



Rapport d'activité

2014

Chiffres clés 2014

Réforme foncière

48 courriers de revendications

5 offres de ventes amiables

2 812 hectares attribués

9 706 hectares en stock

Sécurisation foncière

41 dossiers conflictuels (médiation)

110 interventions des géomètres

137 GDPL contactés

Développement agricole

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

Aide à la rédaction de **14** baux agricoles
sur **1 216** ha de terres coutumières

Appui aux collectivités

2 études commandées (1 finalisée en 2014)

5,37 ha attribués à 2 communes

Statistiques foncières

255 terrains en vente en zone rurale
et péri-urbaine sur **3 305** hectares
prix total : **5,95** milliards FCFP

250 baux sur terres coutumières

13 800 hectares loués

Sommaire

<u>ACTUALITE 2014</u>	<u>6</u>
<u>ORGANISATION & RESSOURCES HUMAINES</u>	<u>7</u>
<u>REFORME FONCIERE</u>	<u>9</u>
<u>SECURISATION FONCIERE</u>	<u>15</u>
<u>VALORISATION FONCIERE</u>	<u>18</u>
<u>APPUI AUX COLLECTIVITES</u>	<u>20</u>
<u>STATISTIQUES FONCIERES</u>	<u>22</u>
<u>L'EXECUTION BUDGETAIRE</u>	<u>26</u>
<u>PERSPECTIVES</u>	<u>27</u>



Introduction

L'année 2014 a été marquée en Nouvelle-Calédonie par la tenue des élections municipales en mars et des provinciales en mai, entraînant la nécessité d'un renouvellement des représentants des collectivités locales au sein des instances de l'agence. Du fait de l'actualité politique chargée, la mobilisation sur les dossiers fonciers a été ralentie, le conseil d'administration ne s'est réuni que deux fois au cours de l'année et les décisions en matière d'attributions foncières ont été relativement limitées (4 propriétés concernées pour un total de 400 hectares).

Néanmoins la mise en œuvre des décisions d'attribution des années précédentes, a permis d'acter la rétrocession de plus de 2800 hectares. La superficie du stock foncier de l'agence passe ainsi, en fin d'année 2014, à moins de 10 000 hectares.

L'ADRAF poursuit donc son travail de recherche de compromis sur le terrain avec les clans concernés et les autorités locales pour aboutir aux accords préalables aux cessions de terres.

Le savoir-faire des équipes est également mis à profit pour tenter de résoudre des conflits fonciers, pour animer des échanges autour des questions de légitimités foncières ou des demandes de partages coutumiers. Leur connaissance du milieu continue d'être valorisée à travers la réalisation d'études sur les situations foncières et coutumières permettant d'éclairer les collectivités sur les dynamiques de leurs territoires. Ainsi par exemple, l'importance des mises à disposition de terrains de statut coutumier pour de l'habitat ou des activités économiques a pu être mesuré à travers une vaste étude sur l'usage du bail sur terres coutumières.

Le travail spécifique des équipes ADRAF mérite un éclairage particulier. Nous avons ainsi souhaité illustrer dans ce rapport, par des témoignages de nos agents, la diversité et la complémentarité des métiers de l'ADRAF avec un accent sur le travail de terrain qui demande de la diplomatie, de la rigueur... et beaucoup de persévérance.

Le directeur général
Jean-François Nosmas



Actualité 2014

Janvier

- Commission Foncière Communale de Canala

Février

- Comités de Province Nord et de Province Sud
- Attribution de 24 ha à un GDPL sur Bourail
- Inauguration d'un lotissement de la SIC sur les terres du GDPL Kothiréou (Yaté)

Mars

- Elections municipales
- Conseil d'Administration de l'ADRAF

Avril

- Attribution d'1 ha à un GDPL sur Pouébo
- Intervention auprès du CESE sur l'accession à la propriété en terres coutumières

Mai

- Elections provinciales

Juin

- Attribution de 26 ha à un GDPL sur Kaala-Gomen

Juillet

- Attribution de 46 ha à un GDPL sur Touho

Août

- Attribution de 6 ha à une tribu sur Koné
- et 130 ha à un GDPL sur Ponerihouen

Septembre

- Commission Foncière Communale de Poindimié
- Attribution de 2130 ha aux tribus de la vallée d'Amoa à Poindimié
- Finalisation de l'étude sur « le bail et les mises à disposition de terres coutumières »

Octobre

- Commission Foncière Communale de Boulouparis

Novembre

- Comités de Province Nord et de Province Sud
- Conseil d'Administration de l'ADRAF

Décembre

- Attribution de 24,5 ha à un GDPL sur Canala et 415 ha à un GDPL sur Poya
- Présentation de la situation foncière de la commune de Canala (séminaire développement local)

Organisation & ressources humaines

Des équipes polyvalentes

L'agence est composée de 30 agents répartis entre les 3 antennes de Poindimié, Koné et La Foa et le siège à Nouméa.

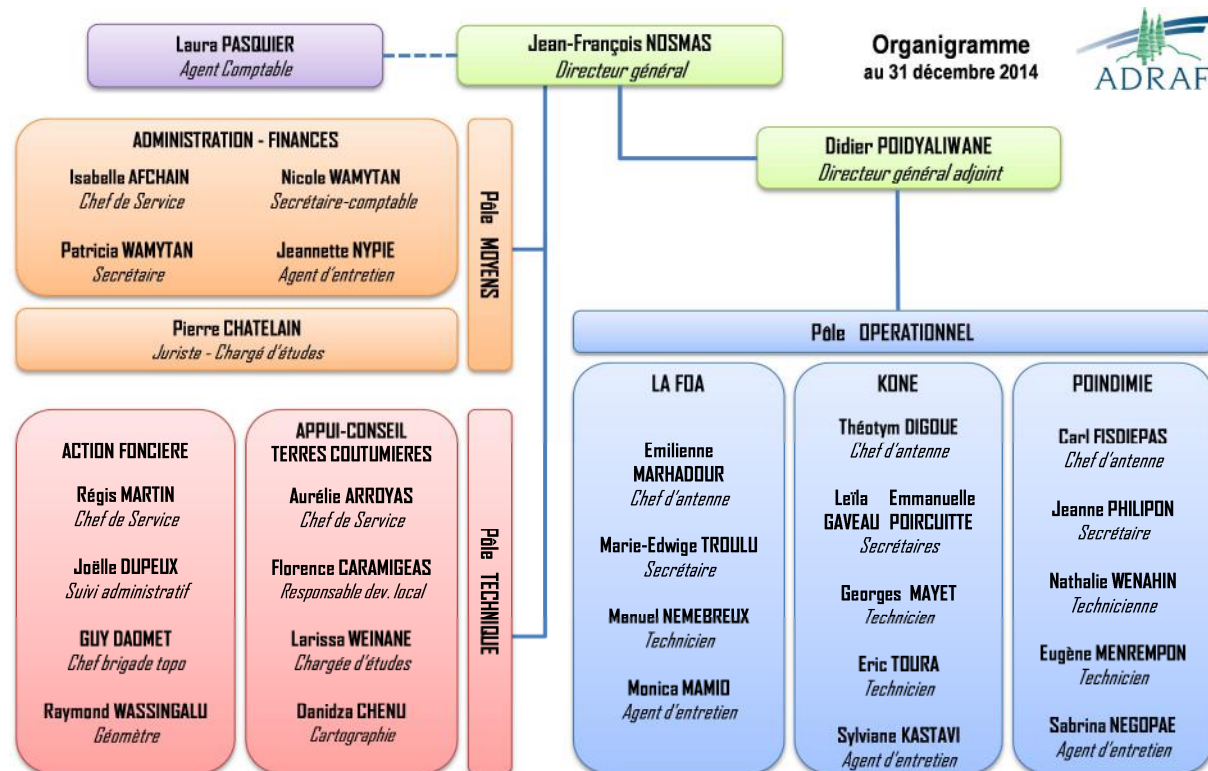
Les antennes constituent le pôle opérationnel de l'ADRAF, ils assurent le travail de partenariat avec les services techniques, l'animation et le suivi des dossiers sur le terrain.

Au niveau du siège, le pôle technique regroupe le service « action foncière » chargé du traitement des dossiers fonciers et des opérations topographiques et le service « appui-conseil » chargé des études pour le compte des collectivités et du suivi des activités sur terres coutumières. Le pôle des moyens regroupe l'appui administratif, financier et juridique.

Pour répondre aux missions qui lui sont confiées, l'ADRAF fait appel à des compétences variées qui rassemblent des métiers différents mais complémentaires.

Ainsi trouve-t-on parmi le personnel, des agents réunissant des compétences relevant des domaines d'expertise juridique, agricole, topographique, cartographique, d'aménagement et de développement rural.

L'agence est ainsi spécialisée dans le traitement des questions foncières, notamment en milieu coutumier, et dispose d'une longue expérience en matière de médiation foncière auprès des populations rurales.



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 trouve 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 2014

2 Conseils d'Administration

(7 mars, 28 novembre)

2 Comités de Province Nord

(10 février et 07 novembre)

2 Comités de Province Sud

(13 février et 19 novembre)

3 CFC : Boulouparis, Poindimié et Canala

Composition du Conseil d'Administration

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

Voir composition nominative en Annexe 1

Composition des Comités de Province

- Président: le représentant de l'Assemblée de Province
- le Commissaire Délégué
- 1 représentant des services de la Nouvelle-Calédonie
- 2 représentants de la Province
- 2 représentants des maires
- 1 représentant par aire coutumière
- 2 représentants de la profession agricole

Voir composition nominative en Annexe 2

Composition des CFC

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

Réforme foncière

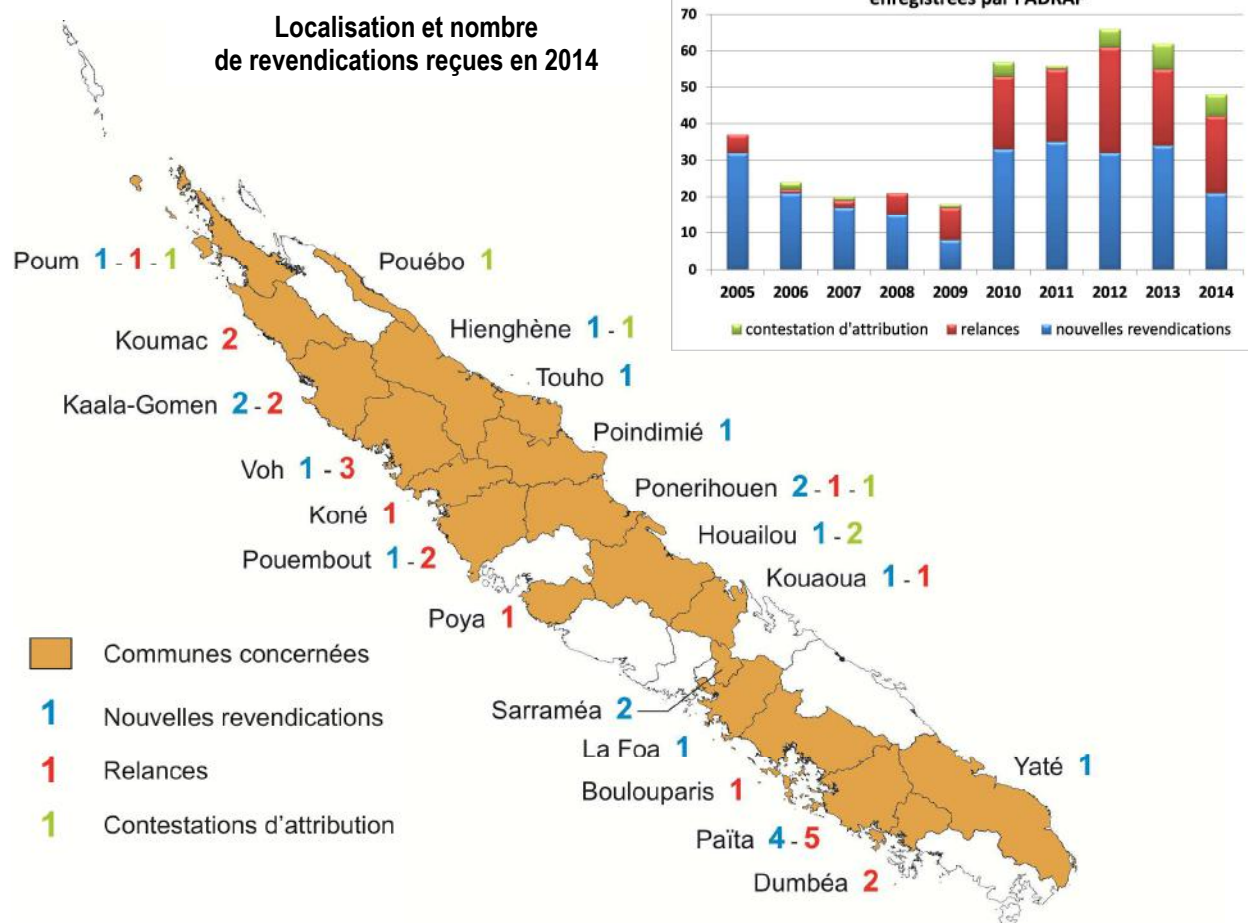
L'ADRAF a été créée pour mettre en œuvre la politique de réforme foncière en Nouvelle-Calédonie visant à répondre par des attributions

de terres aux revendications foncières portées par les populations kanak au titre du lien à la terre.

Des revendications toujours actives

L'ADRAF a reçu 48 courriers de revendications en 2014. 20 d'entre elles sont de nouvelles revendications¹, 21 sont des relances de revendications plus anciennes et 7 des contestations portant sur des terrains déjà attribués en terres coutumières.

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



¹ sont considérées comme « nouvelles revendications » celles exprimées par de nouvelles entités (clan, GDPL, tribu) ou portant sur de nouvelles zones géographiques.

Toutes les communes de la grande-terre sont concernées

Une analyse des zones impactées par les revendications sur les 5 dernières années montrent que toutes les communes de la Grande-Terre sont concernées.

Les revendications sont particulièrement actives dans les zones à fort développement (comme Voh ou Païta) et lorsque qu'elles non pas pu être satisfaites (relances).

Une évolution des situations foncières

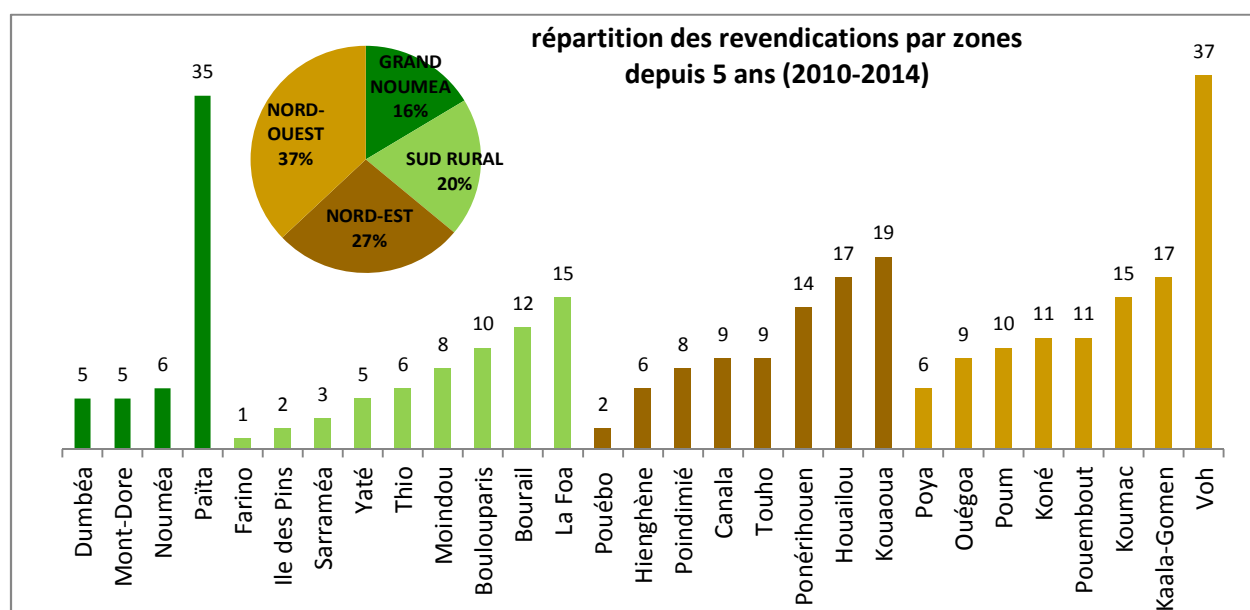
Theotym DIGOUE, chef de l'antenne de Koné



« On assiste à une mutation des problématiques foncières sur la zone Nord-Ouest et notamment sur la zone VKP. En effet, au-delà des instructions «classiques» des revendications au titre du lien à la terre exprimées

par les clans, on est confronté à la volonté de ces derniers d'être d'avantage acteurs du développement économique.

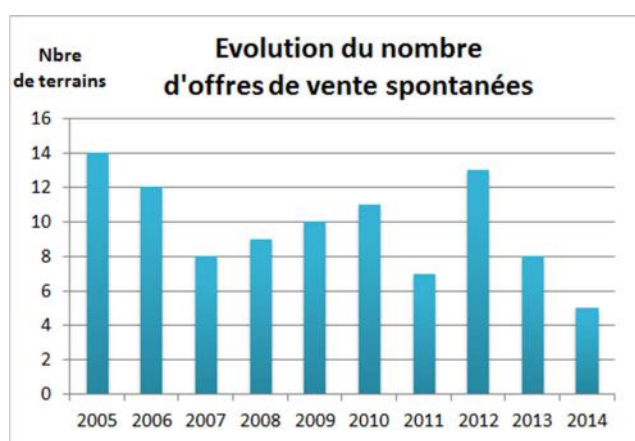
Cette vision, portée par certains responsables coutumiers, est parfois mal interprétée par leurs pairs et peut générer des situations conflictuelles. L'ADRAF, par la connaissance de ces acteurs et du terrain joue un rôle de passerelle entre les exigences du développement et le mode de fonctionnement des clans. »



Une réduction des offres de vente

Le nombre d'offres de ventes de terrains à l'amiable faites à l'agence chaque année a tendance à se réduire.

En 2014, seuls 5 propriétaires ont proposé leur terrain à la vente : 2 sont situés en province Sud et 3 en province Nord.



Plus de 2 800 hectares attribués

13 actes d'attributions foncières ont été signés en 2014 pour une superficie de 2 812 hectares comprenant notamment 2 138 ha de terres rétrocédées aux tribus de la vallée d'Amoa sur Poindimié. Les décisions d'attribuer les terrains de Poindimié datent de 2012 et 2013 mais n'ont

pu être actées qu'après la réalisation de travaux préalables de division foncière pour une répartition des terrains entre les différents bénéficiaires.



Vallée d'Amoa : un dossier emblématique

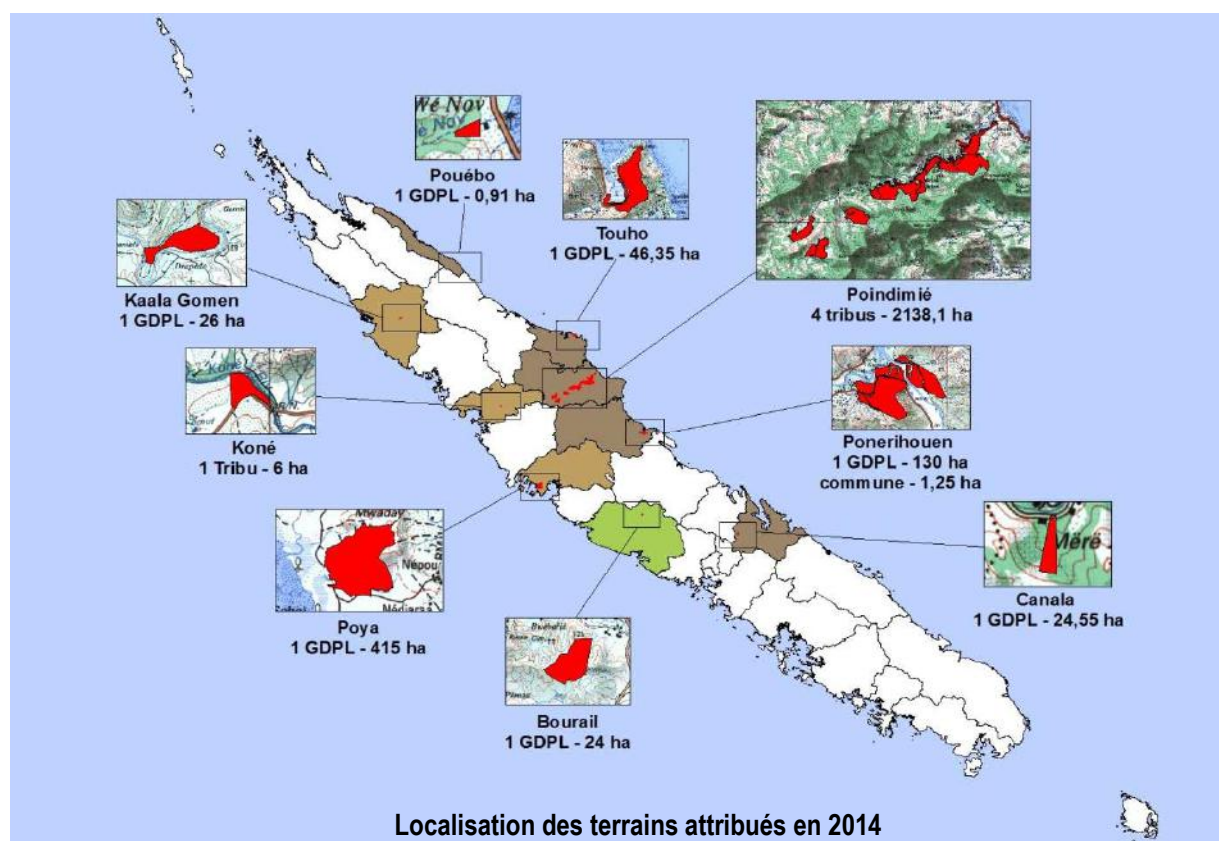
Carl FISDIEPAS, chef de l'antenne de Poindimié



« Le dossier de la vallée d'Amoa c'est plus de 40 ans d'attente », expliquaient les « vieux » lors de la signature des actes de cession. Le traitement de ce dossier a connu de nombreuses phases de discussions. A partir de 2010, pour réactiver le dossier, nous

avons dû organiser énormément d'entretiens et de réunions et il a fallu revenir souvent sur le terrain pour réexpliquer les démarches en cours. C'est la volonté des autorités coutumières d'aboutir qui a permis ces attributions. Les jeunes des tribus fortement représentés lors des réunions, ont sans doute également contribué à cette évolution positive.

Maintenant que les tribus sont propriétaires, les autorités coutumières auront à gérer ce patrimoine mais aussi les demandes d'installations de leurs populations et particulièrement des jeunes. »

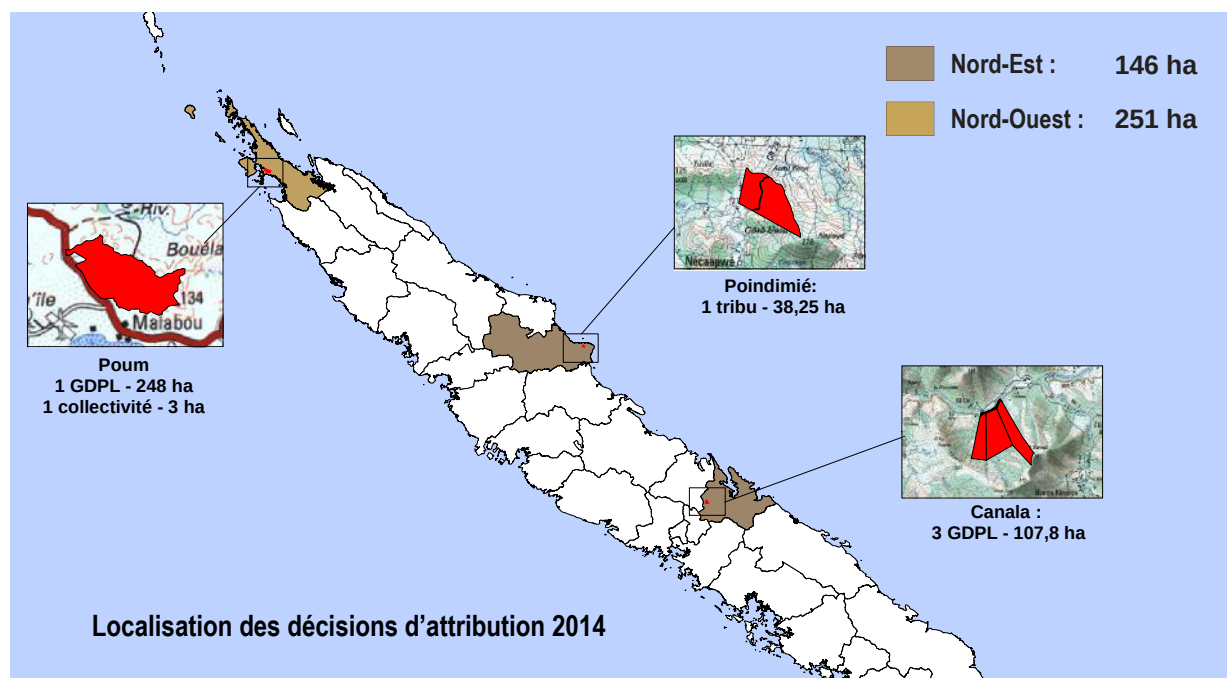


Localisation des terrains attribués en 2014

Les décisions d'attribution : 397 ha

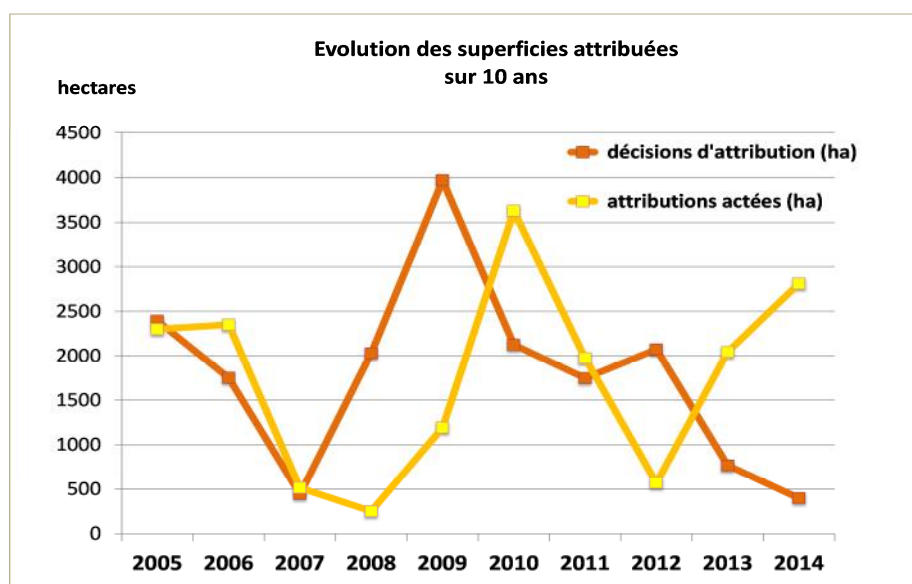
En 2014, le conseil d'administration de l'agence a validé l'attribution de 4 propriétés en stock au bénéfice de 6 attributaires (4 GDPL, 1 tribu et 1 commune).

Ces terrains, d'une surface totale de 397 hectares, sont situés en province Nord, sur les communes de Canala, Poindimié et Pouvoua-d'Arnou.



Le graphique ci-dessous illustre la baisse importante des décisions d'attribution prises depuis 2009 (en superficie par an). Du fait du décalage dans le temps entre les décisions

d'attributions et les attributions actées, cette baisse se répercutera de façon notable sur les superficies effectivement attribuées dès l'année 2015.



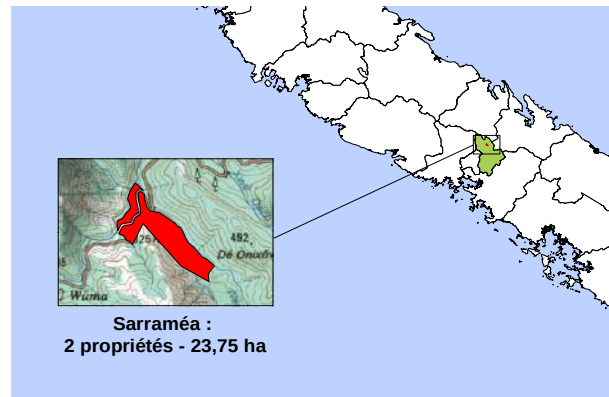
Des acquisitions en baisse

Le conseil d'administration a pris la décision d'acquérir 2 propriétés voisines situées à Sarraméa dans le col d'Amieu.

Superficie totale : 23,75 hectares.

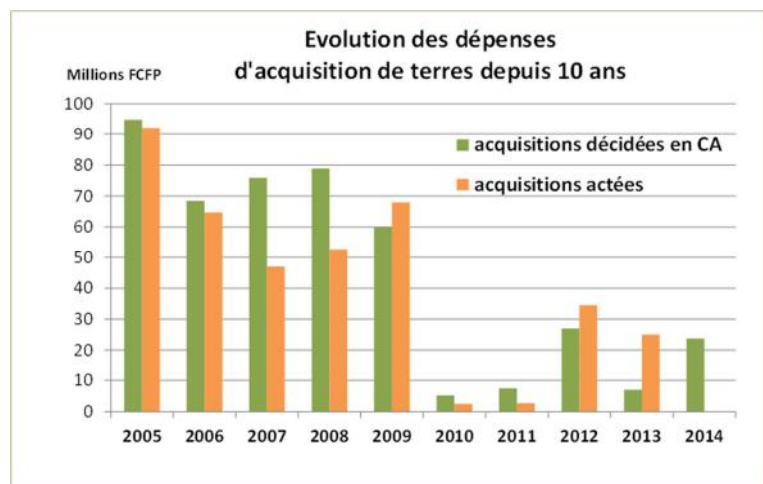
Coût des acquisitions : 25 Millions FCFP.

Ces décisions ont été validées tardivement dans l'année et l'acquisition des propriétés ne sera actée qu'en 2015.



Au cours de l'année 2014, aucun terrain n'a été acheté.

On observe depuis 5 ans une baisse des dépenses d'acquisition, liées à la baisse des capacités financières de l'agence, aux prix élevés des terrains et au manque d'opportunité d'acquisition de terrain correspondant aux critères recherchés.



Acquérir et attribuer des terrains : un long parcours administratif



Joelle DUPEUX, responsable du suivi administratif des dossiers fonciers

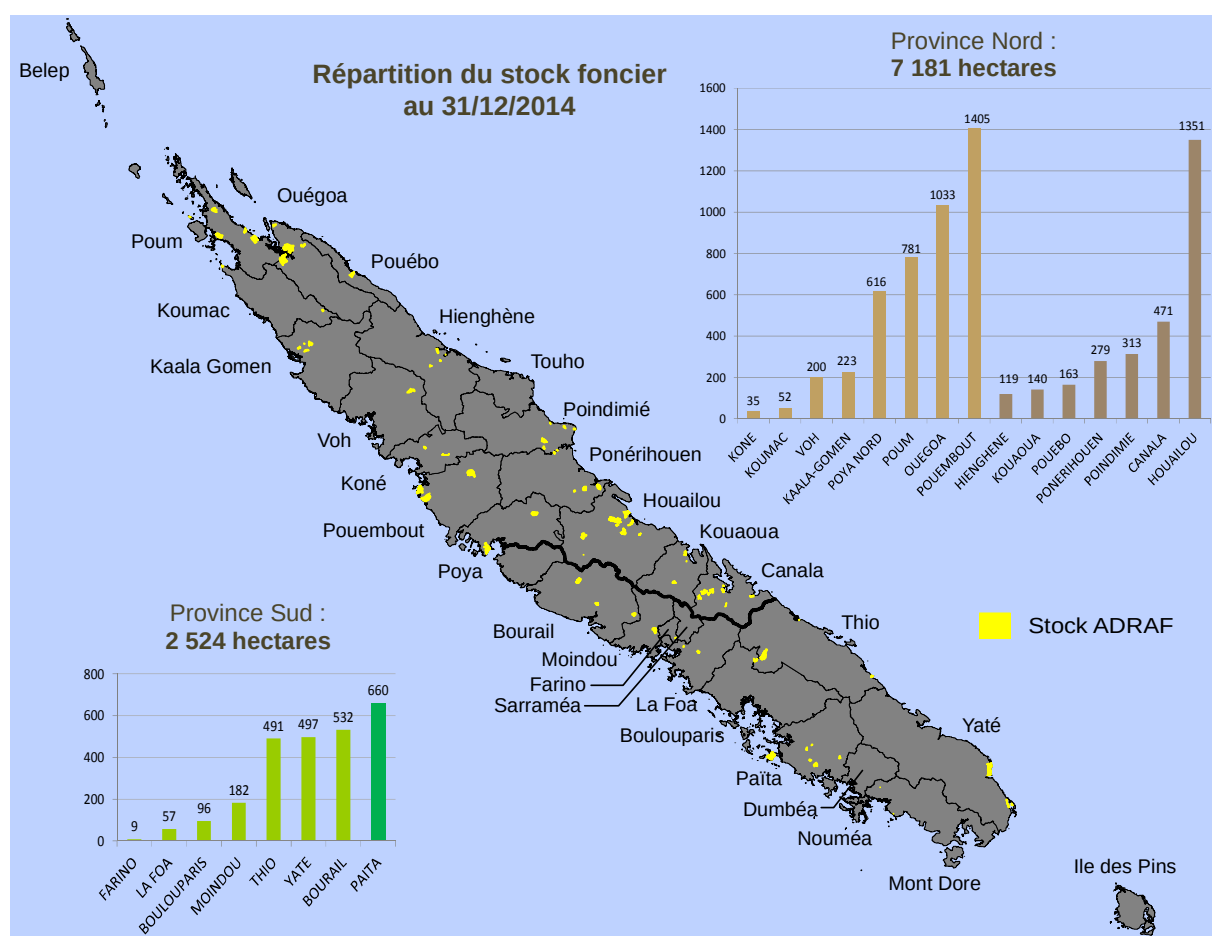
« J'assure, depuis 30 ans, le suivi des dossiers fonciers sur le plan administratif en matière d'acquisitions et d'attributions foncières. Je veille également au respect des procédures prévues par le décret régissant le fonctionnement de l'ADRAF (évaluation foncière, publicité légale, nomination des administrateurs...). Il s'agit notamment de s'assurer, en effectuant des recherches dans les registres du service de la publicité foncière (à la DSF), que les personnes qui proposent des terrains sont effectivement propriétaires; de solliciter le service du domaine de l'Etat pour obtenir une évaluation de la valeur vénale des propriétés susceptibles d'être acquises ou cédées par l'Agence; de préparer les documents devant être soumis pour décision au conseil d'administration; de rassembler les éléments à transmettre aux notaires qui assurent la rédaction des actes; d'échanger avec eux sur les projets d'actes avant signature et de transmettre aux intéressés l'exemplaire de l'acte qui leur revient après les formalités d'enregistrement et de transcription. »

Le stock foncier

Près de 10 000 hectares

Le stock de terrains détenu par l'ADRAF a diminué de 2 812 hectares en 2014. La surface totale détenue par l'agence couvre ainsi en fin d'année

une superficie de 9 706 hectares répartis entre la province Nord (74%) et la province Sud (26%).



1 700 hectares attribués par an

Sur les trois-quarts de ces terrains, l'absence de consensus entre les clans et les autorités coutumières ne permet pas de réaliser des attributions dans des conditions satisfaisantes. Ces terrains sont classés dans le « stock dur » de l'agence et

concentrent l'essentiel de l'action foncière des agents de terrains. Malgré la complexité des dossiers, le rythme d'attribution sur les dix dernières années est en moyenne de 1 700 hectares par an.

Sécurisation foncière

La notion de « sécurisation foncière » renvoie à la nécessité de clarifier et formaliser les droits de gestion et d'utilisation du foncier pour sécuriser les activités développées sur terres coutumières, tant pour les ressortissants des terres coutumières eux-mêmes que pour les opérateurs externes (collectivités, entreprises, individus).

La sécurisation du foncier coutumier est une condition indispensable à sa mise en valeur. Sur le terrain, l'ADRAF privilégie l'accompagnement

par des conseils et de l'appui apportés aux ressortissants des terres coutumières au quotidien sur des sujets très diversifiés :

- Relation et organisation internes des GDPL,
- Règlement de conflits,
- Partages coutumiers des terrains,
- Mises à disposition de terres,
- Parcellaires d'installation,
- Formalisation juridique, etc.

Prendre en compte le fonctionnement du monde coutumier

En droit commun la sécurisation est essentiellement mise en œuvre par des mécanismes contractuels rigides. Sur terres coutumières l'approche juridique est indispensable, mais doit être adaptée. En effet, dans le monde coutumier la capacité de renégociation des accords permet une adaptation à l'évolution des contextes et un maintien de la stabilité des rapports sociaux.

Un besoin d'appui des GDPL

L'agence est fréquemment sollicitée par des GDPL qui font état de leurs difficultés : problèmes de communication interne, de représentation, de renouvellement des membres, conflits divers... On constate qu'il y a une grande méconnaissance de la part des membres de ces groupements concernant leurs droits, le rôle des mandataires etc... d'où la nécessité d'un travail d'accompagnement en matière de conseil,

Entre formalisation et souplesse



Pierre CHATELAIN
Juriste

« La demande en formalisation des droits est de plus en plus forte. Elle vient autant des ressortissants des terres coutumières que des organismes avec lesquels ils sont en relation. L'enjeu est d'accompagner la formalisation des droits sans les dénaturer et surtout sans modifier les liens coutumiers. Il est aussi capital de conserver une part d'oralité, car elle permet d'entretenir la concertation interne. Dans mon travail, je dois être à l'écoute des gens pour comprendre leur mode de fonctionnement et proposer des solutions adaptées et ciblées... »

d'information et de formation. Un meilleur fonctionnement des GDPL est une garantie d'une plus grande stabilité en matière de gestion du foncier coutumier.

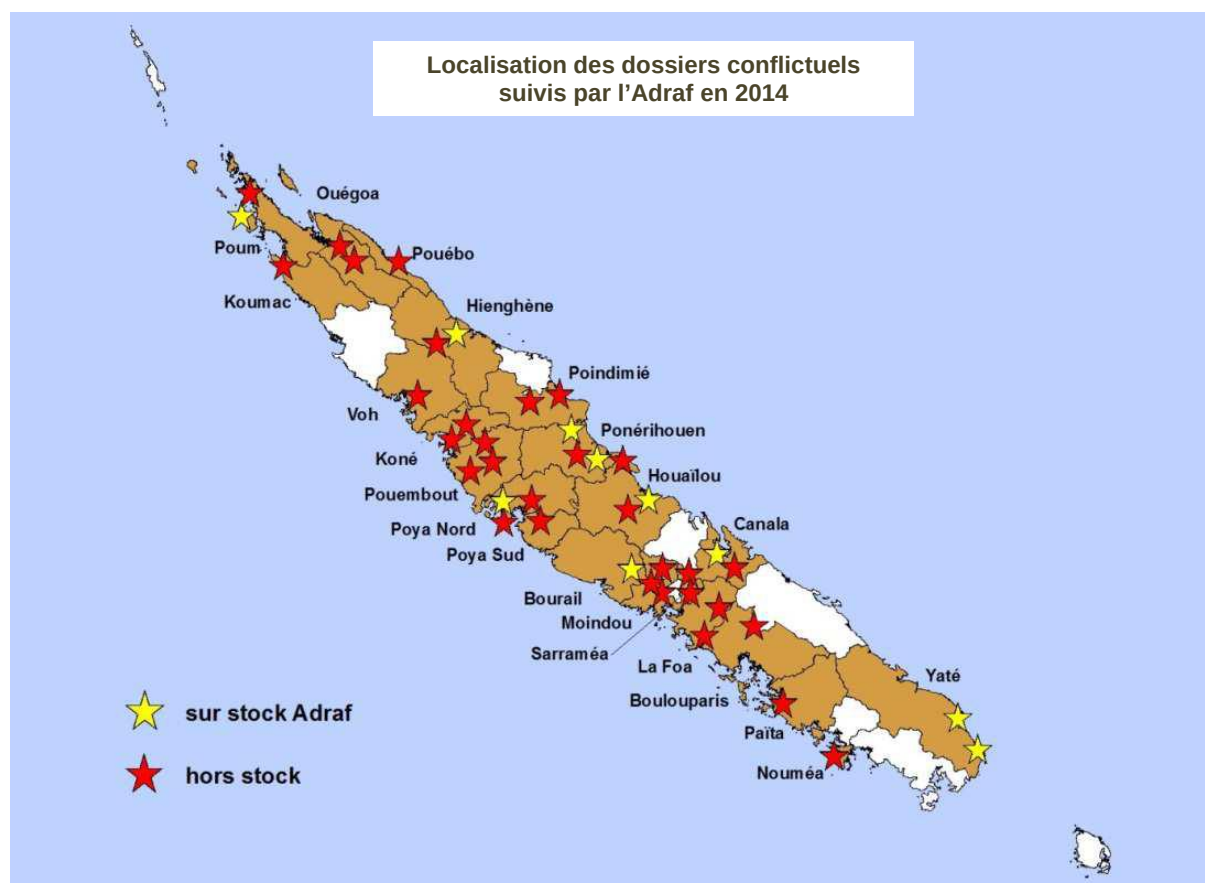
Dans le courant de l'année 2014, les équipes de l'ADRAF sont intervenues en appui-conseil à 137 GDPL fonciers (soit près de 40% des GDPL existants).

Un rôle de médiation

En 2014, l'ADRAF a été impliquée dans des actions de médiation dans 41 dossiers conflictuels impliquant des personnes de droit coutumier. Les équipes de l'agence ont ainsi participé au cours de l'année à 68 réunions liées à des conflits fonciers.

La plupart de ces dossiers ne concernent pas directement les terrains de l'agence.

La localisation des zones de conflits évolue chaque année en fonction des contextes locaux (21 communes ont été impactées en 2014).



Des conflits inhérents à la question foncière

Didier POIDYALIWANE, directeur-adjoint

« Les conflits autour de la question de l'accès, de l'usage et de la gestion des ressources sont inhérents à la question foncière et ne sont pas propres au milieu coutumier. Concernant le milieu coutumier de nombreux conflits fonciers sont liés à des versions différentes de l'histoire des droits et des légitimités sur les espaces.

L'Agence, du fait de sa connaissance de l'histoire récente des accords fonciers, de la proximité de ses équipes avec les populations, de son expertise de l'organisation coutumière et de sa connaissance du monde rural est un interlocuteur apprécié en matière de médiation foncière en accompagnement des collectivités et des autorités coutumières. Le niveau d'implication dépend du degré de tension, de la connaissance des acteurs et de la problématique soulevée par les conflits. L'agence apporte des éléments de compréhension des situations et des acteurs en conflit et peut jouer un rôle d'intermédiaire et de médiateur. »

1 200 ha de terres coutumières mis à disposition par bail

L'appui apporté pour la rédaction de mises à disposition sur terres coutumières est assuré par les agents des antennes en collaboration avec le juriste de l'ADRAF.

En 2014, l'agence a participé à la rédaction de 17 mises à dispositions foncières finalisées pour une superficie totale de 1 200 hectares. Le nombre reste stable par rapport à 2013, et à l'instar de l'année précédente il s'agit presque exclusivement de baux ruraux. Un tiers porte sur des superficies autour de 1 à 5 ha, un tiers sur des superficies de 5 à 100 ha, et le reste entre 100 ha et 300 ha.

La plupart des baux sont des renouvellements de contrat ou des remises en location et concerne des GDPL qui louent depuis de nombreuses années.

Le bail comme outil de développement



Georges MAYET, technicien
antenne de Koné

« Les terres coutumières représentent, au-delà de la dimension culturelle et identitaire, un formidable capital de développement. Un travail d'animation est mené avec les

propriétaires coutumiers qui sont encouragés à valoriser ces terrains. Un contrat est souvent demandé lorsqu'il s'agit de sécuriser un promoteur extérieur. Il s'agit en général de reporter sur un bail les engagements réciproques basés sur les termes de négociation trouvés : précisions sur la parcelle concernée avec possibilité d'annexer un plan de situation, durée du bail, montant et modalités de versement des loyers ou prestations compensatoires, usages autorisés ou interdits, type de projet développé etc...

En terres coutumières seul l'usage du terrain est cédé le temps du bail au promoteur concerné qui doit assumer une prise de responsabilité sur cette parcelle, ce qui implique aussi de la part des propriétaires coutumiers d'assurer la relation d'accueil en respectant tant le promoteur que son projet. Nous faisons attention à prévenir au maximum les risques de tensions au sein de l'entité propriétaire (GDPL ou clan). C'est pour cela que des palabres (actés par procès-verbal ou acte coutumier) visant à assurer l'engagement de tous, sont systématiquement demandés préalablement à la signature d'un bail. »

Traduire sur carte les palabres fonciers



Guy DAOMET, géomètre

« La brigade des géomètres apporte un appui technique aux groupements, aux clans ou aux tribus qui souhaitent formaliser les décisions prises en matière foncière. Ces décisions peuvent par exemple porter sur des partages de terrains entre différents clans, des mises à disposition individuelles pour construire ou sur des mises en location.

Lorsqu'il faut établir le plan d'une parcelle devant faire l'objet d'une décision coutumière, il faut s'assurer de l'adhésion du plus grand nombre à la démarche, préciser ou plutôt faire préciser la demande, puis formuler des propositions qui tiennent compte de toutes les contraintes, topographiques et coutumières. Ces étapes nécessitent des contacts, des réunions et une relation suivie avec les demandeurs, autant que des interventions techniques. »

Des plans de situation annexés aux actes coutumiers

A la demande des officiers publics coutumiers chargés d'établir les actes coutumiers, l'ADRAF élabore les documents d'arpentage annexés aux actes coutumiers portant sur le foncier. Elle apporte son expertise technique et juridique, analyse les demandes et, le cas échéant, réalise le plan sollicité.

Sur les 110 demandes d'interventions, traitées en 2014 par la brigade des géomètres de l'ADRAF, 58 proviennent d'une sollicitation des officiers publics coutumiers.

Valorisation foncière

En continuité de la mission de réforme foncière, l'ADRAF a pour objectif de contribuer à la mise en valeur des zones rurales. Ainsi, l'agence dispose de terrains qu'elle loue à des agriculteurs et

participe également activement au développement des terres coutumières en assurant un rôle de relais entre les « propriétaires coutumiers »², les promoteurs et les services techniques.

Les périmètres agricoles locatifs

L'ADRAF dispose de 4 périmètres agricoles situés sur les communes de Païta, La Foa et Bourail. Ces périmètres irrigués, d'une surface totale de 150 hectares environ, ont été achetés dès les années 1990 et aménagés avec l'aide financière de la Province Sud pour favoriser l'installation d'agriculteurs.

En 2014, 21 agriculteurs ont bénéficié de locations sur ces terrains qui ont été cultivés en squash, maïs, maraîchage et tubercules.

Valoriser le foncier coutumier

L'ADRAF intervient en amont des projets sur terres coutumières à différents niveaux selon les cas : aide à l'identification des interlocuteurs, mise en relation, identification des terrains, clarification des conditions de mise à disposition, appui à la rédaction du bail, production de plans parcellaires matérialisant les surfaces louées etc.

En 2014, l'agence a ainsi favorisé les échanges entre les services techniques provinciaux et les promoteurs d'un projet de camping et d'un projet d'élevage bovin sur Pouébo. Un appui a également été apporté aux promoteurs d'un projet de restauration collective à Touho et de gîte à Hienghène.



Emilienne MARHADOUR,
Chef de l'antenne de La Foa

« L'antenne de la Foa est chargée du suivi des périmètres locatifs de l'agence, tous situés en province Sud. La gestion de ces périmètres nécessite une mobilisation

importante de l'antenne en matière de suivi des baux, de relation avec les locataires et de supervision des travaux d'aménagement. Elle se fait en partenariat avec les techniciens de la province Sud pour le suivi des techniques culturales.

Malgré l'intérêt pour les agriculteurs qui bénéficient de locations à des prix avantageux, la capacité réduite de l'agence pour le suivi et l'entretien de ces périmètres nécessite une réflexion de fond avec la Province et les mairies concernées sur l'intérêt et la pérennité de ce type de dispositif. »

Les agents ont poursuivi pour le compte de la Coopérative de Kaala-Gomen les contacts avec les GDPL susceptibles de mettre à disposition leur terrain pour une exploitation par la coopérative (voir encadré).

Sur Hienghène, un accompagnement soutenu a été apporté à un GDPL situé dans la vallée de la Tipindjé pour le suivi de locations agricoles.

Sur Ponérihouen L'ADRAF a participé à des réunions d'information et des visites de terrain avec une association regroupant des GDPL désireux de promouvoir le développement agricole sur cette commune.

L'agence a également prospecté sur Koné, à la demande d'un investisseur privé, les terres coutumières susceptibles d'accueillir un projet d'élevage avicole industriel.

² La notion de propriété foncière n'est pas pertinente pour décrire les systèmes de droits fonciers sur terres coutumières. On parlera plutôt de droits et devoirs fonciers. Cependant, les termes de « propriétaire coutumier » sont utilisés ici par commodité, à défaut d'équivalent.

L'appui à la coopérative agricole de Kaala-Gomen

Une collaboration a été établie depuis 2011 avec la coopérative agricole de Kaala-Gomen, qui recherche du terrain pour de la culture céréalière afin de répondre à la demande locale et optimiser son matériel et ses capacités de stockage.

L'agence a tout d'abord effectué un travail d'identification des potentiels agricoles des terres coutumières sur les communes de Kaala-Gomen et Koumac en collaboration avec le directeur de la coopérative et le technicien provincial en charge des productions végétales. Plus de 28 entités foncières ont ainsi été analysées.

Ce travail a été suivi de nombreuses prises de contact notamment à travers des visites de terrain, des réunions d'information et d'animation auprès des clans et des GDPL identifiés. On comptabilise ainsi une cinquantaine de réunions sur ce dossier depuis 2011, soit pour 2014 plus de 12 jours d'agent ADRAF. Malgré tout, les résultats sont encore limités, puisqu'à ce jour un seul GDPL a fait l'objet d'une mise en culture de maïs.

Les contacts avec les autres GDPL ont mis en évidence divers problèmes, soit techniques (nécessité de travaux d'aménagement importants, salinité des sols ...), soit liés au fonctionnement interne des groupements (mandataire décédé et non-renouvelé, visions divergentes de l'utilisation du foncier...). De plus, l'intérêt pour la mise en valeur agricole dans cette zone est souvent limité face au secteur de la mine, gros pourvoyeur d'emploi. Il existe des individus motivés (promoteurs, mandataires ou chefs de clan) mais leurs initiatives sont souvent peu soutenues et peu relayées dans leur milieu. Pourtant les validations intra-familiales et intra-claniques sont indispensables pour avancer sur ces dossiers ; c'est pourquoi il est important de donner du temps pour que des discussions internes aient effectivement lieu.

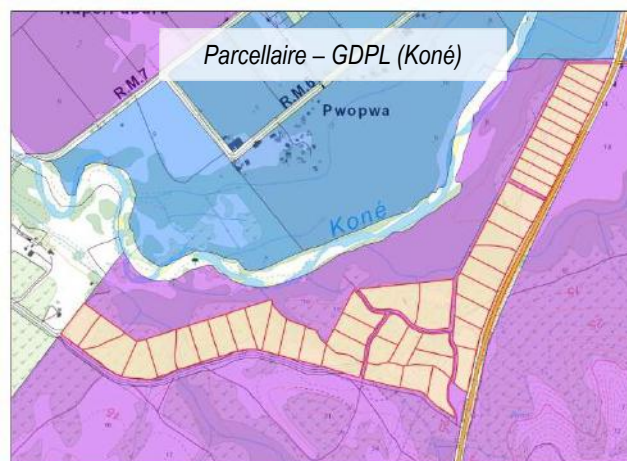
Accompagner les installations

L'appropriation des terrains attribués est un préalable à leurs mises en valeur. C'est pourquoi L'ADRAF apporte son appui aux populations souhaitant s'installer sur terres coutumières en collaboration étroite avec les communes.

L'agence est ainsi intervenue dans le cadre de 68 projets de construction d'habitat : prises de contacts avec les bénéficiaires et les « propriétaires coutumiers », localisation des terrains à construire, réalisation de plans parcellaires...

Le travail de l'agence a été particulièrement soutenu dans le cadre d'un projet d'habitat groupé sur

le terrain d'un GDPL à Koné, au profit de deux branches d'une même famille. Ce projet, initié en 2008 a connu diverses difficultés internes ayant conduit à un blocage du dossier et n'a pu être réactivé qu'en 2013. Le temps passé sur ce dossier en 2014 (en réunions, visites de terrains et travaux de délimitations) équivaut à 37 jours d'agent. L'accompagnement doit se poursuivre sur l'année prochaine pour formaliser la répartition et les titres d'habitation des 48 parcelles délimitées.



Appui aux collectivités

L'ADRAF est un établissement public au service des collectivités. Outre la mise en œuvre de la politique de réforme foncière, elle assure un appui direct aux collectivités sous diverses formes. Ainsi, l'agence peut jouer un rôle d'intermédiaire auprès des « propriétaires coutumiers » dans le cadre de la mise en place de projets soutenus par les collectivités. Elle a éga-

lement développé ces dernières années des prestations d'études et de diagnostics fonciers à destination des collectivités notamment concernant les terres coutumières pour aider à la décision en matière de gestion de ces espaces. En tant qu'opérateur foncier, l'ADRAF peut également être amenée à attribuer du foncier aux collectivités.

Les Etudes

Le bail et les mises à disposition sur terres coutumières

Cette étude, commandée par l'Etat (DAFE), la Nouvelle-Calédonie (DAVAR), la Province Nord (DDEE) et la Province Sud (DDR) et restituée fin 2014, avait pour objectif de :

- faire l'état des lieux du cadre juridique des mises à disposition sur terres coutumières
- clarifier les notions de droit foncier et de délégation de droit
- présenter une photographie de l'usage du bail sur terres coutumières
- analyser les outils de mise à disposition foncière et leur utilisation
- proposer des améliorations pour augmenter la sécurisation des contrats et favoriser les mises à disposition foncières

Les résultats ont été présentés à travers trois rapports thématiques :

- *Approche pratique de la question des droits fonciers coutumiers*
- *Le bail au regard des outils et pratiques de mise à disposition de terres coutumières*
- *Etat des lieux statistique et cartographique*

Valoriser les données de l'ADRAF



Aurélie ARROYAS,
Chef du service
Appui conseil-Terres coutumières

« Une partie des actions du service est consacrée à la réalisation d'études à destination des collectivités. Les thématiques abordées peuvent être variées mais restent en lien avec la spécificité foncière de l'agence.

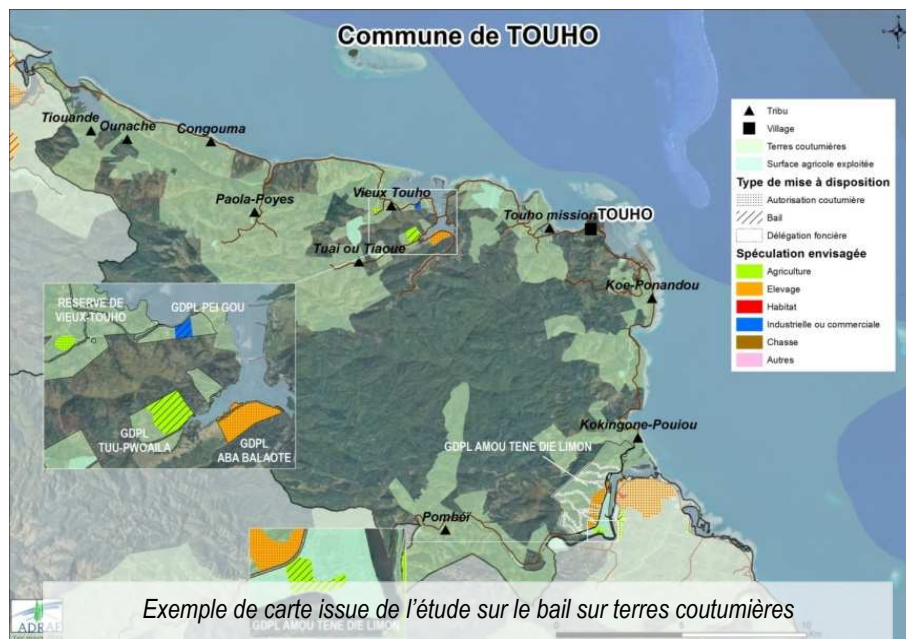
Les études foncières permettent de porter à la connaissance des institutions les informations dont l'agence dispose, de retracer la situation foncière d'une commune, d'identifier les acteurs coutumiers, de revenir sur l'historique des revendications et d'apporter un éclairage sur les zones de tensions actuelles.

D'autres types d'études permettent de faire l'état des lieux de certaines zones en matière d'occupation ou de potentiel, telle l'étude sur le potentiel agricole des terres coutumières réalisée pour la Province Nord en 2013.

Toutes ces études vont dans le même sens qui doit permettre d'améliorer la connaissance des dynamiques foncières, notamment sur terres coutumières, pour une meilleure prise en compte dans les projets de développement. »

Une synthèse bibliographique des données disponibles sur les questions de droits fonciers coutumiers et de délégation de droits a également été réalisée.

Cette étude montre notamment que le bail est un outil bien implanté sur terres coutumières avec une superficie globale louée couvrant près de 14000 hectares.



Etude foncière de la zone VKPP

Une étude sur la situation foncière et coutumière de la zone Voh-Koné-Pouembout-Poya, a été commandée par la Province Nord. Elle devrait être finalisée début 2015.

Elle permettra de compléter le travail mené en 2012 par l'agence qui portait sur une partie des entités foncières coutumières de cette zone.

Cessions foncières

Des attributions foncières pour le compte des collectivités sont réalisées ponctuellement à partir des terrains en stock à l'agence, selon les besoins et la situation des terrains et font en général l'objet d'une validation préalable des coutumiers concernés.

En 2014 l'agence a cédé :

- 4 ha à la commune de Poindimié, correspondant à des emprises de routes et de bâtiments techniques situés dans la vallée d'Amoa
- 1,37 ha à la commune de Ponérihouen, correspondant aux emprises de deux pistes d'accès aux vallées de Néavin et de Tchamba, en vue de favoriser le désenclavement de certaines familles résidant dans ces vallées.

Projets d'intérêts publics

L'agence est régulièrement sollicitée en appui-conseil lors de la réalisation d'aménagement d'intérêts collectifs impactant les terres coutumières.

En 2014, l'agence a apporté un conseil juridique à la Nouvelle-Calédonie en vue de formaliser la

mise à disposition d'une terre de GDPL dans le cadre d'un projet de construction de pont routier. Sur Kouaoua, l'ADRAF a organisé plusieurs réunions d'échanges avec la mairie et les clans concernés par un projet de pont de la Province Nord impactant un terrain de l'ADRAF.

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 (Déclaration d'intention d'aliéner - DIA) de terrains en zone rurale et péri-urbaine.

En 2014, l'agence a ainsi reçu 255 DIA pour une superficie globale de 3 305 hectares et un prix total de 5,95 milliards FCFP.

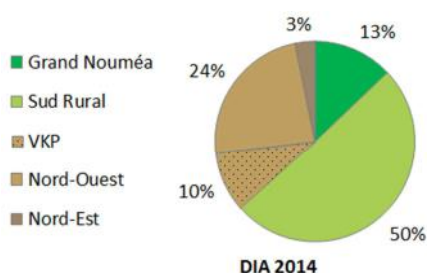
Cette base de données regroupe des terrains très hétérogènes du point de vue de leurs superficies, de leurs localisations et de leurs destinations (terrains à lotir, de loisir, exploitations agricoles...).

Pour analyser les tendances du marché foncier rural sur la base de données relativement homogène, nous n'avons retenu que les terrains de plus de 5 hectares.

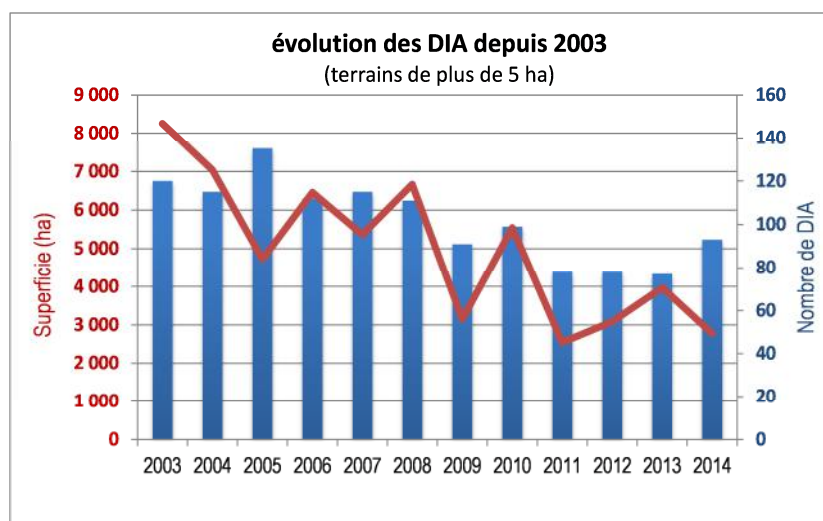
Le volume des transactions des terrains de plus de 5 hectares

Après 3 années au cours desquelles le nombre de vente de terrains de plus de 5 hectares a été relativement constant, on constate en 2014 une augmentation de 21% du nombre de DIA, surtout liée aux terrains de superficies comprises entre 5 et 20 hectares.

Les ventes de terrains provenant des communes rurales de la Province Sud restent prédominantes mais on note une augmentation relativement importante des ventes dans la zone Nord-Ouest qui, en incluant la zone VKP, totalisent un tiers des ventes.



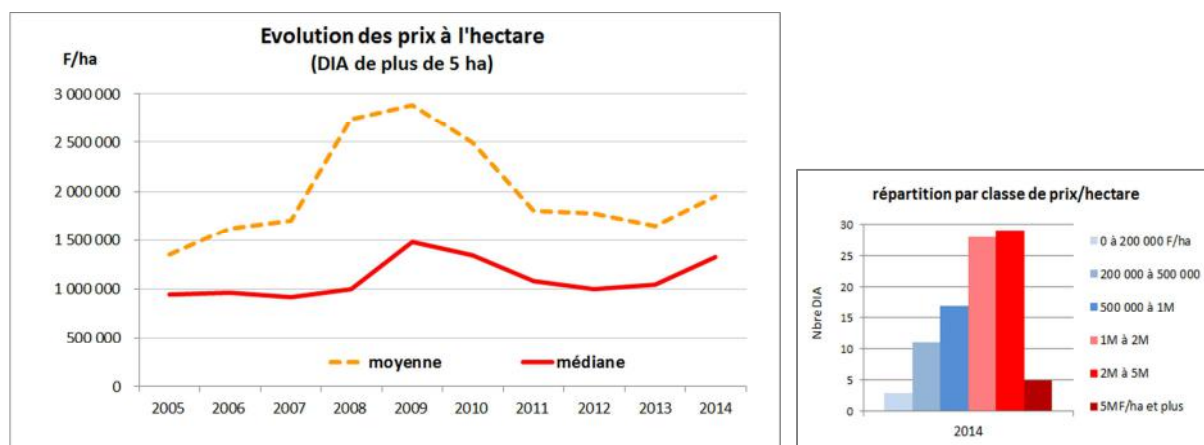
Années	Classes de Superficies	Nbre de DIA	Superficie totale (ha)	Prix à l'hectare	
				moyenne	médiane
2014	5 à 20 ha	58	538	2 614 000	2 178 000
	20 à 50 ha	20	550	945 000	925 000
	plus de 50 ha	15	1 688	761 000	362 000
	Total	93	2 776	1 955 000	1 321 000
2013	5 à 20 ha	39	367	2 400 000	1 699 000
	20 à 50 ha	22	692	1 174 000	627 000
	plus de 50 ha	16	2 913	491 000	363 000
	Total	77	3 972	1 653 000	1 042 000



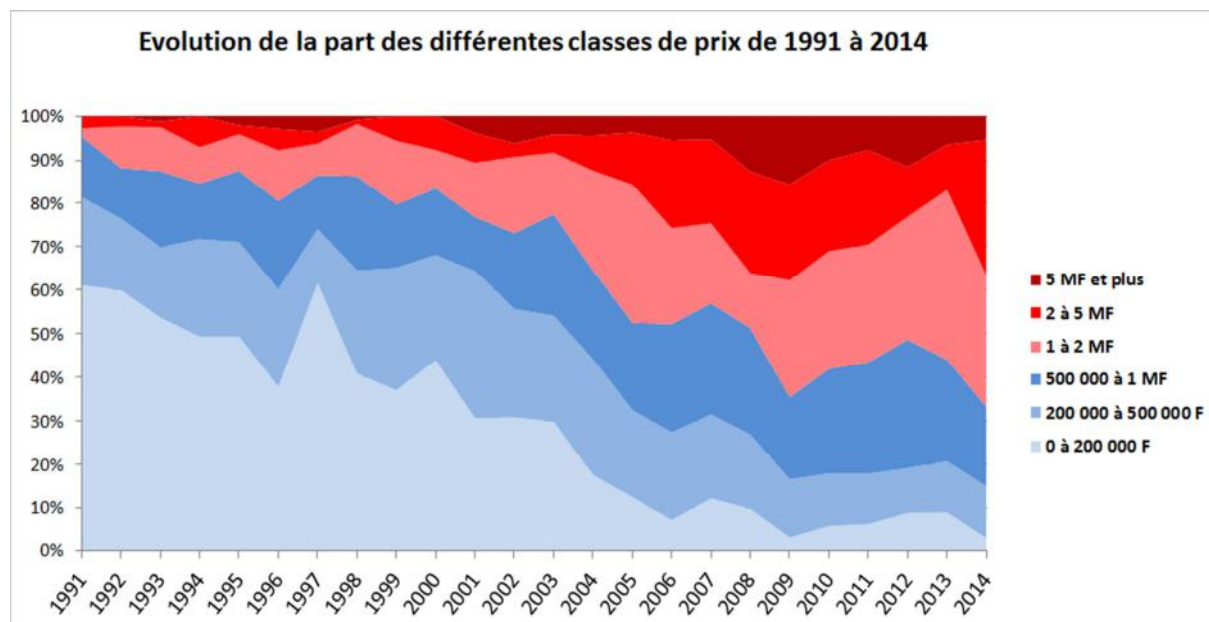
Des prix stables compris entre 1 et 5 millions F/ha

Les prix semblent peu évoluer. On ne constate aucun signe de baisse. Les niveaux de prix atteint ces dernières années semblent bien installés. On note que les prix de vente de plus d'1 million de francs à l'hectare représentent désormais près des 2/3 des transactions des terrains de plus de 5 hectares.

Si les statistiques montrent une légère hausse des prix médians sur les superficies inférieures à 50 ha, la diversité de biens vendus et la dispersion des valeurs invite à la prudence en termes d'analyse.



Le graphique ci-dessous donne un aperçu de l'évolution du poids respectif de chaque classe de prix depuis 1991. Il montre clairement que les terrains de moins d'1 million de francs l'hectare (en bleu), qui représentaient plus de 80% des transactions jusqu'en 2000 ne représentent aujourd'hui que 30 à 40% des ventes.



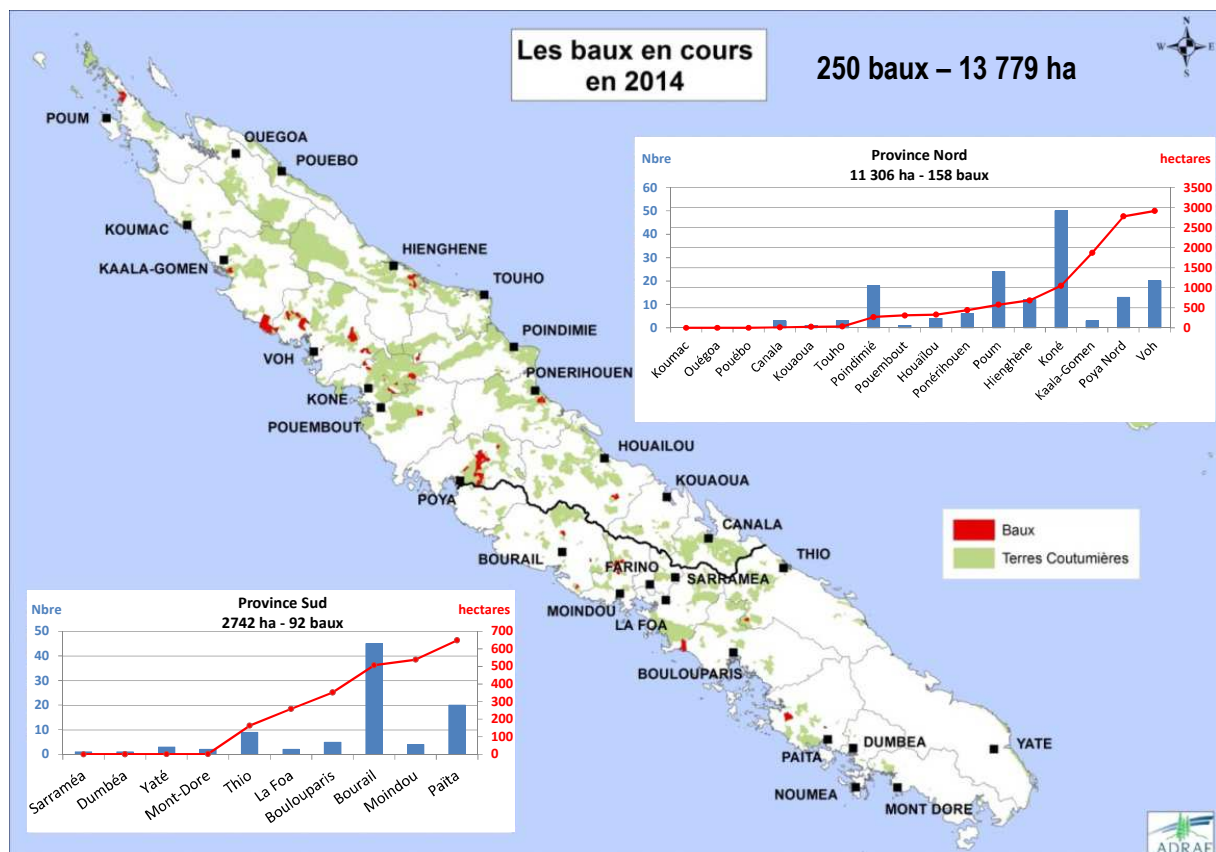
Les locations de terres coutumières

Les locations de terrains sur terres coutumières sont en grande partie suivies par l'ADRAF. L'étude sur le bail sur terres coutumières, menée au cours de l'année 2014, a permis de compléter les données existantes et d'en approfondir l'analyse.

Sur les 525 propriétés composant l'ensemble des terres coutumières (GDPL, propriétés claniques, réserves), 75 d'entre elles louent du fon-

cier en 2014 (soit 14%). Cela représente 250 baux pour une superficie totale de 13 779 hectares, essentiellement sur terres de GDPL.

Un tiers des baux en cours sont à vocation marchande (40 baux d'élevage, 25 baux pour des productions végétales, 5 baux pour de l'habitat locatif et 10 pour d'autres activités). Ils représentent 70% des surfaces louées.



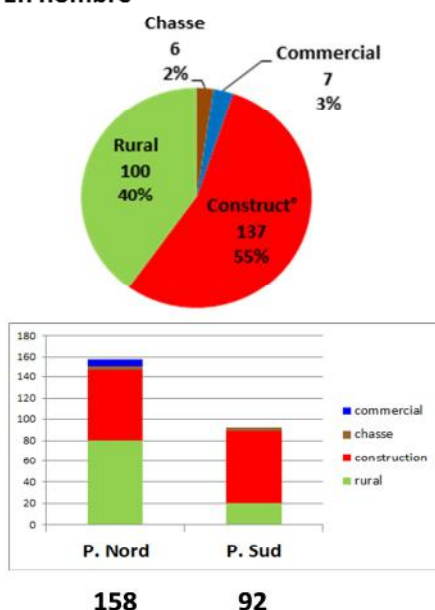
On recense des baux dans toutes les communes de la Grande-Terre ayant du foncier coutumier. Les superficies louées sont importantes dans les communes ayant un potentiel agricole, avec en tête : Voh, Poya, Koné, Kaala-Gomen et Hienghène en province Nord et Païta, Moindou, Bourail et Boulouparis en province Sud.

Les terrains loués représentent en surface dans les deux provinces Nord et Sud respectivement 14% et 10% des terrains attribués par la réforme foncière.

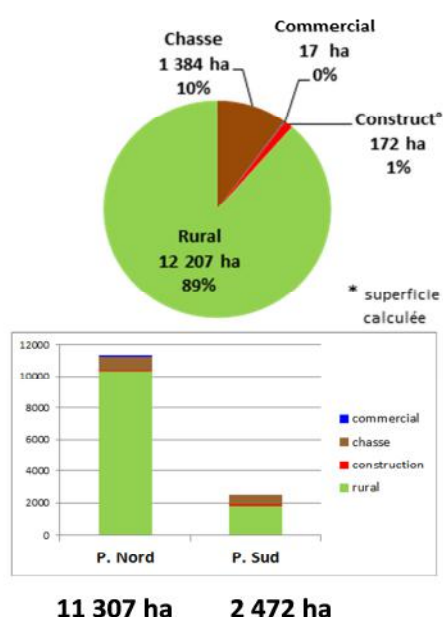
1 GDPL sur 5 loue actuellement du foncier.

Le type de bail

En nombre



En superficie*



Le nombre de baux est plus important en province Nord (158 baux pour 92 en province Sud). En province Sud les baux « à construire » sont majoritaires (75% de baux à construire pour 22% de baux ruraux) alors que dans le Nord les baux ruraux et à construire s'équilibrent (50% de baux ruraux et 43% de baux à construire).

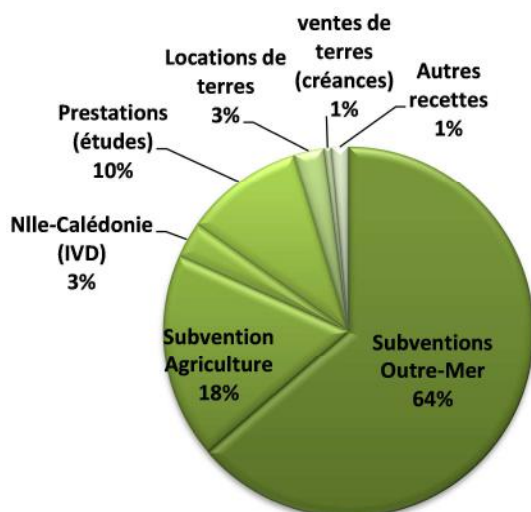


Les 3/4 des locataires sont membres ou alliés des structures propriétaires et louent 35% des surfaces. 1/4 des locataires n'ont aucun lien avec les propriétaires et louent 65% des surfaces. On remarque que les liens sociaux jouent un rôle important dans la mise en relation : la plupart des locataires extérieurs avaient des relations de proximité avec les GDPL avant de louer.

Les niveaux de loyers pratiqués sur terres coutumières sont hétérogènes mais relativement bas et restent en deçà de ceux du marché privé : pour les baux d'élevage, le prix moyen à l'hectare oscille entre 1 000 F et 2 000 F par an. Dans le domaine des cultures végétales, pour des terrains de moins de 50 hectares, les prix oscillent entre 10 000 F et 30 000 F par hectare. Au-delà, ils se louent environ 1 000 F par hectare.

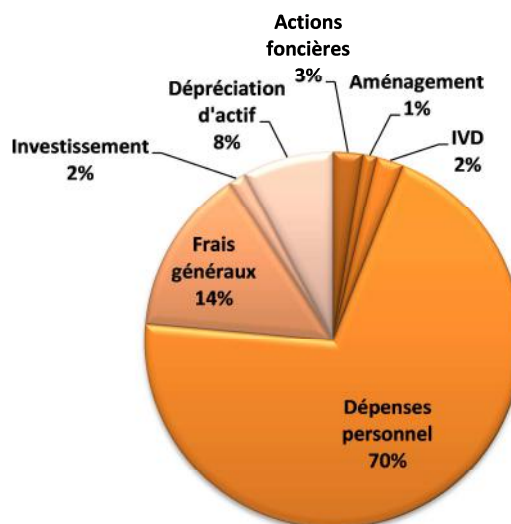
L'exécution budgétaire

Recettes 2014



Recettes	prévu	réalisé	taux d'exécution
Min. Outre-Mer	143 198 091	143 198 091	100%
Min. Agriculture	40 572 792	40 572 792	100%
Nlle-Calédonie (IVD)	5 900 000	7 000 000	119%
Prestations (études)	20 579 952	23 483 833	114%
Locations de terres	6 000 000	5 969 100	99%
Créances	1 420 000	1 417 030	100%
Autres recettes	0	3 317 380	-
total	217 670 835	224 958 226	103%

Dépenses 2014



Dépenses	prévu	réalisé	taux d'exécution
Actions foncières	52 400 000	6 324 970	12%
Aménagement	8 000 000	2 974 125	37%
IVD	5 900 000	5 717 706	97%
Dépenses personnel	186 770 000	174 280 635	93%
Frais généraux	48 270 000	35 334 413	73%
Investissement	4 810 000	3 654 974	76%
Dépréciation d'actif	23 000 000	19 393 356	84%
total	329 150 000	247 680 179	75%



Isabelle AFCHAIN
Chef du service administratif et financier

« Les subventions des ministères de l'outre-mer et de l'agriculture couvrent 82% des recettes de l'agence en 2014. Les seules recettes provenant de la Nouvelle-Calédonie permettent le financement d'indemnités viagères de départ.

A noter la part importante des prestations d'études pour le compte des collectivités (10% des recettes) qui fluctuent d'une année à l'autre en fonction des commandes. Des recettes propres plus importantes que prévues et la baisse des dépenses d'intervention en matière d'acquisitions foncières et d'aménagement ont permis de limiter le déficit prévisionnel. Cependant, celui-ci continue de se creuser. »

Perspectives

Au vu des dernières décisions prises par le conseil d'administration, le rythme des attributions foncières, relativement soutenu ces dernières années va ralentir en 2015. Cette situation est en grande partie liée à la complexité des situations foncières des terrains encore en stock à l'ADRAF. Les équipes vont donc poursuivre les discussions avec les clans concernés en vue d'attribuer les terrains dans les conditions les plus apaisées possibles.

La collaboration avec les collectivités va se poursuivre avec la commande d'une évaluation du potentiel agricole des terres coutumières situées en province sud, qui permettra, après une étude similaire menée en province Nord en

2013, de disposer de données sur le potentiel de l'ensemble des terres coutumières de la grande terre.

Après les élections politiques de 2014, les conditions devraient être réunies en 2015 pour reprendre les discussions sur le transfert de l'agence.

Pour accompagner ces réflexions, les administrateurs ont demandé à la direction d'élaborer un plan stratégique visant à proposer le cadre des missions futures de l'ADRAF.

Index

ADRAF :	Agence de développement rural et d'aménagement foncier
CFC :	Commission foncière communale
DAFE :	Direction de l'agriculture, de la forêt et de l'environnement
DAVAR :	Direction des affaires vétérinaires, alimentaires et rurales
DDEE :	Direction du développement économique et de l'environnement
DDR :	Direction du développement rural
DSF :	Direction des services fiscaux
GDPL :	Groupement de droit particulier local
SIC :	Société Immobilière de Nouvelle-Calédonie



Conseil d'Administration

Composition au 31 décembre 2014

Conseil d'Administration

Président

Jean-Jacques BROT

Haut-commissaire de la République en NC

Etat

Michel SALLENAVE

*Commissaire délégué de la République
pour la province Nord*

Régis ELBEZ

*Commissaire délégué de la République
pour la province Sud*

Anne HEURTAUX

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

Nouvelle-Calédonie

3 postes (*en cours de nomination*)

Sénat Coutumier

Paul VAKIE

Luc WEMA

René BOAOUVA

Provinces

Nicolas METZDORF

Province sud

Emile NECHERO

Province nord

Mathias WANEUX

Province des Iles Loyauté

Organisations professionnelles

Guy MONVOISIN

Jean-Baptiste NAAOUTCHOUÉ

Noréné WAREKAICANE

Voix consultative

Marc DEL GRANDE

Commissaire du gouvernement

Pascal COEVOET

Directeur des finances publiques NC

Laura PASQUIER

Agent comptable

Jean-François NOSMAS

Directeur général

Annexe 2

Les Comités de Province

composition au 31 décembre 2014

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*

en cours de nomination - Hoot Ma Whaap

Mairies

Robert COURTOT - *AMNC*

Alcide PONGA - *AFM*

Profession agricole

Jean-Pierre ZENKURO

Philippe COGULET

Services N-C

Léon WAMYTAN

Secrétaire général adjoint

Voix consultative

Marc DEL GRANDE

Commissaire du Gouvernement

Marc COEVOET

Directeur des finances publiques NC

Dominique LEVY

Directeur pi du développement économique - P. Nord

Laura PASQUIER

Agent comptable

Jean-François NOSMAS

Directeur général

Comité de Province Sud

Président

Nicolas METZDORF

Commissaire délégué de la République

Régis ELBEZ

Province Sud

Nicole ANDREA-SONG

Léonard SAM

Aires coutumières

Eloi BOEHE - *Aire Ajie-Aro*

Jean-Guy M'BOUERI - *Aire Xaracuu*

en cours de nomination - Aire Djubéa-Kapone

Mairies

Jean-Patrick TOURA - *AMNC*

Eric GAY - *AFM*

Profession agricole

Yves COLOMINA

Georges GUILLERMET

Services N-C

Léon WAMYTAN

Secrétaire général adjoint

Voix consultative

Marc DEL GRANDE

Commissaire du Gouvernement

Marc COEVOET

Directeur des finances publiques NC

Philippe SEVERIAN

Directeur développement rural - P. Sud

Laura PASQUIER

Agent comptable

Jean-François NOSMAS

Directeur général

NOUS CONTACTER



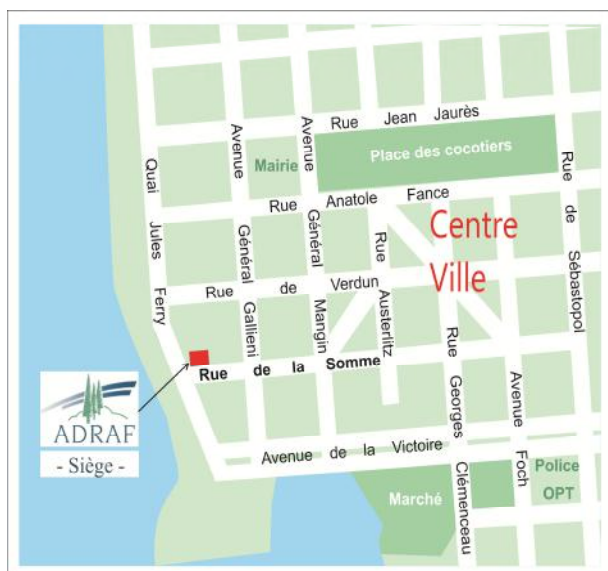
La Foa : BP 12 – 98880 La Foa

Tél : 44 86 00 - Fax : 44 86 04



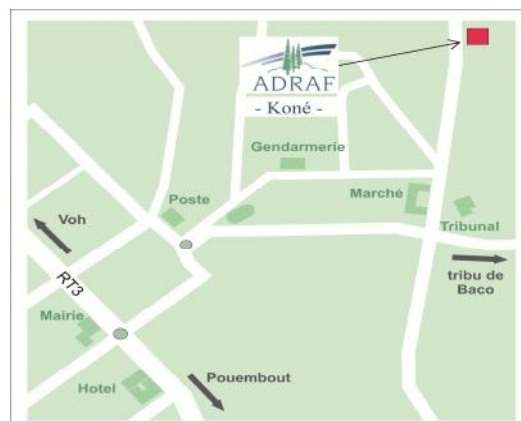
Siège : 1, rue de la Somme, BP 4228, 98847 Nouméa

Tél : 25 86 00 - Fax : 25 86 04 - adraf@adraf.nc



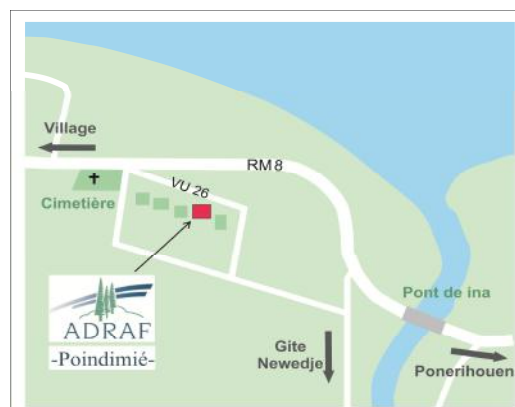
Koné : BP 48 – 98860 Koné

Tél : 47 76 00 - Fax : 47 76 04



Poindimié : BP 150 – 98822 Poindimié

Tél : 42 66 00 - Fax : 42 66 04





L'ADRAF en bref...

- Un établissement public industriel et commercial (EPIC) de l'Etat, intervenant sur l'ensemble de la Nouvelle-Calédonie, à l'exception des Iles Loyauté
- Des instances collégiales et décentralisées (commissions foncières communales, comités de province et conseil d'administration) composées de représentants de l'Etat, de la Nouvelle-Calédonie, des provinces, des communes, des coutumiers et des professionnels agricoles
- 30 agents répartis entre 3 antennes de Poindimié, Koné, La Foa et le siège de Nouméa
- Un financement provenant à 80% de l'Etat (Outre-Mer et Agriculture)
- Un budget 2014 de 330 Millions FCFP
- Un droit de préemption opérationnel