



**Conseil économique
et social**

Distr.
GÉNÉRALE

ECE/HBP/2007/4
25 juin 2007

FRANÇAIS
Original: ANGLAIS

COMMISSION ÉCONOMIQUE POUR L'EUROPE

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

Soixante-huitième session
Genève, 18 et 19 septembre 2007
Point 4 c) de l'ordre du jour provisoire

PROGRAMME DE TRAVAIL POUR 2008-2009

ENREGISTREMENT DES BIENS FONCIERS ET MARCHÉS FONCIERS

**RAPPORT SUR L'ATELIER CONSACRÉ À L'ADMINISTRATION DES BIENS
FONCIERS À L'ÈRE DE LA SOCIÉTÉ ÉLECTRONIQUE**

Note établie par le secrétariat en coopération avec la délégation tchèque

Introduction

1. L'Atelier de la CEE sur l'administration des biens fonciers à l'ère de la société électronique s'est tenu à Prague (République tchèque) les 26 et 27 octobre 2006. Il était organisé par le Bureau tchèque des levés, de la cartographie et du cadastre, avec le soutien du Ministère du développement régional de la République tchèque.
2. Y ont participé des représentants des pays suivants: Allemagne, Arménie, Autriche, Azerbaïdjan, Bélarus, Bulgarie, Canada, Chypre, Croatie, Espagne, Estonie, ex-République yougoslave de Macédoine, Finlande, France, Géorgie, Grèce, Hongrie, Irlande, Islande, Lettonie, Lituanie, Norvège, Pays-Bas, Pologne, République tchèque, Roumanie, Royaume-Uni et Slovaquie.
3. Des représentants de la Banque mondiale, du Programme TACIS (programme d'assistance technique à la Communauté d'États indépendants de l'Union européenne) et du secrétariat de la CEE ont également pris part à l'atelier.

4. Prenant la parole au nom de M. K. Vecere, Président du Bureau tchèque des levés, de la cartographie et du cadastre, M. O. Pasek, Vice-Président de cet organe, a ouvert l'atelier en souhaitant la bienvenue aux participants. Il a décrit les activités et les priorités actuelles de cet organisme ainsi que les difficultés auxquelles il était confronté. Il a décrit les principales activités menées pour soutenir le marché immobilier et fournir des services efficaces à la clientèle.

Des liens étroits de coopération avaient été noués avec des autorités nationales dans le domaine de l'agriculture (remembrement des terres), de la finance (imposition des biens immobiliers) et du logement ainsi que du développement régional. La coopération internationale et la coordination entre institutions étaient des facteurs cruciaux pour la mise en place de registres de données intégrés reposant sur les technologies de l'information au service du public.

5. M. G. Vinogradov (secrétariat de la CEE) a noté que l'informatique offrait de vastes possibilités de moderniser les travaux publics et que l'atelier pouvait grandement aider à mettre l'accent sur le rôle de l'administration des biens fonciers dans le développement de la société de l'information. Il a remercié les autorités tchèques de leur hospitalité et des excellentes conditions de travail offertes à l'atelier.

6. M. P. Creuzer, Président du Groupe de travail de l'administration des biens fonciers de la CEE, a rendu compte des activités récentes du Groupe de travail. Il a souligné l'importance de l'administration des biens immobiliers pour le développement de la société de l'information. Compte tenu de la rapidité avec laquelle le contexte évoluait les autorités chargées de l'administration des biens fonciers et l'ensemble de la société devaient s'employer à relever les nouveaux défis créés par les technologies de l'information, la société électronique et la mondialisation.

7. M^{me} D. Grabmullerova (Ministère du développement régional de la République tchèque) a posé le cadre des débats en présentant la situation sur le marché du logement et la politique du logement en République tchèque. Elle a décrit les principaux domaines de compétence du Ministère du développement régional, à savoir: les stratégies régionales et la politique du logement, la planification physique et les codes de la construction, le tourisme et les politiques d'investissement. Elle a présenté les principales caractéristiques du secteur et du marché du logement en République tchèque, notamment la structure du régime d'occupation du logement, l'accessibilité économique et le prix des logements ainsi que la réglementation des loyers. La politique générale de logement ne pouvait être efficace si le marché immobilier n'était pas opérationnel. Le plus urgent était d'améliorer l'efficacité du marché du logement et d'anticiper les problèmes à venir, en particulier les problèmes sociaux.

8. Les débats ont porté sur les thèmes suivants:

Thème I: L'évolution des politiques d'administration des biens fonciers

Président: M. P. Creuzer (Allemagne)

Animateur: M. D. Pahic (Croatie)

Exposés:

«L'administration des biens fonciers en transition – Hier, aujourd'hui et demain» par M. P. Dale (Royaume-Uni)

«Le développement de la cession par voie électronique en Angleterre et au pays de Galles» par M. J. Atkey (Royaume-Uni)

«Le Nemoforum (plate-forme de discussion sur les biens immobiliers)» par M. J. Havas (République tchèque)

«Le traitement en ligne des actes de cession: la prochaine étape» par M. R. Wouters (Pays-Bas)

Thème II: Les stratégies ayant des incidences sur l'administration et les mécanismes institutionnels

Président: M. V. Suchanek (République tchèque)

Animateur: M. M. Danielsen (Norvège)

Exposés:

«Créer un système de taxes et de redevances applicable aux nouveaux services» par M. T. Beardsall (Royaume-Uni)

«Les répercussions de la société électronique sur les activités des autorités chargées du cadastre et du registre foncier» par M. J. Valis (Slovaquie)

«Partenariats entre secteur public et secteur privé – le modèle de délivrance de licence Teranet» par M. B. Clarke (Canada)

«E-Geodata Austria» par M. W. Hoffman (Autriche)

«Le cadastre tchèque a besoin de ressources suffisantes» par M. O. Pasek (République tchèque)

«L'administration des biens fonciers en Roumanie – Nouveaux services, nouvelles responsabilités» par M. V. Grigorescu (Roumanie)

«Le projet relatif au cadastre et à l'enregistrement des biens immobiliers» par M^{me} M. Telegrafciska et M^{me} T. Cenova Mitrevska (ex-République yougoslave de Macédoine)

«L'introduction du nouveau système cadastral en Fédération de Russie – Opinion d'un expert de l'Union européenne» par M. R. Wessely (Autriche)

Thème III: L'administration en ligne des biens fonciers

Présidente: M^{me} M. Hauksdottir (Islande)

Animateur: M. H. König (Autriche)

Exposés:

«Les stratégies visant à créer des produits et services à valeur ajoutée en marge des données relatives à l'enregistrement foncier» par M. B. Clarke (Canada)

«Les préparatifs en vue de la mise en œuvre de la signature numérique vérifiée dans le cadre du cadastre immobilier de la République slovaque» par M^{me} M. Stefanikova (Slovaquie)

«Le cadastre et les registres fonciers sur l'Internet» par M. D. Pahic (Croatie)

«Conditions et avantages du cadastre en ligne: l'expérience espagnole» par M. J. Miron (Espagne)

«Les nouveaux services du cadastre tchèque» par M. V. Suchanek (République tchèque)

«Le projet EULIS plus – Innover en matière d'administration en ligne des biens fonciers dans une perspective transeuropéenne» par M. J. Atkey (Royaume-Uni)

9. Au cours de la matinée du 27 octobre, des visites du Bureau tchèque des levés, de la cartographie et du cadastre ont été organisées.

I. PRINCIPAUX ASPECTS ABORDÉS LORS DES DÉBATS

10. Actuellement, il importe avant tout de garantir la sécurité des transactions et la faiblesse des coûts, l'accès au crédit, la transparence et la facilité d'accès pour toutes les parties prenantes, la protection des droits des minorités et des pauvres, la viabilité écologique et la qualité de l'administration. Parmi les domaines prioritaires d'action, il conviendrait de faire figurer le renforcement de l'informatisation, la cession en ligne, les marchés internationaux, les données polyvalentes et l'intensification de la collaboration en réseau entre les organes de l'État.

11. Certains pays ont lancé un programme de cession en ligne afin d'introduire de nouvelles technologies, d'augmenter la transparence et le degré d'ouverture sur l'extérieur, de dissiper les craintes que suscite généralement l'achat ou la vente d'un bien, de réduire la durée des transactions à terme et d'éliminer les lacunes en matière d'enregistrement.

12. Pour accompagner le développement de l'administration en ligne, il importe de créer une plate-forme nationale de discussion, de coopération, de coordination et d'échange d'informations entre toutes les parties prenantes des secteurs tant public que privé ou professionnel. Les membres d'un tel réseau pourraient suggérer et, le cas échéant, prendre des mesures pour introduire des améliorations, assurer la coordination et régler certains problèmes actuels dans le domaine de l'information foncière et géographique. Ils pourraient en outre favoriser les relations avec les projets européens et mondiaux d'information géographique.

13. Il est reconnu que l'administration en ligne est un moyen pour les pouvoirs publics de devenir plus ouverts et transparents, plus productifs (en optimisant les ressources provenant de l'impôt) et davantage orientés vers les services, ainsi que de renforcer la participation démocratique. Les principaux avantages sont la réduction de la charge de travail administratif et du temps nécessaire pour fournir des services au public et aux entreprises, l'amélioration de la qualité de l'information, l'amélioration de la transparence, de l'efficacité et de l'attention prêtée à la satisfaction du client dans le cadre de la prestation de services administratifs, et l'application du principe du guichet unique.

14. Le rôle des greffiers, des notaires, des avoués et des agents immobiliers est susceptible d'évoluer et les procédures régissant le transfert de propriété peuvent devoir être modifiées afin de tirer parti des nouvelles technologies. L'utilisation de technologies qui ne sont pas encore solidement éprouvées comporte toutefois des risques et, par conséquent, les organismes chargés

de l'administration devraient procéder par étapes en vue de préparer l'offre de services en ligne. La motivation et la formation du personnel sont essentielles à cet égard.

15. Pour poser les bases de l'administration en ligne, il importe de créer des partenariats efficaces entre les secteurs public et privé sous forme d'accords à moyen ou long terme selon lesquels les partenaires s'engagent à collaborer étroitement à l'amélioration des services au public. L'administration concernée et les partenaires privés devraient avoir une idée claire des connaissances et de l'expérience requises et des moyens de les mettre à profit à des fins spécifiques.

16. Le développement des capacités en matière d'élaboration des politiques et des stratégies foncières et immobilières est un enjeu important pour les nombreux pays qui n'ont commencé que récemment à mettre en place un système de cadastre et d'enregistrement foncier. Ce processus passe notamment par l'amélioration des capacités institutionnelles, le développement des ressources humaines, l'automatisation et l'informatisation. Les objectifs fondamentaux sont les suivants: la garantie des droits de propriété; le développement du marché immobilier; la création d'une base fiscale pour l'immobilier; la transparence et l'accès public en ligne à l'information. L'expérience montre qu'il est plus judicieux de regrouper le cadastre et l'enregistrement des droits en un seul système (une base de données unique).

17. Le renforcement de la collaboration entre ministères dans le domaine des politiques foncières est une question cruciale. Ces politiques comportent généralement les éléments suivants: la garantie des droits de propriété et la sécurité de jouissance; la légalisation des établissements spontanés; l'accès à la terre et aux investissements; la réglementation et le contrôle de l'aménagement du territoire; et la protection de l'environnement.

18. L'introduction de la signature électronique vérifiée dans le cadre du cadastre immobilier est une tâche délicate et, pour la mener à bien, d'importantes modifications d'ordre technique et législatif doivent être apportées aux procédures administratives.

19. Les participants ont également examiné les innovations apparues dans le domaine de l'administration en ligne des biens fonciers dans une perspective transeuropéenne (le programme EULIS plus). L'objectif de ce programme est de faciliter l'accès universel aux informations relatives aux biens immobiliers se trouvant en Europe afin de promouvoir la création d'un marché européen unique de l'immobilier.

II. CONCLUSIONS ET RECOMMANDATIONS

A. Évolution des politiques d'administration des biens fonciers

20. Il importe de tirer les leçons du passé afin d'être en mesure de préparer l'avenir. De manière générale, dans le domaine de l'administration des biens fonciers, on est passé de la prédominance du secteur public à l'avènement des partenariats entre le public et le privé et de la fragmentation à l'intégration; les droits relatifs à l'utilisation des sols occupent également une place de plus en plus importante.

21. De nos jours, il est indispensable de pouvoir travailler en réseau à l'échelon national et international et d'aborder les tâches relatives à l'administration des biens fonciers de manière

interdisciplinaire. Les cadastres et registres immobiliers sont des atouts importants pour les pays, au plan tant national qu'international. Ces dernières années, des progrès spectaculaires ont été accomplis en matière d'utilisation et de développement des technologies de l'information.

Le regroupement des cadastres et des registres immobiliers, progrès majeur dans le développement de l'administration et de la société en ligne, permettra d'améliorer les services à la clientèle et de réduire les charges pesant sur les ressources et le budget de l'État.

22. Il est nécessaire de faire prendre conscience aux hommes politiques de ce que peuvent apporter le cadastre et le registre foncier au développement économique effectif d'un pays.

23. L'ensemble de la population tirera profit du gain en efficacité résultant de la création de liaisons transfrontières et du regroupement et de l'harmonisation des cadastres et des registres immobiliers. Le regroupement des cadastres et des registres publics permettra d'éliminer les obstacles administratifs, de favoriser la croissance économique régionale et de soutenir les entreprises. Il débouchera sur la mise en place d'une structure moderne de gouvernance fondée sur des réseaux d'information permettant de fournir des données à la clientèle. Le regroupement des cadastres et des registres immobiliers aura en outre des incidences favorables sur les infrastructures de l'information des pays.

B. Administration et mécanismes institutionnels

24. La question de l'efficacité de l'administration est destinée à occuper une place centrale à l'avenir et la qualité de l'administration est un facteur décisif de réussite pour toute institution ou organisation s'occupant de l'administration des biens fonciers. Les modifications qui seront apportées dans ce domaine devraient être axées principalement sur le client.

25. Tous les cadastres et registres immobiliers devraient répondre aux besoins de la société. Il faudrait donc promouvoir des initiatives conjointes afin d'élaborer une politique générale visant à établir un système de cadastres et de registres immobiliers permettant d'assurer la disponibilité, l'accessibilité et l'échange des données, en s'appuyant sur une infrastructure de l'information efficace du point de vue des coûts grâce à une politique de tarification adéquate.

26. Les partenariats entre le public et le privé peuvent prendre des formes très diverses. Dans le domaine de l'administration des biens fonciers, ils peuvent accélérer la mise en place et la modernisation de systèmes de cadastre et de registre foncier. Quelle que soit sa forme, le partenariat doit présenter des avantages évidents pour toutes les parties concernées et la prestation des services de base doit être garantie. Le système doit être viable et les modalités de coopération doivent pouvoir être modifiées ultérieurement. L'État ne doit pas s'immiscer dans les affaires internes de la société privée partenaire, mais les deux parties doivent être déterminées à s'investir pleinement dans le processus de gouvernance.

27. Les problèmes de sécurité des données devraient être réglés systématiquement en recourant à des outils récents d'identification (d'authentification) destinés aux prestataires d'informations, aux destinataires et aux acteurs du marché, notamment les moyens traditionnels (documents écrits) et les technologies modernes (carte à puce, signature électronique, biométrie).

28. La politique des prix applicable aux cadastres immobiliers et aux produits du registre foncier devrait suivre le principe du recouvrement des coûts, ce qui permettrait aux

administrateurs d'amortir tous leurs coûts de fonctionnement. Les modifications éventuelles des taxes et des redevances devraient être apportées progressivement, en veillant à mettre l'immobilier et les produits du registre foncier à la portée de toutes les catégories de la population.

29. La mise au point d'un système d'archivage électronique devrait être considérée comme faisant partie intégrante d'un système opérationnel de cadastres immobiliers et de registres fonciers. Un système fondé sur des données numériques et des documents électroniques permet aux institutions publiques, à la population et aux personnes morales de prendre rapidement des décisions et d'éviter de longues procédures de préparation et de présentation de certificats (de mutation de propriété).

30. L'existence de cadastres immobiliers et de registres fonciers polyvalents devrait créer de nouvelles possibilités de valoriser et d'exploiter les données aux plans national et international. Les administrateurs du cadastre immobilier et du registre foncier devraient rendre leurs dossiers et leurs données accessibles au public et élargir l'accès aux informations (conformément à la législation nationale).

31. La structure et la teneur des cadastres et des registres immobiliers sont cruciales car elles sont susceptibles d'avoir des conséquences durables aux plans national et international. Les projets EULIS (Service européen d'information foncière) et EULIS plus sont très importants étant donné qu'ils permettent de diffuser des informations sur le cadastre et les registres fonciers dans toute l'Europe et de promouvoir ainsi un marché européen unique.

32. Les États devraient accorder la priorité aux politiques, stratégies et normes relatives à la création de cadastres immobiliers et de registres fonciers. Ces politiques devraient prendre en compte les aspects légaux, institutionnels, historiques, régionaux et géopolitiques du pays concerné.

C. Administration électronique des biens fonciers

33. L'adoption et l'utilisation de systèmes de commerce électronique et de cession en ligne pourraient rendre nécessaires une redéfinition des processus pertinents et une modification de la législation. Le processus de mise en œuvre devrait prévoir des consultations avec toutes les parties prenantes et le règlement des versements par voie électronique. Il serait judicieux d'adopter une démarche par étapes.

34. La cession électronique procurera des avantages aux utilisateurs à maints égards. Les frais et redevances seront généralement plus modiques et correspondront à un éventail plus large de services.

35. Lors de la mise en place d'un système de cession en ligne, il importe de réfléchir aux moyens de répondre aux attentes des clients et de gagner leur confiance. La rapidité des transactions aura des répercussions sur la façon dont le cadastre et les registres fonciers sont organisés et administrés. Les cessions en ligne pourraient rendre la société plus ouverte et transparente et renforcer la participation démocratique. Elles réduiraient le coût des services à long terme, optimiseraient l'utilisation des recettes fiscales et faciliteraient la création de services publics interactifs.

36. Tout système de diffusion d'informations dans le cadre de la société en ligne devrait être axé sur les besoins des consommateurs et reposer sur le principe du guichet unique. Le portail de données géographiques devrait donc fournir toutes les informations nécessaires, dont les bases de données juridiques pertinentes, sous forme normalisée et en offrant des services en ligne, en les accompagnant de métadonnées. Les politiques en matière de données devraient suivre les principes définis dans la directive INSPIRE (directive du Parlement européen et du Conseil établissant une infrastructure d'information spatiale dans la Communauté).

37. Tous les pays qui s'emploient à mettre en place, moderniser et regrouper leurs cadastres immobiliers et leurs registres fonciers devraient s'efforcer de promouvoir le développement de l'administration en ligne et de la société électronique et intégrer des dispositions sur l'utilisation des technologies de l'information dans leur législation. L'établissement de réseaux nationaux et internationaux et l'adoption d'une démarche interdisciplinaire en matière d'administration des biens fonciers sont vitaux pour la rationalisation des services d'administration des biens fonciers.
