



USAID
FROM THE AMERICAN PEOPLE

Nouvelle vision pour la gestion du Cadastre d'Haiti

ONACA

October 1, 2014



USAID
FROM THE AMERICAN PEOPLE



Cadre Légal

- Décret créant un organisme autonome dénommé Office National du Cadastre, signé le 23 novembre 1984
- Un décret déterminant le mode d'exécution des travaux cadastraux, signé le 30 novembre 1984
- ❖ L'ONACA a été créé avec l'appui de la Coopération Allemande.



USAID
FROM THE AMERICAN PEOPLE



Statut, mandat et attributions légaux de l'ONACA

- Organisme Autonome sous la tutelle du MTPTC
- Mission:
 - *Etablir le Cadastre Général de la République ;*
 - *Exécuter, contrôler, et superviser toutes les opérations cadastrales ;*
 - *Garder et conserver tous les documents relatifs au cadastre;*
 - *Superviser et coordonner les travaux d'évaluation des Parcelles.*
- Attributions :
 - *Organiser et réaliser tous les travaux préparatoires du Cadastre ;*
 - *Préparer les dossiers, délimiter et relever les Parcelles ;*
 - *Analyser les titres de propriété déposés par les propriétaires ;*
 - *Conserver les différents documents du Cadastre ;*
 - *Tenue à jour du cadastre.*



USAID
FROM THE AMERICAN PEOPLE



Principales étapes des travaux cadastraux selon le decret du 30 novembre 1984

1. Mesures préalables a l'exécution des travaux	2. Production des titres par les propriétaires et ayants-droit	3. Réalisation des Plans Parcellaires	4. Procès Verbal et Pose des bornes	5. Constitution des fiches et registres cadastraux	6. Immatriculation	7. Fin des opérations cadastrales	8. Tenue a jour du cadastre
--	---	---	--	---	-----------------------	---	--------------------------------



USAID
FROM THE AMERICAN PEOPLE



Zones d'intervention historiques

	Commune	Période de réalisation	Superficie relevée (%)	Dossiers de propriété reçus (% des parcelles)	Certificats d'immatriculation	Documents numérisés?	Actualisation	Complet?	Lieu archive	Financement
OUEST	Delmas	1984-2014	73.4%	7%	0	Oui	Oui en cours (50ha)	Non	Port-au-Prince	Trésor Public et GTZ
	Tabarre	2002-2014	75.1%	3%	0	Oui	Non	Non	Port-au-Prince	Trésor Public
	Petionville	2005-2014	6.8%	4%	0	Oui	Non	Non	Port-au-Prince	Trésor Public
	Croix des Bouquets	2010 puis arrêté	0.1%	6%	0	Oui	Non	Non	Port-au-Prince	Trésor Public
ARTIBONITE	Gonaïves	1986-non terminé	4.7%	Inconnu	465	Non	Non (arrêté depuis 2004)	Non	Gonaïves	Trésor public et GTZ
	Saint Marc	1950-2014	6.7%	Inconnu	0	Non	Arrêtée	Non	Saint Marc	?
	Petite Rivière de l'Artibonite	?		Inconnu	0	Non	Oui (en cours)	Non	Saint Marc	Trésor Public, BID
	Verrettes	?		Inconnu	0	Non	Arrêtée	Non	Saint Marc	Trésor Public
	Grande Saline	?		Inconnu	0	Non	Arrêtée	Non	Saint Marc	Trésor Public
	Dessalines	1986-?		Inconnu	0	Certains	Non	Oui	Saint Marc	Trésor Public
SUD	Ile a Vache	2013	20.0%	Inconnu	0	Non	Non	Oui	Port-au-Prince	Ministère du Tourisme
SUD-EST	Jacmel	2012-en cours	2.4%	6%	0	Non	Non	Non	Jacmel	Trésor Public
CENTRE	Boucan Carré	2012	22.0%	Inconnu	0	Non	Non	Non	Port-au-Prince	Armée Brésilienne



USAID
FROM THE AMERICAN PEOPLE



Zones d'intervention historiques et arrêt des travaux cadastraux

- Domaine d'intervention très limité: 13/140 communes, dont 9 uniquement dans le cadre du décret de 1984.
- Plans parcellaires n'ont été complétés que dans l'une des 13 communes (Dessalines). Les travaux sont soit arrêtés soit toujours en cours, selon la commune. A l'Ile à Vache, les plans ont été complétés mais ce Cadastre ne concerne qu'une partie de la commune.
- Les dossiers de propriété n'ont été déposés que pour une portion très petite des parcelles, empêchant la menée à bout du processus.
- Il n'y a pas eu de tenue à jour de l'information. L'ONACA continue de traiter les données originales de levés parcellaires.
- A l'exception des quatre communes du département de l'Ouest, les dossiers des parcelles n'ont pas été numérisés.
- Les certificats d'immatriculation n'ont été délivrés que dans la 1^{ère} section des Gonaïves ; leur délivrance a été de fait suspendue depuis.



USAID
FROM THE AMERICAN PEOPLE



Au moins 2 raisons majeures à l'interruption des travaux

- Manque de financement suite au départ de la Coopération Allemande
- Controverse sur le rôle de l'ONACA et du cadastre:
 - Perçus longtemps comme une importation du système allemand incompatible avec le système Haïtien de gestion des droits fonciers, reposant sur les professions privées d'arpenteurs et des notaires.
 - Certificats d'immatriculation étaient perçus comme une nouvelle forme de titres ajoutant de la complexité aux différents types de documents.



USAID
FROM THE AMERICAN PEOPLE



PROBLEMES MAJEURS AUXQUELS L'ONACA DOIT FAIRE FACE



USAID
FROM THE AMERICAN PEOPLE



Manque de moyens financiers

- Pendant les 4 dernières années le montant est resté stable mais insuffisant pour financer des travaux cadastraux.

Allocation et dépenses globales (en Gourdes)	2010 2011	2011 2012	2012 2013	2013 2014
Allocation	33,509,810.09	33,509,810.08	41,752,845.71	41,752,846.19
Dépenses	30,866,553.57	31,915,391.39	37,890,801.42	18,304,910.99
Balance	2,643,256.52	1,594,418.69	3,862,044.29	

- Les dépenses de personnel laissent peu de budget à l'ONACA pour accomplir sa mission.

Dépenses par catégorie (% des dépenses globales)	2010 2011	2011 2012	2012 2013	2013 2014
Personnel	88%	88%	94%	86%
Services et charges diverses	4%	2%	1%	2%
Biens de consommation et petites dépenses	3%	3%	2%	3%
Immobilisations corporelles	5%	6%	3%	9%



USAID
FROM THE AMERICAN PEOPLE



Lacunes des Directions Départementales pour la réalisation du cadastre

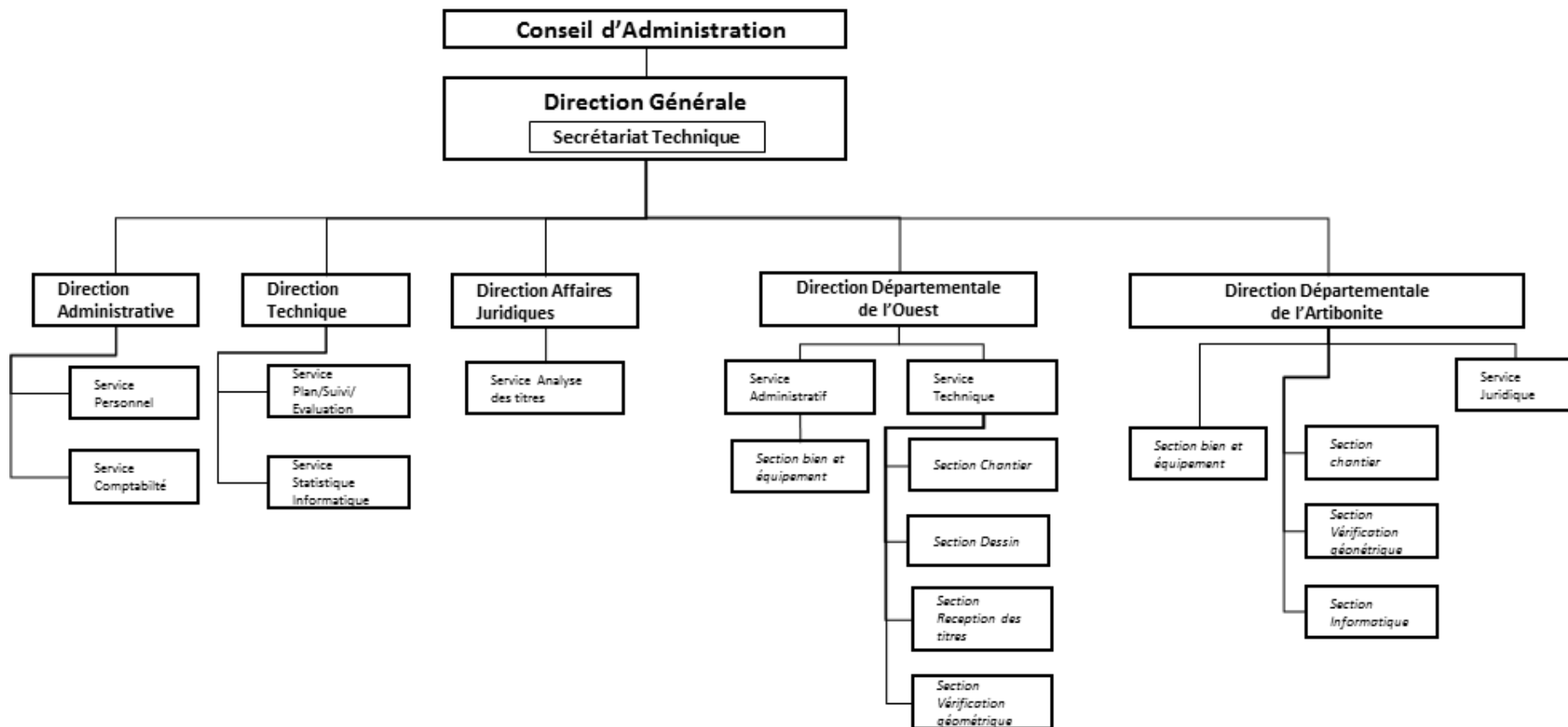
- Equipement de géoréférencement, daté, manquant d'accessoires
 - Plotters : 3 à PAP, en bon état de fonctionnement
 - GPS : 4 fonctionnels a PAP (Trimble R6) ; 3 GPS a Saint Marc (4600LS; mais inutilisables car il n'y a pas d'accessoires)
 - Stations totales : 2 à PAP (une M3 et une robotique).
- Manque de ressources pour acheter des orthophotos
- Manque de licences logiciels/systèmes GIS
- Besoin de renforcement en capacité a utiliser équipement GPS et nouveaux logiciels, et a faire la verification géométrique.
- Pas de système pour la gestion et le stockage des données.
- Manque de moyens de locomotion
- Une grande partie du travail consiste à traiter/informatiser/numériser les données, souvent d'opérations déjà datées.
- Archives sont organisées, mais non indexées, mal conservées.
- Seulement une partie des dossiers de propriété est numérisée. Les documents sont sauvegardés sous forme d'image/fichiers uniques.



USAID
FROM THE AMERICAN PEOPLE



Structure de fait





USAID
FROM THE AMERICAN PEOPLE



Problèmes liés à la structure de fait

- Duplication des fonctions des Directions Centrales au niveau des Directions Départementales (ex: analyse juridique des titres).
- Problèmes de durabilité à long terme des bureaux cadastraux: le décret n'a pas prévu deux phases de fonctionnement (pré-cadastre et post-cadastre); impliquant des couts élevés de fonctionnement.
- Il manque des services importants (communication et social, suivi et Evaluation, Informatique/gestion de bases de données)
- Manque d'appui technique a l'administration de l'ONACA

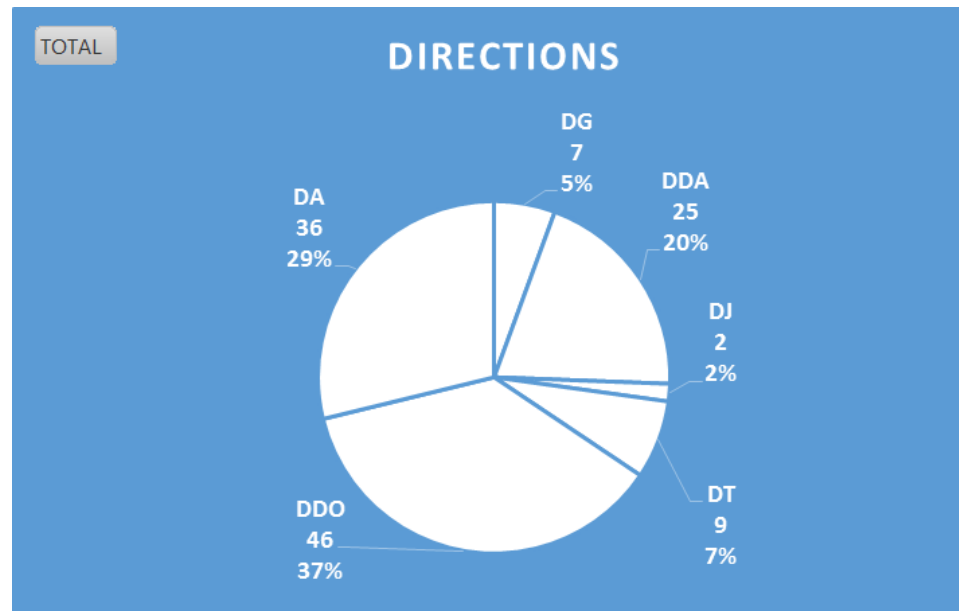


USAID
FROM THE AMERICAN PEOPLE



Distribution inefficace des ressources humaines

- 125 personnes au total
- Productivité des services techniques et des bureaux cadastraux est très limitée, voire nulle, faute de ressources pour le cadastre.
- Services administratifs semblent être surchargés de travail.





USAID
FROM THE AMERICAN PEOPLE



Autres problèmes liés aux RH

- Turnover interne est très bas, voire inexistant : un problème car la distribution des ressources humaines ne s'est pas adaptée aux changements - il freine l'efficacité et la productivité, peut être une source de démotivation et de baisse de productivité du personnel.
- Manque de personnel ou de qualification en RH, affaires juridiques, données informatiques, gestion de hardware et software, communication, gestion d'archives, technique.
- Globalement, il manque une stratégie/politique de recrutement et gestion du personnel.



USAID
FROM THE AMERICAN PEOPLE



Communication et Social

- Pratiquement pas de capacité en aspects sociaux et communication (pas de spécialistes, stratégie, documents)
- Pas de consistance dans le message (un texte était utilisé pour les annonces auparavant, mais ne l'est plus)
- Pas de service spécialisé dans la réception et traitement de plaintes.
- Peu/pas de relation avec les autres acteurs du foncier
- L'ONACA doit affronter beaucoup de réticences qui rendent difficiles les opérations voire provoquent leur arrêt. Il y a des plaintes car la population n'est pas informée ou ne comprend pas le cadastre, son objectif ou les dates des travaux, ou tout simplement est suspicieuse/ne fait pas confiance à l'ONACA.
- Sur 10 propriétaires, 2 seulement tendraient à être d'accord pour procéder aux opérations de relevé ou de délimitation. Parfois il y a aussi du vandalisme. Sur 100 parcelles environ 10 à 15% arrivent au bout de l'avis juridique.



USAID
FROM THE AMERICAN PEOPLE



Autres problemes/besoins

- Pas de capacité permanente de coordination, développement stratégique, et planification
- Suivi et évaluation: pas suffisamment d'indicateurs permettant de suivre toutes les étapes des travaux. La régularité et la consistance du suivi des opérations n'est pas claire ni assurée.
- Etc.



USAID
FROM THE AMERICAN PEOPLE



NOUVELLE VISION



USAID
FROM THE AMERICAN PEOPLE



Possible changement de stratégie: devenir une institution normative de contrôle et tenue à jour du cadastre.

Ainsi, l'ONACA aurait les 5 fonctions principales suivantes :

- Etablir les procédures et normes techniques pour la réalisation du cadastre et des opérations d'arpentage (types d'instruments à utiliser et précision, format de l'information)
- Supervision, et suivi, voire évaluation des opérations de cadastre réalisées par des sous-traitants; contrôle de qualité des produits
- Contrôle de qualité du travail de délimitation des arpenteurs publics et privés (consistance avec les spécifications techniques).
- Gestion des bases de données foncières et mise à jour du cadastre.
- Garder la capacité à réaliser le cadastre, mais à l'aide d'un service technique renforcé mais aussi plus compact.



USAID
FROM THE AMERICAN PEOPLE



Quelques possibles domaines d'intervention

- Appui technique périodique direct d'experts
- Développement d'un plan de restructuration et réallocation des RH + élaboration d'une stratégie de développement des RH
- Formations (analyse des titres, utilisation des technologies SIG, etc.)
- Indexation, numérisation sélective des archives, et développement d'un système de gestion des archives.
- Renforcement des capacités en informatique (réseaux, savoir-faire).
- Développement et mise en place d'une stratégie de communication, y compris messages et supports, formation.
- Instruments de marketing, dont site internet.
- Installation de systèmes de gestion administrative et formation (SisCompte, SisDep, mais aussi RH et équipement)
- Renforcer la capacité interne à chercher et gérer des fonds/projets
- Créer et exécuter mécanismes d'encouragement à productivité



USAID
FROM THE AMERICAN PEOPLE



Nouvel élan donné à l'ONACA

- La réalisation des Plans Fonciers de Base en milieu rural et urbain –
- « Avant-projet de loi modifiant le mode d'exécution des travaux cadastraux et réorganisant l'Office National du Cadastre »
 - Placerait l'ONACA sous contrôle du MEF
 - Attributions: a) Etablir et tenir à jour le cadastre ; b) Contrôle de qualité des levés des arpenteurs publics et les intégrer aux plans cadastraux; c) Garder, conserver et assurer la publicité de tous les documents relatifs au cadastre
 - Restructuration
 - Normes techniques pour la réalisation des plans cadastraux
 - Etc.