



---

**Commission économique pour l'Europe****Comité du logement et de l'aménagement du territoire****Soixante-quatorzième session et Réunion ministérielle**

Genève, 7-9 octobre 2013

Point 5 c) de l'ordre du jour provisoire

**Examen de la mise en œuvre du programme de travail pour 2012-2013****Administration des biens fonciers et aménagement du territoire****Vue d'ensemble des activités menées par le Groupe de travail  
de l'administration des biens fonciers****Note du Groupe de travail***Résumé*

Le Groupe de travail de l'administration des biens fonciers est un organe intergouvernemental qui, sous la direction du Comité, encourage et améliore l'administration des biens fonciers et l'aménagement du territoire dans la région de la CEE. La présente note décrit les activités réalisées par le Groupe de travail pour mener à bonne fin son programme de travail pour 2012-2013, approuvé par le Groupe de travail lors de sa septième session.

Le programme de travail, organisé autour des thèmes suivants: «politiques en matière d'administration des biens fonciers», «principales tendances de l'administration des biens fonciers» et «examens de l'administration des biens fonciers», figure en annexe.

Le Comité est invité à prendre note des activités du Groupe de travail.

## I. Politiques en matière d'administration des biens fonciers

1. Le Groupe de travail de l'administration des biens fonciers encourage l'amélioration des politiques en matière d'administration des biens fonciers, notamment la réforme du cadastre et des systèmes d'enregistrement; la mise au point de cadres institutionnels régissant l'utilisation des terres; la sécurité d'occupation des biens fonciers; l'accès du public à l'information foncière; et le règlement des litiges fonciers.

### Ateliers

2. Du 10 au 13 octobre 2012 le Groupe de travail a organisé à Londres, en coopération avec le Registre des biens fonciers de l'Angleterre et du pays de Galles («Her Majesty's Land Registry of England and Wales») un atelier sur le thème «Soutenir la reprise de l'économie mondiale: Le rôle des autorités chargées de l'enregistrement des biens fonciers».

3. L'objectif était de faire mieux comprendre dans quelle mesure l'enregistrement des biens fonciers peut contribuer efficacement à la reprise et à la croissance économique. Les principaux thèmes de l'atelier étaient les suivants: reprise de la confiance sur le marché des prêts; mise à disposition de données pour stimuler la croissance des investissements; recours à la technologie pour étayer des services de crédit efficaces; et moyens par lesquels les autorités chargées de l'enregistrement des biens fonciers peuvent satisfaire les besoins d'un marché en pleine évolution.

4. Les débats de l'atelier ont abouti aux principales conclusions suivantes:

- Afin de rétablir la confiance des organismes de prêt, les autorités chargées de l'enregistrement des biens fonciers devraient veiller à ce que leur activité se déroule dans un cadre juridique sûr, bien compris de tous. Les gouvernements devraient être clairs quant à leur soutien en faveur de la tenue d'un registre foncier exhaustif qui englobe la sécurité d'occupation et les droits de propriété, ainsi que les obligations et les charges attachées à chaque terrain;
- Les progrès technologiques devraient servir à appuyer les mesures visant à rétablir la confiance dans les marchés fonciers, dans la mesure où ils permettent de garantir l'efficacité des processus d'enregistrement et la transparence des informations relatives aux terres;
- Les autorités chargées de l'enregistrement des biens fonciers devraient toujours réfléchir aux types de données qu'elles enregistrent et être prêtes à adapter les procédures d'enregistrement des données à l'évolution des modes de vie des citoyens dont elles servent les intérêts;
- Les autorités chargées de l'enregistrement des biens fonciers devraient veiller à ce que leurs données soient transparentes et accessibles afin que les prêteurs puissent obtenir facilement des données concernant les terres auprès d'une source autorisée.

5. Du 29 au 31 mai 2012, le Groupe de travail a tenu à Uppsala (Suède) un atelier sur la coopération pour la protection des droits de propriété foncière («Collaborating for Secured Ownership»), en coopération avec les services suédois de la cartographie, du registre foncier et du cadastre et la European Land Registry Association.

6. L'atelier avait pour objectif d'étudier les moyens de développer l'administration publique en ligne de manière à ce qu'elle offre aux propriétaires terriens de meilleurs services et permette à l'administration de servir les intérêts de la société de façon plus efficace.

7. L'atelier a été axé sur les quatre thèmes suivants: échange de données d'expérience concernant le développement de la gouvernance en ligne dans différents pays; collaboration au sein du secteur public et entre secteur public et secteur privé; mise en place de services en ligne dans l'intérêt des citoyens européens; et rôle des données relatives à l'administration des biens fonciers dans la société.

8. Les débats de l'atelier ont abouti aux principales conclusions suivantes:

- Les services administratifs en ligne doivent être conçus dans l'intérêt du consommateur, sur la base d'un dialogue entre autorités et citoyens. Les registres fonciers et les services du cadastre doivent fonctionner selon le principe «Le plus simple possible pour le plus grand nombre de personnes»;
- Les données des registres fonciers et des services du cadastre, en devenant accessibles au public, pourraient bénéficier à tous, y compris aux services publics;
- Les organisations pourraient utiliser la communication et l'éducation pour encourager l'utilisation de services en ligne plus efficaces, tout en prenant des mesures d'incitation à l'utilisation de services en ligne, par exemple en abaissant les droits, en simplifiant l'utilisation et en réduisant les délais de traitement;
- Les services doivent garantir la qualité des données collectées, l'interopérabilité des différents registres, la stabilité des systèmes d'information et la protection des données personnelles.

## II. Principales tendances de l'administration des biens fonciers

9. Le Groupe de travail a pour objectif de promouvoir la sécurité d'occupation par la mise en place et l'amélioration de services de cadastre et d'enregistrement des biens fonciers et par le développement de marchés immobiliers sains, grâce notamment aux travaux liés aux établissements informels, ainsi qu'à la fiabilité des données des services de cadastre et d'enregistrement des biens fonciers à l'appui de la sécurité d'occupation.

10. Le Groupe de travail a procédé à l'étude comparative des systèmes d'administration des biens fonciers avec la participation du Groupe consultatif du marché immobilier. Les résultats de cette étude sont décrits dans la note informelle 6 (qui peut être consultée à l'adresse ci-après: <http://www.unece.org/index.php?id=32586>).

11. Le Groupe de travail a organisé une table ronde sur la manière dont l'administration des biens immobiliers peut faciliter la reprise suite à la crise financière («How can property administration help in post financial crisis recovery?») dans le cadre de la Conférence annuelle de la Banque mondiale sur la terre et la pauvreté, tenue à Washington du 8 au 11 avril 2013. Les participants ont débattu de la question de l'administration et de la gestion des biens fonciers en Europe et en Asie centrale, de l'étude comparative des systèmes d'administration des biens fonciers et des travaux préliminaires relatifs à un projet d'étude sur la structure administrative des institutions chargées de l'aménagement du territoire.

### Ateliers

12. Le Groupe de travail a organisé à Athènes, les 13 et 14 décembre 2012, l'atelier «Informations spatiales, aménagement foncier spontané, propriété et logement» en coopération avec la Fédération internationale des géomètres (FIG).

13. L'atelier visait à étudier les progrès et l'efficacité de la légalisation des établissements informels dans la région de la CEE et son incidence sur les marchés immobiliers, en mettant l'accent sur les aspects économiques, sociaux et environnementaux du processus et en particulier les points suivants:

- Solutions économiques pour la privatisation rapide des terres occupées illégalement, la délivrance de titres de propriété et l'enregistrement des propriétés;
- Solutions économiques pour la légalisation rapide des irrégularités en matière de planification et de construction par une planification pragmatique de la réhabilitation des logements;
- Adoption de procédures de planification et de permis de construire favorables à la croissance propres à faciliter le développement et la croissance économique;
- Sensibilisation des experts locaux et des responsables des décisions au moment où la Grèce traverse une période de réformes structurelles en raison de la crise économique actuelle.

14. Les débats de l'atelier ont abouti aux principales conclusions suivantes:

- Bien que plusieurs gouvernements aient entrepris des projets de légalisation et de régularisation, il est nécessaire de sensibiliser davantage les responsables politiques, les experts et le public aux objectifs et résultats escomptés de ces initiatives et de souligner la nécessité de coordonner les politiques antagonistes;
- Il convient de mettre en œuvre des solutions aux problèmes relatifs aux établissements informels de façon inclusive et favorable à la croissance et en tenant compte des besoins des communautés socialement défavorisées;
- L'irrégularité, au niveau des plans ou de la construction des établissements spontanés, ne doit pas influencer sur les droits de propriété, l'accès au crédit et/ou le transfert de propriété. Les titres de propriété doivent être renforcés et le marché immobilier doit fonctionner dans l'intérêt de l'économie. Il devrait être possible de redresser les irrégularités avant ou après les transactions immobilières.

15. L'atelier sur l'administration des biens fonciers en Asie centrale («Land Administration in Central Asia: Building Systems for 21st Century Challenges») s'est déroulé à Bishkek les 19 et 20 mars 2013, en coopération avec le Gouvernement kirghize et la Banque mondiale. L'atelier avait pour objectif de permettre aux participants de comprendre les principales caractéristiques et les problèmes clés qui se posent aux autorités chargées de l'administration des biens fonciers en Asie centrale.

16. Les sujets suivants ont été examinés:

- Mise en place de systèmes de cadastre et d'enregistrement en Asie centrale;
- Technologie et administration des biens fonciers;
- Expériences nationales en matière d'administration des biens fonciers, y compris les débats sur les systèmes d'administration des biens fonciers de pays extérieurs à l'Asie centrale;
- Tendances futures de la gouvernance des ressources foncières en Asie centrale et en Europe.

17. Les participants à l'atelier sont parvenus aux conclusions suivantes:
- Les systèmes d'administration des biens fonciers des pays d'Asie centrale se développent rapidement et se rapprochent de ceux des pays d'Europe occidentale;
  - Les systèmes d'administration des biens fonciers devraient continuer à être améliorés en coopération avec des partenaires internationaux d'Asie centrale et d'autres régions.

### **III. Examens de l'administration des biens fonciers**

18. Dans ce domaine, le Groupe de travail encourage la mise en œuvre concrète de politiques en matière d'administration des biens fonciers au moyen d'examens par pays. Ces examens et les activités de suivi connexes sont menés à la demande des États membres.

19. Le Groupe de travail a rédigé un chapitre sur l'administration des biens fonciers pour les monographies nationales concernant le secteur du logement du Tadjikistan et de l'Ukraine. La monographie nationale de l'Ukraine, qui contient un chapitre sur l'administration des biens fonciers, a été achevée. Des travaux préliminaires ont commencé en vue de l'élaboration d'une monographie nationale concernant la République de Moldova, dans laquelle figurera également un chapitre sur l'administration des biens fonciers contenant des contributions du Groupe de travail.

## Annexe: Programme de travail du Groupe de travail pour 2012-2013<sup>1</sup>

### I. Politiques en matière d'administration des biens fonciers

*Exposé succinct:* Le Groupe de travail encourage l'amélioration des politiques en matière d'administration des biens fonciers, notamment la réforme du cadastre et des systèmes d'enregistrement; la mise au point de cadres institutionnels régissant l'utilisation des terres; la sécurité d'occupation des biens fonciers; l'accès du public à l'information foncière; et le règlement des litiges fonciers.

*Travail fait:* Une étude sur la fraude en matière d'enregistrement et de cession en ligne a été réalisée après un examen en profondeur de la question à la sixième session du Groupe de travail. Cette étude analyse différentes approches pour faire face à ce problème dans les États membres de la CEE. Un atelier consacré à la transparence des marchés fonciers s'est tenu à Bakou les 4 et 5 mars 2010. Un autre atelier, consacré à l'impact des réformes liées à l'administration en ligne sur les services de cadastre et d'enregistrement des biens fonciers a eu lieu à Minsk les 8 et 9 juin 2010. Un atelier sur le thème du rôle des informations économiques pour les marchés immobiliers de la région de la CEE a eu lieu à Rome les 5 et 6 mai 2011.

*Travail à faire:* Les activités menées en coopération avec le Groupe consultatif du marché immobilier devraient encore se développer, sous la forme en particulier d'une étude sur la notation des instruments financiers utilisant l'immobilier comme garantie. Un atelier organisé au début de 2012 sera accueilli par le Registre des biens fonciers de l'Angleterre et du pays de Galles («Her Majesty's Land Registry»). Le Programme des Nations Unies pour le développement a exprimé le souhait d'organiser, avec le Groupe de travail, une activité de formation conjointe à Tbilissi au cours du troisième trimestre de 2011, à l'intention des agents de la fonction publique géorgiens et sur le thème de l'«Autonomisation des pauvres par le biais des droits à la propriété immobilière». Le Groupe de travail contribuera également aux débats qui auront lieu au cours d'un certain nombre de réunions organisées par d'autres organisations internationales s'occupant de l'administration des biens fonciers (notamment Eurogeographics, le Comité permanent du cadastre de l'Union européenne (CPC) et la Fédération internationale des géomètres (FIG)).

### II. Principales tendances de l'administration des biens fonciers

*Exposé succinct:* Le Groupe de travail vise à promouvoir la sécurité d'occupation des terres par la mise en place et l'amélioration de systèmes de cadastre et d'enregistrement des biens fonciers, et par le développement de marchés immobiliers sains. La fiabilité des données relatives à l'enregistrement des terres et au cadastre afin de garantir la sécurité d'occupation des terres est une question centrale de l'ordre du jour du Groupe de travail. Celui-ci poursuit également ses travaux sur ces questions dans leur rapport avec celle des établissements informels.

*Travail fait:* La question de la sécurité d'occupation des terres dans la perspective de l'administration des biens fonciers a été examinée lors d'un atelier tenu les 28 et 29 octobre 2010 à Antalya (Turquie). Le Groupe de travail a continué à collaborer avec

<sup>1</sup> ECE/HBP/WP.7/2011/2. Ce document peut être consulté à l'adresse suivante:  
<http://www.unece.org/fileadmin/DAM/hlm/documents/2011/WP7/ece.hbp.wp.7.2011.2.f.pdf>.

d'autres organisations internationales actives dans le domaine de l'administration des biens fonciers. Les activités menées en collaboration avec le Groupe consultatif du marché immobilier ont été encore développées. Il s'agit notamment de la publication de lignes directrices pour une réglementation efficace des marchés immobiliers, intitulées «Policy Framework for Sustainable Real Estate Markets» (avril 2010), de tables rondes consacrées à la diffusion et la mise en œuvre des lignes directrices en Ukraine et au Portugal; et d'un atelier sur les mesures visant à rendre les marchés immobiliers plus écologiques (Dessau, Allemagne, 29 et 30 novembre 2010).

*Travail à faire:* Au cours du prochain exercice biennal, le Groupe de travail réalisera une étude des systèmes d'administration des biens fonciers dans différents États membres sur la base de deux questionnaires. L'un contient des questions sur les aspects qualitatifs des systèmes d'enregistrement des biens fonciers et des services connexes, et l'autre est une version à jour des questions figurant dans l'*Inventaire des systèmes d'administration des biens fonciers en Europe et en Amérique du Nord* (2005). L'étude fournira des données qui pourront servir de références dans des contextes nationaux ou infrarégionaux. Le Groupe consultatif du marché immobilier réalisera des travaux en complément de cette étude, notamment des travaux de recherche sur des cadres juridiques nationaux appropriés pour l'évaluation, les transactions, le financement et la notation en rapport avec des biens immobiliers. Un suivi en fonction des résultats de cette étude sera envisagé, notamment la publication d'une version actualisée de l'inventaire des systèmes d'administration des biens fonciers. Un atelier sur l'administration des biens fonciers dans une société en réseau aura lieu aux Pays-Bas (les 13 et 14 octobre 2011).

### **III. Examens de l'administration des biens fonciers**

*Exposé succinct:* Le Groupe de travail encourage la mise en œuvre concrète des politiques en matière d'administration des biens fonciers au moyen d'examens par pays. Ces examens et les activités de suivi qui s'y rapportent sont menés à la demande des États membres.

*Travail fait:* Une mission d'étude visant à préparer un examen de l'administration des biens fonciers dans le cadre de la monographie nationale sur le secteur du logement au Tadjikistan a eu lieu du 7 au 14 février 2010. Cette monographie est achevée et sera soumise au Gouvernement pour examen. D'autres pays ont été invités à envisager de réaliser un examen de l'administration des biens fonciers au cours de l'exercice biennal 2012-2013.

*Travail à faire:* Le Gouvernement de la République de Moldova a exprimé le souhait d'entreprendre un examen de l'administration des biens fonciers au cours du prochain exercice biennal. Un chapitre consacré à l'administration des biens fonciers sera inclus dans la prochaine monographie nationale sur le secteur du logement en Ukraine. Le Groupe de travail souhaitera peut-être prendre une décision concernant les prochains examens de l'administration des biens fonciers, sur la base des demandes reçues.