
Etats généraux de l'habitat - 2016

Synthèse de l'atelier du 12 mai 2016 « **Quels sont les enjeux de l'aménagement des terres coutumières ?** »

Lexique

Terres coutumières

Les terres coutumières sont constituées des réserves, des terres attribuées au groupement de droit particulier local. Elles sont régies par la coutume et ne relèvent pas du droit commun en matière de propriété foncière, ni des règles d'urbanisme.

Les terres coutumières répondent à la règle dite « des 4 i », elles sont inaliénables, insaisissables, incommutables et incessibles, et se résume par le fait, qu'elles ne peuvent changer de propriétaire sous aucun motif, que ce soit volontaire (vente, échange, donation...) ou forcé (saisie, prescription...). Par contre il est possible de les louer.

GDPL

Le Groupement de Droit Particulier Local est une construction juridique propre à la Nouvelle-Calédonie qui concilie le droit civil et l'organisation coutumière dans le transfert des terres à la communauté kanak. Il regroupe des individus attachés entre eux par des liens coutumiers (au sein d'une famille, d'un clan, d'une tribu). Le GDPL est donc principalement constitué de personnes de statut civil coutumier et il est géré par le droit coutumier.

Un GDPL peut avoir pour objet une activité économique ou de devenir propriétaires fonciers dans le cadre de la réforme foncière.

ADRAF

L'Agence de Développement Rural et d'Aménagement Foncier est un établissement public à caractère industriel et commercial qui participe dans les zones rurale et suburbaine à la mise en œuvre de la politique foncière, d'aménagement et de développement rural dans chaque province de la Nouvelle-Calédonie.

Elle procède à toutes opérations d'acquisition et d'attribution en matière foncière et agricole, notamment pour répondre aux demandes exprimées au titre du lien à la terre et engage des actions d'aménagement et de développement économique.

Sénat Coutumier

Le Sénat coutumier porte la parole coutumière dans les institutions de la Nouvelle-Calédonie. Il est le gardien et le défenseur de l'identité kanak, il est l'interlocuteur kanak institutionnel unique.

SOE

Le Schéma d'Organisation d'Ensemble consiste à une réflexion globale sur l'occupation et l'utilisation de foncier ciblé.

MARPOUS

Les Modalités d'Application des Règles Provinciales d'Occupation et d'Utilisation des Sols consiste à une réflexion globale sur l'occupation du sol et d'orientation en matière d'aménagement.

ZODEP

Le dispositif Zone de Développement Prioritaire vise à favoriser le développement social, économique, et écologique de l'ensemble du territoire de la Nouvelle-Calédonie, aussi bien sur terres coutumières, que sur terres de droit commun. Avec un accent particulier à la valorisation du foncier coutumier. C'est l'une des préconisations du schéma de NC2025.

Fonds de garantie sur terres coutumières

Le Fonds de Garantie sur Terres Coutumières (FGTC) est destiné à renforcer les garanties dont peuvent disposer les Etablissements de crédits de la place, dans leur activité de financement des particuliers et professionnels sur terres coutumières de l'ensemble de la Nouvelle-Calédonie.

Il intervient sous forme de garantie d'emprunts susceptibles d'être accordés à toutes personnes physiques ou morale porteuse d'un projet de développement économique, social, culturel et environnemental sur terres coutumières.

Bail emphytéotique

Un bail immobilier qui porte sur de longue durée, le plus souvent pour une durée de 99 ans, ce qui confère au locataire un droit réel sur le bien loué. A charge pour le locataire d'améliorer le fonds et de payer un loyer modique, les améliorations bénéficieront au bailleur en fin de bail et sans que ce dernier, ait à indemniser le locataire.

RILI

Un régime d'incitation fiscale à l'investissement dans le secteur du logement intermédiaire.

Synthèse

L'atelier consistait à trouver des pistes pour répondre aux points suivants :

- Constat n°1 : **Intégrer les terres coutumières dans une stratégie globale d'aménagement du territoire.**
- Constat n°2 : **Capitaliser les expériences faites sur terres coutumières.**
- Constat n°3 : **Financement et sécurisation de l'investissement sur terres coutumières**

Constat n°1 : Intégrer les terres coutumières dans une stratégie globale d'aménagement du territoire.

Pour garantir un aménagement raisonné, les propriétaires coutumiers doivent apporter leur soutien sans réserve aux différents projets, lesquels doivent répondre à un besoin clairement identifié.

Il n'y a pas d'outil de planification en matière d'aménagement des terres coutumières, qui représentent une réelle opportunité en termes de disponibilité foncière et de coût.

L'émergence de projets ponctuels sur terres coutumières présente un risque d'incohérence avec les projets planifiés à l'échelle du territoire des communes, lesquelles ne disposent pas de la ressource nécessaire pour l'accompagnement desdits projets, tant sur les aspects financier que technique (équipements publics, schémas directeurs AEP/EU, transport, voiries, priorisation des zones urbanisées à développer, ...).

L'absence de règle en matière d'aménagement des terres coutumières, peut conduire à développer des constructions sur des zones à risques ou à protéger ou ayant peu d'attrait à l'urbanisation.

Il n'y a pas de mode opératoire prédéfini concernant l'aménagement des terres coutumières avec une adaptation constante de la conduite des projets, faite en fonction du mode de fonctionnement coutumier en place.

Constat n°2 : Capitaliser les expériences faites sur terres coutumières.

De nombreuses réalisations en termes de logements, de projets économiques, ont été faits ou sont en cours de projets sur terres coutumières, toutefois cette donnée reste cloisonnée à chaque collectivité (commune/province).

Le retour d'expérience n'est pas partagé entre les collectivités, les porteurs de projets et les coutumiers, d'où une perte d'efficacité du savoir-faire.

Constat n°3 : Financement et sécurisation de l'investissement sur terres coutumières.

Dans la situation actuelle, le portage financier des projets sur terres coutumières est parfaitement possible, à l'exemple du Parc d'Aménagement de Bako sur la commune de Koohnê (Koné).

Toutefois des améliorations sont attendues pour sécuriser davantage les investisseurs et rendre plus attractif le foncier coutumier, à l'exemple du Vanuatu avec la mise en place de baux emphytéotiques sur une durée de 75 années.

Tout en s'appuyant sur le socle des « 4 i », la réglementation relative aux terres coutumières pourrait évoluer pour assortir celles-ci de droits réels avec faculté de cessibilité et de transmissibilité des baux liés.

A l'exemple du Japon, de la Nouvelle-Zélande, qui ont assimilé la constitution de droits réels sur des fonciers dont ne se départissent pas leurs propriétaires. La propriété des constructions est dissociée de la propriété du sol, sans que cela n'empêche ni l'investissement, ni la transmission.

La dotation du Fonds de Garantie sur terres coutumières (230 MF) mis en place par le Gouv NC ne permet pas suffisamment l'émergence de projets sur terres coutumières.

- Proposition d'actions

- Sensibiliser les coutumiers, les GDPL qui doivent être moteurs dans l'aménagement des terres coutumières, une mission qui pourrait être confiée à l'ADRAF ou au Sénat Coutumier.
- Généraliser l'usage d'outils de planification sur les terres coutumières (schémas d'aménagement, SOE, MARPOUS, ZODEP, ...) avec une interconnexion aux PUD (intégrer dans la codification des principes directeurs de l'urbanisme un volet « Terres coutumières »).
- Mise en place d'une procédure déclarative pour les constructions à réaliser sur terres coutumières, ce qui permettrait par ailleurs de capitaliser l'information.
- Mise en place à l'échelle provinciale ou du pays, d'une agence/d'un observatoire pour capitaliser les expériences faites sur terres coutumières, pour accompagner les projets notamment concernant les études de diagnostics, de faisabilités.
Une structure qui servirait d'interface entre les porteurs des projets, les coutumiers et les collectivités. L'ADRAF aurait peut-être un rôle à jouer.
- Augmenter la capacité financière des communes pour accompagner les projets sur terres coutumières, au travers des contrats de développement Etat/Communes ou de partenariat entre Province/Communes et autres.
- Augmenter la dotation du Fonds de Garantie sur Terres Coutumières du Gouv NC, pour impulser les projets sur terres coutumières.

- Rendre applicable les baux emphytéotiques (12 années, 18 années, 40 années, voir plus) ou des baux de longue durée sur les terres coutumières, pour sécuriser les investisseurs avec la faculté de cessibilité et de transmissibilité des baux concernés.
- Adapter le dispositif RILI pour des projets sur terres coutumières.