



**Conseil économique
et social**

Distr.
GÉNÉRALE

HBP/WP.7/2003/4
24 septembre 2003

FRANÇAIS
Original: ANGLAIS

COMMISSION ÉCONOMIQUE POUR L'EUROPE

GROUPE DE TRAVAIL DE L'ADMINISTRATION
DES BIENS FONCIERS

Troisième session

(Genève, 17 et 18 novembre 2003)

(Point 4 a) de l'ordre du jour provisoire)

**ATELIER SUR LA GESTION DES INFORMATIONS SPATIALES
AUX FINS D'UN MARCHÉ IMMOBILIER DURABLE**

Rapport établi par la délégation grecque en coopération avec le secrétariat

Introduction

1. L'atelier sur la gestion des informations spatiales aux fins d'un marché immobilier durable a eu lieu à Athènes (Grèce) du 28 au 30 mai 2003. Il était organisé par la Chambre technique de la Grèce et l'Association grecque des ingénieurs du génie rural et des géomètres, en coopération avec la Commission économique pour l'Europe (CEE) de l'ONU et la Fédération internationale des géomètres (FIG).
2. Des représentants des pays suivants étaient présents: Allemagne, Arménie, Autriche, Chypre, Croatie, Danemark, Espagne, États-Unis, Fédération de Russie, Finlande, France, Grèce, Hongrie, Islande, Italie, Lettonie, Lituanie, Malaisie, Norvège, Pays-Bas, Pologne, République tchèque, Roumanie, Royaume-Uni, Slovaquie, Slovénie, Suède et Suisse.
3. Des représentants du secrétariat de la CEE et de la Fédération internationale des géomètres ont également pris part à l'atelier.
4. M^{me} C. Potsiou, du Département du génie rural et des levés de l'Université technique nationale, a ouvert l'atelier et souhaité la bienvenue aux participants.

5. M. G. Papavassiliou, Président de l'Organisation des transports urbains d'Athènes, a prononcé une allocution d'ouverture. Il a expliqué le but de l'atelier et décrit les tendances des politiques foncières et du marché immobilier en Grèce et à Athènes en particulier. Il a également donné des renseignements sur l'état d'avancement de l'infrastructure pour les Jeux olympiques de 2004.

6. M^{me} A. Stagianni, Vice-Présidente de l'Association grecque des ingénieurs du génie rural et des géomètres, a souhaité la bienvenue aux participants et résumé les principales activités de son organisation.

7. M. G. Vinogradov, du secrétariat de la CEE, a décrit les activités de la CEE en matière d'administration des biens fonciers. Il a évoqué les plans concernant la mise à jour des directives relatives à l'administration des biens fonciers de la CEE (ECE/HBP/96) et a souligné l'utilité de la coopération entre le Groupe de travail de l'administration des biens fonciers et la Fédération internationale des géomètres.

8. M. B. Kjellson, Président, Groupe de travail de l'administration des biens fonciers de la CEE, a fait rapport sur les activités récentes du groupe. Il a souligné qu'il importait de diffuser de bonnes pratiques et que des organisations de gestion des biens fonciers efficaces étaient nécessaires dans le contexte de l'intégration à l'UE.

9. M. H. Magel, Président de la Fédération internationale des géomètres, a déclaré que son organisation souhaitait vivement coopérer avec le Groupe de travail de l'administration des biens fonciers. Il a loué les résultats positifs obtenus par la Grèce en matière d'application de la géodésie au développement des infrastructures. Il a donné des renseignements sur les activités de la Fédération en matière d'information aux fins du développement durable des villes. Il a souligné la nécessité d'améliorer la formation à l'administration des biens fonciers, car une bonne administration de ces biens était indispensable pour instaurer une société et une économie libres et démocratiques.

10. Les thèmes suivants ont été abordés:

Thème I: Tendances actuelles en matière d'administration durable des biens fonciers

Présidente: M^{me} B. Lipej (Slovénie); Vice-Présidents: M. D. Balodimos et M. P. Akritidis (Grèce)

Thème II: Questions juridiques

Président: M. R. W. Foster (Président honoraire de la FIG, États-Unis); Vice-Président: M. A. Georgopoulos (Grèce)

Thème III: Bonnes pratiques en matière de gestion de l'information spatiale aux fins d'un marché immobilier durable en Grèce (première partie)

Président: M. J. Kaufmann (Suisse); Vice-Président: M. E. Tziortioti (Grèce)

Thème IV: Arrangements institutionnels et questions financières

Président: M. H. Onsrud (Norvège); Vice-Président: M. G. Tsoukalas (Grèce)

Thème V: Bonnes pratiques en matière de gestion de l'information spatiale aux fins d'un marché immobilier durable en Grèce (deuxième partie)

Président: M. J. Manthorpe (Royaume-Uni); Vice-Président: M. M. Kavouras (Grèce)

Thème VI: Gestion de l'information spatiale aux fins d'un marché immobilier durable – questions techniques

Président: M. H. Magel (Président FIG, Allemagne); Vice-Président: M. A. Overchuk (Fédération de Russie)

Thème VII: Procédures pour l'introduction d'un système d'administration des biens fonciers durable – questions de formation

Président: M. P. Dale (Royaume-Uni); Vice-Président: M. A. Arvanitis (Grèce)

Séance de clôture: Conclusions et recommandations

Président: M. B. Kjellson (Suède); Vice-Présidente: M^{me} C. Potsiou (Grèce)

RÉSUMÉ DES DÉBATS ET DES CONCLUSIONS

A. Tendances actuelles en matière d'administration durable des biens fonciers

11. Les réformes de l'administration des biens fonciers mises en œuvre un peu partout dans le monde au cours des dernières décennies ont été axées sur la mise en place de systèmes d'enregistrement des titres fonciers et de cadastre ou sur la rénovation des systèmes existants. Les dons ou les prêts consentis pour renforcer les capacités visaient surtout à créer les compétences nécessaires pour utiliser les nouvelles technologies. Toutefois, rares étaient les programmes qui comportaient des stratégies à long terme. L'acquisition de compétences en matière d'administration des affaires et d'éthique professionnelle n'était pas toujours considérée comme une priorité. Aujourd'hui, les bénéficiaires de nombre de ces programmes sont en difficulté, dans la mesure où les technologies des années 90 sont souvent dépassées. Elles doivent être remplacées, mais comment? Qui paiera pour ce que certains appellent la mise à jour technologique?

12. Partout dans le monde, la tendance est à la commercialisation de l'administration des biens fonciers et au traitement de l'information sur les biens fonciers comme un bien qui peut être acheté et vendu sur le marché libre. L'essentiel du débat au sein des organismes chargés de l'administration des biens fonciers porte sur le recouvrement des coûts et sur l'équilibre à trouver entre le financement public et les autres sources de financement. En adoptant une approche commerciale, les organismes ne devraient pas toutefois se préoccuper uniquement de recouvrer leurs coûts, mais devraient aussi chercher à rendre le système plus durable.

13. En règle générale, les organismes publics ont tendance à éviter la commercialisation, ceci pour un certain nombre de raisons pratiques, parmi lesquelles:

a) Les services d'administration des biens fonciers sont considérés comme un bien public. D'une façon ou d'une autre, c'est la communauté tout entière qui en profite.

Une approche commerciale en vertu de laquelle l'utilisateur paie les services rendus risque d'interdire l'accès à ces services à une partie de la population;

b) Certains services sont indispensables, qui ne sauraient être financés par le secteur privé. Ainsi, la cartographie de zones éloignées, où les recettes tirées de la vente des cartes n'ont aucune chance de couvrir les frais de production, est nécessaire en cas de catastrophe ou pour des raisons sociales;

c) Il s'ensuivra que les produits ou services rendus à d'autres organismes publics seront eux aussi facturés. L'argent passera d'une organisation à l'autre et il ne s'agira plus que d'un simple exercice comptable. L'administration du recouvrement de coûts marginaux auprès d'autres organismes est une dépense supplémentaire qui s'ajoute aux frais généraux;

d) La concurrence qui découle d'une approche commerciale peut entraîner des différends entre les organismes, qui risquent de donner la priorité à leurs propres besoins au détriment de ceux d'autres organismes. Ainsi, plutôt que de payer un autre ministère pour un service qui n'est pas prévu dans le budget, il est souvent plus simple de refaire ce que d'autres ont déjà fait;

e) Certaines activités sont incompatibles avec le recouvrement des coûts – ainsi certains cadastres sont tenus par la loi de faire payer un prix purement symbolique pour leurs services, de façon que tous y aient accès;

f) En devenant plus commerciaux, des organismes comme le cadastre peuvent en fait introduire une double taxation, puisque le recouvrement des coûts est déjà intégré dans le système lorsqu'il est utilisé pour la collecte d'impôts;

g) Une approche commerciale peut retarder l'élaboration de produits dont les ventes et/ou la durée de vie sur le marché sont limitées. Ceci est vrai, notamment, des relevés et des cartes. Leurs avantages sont souvent intangibles et difficiles à décrire. Si leur prix est trop élevé, les utilisateurs seront découragés.

14. En revanche, une approche commerciale peut améliorer l'efficacité avec laquelle les informations sont produites et les services rendus, dès lors que l'argent collecté reste disponible. Il ne s'ensuit pas nécessairement que les organismes doivent recouvrer la totalité ou même seulement une partie de leurs coûts. L'approche commerciale n'est pas recommandable pour tous les produits d'informations et services, mais lorsqu'elle l'est, le demandeur d'informations paie une partie au moins des coûts impliqués. L'objectif ne devrait pas être d'introduire une nouvelle forme de taxation, mais plutôt de créer un mécanisme garantissant la durabilité à long terme des services rendus. L'efficacité et la responsabilité devraient être les deux motivations principales. À cette fin, une approche commerciale vise non pas tant à collecter de l'argent qu'à assurer un service de qualité – adapté aux besoins et fiable.

15. Le nombre de transactions portant sur des biens fonciers – ventes, achats, locations, établissement des droits des utilisateurs, hypothèques, etc. – a un impact sur l'économie nationale. La contribution d'un marché foncier actif au développement économique en général est désormais reconnue. Le lien entre l'administration des biens fonciers et l'économie nationale pourrait aussi être rendu plus visible dans les pays qui ont déjà des registres et des services connexes et qui sont en train de les moderniser.

16. En matière de propriété foncière étrangère, l'approche est différente. Pour ceux qui encouragent l'investissement étranger, ce n'est pas tant le propriétaire qui compte que la façon dont le bien foncier est utilisé et le mode de contrôle de cette utilisation. Par conséquent, le développement de l'infrastructure et la planification de l'utilisation des terres jouent un rôle critique dans les économies locales, l'emploi, la valeur des terrains, la protection de l'environnement et la qualité de vie des résidents.

17. La Commission européenne a lancé en 2002 l'initiative intitulée Infrastructure pour l'information spatiale en Europe (INSPIRE). Cette initiative a pour objet de procurer des informations géographiques pertinentes, harmonisées et de qualité en vue de la formulation, de l'exécution, du suivi et de l'évaluation de la politique de l'Union européenne. Elle est censée aboutir à la création d'une infrastructure européenne d'information spatiale assurant des services intégrés. Ces services devraient permettre aux utilisateurs d'identifier et d'obtenir des informations spatiales ou géographiques provenant d'un large éventail de sources, du niveau local au niveau mondial, de façon interopérable pour des usages très divers. Les utilisateurs escomptés sont des responsables politiques aux niveaux européen, national et local, des planificateurs et des gestionnaires, ainsi que des membres de la société civile et leurs organisations. Les services possibles incluent la visualisation des couches d'informations, la superposition d'informations provenant de sources différentes, l'analyse spatiale et temporelle, etc.

18. Les participants ont également examiné les directives de la CEE relatives à l'administration des biens fonciers et sont convenus qu'elles étaient extrêmement précieuses et n'avaient rien perdu de leur utilité. Toutefois, compte tenu des nouveaux critères en matière d'administration de biens fonciers et de la nécessité générale d'une gestion de l'information spatiale efficace aux fins du développement durable, il conviendrait de les mettre à jour.

B. Aspects juridiques

19. On sait depuis longtemps que la propriété foncière est la source de toutes richesses. Mais mettre au point un système efficace de jouissance et de transfert des biens fonciers est un moyen de concrétiser cette richesse. La création d'un système durable suscitant la confiance ne peut qu'encourager l'investissement et le développement.

20. Selon une opinion généralement admise, les intérêts des citoyens sont mieux défendus lorsque l'administration d'un système d'enregistrement est confiée à une institution publique et qu'un ministre en assume la responsabilité et doit rendre des comptes au gouvernement en vertu de la loi. Une telle institution devrait avoir des responsabilités clairement définies en ce qui concerne la tenue à jour d'un registre des droits et des titres de propriété foncière et immobilière. Ce registre serait garanti par l'État et les informations qui y figureraient seraient à la disposition de tous. Un tel système permet aux citoyens, aux entreprises, aux institutions et aux

gouvernements de prendre des décisions en connaissance de cause sur l'utilisation des biens fonciers et les transactions y relatives.

21. Selon les résultats d'une enquête effectuée dans les pays de la région couverte par la CEE, la responsabilité de l'enregistrement des biens fonciers est assumée par un organisme public, en général un ministère, comme indiqué ci-après:

- Le Ministère de la justice (46 %)
- Le Conseil des ministres ou le cabinet du Premier Ministre (16 %)
- Le département chargé de l'administration des biens fonciers ou le cadastre (8 %)
- Le Ministère des finances (6 %)
- Le Ministère de l'intérieur (6 %)
- Le Ministère de la protection des consommateurs (6 %)
- Le Ministère de l'agriculture (6 %)
- Le Ministère du logement (6 %).

22. Si la plupart des pays considèrent que la protection des droits fonciers est une question juridique relevant du Ministère de la justice, d'autres approches sont aussi possibles. Ce qui importe, quel que soit le ministère responsable, c'est que les responsabilités, l'impartialité et l'indépendance soient garanties clairement par la loi. Tous les systèmes reposent sur un cadre juridique composé de lois foncières et de lois spécifiques concernant l'enregistrement des biens fonciers et le cadastre.

23. La législation foncière d'un pays doit:

- a) Définir les biens fonciers et immobiliers;
- b) Définir les différentes formes juridiques de jouissance;
- c) Distinguer entre les biens meubles et immeubles;
- d) Distinguer entre propriété, occupation et utilisation des terres;
- e) Indiquer quels droits doivent être enregistrés (y compris les droits autres que la propriété);
- f) Spécifier les entités juridiques susceptibles de posséder des biens fonciers et des droits fonciers;
- g) Spécifier quels professionnels, le cas échéant, sont habilités à rédiger des actes relatifs aux droits fonciers.

24. La législation concernant l'enregistrement des biens fonciers doit:

- a) Créer l'autorité institutionnelle chargée d'assurer la tenue impartiale des registres fonciers;
- b) Déterminer la méthode de compilation (systématique ou sporadique) du registre pour la juridiction tout entière;
- c) Établir des systèmes et procédures de transfert de biens fonciers et d'enregistrement d'autres intérêts en matière foncière;
- d) Spécifier si les titres fonciers sont garantis par l'État (ou le chef du bureau chargé du registre);
- e) Définir des règles pour l'adjudication du titre enregistré;
- f) Spécifier si le registre doit être un simple document d'archives où des faits juridiques sont consignés sous forme d'actes notariaux ou d'autres actes juridiques ou s'il entérine le titre créé à partir de la documentation soumise (enregistrement d'actes notariés ou de titres);
- g) Prendre des dispositions autorisant le responsable du registre à établir des règles et règlements annexes pour faciliter l'amélioration du système et d'éventuels changements administratifs.

25. Dans les pays de la CEE, le transfert de titres de propriété et d'autres droits immobiliers est réglementé de différentes façons, ce qui a un effet également sur la valeur de l'enregistrement. Dans certains pays, le transfert du titre n'est effectif qu'une fois consigné dans les registres publics, tandis que dans d'autres, l'enregistrement n'est pas nécessaire, selon ce qui est stipulé dans le contrat.

26. Ainsi, en Italie, les effets juridiques sont différents selon qu'il s'agit d'un acte enregistré aux fins d'une procédure translatrice ou à des fins d'hypothèque. Le premier type d'enregistrement vaut pour information et n'a de valeur juridique que si quelqu'un vend frauduleusement, par des actes distincts, le même bien immobilier à plusieurs personnes. Dans ce cas, le premier à enregistrer son acte devient le propriétaire du bien. En revanche, l'enregistrement est nécessaire pour prendre une hypothèque, de sorte que les conservateurs du registre sont très méticuleux en ce qui concerne les obligations y afférentes. Au début des années 90, la structure du système italien d'enregistrement des biens immobiliers a dû être entièrement modifiée du fait de la réorganisation générale du Ministère des finances, qui a entraîné le regroupement des activités du cadastre et du bureau d'enregistrement des biens fonciers sous la compétence d'un nouveau département. Il a fallu toutefois adapter la structure de la base de données du registre des biens immobiliers à celle, plus moderne, du cadastre.

27. D'autres exemples sont fournis par l'activité de recherche sur la *Modélisation des transactions immobilières*, initiative de coopération européenne dite COST (G-9). La recherche repose sur des informations provenant de Slovaquie, de Finlande et du Danemark et décrit les procédures prescrites lorsque les propriétaires fonciers transfèrent légalement leurs droits de propriété.

C. Bonnes pratiques en matière de gestion de l'information spatiale
pour un marché immobilier durable en Grèce

28. L'un des principes de base du système de cadastre grec est qu'il doit pleinement appuyer les activités et services du secteur public. Le cadastre grec est la principale source d'informations fiables concernant le statut spatial et juridique des biens fonciers (utilisation, valeur et jouissance). Après le lancement de la réforme du cadastre, des réformes d'ampleur nationale devraient avoir lieu dans le secteur public. L'essentiel de ces réformes concerne le réaligement des objectifs et l'amélioration de la coopération en fonction des besoins de la population.

29. En 1994, la structure administrative de la Grèce a connu un premier bouleversement. Le contrôle de l'administration des biens fonciers, exercé jusque-là par le gouvernement central, a été délégué aux régions et les autorités élues ont pu offrir de meilleurs services à leurs administrés. Les maires, les préfets et les conseils compétents peuvent désormais prendre des décisions et agir avec beaucoup plus d'indépendance. En 1997, une réforme administrative complémentaire dite *Project Kapodistriias*, appuyée par la CE, a réduit le nombre de petites municipalités et communes. Le premier objectif de cette réforme était de diminuer les coûts opérationnels et administratifs grâce à des transferts de ressources humaines. Un deuxième objectif était d'améliorer les services publics et d'introduire de nouveaux services destinés aux populations locales.

30. Cette réforme a également un impact sur le secteur privé et sur la population et sur la façon dont ils communiquent et interagissent avec les autorités. Les demandes de licences, les transferts de biens fonciers, le paiement des taxes et les demandes de financement, l'authentification, etc. peuvent être traités plus rapidement. L'accès combiné au cadastre et aux autres archives publiques, centralisées ou locales, permet aux autorités à tous les niveaux de mieux informer les entreprises et les particuliers. L'interconnexion avec le système bancaire en ligne présente des avantages importants pour la gestion des risques liés aux prêts et aux hypothèques. Elle peut aussi réduire le coût des investissements dans l'immobilier et dynamiser le marché des biens fonciers s'il existe des règles fiables pour l'estimation des terres et des constructions.

31. L'investissement dans les biens immobiliers exige des informations et doit être décidé après des recherches sérieuses et un examen attentif du bien en question. L'estimation du terrain est considérée comme indispensable avant toute décision en matière d'investissement. Deux méthodes prévalent:

a) «La méthode d'estimation objective» appliquée par le Ministère grec des finances, principalement utilisée à des fins d'imposition, comme le calcul du droit de timbre. Cette méthode est la seule approuvée par la loi et elle est utilisée pour estimer les biens immobiliers urbains et autres;

b) Les méthodes appliquées par le corps d'experts jurés et par le secteur privé (sociétés immobilières, experts indépendants).

32. Les systèmes cadastraux incluent une base de données contenant des données sur les terrains spatio-référencés. Un ensemble de procédures et de techniques sont utilisées pour la collecte, la mise à jour, le traitement et la distribution systématiques des données. Enfin, il existe

aussi un système uniforme de références spatiales. Les progrès récents des technologies d'information et de communication géographiques ont un impact sensible sur les systèmes cadastraux. De nouvelles disciplines, comme le télégéotraitement, le télégéos suivi et la télégéomatique, peuvent être appliquées aux levés cadastraux et à la cartographie ainsi qu'à la diffusion des données spatiales.

33. En Grèce, la fonction de consultant en immobilier commence seulement à se développer. Il existe encore peu de cabinets de consultants dans ce domaine. La plupart sont des filiales d'entreprises de banques nationales ou étrangères connues. Les activités de ces consultants incluent de nombreux services, comme la gestion des biens immobiliers, leur évaluation et les conseils en matière d'investissement dans l'immobilier. Ces consultants contribuent à la sélection du bien immobilier à acquérir, compte tenu des possibilités concrètes, au développement immobilier ou à l'investissement dans ce domaine. Leurs fonctions consistent à présenter à leurs clients toutes les informations nécessaires pour qu'ils puissent prendre la meilleure décision possible. L'estimation est l'une des conditions préalables indispensables à toute transaction immobilière, financement compris. Par conséquent, les experts en estimation de biens immobiliers doivent posséder des qualifications spécifiques, une expérience et une bonne connaissance des techniques d'estimation.

D. Arrangements institutionnels et questions financières

34. La collaboration entre différents ministères espagnols peut servir d'exemple dans ce domaine. Chaque année, l'Espagne reçoit des subventions au titre de la politique agricole commune (PAC) d'un montant supérieur à 5 milliards d'euros. Cet argent est distribué par le système intégré d'administration et de contrôle qui est lui-même géré par le Ministère de l'agriculture et les autorités régionales. Le système intégré a besoin d'instruments techniques comme des cartes adaptées, des levés aériens, des informations à jour sur les cultures et de contrôles au sol. Le cadastre, tenu par le Ministère des finances, gère toutes les cartes parcellaires qui, pour 80 % d'entre elles, sont disponibles sous forme numérique. Il contient, en outre, une base de données textuelles complète sur les propriétaires terriens et les cultures. Le cadastre espagnol sert par conséquent à l'établissement du système intégré par le Ministère de l'agriculture et les autorités régionales, qui l'utilise directement ou pour servir de base à des inventaires plus spécifiques (comme le registre des vignobles ou des oliveraies).

35. Au Kosovo, un système d'administration des terres a été élaboré et est en cours d'adoption. L'Agence cadastrale du Kosovo n'est qu'un des nombreux acteurs du secteur de l'administration des biens fonciers. D'autres ont des responsabilités spécifiques en matière de planification, d'utilisation des terres, de zonage, de gestion des constructions et de développement rural – toutes activités qui contribuent à la bonne gestion et à l'administration efficace des biens fonciers et immobiliers.

36. L'utilisation croissante de l'Internet aura un impact notable sur les organismes responsables de l'administration des biens fonciers. En même temps, elle permet de mieux répondre aux besoins des clients, et de réduire les coûts d'exploitation, en ce qui concerne, notamment, la soumission de documents officiels concernant l'établissement, le transfert ou la suppression de droits fonciers, que ces documents soient présentés par des notaires, des avocats ou les parties à une transaction. L'utilisation croissante d'ordinateurs personnels, de logiciels de traitement de texte et de la signature électronique engendre une demande de la part des clients

appelés à soumettre des actes ou des accords civils à laquelle il est répondu par la mise au point de systèmes pour la translation électronique, comme au Royaume-Uni, au Canada ou en Lituanie, et par la communication électronique des actes aux Pays-Bas, par exemple.

E. La gestion des informations spatiales aux fins d'un marché immobilier durable
– Questions techniques

37. Les initiatives prises en matière d'administration par voie électronique, l'intégration de la cartographie topographique et cadastrale et la mise en place d'une infrastructure nationale pour les données spatiales exigent de nouvelles structures qui impliquent de plus en plus le secteur privé dans l'administration des biens fonciers et la gestion du cadastre. Il s'agit notamment d'utiliser des structures de communication moderne, la mise en réseau et la tenue à jour de données numériques. Cet élargissement de l'utilisation des données exige une meilleure coordination et l'application rigoureuse de normes appropriées en matière de tenue à jour et d'échange de données.

38. Le système d'information amélioré du Cadastre des biens immobiliers de la République tchèque est entré en fonctionnement à l'automne 2001. La possibilité d'accéder à distance aux données du cadastre est l'une de ses principales caractéristiques, les clients (particuliers, services de l'administration publique, entreprises privées) ayant facilement et rapidement accès aux données à l'échelle nationale. L'utilisation de l'Internet ne signifie pas automatiquement l'accès libre aux données du cadastre. Toutefois, tout particulier peut conclure un contrat avec le bureau tchèque des levés, de la cartographie et du cadastre en vertu duquel, selon le client, des droits ou une autorisation d'accès à distance sont conférés. D'un point de vue technique, l'accès à distance permet à l'utilisateur d'accéder au même type d'information, y compris aux données des cartes numériques, que s'il se rendait au guichet du cadastre local. Les données relatives aux procédures des bureaux chargés du cadastre sont également disponibles, ce qui permet d'obtenir des informations sur l'état d'avancement d'une affaire particulière. Un simple navigateur suffit; il n'est pas nécessaire d'utiliser un logiciel spécial. Tous les clients ont leur compte personnel; la fourniture de données cadastrales par accès à distance est un service payant.

39. Des enquêtes menées en Finlande auprès des consommateurs montrent que les utilisateurs de données sur les biens immobiliers souhaiteraient disposer d'un service d'information plus développé que celui qui est actuellement disponible. Des informations cartographiques associées aux données sur les biens immobiliers seraient également souhaitées. Autrement dit, l'information cartographique devrait faire partie des services fournis. Le service d'information devrait aussi avoir une couverture nationale et pouvoir communiquer des données non seulement cadastrales, mais aussi topographiques associées aux données cartographiques ou aux photos aériennes connexes. Des plans d'utilisation des terres sont généralement fournis en même temps que les informations cartographiques. Toutes ces exigences signifient qu'un ensemble très complexe de système de données doit être géré. Des normes et des modèles communs sont nécessaires à cet effet.

F. Procédures d'introduction d'un système durable d'administration
des biens fonciers – Questions de formation

40. La création d'infrastructures pour l'administration des biens fonciers revêt deux aspects principaux: le premier est la mise en place du système lui-même et le second la formation du

personnel nécessaire pour faire fonctionner le système dans les secteurs tant public que privé, dans une perspective durable. Dans plusieurs pays en transition, cet aspect reste à développer, de même que des infrastructures institutionnelles durables, dont les responsabilités doivent être clairement établies. On estime en général que la sécurité de jouissance, l'efficacité des marchés fonciers et l'efficacité de la planification de l'utilisation des terres sont des éléments cruciaux de toute politique foncière.

41. Le renforcement des capacités doit être envisagé dans un contexte élargi incluant les moyens d'atteindre les objectifs généraux, comme la mise en place d'infrastructures institutionnelles, fondées sur la bonne gouvernance, la décentralisation et la participation du public.
