foa

Tél : (687) 44.86.00 / Fax : 44.86.04

Agence de Koné :

BP 48 – 98860 Koné

Tél : (687) 47.76.00 / Fax : 47.76.04

Agence de Poindimié :

BP 150 – 98822 Poindimié

Tél : (687) 42.66.00 / Fax : 42.66.04