

**CHAIRE**

**Ivanhoé Cambridge  
d'immobilier**

**ESG UQÀM**

**L'investissement en immobilier  
et les instruments de régulation  
en gouvernance foncière**

**Colloque 497 – Vingt ans de développement du savoir : vers une  
redéfinition des frontières de l'immobilier ?**

**84<sup>e</sup> Congrès de l'ACFAS 2016**

**Lina Cantin, Avocate, MBA, Doctorante en droit**

**Montréal, le 10 mai 2016**

**ESG UQÀM**

- **Partie 1 : Instruments de régulation en gouvernance foncière**
- **Partie 2 : Risques liés à la gouvernance foncière dans l'investissement en immobilier**

# La gouvernance foncière



DIRECTIVES VOLONTAIRES POUR LA GOUVERNANCE FONCIÈRE -  
D'un coup d'oeil, ORGANISATION DES NATIONS UNIES POUR  
L'ALIMENTATION ET L'AGRICULTURE, Rome, 2012.  
<http://www.fao.org/docrep/016/i3016f/i3016f.pdf>

- **Gouvernance foncière** : Concerne le processus grâce auquel sont prises les décisions ayant trait à l'accès aux terres, à leur utilisation, la manière dont ces décisions sont appliquées, et la façon dont les intérêts fonciers conflictuels sont conciliés. Les éléments clés de cette définition englobent la prise de décision, la mise en oeuvre et la résolution des conflits, en mettant l'accent à la fois sur le processus et sur ses résultats. (GLTN, 20083).

3GLTN, 2008. *Common Definitions of the Global Land Tools Network*, ONU-Habitat, <http://www.glt.net/en/finding-common-definitions.html> [consulté le 30 mars 2009].

- **La régulation** est définie comme étant *“une sorte d’appareillage propre à un secteur intégré qui entrelace règles générales, décisions particulières, sanctions, règlements des conflits”* (Frison-Roche : 2004 p.205).
- Il s’agit d’un phénomène qui *“a pour objectif d’assurer la stabilité d’un système”* (Frison-Roche : 2004 p.205).

# Les 7 principes internationaux pour encadrer l'investissement foncier (BM, FAO, Cnuced, FIDA)

# Sept principes internationaux pour encadrer l'investissement foncier

Pour encadrer l'investissement foncier, Banque mondiale, FAO, Cnuccd et FIDA ont adopté sept principes :

- **Principe 1** : les droits fonciers existants sont reconnus et respectés.
- **Principe 2** : les investissements ne mettent pas en danger la sécurité alimentaire, mais au contraire la renforcent.
- **Principe 3** : on veille à la transparence, à la bonne gouvernance et à la création d'un environnement propice.
- **Principe 4** : consultation et participation (des populations concernées).
- **Principe 5** : la viabilité économique et la responsabilité des projets agricoles.
- **Principe 6** : la durabilité sociale (les investissements génèrent un impact social positif et distributif et n'augmentent pas la vulnérabilité).
- **Principe 7** : la durabilité environnementale (quantification et minimisation des impacts environnementaux).

Janvier 2010, [www.responsibleagroinvestment.org/rai](http://www.responsibleagroinvestment.org/rai)  
<http://www.monde-diplomatique.fr/2011/09/A/20940>

# Les Directives volontaires pour la gouvernance foncière (ONU)

# Les Directives volontaires pour la gouvernance foncière, un accord international de l'ONU

- ***Directives volontaires pour une gouvernance responsable des régimes fonciers applicables aux terres, aux pêches et aux forêts dans le contexte de la sécurité alimentaire nationale.***
- Un accord international de l'ORGANISATION DES NATIONS UNIES POUR L'ALIMENTATION ET L'AGRICULTURE (Rome, 2012)
- Elles ont été officiellement approuvées par le Comité de la sécurité alimentaire mondiale (CSA) le 11 mai 2012. Depuis, la mise en œuvre des Directives a été encouragée par le G20, Rio +20, l'Assemblée générale des Nations Unies et de l'Assemblée des parlementaires francophones.
- Consultation **près de 1 000 personnes, plus de 130 pays**

## Les Directives visent à :

- garantir la sécurité alimentaire pour tous
- améliorer la gouvernance foncière en fournissant des indications et des informations sur les pratiques acceptées au niveau international, pour mettre en place des systèmes de droits relatifs à l'utilisation, à la gestion et au contrôle des terres, des pêches et des forêts;
- contribuer à l'amélioration et à l'élaboration des cadres politique, juridique et organisationnel qui régulent l'ensemble des droits fonciers sur ces ressources;
- renforcer la transparence des systèmes fonciers et améliorer leur fonctionnement; en tenant compte de toutes les formes de régimes fonciers:
  - publics, privés, communautaires, autochtones, coutumiers et informels
  - Il n'existe pas de définition internationale de la notion de « terres » s'agissant des régimes fonciers. Le sens de ce terme peut être défini dans le contexte national.

- <http://www.fao.org.proxy.bibliotheques.uqam.ca:2048/docrep/016/i2801f/i2801f.pdf>

- assurer la stabilité sociale, la sécurité en matière de logement, le développement rural, la protection de l'environnement, ainsi qu'un développement économique et social durable.
- renforcer les capacités et le mode de fonctionnement des organismes d'exécution, des autorités judiciaires, des collectivités locales, des organisations d'agriculteurs et de petits producteurs, pêcheurs et utilisateurs de la forêt, des pasteurs, des peuples autochtones et autres communautés, de la société civile, du secteur privé, du monde universitaire, et de toute personne concernée par la gouvernance foncière, et promouvoir la coopération entre ces divers acteurs.

<http://www.fao.org.proxy.bibliotheques.uqam.ca:2048/docrep/016/i2801f/i2801f.pdf>

# Le cadre d'analyse de la gouvernance foncière (Banque mondiale)

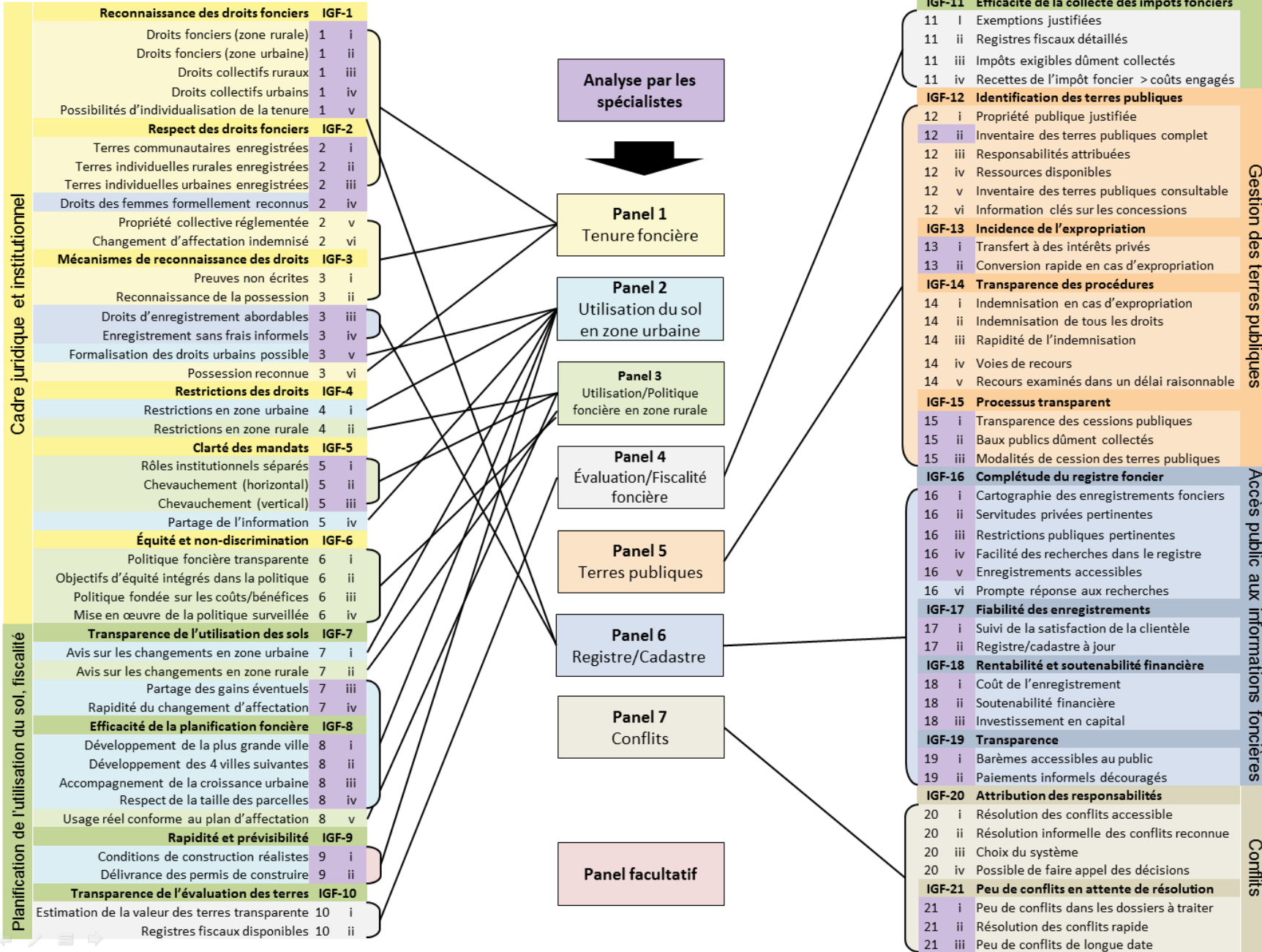
# La Banque mondiale

- Le Cadre d'analyse de la gouvernance foncière (CAGF) est un outil de diagnostic permettant d'évaluer:
  - le cadre juridique, les politiques et les pratiques en matière de foncier et d'utilisation des terres.
  - le CAGF se base sur un examen détaillé de toutes les données disponibles, qu'elles soient conceptuelles ou empiriques, concernant les expériences en termes de gouvernance foncière (voir : *Land Governance Assessment Framework : Conceptual Approach, Formulation and Methodology*).

[http://siteresources.worldbank.org/INTLGA/Resources/LGAF\\_ImplementationManual\\_070811\\_Fr\\_website.pdf?resourceurlname=LGAF\\_ImplementationManual\\_070811\\_Fr\\_website.pdf#page186](http://siteresources.worldbank.org/INTLGA/Resources/LGAF_ImplementationManual_070811_Fr_website.pdf?resourceurlname=LGAF_ImplementationManual_070811_Fr_website.pdf#page186)

## Le CAGF regroupe les rubriques foncières en cinq grands thèmes :

1. Cadre juridique et institutionnel
  2. Planification de l'utilisation du sol, gestion des terres et fiscalité foncière
  3. Gestion des terres publiques
  4. Accès public aux informations foncières
  5. Résolution des litiges et gestion des conflits.
- 21 indicateurs de gouvernance foncière (IGF)
  - 80 dimensions clés



# Thème 1. Cadre juridique et institutionnel

- ***IGF-1. Reconnaissance du continuum des droits fonciers***
  - ***La loi reconnaît divers droits fonciers individuels et collectifs (y compris les droits secondaires et les droits des minorités et des femmes)***
- i Les droits fonciers en zone rurale sont reconnus.
- ii Les droits fonciers zone urbaine sont reconnus.
- iii Les droits collectifs en zone rurale sont reconnus.
- iv Les droits collectifs des groupements informels en zone urbaine sont reconnus.
- v Lorsque cela est souhaitable, il existe des procédures financièrement abordables pour l'individualisation de la tenure.

# Thème 1. Cadre juridique et institutionnel

- ***IGF-2. Respect des droits fonciers – Les droits reconnus par la loi sont respectés (y compris les droits secondaires ainsi que les droits des minorités et des femmes)***
  - i La plupart des terres communautaires ou coutumières sont cartographiées et les droits sont enregistrés.
  - ii Les terres individuelles en zone rurale sont enregistrées.
  - iii Les terres individuelles en zone urbaine sont enregistrées.
  - iv Les droits des femmes sont reconnus dans la pratique par le système formel (à la fois en zone urbaine et en zone rurale).
  - v La législation réglemente de façon adaptée la gestion de la propriété commune.
  - vi La perte de droits consécutive à une modification de l'affectation des sols donne lieu à indemnisation.

# Thème 1. Cadre juridique et institutionnel

- ***IGF-3. Mécanismes de reconnaissance des droits fonciers – La définition formelle et l’attribution de droits, de même que la procédure d’enregistrement des droits fonciers, sont en accord avec les pratiques sur le terrain. Lorsque ce n’est pas le cas, il existe des mécanismes de mise en correspondance qui sont abordables et non discriminatoires***
- i Des types de preuves non écrites peuvent être utilisés pour prouver la légitimité des droits de propriété.
- ii Les occupations/possessions de longue date non contestées sont reconnues.
- iii Le premier enregistrement sur demande des terrains n’est pas limité par la capacité des usagers à s’acquitter des frais réglementaires d’enregistrement
- iv Le premier enregistrement sur demande des terrains ne nécessite pas de paiements informels importants.
- v La formalisation des droits sur un terrain à usage résidentiel en zone urbaine est possible et financièrement abordable.
- vi Il existe un processus transparent et efficace pour formaliser les occupations/possessions.

# Thème 1. Cadre juridique et institutionnel

- ***IGF-4. Restrictions des droits – Les droits fonciers ne sont pas tributaires du respect de normes irréalistes***
- i Les restrictions en zone urbaine sur l'occupation du sol, la propriété et la transférabilité sont justifiées.
- ii Les restrictions en zone rurale sur l'occupation du sol, la propriété et la transférabilité sont justifiées.

# Thème 1. Cadre juridique et institutionnel

- ***IGF-5. Clarté des mandats et des pratiques – Les mandats institutionnels concernant la réglementation et la gestion du secteur foncier sont clairement définis, le chevauchement des responsabilités est évité et l'information est partagée en fonction des besoins***
- i Il existe une séparation justifiée entre les différentes fonctions liées à la formulation des politiques, à leur mise en oeuvre et aux procédures d'arbitrage.
- ii Les responsabilités en matière foncière entre ministères et agences ne se chevauchent pas (chevauchement horizontal).
- iii Les responsabilités en matière foncière des différents niveaux d'administrations et de collectivités ne se chevauchent pas (chevauchement vertical).
- iv L'information foncière est partagée entre les institutions concernées.

# Thème 1. Cadre juridique et institutionnel

- ***IGF-6. Équité et non-discrimination dans le processus de prise de décisions – Les politiques sont formulées au terme d'un processus légitime de prise de décisions qui s'appuie sur les contributions de tous les acteurs concernés. Le cadre juridique n'est pas discriminatoire et les institutions qui font appliquer les droits fonciers sont uniformément accessibles à tous***
- i La politique foncière est élaborée selon un processus participatif.
- ii Des objectifs d'équité sont visés par la politique foncière et la réalisation de ces objectifs est suivie.
- iii Le coût de mise en oeuvre de la politique foncière est chiffré, comparé aux résultats, et couvert par des ressources suffisantes.
- iv Il existe des rapports publics réguliers pour rendre compte des progrès dans la mise en oeuvre de la politique.

# Risques liés à la gouvernance foncière dans l'investissement en immobilier

(PRI, UNEP FI, Pacte mondial )

Les investisseurs institutionnels sont des acteurs déterminants, détenant à la fois un pouvoir politique et économique.

Le nombre de développements immobiliers dans les marchés, d'Asie, d'Afrique, d'Amérique latine et du Moyen-Orient, est en croissance.

Les investissements en immobilier sont de plus en plus nombreux, tant par leur étalement géographique, que par la diversification d'actifs.

Chaque catégorie d'actifs présente des risques, des possibilités et des droits qui leur sont propres.

## Les principes pour l'investissement responsable (UNEP FI et le Pacte Mondial)

- clarifier à l'international les règles de bonne conduite des investisseurs qui se disent responsables
- 1400 organisations signataires des PRI

British Columbia Municipal Pension Plan	Canada	RI Transparency Report	RI activities
CAAT Pension Plan	Canada		RI activities
Caisse de dépôt et placement du Québec	Canada	RI Transparency Report	
Canada Pension Plan Investment Board	Canada	RI Transparency Report	RI activities
Canadian Union of Public Employees Employees' Pension Plan (CEPP)	Canada		
Comité syndical national de retraite Bâtirente	Canada	RI Transparency Report	RI activities
Community Foundation of Ottawa	Canada	RI Transparency Report	RI activities
Développement international Desjardins	Canada		
Fondaction CSN	Canada	RI Transparency Report	
Fonds de solidarité FTQ	Canada	RI Transparency Report	RI activities
Gestion FÉRIQUE	Canada	RI Transparency Report	
Healthcare of Ontario Pension Plan (HOOPP)	Canada	RI Transparency Report	RI activities
Native Benefits Plan	Canada	RI Transparency Report	
Ontario Teachers' Pension Plan	Canada	RI Transparency Report	RI activities
OPSEU Pension Trust	Canada	RI Transparency Report	
Public Sector Pension Investment Board	Canada		RI activities
Régime de Retraite de l'Université de Montréal	Canada	RI Transparency Report	
Régime de retraite de l'Université du Québec	Canada	RI Transparency Report	
Simon Fraser University	Canada		
SSQ, Société d'assurance-vie Inc	Canada	RI Transparency Report	RI activities
Sun Life Financial	Canada		RI activities
The United Church of Canada	Canada		RI activities
University of Ottawa	Canada	RI Transparency Report	
University of Victoria Foundation	Canada		RI activities

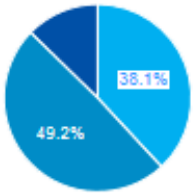
# Signatories to the Principles for Responsible Investment

## CANADA

FIND SIGNATORY BY INDIVIDUAL COUNTRY :  ▼

There are three main categories of signatory:

Signatory Category:	Number Of Signatories:
ASSET OWNERS	24
INVESTMENT MANAGERS	31
PROFESSIONAL SERVICE PARTNERS	8
<b>TOTAL</b>	<b>63</b>



ASSET OWNERS	INVESTMENT MANAGERS	PROFESSIONAL SERVICE PARTNER
<b>24</b>	<b>31</b>	<b>8</b>

<http://www.unpri.org/signatories/signatories/?country=Canada>

## Objectifs :

- Analyser comment les politiques internationales liées à la gouvernance foncière influencent les décisions d'investissement en immobilier et quels changements sont observés au sein des politiques nationales relativement à ces investissements.
- Démontrer pourquoi une analyse de la gouvernance foncière responsable doit faire partie intégrante du processus de vérification préalable en phase de pré faisabilité des investissements en immobilier et quel impact aurait cette analyse sur les populations locales et sur le cadre réglementaire.

# Risques d'une gouvernance déficiente

- marginalise les gens qui ne disposent ni du poids politique nécessaire pour influencer les décisions, ni des ressources nécessaires pour négocier avec divers fonctionnaires
- rend encore plus vulnérables les femmes, déjà socialement et économiquement marginalisées
- affecte la croissance économique en décourageant les investissements
- fait obstacle à la durabilité environnementale en permettant à la population d'exploiter des ressources surexploitées

<http://www.fao.org.proxy.bibliotheques.uqam.ca:2048/docrep/016/i2801f/i2801f.pdf>

# Conclusion

Une gouvernance responsable :

- confère un accès plus équitable aux terres
- protège la population contre une perte arbitraire de leurs droits fonciers
- permet de s'assurer que personne n'est victime de discrimination dans le cadre des lois, politiques et pratiques
- confère davantage de transparence et de participation aux décisions
- permet de s'assurer de l'égalité de traitement dans l'application des lois
- permet de s'assurer que les différends soient résolus
- simplifie l'administration foncière et la rend plus accessible et plus efficace pour tous

<http://www.fao.org.proxy.bibliotheques.uqam.ca:2048/docrep/016/i2801f/i2801f.pdf>

**CHAIRE**

**Ivanhoé Cambridge  
d'immobilier**

**ESG UQÀM**

[ivanhoecambridge.uqam.ca](http://ivanhoecambridge.uqam.ca)