

Table ronde sur le foncier, Gembloux, le 17 juin 2010-06-08

Le plan parcellaire numérique : un outil de référence pour la localisation de la propriété

*Muriel Hiernaux
1^{er} Attaché
Administration Générale de la Documentation Patrimoniale
Cellule de la Géomatique patrimoniale*

LES DIFFÉRENTS SYSTÈMES D'ENREGISTREMENTS

Français, latin, USA

Seule la transaction est enregistrée ; le titre n'est donc pas garanti

Germanique

Les titres sont basés sur l'identification cadastrale ; lorsqu'ils sont enregistrés, ils sont garantis par l'Etat

Anglais/Torrens

Le système est grosso-modo semblable au germanique mais l'identification de la propriété est une annexe au titre

Il est à remarquer que dans aucun de ces systèmes, les limites et les superficies ne sont garanties.

APERÇU DE L'ÉVOLUTION DES SYSTEMES CADASTRAUX DANS LES PAYS OCCIDENTAUX

La fonction du cadastre a beaucoup évolué et a bien entendu suivi les changements de la société, depuis les tablettes chaldéennes (4000 BC) jusqu' à notre société de l'information. A l'époque féodale jusqu'au début des années 1800, la propriété foncière était source de richesse ; les cadastres de cette époque avaient surtout un but fiscal et servaient à lever l'impôt. En Belgique, le Cadastre tel que nous le connaissons actuellement, a d'ailleurs été créé sous Napoléon pour financer les guerres.

Lors de la révolution industrielle (1800-1950), la terre est devenue une marchandise soumise aux lois du marché ; c'est à ce moment que sont apparus les cadastres légaux.

Pendant la période de reconstruction, après la seconde guerre mondiale (1950-1980), le sol est devenu une ressource rare, ce qui a donné naissance à un cadastre « managerial ».

A partir des années 80 et de la révolution de l'information, le sol est non seulement une ressource rare mais son utilisation et son allocation concernent l'ensemble de la communauté ; le cadastre a évolué vers un cadastre multi-usages. Cette évolution est consacrée dans la directive européenne INSPIRE concernant la parcelle cadastrale (annexe I de la directive).

LES AVANTAGES TRADITIONNELS DES SYSTÈMES CADASTRAUX

Support pour la gouvernance et la règle de la Loi (tous sont soumis à la même loi)

La formalisation des processus, utilisée pour la gestion des biens, engage le public et le privé ; réciproquement, cet engagement conduit à leur support pour les institutions et le gouvernement.

Allègement de la pauvreté

Un des moyens d'alléger la pauvreté est la reconnaissance de la maison, du lieu de travail et des parcelles agricoles appartenant aux « pauvres » comme des biens, du capital.

Sécurité du droit de propriété

Ils protègent l'association des gens avec leurs biens. C'est l'avantage le plus fondamental des systèmes cadastraux formels. Assurer la sécurité à travers la variété des droits immobiliers utilisés dans un pays aide à maintenir une stabilité sociale et à fournir des incitants pour une utilisation raisonnable du sol. La conversion de certains droits en droit de propriété est au cœur du processus de marchandisation des biens immobiliers, nécessaire à l'efficacité des marchés.

Support pour la formalisation des marchés immobiliers

La sécurité et la conformité aux règles lors des transactions immobilières sont essentielles à un marché immobilier réussi et organisé. Les cadastres gèrent des processus transparents qui assistent l'échange des biens et permettent la construction de capital à partir du sol.

Sécurité pour les crédits

Les normes internationales de financement et les pratiques bancaires requièrent une propriété « certaine » du sol

Base pour les taxes immobilières

Protection des biens de l'Etat

Gestion des conflits concernant de la propriété

Amélioration de la planification de la gestion des sols

LES NOUVEAUX CHALLENGES

Les grands défis mondiaux auxquels nous aurons à faire face, ce nouveau millénaire seront :

- le changement climatique
- le manque de nourriture
- le manque d'eau potable
- la dégradation des sols
- le manque d'énergie
- la croissance urbaine
- la croissance démographique
- la dégradation de l'environnement
- les désastres naturels

-....

Tous ces défis contiennent une forte composante de localisation et leur analyse nécessite des applications cartographiques performantes.

LES NOUVEAUX OUTILS

Parallèlement à l'évolution du rôle du Cadastre dans nos sociétés, les techniques ont, elles aussi beaucoup changé.

L'avènement de l'informatique et de la société de l'information ont permis le développement d'applications auxquelles on n'aurait pas rêvé quelques années plus tôt. Il suffit pour s'en convaincre de voir le succès de GOOGLE EARTH.

80% de l'information que nous recevons est d'une manière ou d'une autre géolocalisée.

La demande va toujours dans le sens d'une information de positionnement plus fine et plus précise.

Les SIG (Systèmes d'Informations Géographiques) permettent d'analyser toute une série de phénomènes allant de la désertification, à l'urbanisation galopante, aux inondations, à l'érosion des sols, à l'état de la couverture végétale, etc ...

Pour que ces SIG puissent fonctionner de manière optimale, ils ont besoin de données de bonne qualité, tant sur le plan de l'information qu'au niveau du positionnement.

Les données envoyées par les satellites, les photos aériennes, les relevés de terrain et les cartes digitales existantes sont croisées pour en extraire des informations pertinentes et sont de précieuses aides à la décision.

Ces techniques nécessitent cependant des machines puissantes capables de traiter de grandes quantités de données.

LE PLAN CADASTRAL NUMÉRIQUE

En Belgique, le plan cadastral a été numérisé au début des années 2000. Il est disponible sous forme vectorielle.

Chaque parcelle et chaque bâtiment forment un objet séparé qui peut faire l'objet de requêtes et de traitement.

Chaque parcelle dispose d'un identifiant spécifique qui permet de la relier à la banque de données « matrice cadastrale » ; dans cette base de données, on trouve toute une série d'informations concernant la parcelle elle-même (informations dépendant de la nature de la parcelle), concernant les propriétaires ainsi que les droits dont ils disposent (propriété, usufruit, possesseur, emphytéose, superficie).

Il est donc possible d'attacher à chaque parcelle une base de données soit en utilisant son identifiant pour établir un lien, soit grâce à une requête spatiale.

Le plan parcellaire cadastral fait l'objet d'améliorations en continu.

Par exemple, sa numérisation a permis divers croisements et met en évidence les discordances entre les informations contenues dans les matrices cadastrales et celles reprises au plan.

Le plan est disponible en coordonnées Lambert 1972 et est à ce jour quasi continu. Tous les problèmes de couture entre les différentes feuilles seront résolus au cours de l'année 2011.

La superposition des parcelles cadastrales avec d'autres couches thématiques permet par exemple, l'identification des propriétaires qui seront le plus « impactés » par différents phénomènes.

Le plan parcellaire cadastral est aussi mis à jour en continu au fur et à mesure de la réception des informations.

Cette mise à jour est opérée suivant des règles très strictes :

Règlement pour la Conservation du Cadastre.

DISPOSITIONS GÉNÉRALES.

Aucune mutation ne sera opérée dans le Cadastre , si elle n'est constatée par pièces authentiques.

Ces pièces authentiques sont :

1° Les actes translatifs des propriétés ayant été soumis à la formalité de l'Enregistrement , soit publics ou sous seing privé ;

2° Les déclarations des autorités locales rédigées dans la forme prescrite par le Règlement , faisant connaître les nouvelles bâtisses , les démolitions , les redressements de chemins , ruisseaux , les terrains formés par alluvions ou emportés par les eaux , et généralement tous les changemens provenant de force majeure ou du fait de l'homme , et pour lesquels il n'est point dressé d'actes.

Les mutations dûment constatées seront opérées sur des plans , tableaux indicatifs , et matrices cadastrales supplémentaires , de manière à conserver intactes les pièces primitives , et à pouvoir , sans confusion et sans renouvellement de pièces , être continuées constamment , en conservant les traces de tous les changemens successifs.

CONCLUSION

Le rôle du Cadastre a fort évolué depuis sa création jusqu'à nos jours. Son évolution est intimement liée à l'évolution de nos sociétés et à l'évolution des techniques.

Le besoin d'informations spatiales avec une définition toujours plus grande, pour rencontrer les challenges à résoudre dans les prochaines années, remettent en lumière un plan cadastral qui avait à une époque été négligé. Les parcelles et les bâtiments constituent un fond de plan indispensables pour toute une série d'application, tant à l'échelle municipale qu'à l'échelle mondiale quand il s'agit d'affiner les résultats de certaines études.

Références :

Land Administration for Sustainable Development: Williamson, Enemark, Wallace and Rajabifard –ESRI Press Academic, 2010

Land Administration Guidelines, UN-ECE

Règlement pour la conservation du Cadastre