

Bertrand Joseph

Economiste-Planificateur

Ministère Planification et Coopération Externe

Analyse des coûts et des avantages

La Numérisation des registres de propriété foncière en Haïti

Design by Etelka Prosper - identity@gmail.com



COPENHAGEN
CONSENSUS
CENTER

Haiti
Priorise

Un plan de développement alternatif

LA NUMERISATION DES REGISTRES DE PROPRIETE FONCIERE EN HAÏTI

Haïti Priorise

Bertrand Joseph

Economiste-Planificateur

Ministere Planification et Cooperation Externe

© 2017 Copenhagen Consensus Center

info@copenhagenconsensus.com

www.copenhagenconsensus.com

Cet ouvrage a été produit dans le cadre du projet Haïti Priorise.

Ce projet est entrepris avec le soutien financier du gouvernement du Canada. Les opinions et interprétations contenues dans cette publication sont celles de l'auteur et ne reflètent pas nécessairement celles du gouvernement du Canada.

Canada

Certains droits réservés



Cet ouvrage est disponible sous la licence internationale Creative Commons Attribution 4.0 ([CC BY 4.0](https://creativecommons.org/licenses/by/4.0/)). Selon les termes de la licence Creative Commons Attribution, vous êtes libre de copier, distribuer, transmettre et adapter ce travail, y compris à des fins commerciales, dans les conditions suivantes :

Attribution

Veillez citer l'ouvrage comme suit : #NOM DE L'AUTEUR#, #TITRE DU RAPPORT#, Haïti Priorise, Copenhagen Consensus Center, 2017. Licence : Creative Commons Attribution CC BY 4.0.

Contenu d'un tiers

Copenhagen Consensus Center ne possède pas nécessairement chaque élément du contenu figurant dans l'ouvrage. Si vous souhaitez réutiliser un élément de l'ouvrage, il est de votre responsabilité de déterminer si l'autorisation est nécessaire pour cette réutilisation et d'obtenir l'autorisation du détenteur des droits d'auteur. Par exemple les tableaux, les illustrations ou les images font partie de ces éléments mais ne s'y limitent pas.

1. CONTEXTE	1
2. LA METHODOLOGIE DE L'ETUDE	3
3. LES TRANSACTIONS FONCIERES EN HAÏTI ET L'ETAT DE LA SITUATION DE LA GESTION DES ARCHIVES.....	4
4. DESCRIPTION DE L'INTERVENTION ENVISAGEE: "NUMERISATION DES TITRES FONCIERS".....	5
5. COUTS ET AVANTAGES DE LA NUMERISATION DES ARCHIVES FONCIERES	5
5.1 DESCRIPTION DES COUTS.....	6
5.2 DESCRIPTION DES AVANTAGES DE LA NUMERISATION.....	7
5.3 CALCUL DU RATIO COUTS BENEFICES	8
6. LES HYPOTHESES DE L'ETUDE.....	8
7. LE MODELE D'ANALYSE	9
8. LES LIMITATIONS DU MODELE D'ANALYSE	10
9. CONCLUSION	10
10. REFERENCES BIBLIOGRAPHIQUES	12
ANNEXE: MODELE DE CALCUL	13
A. HYPOTHESES.....	13
C. SPECIFICATIONS ET CALCUL DU MODELE D'ANALYSE.....	14
D. CALCUL DU RAC	17

1. Contexte

Le droit de propriété, rattaché fondamentalement aux droits de l'homme, est sacré et constitue les fondements de nos économies et sociétés. Il est juridiquement inscrit, de manière explicite, dans la Constitution haïtienne de 1987 qui réaffirme et renforce les droits du citoyen à la propriété et à l'initiative privée. *La propriété privée est reconnue et garantie. La loi en détermine les modalités d'acquisition, de jouissance ainsi que les limites* précise l'article 36 de la Constitution. Ce droit de propriété, poursuivent les articles 36-3 et 36-4, *entraîne également des obligations. Il n'en peut être fait usage contraire à l'intérêt général.* Et plus spécifique au domaine foncier, *le propriétaire foncier doit cultiver, exploiter le sol et le protéger, notamment contre l'érosion.*

La question foncière se pose au sein de la problématique plus vaste du droit de propriété avec acuité, tant par l'importance du sol que par son caractère particulier. En effet, facteur de mobilité sociale, le sol constitue, sans conteste, l'assise primaire, basique, du développement des territoires. Par ailleurs, la propriété d'un terrain inclut en principe des droits sur l'espace et les ressources qui se trouvent sur le sol et le sous-sol. Cependant, le caractère total et exclusif de jouissance peut subir de nombreuses restrictions. Dans certains cas, il peut exister une dissociation du droit de propriété du sol et du sous-sol (gisement, mines...), ou du sol et des ressources naturelles qui y sont abritées. Il existe aussi des servitudes comme le droit de passage en cas d'enclaves.

Aujourd'hui, le droit foncier fait actuellement l'objet d'un nouveau débat et d'une réévaluation à l'échelle mondiale. On s'est rendu compte de plus en plus que la sécurisation des droits fonciers joue un rôle clef dans le développement économique et social d'un pays. Des conflits fonciers ne font qu'indiquer la complexité et les dynamiques en cours en Haïti.

En effet, Haïti couvre une superficie d'environ 27,750 km² et la population totale est estimée en 2015 à hauteur de 10,911,819 habitants par l'Institut Haïtien de Statistique et d'Informatique. Avec une densité actuelle de 393 habitants / km², les pressions sur le foncier entraînent l'augmentation exponentielle de la valeur des terres et des conflits majeurs troublant la paix publique. Le manque de clarté dans le domaine foncier entraîne un état d'insécurité qui fragilise les investissements. De plus, l'utilisation du sol ne répond pas à une politique globale de développement et d'aménagement du territoire. Entre autres, ces grands traits dominent la structure foncière haïtienne:

- Une tradition de propriété privée donnant lieu à une petite propriété généralisée et morcelée par le partage égalitaire;
- Domaine de l'Etat indéfini et mal localisé et représentant 10% du territoire national;
- Informalité de la plupart des transactions et des mutations foncières;

- Insécurité foncière née des faiblesses des institutions;
- Irrégularité des titres de propriété;
- Conflits fonciers difficiles à prendre en charge par le système judiciaire;
- Gestion peu rationnelle des archives entraînant des coûts de transaction jusqu'à 25% de la valeur de la propriété (Groupe de travail du foncier, Haïti).

Sur le plan institutionnel, l'entité chargée de l'information cadastrale rurale et urbaine est l'Office National du Cadastre (ONACA) qui relève du Ministère des Travaux publics, Transports et Communications, et créé en 1984. L'office a pour mission d'établir le cadastre général de la République. Pourtant, un rapport sur le foncier en Haïti produit en mai 2010 par le Gouvernement haïtien et l'OEA précisait que l'ONACA n'a couvert que 5% du pays, plus particulièrement certains secteurs du grand Port-au-Prince, et d'autres dans la région de la Vallée de l'Artibonite. Les capacités de l'ONACA sont grandement réduites, poursuit le rapport, puisqu'il doit composer *avec des ressources financières limitées, une technologie dépassée et un personnel qui manque de formation.*

Quant à la Direction Générale des Impôts (DGI) à travers sa Direction de l'Enregistrement et de la Conservation Foncière, elle archive, transcrit et officialise le titre foncier après l'avoir reçu des arpenteurs et des notaires qui préparent et certifient les données sur les titres fonciers. Elle est responsable du titrage de toutes les terres publiques, mais en vertu des pratiques coutumières, les notaires émettent les titres des propriétés privées.

A la lumière de ces constats, il s'avère évident que la question foncière est une donnée non maîtrisée en Haïti. Ceci suscite des interrogations et nous incite à poser ces questions: Comment peut-on dépasser l'obstacle du foncier étant donné les contentieux, les contraintes, l'occupation illicite des terrains, les coûts élevés d'administration et de transaction par la promotion d'une nouvelle gestion du foncier axée sur la numérisation des archives foncières afin de réduire le temps et les coûts des transactions? Quels sont les coûts et les avantages de la numérisation des titres fonciers à l'échelle de la société?

L'étude est subdivisée en huit (8) sections:

1. La méthodologie de l'étude
2. Les transactions foncières en Haïti et l'état de la situation de la gestion des archives
3. Description de l'intervention envisagée: " numérisation des archives foncières "
4. Les coûts et les avantages de la numérisation
5. Les différentes hypothèses de l'étude
6. Le modèle d'analyse

7. Les limitations du modèle d'analyse
8. Les références bibliographiques

2. La méthodologie de l'étude

La méthodologie de l'étude est essentiellement basée sur les méthodes classiques de recherche participative. En effet, il s'agit de consulter et d'analyser la documentation disponible tout en l'accouplant avec des résultats d'entretiens avec les diverses catégories d'acteurs impliqués dans la gestion du foncier en Haïti.

A) Plusieurs documents et rapports ont été consultés et analysés. Sans être exhaustif, il convient de mentionner spécifiquement:

- a) des textes juridiques: la constitution haïtienne de 1987, le décret du 28 septembre 1977 sur l'enregistrement et la conservation foncière en Haïti, le décret du 27 Novembre 1969 sur le Notariat, le décret du 26 Février 1975 sur l'Arpentage.
- b) des documents, rapports et études sur la gestion du foncier:
 - *Le régime foncier en Haïti*: Raymond Renaud, 1934;
 - *Modernisation du cadastre et de l'infrastructure des droits fonciers en Haïti*, rapport élaboré par le Gouvernement haïtien et l'OEA, 2010;
 - *Vente légale de bien foncier en Haïti*, un guide élaboré par Habitat pour l'Humanité, 26 Juin 2012
 - *Sécurisation des droits fonciers en Haïti*, un guide pratique rédigé par Habitat pour l'Humanité, 1^{er} Décembre 2014
 - *Nouvelle vision pour la gestion du cadastre d'Haïti*, ONACA, 1^{er} Octobre 2014
 - *"Benefits and Costs of Digitizing Land Records in Bangladesh"*, Dr Sultan Hafeez Rahman and Sumaiya Kabir Talukder, 2016
- c) une revue de littérature se rapportant aux coûts et avantages de la numérisation:
 - *"Designing Land Registration Systems for Developing Countries"*, Tim Hanstad, 1998
 - *"Going digital: Credit effects of land registry computerization in India"*, Klaus Deininger, Aparajita Goyal, 2012

B) Des entretiens semi-structurés ont été réalisés avec les cadres de la Direction Générale des Impôts, de l'Office National du Cadastre (ONACA), des Notaires et des Arpenteurs afin de cerner la problématique de la gestion foncière en Haïti.

3. Les transactions foncières en Haïti et l'état de la situation de la gestion des archives

Aujourd'hui, les statuts juridiques des terres sont de trois types en Haïti :

- Le domaine privé de l'Etat, mal connu, qui est évalué à 10% de la surface du pays,
- Le domaine public (routes, bords de mer et de rivières, etc.),
- La propriété privée validée par des titres fonciers. Dans la pratique, la petite propriété privée et l'indivision est le statut juridique d'une partie importante des terres.

La propriété de parcelles achetées en bonne et due forme est considérée comme la forme d'accès à la terre la plus souhaitable. Les démarches sont cependant complexes et le coût de l'établissement d'un nouveau titre lors d'une mutation est souvent élevé.

Selon le Groupe de Travail sur le Droit Foncier en Haïti, la procédure pour la vente par acte authentique peut être divisée en 4 étapes majeures, y compris:

1. **La promesse de vente;** marque une formalisation des négociations entre l'acheteur et le vendeur. Elle reflète la décision que la vente d'une propriété foncière devrait avoir lieu, et constate des conditions telles qu'une description de la propriété et du prix.
2. **L'arpentage;** est un processus mené par un arpenteur qui consiste à mesurer et documenter les dimensions, les délimitations et les surfaces du terrain. Il inclut une analyse de l'historique du terrain et détermine les usages du terrain.
3. **L'acte de vente authentique;** est la procédure officielle pour compléter une vente par acte authentique et requiert l'intervention du notaire pour compiler toute la documentation qui garantit une diligence correcte due par rapport au terrain, comme la vérification du droit de propriété du vendeur et de l'identité de l'acheteur et du vendeur.
4. **L'enregistrement et la transcription de l'acte de vente;** est l'étape finale de la procédure et consiste à authentifier l'acte de vente, moyennant le paiement des droits, taxes et frais à la DGI. Une fois cette étape est confirmée, l'acte de vente authentique est final.

A la DGI, sont archivés les titres fonciers. La gestion de ces archives reste, jusqu'à aujourd'hui, documentalisée. Depuis 1824, le bureau central a accumulé un registre de 2500 livres, qui n'ont jamais été numérisés à des fins d'alléger et de moderniser le processus et donnant ainsi lieu à des coûts de transaction et d'administration élevés et à la fragilisation des titres de propriété.

Il faut noter que la DGI a récemment procédé à la numérisation d'une partie des archives dans le seul but de les conserver mais pas à des fins de gestion numérisée pour alléger le processus. La

gestion reste toujours documentalisée, l'accès à l'information n'a pas été modifié et les archives numérisées n'ont aucune valeur authentique. Egalement, des expériences pilotes du Comité Interministériel à l'Aménagement du Territoire (CIAT) dans certaines communes du pays sont relativement faibles pour porter à opérer les changements notables dans le système de gestion des archives foncières.

4. Description de l'intervention envisagée: "numérisation des titres fonciers"

Cette intervention vise à rendre efficace et efficient les services fonciers pour que ces derniers puissent satisfaire dans les meilleurs délais les demandes des usagers. Elle permet d'économiser non seulement des dépenses, mais aussi de réduire la fraude et litiges liés à la propriété foncière.

Les principales composantes de la numérisation des titres fonciers comprennent:

- Inventaire et restauration des archives foncières pour leur numérisation
- Acquisition de matériels informatiques
- Conception de l'architecture du système d'informations foncières
- Numérisation et vectorisation des documents fonciers et topographiques
- Sauvegarde de l'information foncière et topographique
- Mise en œuvre du système d'information informatisé
- Formation d'agents des Services Fonciers

5. Coûts et avantages de la numérisation des archives foncières

L'objectif de cette étude est d'analyser les coûts et les avantages de la numérisation des registres fonciers.

La mise en œuvre du système d'enregistrement numérique implique des coûts. Ce sont principalement: les coûts de développement (coûts d'acquisition de serveurs, de computers et logiciels, et autres); les coûts d'exploitation (salaires techniciens, frais de connexion internet, ...). La numérisation implique également des coûts judiciaires liés aux "conflits dormants" étant donné l'irrégularité de certains titres extra-légaux. Ces coûts sont très élevés pour la société et plombent les initiatives des gouvernements pour la modernisation de la gestion du foncier en Haïti.

En termes d'avantages, la numérisation des registres fonciers améliore l'efficacité de la gestion et la sécurité foncière. Elle devrait permettre de sécuriser à moindre coût et avec un délai acceptable les propriétaires de terrain. Les avantages liés à la numérisation sont donc:

des économies de coûts de temps, des économies sur les coûts d'administration (stockage) et d'autres retombées liées à la réduction de paiements d'intérêts sur les prêts.

Mesurer l'impact de cette intervention revient à calculer le ratio avantage/coût (RAC) afin d'analyser si l'intervention présente un avantage net pour la société.

5.1 Description des coûts

Les coûts de la numérisation sont surtout liés à l'acquisition des matériels informatiques, à la mise en place du système informatique et son entretien, au paiement de salaires des techniciens, à l'administration judiciaire des coûts des conflits, et autres coûts de démarrage.

Il faut noter que les coûts d'administration judiciaire des conflits occupent une part importante dans la numérisation vu le nombre élevé des titres irréguliers en Haïti. Ainsi, toute politique de modernisation de la gestion du foncier doit poursuivre en tout premier lieu la minimisation de ces coûts tout en cherchant à normaliser (légaliser) certains accommodements sociaux découlant du droit coutumier. Aussi, le renforcement du système judiciaire doit être également poursuivi.

Les coûts de la numérisation sont: des coûts de développement du système et des coûts d'exploitation.

Coûts 1: coûts de développement de la numérisation

- Coût software
- Nouveaux ordinateurs
- Coût de Numérisation des archives existantes
- Coût d'extension du système aux professionnels privés (Notaires)
- Coûts de sensibilisation auprès de la population
- Autre coût de démarrage

Coûts 2: coûts d'exploitation (de stockage)

- Salaire analystes système
- Frais de connexion internet
- Frais information au public d'intérêt
- Coûts de maintenance du système informatique, comprenant le renouvellement des licences du logiciel et le remplacement des ordinateurs. Ces coûts sont estimés à 15% du coût total d'équipements et de matériels et sont appliqués chaque cinq ans.

- Coût lié aux "conflits dormants" qui seront générés par la numérisation et la régularisation des titres à problèmes pendant la numérisation

5.2 Description des avantages de la numérisation

En plus d'améliorer la sécurité de la tenure foncière, d'établir le marché formel du foncier et la réduction des litiges, la numérisation des titres réguliers présente des avantages supportés par la littérature économique. Le principal avantage de la numérisation est la réduction du temps et des économies sur la tenure informatique des archives (diminution des coûts d'administration et des transactions foncières). Aussi, elle permet un plus grand accès au crédit, vu l'amélioration des droits de propriété foncière et la sécurité des prêts, qui impactera au final sur la réduction de taux d'intérêt des prêts informels, soit parce que les risques d'emprunter ont diminué, soit parce que le nombre d'emprunteurs augmentera et ceci engendra une concurrence entre eux. Les avantages de la numérisation sont donc:

- Economies de coûts d'administration et de stockage (Réduction, couts de stockage, DGI)

Les coûts d'administration et de stockage impliquent pour l'Etat des coûts de gestion et de conservation des archives foncières. Pour cela, l'Etat emploie un nombre important de personnel pour s'assurer de la gestion, de la conservation des titres fonciers et de produire l'information nécessaire à toute personne intéressée. De plus, il acquiert du matériel de stockage (bâtiments, chaises, bureaux, classeurs, imprimantes, encre, papiers,...) et malgré cela, la conservation des archives a un niveau élevé de risque de perte. Le séisme du 12 janvier témoigne de la fragilité de la sécurisation des titres fonciers en Haïti.

- Economies de coûts d'exploitation (Réduction, couts de personnel, DGI)
- Economies de coûts annuels de temps (Gain de temps)

Sont ceux relatifs au temps d'acquisition de l'information par l'ensemble des acteurs impliqués dans le processus. Ils mesurent les coûts d'opportunité des transactions foncières; c'est-à-dire qui peuvent être utilisés alternativement à d'autres activités productives de l'économie. Le temps d'effectuer une recherche sur les titres de propriété existants est estimé être entre 3 et 12 mois. Le temps d'attente à partir du moment le notaire soumet le dossier à la DGI pour enregistrement et recu de paiement est estimé entre 3 et 18 mois.¹ On a retenu le temps d'attente de 6 mois en moyenne pour les deux opérations. Présumant que la numérisation accélère considérablement l'épluchage des archives, on suppose que le gain de temps sera 5 mois.

¹ https://www.habitat.org/sites/default/files/haiti_english_manual-web.pdf

- Réduction de paiements d'intérêt de prêts
- Coûts des transactions foncières (hors coûts de la propriété)

Les coûts des transactions foncières (hors coûts de la propriété) sont ceux pris en compte dans les procédures des transactions et de recherche documentaire notamment liés à l'expédition de l'acte d'arpentage avec les anciens titres de propriété émargés et la préparation de l'acte de vente par le Notaire.

Une étude réalisée par le Groupe de travail sur le droit foncier en Haïti, en 2012 a constaté que ces transactions peuvent durer en moyenne 18 mois et impliquent des coûts financiers atteignant jusqu'à 25% de la valeur de la propriété, incluant les frais professionnels et les droits d'enregistrement et de transcription à la DGI. En raison de ces coûts élevés des transactions, les professionnels du foncier sont peu enclins et réticents à inverser la situation actuelle, dont la modernisation du cadastre limiterait leur marge de profits.

5.3 Calcul du ratio coûts bénéfiques

Le *ratio avantages-coûts* est le rapport de la valeur actuelle des avantages et de la valeur actuelle des coûts. La période d'évaluation du projet de numérisation est de 12 ans. Les coûts et les avantages s'étalent sur 7 années, le temps de numériser les archives existantes avec une force de 150 personnes. A cette durée s'ajoutent 5 années, le temps de garder encore les archives documentalisées pour assurer la transition définitive. On considère 3 différents taux d'actualisation: 3%, 5% et 12%.

6. Les hypothèses de l'étude

Les différentes hypothèses sur lesquelles se base le modèle d'analyse sont:

- salaire moyen de l'économie: 4,830 gourdes
- durée de recherche et d'analyse par transaction: 3 mois
- nombre total de transactions (mutations) foncières par an: 10,000
- nombre total de transactions enregistrées à nos jours: 7,000,000
- nombre de conflits au cours de la phase de numérisation: 500,000
- coût d'administration judiciaire d'un conflit terrien: 20,000 gourdes
- nombre de personnes travaillant sur la scannérisation: 150 tout en retenant 50 après que la scannérisation soit complétée
- autres hypothèses se trouvant dans le modèle joint à l'annexe de ce rapport.

7. Le modèle d'analyse

En nous référant à l'annexe du rapport, il convient de distinguer deux scénarios: i) le scénario incluant les coûts des conflits et ii) celui excluant les coûts des conflits.

Scénario 1: RAC avec coûts des conflits

La valeur actuelle des coûts de la numérisation sur la période des 12 ans est respectivement 8,954,246,329.74 gourdes; 8,365,855,586.44 gourdes et 6,719,869,399.84 gourdes pour les différents taux d'actualisation de 3%; 5% et 12%.

La valeur actuelle des avantages, pour la même période, est respectivement: 24,733,794,245.24 gourdes; 21,404,328,902.95 gourdes; et 13,478,290,848.03 gourdes pour les différents taux 3%, 5% et 12%.

Le RAC est donc supérieur à 1 et prend des valeurs respectives de 2.76, 2.55 et 2.00 suivant les taux d'actualisation respectifs.

Scénario 2: RAC sans coûts des conflits

Considérant le scénario sans coûts des conflits, la valeur actuelle des coûts de la numérisation sur la période des 12 ans est respectivement 77,611,898.81 gourdes; 72,865,927.27 gourdes et 60,397,645.67 gourdes pour les différents taux d'actualisation de 3%; 5% et 12%.

La valeur actuelle des avantages, pour la même période, est respectivement: 24,733,794,245.24 gourdes; 21,404,328,902.95 gourdes; et 13,478,290,848.03 gourdes pour les différents taux 3%, 5% et 12%.

Le RAC est donc nettement très élevé: 318.68; 293.75 et 223.16 suivant les taux d'actualisation respectifs.

Ce qui nous conduit à résumer dans le tableau suivant:

Tableau 2: Ratio coût-bénéfice (RCB)

Taux d'actualisation	3%	5%	12%	Qualité des données
RCB: avec coûts d'administration des conflits	2.76	2.55	2.00	Limitée
RCB: sans coûts d'administration des conflits	318.68	293.75	223.16	Limitée

A l'analyse, il convient de retenir ces points saillants du modèle:

- i. La numérisation a un très grand coût de développement pour la société, tenant compte des conflits "dormants" qu'elle va engendrer durant sa phase de développement.

Cependant, sur la seule période de 12 années, elle va générer d'importants avantages supérieurs à ces coûts de conflits. Pour chaque gourde investie, on s'attendra à ce qu'elle sera plus que doublée.

- ii. En excluant les coûts des conflits (l'Etat doit prendre les dispositions nécessaires pour régulariser certains accommodements en cours dans la société afin de permettre la transition en douceur vers la numérisation), le RAC nettement très élevé: 318, 293 ou 223 selon les taux d'actualisation respectifs de 3%, 5% ou 12%. On s'attendra donc à un retour sur investissement très élevé sur la période des 12 années.
- iii. Etant donné la limitation de la qualité de certaines données, par exemple la nature et l'ampleur des conflits terriens, il serait intéressant d'envisager des analyses de sensibilité sur certains paramètres du modèle afin de simuler d'autres scénarios de RAC.

8. Les limitations du modèle d'analyse

Les limitations liées aux résultats du modèle sont surtout liées:

- o aux contraintes d'accès aux informations et à la qualité de certaines données
- o à l'estimation limitée des données sur le nombre et la durée des transactions foncières en Haïti
- o à la non certitude des estimations sur le nombre et le coût d'administration des conflits terriens
- o à la non disponibilité des acteurs clés au cours de la réalisation de l'enquête de collecte d'informations.

9. Conclusion

Au final, la numérisation est une action recommandable dans le cadre des politiques publiques visant à sécuriser les titres fonciers afin de permettre l'attractivité des investissements privés. Cependant, on ne change pas facilement une structure foncière qui s'est constituée et renforcée pendant plusieurs siècles, quels que soient ses dysfonctionnements. Il faut apporter des solutions, mais aussi ne pas provoquer de bouleversements radicaux et tenir compte des besoins essentiels de la société. Des actions en support se devraient de l'accompagner, comme:

- o dans le cadre d'une concertation ouverte, d'un débat permanent, mettre en œuvre une politique foncière respectueuse du droit de propriété, qui protège les droits des usagers du sol. Cette réforme foncière doit contribuer à la paix sociale.
- o la révision du cadre légal sur le foncier aux fins d'adaptation. Cette intervention est entreprise en amont afin de doter le pays d'un cadre légal performant capable de

prendre en compte les accommodements sociaux, de permettre l'analyse juridique des titres de propriété et la reconnaissance authentique des archives numérisées, pour qu'elles soient à valeur juridique égale des archives matérielles;

- la régularisation des titres de propriété et le renforcement de la justice;
- le renforcement des institutions et des professionnels intervenant dans le domaine du foncier en Haïti;
- la formation aux acteurs à l'utilisation de l'information dématérialisée.

10. Références bibliographiques

Gouvernement haïtien et OEA (2010). *Modernisation du cadastre et de l'infrastructure des droits fonciers en Haïti*

Habitat pour l'Humanité (2012). *Vente légale de bien foncier en Haïti*,

Habitat pour l'Humanité (2014). *Sécurisation des droits fonciers en Haïti*,

Hali Edison (2003). *Qualité des institutions et résultats économiques: un lien vraiment étroit?*

ONACA (2014). *Nouvelle vision pour la gestion du cadastre d'Haïti*,

Raymond Renaud (1934). *Le régime foncier en Haïti*, les Editions Domat-Monchrestien, Paris, France

Stephen Knack et Philip Keefer (1995). *Institutions and economic performance: cross-country tests using alternative institutional measures*

Sultan Hafeez Rahman and Sumaiya Kabir Talukder (2016). *"Benefits and Costs of Digitizing Land Records in Bangladesh"*.

Tim Hanstad (1998). *"Designing Land Registration Systems for Developing Countries"*

Klaus Deininger, Aparajita Goyal (2012). *"Going digital: Credit effects of land registry computerization in India"*,

ANNEXE: Modèle de calcul

A. Hypothèses

Hypothèses	Année de base 2017	Unité	Sources/Commentaires
Période d'évaluation	12	an	
Taux d'actualisation	3%, 5% ou 12%		CCC
Salaire moyen / mois (économie)	4,830	gourdes	MEF
Salaire / mois (fonction publique)	18,000	gourdes	MEF; moitié du moyen
Population	10,911,819	personnes	IHSI
PIB	484,351	millions de gourdes	MEF
PIB per capita	43,722	gourdes	MEF
Nombre de personnes travaillant à l'enregistrement et la conservation foncière	200	personnes	DGI
Nombre de personnes travaillant sur la scannérisation	150		On retiendra 50 après la scannerization est complétée
Nombre total de transactions (mutations) foncières par an	10,000	transactions	DGI
Nombre total de transactions enregistrées	7,000,000	transactions	DGI
Nombre de conflits	500,000	conflits	MJSP
Taux de scannérisation	4	par heure	
Productivité de scannérisation	7680	par an, par capita	
Temps pour scanner les archives	6.076388889	ans	On gardera les archives pour cinq ans en plus
Tribunaux de paix	140		
Nombre de cas traité par un juge	2	par jour	
Taux d'ajudication	78400	par an	
Court administration costs	20,000		
Cout privé pour enregistrer une parcelle, USD	600	par parcelle	www.iadb.org/fr/infos/communiqués-de-presse/2012-04-25/appui-a-la-regularisation-de-tenure-fonciere-rurale-en,9960.html
Cout privé pour enregistrer une parcelle, après intervention	150	par parcelle	
Taux d'intérêt, secteur formel	11%		
Taux d'intérêt, secteur informel	43%		
Pourcentage de population prêtant du secteur informel	36%		
Nombre de personnes prêtant dans le secteur informel	3,928,255		
Valeur d'emprunt, en moyenne, USD	542		
Nombre de prêts	0.1	Par an; Un prêt chaque dix ans	

C. Spécifications et calcul du modèle d'analyse

Années	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028
Nombre d'archives numérisées	1,152,000	1,152,000	1,152,000	1,152,000	1,152,000	1,152,000	88,000					
Cumulative land records	1,152,000	2,304,000	3,456,000	4,608,000	5,760,000	6,912,000	7,000,000	7,000,000	7,000,000	7,000,000	7,000,000	7,000,000
Coûts												
Coût de personnel, numérisation	2,700,000	2,700,000	2,700,000	2,700,000	2,700,000	2,700,000	206,250					
Conflict	1,568,000,000	1,568,000,000	1,568,000,000	1,568,000,000	1,568,000,000	1,568,000,000	470,400,000					
Hardware	15,000,000											
Software + training	15,000,000											
Autres (Bureautique, espace de travail, etc.)	5,000,000											
Maintenance					4,500,000					4,500,000		
Réseau informatique des Notaires	750,000.00											
Internet	2,000,000	2,000,000	2,000,000	2,000,000	2,000,000	2,000,000	2,000,000	2,000,000	2,000,000	2,000,000	2,000,000	2,000,000
Sensibilisation auprès de la population	1,000,000											
Total, coûts	1,609,450,000	1,572,700,000	1,572,700,000	1,572,700,000	1,577,200,000	1,572,700,000	472,606,250	2,000,000	2,000,000	6,500,000	2,000,000	2,000,000
Coûts actualisés, avec conflits												
3%	8,954,246,329.74											
5%	8,365,855,586.											

	44											
12%	6,719,869,399.84											
Coûts actualisés, sans conflits	41,450,000	4,700,000	4,700,000	4,700,000	9,200,000	4,700,000	2,206,250	2,000,000	2,000,000	6,500,000	2,000,000	2,000,000
3%	77,611,898.81											
5%	72,865,927.27											
12%	60,397,645.67											
Années	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028
Avantages												
Réduction, coûts de stockage, DGI								20,000,000	20,000,000	20,000,000	20,000,000	20,000,000
Réduction, coûts de personnel, DGI								2,700,000	2,700,000	2,700,000	2,700,000	2,700,000
Réduction, coûts (privé) d'enregistrement de parcelle								285,187,500	285,187,500	285,187,500	285,187,500	285,187,500
Réduction, coûts de transactions, notaires		49,346,743	74,020,114	98,693,486	123,366,857	148,040,229	149,925,000	149,925,000	149,925,000	149,925,000	149,925,000	149,925,000
Gain de temps		79,488,000	119,232,000	158,976,000	198,720,000	238,464,000	241,500,000	241,500,000	241,500,000	241,500,000	241,500,000	241,500,000
Réduction de paiements d'intérêt de prêts		917,398,670	1,376,098,005	1,834,797,340	2,293,496,675	2,752,196,009	2,787,235,542	2,787,235,542	2,787,235,542	2,787,235,542	2,787,235,542	2,787,235,542
Total benefits	0.00	1,046,233,412.68	1,569,350,119.02	2,092,466,825.36	2,615,583,531.70	3,138,700,238.04	3,178,660,542.00	3,486,548,042.00	3,486,548,042.00	3,486,548,042.00	3,486,548,042.00	3,486,548,042.00

3%	24,733,794,24 5.24	
5%	21,404,328,90 2.95	
12%	13,478,290,84 8.03	

D. Calcul du RAC

Scénario 1: RAC avec coûts des conflits					
Intervention	Réduction	Avantage	Coût	RAC	Qualité des preuves
Intervention: Numérisation des archives foncières	3%	24,733,794,245.24	8,954,246,329.74	2.76	Limitée
	5%	21,404,328,902.95	8,365,855,586.44	2.55	
	12%	13,478,290,848.03	6,719,869,399.84	2.00	
Scénario 2: RAC sans coûts des conflits					
Intervention	Réduction	Avantage	Coût	RAC	Qualité des preuves
Intervention: Numérisation des archives foncières	3%	24,733,794,245.24	77,611,898.81	318.68	Limitée
	5%	21,404,328,902.95	72,865,927.27	293.74	
	12%	13,478,290,848.03	60,397,645.67	223.15	

Haïti fait face à des défis de développement économique et social parmi les plus importants au monde. Malgré un afflux d'aide à la suite du tremblement de terre de 2010, la croissance et le progrès continuent d'être minimums, au mieux. Avec autant d'acteurs et un large éventail de défis allant de la sécurité alimentaire et de l'accès à l'eau potable à la santé, l'éducation, la dégradation de l'environnement et les infrastructures, quelles devraient être les premières priorités pour les décideurs, les donateurs internationaux, les ONG et les entreprises ? Avec un temps et des ressources limités, il est crucial que l'attention soit régie par ce qui fera le plus grand bien pour chaque gourde dépensée. Le projet Haïti Priorise travaillera avec les parties prenantes partout dans le pays pour trouver, analyser, classer et diffuser les meilleures solutions pour le pays. Nous impliquons les Haïtiens de toutes les parties de la société, par le biais des lecteurs de journaux, ainsi que des ONG, des décideurs, des experts de secteurs et des entreprises afin de proposer les meilleures solutions. Nous avons nommé quelques-uns des meilleurs économistes d'Haïti et du monde pour calculer les coûts et les avantages de ces propositions au niveau social, environnemental et économique. Cette recherche aidera à établir des priorités pour le pays grâce à une conversation à l'échelle nationale sur ce que sont les solutions intelligentes - et moins intelligentes - pour l'avenir d'Haïti.



Haïti Priorise

Un plan de **développement** alternatif

Pour plus d'informations visitez www.HaitiPriorise.com

C O P E N H A G E N C O N S E N S U S C E N T E R

Copenhagen Consensus Center est un groupe de réflexion qui étudie et publie les meilleures politiques et opportunités d'investissement basées sur le bien de la société (mesurées en dollars, mais en intégrant également par exemple : la protection de l'environnement, la santé et le bien-être) pour chaque dollar dépensé. Copenhagen Consensus a été conçu pour répondre à un sujet fondamental, mais négligé dans le développement international : dans un monde qui a une courte durée d'attention et des budgets limitées, nous devons trouver des moyens efficaces pour faire le plus de bien au plus grand nombre. Copenhagen Consensus fonctionne avec plus de 300 des plus grands économistes au monde, y compris 7 lauréats du prix Nobel pour donner la priorité aux solutions des plus grands problèmes mondiaux, sur la base de l'analyse de données et du rapport coût-avantage.