



**Conseil économique  
et social**

Distr.  
GÉNÉRALE

HBP/WP.7/2005/2  
13 février 2006

FRANÇAIS  
Original: ANGLAIS

---

**COMMISSION ÉCONOMIQUE POUR L'EUROPE**

COMITÉ DES ÉTABLISSEMENTS HUMAINS  
Groupe de travail de l'administration des biens fonciers  
Genève, 21-22 novembre 2005

**RAPPORT DE LA QUATRIÈME SESSION**

**Introduction**

1. Le Groupe de travail de l'administration des biens fonciers a tenu sa quatrième session les 21 et 22 novembre 2005 à Genève, sous la présidence de M. B. Kjellson (Suède).
2. Des représentants des pays suivants ont participé à cette session: Allemagne, Autriche, Azerbaïdjan, Chypre, Croatie, Espagne, ex-République yougoslave de Macédoine, Fédération de Russie, Finlande, France, Géorgie, Grèce, Hongrie, Islande, Italie, Lettonie, Lituanie, Norvège, Pays-Bas, Pologne, République tchèque, Roumanie, Royaume-Uni, Slovaquie, Slovénie, Suède et Suisse.

**I. Adoption de l'ordre du jour**

3. L'ordre du jour provisoire (HBP/WP.7/2005/1) a été adopté.

**II. Questions découlant des soixante-cinquième et soixante-sixième sessions du Comité des établissements humains de la CEE et de la soixantième session de la Commission économique pour l'Europe**

4. Le Groupe de travail a pris note des décisions prises par le Comité des établissements humains à ses soixante-cinquième et soixante-sixième sessions (ECE/HBP/134 et ECE/HBP/136, respectivement), ainsi que des décisions adoptées à la soixantième session de la Commission économique pour l'Europe (CEE) (HBP/2005/1). Le secrétariat a fourni des renseignements complémentaires sur les conclusions du rapport d'évaluation externe de l'état de la CEE, ainsi que sur les débats et décisions de la Commission faisant suite à cette évaluation, en particulier la décision de changer l'appellation du Comité, de continuer à rationaliser ses

activités et d'apporter son soutien aux travaux sur les principes essentiels des partenariats entre le secteur public et le secteur privé. Le Groupe de travail a brièvement étudié les possibilités de collaboration avec la commission de haut niveau sur le renforcement du pouvoir des pauvres. Il est parvenu à la conclusion qu'à cet égard l'initiative devait venir de la commission et que des ressources supplémentaires devaient être mises à la disposition du secrétariat aux fins de cette collaboration.

5. Le Groupe de travail est convenu de tenir compte de ces décisions lorsqu'il examinerait son programme et ses méthodes de travail.

### **III. Débat approfondi sur les tendances de l'évolution et les politiques en matière d'administration des biens fonciers**

6. À la suite de la décision prise par son Bureau, le Groupe de travail a lancé un débat approfondi sur l'évolution et les politiques en matière d'administration des biens fonciers dans la région de la CEE, pour examiner les tendances récentes dans ce domaine aux niveaux local, national et international afin de déterminer les nouvelles priorités et, si nécessaire, de réorienter ses activités.

7. M. J. Manthorpe (Royaume-Uni) a présenté la nouvelle (deuxième) édition de son étude sur les retombées socioéconomiques positives d'une bonne administration des biens fonciers, intitulée *Social and Economic Benefits of Good Land Administration*, qui avait été publiée en janvier 2005 et dont l'objet était de rendre les décideurs de la région de la CEE constamment attentifs à l'importance d'une bonne administration des biens fonciers pour le bien-être de la population.

8. M. P. Dale (Royaume-Uni), consultant, a présenté une nouvelle étude intitulée *Land Administration in the UNECE Region: Development Trends and Main Principles* (L'administration des biens fonciers dans la région de la CEE: évolution et principes essentiels) (ECE/HBP/140). Cette publication porte sur les tendances observées depuis 1996. On y trouve une description des enseignements tirés de la pratique, dont plusieurs ont été présentés dans le cadre d'ateliers organisés récemment et dans les études sur les systèmes d'administration des biens fonciers entreprises par le Groupe de travail en Arménie, dans la Fédération de Russie, en Géorgie et en Lituanie.

9. La plupart des délégations ont présenté des exposés, qui ont également servi de base au débat. Ces exposés étaient articulés autour des principaux thèmes ci-après: a) l'évolution récente des politiques d'administration des biens fonciers; la structure administrative, la répartition des tâches et la coordination entre les différents organismes internationaux actifs dans le domaine de l'administration des biens fonciers; b) la manière de sensibiliser les politiciens et les parlementaires à l'importance des activités en matière d'administration des biens fonciers; c) la façon de faire connaître aux pays en développement appartenant à d'autres commissions économiques régionales les résultats des activités du Groupe de travail, notamment ceux qui se rapportent à la mise en œuvre des objectifs du Millénaire pour le développement (réduire la pauvreté, assurer la viabilité écologique et mettre en place des partenariats pour le développement).

10. Au cours du débat, les participants ont souligné que les organismes chargés de l'administration des biens fonciers dans la région de la CEE devraient s'intéresser principalement aux questions suivantes:

- a) Harmonisation constante et définition d'approches communes en matière d'administration des biens fonciers dans les pays membres de l'Union européenne; toutefois, la tâche est ardue étant donné les différences entre les traditions et les systèmes d'administration des biens fonciers;
- b) Création d'un marché européen de l'immobilier, établissement de nouvelles prescriptions pour l'administration des biens fonciers, en particulier dans la législation, et accessibilité transfrontières des informations correspondantes;
- c) Nécessité d'accorder la priorité, dans le cadre de l'harmonisation, à l'établissement de données géographiques et cadastrales se rapportant à la protection de l'environnement, aux droits d'occupation des sols et à l'évaluation des risques de catastrophes naturelles (inondations, affectation des sols en vue de la construction de nouveaux logements, grippe aviaire, etc.);
- d) Protection des données contre l'infiltration illégale des secteurs financier et immobilier;
- e) Construction illégale de logements et administration des biens fonciers aux fins du logement durable;
- f) Renforcement du contrôle exercé par l'État sur l'aménagement de l'espace et l'évaluation de l'impact sur l'environnement;
- g) Disponibilité de données textuelles et graphiques grâce à l'Internet;
- h) Promotion de la publication et de la transparence des données;
- i) Échange de données et collaboration entre institutions publiques.

#### **IV. Examen des travaux accomplis ou en cours de réalisation**

##### **A. Directives concernant les unités immobilières et les modes d'identification**

11. M. H. Onsrud (Norvège), Président de l'équipe spéciale, et M. P. Dale, consultant, ont présenté le document intitulé *Guidelines on Real Property Units and Identifiers* (Directives concernant les unités immobilières et les modes d'identification) (ECE/HBP/135).

12. Le texte en question répond à la nécessité de disposer d'un système efficace pour l'enregistrement des biens fonciers, la définition des unités immobilières et l'identification des parcelles. La terminologie employée dans le domaine de l'administration des biens fonciers diffère selon les pays et l'objet des directives est d'aider ceux qui s'efforcent d'harmoniser les dispositions au niveau de la région de la CEE.

13. Le Groupe de travail a pris note du travail utile accompli par l'équipe spéciale et a remercié celle-ci, de même que la délégation des Pays-Bas qui avait assuré la publication du texte.

B. Examen des systèmes d'administration des biens fonciers

14. Au cours de la période 2001-2003, des examens des systèmes d'administration des biens fonciers ont été réalisés en Arménie, en Géorgie et dans la Fédération de Russie. En 2004, un examen de l'administration des biens fonciers (immobiliers) a été effectué en Lituanie (HBP/WP.7/2005/3).

15. Les délégations russe et lituanienne ont rendu compte de la suite donnée à l'examen et de la mise en œuvre des recommandations qui en étaient issues. Une réunion de lancement avait été organisée le 6 février 2004 à Moscou. Un atelier de suivi sur l'administration des biens immobiliers et le développement de la société de l'information, s'était tenu les 23 et 24 septembre 2004 à Vilnius (Lituanie) (HBP/WP.7/2005/5).

16. Une mission préparatoire en vue de l'examen de l'administration des biens fonciers en Azerbaïdjan s'est déroulée en avril 2005, parallèlement à la préparation d'une monographie nationale sur le secteur du logement dans ce pays. Des experts de Géorgie, de Lituanie et du secrétariat de la CEE y ont participé. La mission d'étude principale des experts internationaux en Azerbaïdjan est prévue pour avril 2006.

17. La délégation lettone a indiqué que la Lettonie avait l'intention de réaliser un tel examen en 2006-2007.

18. Le Groupe de travail a jugé que les examens du système d'administration des biens fonciers constituaient un élément très utile de son programme de travail. On a proposé d'étudier la possibilité d'en faire un pour un pays d'Europe occidentale.

C. Partenariat entre le secteur public et le secteur privé

19. M. P. Creuzer (Allemagne), Président de l'équipe spéciale, a présenté l'étude consacrée aux partenariats entre les secteurs public et privé (HBP/WP.7/2003/8) et a ouvert la discussion sur les questions abordées dans le document de travail HBP/WP.7/2005/6.

20. Les idées suivantes se sont dégagées de la discussion:

a) Il conviendrait d'aider non seulement les grandes, mais aussi les petites et moyennes entreprises à participer aux partenariats entre le secteur public et le secteur privé;

b) Il serait souhaitable que les partenaires privés soient sélectionnés après une procédure de passation de marché ou d'appel d'offres menée en bonne et due forme;

c) Étant donné que la qualité des services est un élément crucial, la normalisation des services d'administration des biens fonciers devrait être facilitée;

d) Il conviendrait d'assurer la protection des consommateurs en accomplissant correctement les tâches publiques;

e) La responsabilité de toutes les tâches publiques incombe en dernier ressort à l'État.

21. Le Groupe de travail a jugé nécessaire de poursuivre les activités dans ce domaine.

D. Activités futures dans le domaine de l'administration des biens fonciers

22. Le Groupe de travail a débattu de ses activités futures et de ses priorités nouvelles à la lumière de l'examen détaillé des points 3 et 4 d) de son ordre du jour, ainsi que de l'échange de vues approfondi sur les avantages sociaux et économiques de l'amélioration des établissements humains qui s'était déroulé à la soixante-sixième session du Comité des établissements humains (19-21 septembre 2005).

23. La délégation norvégienne a décrit succinctement les principaux aspects de l'organisation des futurs travaux de la commission de haut niveau sur le renforcement du pouvoir des pauvres, notamment la structure de direction et le financement de cet organe. Elle a souligné qu'une collaboration entre le Groupe de travail de l'administration des biens fonciers de la CEE et la commission serait profitable aux travaux de cette dernière dont le secrétariat du Programme des Nations Unies pour le développement (PNUD) assurait le service.

24. Il a été suggéré que les activités futures portent sur les questions suivantes:

a) Libre accès aux informations relatives à l'administration des biens fonciers et droits et redevances réclamés pour l'obtention d'informations foncières;

b) Règlement des litiges fonciers entre propriétaires (par les tribunaux fonciers);

c) Corruption dans le domaine de l'administration des biens fonciers;

d) Mécanismes fiables d'administration des biens fonciers: juste milieu entre la transparence et l'accessibilité de l'information sur la propriété foncière, d'une part, et le respect de la confidentialité, d'autre part;

e) Évaluation globale des biens fonciers;

f) Établissements spontanés; et

g) Partenariats entre le secteur public et le secteur privé: pratiques recommandées.

25. Le Groupe de travail a décidé d'étudier sa contribution future aux objectifs du Millénaire pour le développement, s'agissant notamment de la lutte contre la pauvreté, du développement durable, du logement, de la gouvernance et des partenariats, et de renforcer ses partenariats avec des pays d'Asie centrale et de la région méditerranéenne ainsi qu'avec des pays en développement d'autres régions.

E. Ateliers

26. Le Groupe de travail a passé en revue les ateliers organisés depuis sa troisième session (novembre 2003), à savoir l'atelier sur le développement des marchés immobiliers, qui avait eu lieu les 6 et 7 mai 2004 à Erevan (Arménie); l'atelier sur l'administration des biens immobiliers

et le développement de la société de l'information, organisé les 23 et 24 septembre 2004 à Vilnius (Lituanie); l'atelier sur l'élargissement de l'Union européenne et les faits nouveaux en matière d'administration des biens fonciers, qui s'était tenu les 7 et 8 avril 2005 à Budapest (Hongrie); et l'atelier intitulé «Le cadastre polyvalent – place à l'imagination», qui avait eu lieu les 1<sup>er</sup> et 2 septembre 2005 à Helsinki (Finlande).

27. La délégation géorgienne a indiqué qu'un atelier sur les aspects institutionnels des droits de propriété serait organisé les 11 et 12 mai 2006 à Tbilissi par l'organe national chargé du registre public, qui relevait du Ministère géorgien de la justice.

28. D'autres ateliers sont prévus en République tchèque (26 et 27 octobre 2006); sur les établissements spontanés, en Grèce (automne 2006); sur le remembrement des terres, en Allemagne (Munich, printemps 2007) et en Irlande (26-28 septembre 2007).

F. Inventaire des autorités chargées de l'administration des biens fonciers

29. La délégation du Royaume-Uni a présenté la nouvelle édition de l'inventaire CEE des autorités chargées de l'administration des biens fonciers.

G. Adoption du programme de travail

30. Le Groupe de travail a adopté son programme de travail pour 2006-2007, tel qu'il figure dans l'annexe.

**V. Coopération avec d'autres organisations internationales**

31. Des membres du Bureau du Groupe de travail ont rendu compte des activités menées par d'autres organisations s'occupant de l'administration des biens fonciers, en particulier la Fédération internationale des géomètres (FIG) et EuroGeographics.

**Point 6: Élection du Bureau**

32. Le Président du Bureau a rendu compte des travaux réalisés par celui-ci depuis la troisième session du Groupe de travail.

33. Ont été élus membres du Bureau jusqu'à la fin de la cinquième session du Groupe de travail, à savoir jusqu'en novembre 2007: M. P. Creuzer (Allemagne), Président; M. A. Overchuk (Fédération de Russie), Vice-Président; M. H. König (Autriche); M. D. Pahic (Croatie); M. F. de la Puente Alfaro (Espagne); M. D. Egiashvili (Géorgie); M<sup>me</sup> C. Potsiou (Grèce); M. G. Remetey-Füllöpp (Hongrie); M<sup>me</sup> M. Hauksdottir (Islande); M. B. Mikuta (Lituanie); M. M. Danielsen (Norvège); M. V. Suchanek (République Tchèque); et M. T. Beardsall (Royaume-Uni).

## Annexe

### PROGRAMME DE TRAVAIL POUR 2006-2007

#### 10.1.3.1 L'administration des biens fonciers dans la région de la CEE: situation et tendances

**Description:** Le Groupe de travail appuie les activités menées dans le domaine de l'administration des biens fonciers dans la région de la CEE. Il offre aux hauts fonctionnaires concernés la possibilité de se réunir et de discuter des tendances et politiques d'actualité. Il met l'accent en particulier sur l'enregistrement des biens fonciers pour garantir le régime foncier et les droits de propriété, la création de marchés de l'immobilier dans les pays en transition ainsi que la facilitation des processus européens d'intégration. Il encourage les échanges d'informations et de données d'expérience sur les systèmes modernes de cadastre et d'enregistrement des biens fonciers dans la région de la CEE et fait bénéficier, le cas échéant, d'autres régions de son expérience.

**Travail accompli:** À sa quatrième session, en novembre 2005, le Groupe de travail a tenu des débats approfondis sur: a) l'évolution et les politiques en matière d'administration des biens fonciers dans la région de la CEE; et b) les partenariats entre le secteur public et le secteur privé pour l'administration des biens fonciers. Le débat sur l'évolution et les politiques a eu pour point de départ une nouvelle publication intitulée *Land Administration in the UNECE Region: Development Trends and Main Principles* (L'administration des biens fonciers dans la région de la CEE: évolution et principes essentiels) (ECE/HBP/140). Le deuxième débat a été fondé sur les conclusions d'une nouvelle étude sur les partenariats entre le secteur public et le secteur privé pour l'administration des biens fonciers (HBP/WP.7/2005/8). Le Groupe de travail a contribué aux discussions de plusieurs réunions organisées notamment par l'Union européenne, EuroGeographics, la Fédération internationale des géomètres et d'autres organismes.

**Travail à faire:** Le Groupe de travail continuera d'organiser des échanges de vues sur les tendances et les politiques en matière d'administration des biens fonciers, ainsi que sur les partenariats entre le secteur public et le secteur privé dans ce domaine. Il tiendra compte des conclusions de ces débats dans les activités de la période 2006-2007. Le Groupe de travail continuera d'appuyer la mise en œuvre de projets d'aide internationale dans les pays en transition et renforcera sa coopération avec d'autres organisations internationales œuvrant dans le domaine de l'administration des biens fonciers.

#### 10.1.3.2 Législation relative à l'administration des biens fonciers

**Description:** Le Groupe de travail favorise le développement de la législation dans les domaines suivants: droits immobiliers, y compris les droits de propriété; sécurité des données; accès public aux données; enregistrement et gestion des biens immobiliers (y compris les logements en copropriété); règlement des litiges relatifs aux droits fonciers et diverses autres questions.

**Travail accompli:** La délégation russe (Service fédéral du cadastre), en qualité de chef de file, a élaboré et publié, en 2003, une étude des restrictions à la propriété, à la location, au transfert et au financement des biens fonciers et immobiliers en Europe et en Amérique du Nord. Le Groupe de travail a contribué à l'élaboration des *Directives de la CEE concernant les logements en*

*copropriété dans les pays en transition* (ECE/HBP/123). Les Directives de la CEE sur les unités et les modes d'identification dans le secteur immobilier («*Guidelines on Real Property Units and Identifiers*») ont été élaborées et publiées en 2004. On a également réalisé une étude sur les partenariats entre le secteur public et le secteur privé dans le domaine de l'administration des biens fonciers (HBP/WP.7/2005/8). On a lancé une activité de recherche sur l'accès public aux informations foncières. L'inventaire des autorités chargées de l'administration des biens fonciers et l'étude intitulée *Land Administration in the UNECE Region: Development Trends and Main Principles* (L'administration des biens fonciers dans la région de la CEE: évolution et principes essentiels) ont été mis à jour par la délégation du Royaume-Uni.

**Travail à faire:** Durant la période 2006-2007, le Groupe de travail se concentrera sur l'application concrète des Directives concernant les logements en copropriété, des Directives sur les unités du secteur immobilier, et sur les partenariats secteur public/secteur privé, dans le cadre de différents types d'activités de suivi. Le nouveau Bureau du Groupe de travail examinera les résultats des débats approfondis qui ont eu lieu à sa quatrième session et décidera des nouvelles études à faire.

### 10.1.3.3 Activités exécutées dans les pays concernant l'administration des biens fonciers

**Description:** Le Groupe de travail de l'administration des biens fonciers s'attache à promouvoir l'application concrète des *Directives de la CEE relatives à l'administration des biens fonciers* (ECE/HBP/96) et des recommandations formulées dans l'étude récente sur l'évolution et les principes essentiels de l'administration des biens fonciers dans la région de la CEE (ECE/HBP/140), grâce notamment à différents types d'activités opérationnelles exécutées dans les pays de la CEE, – examens de l'administration des biens fonciers, missions consultatives d'experts internationaux, ateliers et séminaires, activités de renforcement des capacités. Ces activités varient et sont exécutées au gré des besoins et des demandes des pays bénéficiaires.

**Travail accompli:** Depuis la troisième session du Groupe de travail, des ateliers ont été organisés sur les marchés de l'immobilier, en Arménie (Erevan, 6-7 mai 2004); sur l'administration des biens fonciers dans le cadre du développement de la société de l'information, en Lituanie (Vilnius, 23-24 septembre 2004); sur l'élargissement de l'UE et les faits nouveaux en matière d'administration des biens fonciers, en Hongrie (Budapest, 7-8 avril 2005); sur le cadastre à objectifs multiples, en Finlande (Helsinki, 1<sup>er</sup>-2 septembre 2005). Le Groupe de travail a réalisé des examens de l'administration des biens fonciers en Arménie (HBP/WP.7/2001/5, novembre 2000), en Géorgie (HBP/WP.7/2001/9, mai 2001), dans la Fédération de Russie (HBP/2003/7 et Add.1, novembre 2002) et en Lituanie (HBP/WP.7/2005/3, février-mars 2002). Une mission préparatoire à l'examen de l'administration des biens fonciers en Azerbaïdjan s'est déroulée en avril 2005.

**Travail à faire:** Le Groupe de travail continuera à faire des examens de l'administration des biens fonciers, à la demande des pays. En avril 2006, une mission d'experts internationaux en entreprendra un en Azerbaïdjan, conjointement avec la monographie nationale sur le logement. Des ateliers sont prévus en Géorgie (printemps 2006), en Grèce (automne 2006), en République tchèque (26-27 octobre 2006), en Allemagne (printemps 2007) et en Irlande (septembre 2007).