



Commission économique pour l'EuropeComité du développement urbain, du logement
et de l'aménagement du territoire**Groupe de travail de l'administration des biens fonciers****Douzième session**La Valette (Malte), 31 mai et 1^{er} juin 2021**Point 5 de l'ordre du jour provisoire****Examen des programmes de travail pour 2018-2019 et 2020-2021****Partenariat public-privé dans le domaine de l'administration
des biens fonciers****Note du Bureau du Groupe de travail***Résumé*

L'étude sur les partenariats public-privé dans le domaine de l'administration des biens fonciers est une activité qui relève du Programme de travail du Groupe de travail de l'administration des biens fonciers pour 2020-2021. En 2020, le Groupe de travail, en collaboration avec la Fédération internationale des géomètres, a entrepris cette étude afin de mettre à jour les « Principes généraux des partenariats entre le secteur public et le secteur privé dans le domaine de l'administration des biens fonciers »¹ de 2005.

Le présent document expose le projet d'étude. Une enquête a été réalisée auprès des correspondants nationaux du Groupe de travail afin de recueillir des informations sur l'expérience acquise et les pratiques optimales concernant les partenariats public-privé dans le domaine de l'administration des biens fonciers. Les conclusions de l'étude sont fondées sur les résultats de cette enquête.

Le Groupe de travail sera invité à i) prendre note de l'étude sur les partenariats public-privé dans le domaine de l'administration des biens fonciers, ii) approuver les principes généraux, iii) demander à son Bureau d'établir la version finale de l'étude, et iv) approuver la publication de l'étude « Partenariats public-privé dans le domaine de l'administration des biens fonciers » en tant que publication officielle (en anglais et en russe, sous forme numérique et imprimée).

L'étude sera présentée au Comité du développement urbain, du logement et de l'aménagement du territoire, pour information, à sa quatre-vingt-deuxième session.

¹ ECE/HBP/WP.7/2005/8.



I. Contexte

1. Le Groupe de travail de l'administration des biens fonciers de la CEE (le Groupe de travail) a examiné la question du recours aux partenariats public-privé à sa dixième session. La Commission 7 de la Fédération internationale des géomètres (FIG) a invité son Bureau à créer une équipe spéciale conjointe² afin de faire le point de la situation des partenariats public-privé (PPP) dans le domaine de l'administration des biens fonciers. Les membres du Groupe de travail ont estimé que les principes existants (HBP/WP.7/2005/8) devaient être examinés à la lumière de la situation actuelle et, au besoin, reconsidérés compte tenu des nouvelles tendances dans l'administration des biens fonciers. L'objectif était donc d'évaluer les principes existants des PPP dans le domaine de l'administration des biens fonciers afin d'aider les autorités concernées à se familiariser avec les pratiques optimales des États membres de la CEE et à développer leurs stratégies pour l'avenir.

2. Le Groupe de travail et la FIG collaborent à l'élaboration de principes destinés à aider et à guider les États Membres de l'Organisation des Nations Unies qui souhaitent travailler en partenariat avec le secteur privé afin d'améliorer les infrastructures et les services d'administration des biens fonciers. À cette fin, le Groupe de travail a cherché à réunir des informations sur les expériences passées et en cours de PPP dans le domaine des biens fonciers afin d'intégrer les enseignements tirés dans les recommandations de l'étude.

II. Introduction

3. Normalement, l'exécution des tâches et l'utilisation des outils liés à l'administration des biens fonciers relèvent de l'administration publique. Or, dans les dernières décennies, les partenariats entre entités publiques et entités privées ont suscité un intérêt accru, en particulier comme moyen de créer ou de renforcer les systèmes cadastraux et les systèmes d'administration des biens fonciers. Les spécialistes du monde universitaire et les praticiens s'accordent à dire que, dans l'avenir, des contractants privés participeront à l'administration des biens fonciers selon une proportion qui pourra se situer en tout point de l'échelle public-privé et centralisé-décentralisé³.

4. Dans le domaine de l'administration des biens fonciers, le recours aux PPP a jusqu'à présent été plutôt prudent, se limitant à une seule fonction administrative ou uniquement aux infrastructures ou aux tâches techniques. Cette prudence est raisonnable si l'on considère la fonction sociale et économique fondamentale des droits fonciers et des droits de propriété, qui stimulent l'investissement, encouragent l'initiative économique, réduisent la pauvreté, améliorent les marchés fonciers et rendent le crédit accessible. Assurer cette fonction, qui est appuyée par l'inscription au registre foncier, est considérée comme la mission première de l'administration des biens fonciers. Or, le modèle dominant est de plus en plus remis en question par la volonté de brûler les étapes qui apparaissent dans les pays en transition et par la pression générale qui s'exerce en faveur de services publics plus efficaces. C'est pourquoi, il est nécessaire d'acquérir une compréhension plus claire de la manière dont différentes formules de PPP pourraient permettre à l'administration des biens fonciers de mieux remplir ses fonctions sociales.

² Les experts nationaux suivants ont été désignés membres de l'Équipe spéciale conjointe chargée de la préparation de l'étude : Kirsikka Riekkinen, Présidente, Daniel Paez, secrétaire, Peter Creuzer, expert externe. Les autres membres de l'Équipe spéciale conjointe étaient Richard Baldwin, Uchendu Chigbu, Ismail Dursun, Orhan Ercan, Teimuraz Gabriadze, Elene Grigolia, Teng Chee Hua, Søren Brandt Pedersen, Ian Rose et Gerda Schennach.

³ Pauliina Krigsholm, Kirsikka Riekkinen et Pirjo Ståhle, "Pathways for a future cadastral system: A socio-technical approach", *Land Use Policy*, vol. 94, 104504, J.A. Zevenbergen, ed. (mai 2020) ; Fredrik Zetterquist, "Transforming land administration – a scenario study on future land administration", présentation à la semaine de travail de la FIG, Hanoï, Viet Nam, 22-26 avril 2019.

5. Il est devenu évident qu'il fallait se pencher sur la définition du PPP dans le contexte de l'administration des biens fonciers. L'Équipe spéciale a donc commencé par examiner l'éventail des tâches liées à l'administration des biens fonciers. Elle y a inclus toutes les tâches liées à la mise à jour et à la tenue du cadastre, l'inscription au registre foncier, et d'autres systèmes de gestion foncière. Dans le cadre de son examen, elle a estimé que la durée du contrat de PPP et le partage des risques entre les Parties contractantes comptaient parmi les principales caractéristiques définissant un PPP. L'Équipe spéciale a élaboré un questionnaire sur les PPP dans le domaine de l'administration des biens fonciers dans lequel, par souci de la diversité, elle a décidé d'inclure tous les contrats de PPP, indépendamment de leur durée. Une importante caractéristique du PPP dans le domaine de l'administration des biens fonciers est la continuité de la mission. Celle-ci doit concerner l'exécution de tâches administratives continues liées à l'administration des biens fonciers, autrement dit une mission effectuée par un prestataire privé chargé d'exécuter certaines tâches ponctuelles (par exemple, la conception d'un logiciel) n'est pas nécessairement définie comme un PPP.

6. L'étude s'appuie sur un questionnaire élaboré en 2020 et distribué dans 56 États membres de la CEE pendant la pandémie de COVID-19. Vingt et un États membres y ont répondu, soit un taux de réponse de 38 %.

7. Dans les pays où il n'existe pas de PPP dans le domaine de l'administration des biens fonciers, les résultats de l'enquête ont montré que cette situation s'explique principalement par la manière dont la législation a organisé les tâches relatives à l'administration des biens fonciers des entités publiques. Pour que ces pays adoptent le PPP, il est nécessaire de changer la législation.

8. Sur les 21 pays ayant répondu au questionnaire :

a) Environ 75 % ont indiqué qu'ils utilisent actuellement une forme ou une autre de PPP dans leur structure d'administration des biens fonciers ;

b) La majorité a fait appel à des prestataires privés pour des tâches liées aux procédures cadastrales (8 pays) et/ou des tâches d'appui telles que la cartographie et la production de données (11 pays) ;

c) Près de 2/3 des pays (11 pays) ont déclaré avoir recours aux PPP et disposer d'une législation spécifique applicable à l'administration des biens fonciers ; les autres pays appliquent la législation générale sur les PPP ;

d) Les pratiques de répartition des risques varient sensiblement ;

e) Quatre pays ayant répondu au questionnaire ont indiqué que leurs contrats de PPP portent sur une durée de plus de vingt ans.

9. L'étude commence par faire le point de la situation des PPP dans le domaine de l'administration des biens fonciers, puis expose les raisons justifiant l'utilisation de ce modèle et les avantages qui peuvent en découler pour l'administration publique ou pour la population ; elle présente ensuite un certain nombre de considérations liées au fonctionnement des PPP, telles que la législation existante, les modèles de partage des risques et la durée du contrat. Un bref aperçu est donné des réponses apportées par les pays concernant l'avenir des PPP, puis les conclusions des résultats de l'enquête sont examinées. Enfin, les principes généraux actuellement applicables aux PPP sont rappelés et d'autres principes généraux jugés pertinents, suggérés.

A. Le point de la situation des partenariats public-privé dans le domaine de l'administration des biens fonciers

10. L'administration des biens fonciers exerce une fonction essentielle dans une société : elle fournit les outils nécessaires à l'application des politiques foncières et des stratégies liées aux biens fonciers. Ses principales fonctions sont de garantir le respect de la propriété et des autres droits fonciers, de soutenir les marchés et les transactions foncières et de fournir des

infrastructures pour le développement foncier⁴. L'objectif d'un système d'administration des biens fonciers fonctionnel est de promouvoir les objectifs de développement durable. L'administration des biens fonciers englobe les données cadastrales, le registre des droits, tels que les droits de propriété, et les processus liés à la mise à jour régulière des différentes informations⁵. Grâce aux outils qu'elle met en œuvre, elle facilite l'exercice de plusieurs fonctions sociales essentielles, aussi bien dans les pays en développement que dans les pays développés, contribuant à la sécurité d'occupation des terres, à la valeur et l'évaluation des biens fonciers, à l'aménagement du territoire et à son développement⁶.

11. Les tâches liées à l'administration des biens fonciers remplissent plusieurs fonctions, et pour la présente étude, l'Équipe spéciale a décidé de conserver la division des tâches telle qu'elle a été établie dans les *Principes généraux des partenariats entre le secteur public et le secteur privé dans le domaine de l'administration des biens fonciers*⁷ de 2005 ; dans les Principes généraux, les tâches sont divisées en tâches fondamentales, tâches d'appui et tâches associées. Les tâches fondamentales concernent la mise à jour et la tenue du cadastre. Elles sont également liées à l'inscription au registre foncier, soit directement par la procédure de l'inscription, soit indirectement (par exemple, par l'intermédiaire des notaires). Les tâches associées concernent les services fournis directement aux clients (par exemple, les services au guichet) ou les tâches qui rendent ces services possibles (par exemple, la fourniture d'appareils ou d'applications numériques). Les tâches de soutien sont les tâches nécessaires à la mise à jour et à la bonne marche d'un système d'administration des biens fonciers fiable et sont souvent liées à la production de données pour l'établissement de cartes topographiques ou de travaux de levé.

12. La tâche fondamentale d'administration des biens fonciers la plus couramment exécutée dans le cadre d'un PPP, examinée dans l'étude, concerne l'exécution des procédures cadastrales [Arménie, Autriche, Danemark, Géorgie, Grèce, Canada (Saskatchewan) et Suisse]. Certains pays considèrent également le rôle des notaires dans l'inscription des biens au registre foncier comme une tâche fondamentale et ont confié cette activité à des parties privées [Grèce, Canada (Saskatchewan), Suisse]. Les tâches associées sont notamment certains services connexes fournis dans des pays comme la Bulgarie, Chypre et la Géorgie, et les services numériques confiés à des fournisseurs privés en Finlande et au Kirghizistan. Les tâches d'appui à la cartographie et/ou aux levés sont exécutées par des parties privées en Arménie, en Finlande, en Grèce, au Royaume-Uni (Écosse) et en Slovaquie.

B. Les avantages des partenariats public-privé dans le domaine de l'administration des biens fonciers

13. Le modèle dominant selon lequel l'administration des biens fonciers est organisée et régie par les autorités publiques est sans cesse remis en question par de nouveaux modèles fondés sur le recours à des acteurs privés. Le recours aux PPP, en particulier dans les pays développés, a jusqu'à présent été plutôt prudent, se limitant à une seule fonction administrative ou uniquement aux infrastructures ou aux tâches techniques⁸. Plusieurs

⁴ Ian Phillip Williamson, Stig Enemark, Jude Wallace et Abbas Rajabifard, *Land administration for sustainable development* (ESRI Press, 2009).

⁵ Jaap Zevenbergen, "A Systems Approach to Land Registration and Cadastre", *Nordic Journal of Surveying and Real Estate Research*. vol. 1, No. 1 (February 2004), pp. 11-24. Disponible à l'adresse : <https://journal.fi/njs/article/view/41503>.

⁶ Stig Enemark, "Land Administration Systems – Managing rights, restrictions and responsibilities in land", document présenté au Map World Forum, Hyderabad, Inde, 10-13 février 2009.

⁷ CEE (2005), *Principes généraux des partenariats entre le secteur public et le secteur privé dans le domaine de l'administration des biens fonciers* (HBP/WP.7/2005/8). Disponible à l'adresse : <https://unece.org/housing-and-land-management/publications/guiding-principles-public-private-partnerships-ppp-land>.

⁸ Voir : Ercan Orhan et Mert Yasin Öz, "Public Private Partnership Applications and Cost Recovery in Cadastre Establishment, Turkey Experience", document présenté à l'occasion de la Land and Poverty Conference 2019: Catalyzing Innovation, Washington, DC, mars 2019. Disponible à l'adresse : https://www.researchgate.net/publication/337274993_PUBLIC_PRIVATE_PARTNERSHIP_APPLICATIONS_AND_COST_RECOVERY_IN_CADASTRE_ESTABLISHMENT_TURKEY_EXPERI

facteurs peuvent expliquer ce choix, mais sa principale raison est la nécessité d'améliorer les services fournis à la population (67 % des pays ayant répondu au questionnaire) et la volonté de réduire les dépenses publiques (53 % des pays ayant répondu au questionnaire). En outre, 27 % des pays ayant répondu au questionnaire ont indiqué que l'accès à des personnels plus qualifiés joue un rôle moteur dans l'évolution vers les PPP dans le domaine de l'administration des biens fonciers.

14. L'administration publique est souvent considérée comme lente et manquant de souplesse. Cela s'applique également au recrutement. Certaines autorités publiques ont observé qu'en faisant appel à un prestataire privé, le processus est plus rapide et plus souple. Le caractère centralisé de la gouvernance et la volonté de servir les populations vivant dans des zones éloignées de ce centre et de rapprocher les services des habitants sont à l'origine de la mise en place des PPP. De plus, parce qu'ils organisent les services au guichet de manière plus efficace, les PPP ont contribué à réduire les délais de traitement des dossiers et les files d'attente. Certains des pays ayant répondu au questionnaire ont également souligné l'utilisation accrue des technologies modernes après l'introduction des PPP dans le domaine de l'administration des biens fonciers. D'autres ont dit utiliser les PPP uniquement parce que la loi l'exige ou parce que c'est la pratique depuis plus de cent cinquante ans.

C. Considérations pratiques concernant les partenariats public-privé

a) La législation existante

15. Les pays ayant répondu au questionnaire s'accordent sur le fait qu'il faudrait disposer de lois relatives à l'établissement et à l'utilisation des PPP. Deux tiers de ces pays ont dit être dotés d'une législation spécifique relative à l'utilisation des PPP dans le domaine de l'administration des biens fonciers, et l'autre tiers a indiqué qu'il applique une législation générique relative aux PPP. Toutefois, compte tenu de la tâche fondamentale dont l'administration des biens fonciers doit s'acquitter, y compris l'inscription au registre foncier, des orientations d'ordre législatif doivent être mises en place dès lors qu'une ou plusieurs des tâches fondamentales sont transférées à des parties privées.

b) Le partage des risques

16. L'une des principales caractéristiques du PPP est l'élément de risque, qu'il soit financier, juridique ou autre. La répartition du risque entre les parties au contrat de PPP doit être définie, si elle ne l'est pas déjà dans la législation. Selon les pays, les pratiques concernant le partage des risques financiers varient : le partage n'est pas négociable (lorsque il est défini par la loi) ou peut faire l'objet d'une négociation au cas par cas sur la base de l'accord contractuel. Dans certains pays, le risque financier est toujours supporté par la partie privée ; dans d'autres, il est supporté par l'État. Le risque (et le bénéfice) financier est souvent lié à la tâche et il est partagé en conséquence. Par exemple, l'État peut être responsable de l'inscription au registre foncier et de la perception des droits correspondants, tandis que la partie privée est chargée des mensurations cadastrales et de la perception des droits correspondants.

17. Dans les pays ayant répondu au questionnaire, les pratiques sont encore plus diverses en ce qui concerne la responsabilité du risque juridique ou l'indemnisation en cas d'erreur. La responsabilité peut être négociée et définie dans le contrat de PPP, ou elle peut être tranchée par un tribunal. Certaines structures institutionnelles pourraient prendre en charge la responsabilité, par exemple en faisant obligation aux géomètres privés de souscrire une assurance responsabilité afin que l'agrément ne leur soit pas retiré si trop d'erreurs sont commises. Dans certains cas, le fournisseur de données de la partie privée est responsable des erreurs. Si les données sont fournies par un organisme public, celui-ci est tenu

ENCE ; Kari Leväinen et Willem Korthals Altes, "Public Private Partnership in Land Development Contracts—A Comparative Study in Finland and in the Netherlands", *Nordic Journal of Surveying and Real Estate Research*, vol. 2, No. 1 (2005), pp. 137-148. Disponible à l'adresse : <https://journal.fi/njs/article/view/1680>.

responsable des erreurs du géomètre privé. Dans le cas où les données sont fournies par le propriétaire foncier, c'est lui qui est alors responsable de toute information fausse ou erronée.

c) Le contrat et sa durée

18. En règle générale, les contrats de PPP sont des contrats de longue durée. Toutefois, plusieurs pays définissent leurs PPP à partir de leur propre point de départ ; c'est pourquoi l'Équipe spéciale a décidé de clarifier le point de vue des pays en leur posant une question sur la durée des contrats. La moitié des pays ayant répondu au questionnaire ont dit que leurs contrats de PPP sont des contrats à court terme, c'est-à-dire d'une durée maximale de quatre ans. En revanche, un tiers des pays ont indiqué que la durée de leurs contrats est de plus de vingt ans. Si la majorité des pays considère que leurs PPP sont des contrats à court terme, le point de vue dominant qui consiste à considérer que la durée d'un véritable contrat de PPP est supérieure à vingt ans doit être remis en question.

19. En plus de s'accorder sur le partage des risques et les aspects financiers, l'État et la partie privée doivent s'entendre sur les résultats attendus, le produit final, la qualité et la mesure de la qualité. Ces points d'accord devraient être stipulés dans le contrat, sur la base des principes existants.

D. L'avenir des partenariats public-privé dans le domaine de l'administration des biens fonciers

20. Environ la moitié des pays ayant répondu au questionnaire s'attendent à ce que le rôle des PPP dans le domaine de l'administration des biens fonciers se développe. Ce sentiment s'explique en partie par les réductions du budget des administrations publiques, qui pourraient obliger l'administration concernée à conclure des PPP ou à externaliser des tâches pour conserver le même niveau de service. Les pays ont des points de vue différents en ce qui concerne le niveau du recours aux PPP. Certains ont dit qu'il est plus compliqué de passer un contrat pour l'exécution d'une partie seulement d'une tâche et préfèrent donc soit passer un contrat qui porte sur l'exécution de la totalité de la tâche soit s'abstenir de tout contrat. Dans le même temps, un pays a dit qu'une partie des tâches cadastrales pourrait être confiée par contrat à une partie privée.

21. Plusieurs pays ayant répondu au questionnaire semblent avoir une expérience positive des PPP dans le domaine de l'administration des biens fonciers, comme en témoignent le projet qu'ils ont de recourir à nouveau à de tels arrangements. Les PPP ont réduit les frais liés à l'administration des biens fonciers et apporté de meilleurs services à la population. Les efforts visant à réduire les délais de traitement des dossiers et à produire des données et autres produits de qualité sont considérés comme un avantage pour les PPP à l'avenir.

22. L'administration des biens fonciers doit s'adapter à l'évolution des besoins de la société. La question qui se pose ne porte pas seulement sur l'opportunité ou non d'établir des PPP, mais aussi sur la technologie à utiliser pour l'inscription au registre foncier et surtout sur la sécurité et la confidentialité des données. D'après les résultats de l'enquête, les PPP peuvent utiliser les technologies modernes d'une façon plus polyvalente et plus efficace et mettre au point des solutions et des modèles innovants pour administrer les biens fonciers, par exemple utiliser la technologie de la chaîne de blocs pour gérer les registres fonciers. Il faut aborder les questions liées à la sécurité des données à plusieurs niveaux. Comme des études récentes l'ont montré (par exemple, Krigsholm *et al.* 2020), les données personnelles soulèvent un certain nombre de questions comme celles de savoir à qui appartiennent les données, à qui incombe la responsabilité de l'exactitude des données et qui peut décider où stocker les données. Dans le cadre de l'établissement du PPP, il faut également s'accorder sur les formats et les protocoles de transfert des données. Il est nécessaire d'apporter une réponse à la question de savoir ce qu'il advient des données si la partie privée fait faillite ? La cybermenace comme question de sécurité nationale a pris de l'importance depuis la publication des principes généraux actuellement en vigueur. Qui est responsable de la protection des données, en particulier dans les cas où une partie privée produit ou possède des données sensibles pour la sécurité nationale ?

23. Une condition préalable à l'établissement d'un PPP est l'existence d'une législation exécutoire. Il peut s'agir d'une loi spécifique relative aux PPP dans le domaine de l'administration des biens fonciers, ou d'une loi générique qui est applicable aux PPP dans le domaine de l'administration publique. D'une manière générale, l'étude a révélé que la législation directrice joue un rôle central dans l'établissement des PPP dans le domaine de l'administration des biens fonciers. Les résultats de l'enquête montrent qu'il existe plusieurs exemples de législation relative aux PPP dans le domaine de l'administration des biens fonciers. Toutefois, comme il en va de nombreux autres aspects de l'administration publique, le niveau de détail de la législation est un élément qui doit être pris en considération. La mise en place d'une législation générique sur les PPP devrait suffire pour établir un PPP dans le domaine de l'administration des biens fonciers.

E. Les principes généraux

24. En 2005, le Groupe de travail de l'administration des biens fonciers est convenu de 12 principes généraux des PPP dans le domaine de l'administration des biens fonciers (HBP/WP.7/2005/8)⁹. S'appuyant sur les résultats de l'enquête, le Groupe de travail a examiné les principes généraux et a proposé une modification au principe n° 10 ainsi qu'un nouveau principe, le principe n° 13.

25. Les douze principes généraux sont les suivants :

Principe n° 1 : Il sera normalement nécessaire et souhaitable que les partenaires privés soient sélectionnés après une procédure de passation de marché ou d'appel d'offres en bonne et due forme afin que les règles de la concurrence et les autres obligations légales soient respectées et que le choix se porte sur le candidat le mieux qualifié.

Principe n° 2 : Quelles que soient les modalités du partenariat, il devrait encourager la confiance entre les parties et leur donner le sentiment d'un engagement réciproque. Il conviendrait d'examiner soigneusement la possibilité d'associer le partenaire privé à la structure de gouvernance et au processus décisionnel officiels.

Principe n° 3 : L'État et le partenaire privé devraient veiller à ce que l'obtention des résultats souhaités soit au centre de leur accord. Les deux parties devraient être parfaitement au clair sur la manière dont les résultats seront mesurés.

Principe n° 4 : L'État et le partenaire privé devraient être convaincus que leurs ressources et leurs compétences sont complémentaires et synergiques. Chacun des deux partenaires devrait être convaincu que les ressources et les compétences sont suffisantes pour ne pas avoir à compter sur un petit nombre d'experts seulement. Dès lors qu'elle se pose, la question de savoir s'il existe une marge pour une forme ou une autre de sous-traitance devrait être examinée et tranchée d'un commun accord.

Principe n° 5 : L'État et le partenaire privé devraient s'assurer que chacun est pleinement conscient des risques associés à l'activité économique relevant du partenariat et que le montage financier est suffisamment solide pour assumer ces risques.

Principe n° 6 : L'État et le partenaire privé devraient prendre des dispositions claires concernant leurs avantages respectifs et le partage éventuel des recettes. Ces dispositions doivent tenir pleinement compte des règles et principes régissant les systèmes de budgétisation de l'État.

Principe n° 7 : L'État et le partenaire privé devraient être conscients des connaissances et des compétences que le partenariat permettra à chacun d'acquérir, ainsi que de la manière dont ces connaissances et compétences pourraient être utilisées à d'autres fins précises. L'échange de connaissances devrait être encouragé.

⁹ <https://unece.org/fileadmin/DAM/hlm/documents/2005/hbp/wp.7/HBP-WP.7-2005-8-f.pdf>.

Principe n° 8 : L'État et le partenaire privé devraient l'un et l'autre s'engager à garantir la pérennité du partenariat afin d'être protégés contre toute rupture précoce du contrat. Il est suggéré d'inscrire la coopération dans le cadre d'un engagement à long terme des deux parties.

Principe n° 9 : L'État et le partenaire privé devraient convenir de réexaminer régulièrement l'accord de partenariat. Ce réexamen contribuerait à éviter un déséquilibre dans le partage des risques et des avantages et, d'une manière générale, à assurer que les résultats soient conformes aux attentes.

Principe n° 10 : Le partage des risques et des profits sera défini clairement. Plusieurs modèles de partage peuvent être utilisés. Même dans les cas où des agréments ou des concessions ont été octroyés, l'État sera toujours responsable en dernier ressort des résultats et des conséquences (du moins aux yeux du public) de toute erreur commise. Toutefois, les partenaires privés devraient être tenus pleinement responsables de leurs activités, y compris en cas de mauvais résultats ou d'erreurs.

Principe n° 11 : Dans le cas où l'État souhaiterait confier une mission de service public à une partie tierce, il devrait préciser – peut-être par règlement – les conditions à respecter pour garantir son exécution en bonne et due forme.

Le règlement pourrait préciser les éléments suivants :

- Normes professionnelles (éducation, formation, règles de déontologie) ;
- Compétences exactes ;
- Indicateurs de résultats ;
- Responsabilités (et toute sanction pécuniaire) en cas de résultats insatisfaisants ou en cas d'erreur.

Ces conditions devraient figurer, possiblement sous une forme plus explicite, dans l'agrément ou la concession.

Principe n° 12 : L'État doit prendre les dispositions appropriées pour surveiller et contrôler l'exécution de l'activité prévue par le partenaire privé. Ces dispositions peuvent être intégrées dans l'agrément, la concession ou le règlement. Il faudra examiner soigneusement, à la lumière des activités spécifiques à réaliser, la mesure dans laquelle l'État gardera le contrôle des opérations. Un contrôle étroit peut fournir les assurances voulues, mais il peut également étouffer l'innovation et l'esprit d'initiative attendu du partenaire privé.

26. Les activités d'administration des biens fonciers, bien qu'elles soient souvent méconnues, sont pourtant au cœur d'une bonne gouvernance. Les États sont définis notamment par le territoire qu'ils occupent, et les biens fonciers sont la source de la richesse et la base de la prospérité économique. L'administration des biens fonciers est donc de toute évidence une mission de service public essentielle. Sous réserve des garanties appropriées et de l'assurance d'une bonne gestion, certaines de ces activités peuvent être confiées au secteur privé dans le cadre de PPP. Il existe de nombreux exemples de transferts de ce type si l'on considère les agréments ou les concessions accordées aux géomètres. Les principes généraux additionnels ci-après concernent de tels accords.

27. À en juger par les réponses au questionnaire, de nombreux pays ne partagent pas les risques selon les modalités du principe n° 10. Il est proposé de modifier le principe comme suit : *définir clairement le partage des risques dans la législation et mettre en place des dispositions institutionnelles (par exemple, l'obligation de souscrire une assurance responsabilité civile pour obtenir un agrément) pour garantir l'indemnisation des dommages dus à des erreurs.*

28. *Proposition de nouveau principe n° 13* : L'État et le partenaire privé devraient convenir des mesures de sécurité relatives au transfert, à la propriété et au stockage des données produites dans le cadre du partenariat. L'accord devrait également prévoir le cas où le partenaire privé est en situation de faillite.

29. Le Groupe de travail est invité à i) prendre note de l'étude sur le partenariat public-privé dans le domaine de l'administration des biens fonciers, ii) approuver les principes généraux, y compris la modification du principe directeur 10 et la nouvelle proposition de principe directeur, iii) demander à son Bureau d'établir la version finale de l'étude, et iv) approuver la publication de l'étude « Partenariat public-privé dans le domaine de l'administration des biens fonciers » en tant que publication officielle (en anglais et en russe, sous forme numérique et imprimée).
