



Rapport d'activité

2015

# Chiffres clés 2015

## Réforme foncière

**67** courriers de revendications

**7** offres de ventes amiables

**717** hectares attribués (au bénéfice de : 5 GDPL, 1 tribu et 1 commune)

**9 015** hectares en stock

## Sécurisation foncière

**50** dossiers de médiation (conflits)

**147** interventions des géomètres

**239** GDPL contactés

## Valorisation foncière

**138** ha loués par l'agence à **21** agriculteurs

Aide à la rédaction de **11** mises à disposition sur **180** ha de terres coutumières

## Appui aux collectivités

**2** études commandées

**1** étude finalisée en 2015

**3,13** ha attribués à une commune

## Statistiques foncières

**341** terrains en vente en zone rurale et péri-urbaine sur **4 173** hectares  
prix total : **8,27** milliards FCFP

**286** baux sur terres coutumières

**15 800** hectares loués

# Sommaire

<u>ACTUALITE 2015</u>	<u>4</u>
<u>PRESENTATION DE L'ADRAF</u>	<u>5</u>
<u>REFORME FONCIERE</u>	<u>9</u>
<u>LE STOCK FONCIER</u>	<u>13</u>
<u>SECURISATION FONCIERE</u>	<u>14</u>
<u>APPUI AUX COLLECTIVITES</u>	<u>17</u>
<u>STATISTIQUES FONCIERES</u>	<u>18</u>
<u>PERSPECTIVES</u>	<u>21</u>





# Introduction

En 2015, l'Adraf a mené à leur terme plusieurs dossiers d'attribution de terres sur 700 hectares environ.

Les actions de sécurisation foncière ont connu une montée en puissance avec une contribution importante de l'agence en matière d'élaboration de plans d'acte, en lien avec la rédaction de baux sur terres de GDPL ou d'actes coutumiers par les officiers publics coutumier.

L'avenir de l'établissement a également été au cœur de son action. Un plan stratégique 2016-2025 destiné à éclairer les décideurs sur les enjeux de la question foncière a été rédigé.

Au second semestre 2015, le président du conseil d'administration de l'Adraf a sollicité les groupes politiques au congrès, les collectivités et le sénat coutumier afin de recueillir leurs positions sur les orientations proposées par le plan stratégique, avec en perspective la mise en place en 2016 d'un groupe de travail sur les missions, les moyens et le transfert de l'Adraf.

L'année 2015, reste marquée par des difficultés financières, qui ont limité la capacité d'acquisition foncière à deux actes sur Sarraméa et deux échanges de terrains.

L'agence a néanmoins continué de s'investir pleinement dans l'accompagnement des dynamiques de développement des terres coutumières. Ainsi, au cours de l'année, les équipes ont apporté leur appui à plus des deux-tiers des 350 GDPL fonciers de Nouvelle-Calédonie, pour traiter divers dossiers (organisation interne des groupements, projets économiques, mises à disposition de terre, litiges fonciers etc...).

# Actualité 2015

## Janvier

- Attribution de 206 ha à un GDPL sur Bourail

## Février

- Restitution de l'étude foncière Voh-Koné-Pouembout-Poya

## Mars

- Commission foncière communale de Pouébo

## Avril

- Conseil d'administration : présentation du plan stratégique 2016-2025
- Attribution de 83 ha à deux GDPL sur Canala
- Attribution de 249 ha à 1 GDPL sur Poum

## Mai

- Attribution de 38 ha à une tribu de Poindimié

## Juin

- Attribution de 138 ha à un GDPL sur Kaala-Gomen
- et de 3,13ha à la commune de Poum

## Juillet

- Consultation des collectivités locales (Nouvelle-Calédonie, Provinces et Associations de maires) sur les missions de l'ADRAF
- Comité de province Nord

## Août

## Septembre

- Consultation des groupes politiques du Congrès de la Nouvelle-Calédonie sur les missions de l'ADRAF

## Octobre

- Conseil d'administration

## Novembre

- Comité de Province Sud

## Décembre

- Restitution de l'étude « espaces valorisables des terres coutumières en Province Sud »
- Comité de Province Sud
- Conseil d'administration

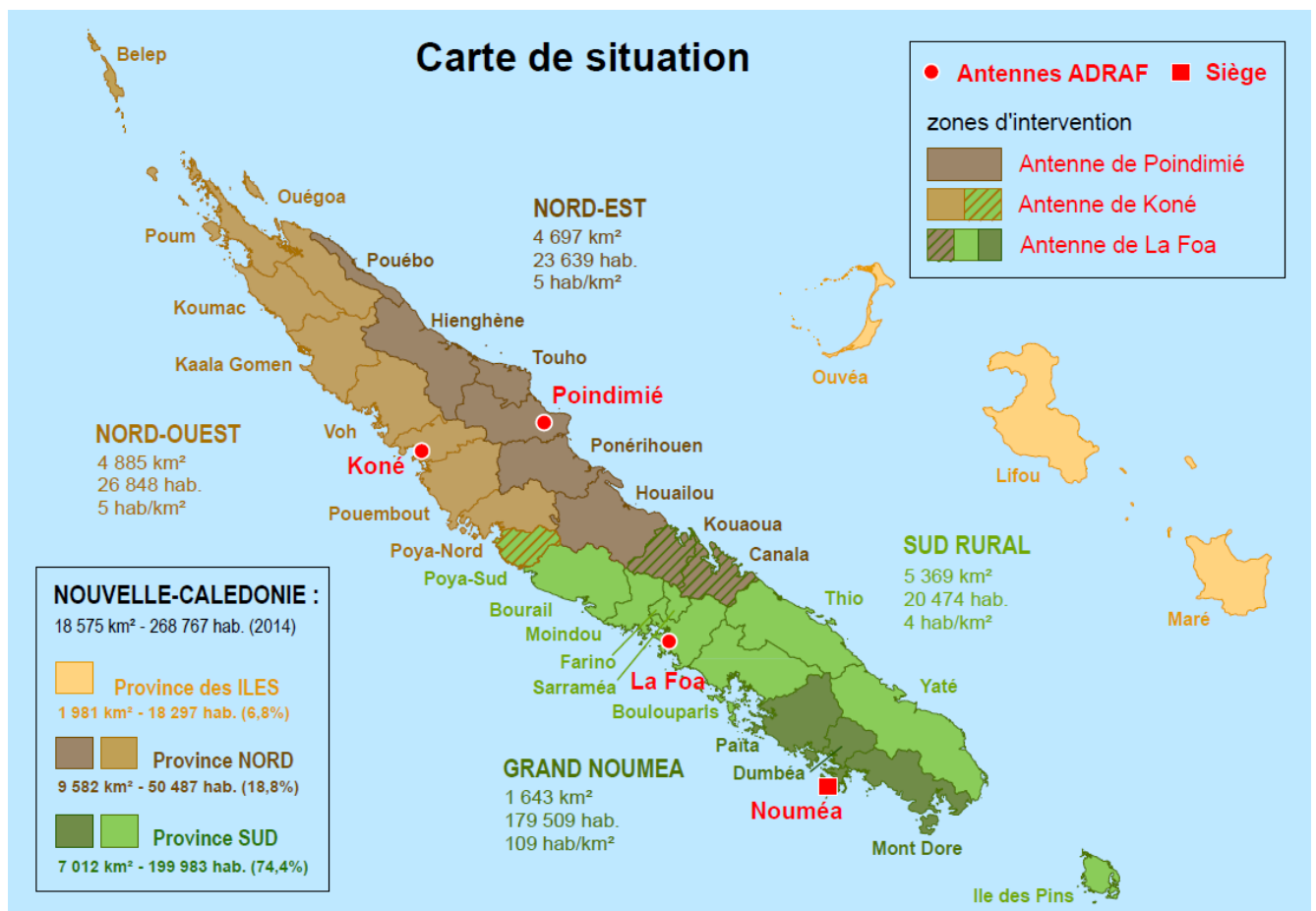
# Présentation de l'ADRAF

## 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 ».



# Les équipes

L'agence est composée au 31 décembre 2015 de 29 agents : 20 contractuels et 9 fonctionnaires. Les agents sont répartis entre les 3 antennes (Poindimié, Koné, La Foa) et le siège.

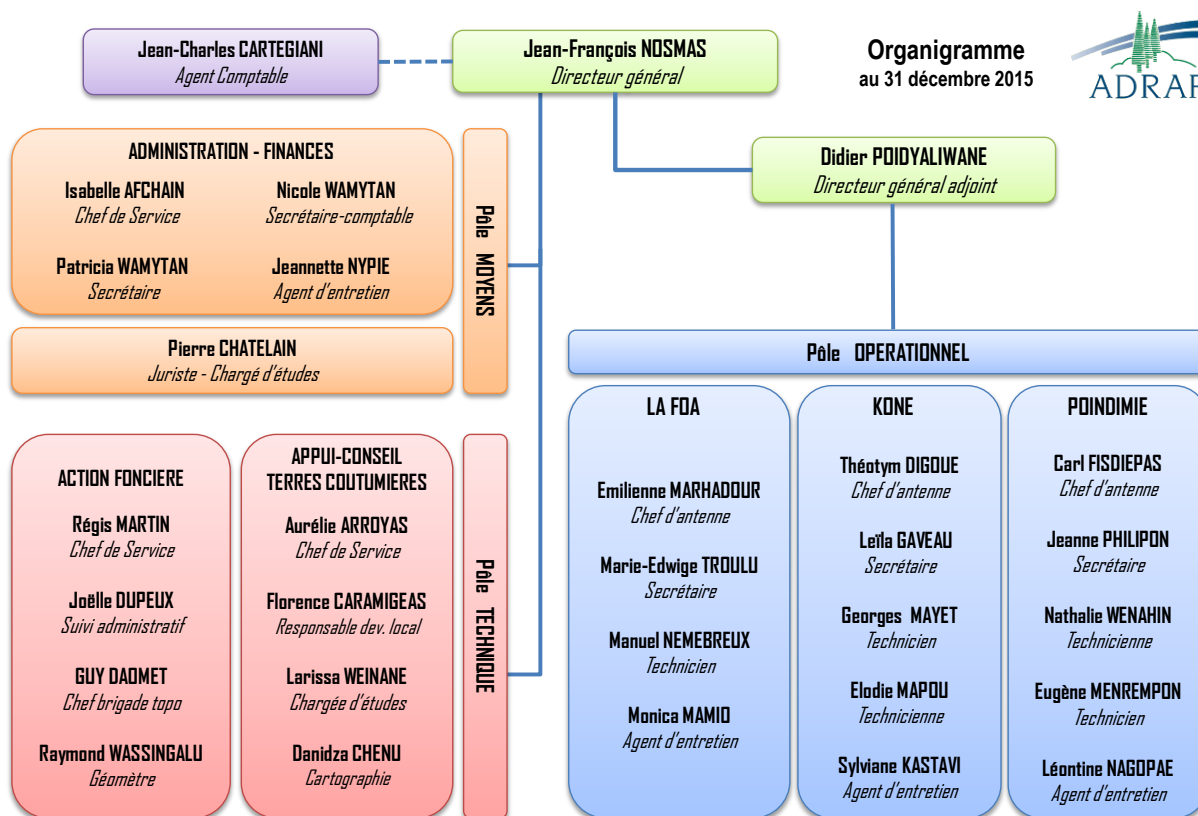
## Organisation

Les équipes de l'agence sont organisées en 3 pôles :

1 pôle opérationnel constitué des 3 antennes de Koné, Poindimié et La Foa

1 pôle technique constitué des services « action foncière » et « appui-conseil / terres coutumières »

1 pôle des moyens avec le service administratif et financier et le service juridique





## Des instances collégiales

L'ADRAF dispose d'instances à la fois collégiales et décentralisées composées de représentants de l'Etat, de la Nouvelle-Calédonie, des provinces, des communes, des coutumiers et des professionnels agricoles.

### Le conseil d'administration

Le conseil d'administration définit la politique générale de l'agence et détermine les règles de son fonctionnement. Il se réunit 2 à 3 fois par an pour se prononcer sur l'état prévisionnel des dépenses et des recettes, le compte financier et le rapport annuel d'exécution et prendre les décisions en matière d'acquisitions et d'attributions foncières.

### Les comités de provinces

Les comités de province (Nord et Sud) sont consultés par le conseil d'administration sur les grandes orientations de son activité en faveur du développement rural de la province concernée et sur l'ensemble des actions de l'agence qui trouvent leur application sur les territoires provinciaux. Ils font des propositions à l'agence concernant les acquisitions de biens immobiliers situés sur leur territoire. Pour chaque attribution ils donnent leur avis sur les candidatures dont la liste leur est soumise par l'agence.

### Les commissions foncières communales

Les commissions foncières communales (CFC) proposent au conseil d'administration de l'agence des critères de choix pour les attributions foncières sur le territoire des communes. Pour chaque attribution elles donnent leur avis sur les candidatures dont la liste leur est soumise par l'agence.

## Réunions des instances en 2015

### 3 conseils d'administration

(17 avril, 9 octobre et 4 décembre)

### 2 comités de province Sud

(25 février et 2 décembre)

### 1 comité de province Nord

(28 juillet)

### 1 CFC : Pouébo (26 mars)

### Composition du conseil d'administration

- Président: le Haut-Commissaire
- 3 représentants de l'Etat
- 3 de la Nouvelle-Calédonie
- 3 des provinces (Nord-Sud-Iles)
- 3 du Sénat coutumier
- 3 de la profession agricole

*Voir composition nominative en annexe 1*

### Composition des comités de province

- Président: le représentant de l'assemblée de province au CA
- le commissaire délégué
- 1 des services de la Nouvelle-Calédonie
- 2 représentants de la province
- 2 représentants des maires
- 1 par aire coutumière
- 2 de la profession agricole

*Voir composition nominative en annexe 2*

### Composition des CFC

- Président: le maire
- 2 représentants communaux
- 2 des aires coutumières
- 2 des GDPL
- 2 de la profession agricole



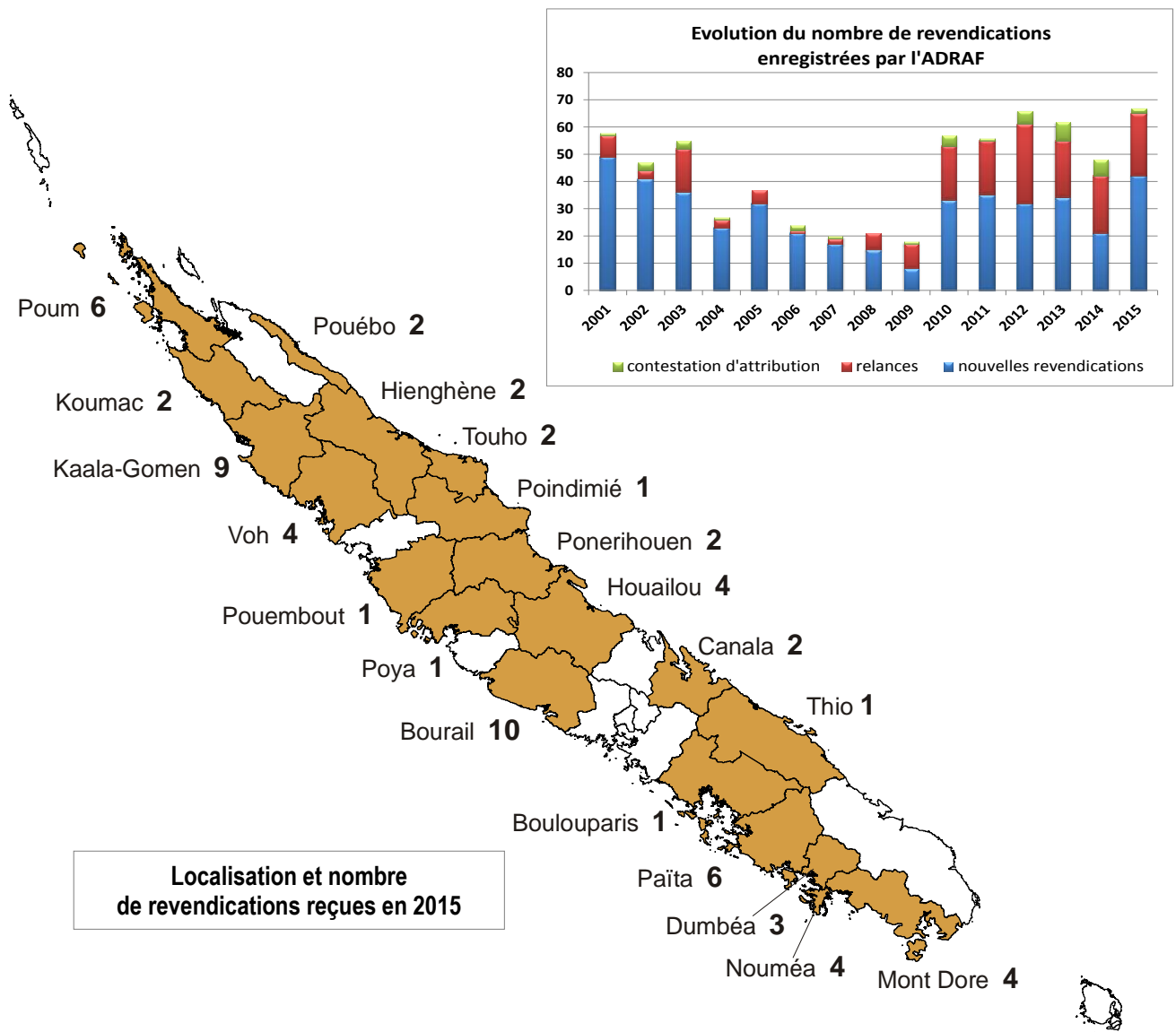
# Réforme foncière

## Revendications

L'ADRAF a reçu 67 courriers de revendications en 2015 soit un chiffre record depuis plus de 15 ans. 42 d'entre elles sont de nouvelles revendications, 23 sont des relances de revendications plus anciennes et 2 des contestations portant sur des terrains déjà attribués en terres coutumières.

Les revendications foncières sont portées par des clans et familles, par des GDPL, des tribus ou des chefferies.

Les revendications portent sur tous types de propriétés foncières : privées, des collectivités (communes, provinces et Nouvelle-Calédonie) et coutumières et concernent 20 communes de la Grande-Terre.

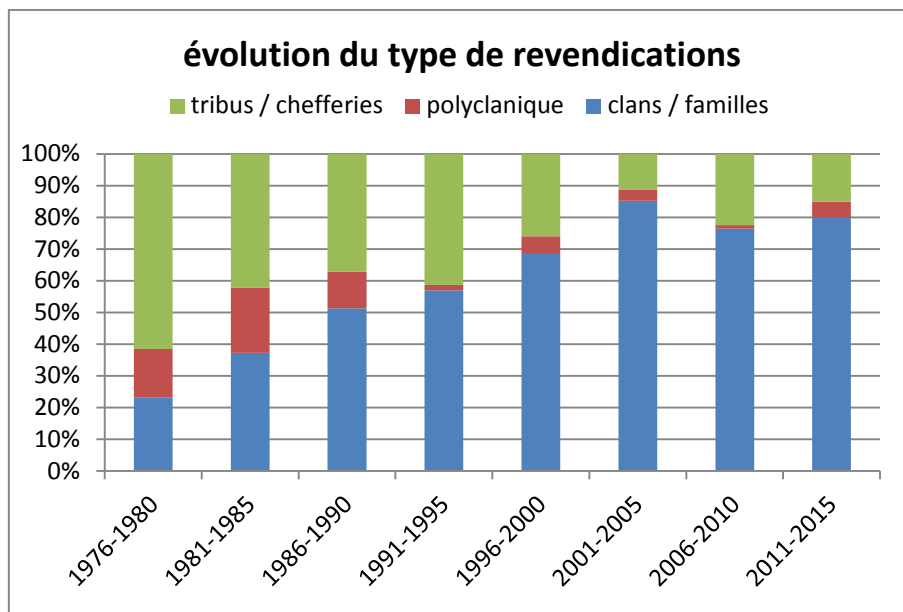


## Evolution du type de revendications

En 2015, les revendications foncières ont été émises à 80 % par des groupes claniques ou familiaux. Cette proportion reste stable depuis le début des années 2000.

Au début de la réforme foncière, dans un contexte de lutte politique et identitaire, les autorités et groupes sociaux coutumiers étaient organisés de manière à mener les revendications collectivement. Ainsi, les revendications des tribus représentaient plus de 60 % du total. Progressivement le rapport s'est inversé, pour se renverser au milieu des années 90.

Cette inversion traduit l'évolution organisationnelle des groupes sociaux. A partir des années 90, dans un contexte de paix civile et d'émancipation de la société civile, les groupes familiaux se sont réaffirmés face aux grands groupes tels que les tribus et les groupes polyclaniques.

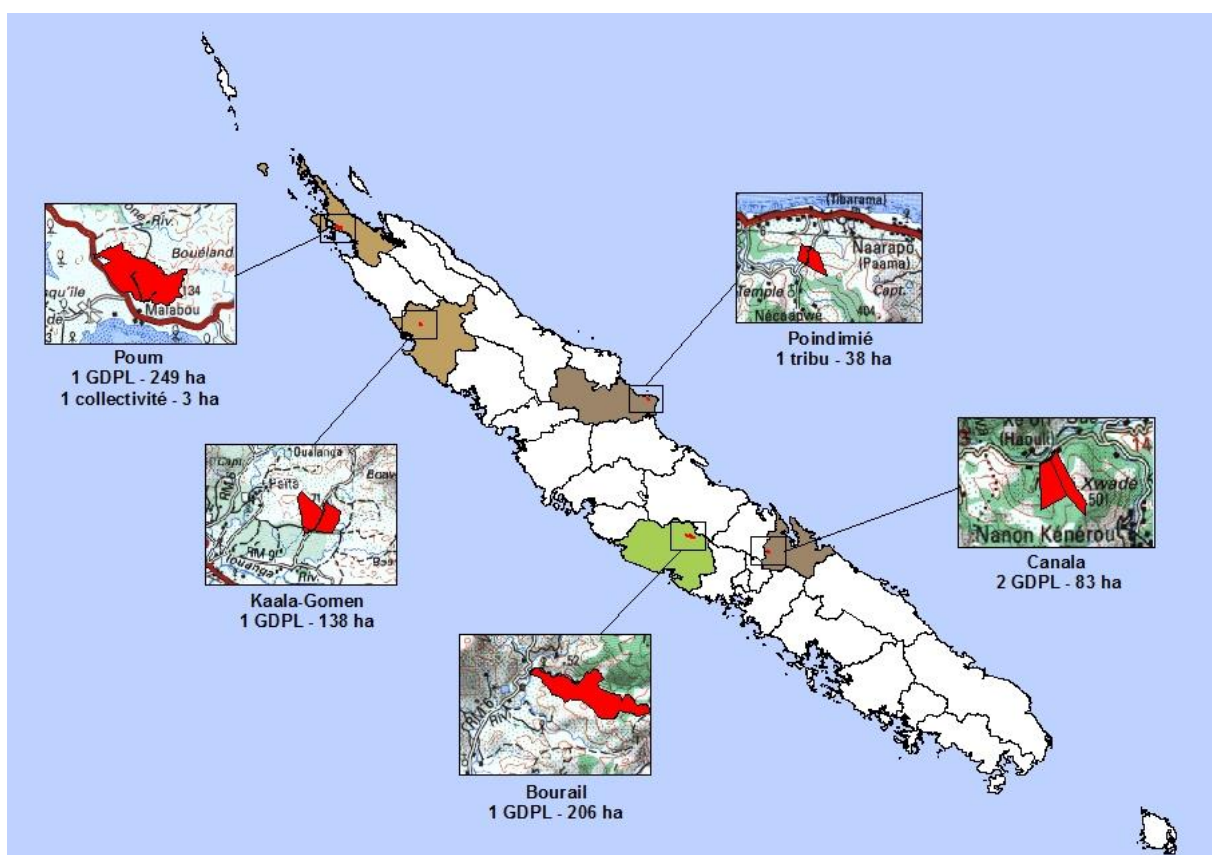


# Les attributions foncières

## Attributions actées : 717 hectares

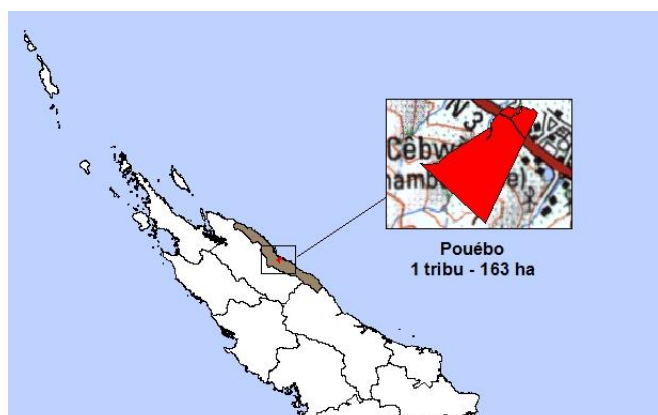
En exécution des décisions du conseil d'administration, 7 opérations d'attribution ont été actées devant notaire en 2015, pour une surface totale de 717 hectares. Les bénéficiaires sont 5 GDPL, 1 tribu et 1 commune.

Depuis 2 ans l'ADRAF réalise des attributions au bénéfice de tribus. Ce type d'opération permet parfois de trouver les consensus nécessaires pour réaliser les cessions foncières, quand bien même les terrains concernés ont fait l'objet de conflits importants dans le passé.

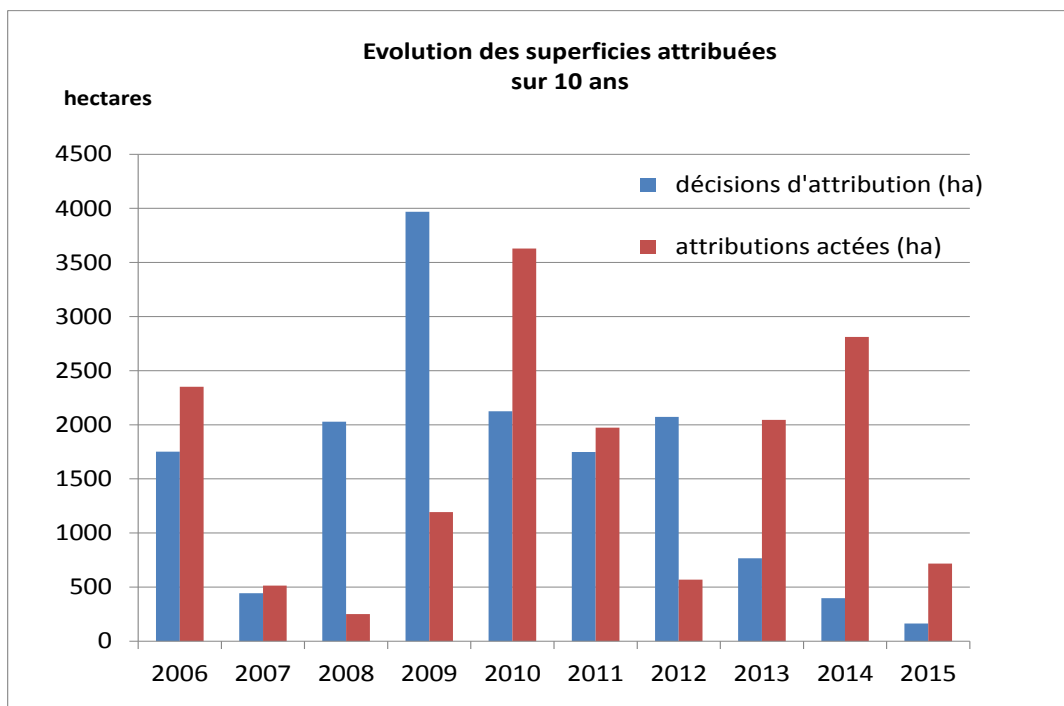


## Décision d'attribution : 163 ha

Une décision d'attribution a été prise, concernant un terrain situé à Pouébo. Cette propriété âprement disputée entre clans et tribu depuis les années 80 sera finalement attribuée à la tribu de Tchambouène (Pouébo).







## Les acquisitions foncières

### Offres de vente

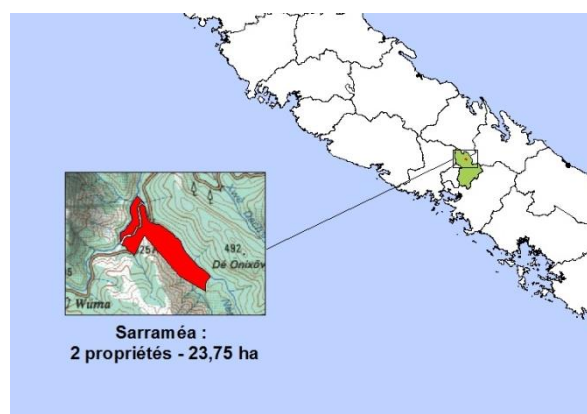
En 2015, quatre offres de ventes ont été instruites. Les terrains proposés sont tous situés sur la côte Ouest. Deux offres supplémentaires reçues en fin d'année seront instruites en 2016.

### Acquisitions actées : 23,75 hectares

Deux acquisitions foncières ont été réalisées pour un montant total de 25 millions de FCFP. Il s'agit de deux terrains limitrophes situés à Sarraméa,

### Décisions d'acquisition

Pour des raisons financières, le conseil d'administration n'a pas pris de nouvelles décisions d'acquisition en 2015.



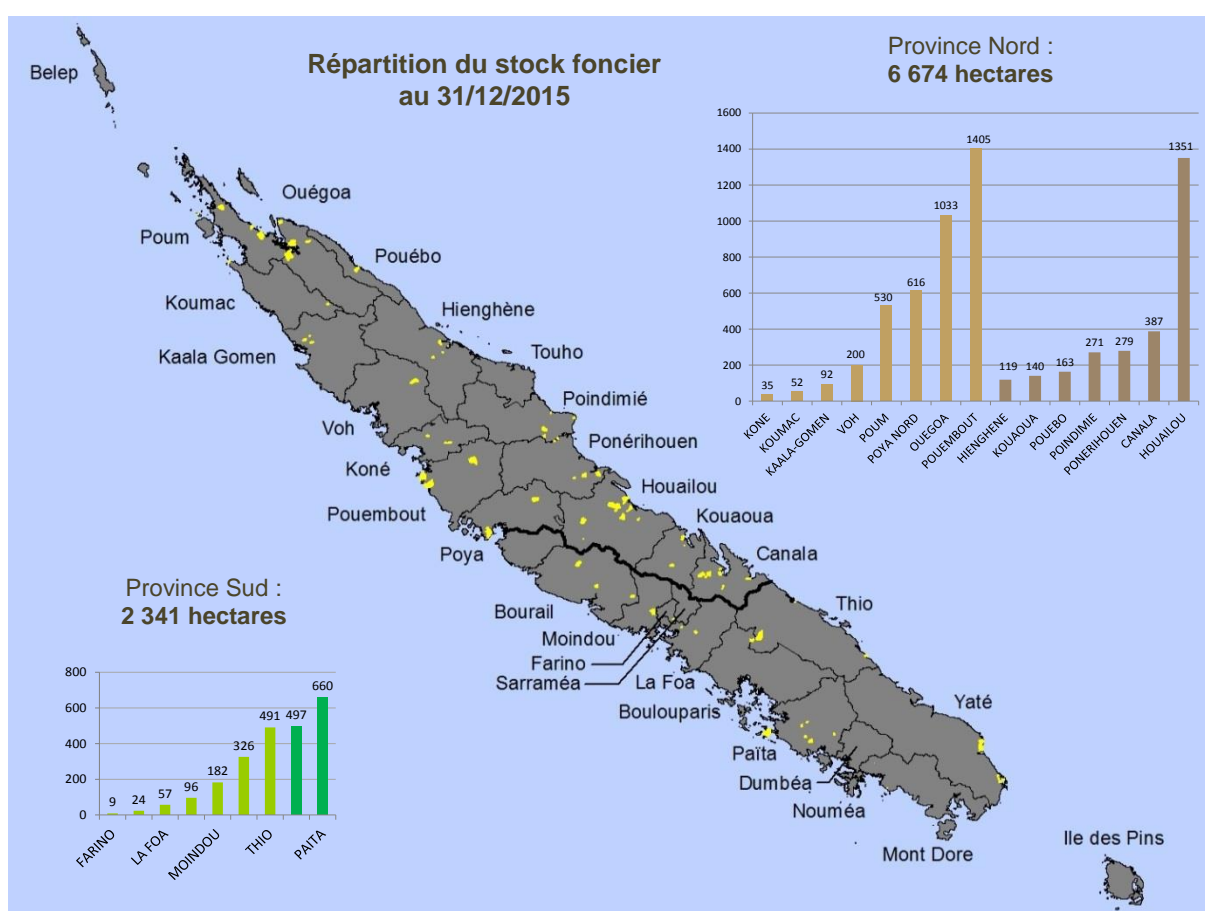
# Le stock foncier

9015 hectares

En 2015, le stock de l'ADRAF a diminué de près de 700 hectares pour atteindre 9 015 hectares en fin d'année. La tendance à la diminution se poursuit depuis 7 années, en surface et en nombre de terrains.

Cette diminution est moins marquée que celle des deux dernières années, notamment du fait des surfaces importantes des terrains attribués en 2013 et 2014.

Par ailleurs, 95 % du stock étant du « stock dur », le rythme du déstockage est lié à l'obtention des accords coutumiers et au règlement des conflits coutumiers.



## Valorisation du stock foncier

L'ADRAF dispose de 4 périmètres agricoles locatifs sur Païta, La Foa et Bourail.

21 agriculteurs bénéficiaient de locations par bail sur ces terrains jusqu'à fin décembre 2015.

Les baux étant arrivés à leur terme, de nouvelles procédures de mise en location ont été lancées pour trois ans (2016 à 2018), en ajustant les loyers à un niveau proche du marché privé.

# Sécurisation foncière

## Partages coutumiers

En 2015, l'ADRAF s'est particulièrement impliquée dans 6 opérations de partages internes au sein de GDPL sur la côte Est. Ces partages sont issus d'une volonté de définir des zones de vie claniques tout en préservant les relations tribales. Dans la plupart des opérations, l'espace est réparti en zones collectives et en zones à vocation privatives, elles-mêmes réparties entre clans ou familles patrilinéaires. Des règlements fonciers accompagnent les documents cartographiques.

## Mises à disposition par bail

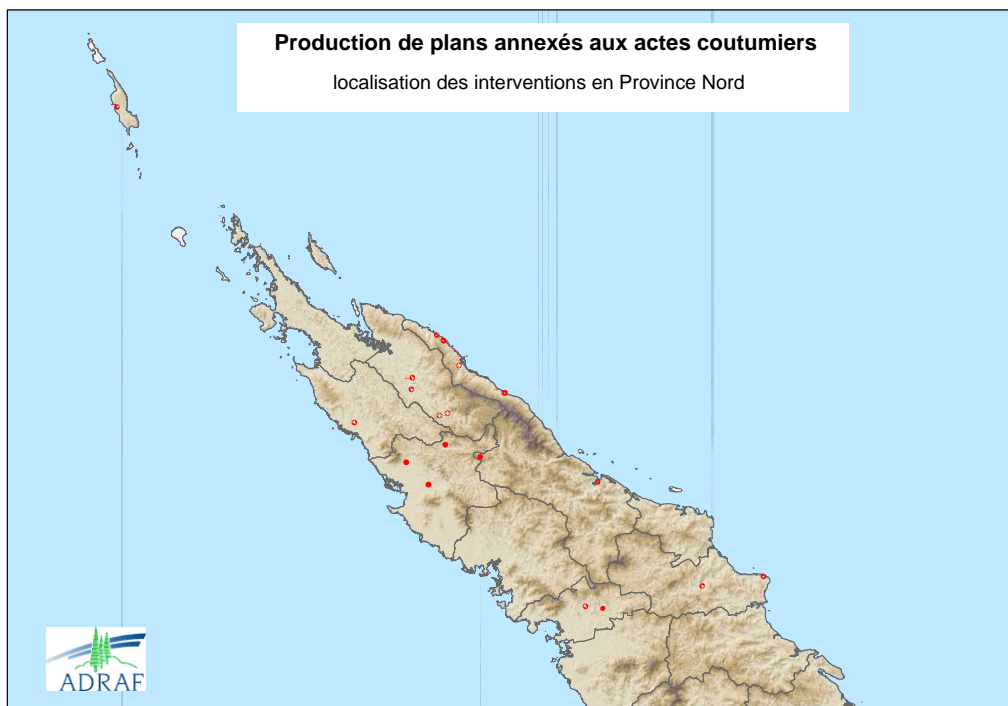
L'agence a participé à la rédaction de 11 mises à dispositions foncières finalisées pour une superficie totale de 180 hectares. La superficie relativement réduite s'explique par la diversification des activités des locataires : services, constructions, agriculture.

## La production de plans d'actes

A la demande du public, l'ADRAF élabore des plans (documents d'arpentage) annexés à des actes coutumiers portant sur le foncier, à des baux ou à des mises à disposition gratuites.

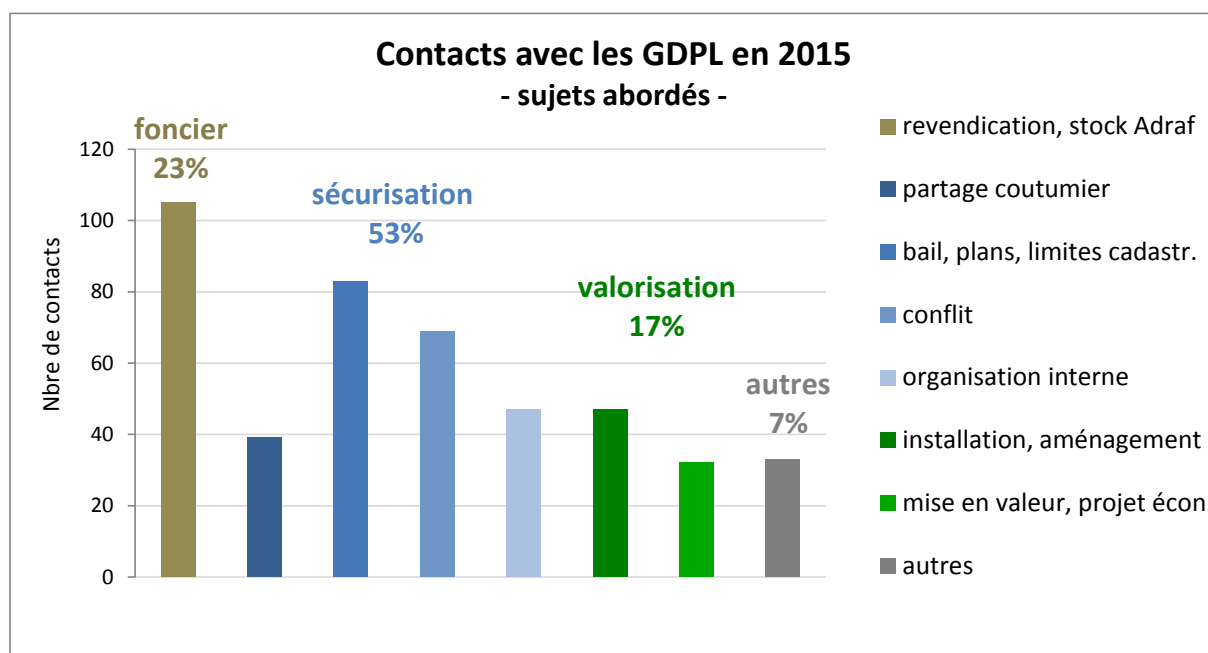
L'agence apporte son expertise technique et juridique, analyse les demandes et, le cas échéant, réalise le plan sollicité.

Sur les 147 demandes d'interventions traitées en 2015 par la brigade de géomètres de l'ADRAF, 116 ont été relayées par des officiers publics coutumiers et 31 ont été faites directement à l'ADRAF.



## L'appui aux GDPL

L'ADRAF accentue son appui aux GDPL. En 2015, l'agence a apporté un appui à 239 GDPL, soit 67 % des GDPL attributaires de terres coutumières, tous sujets confondus. Au-delà de ceux liés au traitement des revendications foncières, une part importante des échanges ont porté sur l'organisation et la répartition interne de l'espace (partage coutumier, baux, etc.), ainsi que sur l'aide à la résolution de conflits ou de problèmes d'organisation interne.



Depuis plusieurs années, l'ADRAF mène une action de sensibilisation auprès des GDPL afin de remédier aux difficultés qu'ils rencontrent dans leur organisation interne. En effet, avec le renouvellement des générations, certains GDPL perdent la mémoire des accords passés entre les familles et les clans qui ont conduit à leur constitution et à l'attribution foncière. Ainsi, les points les plus fréquemment soulevés sont : les questions de représentation des clans et familles au sein des GDPL, le périmètre du pouvoir du mandataire et les modalités de prise de décision.

## Médiation foncière

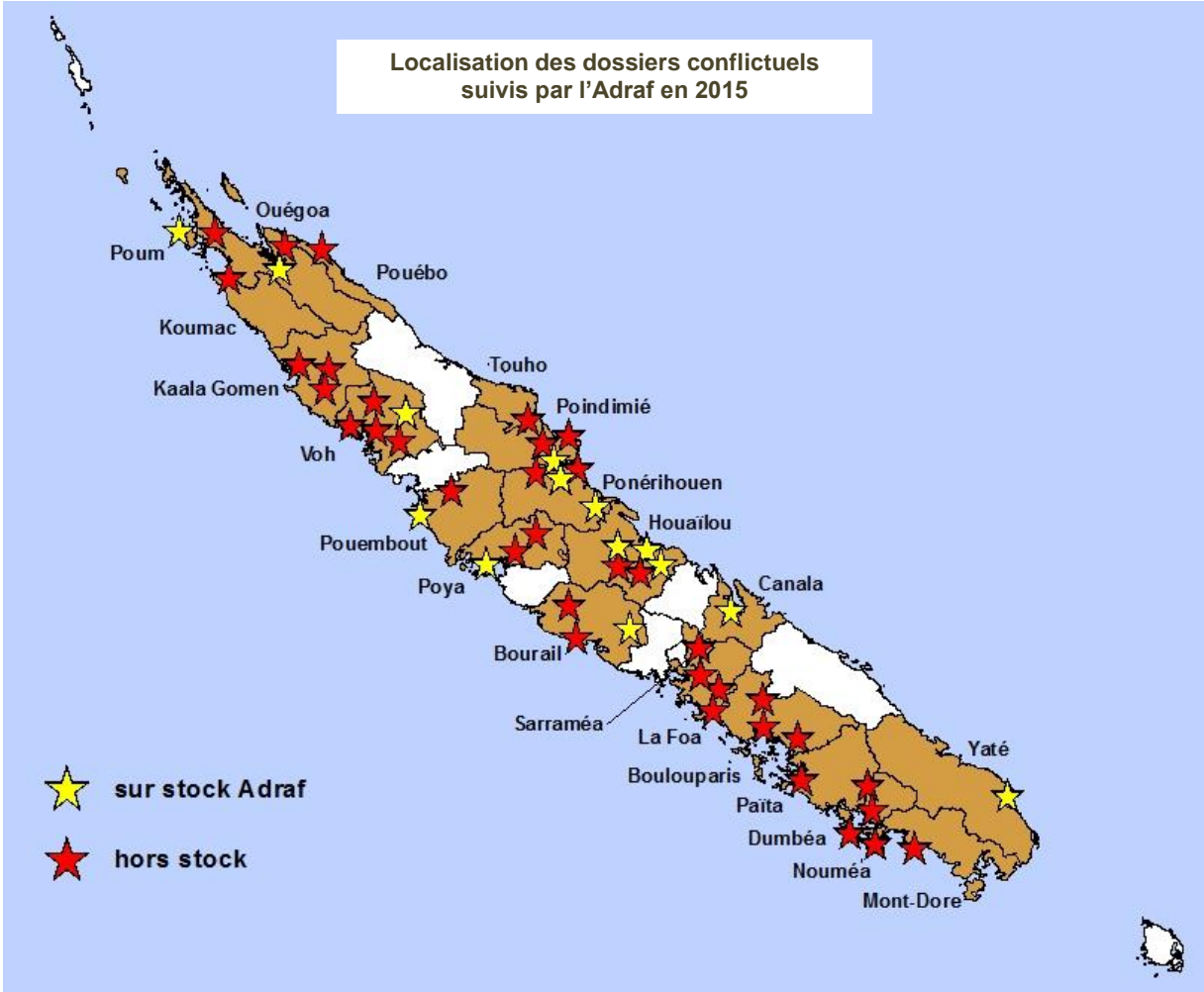
En 2015, l'ADRAF a participé à des actions de médiation dans 50 dossiers conflictuels sur 22 communes.

Seuls 14 conflits concernent des terrains de l'ADRAF dont 3 impliquent des ressortissants de droit commun.

Les conflits hors stock impliquent des ressortissants coutumiers, des propriétaires privés et parfois des collectivités : 16 de ces conflits impactent des propriétés privées, 15 sont localisées sur terres coutumières et 4 concernent le domaine des collectivités (Nouvelle-Calédonie et province Sud)

3 conflits ont impacté des projets urbains du grand-Nouméa.

Les équipes de l'agence ont ainsi participé au cours de l'année à près de 130 réunions liées à des conflits fonciers.





# Appui aux collectivités

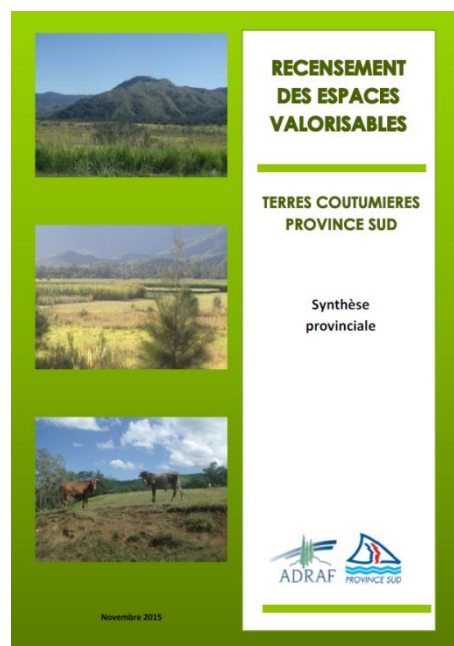
## Les Etudes

### Recensement des espaces valorisables sur terres coutumières en Province Sud

A l'instar de l'étude effectuée pour la province Nord en 2013, la province Sud a commandé une évaluation des superficies valorisables sur terres coutumières, axée prioritairement sur une mise en valeur par de l'élevage bovin.

L'étude restituée en décembre 2015 a porté sur les 125 propriétaires coutumiers que comptent la province et les 22 propriétés en stock à l'ADRAF.

A partir des données géographiques (pentes, végétation, bâtis...) et de la connaissance du terrain des agents de l'ADRAF et la DDR<sup>1</sup>, 8 700 hectares ont été identifiés comme présentant un potentiel pour une activité liée à l'élevage bovin. Ce chiffre doit cependant être nuancé en raison de l'absence de certaines données (qualité de la ressource en eau, importance des travaux d'aménagement à réaliser...) qui pourraient impacter fortement la mise en œuvre d'un projet d'élevage.



### Evaluation des potentialités agropastorales de la zone VKP et de leur incidence sur les besoins en eau agricole actuels et futurs

Dans le cadre du projet de barrage sur la commune de Pouembout, l'ADRAF s'est associée à un bureau d'études afin d'apporter son expertise des terres coutumières et un appui technique pour la réalisation cartographique.

---

<sup>1</sup> DDR : Direction du Développement Rural de la Province Sud

# Statistiques foncières

## Le marché des terrains privés

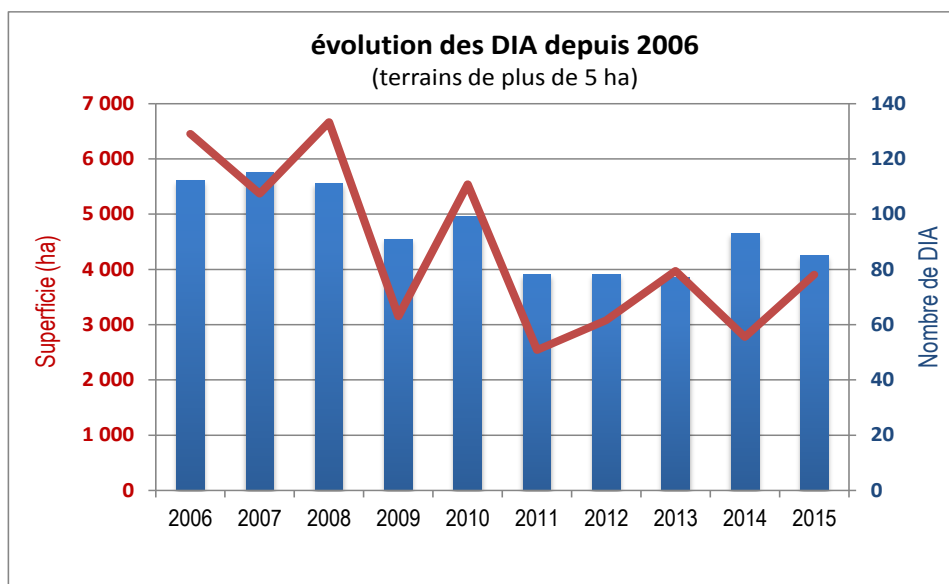
En vertu de son droit de préemption, l'ADRAF est informée par les études notariales des intentions de vente (déclarations d'intention d'aliéner - DIA) de terrains en zone rurale et péri-urbaine.

En 2015, l'agence a ainsi reçu 341 DIA pour une superficie globale de 4 173 hectares et un prix total de 8,25 milliards FCFP.

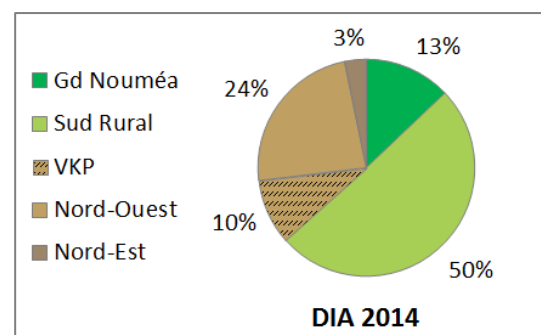
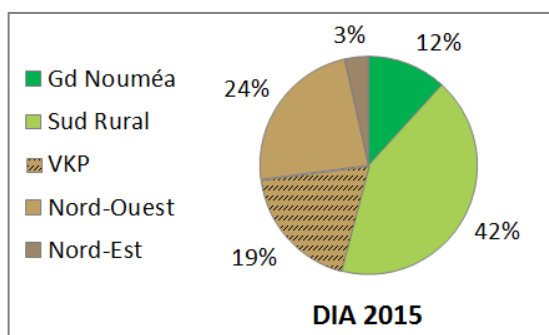
Pour analyser les tendances du marché foncier rural sur la base de données relativement homogènes, seuls les projets de vente de terrains de 5 hectares ou plus, ont été retenus.

## Le volume des transactions des terrains de plus de 5 hectares

Le nombre de DIA de plus de 5 ha est relativement stable depuis 2011, oscillant entre 60 et 80 par an.

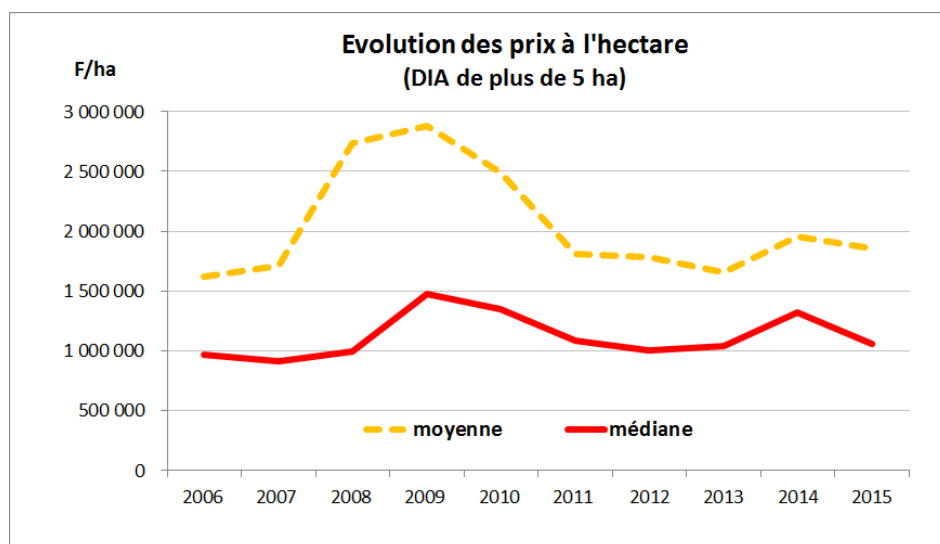


Les ventes de terrains provenant des communes rurales de la province Sud restent prédominantes mais la part des ventes réalisées sur la zone VKP a augmenté en 2015 par rapport à 2014.

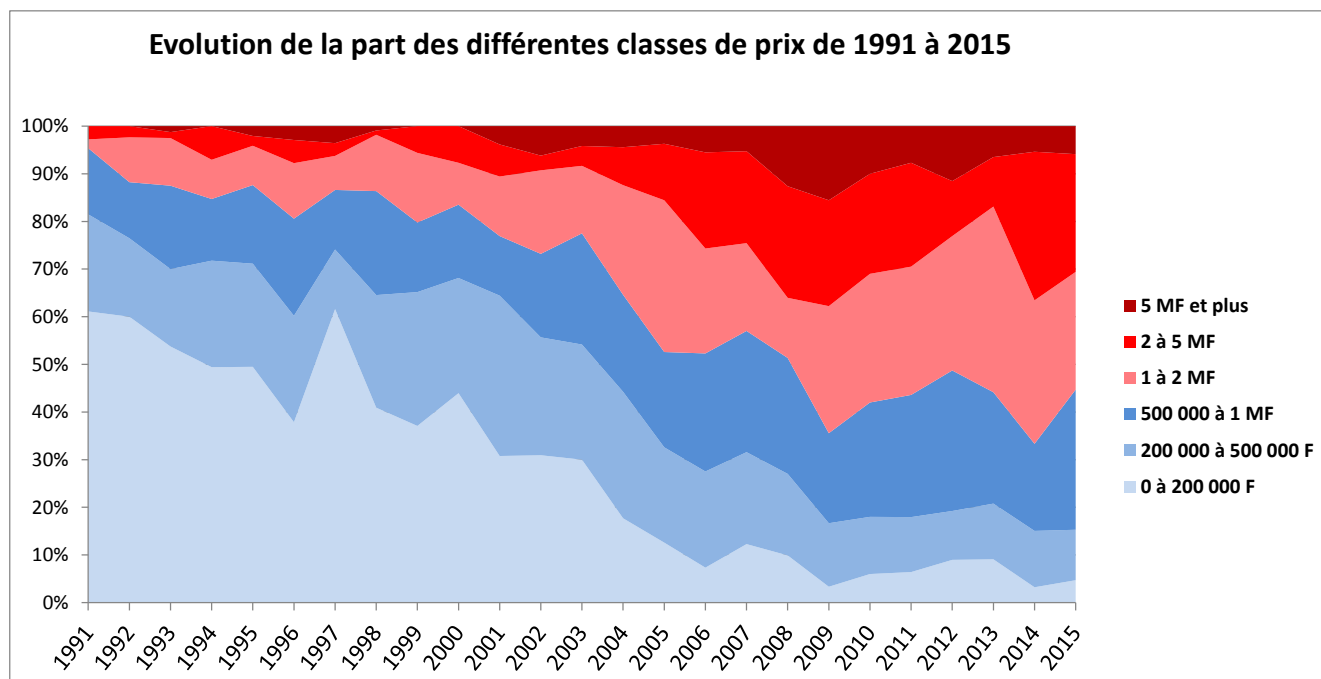


## La stagnation des prix se poursuit

Les prix évoluent peu. On constate une légère baisse par rapport à 2014 mais sur la période 2011-2015 les prix moyens et médians restent stables.

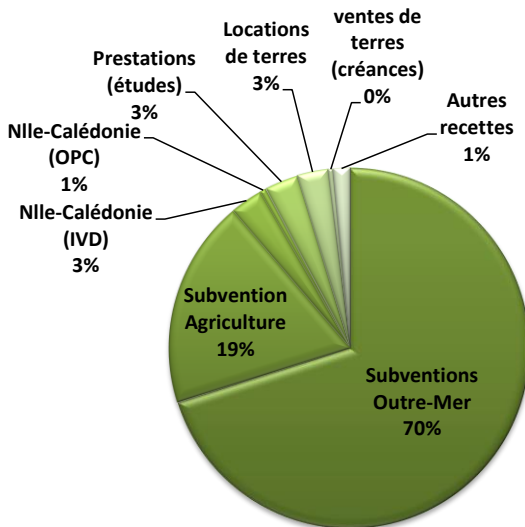


Le nombre de transactions dont le prix à l'hectare se situe entre 500 000 et 1 millions de francs CFP est en augmentation par rapport à 2014, tandis que celui des transactions de terrains de plus d'1 Million de francs CFP est en légère diminution.

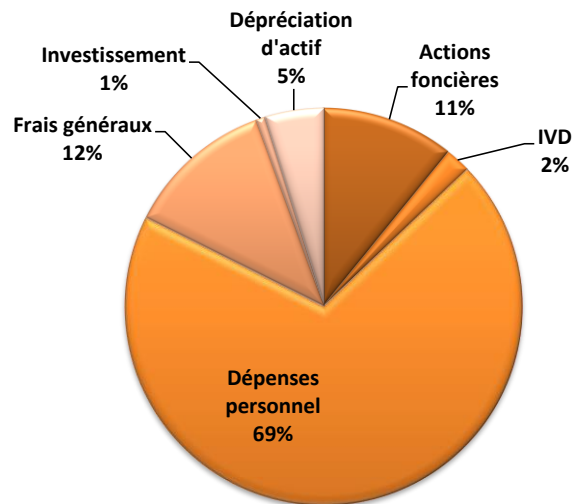


# L'exécution budgétaire

## Recettes 2015



## Dépenses 2015



Recettes	prévu	réalisé	taux d'exécution
Min. Outre-Mer	143 198 091	143 198 091	100%
Min. Agriculture	40 572 792	38 186 158	94%
Nlle-Calédonie (IVD)	5 900 000	6 000 000	102%
Nlle-Calédonie (OPC)	0	1 166 666	-
Prestations (études)	6 670 000	6 108 000	92%
Locations de terres	4 100 000	5 669 850	138%
Créances	970 000	974 280	100%
Autres recettes	0	2 907 727	-
<b>total</b>	<b>201 410 883</b>	<b>204 210 772</b>	<b>101%</b>

Dépenses	prévu	réalisé	taux d'exécution
Actions foncières	63 100 000	28 475 904	45%
Aménagement	8 000 000	0	0%
IVD	5 900 000	5 439 552	92%
Dépenses personnel	193 570 000	183 963 550	95%
Frais généraux	45 315 000	31 911 473	70%
Investissement	2 700 000	2 012 195	75%
Charges exceptionnelles	0	335 617	-
Dépréciation d'actif	15 000 000	12 643 963	84%
<b>total</b>	<b>333 585 000</b>	<b>264 782 254</b>	<b>79%</b>

La part des subventions de l'Etat (Ministère des outre-mer et Ministère de l'agriculture) représente 89% des recettes en 2015. La part des subventions de la Nouvelle-Calédonie (pour la gestion des indemnités viagères de départ et l'appui aux officiers publics coutumiers) est de 4%. Les recettes propres de l'agence (7%) proviennent essentiellement des prestations d'études et des locations de périmètres agricoles.

Les dépenses prévues en matière d'interventions foncières n'ont été réalisées qu'à 45% en raison des difficultés de trésorerie. La baisse de trésorerie, régulière depuis 2008, s'est accélérée en 2015 (- 46,7 Millions de FCFP).

# Perspectives

Après la consultation des groupes politiques du congrès sur les missions de l'ADRAF, un groupe de travail doit être mis en place en 2016 visant à dessiner les contours de l'ADRAF de demain en abordant la question des missions actuelles et futures de l'établissement, les moyens financiers et humains et le calendrier du transfert à la Nouvelle-Calédonie.

Parallèlement le travail de réforme foncière se poursuit et l'agence va continuer à donner la priorité à l'attribution de son stock foncier par la recherche des consensus nécessaires entre les clans et les autorités coutumières pour l'attribution des terrains dans les meilleures conditions possibles.

L'action soutenue de l'agence en appui aux GDPL va également se poursuivre. Des formations spécifiques axées sur les problématiques d'organisation des GDPL sont prévues en 2016 en partenariat avec la Province Nord.





# Annexes

# Le Conseil d'Administration

## Composition au 31 décembre 2015

### Conseil d'Administration

#### Président

**Vincent BOUVIER**  
*Haut-commissaire de la République en NC*

#### Etat

**Michel SALLENAVE**  
*Commissaire délégué de la République  
pour la province Nord*

**Philippe LAYCURAS**  
*Commissaire délégué de la République  
pour la province Sud*

**Anne HEURTAUX**  
*Directrice de l'Agriculture, de la Forêt  
et de l'Environnement*

#### Nouvelle-Calédonie

**Gérard POADJA**  
*Elu du congrès de la Nouvelle-Calédonie*

**Nicole ANDREA-SONG**  
*Elue du congrès de la Nouvelle-Calédonie*

**Sonia BACKES**  
*Elue du congrès de la Nouvelle-Calédonie*

#### Sénat Coutumier

**Pascal SIHAZE**

**Eloi BOEHE**

**Cyprien KAWA**

#### Provinces

**Nicolas METZDORF**  
*Province Sud*

**Emile NECHERO**  
*Province Nord*

**Mathias WANEUX**  
*Province des Iles Loyauté*

#### Organisations professionnelles

**Guy MONVOISIN**  
**Jean-Baptiste NAAOUTCHOUE**  
**Noréné WAREKAICANE**

#### Voix consultative

**Stanislas CAZELLES**  
*Commissaire du Gouvernement*

**Pascal COEVOET**  
*Directeur des finances publiques NC*

**Jean-Charles CARTEGINI**  
*Agent comptable*

**Jean-François NOSMAS**  
*Directeur général*

## Annexe 2

# Les Comités de Province

Composition au 31 décembre 2015

### Comité de Province Nord

Président

**Emile NECHERO**

Commissaire délégué de la République

**Michel SALLENAVE**

Province Nord

**Joseph GOROMIDO**

**Gérard POADJA**

Aires coutumières

**Jean-Marie GOROMIDO** - *Païci Camuki*

**Daniel BOAWE** - *Ajie-Aro*

**Julien THIOUAYOU** - *Xaracuu*

**Loulou TAROU** - *Hoot Ma Whaap*

Mairies

**Robert COURTOT** - *AMNC*

**Alcide PONGA** - *AFM*

Profession agricole

**Jean-Pierre ZENKURO**

**Fernand MARTIN**

Services N-C

**Léon WAMYTAN**

*Secrétaire général adjoint*

Voix consultative

**Stanislas CAZELLES**

*Commissaire du Gouvernement*

**Pascal COEVOET**

*Directeur des finances publiques NC*

**Dominique LEVY**

*Directeur du développement économique - P. Nord*

**Jean-Charles CARTEGINI**

*Agent comptable*

**Jean-François NOSMAS**

*Directeur général*

### Comité de Province Sud

Président

**Nicolas METZDORF**

Commissaire délégué de la République

**Philippe LAYCURAS**

Province Sud

**Nicole ANDREA-SONG**

**Léonard SAM**

Aires coutumières

**Eloi BOEHE** - *Aire Ajie-Aro*

**Jean-Guy M'BOUERI** - *Aire Xaracuu*

**Clément PAITA** - *Aire Djubéa-Kapone*

Mairies

**Jean-Patrick TOURA** - *AMNC*

**Brigitte EL ARBI** - *AFM*

Profession agricole

**Maurice AUJOGUE**

**Eric GUILLERMET**

Services N-C

**Léon WAMYTAN**

*Secrétaire général adjoint*

Voix consultative

**Stanislas CAZELLES**

*Commissaire du Gouvernement*

**Pascal COEVOET**

*Directeur des finances publiques NC*

**Philippe SEVERIAN**

*Directeur du développement rural - P. Sud*

**Jean-Charles CARTEGINI**

*Agent comptable*

**Jean-François NOSMAS**

*Directeur général*

# CONTACTER L'ADRAF



**La Foa** : BP 12 – 98880 La Foa

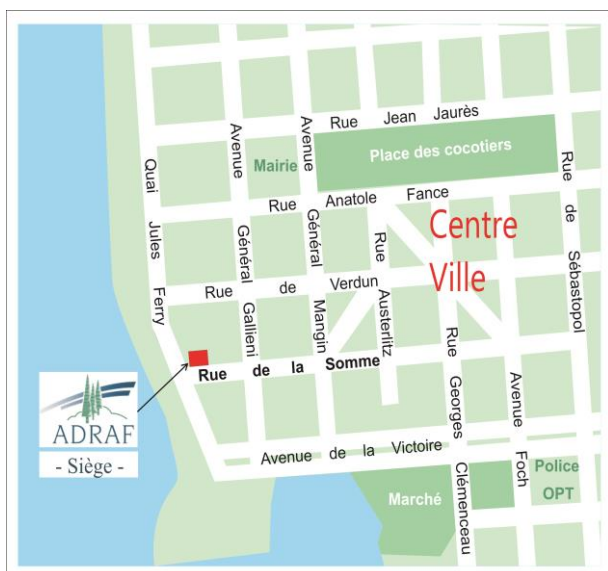
Tél : 44 86 00 - Fax : 44 86 04



**Site internet** : [www.adraf.nc](http://www.adraf.nc)

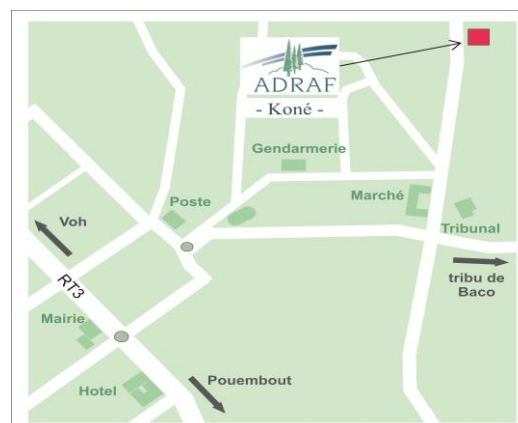
**Siège** : 1, rue de la Somme, BP 4228, 98847 Nouméa

Tél : 25 86 00 - Fax : 25 86 04 - [adraf@adraf.nc](mailto:adraf@adraf.nc)



**Koné** : BP 48 – 98860 Koné

Tél : 47 76 00 - Fax : 47 76 04



**Poindimié** : BP 150 – 98822 Poindimié

Tél : 42 66 00 - Fax : 42 66 04

