



**Conseil économique  
et social**

Distr.  
GÉNÉRALE

HBP/2002/4  
15 juillet 2002

FRANÇAIS  
Original: ANGLAIS

---

COMMISSION ÉCONOMIQUE POUR L'EUROPE

COMITÉ DES ÉTABLISSEMENTS HUMAINS

Soixante-troisième session  
(Genève, 16-18 septembre 2002,  
point 4 c) de l'ordre du jour provisoire)

**L'ADMINISTRATION DES BIENS FONCIERS AU SERVICE DE LA SÉCURITÉ  
ÉCONOMIQUE ET DU DÉVELOPPEMENT DURABLE EN EUROPE**

Document de travail établi par M. B. Kjellson (Suède), Président du Groupe de travail  
de l'administration des biens fonciers, en coopération avec le Bureau  
du Groupe de travail et le secrétariat

**Introduction**

1. La Commission économique pour l'Europe a souligné l'importance des dimensions économique, sociale et environnementale de la sécurité, enjeux clefs de la stabilité et du développement de la région. La Commission a défini deux impératifs s'imposant à elle ainsi qu'à d'autres institutions régionales pour prendre en compte ces multiples aspects de la sécurité:

- a) Il est nécessaire d'élaborer des stratégies plus larges et plus globales en matière de sécurité:
  - i) En réfléchissant soigneusement aux conditions économiques et sociales d'une sécurité durable et à ce que cela signifie du point de vue de l'action des pouvoirs publics;
  - ii) En évaluant divers risques économiques, sociaux et environnementaux dont la conjugaison, aussi bien les uns aux autres qu'avec d'autres aspects de la sécurité, est susceptible d'avoir des effets aggravants;

b) Il est nécessaire de porter les conclusions de ces évaluations intégrées au niveau politique, en faisant intervenir tous les acteurs compétents, en particulier les organes politiques ayant des responsabilités décisionnelles en matière de sécurité de la région.

2. À sa cinquante-septième session, en mai 2002, la Commission a invité tous ses organes subsidiaires principaux à procéder à un examen attentif de leurs programmes de travail du point de vue de la sécurité et de la sûreté. Le présent document est destiné à donner suite à cette demande. Les enjeux de l'administration des biens fonciers y sont examinés dans l'optique d'une politique intégrée de sécurité et de développement durable.

### **L'administration des biens fonciers, un instrument assurant la sécurité de la propriété foncière, des investissements et des autres droits immobiliers publics et privés**

3. La relation naturelle entre l'homme et la terre a une grande incidence sur la sécurité, la stabilité et le développement durable. Plus qu'aucune autre ressource, la terre a beaucoup de caractéristiques dont l'importance est vitale pour la société humaine. La terre représente un espace physique qui est le soutien de la vie et de l'activité humaine. En tant que bien, la terre peut être source de richesse et être utilisée pour réduire la pauvreté.

4. La gestion des terres du domaine public est une question importante. Dans certains cas, ces terres sont occupées illégalement. Parfois, l'État ne sait même pas exactement quelles terres lui appartiennent. Une pression démographique sans précédent et les sollicitations auxquelles la société soumet la terre, l'eau et d'autres ressources naturelles expliquent l'importance d'une planification et d'une gestion intégrées des ressources foncières. D'autres raisons sont la dégradation croissante des ressources naturelles et les menaces qui pèsent sur la stabilité et l'adaptabilité des écosystèmes et de l'environnement dans son ensemble, par suite notamment du changement climatique. Devant ces évolutions, il importe que chaque pays assure à ses citoyens, dans les limites de sa législation nationale, l'égalité d'accès et de droits à la terre, à l'eau et aux autres ressources naturelles et arbitre entre les demandes concurrentes de ressources foncières qui émanent des différents secteurs de l'économie nationale. Le défi consiste à élaborer et promouvoir des systèmes d'aménagement du territoire durables en les inscrivant dans le cadre de stratégies nationales et locales de développement durable. Les gouvernements sont incités à opter pour un mode de gouvernance transparent, efficace, participatif et responsable qui favorise le développement durable et soit apte à répondre aux besoins de la population. Les aspects sociaux et sanitaires des systèmes d'utilisation des sols méritent une attention particulière et doivent être intégrés au processus de planification global.

5. Les principaux risques pesant sur la sécurité et la paix dans la région de la CEE semblent résider actuellement dans l'existence d'un certain nombre de causes internes d'instabilité. Le nouveau tracé des frontières de certains États et les différends fonciers peuvent devenir des sources de conflit entre individus, groupes ethniques ou nations. Un bon système d'administration des biens fonciers peut toutefois prévenir les litiges, protéger la propriété foncière et la tenure foncière des minorités ethniques, et peut-être même contribuer à la prévention des conflits internationaux.

6. Le niveau de développement de l'administration des biens fonciers et de l'infrastructure informationnelle sur laquelle elle s'appuie est souvent un indicateur du niveau d'organisation de la société considérée. Les pays où le système d'administration des biens fonciers est

incomplètement développé sont menacés par une expansion chaotique et incontrôlée des établissements humains, le manque de sécurité sanitaire et de sûreté de la construction informelle de logements, l'utilisation abusive des terres agricoles, la corruption et la dégradation de l'environnement. Les pressions se font plus fortes à mesure que la demande de terres, d'eau et de ressources naturelles de la population augmente. Ces problèmes sont liés à l'état d'une société en constante évolution, ainsi qu'au niveau de développement et aux possibilités économiques des différents pays. Une bonne administration des biens fonciers est pour les gouvernements un outil leur permettant de mettre en œuvre des politiques destinées à créer les conditions du développement durable de leur pays et de la sécurité économique de leur peuple.

7. Un système d'administration des biens fonciers a toujours été considéré comme un outil important pour garantir la sécurité de jouissance de ces biens. Il importe de garantir et de renforcer la sécurité de jouissance et de mettre au point des statuts d'occupation appropriés pour tous les groupes socioéconomiques. On sait qu'un système d'enregistrement des droits fonciers privés favorise la sécurité du crédit. L'enregistrement foncier offre des procédures fiables de constitution d'hypothèques sûres. Le secteur financier, qui consent les prêts au développement et à l'investissement, peut prospérer lorsque les droits fonciers sont garantis. En effet, les banques et les établissements de crédit peuvent garantir la totalité de leur portefeuille de prêts et d'investissements par l'inscription d'hypothèques individuelles, réparties sur les nombreux biens immobiliers distincts d'une vaste population de propriétaires et entreprises privés. L'accès au financement hypothécaire rend possibles le développement et la diversification des moyennes et petites entreprises, favorisant ainsi la capacité commerciale à répondre à la demande intérieure et extérieure. Il rend l'économie plus attrayante pour les investissements étrangers. Point important, il génère des possibilités d'emploi qui autrement pourraient être entravées ou ne pas exister. À celui qui est propriétaire de son logement, l'accès au crédit permet d'améliorer et de moderniser son bien, en augmentant ainsi la valeur du parc national de logements. Ainsi, il contribue à la sécurité à plusieurs égards: il réduit l'émigration, accroît les possibilités d'emploi et prévient les sorties de capitaux. Au niveau local, l'administration des biens fonciers a des conséquences très directes: elle contribue à instaurer la sécurité non seulement de la jouissance, mais aussi du point de vue social et économique, et elle favorise le progrès démocratique de la société.

8. Les sociétés qui connaissent la stabilité interne et dont l'économie fonctionne reconnaissent que ce résultat a été atteint dans une large mesure grâce à un système efficace d'enregistrement des droits fonciers privés et un régime de mutations immobilières peu coûteux. Les registres fonciers et les informations qu'ils fournissent sont vitaux pour la gestion foncière et la détermination de l'impôt foncier, le secteur bancaire, la planification urbaine et le développement infrastructurel, la gestion de l'environnement et la production de statistiques. Ils créent ainsi des moyens de développement économique et sont une source de recettes pour l'État, tout en favorisant une répartition équilibrée des richesses au niveau national. Les progrès actuels de la technologie de l'information, le processus de mondialisation et la nécessité d'accéder à l'information rendent encore plus impératives la mise en place de systèmes d'administration des biens fonciers ou la modernisation de ceux qui existent. Tous les pays de la CEE ont donc entrepris de moderniser leur cadastre et leur système d'enregistrement foncier pour améliorer les services aux usagers et disposer au moment voulu de données exactes.

9. Les politiques environnementales de la région de la CEE ont pour objectifs de protéger l'environnement et la santé humaine et d'assurer la bonne exploitation des ressources naturelles.

Les informations qu'offrent déjà les registres fonciers sont d'une grande importance pour la protection et la surveillance de l'environnement. Toutefois, le besoin se fait de plus en plus sentir d'introduire dans ces systèmes davantage d'informations intéressant l'environnement. On considère actuellement qu'une base d'information fournissant, sous une forme harmonisée, des informations détaillées et spécifiques qui puissent être utiles à l'action des pouvoirs publics dans différents domaines et soient accessibles au grand public est d'une importance considérable en ce qui concerne les aspects environnementaux de la sécurité. Un tel système global d'administration des biens fonciers doit être géré de manière à pouvoir répondre aux demandes de nouveaux usagers et tirer parti des technologies modernes qui voient le jour. Les informations doivent être rendues accessibles puis diffusées aussi largement que possible. Pour que le système soit efficace, un effort concerté d'information et de formation du public s'impose, afin que celui-ci sache quelles sont les informations disponibles, comment les retrouver et comment les utiliser.

10. Les délégations sont invitées à examiner les questions suivantes:

a) Comment le programme de travail du Comité des établissements humains se relie-t-il aux dimensions économique, sociale et environnementale de la sécurité dans la région de la CEE? Le Comité est-il en mesure de mieux répondre aux défis et menaces potentielles à la sécurité qui relèvent du domaine de ses responsabilités?

b) Dans quelle mesure l'administration des biens fonciers peut-elle contribuer à promouvoir la sécurité économique et la durabilité, compte tenu de ses effets sur l'investissement immobilier, sur le développement urbain, sur la mobilité de la main-d'œuvre, sur la migration internationale et sur l'économie dans son ensemble?

c) Quelles priorités les pays en transition doivent-ils se fixer pour répondre aux défis de la sécurité et de la stabilité politique dans l'élaboration de politiques foncières et la création d'un système d'administration foncière approprié?

d) Comment assurer l'existence d'un système d'information foncière bien structuré, dont les données soient largement utilisées et soient accessibles au grand public?

-----