

Comment un cadastre remplissant son rôle peut aider la Grèce à résoudre la crise

Article paru dans GIM International le 14 juillet 2015 sous le titre "How a Well-Functioning Cadastre Can Help Greece to Solve the Crisis", une interview d'Akis Markatos par Frédérique Coumans datée de 2014.

■ **Frédérique COUMANS** - Version française : Olivier REIS

Il y a un an, le directeur général du cadastre grec, M. Akis Markatos, a bien voulu accorder un entretien à GIM International. Les travaux visant à achever le cadastrage du territoire national (le cadastre ne couvre que 40 % du pays actuellement) avaient commencé un peu plus tôt en cette année 2014. Ce projet doit durer jusqu'en 2020. L'infrastructure informatique est d'ores et déjà en place et de nouvelles lois ont été adoptées. Des appels d'offres ont été lancés pour les levés cadastraux (28 au total) et des changements ont eu lieu à la tête de l'agence nationale du cadastre et de la cartographie (nouvelle direction, nouveau conseil d'administration). Aujourd'hui, soit un an plus tard, la situation semble avoir peu évolué et les défis à relever restent nombreux. Lisez donc l'entretien du mois de juin 2014, il est toujours d'actualité. Il vous permettra de prendre conscience de l'importance que revêt un cadastre apte à remplir son rôle pour trouver une issue à la crise de la dette grecque.

■ MOTS-CLÉS

Grèce - Cadastre
Propriété foncière
NCMA - SIG - HEPOS
orthophotoplans

ministration est en place depuis le mois de mars. Notre effectif compte 365 personnes au total et chacune d'entre elles est animée de la même volonté d'achever le cadastre national. Nous sommes prêts à déplacer des montagnes pour atteindre cet objectif. La NCMA n'est ni un organisme privé ni un établissement public. Il s'agit d'une entité juridique de droit privé, régie par les règles de l'économie de marché, dont l'unique actionnaire est le Ministère grec de l'environnement, de l'énergie et du changement climatique. Cette forme légale a été choisie pour donner de la souplesse et une garantie gouvernementale à la NCMA. Les récentes restrictions imposées à tous les organes gouvernementaux ont toutefois eu raison des intentions affichées, si bien que la souplesse et l'autonomie initialement prévues ont été considérablement limitées. Je ne pense pas, cependant, qu'elles soient de nature à menacer le respect de l'échéance de 2020 (cadastre couvrant le pays entier).

Quel sera le coût initial total du cadastre grec ?

Le coût total du projet a été estimé à 1,5 milliard d'euros. Nous tablons sur une baisse des prix pour les offres actuellement déposées pour les levés cadastraux. La baisse devrait atteindre 25 à 30 % par rapport aux appels d'offres précédents. En d'autres termes, nous pensons que le budget restant, soit 1,1 milliard d'euros environ, ne sera pas intégralement consommé. Un peu moins de 800 millions d'euros devraient être finalement dépensés.

Il ne s'agit pas uniquement de fonds publics, du reste. Un propriétaire paie 35 euros par acte enregistré et un

Quelle est la situation actuelle du cadastre en Grèce ?

L'enregistrement efficace de la propriété revêt une importance considérable dans un pays qui a tant besoin d'un marché foncier fluide, d'une imposition juste des biens et d'investissements plus élevés dans des projets immobiliers et d'infrastructure. La Grèce s'étend sur 132 000 km² et compte 11 millions d'habitants. En dépit des efforts considérables déployés et des millions d'euros investis à la fois par l'État et par l'Union européenne, la part du territoire cadastré n'est que de 40 %, représentant environ 60 % des droits de propriété du pays. Un système de propriété foncière existe bien ailleurs, mais il est particulièrement hétérogène et est donc loin de faire l'affaire. Rien ne permet donc d'être sûr que la propriété privée soit correctement administrée. En outre, les zones côtières, les forêts et la propriété publique ne sont pas enregistrées du tout.

De nombreux projets pilotes se sont succédé depuis 1996, mais la plupart d'entre eux ont surtout produit des dépenses de suivi élevées, des erreurs et des retards. Les résultats se sont améliorés au cours des dernières années. Les candidats aux appels d'offres lancés pour les levés cadastraux ont néanmoins préféré saisir les tribunaux pour en contester les conditions (300 dossiers sont en instance) plutôt que de se regrouper pour former des consortiums. La nouvelle loi cadastrale adoptée en 2013 a simplifié les procédures et a réduit la bureaucratie. A présent, 126 projets topographiques plus anciens sont en cours de réalisation et des appels d'offres ont été lancés en octobre 2013 pour 28 nouveaux projets.

Une nouvelle phase abordée avec un œil neuf ?

Oui, une nouvelle direction est à la tête de l'agence nationale du cadastre et de la cartographie (NCMA S.A.) depuis août 2013 et un nouveau conseil d'ad-



millième de la valeur de sa propriété, pour les nouveaux projets. Une nouvelle fonction sera incluse dans nos systèmes à cette fin, au cours du prochain semestre. Elle permettra de saisir le prix de toutes les transactions dans la base de données cadastrale.

Les effets structureaux iront-ils bien au-delà de l'inscription au cadastre ?

Oui. Le processus de développement du cadastre a fait ressurgir de nombreux problèmes administratifs dont la Grèce souffre depuis plus de deux siècles. L'État peut aujourd'hui résoudre ces problèmes. Ils concernent principalement les limites de la propriété publique, le développement illégal de certaines zones et le manque d'informations dignes de foi dans un certain nombre de domaines administratifs. En outre, dans les zones déjà cadastrées, l'État grec dispose désormais de données fiables – c'est une première – qui lui permettent de fonder les décisions relatives au développement du pays sur des bases concrètes. Enfin, les futurs investisseurs ont maintenant une vision claire de l'étendue des propriétés et de leurs limites.

Les impôts fonciers vont par ailleurs faire croître les revenus de l'État. Un lien est en cours d'établissement entre les bases de données cadastrale et fiscale afin de mettre en place un système d'imposition qui soit à la fois plus juste et plus complet.

Il est très important de noter que ce processus va générer 12 000 nouveaux emplois (ingénieurs, juristes et informaticiens). Une nouvelle infrastructure informatique a été mise en place grâce à des fonds européens (budget dédié au passage au numérique en Grèce). Le système de positionnement grec HEPOS (*Hellenic positioning system*) permet quant à lui d'atteindre une précision de 2 à 4 cm. Nous disposons aussi d'une infrastructure apte à gérer toutes les données (spatiales et non spatiales), ce qui nous permet d'apporter notre soutien à tous les projets de l'organisation. Des services Internet importants ont été développés, à l'intention aussi bien des citoyens que des entreprises réalisant les levés cadastraux. Nous avons enfin unifié les plans de base nationaux.



Quel genre de plans de base ?

Des orthophotoplans numériques en couleur avec une taille de pixel de 20 cm ont été produits pour les zones urbaines les plus importantes et des orthophotoplans numériques avec une taille de pixel de 50 cm ont été réalisés pour tout le pays. Il s'agit des plans de base principaux de notre cadastre et ils présentent les mêmes caractéristiques géométriques que les plans ordinaires. Un orthophotoplan peut être combiné avec n'importe quel type d'informations cartographiques : réseaux routiers, biens immobiliers, etc. Les propriétaires fonciers peuvent aisément localiser leurs possessions sur un orthophotoplan durant la procédure, parce que l'apparence de ce produit leur est familière. Un service de visualisation gratuit, basé sur des orthoimages, en a du reste résulté sur notre site Internet. Il est très utilisé par les citoyens, mais également par les acteurs du secteur privé. Les données des bâtiments sont saisies durant la procédure d'inscription au cadastre afin de faciliter l'identification des propriétés. Je dois cependant admettre que nous n'avons aucun moyen de conserver ces informations à jour du fait de l'absence d'une législation adéquate. Des règles législatives permettant de résoudre ce problème sont en cours de rédaction.

Pouvez-vous décrire brièvement le rôle de ces orthoimages dans toute la procédure ?

Les projets cadastraux sont conduits en partenariat par des géomètres et des juristes. Avant que les déclarations de propriété leur soient soumises, ils doivent réaliser un plan cadastral préliminaire, identifiant toutes les limites visibles et esquissant les contours

des parcelles. Vous devez bien avoir conscience du fait que les îles grecques représentent 20 % de la superficie du pays. Il y en a plus de 6 000, généralement très petites. Seules 127 d'entre elles comptent plus de 100 habitants. Les orthophotoplans sont utilisés en combinaison avec des mesures topographiques pour déterminer la position géographique de chaque bâtiment/parcelle. La précision des résultats ainsi obtenus doit respecter des normes ISO largement acceptées.

Les propriétaires doivent alors fournir une photocopie de leur passeport et une déclaration de leurs droits de propriété. Ils doivent y joindre des justificatifs (photocopies des actes établissant ces droits) ainsi que les croquis topographiques éventuels en leur possession décrivant les propriétés déclarées. Ils doivent aussi vérifier la localisation et les limites de leurs biens sur les plans cadastraux numériques préliminaires. Cette opération peut se dérouler dans le bureau local du géomètre en charge du levé cadastral ou être réalisée via un service en ligne gratuit. Au terme du traitement des informations recueillies, les résultats sont rendus publics, de sorte que les citoyens peuvent contrôler à leur tour les données cadastrales officielles, les confirmer ou les corriger s'ils détectent une erreur. Le succès de cette procédure dépend de la contribution apportée par la population. Les propriétés qui ne sont pas enregistrées, pour quelque raison que ce soit, et qui figurent donc sous la rubrique "propriétaire inconnu" deviennent la propriété de l'État grec au terme d'un délai maximal de 7 ans.

Au final, le prestataire nous transmet l'ensemble des données en vue de leur saisie dans notre SIG Esri. L'échange de ces informations géographiques s'effectue dans le respect des normes internationales en vigueur en la matière. Les applications cadastrales se fondent sur les identifiants des parcelles. Notre modèle de données ainsi que notre SIG sont orientés à la fois vers les parcelles et vers la propriété.

Pouvez-vous m'en dire plus au sujet de la mise à jour ?

La mise à jour de la base de données cadastrale est permanente ; elle occupe



162 membres de notre personnel. Aux termes de la loi, tout acte de propriété doit être enregistré dans le système avant que le statut de la propriété du bien qu'il concerne puisse être modifié. En outre, toute demande de changement concernant une parcelle

Akis Markatos

Akis Markatos dirige la NCMA depuis août 2013. Le siège de l'agence est à Athènes. Au terme de ses études universitaires à Athènes et à Londres (University College), il a acquis une solide expérience dans le secteur des télécommunications et des investissements afférents, devenant membre du conseil d'administration de nombreuses start-ups du domaine des TIC (technologies de l'information et des communications). Il a publié plusieurs ouvrages et de nombreux articles (analyses technico-économiques, études de coûts du cycle de vie, évaluations de risques, stratégies d'investissement), ayant principalement traité aux réseaux de télécommunication, aux services et aux applications industrielles. Aujourd'hui, les responsables du cadastre se doivent de disposer de connaissances approfondies des technologies de l'information. Le parcours professionnel d'Akis Markatos prouve qu'il les possède.

doit s'accompagner d'un plan topographique détaillé établi par un géomètre. Il n'est procédé à l'enregistrement que si les conditions préalables sont intégralement satisfaites. La "feuille cadastrale" – autrement dit le plan – et l'index alphabétique des titulaires de droits de propriété sont mis à jour. L'acte et les documents qui lui sont associés sont classés.

124 personnes travaillent à la collecte initiale des données et à leur traitement dans le cadre des programmes de levé cadastral ainsi que de cartographie des zones côtières et forestières. Si tout se déroule comme prévu, les utilisateurs professionnels pourront accéder en ligne aux registres des données foncières dès 2016. D'ici là, ils peuvent demander un certificat d'inscription ou consulter la base de données cadastrale sur les ordinateurs du bureau du cadastre compétent. Nous disposons d'un nouveau réseau efficace comportant 12 bureaux. Dernière remarque – et elle n'est pas sans importance – l'âge moyen de nos employés n'est que de 39 ans et 73 % d'entre eux possèdent une formation universitaire. Je pense que notre organisation est prête à réaliser le travail dans les délais impartis. ●

ABSTRACT

A year ago GIM International took the opportunity to interview the general director of the Greek Cadastre, Akis Markatos. Earlier in 2014, work had started on the completion of the cadastral registration in Greece. More than 60 percent of the territory still had to be surveyed, and the project was destined to be completed by 2020. The IT infrastructure had been set up, new laws passed, 28 survey projects tendered, and a new board and management were in place at the National Cadastre and Mapping Agency. Now, one year later, not much seems to have changed and there are still many challenges to overcome. Read the interview from June 2014, which is still current today, and realise how important a well-functioning Greek Cadastre is in finding a way out of the Greek government's debt crisis.

Contact

Frédérique Coumans, rédactrice à GIM International, Geomares Publishing
info@geomares.nl



11^e colloque G2 de la communauté géodésie-géophysique 16-18 Novembre 2015 – OMP/Toulouse (salle Coriolis)

Dans l'esprit de réunir géodésiens et géophysiciens sur des thématiques connexes, la communauté G2 organise depuis 2003 un rendez-vous annuel sous la forme d'un colloque dont le but est de permettre les échanges entre scientifiques, jeunes chercheurs, post-docs ou doctorants.

Cette année, le GRGS et le CNFGG se joignent pour organiser le colloque G2 à l'OMP/Toulouse du 16 au 18 novembre sur 4 demi-journées et proposent de traiter des thèmes suivants :

- Expériences, traitements et applications GNSS (positionnement, réflectométrie, météorologie...)
- Moyens d'expérimentation pour la géophysique (sol, drone, ballon, avion...)

Comme d'habitude, une session sera laissée "blanche" pour que chacun puisse faire part de ses travaux d'autre thématique à la communauté.

Sessions

1. GNSS

- 1.1 GNSS traitements, animée par Felix Perosanz
- 1.2 GNSS localisation, animée par Pierre Briole
- 1.3 GNSS météo, animée par Véronique Ducrocq
- 1.4 GNSS réflectométrie, animée par Laurent Lestarquit

2. Expérimentation

- 2.1 Expérimentation par mobile sol/mer, animée par Marie-Françoise Lalancette
- 2.2 Expérimentation par drone, animée par José Darrozes
- 2.3 Expérimentation par ballon, animée par André Vargas
- 2.4 Expérimentation par avion, animée par Aurélien Bourdon
- 2.5 Expérimentation par satellite, animée par Richard Biancale

3. Session blanche

Membres du comité d'organisation : Richard Biancale, Pierre Briole, José Darrozes, Françoise Duquenne, Marie-Françoise Lalancette, Laurent Lestarquit, Félix Perosanz

Inscription

Une fiche d'inscription et de soumission de contribution est disponible à travers la page d'information du site web du GRGS : grgs.obs-mip.fr ainsi que du CNFGG : www.cnfgg.eu
L'inscription (gratuite) est obligatoire et à faire avant le 1^{er} novembre.