

Rapport d'activité

2019



Agence de Développement Rural
et d'Aménagement Foncier

SOMMAIRE

Les chiffres clés 2019	4
Les temps forts de l'année.....	6
L'année 2019 en résumé.....	7
1 Les missions de l'adraf.....	8
2 Les attributions foncières.....	12
3 Les acquisitions	16
4 Le stock foncier	22
5 La sécurisation foncière	26
6 Une expertise au service des collectivités et du public	30
7 Les finances et l'organisation.....	34
Annexes	38

LES CHIFFRES CLÉS 2019



7 309 ha

de stock foncier

136 ha

de périmètres locatifs

91

propriétés

27

agents



214

millions FCFP
de budget



2 actes d'attribution :

174 ha

9 décisions d'attribution :

1 083 ha



7 décisions d'acquisition
sur le marché privé :

115 ha

3 actes d'acquisition :

100 ha

6 décisions de cession par la
Nouvelle-Calédonie :

1 250 ha

LES TEMPS FORTS DE L'ANNÉE

Février

Restitution de l'étude sur l'évaluation des espaces sylvicoles de la province Sud à la SAEML Sud Forêt.

Mars

Décisions d'attribution de 25 ha de terres coutumières à Hienghène par le conseil d'administration.

Mai

Acquisition de 50 ha à Touho
Restitution de l'étude sur l'état des lieux du domaine de la Nouvelle-Calédonie.

Juin

Inauguration du lotissement de la tribu de Bâ (Houaïlou).

Août

Délibération du congrès portant cession de 1 250 ha à l'ADRAF.

Septembre

Décisions d'attribution d'un total de 617 ha de terres coutumières à Poum, Ouégoa par le conseil d'administration.
Inauguration d'une ferme solaire sur les terres du GDPL CLAN KAMBOA OUETCHO (Paita).

Octobre

Inauguration d'une ferme solaire sur les terres du GDPL PIIN PATCH-XOATILICH (Kaala-Gomen).

Novembre

Attributions aux GDPL CABA NABE (113 ha) et NATENYAMII (60 ha) (Poindimié).
Acquisition de 25 ha à Houaïlou.
Nomination du directeur général, François Moe WAIA.

Décembre

Décisions d'attribution de 440 ha de terres coutumières à Poum et Ouégoa par le conseil d'administration.
Acquisition de 25 ha à Voh.

L'ANNÉE 2019 EN RÉSUMÉ

En 2019, l'activité foncière a été remarquable en termes d'acquisition et d'attribution foncières.

Le conseil d'administration s'est prononcé en faveur de 9 attributions pour un total de 1 083 hectares. Les terrains concernés sont situés à Poum et Ouégoa et étaient en stock depuis de nombreuses années. Ces décisions sont le fruit d'un important travail de concertation mené durant les années 2017 et 2018 associant les autorités coutumières et les clans concernés. Parallèlement, 174 hectares sont sortis du stock foncier de l'agence en exécution de décisions prises en 2018.

En matière d'acquisition, 3 actes ont été signés pour une superficie de 100 hectares pour un montant total de 17,8 millions de francs FCP. Le conseil d'administration de l'agence s'est prononcé en faveur de 7 acquisitions. Le congrès de la Nouvelle-Calédonie a également décidé de transférer 6 terrains domaniaux à l'ADRAF afin de répondre aux revendications foncières. Ainsi, 1 350 ha devraient entrer dans le stock foncier de l'agence en 2020.

En fin d'année 2019, le stock foncier de l'ADRAF était constitué de 7 309 hectares. Ce chiffre est en légère diminution par rapport à l'année 2018. Le stock foncier était composé de 91 propriétés regroupées en 68 dossiers d'instruction différents dont 54 de stock dur. Au second semestre, les comités de province Sud et Nord ont consacré chacun une séance à l'étude du stock foncier. Ils ont convenu de réunir une séance commune en 2020 afin de travailler sur différentes problématiques liées à l'action de l'ADRAF telles que les critères d'acquisitions, les modalités de traitement de la revendication ou encore les modalités d'attribution.

En termes de sécurisation foncière et d'aménagement, l'agence a accompagné la finalisation de 9 baux sur terres coutumières pour une superficie totale de 634 hectares. Ces baux sont situés principalement sur la zone VKPP et sur la côte Est. La demande en location de terres coutumières se confirme dans les zones où l'activité d'élevage est dynamique. L'ADRAF a réalisé 48 interventions topographiques sur 17 communes. Ces interventions étaient réparties sur 13 communes en 2018. 60 % d'entre elles concernaient

des reconnaissances de droits foncières dans le cadre de projets économiques ou d'habitat. Les autres interventions étaient principalement liées à la prévention de litiges par des clarifications de limites ou de droits foncières. L'accompagnement foncier dans le cadre des dialogues tribus/communes s'est poursuivi, notamment sur les communes de Yaté et de Canala, pour la régularisation et/ou la définition de zones d'habitats futurs.

L'étude commandée par le gouvernement de la Nouvelle-Calédonie en 2018, portant sur l'état des lieux du domaine de la Nouvelle-Calédonie, a été finalisée et restituée. Celle portant sur l'évaluation des espaces sylvicoles potentiels sur la province Sud, réalisée à la demande de la SAEML Sud Forêt, a également été restituée. L'agence a également poursuivi son accompagnement de projets sur terres attribuées notamment dans le cadre de projets de production d'énergie photovoltaïque, éolienne, ou du barrage de Pouembout.

Après une année d'intérim assurée par Pierre CHATELAIN, François Moe WAIA a été nommé directeur général de l'ADRAF en novembre 2019.

LES MISSIONS DE L'ADRAF

Les attributions foncières

Les attributions foncières sont réalisées à partir du stock foncier de l'ADRAF. Celui-ci est constitué par la mise en œuvre d'une politique d'acquisition sur le marché privé et par transfert de terrains domaniaux. Ils peuvent être aménagés avant l'attribution.

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. L'Adraf est l'opérateur de la réforme foncière en Nouvelle-Calédonie. Ses missions se déclinent en plusieurs axes : la redistribution foncière et la sécurisation foncière, qui constitue une forme spécifique de l'aménagement foncier et une condition préalable à la valorisation des terres coutumières. L'agence met également son expertise foncière au service des autres politiques publiques, notamment pour les questions ayant trait à l'aménagement du territoire et au développement agricole.

- Les attributions au titre du lien à la terre constituent aujourd'hui les principales opérations foncières conduites par l'ADRAF. Le conseil d'administration de l'agence prend la décision finale de l'attribution, au terme d'une procédure administrative comprenant une phase d'instruction sur le terrain (cf. page 8 les instances).
- L'attribution en terres coutumières n'est possible que s'il existe un consensus coutumier concernant le ou les destinataires des parcelles. Pour des raisons qui tiennent à l'histoire et aux enjeux du moment, ce consensus peut être long et difficile à obtenir. Le travail de médiation nécessaire demande une bonne connaissance des interlocuteurs, de leurs relations coutumières et de l'historique des zones concernées.
- Les attributions en terres coutumières ont lieu principalement au bénéfice de Groupements de Droit Particulier Local (GDPL). Parfois, à la demande des autorités coutumières des terrains sont cédés aux tribus. C'est notamment le cas lorsque les légitimités foncières entre clans sont difficiles à clarifier. L'ADRAF peut également attribuer des terrains à des collectivités ou des propriétaires privés.

La sécurisation et la valorisation foncières

La sécurisation du foncier coutumier est une condition indispensable à sa mise en valeur. Les démarches de clarification des droits fonciers et leur formalisation permettent aux ayants droit de mieux identifier les droits respectifs des clans, des familles ou des individus, et de prévenir les conflits.

L'action de l'ADRAF se traduit par :

- Une aide à l'élaboration de documents internes à valeur juridique, adossés à une cartographie des droits fonciers claniques, familiaux, voire individuels ;
- Un appui à la rédaction de contrats de location sur terres coutumières pour répondre à une demande de formalisation de plus en plus forte ;
- La participation à des actions de médiation dans les conflits fonciers, à la demande des parties en litige ou des collectivités ;
- Le recueil, l'organisation et l'archivage de l'information sur les accords fonciers (« mémoire foncière »). Il s'agit ici de conserver l'histoire du positionnement des clans et des processus de négociation en cours ou ayant abouti à des accords en matière d'attributions foncières, de partages fonciers, de reconnaissance de droits.

L'appui à l'aménagement du territoire

L'ADRAF a pour objectif de faciliter la compréhension des dynamiques foncières sur un territoire pour une meilleure prise en compte dans les politiques d'aménagement. Elle accompagne également les collectivités au niveau opérationnel dans la planification de l'aménagement des espaces coutumiers et dans la mise en place d'équipements publics sur terres coutumières.

Cela se traduit par :

- Des actions d'expertise pour le compte des collectivités, sur les situations foncières et coutumières en lien avec l'aménagement et le développement rural ;
- Un accompagnement de la planification des aménagements et des installations sur terres coutumières : depuis les études préalables jusqu'à la formalisation des accords.



Les instances

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, présidé par le haut-commissaire, définit la politique générale de l'agence et détermine les règles de son fonctionnement. Il se réunit généralement 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. Il prend les décisions en matière d'acquisitions et d'attributions foncières. En 2019, les conseils d'administration se sont tenus le 22 mars, le 13 septembre et le 4 décembre.

Composition du conseil :

- 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 page 38

LES COMITÉS DE PROVINCE

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. Trois comités de province Nord se sont tenus le 28 février, le 29 août et le 18 novembre 2019. Un comité de province Sud a eu lieu le 2 décembre 2019.

Composition des comités :

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

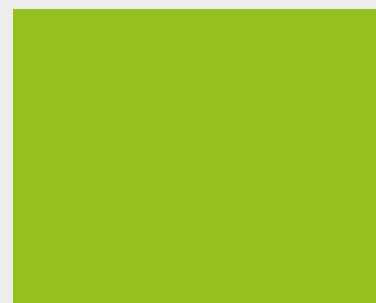
Voir composition nominative page 39

LES COMMISSIONS FONCIÈRES COMMUNALES

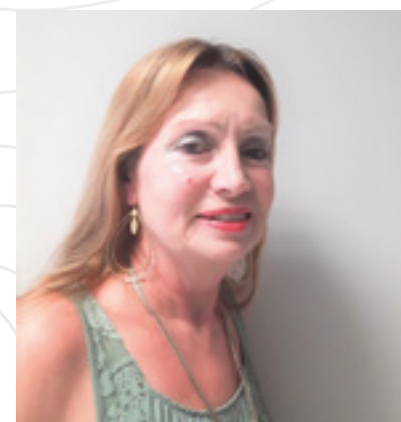
Les commissions foncières communales (CFC) proposent au conseil d'administration de l'agence des critères de choix pour les attributions foncières sur le territoire des communes. Pour chaque attribution, elles donnent leur avis sur les candidatures dont la liste leur est soumise par l'agence. Quatre commissions foncières communales se sont tenues l'an dernier à Bourail (16 juillet), Houaïlou (2 août), Poum (8 août) et Ouégoa (13 août).

Composition des CFC :

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



LE RENOUVELLEMENT DES MANDATS AU SEIN DES INSTANCES



Joëlle DUPEUX,
secrétaire du service action foncière (SAF), chargée de suivi des instances de l'ADRAF.

Le suivi de la composition des instances représente un travail administratif important. Au total, on compte 301 mandats désignés ou élus au sein des instances qui doivent être renouvelés tous les trois ans.

Au 31 décembre 2019, tous les membres du conseil d'administration et des comités de province étaient désignés. 31 mandats ont été renouvelés en 2019 :

11 au conseil d'administration, 7 aux comités de province et 13 au sein des commissions foncières communales. 112 mandats restaient vacants en fin d'année, notamment en ce qui concerne les représentants des organisations professionnelles d'agriculteurs dans les commissions des communes de la province Nord (45 mandats) et les représentants des aires coutumières (38 mandats).

PARTIE 2

LES ATTRIBUTIONS FONCIÈRES

Le traitement des revendications foncières

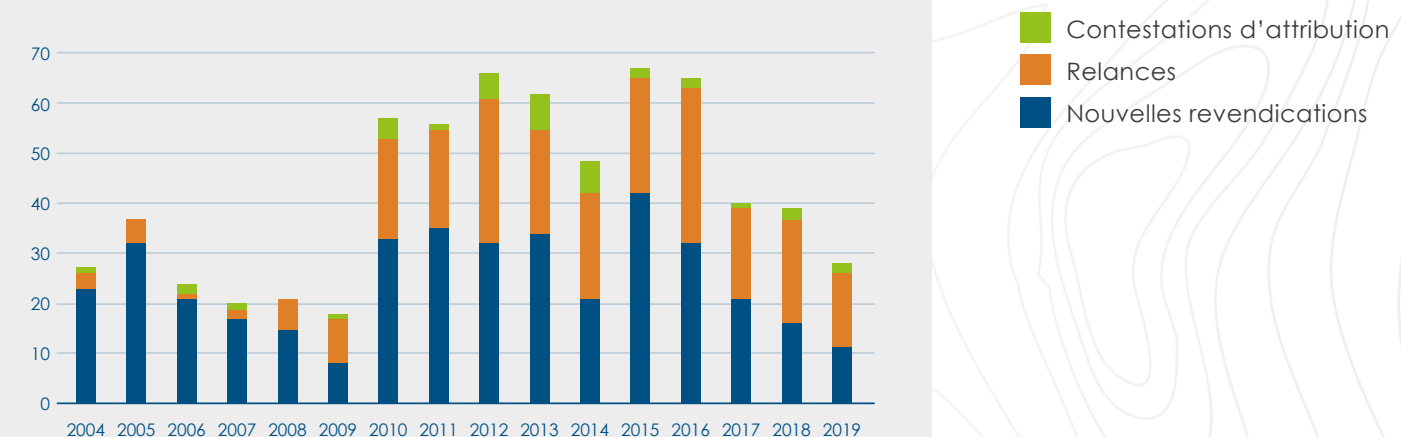
Le nombre de revendications foncières exprimées dans l'année est en baisse (28) en comparaison à 2018 (39). 70% d'entre elles étaient situées en province Nord et 30% en province Sud.

- Les revendications concernent principalement les propriétés privées (14) et le domaine de la Nouvelle-Calédonie (7). Les autres types de propriétés sont également revendiqués mais dans une moindre importance : stock de l'ADRAF (1), terres coutumières (1). 5 revendications portent sur des espaces comprenant plusieurs types de fonciers (propriétés privées, domaine de la Nouvelle-Calédonie, terres coutumières...)
- La moitié des revendications exprimées sur l'année sont des relances de revendications passées. Pour l'autre moitié, il s'agit de nouvelles revendications. On entend par nouvelles revendications celles dont la forme ou l'objet est nouveau : composition du groupe demandeur ou terrain ciblé.

- Les revendications sont formulées par des tribus, clans ou familles et plus rarement par des individus. Sur l'année, l'essentiel des revendications a été exprimé par des clans ou des GDPL de type clanique, c'est-à-dire rassemblant un ou plusieurs clans. On note que certaines revendications sont émises sans concertation préalable au sein du clan ou des clans limitrophes.
- Dans un nombre limité de cas, la revendication est motivée par la volonté du clan (ou d'une branche du clan) de se réancrer sur la côte opposée (Poindimié/Koné, Canala/La Foa).

Les zones de tensions sont restées peu nombreuses et circonscrites. Malgré des exceptions notables, la cohabitation est généralement apaisée entre communautés. En revanche, les mouvements de contestations internes, sur terres coutumières, se confirment et soulignent l'importance de la capacité des autorités coutumières à assurer la régulation du foncier. Ces mouvements de contestations internes peuvent s'expliquer en partie par le renouvellement générationnel.

ÉVOLUTION DU NOMBRE DE REVENDICATIONS ENREGISTRÉES PAR L'ADRAF



LOCALISATION ET NOMBRE DE REVENDICATIONS REÇUES EN 2019

Sources : ADRAF, fond cartographique Gouvernement de la Nouvelle-Calédonie (DITIT)

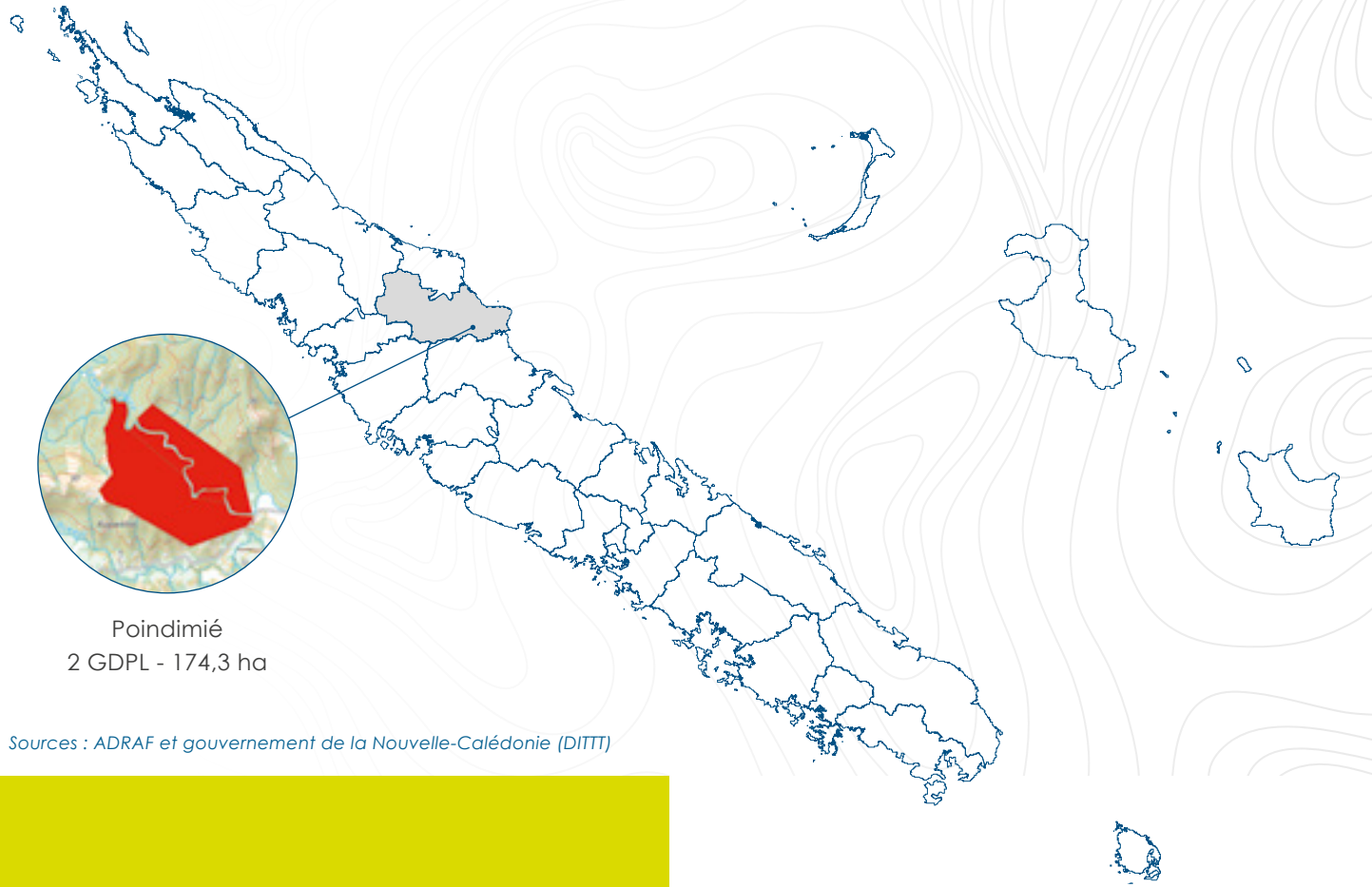


Les décisions d'attribution

Le conseil d'administration a pris 9 décisions d'attributions en 2019, concernant 9 propriétés du stock de l'ADRAF pour une superficie totale de 1 083 hectares :

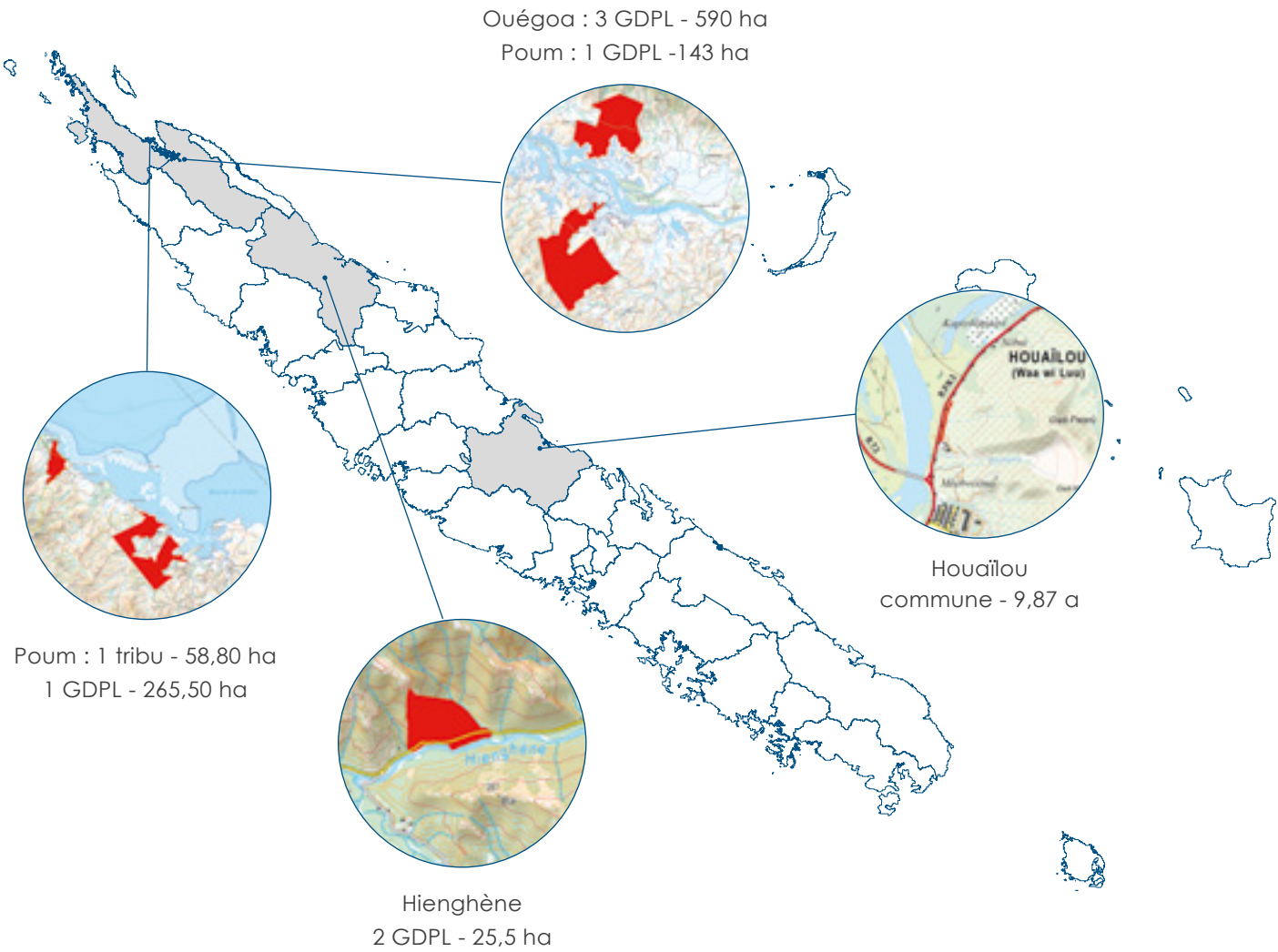
- 5 propriétés situées dans le secteur d'Arama à Poum partagées entre 2 GDPL et 1 tribu ;
- 2 propriétés situées à l'embouchure du Diahot à Ouégoa partagées entre 3 GDPL ;
- 1 propriété située à Hienghène partagée entre 2 GDPL ;
- 1 propriété située sur Houaïlou cédée à la commune..

Ces décisions d'attribution étaient en cours d'exécution au 31 décembre 2019.



Poindimié
2 GDPL - 174,3 ha

Sources : ADRAF et gouvernement de la Nouvelle-Calédonie (DITTT)



Ouégoa : 3 GDPL - 590 ha
Poum : 1 GDPL -143 ha

Houaïlou
commune - 9,87 a

Poum : 1 tribu - 58,80 ha
1 GDPL - 265,50 ha

Hienghène
2 GDPL - 25,5 ha

Sources : ADRAF / Gouvernement de la Nouvelle-Calédonie (DITTT)

Les attributions actées

Après la décision d'attribution du conseil d'administration, la procédure de rédaction de l'acte est engagée.

2 décisions ont été actées en 2019, pour une surface totale de 174 hectares. Il s'agit de deux actes constituant des terres coutumières sur la commune de Poindimié, au profit des GDPL Natenyamii et Caba Nabe. Il s'agit de décisions d'attributions prises en 2018.



PARTIE 3

LES ACQUISITIONS

L'ADRAF dispose de trois moyens principaux pour acquérir du foncier :

- à l'amiable sur le marché privé à la suite d'une offre de vente,
- par l'exercice du droit de préemption dans le cadre d'une déclaration de vente sur le marché privé,
- par une demande de transfert de terrain du domaine de la Nouvelle-Calédonie.

Les offres de ventes amiables

L'agence a enregistré 7 offres de vente en 2019.

Ces propriétés proposées à l'achat sont situées sur les communes de Koné, Mont-Dore, Houaïlou, Voh (2) , Moindou et Ponérihoun.

- 3 de ces offres ont fait l'objet d'un examen par les instances,
- 4 dossiers sont en cours d'instruction au 31 décembre 2019 pour être soumis aux instances en 2020.

En tout, **9 offres de vente ont été examinées par les instances en 2019. 7 offres ont fait l'objet d'une décision d'acquisition.** Les 7 décisions d'acquisition concernent des propriétés situées sur les communes de Voh (2), Houaïlou (2), Bourail, Moindou et Mont-Dore. Les décisions concernent une surface globale de 115 hectares et un montant d'achat total de 49 millions de francs CFP.

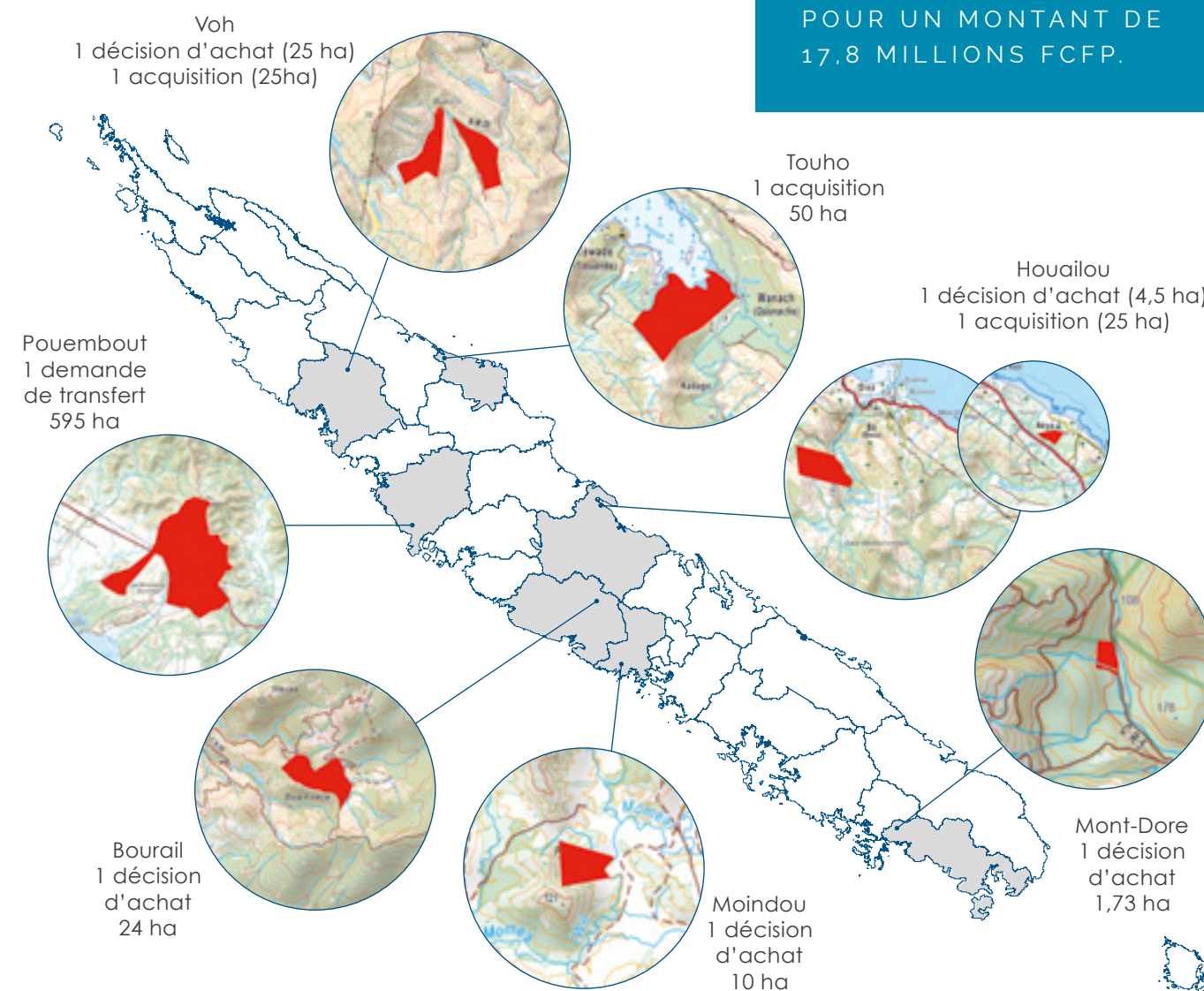
Une offre de vente fera l'objet d'un réexamen après un complément d'information demandé par le conseil d'administration. Enfin, une offre de vente n'a pas reçu de suite favorable.

Après une diminution des offres de vente entre 2014 et 2016, le nombre annuel se situe entre 6 et 8 offres depuis trois ans. Il s'agit essentiellement d'offres de propriétaires dans des secteurs où le marché privé est quasi inexistant.

ÉVOLUTION DU NOMBRE D'OFFRES DE VENTES AMIABLES



L'ADRAF A PROCÉDÉ À L'ACQUISITION DE 3 PROPRIÉTÉS SITUÉES À VOH, TOUHO ET HOUAÏLOU D'UNE SUPERFICIE TOTALE DE 100 HECTARES, POUR UN MONTANT DE 17,8 MILLIONS FCFP.



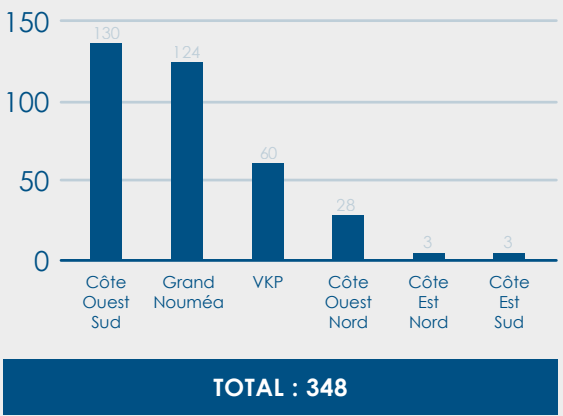
(*) décision d'acquisition et acquisition de 2019
Sources : ADRAF et Gouvernement de la Nouvelle-Calédonie (DITTT)

Les déclarations d'intention d'aliéner (DIA)

Les déclarations d'intention d'aliéner effectuées par les notaires dans le cadre du droit de préemption de l'ADRAF sont l'équivalent d'une offre de vente. Cependant, elles doivent être traitées dans un cadre juridique contraint avec notamment un délai maximum de 2 mois pour faire connaître la décision de préempter.

En 2019, l'agence a reçu 348 DIA et en a traité 318, dans un délai moyen de 22 jours ouvrés. Le nombre de DIA reçu annuellement reste relativement stable d'une année à l'autre. La localisation des DIA est représentative du marché foncier privé. Elles restent en majorité situées au sud de la côte Ouest. Par rapport à 2018, la répartition géographique des intentions de vente reste similaire. L'agence n'a pas exercé le droit de préemption en 2019.

RÉPARTITION GÉOGRAPHIQUE DES DIA 2019



Les transferts de terrains domaniaux

Le transfert de terrains du domaine de la Nouvelle-Calédonie est la troisième forme d'acquisition de terre par l'ADRAF. Après instruction, les revendications foncières le justifiant sont soumises au conseil d'administration de l'ADRAF qui peut décider de formuler une demande de cession auprès de la Nouvelle-Calédonie. La Nouvelle-Calédonie instruit ensuite la demande selon ses procédures et valide ou non la demande de cession.

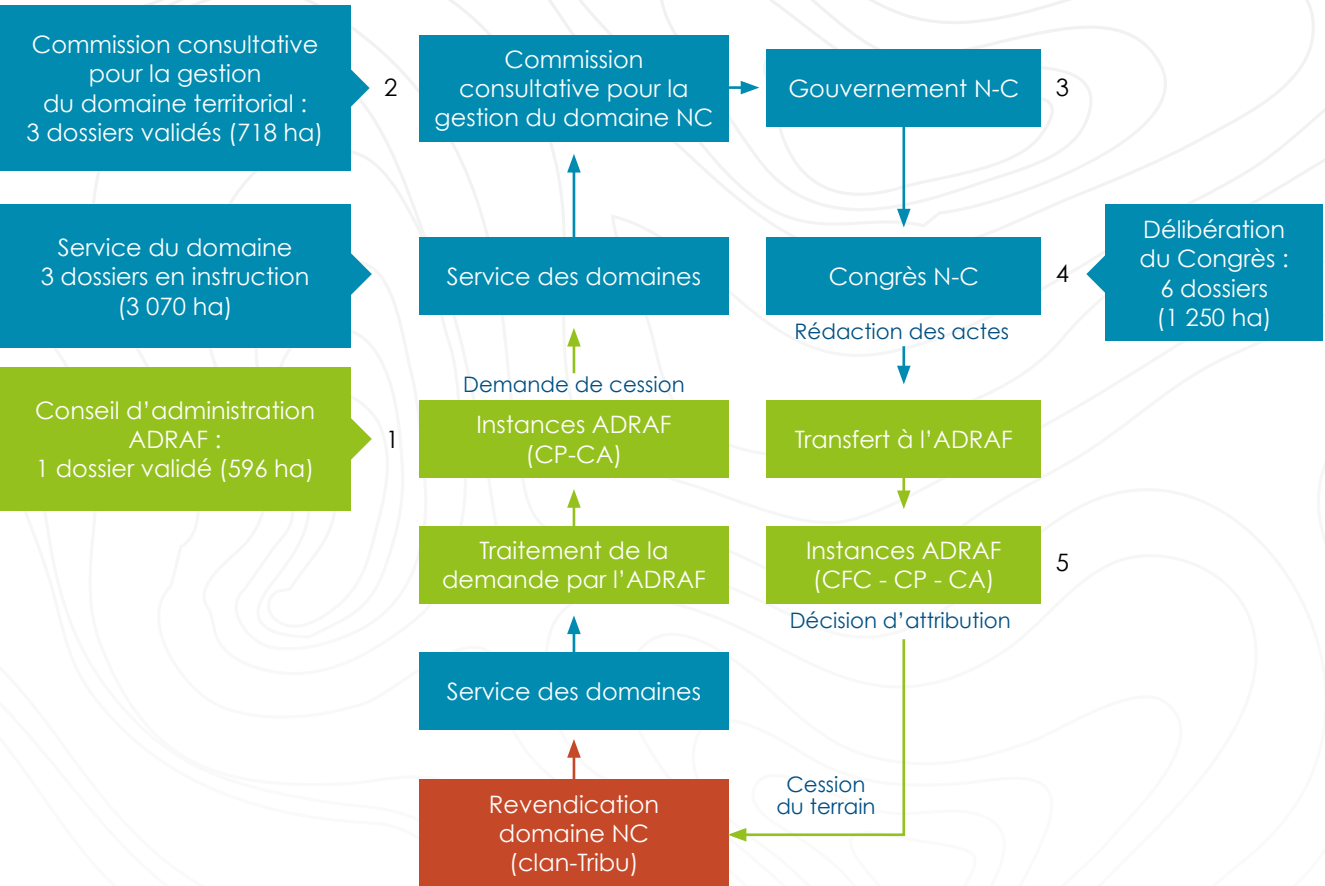
Le congrès de la Nouvelle-Calédonie a décidé de transférer à l'ADRAF 6 terrains du domaine, par délibération adoptée le 26 août 2019. Ces terrains, représentant une surface totale de 1 250 hectares, sont situés sur les communes de Moindou, Pouembout, Koné, Voh, Poum et Hienghène.

Par ailleurs, le conseil d'administration a décidé de formuler une demande auprès de la Nouvelle-Calédonie en vue de la cession d'un terrain domanial sur la commune de Pouembout d'une superficie de 600 hectares environ.

Au 31 décembre 2019, 6 demandes formulées antérieurement par l'ADRAF étaient en cours d'instruction par la Nouvelle-Calédonie :

- 3 d'entre elles ont été examinées par la commission consultative pour la gestion du domaine territorial et devraient être soumises à la délibération du congrès en 2020.
- 3 autres étaient à l'étape de l'instruction préalable par le service du domaine de la Nouvelle-Calédonie.

INSTRUCTION DES REVENDICATIONS AU TITRE DU LIEN À LA TERRE PORTANT SUR LE DOMAINE DE LA NOUVELLE-CALÉDONIE



Zoom Le marché foncier rural en 2019

Ces données sont issues des déclarations d'intention d'aliéner transmises par les notaires. Pour une meilleure représentativité du marché foncier rural, seules les mutations portant sur des terrains de plus de 5 hectares ont été conservées.

INTENTIONS DE VENTES : RÉPARTITION PAR SECTEUR GÉOGRAPHIQUE

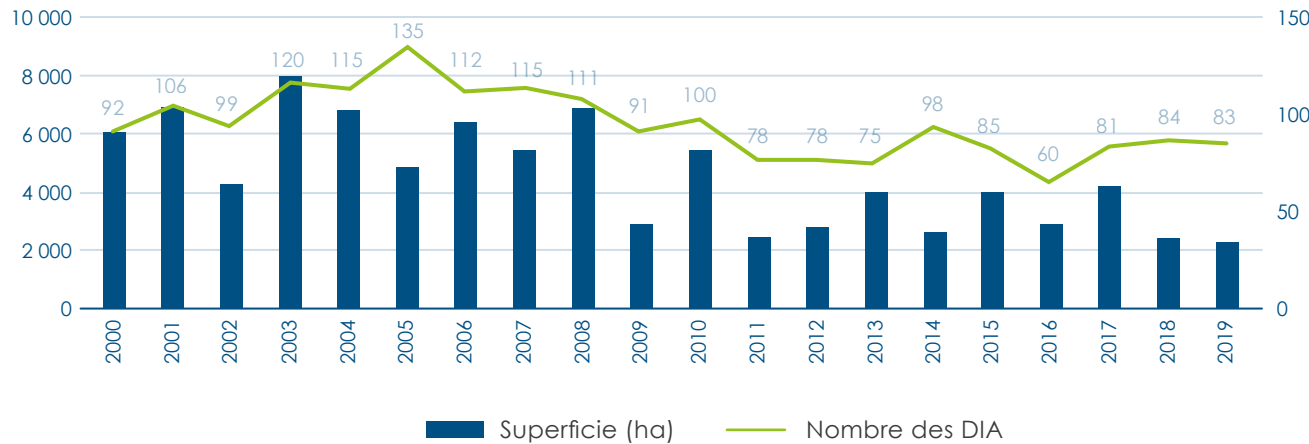


Le nombre d'intentions de vente de terrains de plus de 5 hectares s'est maintenu dans la fourchette entre 80 et 85, dans la continuité des années précédentes. Cependant les superficies vendues ne cessent de décroître. Sur l'ensemble des DIA reçues seules 5 portaient sur des superficies supérieures à 100 hectares et aucune ne dépassait 200 hectares.

Les prix moyens et médians des terrains nus hors Grand Nouméa ont connu une légère hausse par rapport à 2018. Cette hausse est principalement tirée par les mutations sur des superficies autour de 10 hectares. A l'inverse, on note une stagnation ou une légère inflexion des prix sur les mutations dans les classes de superficies excédant 20 hectares.

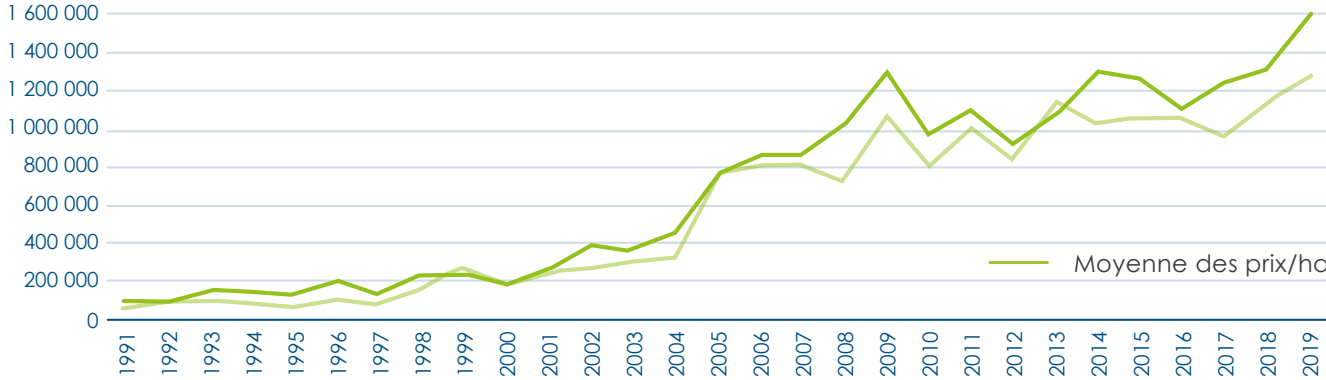
Comme en 2018, les prix à l'hectare inférieurs à 200.000 F CFP ont disparu de l'échantillon.

NOMBRE ET SUPERFICIE DES DIA

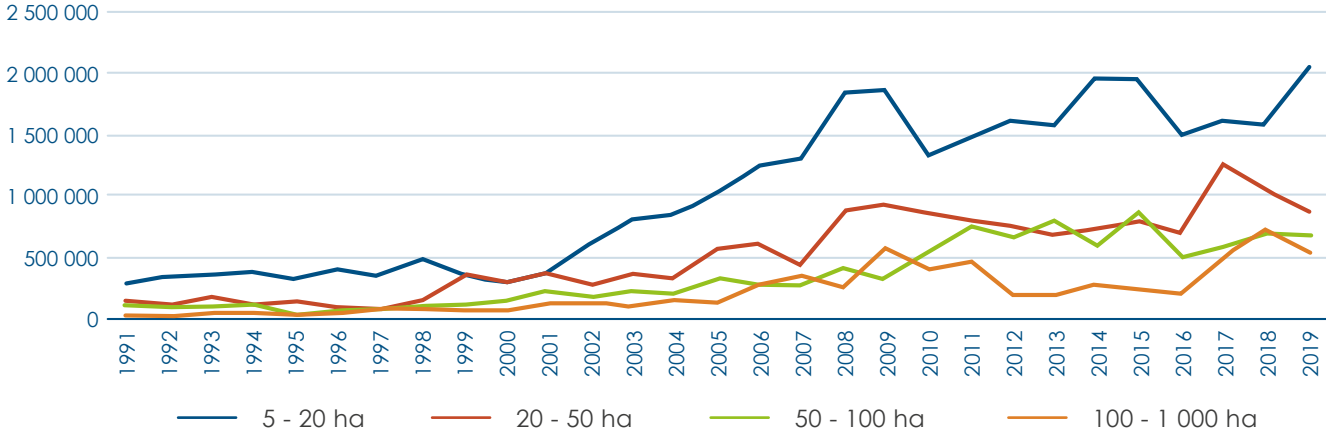


Le marché foncier rural depuis 1991

PRIX MOYEN ET MÉDIAN PAR HECTARE ET PAR ANNÉE

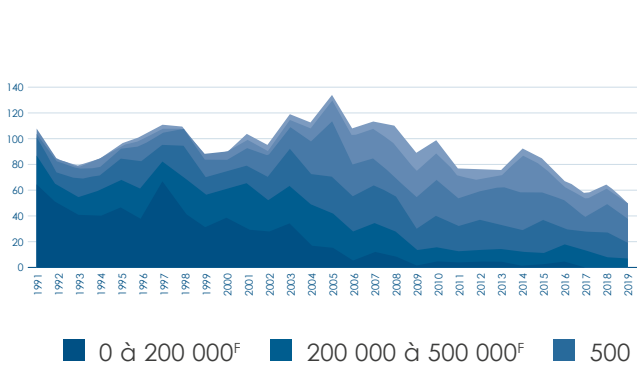


PRIX MOYEN À L'HECTARE PAR CLASSES DE SUPERFICIE

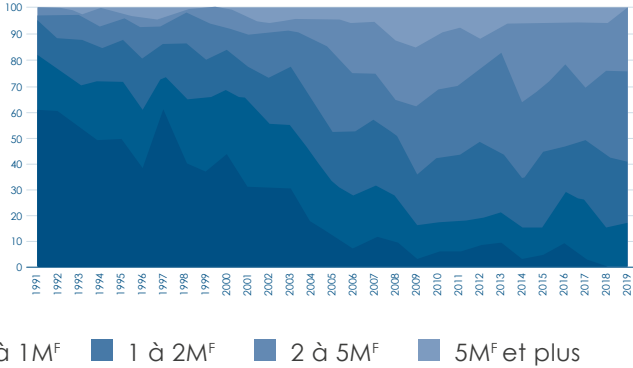


Évolution de la part des différentes classes de prix¹

RÉPARTITION EN NOMBRE



RÉPARTITION EN POURCENTAGE



¹Terrains de plus de 5 hectares – non bâtis – hors Grand Nouméa. Ecrêtage de 10 % des valeurs supérieures et inférieures.

PARTIE 4

LE STOCK FONCIER

Les caractéristiques du stock

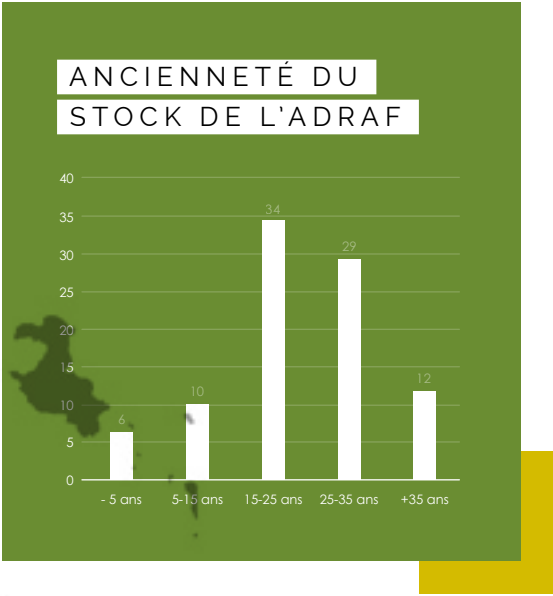
La diminution des superficies de terres en stock s'est poursuivie en 2019.

Au 31 décembre 2019, le stock foncier couvrait une superficie de 7 309 hectares. Il était composé de 91 propriétés regroupées en 68 dossiers d'instruction différents, dont 54 de stock dur²

Près de la moitié des terrains dont l'ADRAF est propriétaire est en stock depuis plus de 25 ans. La clarification des droits fonciers coutumiers est une étape essentielle pour que l'attribution recherchée puisse se faire dans des conditions apaisées. Dans certains secteurs la multiplicité des acteurs rend les discussions complexes. Celles-ci peuvent durer plusieurs années avant qu'un consensus coutumier ne soit trouvé.

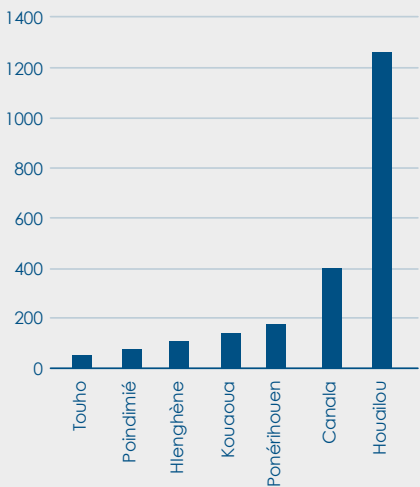
²Terrains destinés à satisfaire la revendication foncière au titre du lien à la terre et sur lesquels les perspectives d'attributions à court terme sont faibles du fait d'un différend coutumier.

Commune	Superficie (en ha)	Nombre de propriétés
Boulouparis	96	1
Bourail	238,83	3
Canala	387,34	13
Farino	8,85	1
Hienghène	104,3	2
Houailou	1266,49	20
Kaala-Gomen	92,37	3
Koné	34,85	2
Kouaoua	140,25	2
Koumac	26,84	1
La Foa	57,11	2
Moindou	182,35	1
Mont-Dore	0,46	2
Ouegoa	889,87	4
Païta	529,47	7
Poindimié	59,14	3
Ponerihouen	165,22	3
Pouembout	1024,2	2
Poum	666,57	7
Poya nord	200	1
Sarramea	23,75	2
Thio	488,19	2
Touho	50,85	1
Voh	225	2
Yaté	350,85	4
Total général	7 309	91

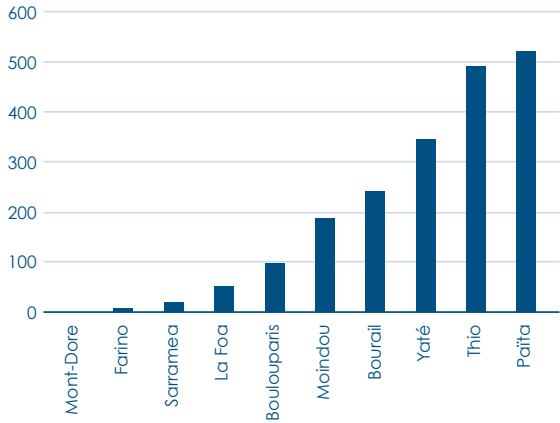


Sources : ADRAF et gouvernement de la Nouvelle-Calédonie (DITTI)

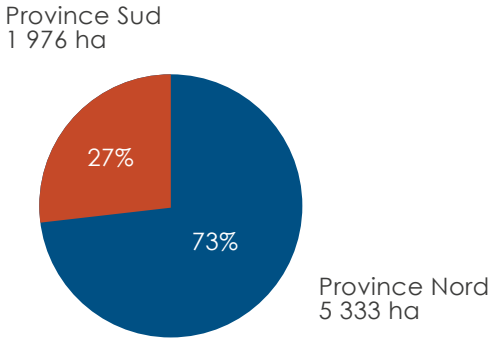
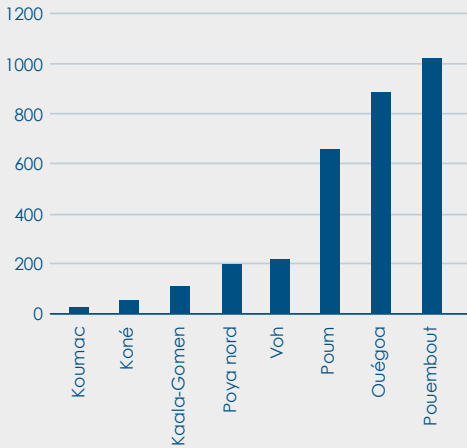
NORD-EST 2 174 HA



SUD 1 976 HA



NORD-OUEST 3 160 HA



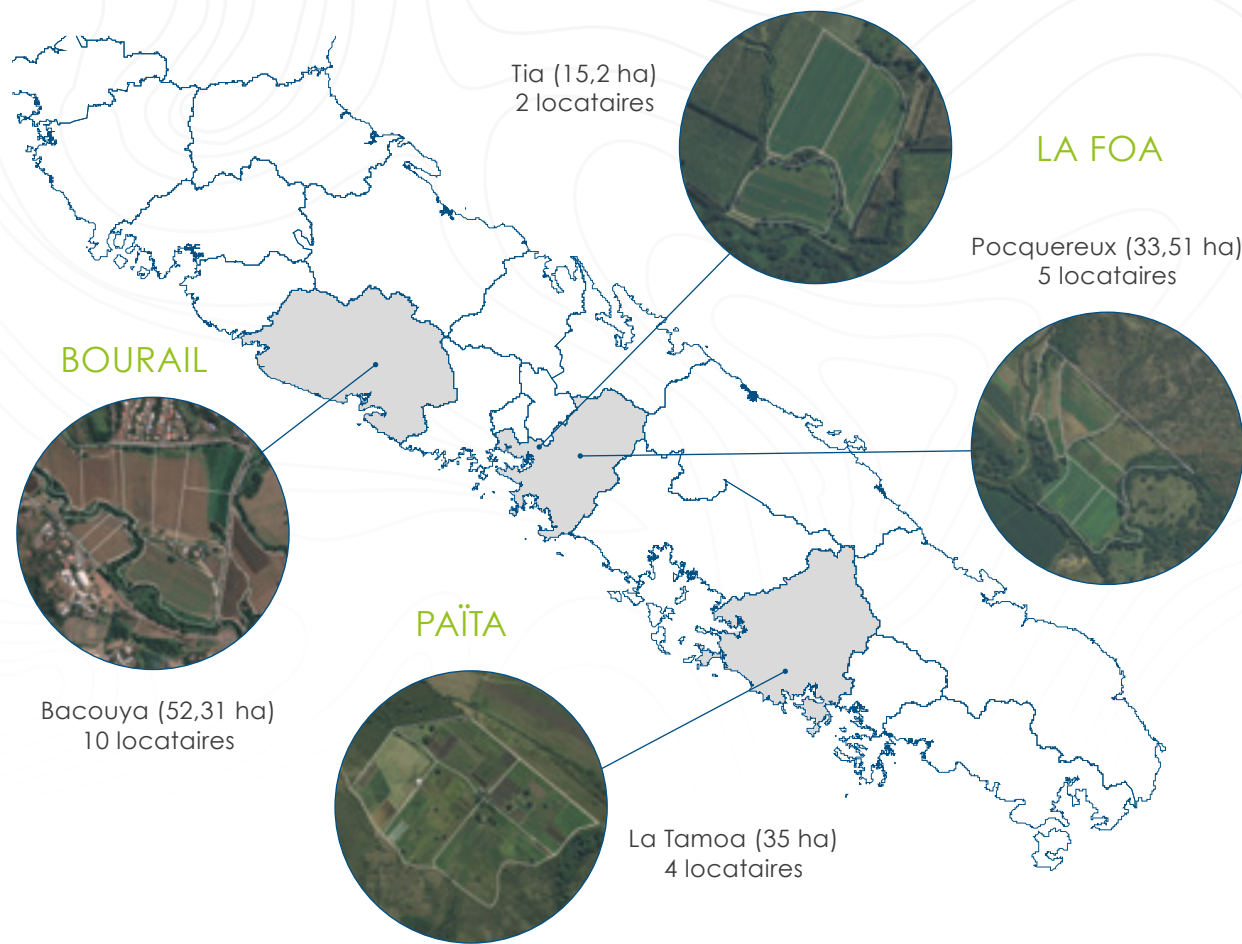
La valorisation du stock foncier

Les périmètres agricoles locatifs

Les périmètres locatifs de l'ADRAF ont été acquis par l'agence dans les années 1990 et 2000 dans le but de les mettre à disposition d'exploitants agricoles pour des cultures annuelles. Ces terrains situés à Bourail, La Foa (2) et Païta sont constitués exclusivement de terres alluviales de bonne qualité agronomique.

Les parcelles ont été remises en location en 2019 pour une durée de 7 années jusqu'en 2025. Sur les 4 sites, 21 exploitants cultivent, sur un total de 136 hectares, des tubercules tropicaux ou des productions de grand champ (squash, pomme de terre, maïs principalement).

LES PÉRIMÈTRES LOCATIFS DE L'ADRAF



L'amélioration des outils internes

L'agence travaille à la modernisation de ses outils de traitements des dossiers fonciers. Deux actions peuvent être mentionnées :

- **Une démarche de dématérialisation.** La documentation interne constitue une ressource importante pour l'action des agents. L'agence a entrepris depuis plusieurs années un chantier important de dématérialisation des documents archivés, afin d'en faciliter la conservation et l'accès interne. Ce travail s'est poursuivi et devrait être achevé en 2020.
- **Le développement du système d'information géographique de l'agence.** Un outil cartographique a été mis en place pour améliorer le traitement des avis de l'agence donnés dans le cadre de l'instruction des demandes de locations domaniales.

LA SÉCURISATION FONCIÈRE

La sécurisation foncière est un facteur indispensable à la pérennité des aménagements et des activités économiques. Cette action contribue à répondre aux objectifs qualitatifs de la réforme foncière, dans sa phase post-attribution.

Elle se traduit par deux types d'interventions :

- Un appui de proximité aux GDPL et aux propriétaires de terres coutumières dans leurs problématiques d'installation et d'organisation interne ainsi que dans l'accompagnement des processus destinés à transcrire les droits fonciers sur terres coutumières, lorsque les propriétaires en font la demande. Cette action se traduit par deux axes complémentaires :
 - L'appui à la rédaction de baux, d'actes de mise à disposition coutumière ou de partages coutumiers.
 - La délimitation des parcelles affectées aux bénéficiaires de ces actes.
- L'action de médiation lorsque des différends, voire des conflits fonciers, émergent.

L'appui aux GDPL

Les premiers GDPL ont été créés au début des années 1990. Ils sont le résultat d'accords fonciers établis en vue de la récupération de terres attribuées par l'ADRAF.

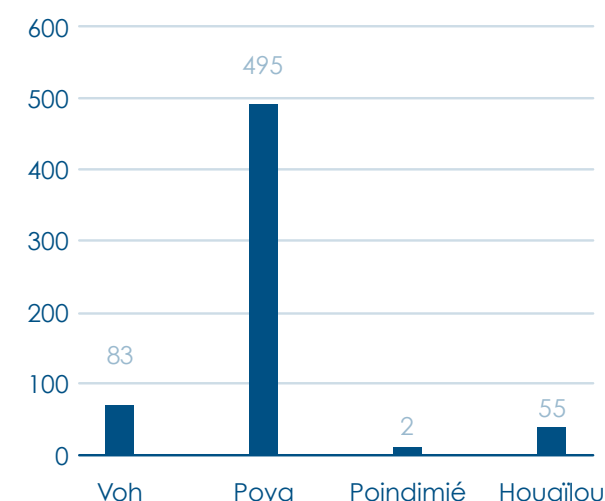
En 2019, comme les années précédentes, l'agence a été particulièrement attentive aux questions du renouvellement des structures et de représentativité des clans au sein des GDPL. Elle a accompagné les GDPL demandeurs lors des modifications de composition à la suite de décès ou de démissions des membres.

Certaines modifications de GDPL se font dans des conditions conflictuelles. Les antennes de Poindimié et de Koné se sont particulièrement impliquées auprès de certains GDPL afin d'apaiser les tensions. L'appui de l'agence auprès des services de la province Nord (DAJAP)³ en charge de l'enregistrement des GDPL s'est poursuivi en 2019. Cet appui s'inscrit dans le cadre de la convention cadre province Nord/ADRAF conclue en 2017.

Au total, l'agence a été en contact avec la moitié des 350 GDPL attributaires de terres pour évoquer les diverses thématiques auxquelles ils sont confrontés : organisation interne, mise en valeur, location, règlement de différends internes ou externes, revendications foncières, demande de clarification sur l'histoire du GDPL.

³ Direction des Affaires Juridiques Administratives et du Patrimoine (DAJAP)

SUPERFICIE DES BAUX CONCLUS EN 2019



Les mises à disposition par bail sur terres coutumières

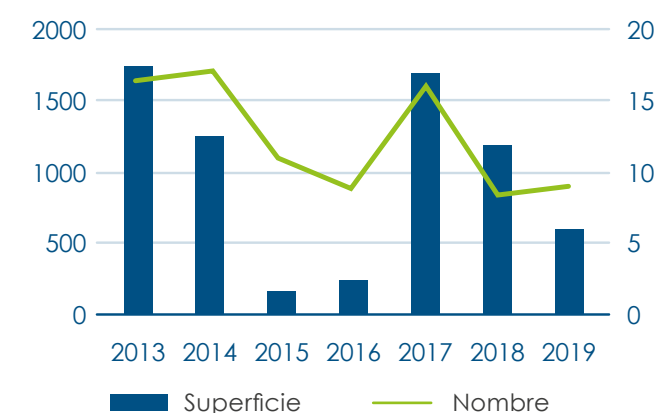
En 2019, l'agence a accompagné 13 démarches de mise en location sur terres coutumières qui ont abouti à la finalisation de 9 baux d'une superficie totale cumulée de 634 hectares.

La zone Nord-Ouest avec Poya et Voh reste toujours aussi attractive, avec une forte demande de locations sur terres coutumières. Néanmoins certains GDPL préfèrent attendre avant de s'engager afin de donner priorité aux futurs projets de leurs jeunes. Ces discussions s'inscrivent généralement dans le cadre d'une réflexion interne sur l'utilisation du foncier. La perspective de réalisation du barrage sur la Pouembout contribue à l'intérêt du bail sur la zone.

Sur la côte Est, la demande est essentiellement tournée vers des baux liés à des activités commerciales sur de petites superficies. Cette situation est stable en comparaison aux années précédentes.

Commune	Superficies louées	Nb de baux conclus
Voh	83	2
Poya	495	3
Poindimié	2	2
Houaïlou	55	2

BAUX SUR TERRES COUTUMIÈRES (SUPERFICIE ET NOMBRE)





Raymond Wassingalu, géomètre en opération sur le terrain

Les opérations de délimitations de droits internes (partages coutumiers)

Le travail d'accompagnement des partages coutumiers se situe dans le prolongement des attributions, et permet d'enregistrer la répartition des terres des GDPL entre plusieurs clans et de stabiliser les positions relatives de chacun. Les discussions menées permettent d'approfondir ce qui n'a pas pu l'être pendant la phase pré-attribution. Il s'agit de matérialiser les droits des clans et des familles tout en tenant compte des problématiques d'aménagement : potentiels des terrains, pentes, risques naturels, accès aux réseaux, démographie des familles et clans, etc.

En 2019, **les opérations ont été**, comme les années précédentes, **particulièrement concentrées sur la côte Nord-Est (Poindimié et Touho notamment). Elles sont nécessaires pour anticiper l'aménagement de futures zones d'habitat en tribu.**

Elles ont abouti pour l'une à l'élaboration d'un projet de parcellaire. La désignation des bénéficiaires des lots donne lieu à des discussions complexes car il s'agit de répondre tout à la fois à des besoins individuels et de conserver une approche clanique ou familiale. Pour un autre dossier, un projet de règlement foncier a pu être élaboré, mais il reste à être validé en interne.

Les interventions topographiques et les plans d'actes

La brigade topographique de l'agence est composée d'un technicien géomètre supervisé par un ingénieur géomètre. Elle est appuyée par les techniciens fonciers des antennes

En 2019, **48 dossiers ont été traités par la brigade topographique**, répartis sur 17 communes, contre 13 en 2018. L'augmentation du nombre de communes où l'agence est intervenue est encourageante, dans un contexte de demande accrue en matière de sécurisation.

Les interventions concernent principalement des reconnaissances de droits fonciers en vue d'autoriser la construction d'un logement ou la réalisation d'un projet économique, validées par acte coutumier.

Le nombre de demandes d'intervention en vue de prévenir un litige de limite sur terres coutumières reste constant et montre l'importance de pouvoir intervenir rapidement avant que les dissensions ne s'aggravent. Les situations sont variées : on y trouve des demandes de locataires limitrophes sur terres coutumières ou sur périmètres locatifs de l'ADRAF, des demandes de GDPL souhaitant connaître la limite de leurs parcelles ou encore des clans qui souhaitent s'assurer de l'installation d'un de leur membre sur l'espace qui lui est réservé.

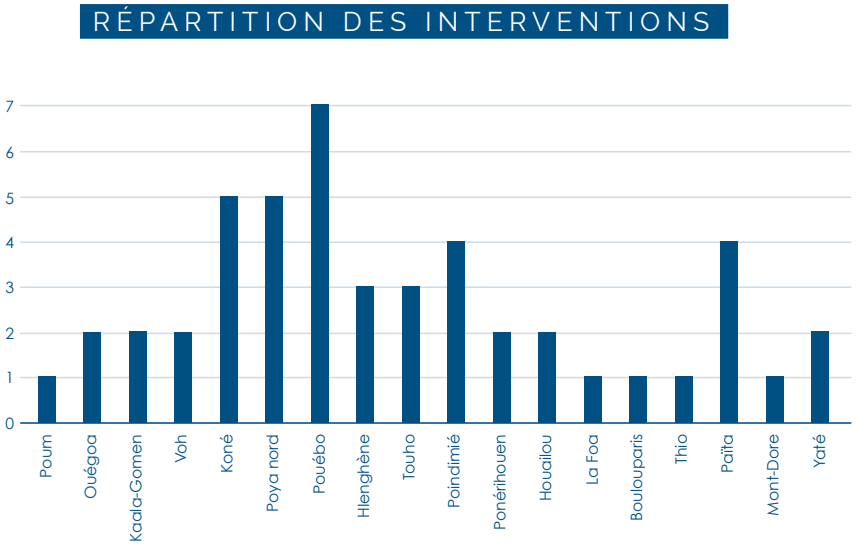
La médiation foncière - gestion de conflits

L'année 2019 a connu un nombre de conflits fonciers relativement stable par rapport aux années précédentes.

Parmi les dossiers traités ou suivis, on retrouve des conflits internes entre branches d'un même clan (Koumac), entre clans ou entre un clan et les autorités coutumières (Voh, Houailou), des contestations de projets de lotissement (Kaala-Gomen, Koné).

Majoritairement, les conflits restent liés à des dissensions portant sur le processus de prise de décisions au sein des entités tribales ou des GDPL, avec notamment comme les années précédentes, des conflits liés à la composition des GDPL. Sur ce dernier point, la nécessité de clarifier les textes actuels apparait de plus en plus indispensable. Les textes pourraient être complétés par des règles supplétives qui viendraient pallier l'absence de règles adoptées en interne par un GDPL sur le mode de représentation des clans et les pouvoirs du mandataire.

Objet	Nombre de dossiers
Instruction du stock	2
Reconnaissance de droits fonciers	9
Reconnaissance de droits fonciers (économique)	17
Reconnaissance de droits fonciers (habitat)	13
Prévention à un litige de limite	7
Total	48



PARTIE 6

UNE EXPERTISE AU SERVICE DES COLLECTIVITÉS ET DU PUBLIC

En 2019, l'agence a poursuivi sa politique de valorisation de l'expertise foncière et coutumière avec la réalisation de deux études commandées par les collectivités ou leurs opérateurs.

Les études

États des lieux du domaine privé de la NC

Le domaine privé de la Nouvelle-Calédonie couvre 53% de la superficie totale de la Grande-Terre. Le gouvernement de la Nouvelle-Calédonie a sollicité l'ADRAF pour effectuer un état des lieux du domaine. L'étude avait pour objectif d'améliorer la connaissance générale de la situation des terres du domaine de la Nouvelle-Calédonie et d'identifier les espaces disponibles. Réalisée sur 2018-2019, elle a été restituée en mai 2019.



Appui à l'installation sur terres coutumières

CANALA

À la demande de la mairie, l'agence a accompagné trois entités coutumières (une tribu et 2 GDPL) dans leurs projets d'installation. Cet appui renforcé mené depuis 2 ans dans des contextes coutumiers complexes a permis d'aboutir en 2019 à la validation par les autorités coutumières d'un schéma d'aménagement sur l'un des sites.

YATÉ

L'agence a poursuivi l'accompagnement de la commune de Yaté dans sa volonté de régulariser la situation des habitants installés sur un terrain communal à Waho, avec en perspective son placement sous le régime des terres coutumières. Un état des lieux a été réalisé par l'agence, puis un parcellaire a été proposé qui permettra à la commune de programmer les travaux en termes de voirie et de réseaux, aux familles installées de régulariser leur installation, et aux autorités coutumières de gérer les futures installations.



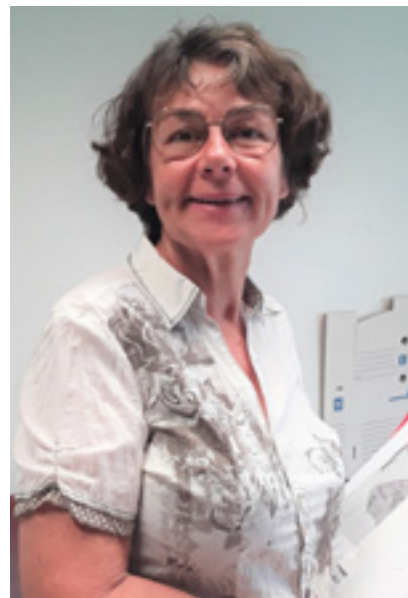
Les contributions et participations aux instances

L'ADRAF a participé à diverses instances en tant que membre ou partenaire.

On peut notamment mentionner la participation de l'ADRAF aux réunions suivantes :

- Fonds de garantie des terres coutumières
- Groupe foncier mis en place dans le cadre la charte bovine animé par la chambre agriculture sur les problématiques d'installation agricole
- Commission des dotations à l'installation en agriculture
- Comités de pilotage des PUD (sur la partie terres coutumières)
- Comité technique du barrage de Pouembout ainsi qu'un appui à la compréhension des dynamiques locales, auprès des services provinciaux.

Les demandes de terres



Florence CARAMIGEAS,
Conseillère en développement
local, au Service Appui Conseils-
Terres coutumières, chargée
d'instruire les demandes de
terres et les demandes de
location domaniale.

L'ADRAF reçoit régulièrement des personnes en recherche de terres. Il s'agit presque exclusivement de demandes individuelles visant la création d'exploitations agricoles. La moitié des demandeurs possède une expérience ou une formation agricole.

Il s'agit de demandes spontanées de particuliers qui souhaitent développer une activité économique. L'agence les conseille dans leurs démarches et lorsque c'est possible, les met en relation avec

des attributaires désireux de louer une partie de leur foncier. Les demandes en foncier locatif concernent majoritairement le Grand Nouméa et de petites surfaces (inférieures à 10 ha). Près de 90% des demandes sont à destination agricole : pour de l'élevage (avicole ou apicole) ou des productions végétales (maraichage, tubercules ou plantes médicinales). Il s'agit exclusivement de demandes individuelles visant la création d'exploitation. Les autres concernent le reboisement et le commerce.

L'instruction des demandes de location domaniale

L'agence est sollicitée par le service du domaine de la Nouvelle-Calédonie pour un avis sur les demandes de locations de terrains du domaine. L'agence apporte son analyse du contexte foncier dans lequel s'inscrit la demande. En 2019, elle a formulé 35 avis portant sur 1 940 ha de mises en location envisagées.



Les outils de communication

L'Agence développe depuis trois ans des outils de communication à destination du public et des collectivités.

Des brochures d'information à destination du public ont été réalisées par l'agence. Trois brochures sont aujourd'hui à disposition dans les différents locaux de l'Agence. Ces brochures sont également téléchargeables sur notre site web (www.adraf.nc rendez-vous dans l'onglet Téléchargement) :

- **Formaliser la mise à disposition d'un terrain en terres coutumières :** dans cette brochure, le bail et l'acte coutumier sont expliqués ainsi que leur complémentarité.
- **Le GDPL foncier :** les informations concernant les droits et devoirs des membres et du mandataire ainsi que les formalités pour la création et mise à jour du GDPL y sont compilées.
- **Financer son projet** sur terres coutumières : cette brochure, validée par les organismes financeurs cités, permet aux porteurs de projets sur terres coutumières de connaître les différents modes de financement possibles.



LES FINANCES ET L'ORGANISATION

Le bilan financier

L'exercice 2019 a été clôturé en dépenses à 214 millions FCFP (1,8 millions d'euros) avec un excédent de 56 millions FCFP. Cet excédent s'explique notamment par :

- le versement d'une subvention du ministère de l'Agriculture de 71,5 millions F CFP (600 000 euros) correspondant à un montant global supérieur à celui prévu ;
- d'une subvention de la Nouvelle-Calédonie (en régularisation du versement de la subvention non effectué en 2017 et d'une partie de la subvention non versée en 2018 correspondant aux indemnités viagères de départ) ;
- un montant d'acquisition foncière moins élevé que prévu ;
- une gestion maîtrisée des dépenses.

Les dépenses de personnel représentent 71% des dépenses. L'enveloppe budgétaire prévue pour les dépenses de personnel n'a pas été entièrement consommée (83% de ce qui avait été prévu) en raison de postes temporairement non pourvus au sein des antennes et du poste de directeur général pourvu uniquement en fin d'année.

Les dépenses relatives aux actions foncières ne prennent pas en compte l'acquisition d'un terrain pour un montant de 6,7 millions FCFP qui a été actée en 2019 mais dont le paiement n'est

intervenu qu'en janvier 2020.

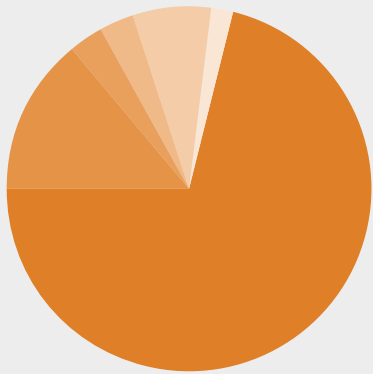
Le budget dédié à l'aménagement des terrains en stock n'a pas eu à être sollicité cette année. Cette enveloppe permet principalement la remise en état de pistes sur le stock lorsqu'elles sont dégradées par les intempéries ou encore de réaliser des accès sur les terrains attribués.

Le budget prévu pour les frais généraux a fait l'objet d'une gestion rigoureuse sur les différents postes de dépenses. Il a été consommé à hauteur de 69% des prévisions.

Une convention de mandat portant sur les modalités de prise en charge des indemnités viagères de départ a été signée avec la Nouvelle-Calédonie en mars 2019. Une partie de la subvention a été perçue dans l'année et le solde sera versé en 2020 après production du bilan financier.

En matière de recettes, la part des subventions provenant de l'Etat (ministère des Outre-Mer et ministère de l'Agriculture) demeure largement prépondérante (91% des recettes).

Les fonds propres de l'agence constitués du produit des locations de terres et des prestations d'études représentent 5% des recettes.



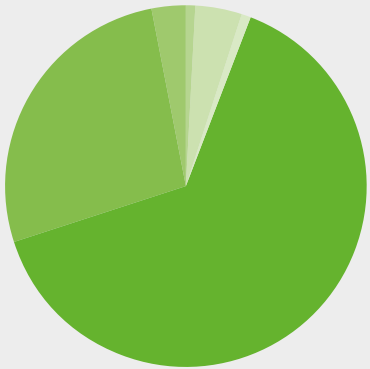
DÉPENSES 2019

- Dépenses personnel 71%
- Frais généraux 14%
- Investissement 3%
- Dépréciation d'actifs 3%
- Actions foncières 7%
- IVD 2%
- Aménagement 0%

Dépenses	Prévu	réalisé	Taux
Actions foncières	67 200 000	14 875 410	22%
Aménagement	2 000 000	0	0%
IVD	4 253 764	3 515 741	83%
Personnel	184 200 000	153 032 506	83%
Frais généraux	43 503 000	29 905 992	69%
Investissement	7 690 000	5 907 339	77%
Dépréciation d'actifs	9 500 000	6 892 034	73%
Total	318 346 764	214 129 022	67%

Recettes	Prévu	réalisé	Taux
Min. Outre-Mer	173 627 685	173 627 685	100%
Min. Agriculture	38 186 158	71 599 045	187%
Nvle-Calédonie (IVD)	8 969 842	7 030 488	78%
Prestations (études)	6 000 000	3 500 000	58%
Locations de terres	11 500 000	11 865 150	103%
Autres recettes	750 000	2 541 816	339%
Total	329 033 685	270 164 184	113%

- Subventions Ministère de l'Outre-Mer 64%
- Subventions Ministère de l'Agriculture 27%
- Nlle-Calédonie (IVD) 3%
- Prestations (études) 1%
- Locations de terres 4%
- Autres recettes 1%



RECETTES 2019

LE CONSEIL D'ADMINISTRATION

au 31 décembre 2019

PRÉSIDENT

Laurent PREVOST
Haut-commissaire de la République
en Nouvelle-Calédonie

ÉTAT

Marie-Paule TOURTE-TROLUE
Commissaire déléguée de la République
pour la province Nord

Florence GHILBERT-BEZARD
Commissaire délégué de la République
pour la province Sud

Jean-Luc BERNARD-COLOMBAT
Directeur de l'Agriculture, de la Forêt
et de l'Environnement

NOUVELLE-CALÉDONIE

Didier POIDYALIWANE
Représentant de la Nouvelle-Calédonie

Lionnel BRINON
Représentante de la Nouvelle-Calédonie

Nicolas METZDORF
Représentant de la Nouvelle-Calédonie

SÉNAT COUTUMIER

Victor AKAPO, membre du sénat coutumier

Hyppolite SINEWAMI, membre du sénat coutumier

Luc WEMA, membre du sénat coutumier

PROVINCES

Louis MAPOU
Élu de l'assemblée de la province Sud

Victor TUTUGORO
Élu de l'assemblée de la province Nord

Mathias WANEUX
Élu de l'assemblée de la province des Iles Loyauté

ORGANISATIONS PROFESSIONNELLES

Éric GUILLERMET

Fernand MARTIN

Guy MONVOISIN

VOIX CONSULTATIVES

Étienne DESPLANQUES
Commissaire du Gouvernement

Yves-Marie GODEFROY
Contrôleur économique et financier

Alain RAGOT
Agent comptable

François Moe WAIA
Directeur général

LES COMITÉS DE PROVINCE

au 31 décembre 2019

Comité de province Nord

PRÉSIDENT
Victor TUTUGORO

COMMISSAIRE DÉLÉGUÉE
DE LA RÉPUBLIQUE
Marie-Paule TOURTE-TROLUE

PROVINCE NORD
Daniel GOA
Wilfrid WEISS

AIRES COUTUMIÈRES
Richard POIRAIRIWA – Aire Païci Camuki
Lucien BOEAREU – Aire Ajië-Arhö
Benoît NECHERO – Aire Xârâcùù
Edmond POROU – Aire Hoot Ma Whaap

MAIRIES
Robert COURTOT - AMNC
Alcide PONGA - AFM

PROFESSION AGRICOLE
André GOPOEA
Fernand MARTIN

SERVICES DE LA
NOUVELLE-CALÉDONIE
Léon WAMYTAN
Secrétaire général adjoint

VOIX CONSULTATIVE
Étienne DESPLANQUES
Commissaire du Gouvernement
Yves-Marie GODEFROY
Contrôleur économique et financier
Yannick MONLOUIS
Directeur du développement économique,
p.i. - P. Nord
Alain RAGOT
Agent comptable
François Moe WAIA
Directeur général

Comité de province Sud

PRÉSIDENT
Louis MAPOU

COMMISSAIRE DÉLÉGUÉE
DE LA RÉPUBLIQUE
Florence GHILBERT-BEZARD

PROVINCE SUD
Lionnel BRINON
Sylvain PABOUTY

AIRES COUTUMIÈRES
Jean-Marie HOVEUREUX - Aire Ajië-Arhö
Carl TOURA - Aire Xârâcùù
Augustin KATE - Aire Djubéa-Kapone

MAIRIES
Jean-Patrick TOURA - AMNC
Patrick ROBELIN - AFM

PROFESSION AGRICOLE
David PERRARD
Éric GUILLERMET

SERVICES DE LA
NOUVELLE-CALÉDONIE
Léon WAMYTAN
Secrétaire général adjoint

VOIX CONSULTATIVE
Étienne DESPLANQUES
Commissaire du Gouvernement
Yves-Marie GODEFROY
Contrôleur économique et financier
Laurent DESVALS
Directeur du développement rural - P. Sud
Alain RAGOT
Agent comptable
François Moe WAIA
Directeur général

Siège - Nouméa

1, rue de la Somme
BP 4228 - 98847 Nouméa Cedex
Tél. : (687) 25 86 00 / Fax : 25 86 04
adraf@adraf.nc

La Foa

ANTENNE ADRAF

BP 12 - 98880 La Foa
Tél. : (687) 44 86 00
Fax : 44 86 04

Koné

ANTENNE ADRAF

BP 48 - 98860 Koné
Tél. : (687) 47 76 00
Fax : 47 76 04

Poindimié

ANTENNE ADRAF

BP 150 - 98822 Poindimié
Tél. : (687) 42 66 00
Fax : 42 66 04



Agence de Développement Rural
et d'Aménagement Foncier