

Mardi
6 juillet
2021

La structure foncière de la Nouvelle-Calédonie: 3 statuts fonciers

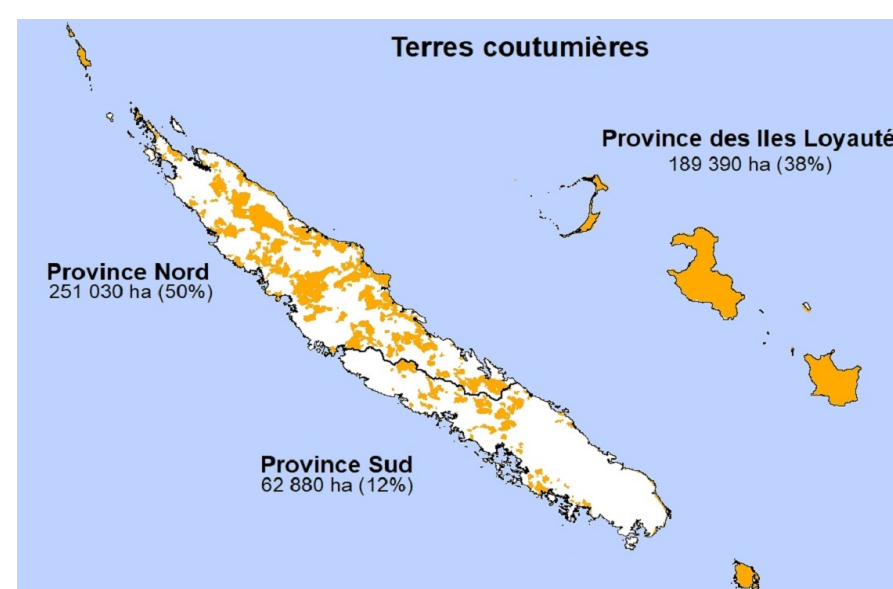


Les terres calédoniennes sont réparties en 3 statuts qui composent la structure foncière de la Nouvelle-Calédonie : le domaine privé, public et coutumier.



Les terres coutumières : qu'est-ce que c'est ?

Il s'agit d'une catégorie de foncier datant de la loi organique du 19 mars qui représente **27% du territoire de la Nouvelle-Calédonie**, soit 503.300 hectares. Elle regroupe les réserves, les terres de clans et les terres des Groupement de Droit Particulier Local (GDPL). La particularité de ces superficies, c'est qu'elles ne peuvent changer de propriétaire, elles sont régies par la règle « des 4 i » : **inaliénables, insaisissables, incommutables et incessibles**. Elles peuvent cependant être louées dans certaines conditions.



Les terres des collectivités publiques : à qui appartiennent-elles ?

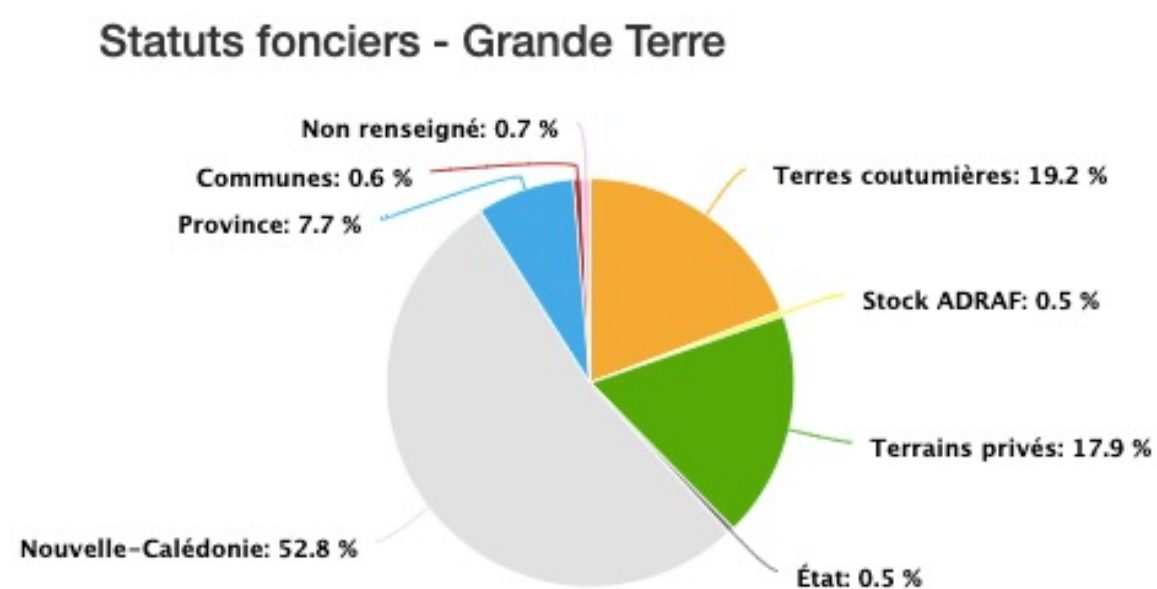
Cette catégorie foncière se divise en **domaine privé et public**. Elle représente **47% du territoire**, soit 861 810 hectares. La majeure partie des terres des collectivités publiques est constituée du domaine privé, qui accueillent des activités telles que **l'exploitation forestière, la chasse, le tourisme, la mine**, etc. Certaines de ces surfaces peuvent faire l'objet d'une valorisation économique, par exemple dans le cadre de la mise en place d'un bail emphytéotique. Elles peuvent également être cédées à des tiers. Les terres du domaine public sont réparties entre **l'État (0.43% du territoire total)**, les **provinces (8%)** et les **communes (0.55%)**. Elles couvrent les lieux militaires, les bâtiments administratifs, les zones maritimes, les parcs, entre autres.

Les terres privées : comment sont-elles gérées ?

La Nouvelle-Calédonie garantit dans sa Constitution le **droit à la propriété privée**, tout comme la propriété publique et les terres coutumières. Il s'agit d'une catégorie foncière qui s'étale sur 292 470 hectares (109 700 ha en Province Nord, 182 770 ha en Province Sud), soit près de **16% du territoire total**. Ces territoires peuvent appartenir à des personnes physiques ou morales (sociétés, associations, etc.) qui peuvent décider de les vendre ou de les donner à leur guise à condition de rédiger des actes authentifiés par des notaires et les transcrire sur le registre du service de la publicité foncière avant de les cadastrer auprès du service du cadastre de la Nouvelle-Calédonie (DITTT). Elles peuvent également être louées.

L'accès à la terre est aidé par les collectivités

Mis en place par le gouvernement, le dispositif des baux ruraux est un outil réglementaire permettant à la fois de **favoriser l'accession au foncier en aidant les agriculteurs, particulièrement les jeunes**, à s'installer puis à étendre leurs exploitations, notamment en leur ouvrant droit à des mesures fiscales incitatives. Ce dispositif permet de **mettre en valeur le foncier agricole**, en favorisant l'exploitation de terres encore non-travaillées ou sous-exploitées et d'encadrer et de sécuriser les relations propriétaires/locataires. Des aides à l'accession à la propriété ou à la location sont également disponibles au niveau provincial pour les porteurs de projet.



Malgré les grandes différences de statut entre ces trois types de fonciers, tous peuvent être mis en valeur dans le cadre d'un projet d'investissement. Choose New Caledonia ! a pour rôle d'accompagner les investisseurs qui se poseraient des questions sur les différents modes d'exploitation de ces terres.