

### *L'AUTOMATISME dans l'acquisition et la gestion des grands patrimoines fonciers par Roger Schaffner Géomètre D.P.L.G.*

#### INTRODUCTION

*Si j'ai choisi ce thème, c'est pour vous parler de ces choses silencieuses et invisibles, indétectables à l'œil nu ou au "scanner", même multispectral, de n'importe quel satellite (à l'heure actuelle).*

*Leur intérêt échappe à la plupart des spécialistes de la topographie pour qui ces procédures restent mystérieuses et qui pourtant ont leur importance. Sans leur déroulement aucun "premier coup de pioche" ne serait donné et pas un seul immeuble, de grande hauteur ou pas, ne s'élèverait du sol dont la maîtrise doit être préalablement assurée.*

*Je n'ai pas l'intention de vous assommer avec des détails administratifs, juridiques et financiers, mais seulement de vous faire effleurer du doigt un domaine où l'utilisation de l'informatique ne fait que débiter.*

*Mes remerciements vont à ceux qui m'ont permis de me documenter au-delà de ma propre expérience. Je regrette seulement, qu'une fois de plus, et cela depuis plus de 10 ans, certains responsables n'aient pas cru utile de faire participer tous les techniciens compétents à l'effort de coordination permettant d'aboutir à des systèmes unifiés.*

*J'espère bien que cet exposé fera réfléchir bon nombre de mes collègues et qu'il attirera leur regard sur les horizons nouveaux qui s'offrent à eux.*

#### QU'EST-CE QU'UN PATRIMOINE ?

Un patrimoine, tel que généralement conçu, est constitué par un nombre plus ou moins important de parcelles ou d'îlots de propriété formant un ensemble cohérent ; comme un domaine ou une exploitation unique, d'un seul tenant ou pas. Tant que l'on est dans ce cas, la surveillance, la gestion et la sauvegarde de la propriété ne présentent aucune difficulté et tout se règle traditionnellement, au coup par coup.

On peut acquérir ce genre de domaine, si on en a les moyens, aussi facilement qu'une petite parcelle.

Un patrimoine commence à devenir grand lorsque les îlots de propriété s'accumulent nombreux et diversement dans la main (ou le portefeuille) d'un seul propriétaire. Ceci tout particulièrement, s'il ne les acquiert pas tous dans un même but, si la destination des uns et des autres ne doit pas être la même et surtout lorsque son intention est de les manipuler pour aboutir à un nouvel agencement de la propriété.

On voit de suite que ce genre de propriétaire se retrouve essentiellement parmi les collectivités, services et établissements publics, les divers affectataires des biens de l'État, ainsi que certains organismes financiers.

#### COMMENT CONSTITUER UN PATRIMOINE ?

En toute hypothèse, il ne s'agit pas d'acquérir en une seule fois un patrimoine déjà constitué, mais bien d'en constituer un, par petits morceaux dispersés, appartenant, au départ, à des propriétaires diffusés.

Il tombe sous le sens que cela ne peut se faire en un seul jour, ni suivant une même procédure, celle-ci pouvant aller jusqu'à l'expropriation.

Dans tous les cas il y a lieu de tenir compte des identifiants de la propriété et de ses détenteurs à quelque titre que ce soit, autrement dit des biens et des personnes. Il est même essentiel de les déterminer une fois pour toutes, dès le départ.

L'acquisition ou la constitution d'un grand patrimoine est basée sur un programme d'actions concertées, qu'il y a lieu de suivre point par point, d'un bout à l'autre. De même, la procédure d'acquisition doit se dérouler selon des règles bien précises et extrêmement rigides. Elle sera plus ou moins longue et compliquée. Cela dépendra beaucoup de l'habileté, de la compétence, nous dirions même de la virtuosité de l'opérateur foncier et du climat psychologique qu'il aura pu ou su instaurer autour de toute l'affaire.

Tout cela se traduira en fait par des documents écrits ou il sera continuellement question du ou des terrains à acquérir ou à mettre en portefeuille. L'échange de correspondance, de mises au point, de décisions, de mémoires, etc.,... sera périodique et traînera en longueur faute d'échéancier surveillé ; bref il est indispensable de pouvoir faire le point, à tout moment, des phases de la procédure.

La somme des données et renseignements à rassembler, à reproduire partiellement ou totalement en vue de leur diffusion sous toutes les formes possibles, représente une masse de paperasse où la plupart des responsables, et des mieux avertis, risquent de se perdre ou d'en égarer une bonne part ; sans compter le travail matériel et les risques d'erreurs que cela comporte.

Pour pallier ces inconvénients, l'enregistrement en ordinateur, de tous les éléments à faire intervenir s'avère d'une utilité incontestable.

Ainsi pour des acquisitions systématiques, notamment sous déclaration d'utilité publique (D.U.P.), le recueil des renseignements sur les parcelles et les propriétaires permet à lui seul, l'édition automatique directe :

- de l'état parcellaire ;
- de la liste des propriétaires ;
- des notifications individuelles et des questionnaires joints ;
- des récépissés avec accusés de réception.



Et après complètement des renseignements recueillis au fur et à mesure :

- des fiches de suivi d'acquisition, par affaire ;
- des fiches de suivi d'éviction, par locataire.

Enfin, après élimination (automatique) des affaires traitées à l'amiable, l'édition du tableau de l'arrêté de cessibilité, sous la forme réglementaire, pouvant servir à la publication de l'ordonnance d'expropriation.

Cette énumération est volontairement limitée à des documents usuels et l'on comprendra aisément que l'acquéreur dispose là, pour ses besoins propres, de possibilités presque illimitées d'exploitation des informations qu'il enregistre au fur et à mesure et qui lui serviront toujours par la suite.

Une seule remarque à ce sujet, c'est qu'il s'agit de n'enregistrer que des données sûres, valables et rigoureusement contrôlées dès le début ; ce qui, en matière de technique foncière, est extrêmement délicat et nécessite un certain entraînement avec une bonne connaissance des possibilités et des moyens d'y parvenir.

En matière de préemption, les acquisitions se faisant dans un ordre dispersé, chaque affaire est suivie globalement en surface et prix, quel que soit le nombre de parcelles qu'elle comporte ; celles-ci n'apparaîtront et ne seront enregistrées qu'au moment de leur acquisition effective.

Les phases de la procédure de préemption sont saisies chronologiquement, à savoir : la D.I.A., la fixation du prix, la décision du bénéficiaire du droit de préemption, l'accord ou la renonciation du propriétaire, éventuellement l'arbitrage du juge, et l'acquisition. Les éléments déterminants entrant en ligne de compte sont : le prix déclaré, le prix estimé, le prix jugé éventuellement, l'opportunité de la préemption, l'acquisition et le paiement du prix.

### **QUE DOIT-ON ENTENDRE PAR GESTION FONCIÈRE ?**

On peut admettre comme règle, que le maintien et la conservation de la propriété ou de la situation foncière d'un patrimoine, constituent la gestion foncière. Il faut être confronté journellement aux difficultés de cette gestion pour en saisir exactement la signification, et surtout pour ne pas s'imaginer qu'en cette matière tout est immuable et qu'au grand jamais la situation dans le temps restera celle de l'origine.

Ce n'est qu'après avoir levé toutes les ambiguïtés relatives aux biens que l'on peut aborder la gestion dite " commerciale " qui consiste avant tout, à couvrir les charges par des recettes, si ce n'est pas aussi de vivre de la propriété, et même d'en prospérer.

Ceci nous amène à parler des sommiers qui sont, somme toute, les inventaires des propriétés acquises, détenues et vendues. La tenue d'un sommier est obligatoire pour tout détenteur de biens immobiliers acquis sur fonds publics ou d'emprunt garantis par l'État. Il en est donc ainsi pour tout service ou établissement public.

Il tombe sous le sens que la tenue d'un sommier est recommandée dans tous les autres cas. A condition de le faire systématiquement et de façon continue, cela constituera une preuve de bonne gestion.

Un sommier n'est rien moins qu'une comptabilité matière (de la propriété et des droits fonciers) avec les entrées, la conservation ou la transformation du stock et les sorties. L'immatriculation au sommier se fait par l'attribution d'un numéro d'ordre qui constituera le fil conducteur d'un bout à l'autre de la chaîne des transformations éventuelles, ainsi que l'élément de liaison avec le fichier comptable.

Là encore, il est inutile de dire qu'il est indispensable de sortir des méthodes manuelles dès que l'on sent qu'il n'est plus possible de faire face à des situations qui risquent de devenir inextricables, et dès que l'on est obligé — disons-le sans rire — de répondre aux questions les plus saugrenues de la part de certains innocents quand ils savent que vous détenez une documentation à peu près complète sur votre patrimoine. Il est quand même plus agréable de pouvoir répondre en appuyant sur un bouton que de paniquer pour feuilleter de la paperasse éparpillée et pour additionner des masses et des chiffres illogiquement disposés.

L'auteur de cet article tient à disposition des lecteurs intéressés quelques exemples de documents tirés des fichiers utilisés par l'Agence Foncière et Technique de la Région Parisienne, avec annotations et commentaires. Ils montrent mieux qu'un long discours et des explications compliquées, ce qui se fait et ils laissent entrevoir, en les examinant de plus près, les innombrables conclusions et enseignements que l'on peut en tirer.

### **MAIS QU'EN EST-IL DE LA TOPOGRAPHIE ?**

Vous vous demandez sans doute ce que vient faire cet exposé en pleine réunion de topographes. En voilà de la littérature semblez-vous dire !

Eh bien oui ! Ce que nous vous présentons n'est, pour nous aussi, que de la littérature, un fatras de chiffres, de désignations, de surfaces, de dates et de personnes dont on n'a que faire. C'est tout ce que nous avons à vous offrir, car il manque l'essentiel pour parfaire cette œuvre littéraire : l'illustration par l'image qui devrait apparaître aux passages les plus intéressants du texte.

Si à l'heure actuelle, vous nous demandiez de vous situer les parcelles répondant à certains critères ou d'en monter une carte thématique, nous serions bien incapables de le faire autrement qu'en fouillant encore dans les tiroirs pour rechercher les plans cadastraux ou de détail, et les transposer, à la main, sur une carte à une échelle différente et ne convenant pas toujours ; vous voyez le travail ?

De même, on ne peut regrouper des parcelles contiguës qu'en consultant ces mêmes plans.



Nous ne voulons accuser personne et ne nous posons actuellement même plus la question de savoir si la topographie a tenu jusqu'à présent à ignorer cet aspect du " foncier " ou si c'est le " foncier " qui a voulu délibérément se passer des possibilités réelles de la topographie.

Toujours est-il que nous nous retrouvons aujourd'hui au même point que Napoléon, en 1807, au retour de Tilsitt : " à faire de la demi-mesure ! "

Nous avons bien, en son temps, contribué à faire admettre officiellement dans toute opération nouvelle d'envergure, la numérisation des points de limites de propriété, afin d'aboutir un jour très proche à leur représentation graphique automatique. Il ne fallait pas, à cette époque, manquer une si bonne occasion, surtout au moment où tous les géomètres et topographes se sont mis unanimement à calculer et à s'exprimer en X, Y et Z.

Constatons simplement que tout ceci est resté à l'état de voeu pieux, sauf pour quelques établissements publics d'aménagement des Villes Nouvelles qui, s'ils ont des fichiers parcellaires manuels, exploitent néanmoins des systèmes de dessin automatique montés pour leurs propres besoins, mais sur des espaces relativement restreints. Là encore, chacun semble faire cavalier seul.

Combien sont donc les autres qui n'ont ni l'un ni l'autre et qui hésitent encore, croyant combiner ces procédés, plus tard, avec des plus perfectionnés ? Qu'ils commencent donc dès à présent ! Il sera toujours temps, avec toutes les données déjà disponibles et opérationnelles, de monter alors les grands systèmes tels que les fameuses " banques de données " de toutes sortes, tant attendues et dont on parle depuis si longtemps déjà. Et pourquoi pas le cadastre à buts multiples que tout le monde souhaite voir sortir un jour !

**LES QUESTIONS SONT POSÉES,  
QUAND ET COMMENT  
Y SERA-T-IL RÉPONDU ?**

*N.D.L.R. Le texte de R. Schaffner est le compte rendu sténographié de la réunion BATIMAT. Nous n'avons pas cru devoir modifier son style très vivant et souvent imagé.*

**LA REVUE PROFESSIONNELLE  
C'EST NOTRE SPÉCIALITÉ...**

**VOUS EN FEUILLETEZ UN EXEMPLE...**

**MAIS NOUS IMPRIMONS TOUT  
CE QUI S'IMPRIME...**

**LE RAPPORT QUALITÉ - PRIX - DÉLAIS  
EST NOTRE POINT FORT**

**DE LA COPIE... À LA LIVRAISON  
SOUS TOUTES LATITUDES  
ET LONGITUDES**

**( DE NOTRE PLANÈTE POUR L'INSTANT... )**

**IMPRIMERIE  
MODERNE**

**UNION SOCIALE DE LA HAUTE-AUVERGNE**

**AVENUE DE CONTHE**

**B.P. 55**

**15000 AURILLAC**

**TÉL. : 71/63.44.60./63.57.90.**