



**Conseil économique
et social**

Distr.
GÉNÉRALE

ECE/HBP/WP.7/2009/5
31 mars 2009

FRANÇAIS
Original: ANGLAIS

COMMISSION ÉCONOMIQUE POUR L'EUROPE

**COMITÉ DU LOGEMENT ET DE L'AMÉNAGEMENT
DU TERRITOIRE**

Groupe de travail de l'administration des biens fonciers

Sixième session

Genève, 18 et 19 juin 2009

Point 5 c) de l'ordre du jour provisoire

PROGRAMME DE TRAVAIL POUR 2010-2011

EXAMENS DE L'ADMINISTRATION DES BIENS FONCIERS

EXAMEN DE L'ADMINISTRATION DES BIENS FONCIERS EN BULGARIE

Note du secrétariat

Résumé

Dans le cadre du programme de travail du Groupe de travail de l'administration des biens fonciers, une mission d'études a été effectuée en Bulgarie du 14 au 19 octobre 2007 pour procéder à un examen de l'administration des biens fonciers (ECE/HBP/WP.7/2007/10, par. 32). Le présent document résume les conclusions des experts internationaux qui ont pris part à la mission et contient en outre des recommandations de politique générale visant à améliorer les pratiques en matière d'administration des biens fonciers en Bulgarie. Les autorités bulgares et le Groupe de travail se pencheront sur l'examen complet de l'administration des biens fonciers lors de la sixième session (note informelle n°3).

I. QUESTIONS PRINCIPALES ET DÉFIS DANS LE DOMAINE DE L'ADMINISTRATION DES BIENS FONCIERS EN BULGARIE

1. La Bulgarie a entamé sa transition d'une économie centralisée vers une économie de marché en 1990. Au terme d'une grave crise économique et financière en 1996, le pays a adopté un vaste programme de réforme structurelle avec l'aide de la communauté internationale. Un ensemble de réformes institutionnelles, très importantes pour les politiques d'administration des biens fonciers, ont depuis été mises en place. Le présent examen de l'administration des biens fonciers comprend une analyse des changements qui concernent le agricole, le cadastre et les systèmes d'enregistrement, les activités de levé cadastral, la géodésie et les marchés immobiliers.

Réformes dans le secteur agricole

2. Du fait que les terres agricoles avaient été expropriées au cours du processus de collectivisation, les terres qui ont été restituées appartenaient toutes à l'État. Tout au long de la période des réformes, l'agriculture a subi les effets négatifs du morcellement des surfaces agricoles découlant du processus de restauration de la propriété foncière. Cet état de fait a considérablement entravé les investissements à long terme et a empêché une utilisation efficace des machines agricoles.

3. En privatisant et en distribuant à la population l'essentiel des terres agricoles cultivables, la plupart des exploitations agricoles d'État ont dû être supprimées et, dans certains cas, des entreprises agricoles productives ont été divisées en plusieurs unités moins rentables. La production agricole a depuis lors chuté, et dans le même temps, les conditions de vie dans les zones rurales se sont dégradées.

4. La parcellisation compromet gravement le développement des zones rurales. Du fait du morcellement de la propriété foncière, 79 % des terres agricoles exploitées sont données à bail. D'autres formes de remembrement des terres, dont l'échange volontaire de baux, le remembrement volontaire et le remembrement par voie législative, se sont révélées être d'importants instruments pour favoriser le développement rural. Le remembrement peut permettre aux exploitants de gagner en compétitivité à la fois en remédiant au morcellement des parcelles et en leur permettant d'augmenter la surface de leur exploitation. Toutefois, le marché des baux n'a pas permis de résorber les déficits structurels de l'agriculture bulgare en ce qui concerne la superficie des exploitations. Les baux sont d'un montant élevé et sont peu rentables économiquement. Il n'existe toujours pas de véritables mesures d'incitation en faveur de la location à bail. À ce jour, faute de législation dans ce domaine (loi sur le remembrement, par exemple) les projets de remembrement n'ont pu se concrétiser que sur une base volontaire.

5. L'Agence de la géodésie, de la cartographie et du cadastre (GCCA) a investi des sommes et déployé des efforts considérables pour cartographier et mettre à jour le cadastre des biens immobiliers et enregistrer les limites territoriales et les points de repère. Ces travaux ne seront pas achevés avant 2015. Toutefois, les activités de remembrement devraient être achevées avant la reprise des travaux de cartographie, afin de ne pas cartographier plusieurs fois les mêmes parcelles de terrain.

6. Le Fonds public foncier (SLF) est actuellement le seul moyen de financer les initiatives en matière de réforme des régimes fonciers. La superficie totale des terres gérées par le SLF était de 251 284 ha à la fin de 2004. Elle a baissé depuis 2003 en raison de la création d'espaces protégés, du transfert de droits de propriété au profit de citoyens sans terres ou pauvres, des transferts de terres à titre d'indemnisation et de la restitution de parcelles à leurs anciens propriétaires.

Cadastré et enregistrement des biens fonciers: le cadastre

7. Les changements et des évolutions qui interviennent dans la répartition des responsabilités en matière d'administration des ressources foncières influent sur l'actuel système à deux niveaux établi pour le cadastre des biens immobiliers et l'enregistrement des biens fonciers. Ces responsabilités englobent notamment l'utilisation des terres, les régimes d'imposition et la protection de l'environnement. Un nombre considérable d'organismes s'occupent des biens fonciers et de leur enregistrement, notamment le Ministère du développement régional et des travaux publics (pour le cadastre, le développement régional et les biens appartenant à l'État), le Ministère de l'agriculture et de l'alimentation (pour la restitution des terres agricoles et des forêts), le Ministère de la défense (pour les levés topographiques, la photographie aérienne et les référence géodésiques), le Ministère de l'environnement et de l'eau, l'Organisme public des forêts, ainsi que 28 administrations régionales (oblast) et 264 administrations municipales. Des géomètres, des agents immobiliers et des experts en évaluation appartenant au secteur privé contribuent aussi au travail d'administration des biens fonciers. Néanmoins, le système ne dispose pas des informations actualisées et fiables par zone nécessaires pour élaborer des plans régionaux et des plans d'aménagement généraux.

8. L'Agence du cadastre a été fondée en 2001 et est chargée des questions de géodésie et de cartographie. En 2006, elle est devenue la GCCA. L'Agence, dont le siège est à Sofia, est constituée en personne morale et est représentée dans 28 unités territoriales dotées de bureaux chargés d'étudier les questions de géodésie, de cartographie et de cadastre situés dans les centres administratifs des régions (oblast). L'Agence procède à des activités cadastrales, y compris la création et la mise à jour des plans cadastraux, en étroite coordination avec les autorités d'enregistrement.

9. Avant le 25 avril 2000 (date de l'adoption de la loi sur le cadastre et le registre foncier), les renseignements cadastraux sur les biens immobiliers étaient administrés par différentes autorités. Selon la législation en vigueur à l'époque, tout transfert de propriété et autres droits de propriété foncière devait être enregistré auprès des bureaux d'enregistrement des tribunaux régionaux. Depuis 1997, ces opérations sont effectuées par des notaires privés.

10. La loi sur le cadastre et le registre foncier, qui est entrée en vigueur le 1^{er} janvier 2001, a vocation à servir de base pour la réforme sur l'enregistrement pour permettre le passage d'un système d'enregistrement par personne à un système d'enregistrement par bien. Le système de renseignements cadastraux est conçu pour être le fondement d'un cadastre servant à de multiples fins, ce qui permettra de réduire les coûts administratifs. La loi en question régleme la coopération entre la GCCA et l'Agence d'enregistrement, ainsi que l'échange d'informations entre ces deux organismes; ce type d'échanges est nécessaire si l'on veut disposer d'un cadastre et d'un système d'enregistrement modernes, opérationnels, actualisés et précis. De tels registres renfermeront des données sur tous les biens recensés sur le territoire du pays.

Cadastré et enregistrement des biens fonciers: enregistrement des biens fonciers

11. Le Ministère de la justice applique la politique nationale d'enregistrement des biens fonciers. L'Agence d'enregistrement est une personne morale indépendante, dont le siège est à Sofia et qui possède 113 bureaux d'enregistrement auprès des tribunaux régionaux. Selon la législation en vigueur, la réforme du cadastre et du système d'enregistrement des biens doit être menée à bien d'ici à 2015, date à laquelle toutes les données relatives aux biens immobiliers seront mises à jour.

12. L'Agence d'enregistrement est chargée de l'organisation et de la gestion des bureaux d'enregistrement, ainsi que de la création et de la tenue à jour des registres de propriété et des liens entre le registre foncier et le cadastre.

13. Les informations contenues dans le registre foncier et les données du cadastre seront liées entre elles grâce à des identifiants uniques qui seront attribués à chaque bien. Une fois que le registre foncier sera opérationnel, le cadastre tiendra à jour les informations sur la localisation et les délimitations des biens immeubles, tandis que les données liées à la propriété et aux droits seront inscrites dans le registre foncier.

14. Ce système devrait servir les deux organismes séparément, créant ainsi un «guichet unique» pour une vaste gamme de groupes d'utilisateurs, y compris les autorités locales et nationales, ainsi que le secteur privé. L'identifiant unique permettant d'établir un lien entre le cadastre et le registre foncier sera un numéro unique, attribué en fonction des modalités d'usage et des conditions et spécifié dans les textes de loi pertinents.

Activités de levé cadastral

15. Le cadastre couvre uniquement les zones pour lesquelles des plans cadastraux et des registres cadastraux sont approuvés (au moment où la mission a été effectuée, la surface ainsi couverte représentait environ 12 à 13 % du territoire bulgare). À la fin de l'année 2007, le cadastre couvrait plus de trois millions de biens immobiliers, situés pour l'essentiel dans des zones propices aux investissements et dotées de marchés fonciers déjà bien développés. Selon les estimations de la GCCA (dans le cas des fonds sécurisés), d'ici à la fin 2010, on disposera de renseignements cadastraux pour environ 65 % de tous les biens immobiliers du pays.

16. Le plan cadastral et les registres cadastraux sont établis à partir des cartes existantes des propriétés restituées (fournies par les bureaux municipaux de l'agriculture) et des plans cadastraux valides représentant les établissements (fournis par les administrations municipales).

17. Le plan cadastral était fondé sur le système de coordonnées de 1970, avec des échelles de 1/1 000 pour les zones urbaines et de 1/5 000 pour les zones rurales. Plusieurs inexactitudes (dues par exemple à la géométrie et à l'imprécision des données) ont été relevées et tiennent au fait que la restitution des terres agricoles et des forêts s'est faite en partie sur la base de levés topographiques à l'échelle de 1/5 000, sans délimitations exactes. On a relevé des erreurs dues à d'évidents cas de trous et de chevauchements entre les éléments des plans représentant les biens restitués et les limites reportées sur les plans cadastraux des établissements, là où se situent les «zones de contact».

18. Les zones de contact constituent un obstacle non négligeable à la réforme de l'administration des biens fonciers en Bulgarie car elles entravent et retardent considérablement le processus d'approbation du plan cadastral imposé par la loi. La suppression des erreurs concernant les zones en question s'effectue pendant le processus d'établissement du plan cadastral. Les géomètres agréés qui créent le plan proposent des corrections et une commission officielle (composée de représentants de la GCCA, du Ministère de l'agriculture et de l'alimentation, du bureau agricole responsable et de l'administration municipale) examine puis valide ou rejette les propositions. C'est pour cela qu'on ne rencontre pas de problème de zones de contact dans les plans cadastraux approuvés (responsabilité de la GCCA). Mais les propriétaires de terres agricoles situées dans ces territoires sont encore en possession de titres de propriété qui ne sont pas modifiés en fonction des changements apportés au plan cadastral. Les modifications des titres de propriété sont du ressort du Ministère de l'agriculture et de l'alimentation et de ses services agricoles. Le problème tient au fait que l'harmonisation des changements apportés aux plans n'est pas faite ou est retardée parce qu'on ne dispose pas de terrains agricoles pour indemniser les propriétaires (ou qu'on ne dispose pas des fonds nécessaires), ou s'explique par d'autres raisons administratives. Tant que ces questions de propriété n'auront pas été résolues, aucune transaction portant sur des parcelles de terrain et aucune mise en hypothèque desdites parcelles ne pourront être légalement effectuées.

19. Le plan cadastral et les registres fonciers sont actualisés sur la base d'informations qui doivent être fournies à la GCCA – en cas de création de nouveaux objets, de changement de propriétaire, de morcellement ou de réunion parcellaire, de correction des lacunes et des erreurs, etc. La tenue à jour des plans cadastraux et des registres fonciers est financée par les propriétaires (l'État n'attribue plus de ressources financières pour cette activité).

20. Le plan cadastral et les registres fonciers sont stockés sur des supports de stockage classiques et sont mis à jour grâce à la technologie numérique sur support magnétique, optique ou autre.

21. Les levés topographiques effectués sur le terrain en vue d'établir les plans cadastraux et de procéder à des travaux de géodésie et de cartographie ne peuvent être réalisés que par des agents agréés. C'est la GCCA qui encadre le processus d'obtention de l'agrément. On recense plus de 300 entreprises de topographie agréées en Bulgarie, dont environ 40 à 50 travaillent réellement sur le terrain.

Géodésie

22. Un nouveau système géodésique appelé «Système géodésique bulgare» va être mis en place sur tout le territoire national. Il sera élaboré sur la base du Système européen de référence terrestre (ETRS). Le Système géodésique bulgare comprendra des paramètres géodésiques fondamentaux, un système de coordonnées géodésiques, un système de calcul des hauteurs et une projection cartographique.

23. En raison du manque de ressources financières, la carte topographique numérique à grande échelle ne couvre pour l'instant que 10 % du territoire national. En 2006, des photographies aériennes de l'ensemble du pays ont été faites pour permettre au Ministère de l'agriculture et de l'alimentation, agissant en coordination avec le Ministère de la défense, d'établir une carte orthophotographique numérique (échelle: 1/5 000).

Marchés immobiliers

24. Depuis 1948, la loi interdisait le fermage de terres agricoles (à quelques exceptions près). La terre était toujours le principal facteur de production et relevait du domaine privé, mais la production résultant des activités économiques était déclarée bien public. Ainsi, dans le droit comme dans les faits, le fermage des terres était supprimé.

25. Au début de la transition (1989), une nouvelle loi a permis de favoriser le développement des accords de fermage de terres en Bulgarie. En raison du rétablissement des limites des biens immobiliers de la période d'avant la collectivisation, il a fallu du temps pour mener à bien la réforme. Selon des statistiques datant de 2002, près de 100 % des terres agricoles ont été restituées à leur propriétaire.

26. Le marché immobilier bulgare connaît un essor très rapide et a permis de générer un chiffre d'affaires de 11 milliards 360 millions d'euros en 2007. Ce chiffre représentait le montant total des transactions portant sur des terres et des biens immobiliers dans le pays. En 2006, le chiffre d'affaires de ce secteur approchait des 9 milliards d'euros. L'augmentation du nombre de transactions immobilières et la hausse des prix des biens immobiliers sont les indicateurs les plus précis pour apprécier la situation du marché de l'immobilier.

27. En 2007, la construction était l'un des secteurs au développement le plus rapide en Bulgarie, avec une croissance annuelle moyenne de 15 %. On prévoyait que le nombre de transactions immobilières atteindrait 292 000 en 2007. La croissance des investissements dans le tourisme et dans la production et la nécessité de moderniser les infrastructures ont encouragé la construction.

28. Aucune restriction ne s'applique à l'acquisition de locaux ou d'immeubles ou de droits réels limités pour les étrangers ou les personnes morales étrangères. Toutefois, des restrictions particulières qui s'appliquent à l'acquisition de terres par des étrangers sont imposées par la Constitution de la République de Bulgarie et la loi sur la propriété.

29. Un propriétaire d'immeuble, de locaux indépendants dans un immeuble (appartements, magasins ou studios par exemple) ou d'une parcelle de terrain en zone urbaine est tenu de s'acquitter d'un impôt foncier annuel et d'une taxe de collecte des ordures. Le Parlement a donné aux communes le droit de fixer les taux d'imposition sur les biens immobiliers, ainsi que sur les droits de succession, sur les donations de biens immobiliers et sur les brevets.

30. Au moment de l'achat d'un bien, le taux d'imposition peut osciller entre 2 et 4 % du montant de l'évaluation fiscale du bien; dans le cas d'un échange de biens, le taux dépend de l'évaluation fiscale du bien immobilier le plus cher. Dès 2008, les immeubles menaçant de s'effondrer (ou dangereux pour des raisons sanitaires ou d'insalubrité) seront, pour la première fois, soumis à un impôt sur les immeubles.

31. Il existe des sources publiques d'informations relatives aux prix de l'immobilier en Bulgarie. L'Indice du marché de l'immobilier (REMI), qui donne des indications sur les prix des maisons et des appartements, est calculé par l'Association nationale des sociétés immobilières. Il a néanmoins certains inconvénients, parce qu'il est établi uniquement sur une base

trimestrielle. Il est trop général et ne permet pas de comparer les prix des biens immobiliers par type ou par lieu.

32. Deux grandes associations disposent du savoir-faire nécessaire en matière d'estimation de la valeur d'un bien: l'Association bulgare des experts en évaluation de sociétés, dont les activités concernent principalement l'évaluation des entreprises en général (mais qui possède une section spécialisée dans l'immobilier qui emploie quelques centaines de personnes), et l'Association nationale des experts en évaluation des biens immobiliers, qui compte actuellement quelque 200 membres.

33. En ce qui concerne l'accès au crédit, en 2007, le volume de prêts a progressé de 58 % par rapport à l'année précédente. Bien que la Banque nationale bulgare (BNB) ait fait passer le taux des réserves minimales obligatoires de 8 à 12 % en septembre 2007 afin d'éviter un mouvement spéculatif contre le lev, le nombre de prêts proposés à la population est resté constant. Alors que le coût du crédit a augmenté, les banques bulgares – dont plus de 85 % sont sous contrôle étranger – ont choisi d'absorber ces surcoûts elles-mêmes pour pouvoir ainsi continuer de proposer des prêts à des taux d'intérêt compétitifs.

34. Au total, 4 milliards d'euros sous forme d'investissements étrangers sont entrés en Bulgarie en 2006, ce qui représente 16 % du produit intérieur brut (PIB) du pays. Ces dernières années, le taux de pénétration du secteur bancaire a connu une augmentation rapide en Bulgarie et la valeur totale des actifs bancaires représente maintenant 97 % du PIB. Selon les spécialistes du secteur, la concurrence entre les banques a conduit à une réduction de l'écart entre les taux d'intérêt.

II. RECOMMANDATIONS DE POLITIQUE GÉNÉRALE

Coopération

35. Il convient d'intensifier la collaboration et la coordination entre les autorités qui traitent des différentes questions relatives à l'administration des biens fonciers et, plus particulièrement, de déterminer précisément les responsabilités principales de chacun (chaque organisme étant rattaché à un ministère spécifique) tout en faisant en sorte que les effectifs et les ressources financières soient suffisants. Les responsabilités liées à l'aménagement du territoire (y compris le remembrement) devraient de préférence incomber à une seule autorité publique.

36. Pour éviter les erreurs dans l'établissement des cartes des restitutions de terres agricoles, il faudrait renforcer la coopération entre le Ministère de l'agriculture et des forêts et le Ministère du développement régional et des travaux publics. Ceci permettrait d'améliorer à terme l'exactitude des plans cadastraux.

37. Depuis sa création, la GCCA a endossé de nombreuses responsabilités nouvelles dans le domaine de la géodésie et de la cartographie. Les effectifs totaux devraient refléter l'accroissement de l'ampleur des tâches qui lui sont confiées. Il est aussi important d'allouer les fonds nécessaires dans le budget annuel pour que l'ensemble du territoire soit couvert par le plan cadastral. À de nombreux égards, l'avancement du travail pratique continue de dépendre de nombreux acteurs du secteur non gouvernemental.

38. Il faudrait mettre en place un système d'information unifié et entièrement intégré, qui comprendrait un registre des biens et un cadastre et dans lequel on trouverait des données pour tout le territoire national. Toutes les autorités et autres utilisateurs des informations devraient disposer d'un accès réglementé à une base de données unifiée dans le cadre d'une infrastructure nationale des données spatiales.

39. Le réseau géodésique et les levés topographiques, toutes échelles confondues, devraient être tenus à jour par un seul organisme public.

Législation

40. Les lois réglementant le transfert de biens et d'autres droits vont permettre d'accélérer la transition entre le système actuel (à savoir un registre fondé sur l'enregistrement par personne) et le futur système, dans lequel les biens immobiliers et les droits y afférents seront les éléments centraux. Ce système permettra d'assurer correctement le suivi des transferts de biens et aussi de prendre en compte les besoins créés par les investissements étrangers.

41. Il faut appliquer des processus d'aménagement et des instruments juridiques supplémentaires pour éviter que les terres agricoles ne fassent l'objet d'investissements (ou de spéculations) inadaptés. Il faudrait mettre en place un impôt sur les terres agricoles et supprimer les exonérations existantes dans ce domaine.

Réforme foncière et remembrement

42. Le pays n'a pas défini une stratégie d'aménagement du territoire à l'échelle nationale pour la reconversion des exploitations agricoles. Les exploitants agricoles peuvent agrandir leur exploitation en prenant en fermage ou en achetant des terres agricoles. Le marché des baux n'est pas transparent et les initiatives volontaires de remembrement ne permettent pas de remédier aux déficits structurels liés à la taille des exploitations. Les baux fonciers sont d'un montant trop élevé et sont peu rentables du point de vue économique. De véritables mesures incitatives n'ont pas encore été prises pour promouvoir la location de terrain. Il semblerait que la solution la plus intéressante à long terme soit d'adopter une approche législative du remembrement consistant notamment à créer des instruments juridiques applicables au remembrement obligatoire ou volontaire. Il faudrait aussi définir juridiquement les expériences faites en matière de partenariats public-privé dans le cadre de projets pilotes. Il conviendrait d'encourager la coopération internationale en ce qui concerne l'ensemble des processus de remembrement et l'amélioration de la qualité de vie dans les régions rurales.

43. Une entité composée de tous les propriétaires devrait être constituée pour agir en qualité de personne morale dans tous les projets de remembrement, afin de garantir la participation de toutes les parties prenantes et d'éviter que des décisions ne soient prises de manière arbitraire. Pour obtenir un cofinancement de l'Union européenne, il est important que les projets de remembrement soient inclus dans tous les documents d'aménagement du territoire, ainsi que dans les documents et accords stratégiques, comme le Programme de développement rural 2007-2013 (RDP). Par exemple, la mesure 141 du RDP n'a pas encore été mise en œuvre. Cette mesure visait à accroître le soutien apporté aux exploitations de semi-subsistance et donc à offrir de meilleurs débouchés à ce type d'exploitations. En effet, ces exploitations sont actuellement peu présentes dans la sphère économique, vu qu'elles produisent principalement

pour leur consommation propre et qu'elles ne commercialisent qu'une petite part de leur production, mais elles sont peut-être à même de devenir des exploitations agricoles viables sur le plan commercial, de préférence au moyen de subventions financières aux investissements.

Développement rural

44. Il faudrait que les interventions des pouvoirs publics visant à promouvoir les changements structurels nécessaires dans l'agriculture reposent sur des priorités stratégiques et s'inscrivent dans des perspectives plus larges que celles dans lesquelles s'inscrivent les demandes de subvention des parties prenantes locales.

45. En ce qui concerne l'utilisation du Fonds public foncier (SLF), il faut envisager les pratiques en matière d'aménagement du territoire selon une vision stratégique, qui devrait viser à atteindre des objectifs à long terme du développement rural.

46. Le manque de capital de départ semble constituer un obstacle considérable pour les entrepreneurs potentiels dans les zones rurales. Il faudrait mettre en place des dispositifs de microcrédits de financement initial pour faciliter l'accès des petites exploitations agricoles au crédit. Comme les banques commerciales semblent ne pas être des partenaires adéquats pour les paysans pratiquant l'agriculture de subsistance qui souhaitent obtenir un crédit, l'approche adoptée par l'Allemagne en matière de microcrédit (par exemple, celle appliquée par la Deutscher Genossenschafts und Raiffeisenverband (DGRV)) pourrait être une solution.

47. Il est essentiel de contribuer à sensibiliser les milieux politiques et le public à la nécessité d'administrer les biens fonciers de manière efficace et aux avantages que cela présente, de même qu'aux buts du remembrement, aux possibilités qu'il offre et à ses conséquences. Le travail législatif devrait s'accompagner de campagnes d'information et de communication.

Marchés immobiliers

48. Pour faciliter la transparence sur les marchés immobiliers et éviter la spéculation foncière, il faudrait élaborer des plans d'aménagement urbain et les mettre à exécution. Il faudrait que les règlements et les restrictions applicables à l'occupation des sols, à la fois dans les zones urbaines et dans les zones rurales, soient portés à la connaissance du public. Tous les acteurs du marché immobilier devraient disposer de meilleures informations, actualisées et fiables, concernant les prix de l'immobilier et les transactions effectuées dans ce secteur. De telles initiatives amélioreraient considérablement la transparence du marché.

Renforcement des capacités

49. Il est essentiel de former les spécialistes et les agents publics et de sensibiliser le public si l'on veut améliorer encore la situation et instaurer un système de contrôle de qualité dans les divers domaines de l'aménagement du territoire. Il faudrait aussi fournir des informations pertinentes par l'intermédiaire des médias et à tous les échelons de l'enseignement.

Droits et redevances

50. Les travaux entrepris actuellement sur le cadastre ne permettent pas d'amortir les dépenses. Il faudrait donc mettre en place des dispositifs de recouvrement des coûts en appliquant des

droits et redevances appropriés qui permettent d'amortir tout ou partie des frais engagés pour fournir des services de cadastre et d'enregistrement.

Aspects techniques

51. Toutes les procédures d'échange de données entre les organismes et les notaires qui interviennent dans l'enregistrement des transactions ou des hypothèques devraient à l'avenir être effectuées par voie électronique. Il faudra pour cela utiliser des systèmes ouverts, notamment pour les municipalités et pour l'exploitation des fonctions des systèmes d'information géographiques (SIG). Il faut définir et appliquer des réglementations claires et transparentes dans le cadre des accords concernant l'accès aux données, ainsi que leur partage et leur utilisation.

52. Il faudrait mieux coordonner la production et l'utilisation d'orthophotographies pour éviter les doubles emplois et tirer le meilleur parti de cette technologie. La mise en place de procédures efficaces de contrôle de la qualité s'impose. Si nécessaire, il faudrait réduire le niveau d'exigence pour l'établissement du cadastre, au moins temporairement, vu qu'il est possible d'appliquer des méthodes photogrammétriques pour élaborer un plan cadastral, afin de disposer dès que possible d'un jeu de données géographiques pouvant servir à de multiples fins. L'accès à ces informations pourrait être payant, ce qui permettrait de contribuer au recouvrement des coûts.

53. Les applications matérielles et logicielles doivent être mises à niveau régulièrement et les données numériques doivent être constamment améliorées. Il faudra que les responsables disposent des moyens nécessaires pour suivre constamment les évolutions dans le domaine informatique.

54. Il faudrait mettre sur pied dès que possible un système de coordonnées uniforme et bien défini pour éviter d'avoir à diviser le territoire national en quatre zones de quadrillage.

55. L'adoption de mesures législatives et pratiques pourrait être un moyen de régler rapidement le problème des zones de contact, qui semble être un obstacle important à l'élaboration et à l'approbation du plan cadastral. Il faudra que les organismes concernés collaborent davantage (par exemple la GCCA et le Ministère de l'agriculture et de l'alimentation) et que les autorités fournissent les ressources nécessaires pour faciliter l'indemnisation des propriétaires fonciers.

Considérations commerciales

56. Les pouvoirs publics devraient contrôler les mutations du marché immobilier parce qu'un surcroît d'activités sur ce marché et une envolée des prix risqueraient d'entraîner une «surchauffe» de l'économie. Il est important de prévoir l'évolution des prix de l'immobilier (par exemple en créant un registre mentionnant toutes les transactions immobilières et comportant des informations relatives aux prix).

57. Il faudrait s'efforcer de mettre en place des outils électroniques d'administration des biens fonciers, qui permettraient de mettre l'accent sur le principe du «guichet unique». Par ailleurs, une telle initiative contribuerait globalement à l'amélioration des services offerts aux citoyens.