

Port-au-Prince, le 23 novembre 2020

BPM-CIAT/MO-cc/4755

Monsieur Bruno **JACQUET**
Banque Interaméricaine de Développement
BID
En ses bureaux. –

Objet : Projet de sécurisation foncière en milieu rural

Monsieur,

Comme convenu, je vous transmets officiellement les leçons de la phase 1 du projet de sécurisation foncière en milieu rural. Je vous en souhaite bonne réception.

En toute collaboration.



Michèle **ORIOU**
Secrétaire Exécutif

PJ :1

Michèle Oriol
19 novembre 2020

Le projet de sécurisation foncière en milieu rural Les leçons de la phase 1

La phase 1 du projet de sécurisation foncière en milieu rural (psfmr) est riche d'enseignements et permet d'avancer de façon plus assurée dans la réforme foncière en cours en Haïti. Elle a permis d'établir les points suivants :

1. La démonstration a été faite qu'il est possible de réaliser un cadastre simplifié dans la campagne haïtienne et les chefs-lieux de commune en urbanisation.
2. Les interventions dans les communes pilotes, auprès des institutions publiques concernées et auprès des professionnels du foncier, ont permis d'établir la différence considérable qui existe entre le dispositif légal et institutionnel du foncier et les pratiques : ces différences sont sensibles aussi bien dans les procédures, dans les durées que dans les coûts des opérations foncières ;
3. Le succès du Plan Foncier de Base est en grande partie due au fait que les agents ont été déployés sur le terrain, sont partis à la rencontre des paysans, et ne sont pas restés en position d'attente et d'autorité dans leurs bureaux ;
4. Deux outils ont permis de créer la confiance entre la population et l'équipe du PFB : la communication rapprochée avec les bénéficiaires (rencontres dans les lieux de sociabilité comme les églises et le porte à porte AVANT le déploiement des équipes de géomètres/enquêteurs) et, en fin de parcours, la validation communautaire des informations collectées ;
5. Le travail de bureau, après le terrain, est long, minutieux et demande trois fois le temps de terrain : analyse juridique de chacune des situations, harmonisation du travail de chacun des métiers intervenant dans le PFB (enquêteurs, cartographes, topographes, analystes fonciers, etc.), production des listes et des planches ; il demande beaucoup de minutie pour permettre que les extraits (dossiers, listes et planches) soient de qualité ;
6. La subvention à la délivrance de procès-verbaux d'arpentage a créé une dynamique intéressante avec une population qui vient à la rencontre du PFB et rassure définitivement quant aux objectifs du PFB ; elle a levé toute ambiguïté quant à la nature de l'action gouvernementale en cours ;
7. La mise en place du bureau du cadastre dans la commune de Camp-Perrin permet de faire le suivi des mutations foncières et de rester informés des opérations irrégulières et qui le resteront tant que les quatre lois en attente ne sont pas votées ; des mises en place similaires sont prévues sur Bahon et sur Sainte Suzanne dans le cadre du projet PARFHA ;

8. Des données ont été produites qui sont essentielles pour les politiques agricoles et urbaines.
9. L'incertitude demeure quant à l'intérêt de la création du réseau GNSS ; sa mise en service supposée permettre d'accélérer la vitesse de travail des topographes sur le terrain n'est pas encore performante. C'est un point de fragilité sur lequel il faudra encore travailler en termes de gestion et de disponibilité réelle.

L'expérience du PSFMR sera utile pour :

1. Renforcer localement la confiance dans les officiers ministériels mais également renforcer le contrôle de ces professionnels dans les communes où ils opèrent aujourd'hui sans aucun contrôle, ni du côté de la profession ni du côté du ministère de la Justice dont c'est le rôle ;
2. Etablir, commune après commune, les limites administratives et fixer la toponymie structurée par **l'habitation**, unité de production coloniale pérennisée dans les mémoires ;
3. Standardiser les documents légaux liés au foncier, procès-verbaux d'arpentage, minutes et expéditions de notaires ;
4. Systématiser l'usage de l'informatique et du GPS pour produire les documents fonciers, mener les opérations d'arpentage, les transcrire et les enregistrer ;
5. Déjudiciariser les opérations d'arpentage : le rôle des commissaires du gouvernement, des doyens et des avocats est aujourd'hui source de spoliation ;
6. Encadrer les accommodements sociaux qui permettent de gérer (mal) l'indivision (mode de tenure dominant) et les propriétaires absents ;
7. Proposer un nouveau mode de gestion des terres privées de l'Etat.

Les tableaux des pages suivantes sont une synthèse des informations collectées au cours de la réalisation du Plan Foncier de Base dans les communes pilotes (sauf Bahon dont la compilation finale devra se faire dans le cadre du PARFHA).

Les leçons de la première phase sont essentielles pour l'agriculture et l'urbanisme. Les dimensions et le statut des parcelles indiquent clairement qu'on est en territoire microfundiaire et que les politiques agricoles et urbaines doivent s'orienter impérativement vers le remembrement foncier. Toutes les politiques publiques qui ne tiendront pas compte de cette réalité sont vouées à l'échec.

Profil de la commune de Camp-Perrin

| | |
|----------------------------------|---|
| Nombre d'habitations | 79 |
| La plus grande habitation | Mare Blanche, 3 ^e (1 131.13 ¹) |
| La plus petite habitation | Labadie 3 ^e (22.97) |
| Superficie ² | 17 004.42 |
| Superficie cadastrée | 16 457.96 |
| Nombre total de parcelles | 21 711 |
| Nombre de parcelles à l'hectare | 1.32 |
| Superficie moyenne des parcelles | 0.76 |

| Les grands types de propriétaires | | | | | |
|-----------------------------------|--------------|----|------------|----|--------------------|
| | Nb parcelles | % | Superficie | % | Superficie moyenne |
| Terres en propriété privée | 20 105 | 93 | 9 340.43 | 57 | 0.46 |
| Terres du domaine de l'Etat | 1 449 | 7 | 6 928.10 | 42 | 4.78 |
| Terres en conflit | 157 | 1 | 189.43 | 1 | 1.21 |

| Statut foncier des terres en propriété privée | | | | | |
|---|--------------|-------------|------------|--------------|--------------------|
| | Nb parcelles | % parcelles | Superficie | % Superficie | Superficie moyenne |
| Achat | 7 698 | 38 | 2 339.81 | 25 | 0.30 |
| Indivision | 9 901 | 49 | 6 166.96 | 66 | 0.62 |

| Sécurité foncière | | |
|--|--------------|-------------|
| | Nb parcelles | % parcelles |
| Parcelles couvertes par un document de propriété | 8597 | 43 |

| Nature des documents de propriété | | Degré de sécurité | |
|-----------------------------------|-----|-------------------|----------------------|
| Acte notariés | 12% | Excellent ou bon | 41% des parcelles |
| Actes d'arpenteurs | 63% | Positif | 59% de la superficie |
| Autres | 25% | | |

| Les propriétaires | | Les exploitants | % parcelles | % superficie |
|----------------------------|-------------|--|-------------|--------------|
| Individus | 30% | Faire-valoir direct (individus ou couples) | 43 | 28 |
| Hommes | 62% des 30% | Usufruitier (indivision) | 45 | 60 |
| Femmes | 38% des 30% | Métayage | 8 | 8 |
| > 60 ans | 26% | Fermier | 2 | 1 |
| > 50 ans | 38% | Gérance | 2 | 2 |
| Couples | 20% | Usage des terres privées | | |
| Indivisaires | 48% | Activités agricoles | 62 | 77 |
| Habitent à Camp-Perrin | 76% | Parcelles avec au moins un bâti | 33 | 20 |
| Vivent sur leur parcelle | 23% des 76% | Usage des terres du domaine | | |
| Vivent à l'étranger | 9% | Activités agricoles | 66 | 87 |
| Vivent en Amérique du Nord | 86% des 9% | Parcelles avec au moins un bâti | 31 | 6 |
| Ont une seule parcelle | 78% | Exploitent une seule parcelle | 86 | 56 |

¹ Toutes les superficies sont indiquées en hectares, sauf quand une autre mesure est indiquée.

² C'est la superficie de la commune, en tenant compte des rivières et autres éléments de géomorphologie et pas seulement de la superficie appropriée, comme définie à la ligne suivante comme superficie cadastrée.

Profil de la 1^e section de Fonds Palmiste

| | |
|---------------------------------------|--------------|
| Nombre d'habitations | 24 |
| La plus grande habitation | Tête-à-Boeuf |
| La plus petite habitation | Cadette |
| Superficie de la section (en ha) | 2 438.04 |
| Nombre total de parcelles | 6 050 |
| Nombre de parcelles à l'hectare | 2.48 |
| Superficie moyenne (ha) des parcelles | 0.40 |

| Les grands types de propriétaires | | | | | |
|-----------------------------------|--------------|----|------------|----|--------------------|
| | Nb parcelles | % | Superficie | % | Superficie moyenne |
| Terres en propriété privée | 6 016 | 99 | 2 423.40 | 99 | 0.40 |
| Terres du domaine de l'Etat | 14 | 0 | 4.17 | 0 | 0.30 |
| Terres en conflit | 20 | 0 | 10.47 | 0 | 0.52 |

| Statut foncier des terres en propriété privée | | | | | |
|---|--------------|----|------------|----|--------------------|
| | Nb parcelles | % | Superficie | % | Superficie moyenne |
| Achat | 2 189 | 36 | 581.72 | 24 | 0.27 |
| Indivision | 3 313 | 55 | 1 674.18 | 69 | 0.51 |

| Sécurité foncière | | |
|--|--------------|-------------|
| | Nb parcelles | % parcelles |
| Parcelles couvertes par un document de propriété | 2 138 | 36% |

| Nature des documents de propriété | | Degré de sécurité | |
|-----------------------------------|-----|-------------------|-----|
| Acte notariés | 37% | Bon et excellent | 32% |
| Actes d'arpenteurs | 51% | Positif | 54% |
| Autres | 13% | | |

| Les propriétaires | | Les exploitants | |
|----------------------------|--------------------------|--|--------------------------|
| Individus | 41% | Faire-valoir direct (individus ou couples) | 36% des parcelles |
| Hommes | 71% des 41% | Usufruitier (indivision) | 51% |
| Femmes | 29% des 41% | Métayage | 10% |
| >50 ans | 47% | Fermier | 2% |
| <50 ans | 17% | Gérance | 1% |
| Couples | 7% | Usage des terres privées | |
| Indivisaires | 51% | Activités agricoles | 68% |
| Habitent Chantal | 78% | Parcelles avec au moins un bâti | 27% |
| Vivent sur leur parcelle | 22% | Usage des terres du domaine | |
| Vivent à l'étranger | 6% | Activités agricoles | 0% |
| Vivent en Amérique du Nord | 96% des 6% | Parcelles avec au moins un bâti | 36% |
| Ont une seule parcelle | 69% des propriétaires | exploitent une seule parcelle | 75% des exploitants |
| Ont une seule parcelle | Sur 39% de la superficie | exploitent une seule parcelle | Sur 82% de la superficie |

Profil de la commune de Sainte-Suzanne

| | |
|----------------------------------|--|
| Nombre d'habitations | 113 |
| La plus grande habitation | Vignave, 3 ^e (339.81 ³) |
| La plus petite habitation | Théophile, 4 ^e (7.16) |
| Superficie ⁴ | N/D |
| Superficie cadastrée | 9008.39 |
| Nombre total de parcelles | 7 858 |
| Nombre de parcelles à l'hectare | 0.89 |
| Superficie moyenne des parcelles | 1.12 |

| Les grands types de propriétaires | | | | | |
|-----------------------------------|--------------|----|------------|----|--------------------|
| | Nb parcelles | % | Superficie | % | Superficie moyenne |
| Terres en propriété privée | 7 588 | 97 | 8 336.32 | 95 | 1.10 |
| Terres du domaine de l'Etat | 266 | 3 | 464.57 | 5 | 1.75 |
| Terres en conflit | 4 | 0 | 5.02 | 0 | 1.26 |

| Statut foncier des terres en propriété privée | | | | | |
|---|--------------|-------------|------------|--------------|--------------------|
| | Nb parcelles | % parcelles | Superficie | % Superficie | Superficie moyenne |
| Achat | 3 631 | 48 | 2863.51 | 34 | 0.79 |
| Indivision | 3 436 | 45 | 4994.64 | 60 | 1.45 |

| Sécurité foncière | | |
|--|--------------|-------------|
| | Nb parcelles | % parcelles |
| Parcelles couvertes par un document de propriété | 4 415 | 58 |

| Nature des documents de propriété | | Degré de sécurité | |
|-----------------------------------|-----|-------------------|----------------------|
| Acte notariés | 14% | Excellent ou bon | 41% des parcelles |
| Actes d'arpenteurs | 28% | Positif | 66% de la superficie |
| Autres | 58% | | |

| Les propriétaires | | Les exploitants | % parcelles | % superficie |
|----------------------------------|-------------|--|-------------|--------------|
| Individus | 40% | Faire-valoir direct (individus ou couples) | 57 | 50 |
| Hommes | 79% des 40% | Usufruitier (indivision) | 33 | 43 |
| Femmes | 21% des 40% | Métayage | 8 | 6 |
| > 60 ans | 38% | Fermier | 0 | 0 |
| > 50 ans | 53% | Gérance | 2 | 1 |
| Couples | 14% | Usage des terres privées | | |
| Indivisaires | 45% | Activités agricoles | 71 | 73 |
| Habitent à Sainte-Suzanne | 83% | Parcelles avec au moins un bâti | 26 | 26 |
| Vivent sur leur parcelle | 21% des 83% | Usage des terres du domaine | | |
| Vivent à l'étranger | 7% | Activités agricoles | 71 | 89 |
| Vivent en République Dominicaine | 80% des 7% | Parcelles avec au moins un bâti | 26 | 10 |
| Ont une seule parcelle | 76% | Exploitent une seule parcelle | 82 | 86 |

³ Toutes les superficies sont indiquées en hectares, sauf quand une autre mesure est indiquée.

⁴ C'est la superficie de la commune, en tenant compte des rivières et autres éléments de géomorphologie et pas seulement de la superficie appropriée, comme définie à la ligne suivante comme superficie cadastrée.

Les acquis de la première phase ont été construits à partir d'un important financement de la Banque Interaméricaine de Développement et d'un appui technique et financier de la France. Ces financements ont été déployés dans la mouvance des efforts de reconstruction d'après le tremblement de terre de janvier 2010. Les éléments suivants sont à retenir :

- 1.** Une claire responsabilité politique nationale acceptée par les bailleurs et assumée par l'institution nationale ;
- 2.** Une relation de confiance créée avec les bailleurs, reposant sur une unité administrative soucieuse de la reddition de compte et en relation étroite avec les services administratifs de la BID ;
- 3.** Une grande liberté d'action laissée par les bailleurs qui a permis au projet d'avancer de manière itérative, au fur et à mesure que la connaissance du foncier et les limites sociales et institutionnelles étaient identifiées ;
- 4.** Une grande attention de la BID au déroulement des opérations et une grande réactivité de son personnel sur place en Haïti : un personnel parlant créole et connaissant le terrain qui comprenait les difficultés et aidait à réorienter, pas à pas, pour augmenter l'efficacité de l'action en cours ;
- 5.** Logé à la division agriculture de la BID, le projet a pu maintenir des contacts étroits avec les différents porteurs de dossiers agricoles à la BID en Haïti et s'inscrire dans une approche transversale.

D'une façon générale le PSFMR est un projet qui a permis d'initier un volet essentiel de la réforme de l'Etat. Comme toute réforme, elle se déroule dans le temps long et il est indispensable de ne pas laisser retomber les efforts déployés. Il est néanmoins essentiel de rediscuter au niveau de l'Etat haïtien et avec les bailleurs de fonds les espaces stratégiques qui devront être prioritaires dans une seconde phase.