



REPUBLIQUE D'HAÏTI



Organisation des  
États Américains



# FONCIER HAÏTI

## SOMMAIRE

MODERNISATION DU CADASTRE  
ET DE L'INFRASTRUCTURE DES  
DROITS FONCIERS EN HAÏTI

UNE APPROCHE INCLUSIVE



## PROPOSITION DE PROJET

UNE INITIATIVE CONJOINTE :

## GOUVERNEMENT D'HAÏTI

MINISTÈRE DES TRAVAUX PUBLICS, TRANSPORTS ET COMMUNICATIONS

ET

## ORGANISATION DES ÉTATS AMÉRICAINS

DÉPARTEMENT POUR LA GESTION PUBLIQUE EFFICACE DU SECRÉTARIAT  
D'AFFAIRES POLITIQUES



*La gestion du territoire et de la construction pourrait exiger la mise en place d'autorités à cette fin. Cela pourrait se révéler particulièrement vrai dans le cas d'achat ou de vente de terres dans des secteurs ciblés pour des transactions immobilières. La mise en place d'agences à cet effet doit être envisagée. Et surtout, cela devrait permettre de restaurer les instruments nécessaires pour identifier les personnes et les biens : l'État civil, le cadastre, le droit de citer le cadastre, ces trois aspects constituent les fondements des droits des citoyens de voter, d'assurer leurs droits, de payer des impôts, de conclure des transactions commerciales et de transférer des propriétés, entre autres.. De plus, la reconstruction des secteurs urbains dévastés constitue l'occasion de mettre à jour les droits de propriété en milieu urbain qui, autrement, pourraient être une source continue de conflits autant au plan civil que commercial. C'est donc là un prérequis pour stimuler les investissements en Haïti.*



- Plan d'Action pour le Relèvement et le Développement National, Gouvernement de la République d'Haïti

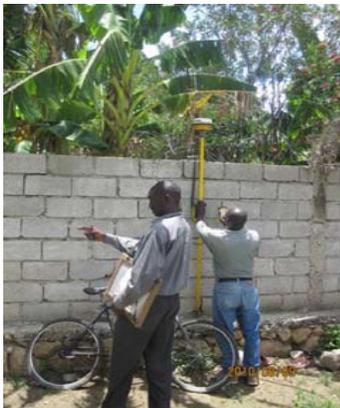
## 1

## SOMMAIRE

Le présent document, préparé par le Cadastre et d'autres autorités d'Haïti, à la suite d'une série de missions techniques et politiques depuis 2009 par l'Organisation des États américains (OEA), vise à contribuer à la modernisation du cadastre et de l'Infrastructure des droits fonciers (IDF) entreprise par le gouvernement d'Haïti (GDH). Plus précisément, il se penche sur les besoins en construction les plus criants à court terme, ainsi que sur la formation et le développement du cadastre et de l'IDF à moyen et à long terme. La solidification du cadastre d'Haïti constitue un élément crucial de la reconstruction du pays, de même que pour sa croissance et son développement. La modernisation du cadastre et du registre foncier est maintenant un élément essentiel pour planifier et entreprendre la nouvelle reconstruction, et il s'agit de la base du progrès socio-économique du pays.

La planification et la mise en œuvre immédiates de la reconstruction doivent s'appuyer sur des données de cadastre à jour. Les déplacements de population, la planification urbaine, la planification des transports, la conception de l'infrastructure, le développement de l'agriculture et du tourisme, la restauration de l'environnement ou l'attraction de nouveaux investissements, rien de tout cela n'est possible sans des données de cadastre à jour et un système transparent et efficace qui assure la confiance nécessaire au développement. L'identification claire des propriétés et de leurs propriétaires respectifs est essentielle pour planifier tous les aspects mentionnés précédemment et pour effectuer les expropriations nécessaires. Les principaux défis à court terme consisteront à trouver les propriétaires fonciers et la documentation sur les propriétés, et à résoudre les conflits potentiels, et la résolution de ces problèmes reposera sur un mécanisme ad hoc de confiance conçu avec la participation de tous les intervenants pertinents et en tirant parti des expériences internationales les plus pertinentes.

Le projet est organisé en deux étapes et des sous-étapes dans le cas de la deuxième étape. Au-delà de la surveillance habituelle du projet et en vue d'apporter tous les ajustements requis pour atteindre les résultats souhaités, le projet prévoit une évaluation à la fin de chaque étape et de chaque sous-étape. L'étape I porte sur l'offre de services pour les projets prioritaires définis par le Plan d'action après tremblement de terre, et ceux qui proviendront de la Commission intérimaire pour la Reconstruction d'Haïti (CIRH), tout en faisant progresser l'évaluation et les discussions avec les experts locaux et internationaux pour concevoir et planifier la nouvelle infrastructure du cadastre et des droits fonciers en Haïti. L'étape II visera la mise en œuvre du plan avec une attention particulière accordée aux modifications nécessaires dans le cadre juridique associé au cadastre et au registre foncier, et à la formation pour renforcer la capacité.



Équipe d'ONACA fixant des points de contrôle

Dans le cadre du présent document et en tenant compte des observations des intervenants haïtiens et internationaux, l'étape I constitue les premiers 24 mois du projet avec des coûts estimés à 10,2 millions de dollars. Comme l'indiquent les chapitres 6, 11 et 12, l'étape I mettra l'accent sur l'appui accordé à la reconstruction tout en recueillant les données nécessaires et en entreprenant la planification concertée détaillée de la deuxième étape où tous les intervenants pertinents contribueront au processus. L'étape I met l'accent sur trois priorités : 1. Renforcement de la capacité locale, 2. Examen des lois et sensibilisation juridique, 3. Approche axée sur les collectivités – Campagnes publiques. À la fin de l'étape I, on s'attend à obtenir une série de 12 résultats mesurables acceptés, tels que la numérisation de tous les dossiers de cadastre et de registre, la mise en œuvre d'une solution gouvernementale électronique intégrée, l'embauche de

« Je tiens à vous informer que ce programme fait partie des priorités d'Haïti [...] vous constaterez que mon Gouvernement appuie la modernisation du cadastre tel qu'envisagé par l'Organisation des États américains (OEA) et il apprécierait que tout soit fait pour permettre sa finalisation, son adoption, et sa mise en œuvre.

- Jean-Max Bellerive,  
premier ministre  
d'Haïti

personnel local, l'organisation de centaines de consultations du public, la sensibilisation des membres du Congrès, des programmes de sensibilisation, des lignes directrices et l'acquisition des données foncières nécessaires pour les projets de reconstruction prioritaires. D'autre part, la deuxième étape devrait durer six ans et continuera à tenter de renforcer la capacité locale tout en offrant les solutions, les structures et les données géospatiales panhaïtiennes nécessaires. L'étape II se divise en deux sous-étapes pour mettre graduellement en place les bureaux régionaux de l'Infrastructure des droits fonciers (IDF) en adoptant une approche programmatique; son coût est évalué à 52,1 millions de dollars pour un total de 70 millions de dollars, y compris le recouvrement indirect des coûts.

Au cours des sept années de mise en œuvre du projet, les 29 principales activités prévues porteront une attention particulière aux éléments qui constituent les piliers d'une infrastructure solide de cadastre et de droits fonciers, en fonction d'une approche axée sur les collectivités avec des résultats éprouvés. La préparation des ressources humaines consistera en une formation intensive, autant sur place qu'à l'étranger. L'examen du cadre juridique se penchera particulièrement sur la sécurité, la transparence, l'intégration et la résolution de conflits. Les procédures actuelles seront repensées afin de mieux servir le peuple haïtien. La modernisation de l'infrastructure technologique de l'information et des communications est nécessaire et permettra à l'infrastructure du cadastre et des droits fonciers d'Haïti de jouer un rôle multifonctionnel. Tout aussi importante est la communication de l'importance et de la valeur du cadastre auprès de toutes les communautés pertinentes, et en particulier des leaders du gouvernement et des citoyens afin de s'assurer leur participation et leur collaboration dans l'établissement d'une infrastructure moderne de cadastre et de droits fonciers.

Plusieurs personnalités publiques, telles que le président René Préval, l'ancien président Clinton, le secrétaire général de l'OEA, José Miguel Insulza, l'économiste Hernando de Soto, ont indiqué après le tremblement de terre dévastateur l'importance d'un cadastre et d'une infrastructure des droits fonciers qui soient sûrs et transparents afin de promouvoir le développement économique en Haïti. L'OEA a reçu une lettre officielle signée du premier ministre Jean-Max Bellerive qui endosse le projet de cadastre conçu par le GDH et l'OEA, « **Foncier Haïti** : *Modernisation du cadastre et de l'infrastructure des droits fonciers* » et qui encourage l'Organisation à prendre toutes les mesures possibles pour sa mise en œuvre.

Fort de cet appui, un coordinateur du cadastre, Christian Cáceres, a été embauché et envoyé à Port-Au-Prince par l'OEA pour appuyer le Ministère des Travaux publics et pour assurer une coordination serrée avec tous les intervenants nationaux et internationaux. Sa contribution a déjà permis la réalisation des premiers jalons et la préparation du travail de fond pour la mise en œuvre du projet. Il a rencontré des représentants de chaque secteur et de chaque unité de l'Office National du Cadastre (ONACA) avec lesquels il a collaboré pour inventorier et évaluer tous les processus et toutes les procédures; ses recommandations ont déjà été appliquées. Le coordinateur du cadastre de l'OEA a visité les bureaux de l'ONACA d'autres ministères et a accompagné son personnel lors de certains travaux sur le terrain. Étant donné le manque d'espace de travail, l'OEA, grâce à son Programme d'universalisation de l'identité et de la citoyenneté dans les Amériques (PUICA), a fourni des tentes temporaires à l'ONACA pour lui permettre de continuer ses activités malgré le manque d'espace de bureau. De plus, le coordonnateur a aussi effectué l'évaluation préliminaire des registres de la Direction Générale des Impôts (DGI) et il a agi comme agent de coordination auprès de la Banque mondiale, de la Banque interaméricaine de développement (BID), du Programme des établissements humains des Nations Unies (ONU-HABITAT) et des gouvernements de France et du Brésil.

Au milieu d'une coordination extensive des efforts de reconstruction et considérant la complexité et les difficultés connues pour progresser avec les mécanismes de reconstruction même dix mois après qu'Haïti ait été frappée par le tremblement de terre dévastateur, la communauté internationale et les populations touchées ont clairement indiqué l'importance de tenir compte de la



Le personnel de l'ONACA travaille dans des bureaux de fortune à l'extérieur de ses bureaux endommagés

régularisation de la situation foncière. Au-delà du besoin pressant d'établir rapidement des capacités locales d'établissement du cadastre et de sensibiliser la population haïtienne et les fonctionnaires à la pertinence et aux avantages d'une Infrastructure des droits fonciers (IDF) à court et à long terme, les dix mois qui ont suivi le tremblement de terre ont mis en lumière la nécessité d'établir rapidement des priorités et d'exécuter les projets de reconstruction qui tiennent compte des enjeux fonciers et de propriété.

En ce qui concerne Haïti, l'OEA a permis au cours des 5 dernières années à plus de 4 millions d'Haïtiens de s'inscrire et d'obtenir des cartes d'identité grâce au Programme d'universalisation de l'identité et de la citoyenneté dans les Amériques (PUICA). Afin d'inscrire près de la moitié de la population d'Haïti, le PUICA a envoyé près de 200 experts locaux partout dans le pays et s'est associé à de nombreuses ONG et organisations de la société civile. La connaissance ainsi acquise des collectivités locales et de leurs cultures respectives sera essentielle pour assurer la mise en œuvre réussie du projet **Foncier Haïti**. Il est difficile de savoir combien de propriétés au pays devront être cadastrées et inscrites, mais si l'expérience réussie du Programme de registre civil peut servir d'indicateur, l'adoption du même modèle pour inscrire les propriétés et couvrir tout le territoire national permettra la mise en œuvre du projet dans les 7 prochaines années.

De plus, profitant de l'excellent travail dès 1997 en Haïti de l'Institut pour la Liberté et la Démocratie (ILD), présidé par Hernando de Soto, le projet **Foncier Haïti** intègre stratégiquement cette expérience pour construire l'Infrastructure des Droits Fonciers qui permettra une connexion entre les droits de propriété et les droits personnels et commerciaux, afin de formaliser et d'optimiser l'utilisation économique d'actifs pour le développement socio-économique et la prospérité. Le travail de l'ILD dans tout le pays a consisté de diagnostics sur les moyens « extra légales » sur lesquels sont basés les droits de propriété actuellement.



Propriétaire ou locataire qui signe un document de l'ONACA

La méthodologie et les conclusions de l'ILD sont un atout important pour le projet Foncier Haïti puisqu'il les prend en considération et les reconnaît comme la base d'une Infrastructure des Droits Fonciers moderne. Le soutien de l'ILD pour le projet sera dans le renforcement des divers diagnostics nécessaires, la révision législative, et l'approche communautaire pour l'étape I, ainsi que le soutien de la réforme du cadre réglementaire au cours de l'étape II.

Une Haïti vivante, prospère et revigorée présente à l'esprit et dans le cœur de tous les Haïtiens et supporteurs d'Haïti, ne pourra se réaliser sans le scénario que permet une infrastructure de cadastre et de droits fonciers, digne de confiance et bien intégrée. Toute l'activité entrepreneuriale locale nécessaire ne pourra pas se faire sans que les petits propriétaires fonciers soient capables de présenter des documents qui attestent de leurs droits de propriété et de les hypothéquer pour recevoir le soutien financier

dont ils ont besoin. Les entreprises étrangères qui cherchent à établir un commerce en Haïti et qui pourraient offrir de nombreuses possibilités chercheront ailleurs dans la région un endroit où leurs transactions immobilières seront sécuritaires.

La modernisation de l'infrastructure du cadastre et des droits fonciers en Haïti est probablement l'investissement qui offre le taux de rendement le plus élevé étant donné ses effets transversaux positifs sur tous les aspects du développement socio-économique. Donner aux Haïtiens un droit à la propriété s'impose depuis longtemps et est un besoin essentiel pour améliorer la gouvernance démocratique. L'objectif visant à favoriser l'activité économique qui constitue le contexte parfait pour relever ce défi avec pour but de renforcer l'autonomie de tous les Haïtiens et d'apporter la prospérité à Haïti.

« Dans la plupart des pays en développement, la grande majorité des citoyens vivent hors de l'économie légale... Puisqu'ils ne jouissent pas de droits de propriété, ils ne peuvent obtenir de capital ou de crédit et ont donc du mal à ce que leurs entreprises profitent. Sans cadre légal, l'économie de marché ne peut fonctionner. »



-Hernando de Soto,  
président de l'Institut  
pour la liberté et la  
démocratie

## 2

POINTS SAILLANTS DU  
PROJET

## RÉSUMÉ DU BUDGET ET DU CALENDRIER

## ÉTAPE I

Soutien immédiat à la reconstruction

Ans 1 - 2  
\$10.2 m\*

1. Soutien du cadastre au plan d'action pour la reconstruction

2. Planification d'un cadastre et une gestion des droits foncier durables

## ÉTAPE I

Établir une infrastructure des droits fonciers pour le développement

Ans 2 - 7  
\$52.1 m

1. Modification de la loi

2. Production de données géospatiales et de cadastre et publicité

3. Programme de formation

4. Mise en place de tous les bureaux régionaux

## GESTION DE PROJET

Ans 0 - 7  
\$7.7 m

1. RCI

2. Haïti et la gestion de DC

3. Installations et services en Haïti

TOTAL POUR LE PROJET

Ans 0 - 7  
\$70 m\* Toutes les sommes sont en dollars US  
\*\* Recouvrement des coûts indirects

## VISION

Consolider les capacités du cadastre haïtien et offrir des services de gestion des droits fonciers socialement responsables de façon sûre, transparente et efficace afin de protéger les droits de propriété des citoyens, des collectivités, des entreprises et des terres propriétés de l'État ou attribuées sur le domaine public.

## OBJECTIF

Établir des capacités locales, sensibiliser, concevoir et mettre en place une gestion des droits fonciers qui soit exhaustive, sûre, intégrée et rentable, et qui appuie les plans de reconstruction immédiate ainsi que le développement à long terme d'Haïti.

## RÉSULTATS PRÉVUS

1. Numérisation de tous les dossiers de cadastre et des registres (environ 2 500)
2. Solution de gouvernement en ligne – système de gestion du cadastre
3. Conception et lancement de 20 ateliers de formation (dont 3 pour les législateurs)
4. Formation de 2000 employés locaux (GIS, GPS, cartographie, TI, gestion de projet, etc.)
5. 3 ateliers sur la GDF pour les membres du Congrès
6. 3 programmes d'échange académique
7. Création d'emplois (selon les besoins en reconstruction et à long terme)
8. 3 programmes de sensibilisation du public pour tout le pays
9. Plus de 400 consultations publiques (programmes de sensibilisation)
10. Plus de 4 500 000 Haïtiens sensibilisés par des campagnes publiques
11. Nouvelle loi pour le cadastre et la gestion des droits fonciers
12. Guide de procédures adapté pour le cadastre et la GDF
13. Diffusion de données de cadastre et de certificats ou titres pour tout le pays

## GOUVERNANCE

À la demande du ministre des Travaux publics, Transport et Communications, Jacques Gabriel, la gouvernance du projet Foncier Haïti devrait reposer sur un « Comité de pilotage ». Les donateurs qui contribuent au projet participeront, au besoin, à assurer la gouvernance.

Les membres proposés par le ministre sont les suivants :

1. Un représentant de chaque ministère membre du Conseil administratif de l'ONACA (6 représentants),
2. Un représentant de l'Association Syndicale des notaires (ASNOP),
3. Un représentant de la profession juridique,
4. Un représentant de l'Association nationale des arpenteurs,
5. Un représentant de l'École de droit,
6. Un représentant de la Direction générale de l'impôt (DGI),
7. Un représentant du Centre National de l'Information Géo-Spatiale,
8. Un représentant de l'ONACA,
9. Un représentant de l'Office de l'Énergie et des Mines,
10. Des représentants de l'OAS (un représentant et un membre du personnel pour le secrétariat technique),
11. Des représentants des organismes donateurs.

Conformément aux recommandations du Comité et afin d'assurer une utilisation rationnelle des ressources, le secrétariat technique (OEA) agira à titre d'entité chargée de la mise en œuvre des activités pour le projet. Ce secrétariat travaillera conjointement avec tous les intervenants internationaux pertinents qui contribuent au plan technique ou financier au projet.

3

ANNEXES



*Le Premier Ministre*

PM/JMB/sdr/165

Port-au-Prince, le 6 mai 2010

Monsieur José Miguel Insulza  
Secrétaire Général  
Organisation des Etats Américains  
Washington D.C.

Monsieur le Secrétaire Général,

J'ai l'honneur de me référer à la récente mission de l'OEA en Haïti au cours de laquelle le projet de modernisation du cadastre et de la gestion des droits fonciers a été soumis à la considération du gouvernement haïtien. J'apprécierais porter à votre connaissance que ce programme figure parmi les priorités d'Haïti, en particulier dans la perspective des efforts de reconstruction et du développement durable.

A ce sujet, vous voudrez bien noter que mon gouvernement appuie le programme de modernisation du cadastre tel que envisagé par l'OEA et vous saurait gré de prendre toutes les dispositions en vue sa finalisation, adoption et mise en œuvre en étroite collaboration avec les institutions haïtiennes pertinentes, en particulier l'Office National du Cadastre (ONACA).

Je saisis cette occasion pour vous renouveler, Monsieur le Secrétaire Général, l'assurance de ma très haute considération.

  
Jean Max BELLERIVE

CC: Ministère de la Planification et de la Coopération Externe  
Direction Générale de l'ONACA