



GEOMETRE-EXPERT

UNE PROFESSION INTERDISCIPLINAIRE AU CŒUR DES ENJEUX DE L'AMENAGEMENT, DE LA CONSTRUCTION ET DE L'IMMOBILIER









LE SYNDICAT NATIONAL DES GEOMETRES-EXPERTS UNGE FAIT 3 PROPOSITIONS AU GOUVERNEMENT DANS LE CADRE DU PROJET DE LOI LOGEMENT

Près de 250 Géomètres-Experts seront réunis en Avignon les 1^{er} et 2 février prochains, à l'occasion des Rencontres Nationales UNGE

Depuis deux ans, l'UNGE – Union Nationale des Géomètres Experts, procède à une structuration profonde du Syndicat représentatif de la profession. Parmi les actions lancées, la mise en œuvre d'une stratégie globale d'influence qui l'a menée à rencontrer en fin d'année 2017 plusieurs conseillers du Premier Ministre pour évoquer le projet de loi logement.

Fruit de ces échanges, l'UNGE a rédigé trois propositions phares qui défendent les intérêts de la profession mais aussi ceux des consommateurs dans leur relation au foncier et au logement :

- 1. généraliser le bornage lors de toute mutation de terrains bâtis ou à bâtir,
- 2. promouvoir une approche pluridisciplinaire conforme à l'esprit de la loi Conception Architecture et Patrimoine,
- 3. supprimer les effets de la loi CAP sur l'offre et la demande de terrains à bâtir en périmètre de monuments historiques en secteur AVAP et ZPPAUP. Cette dernière proposition est soutenue conjointement avec l'Ordre des Géomètres Experts.

Ces trois propositions seront transmises ce mois-ci aux conseillers du Premier Ministre et seront discutées à l'occasion des Rencontres Nationales organisées par l'UNGE, en Avignon au Palais des Papes, les 1^{er} et 2 février prochains. Lors de cet événement, plus de 60% de la profession sera représentée. Le thème « Les nouvelles formes de propriété » sera le fil rouge de ces Rencontres.

Le Géomètre-Expert, un acteur de la cité, partenaire des élus locaux, des professionnels de l'immobilier et des particuliers

Le Géomètre-Expert, dont l'activité est encadrée depuis 1946, est le seul professionnel habilité à garantir les limites des biens fonciers et à définir les droits réels qui leur sont attachés.

Le Géomètre-Expert donne la mesure des chantiers en intervenant en amont de projets de travaux publics (passages de routes, autoroutes, lignes ferroviaires...). Le Géomètre-Expert est implanté dans le tissu local, rural et urbain. Il est un partenaire privilégié, un véritable conseiller pour les élus, les collectivités locales et les professionnels. Au cœur du processus immobilier et des réflexions sur l'aménagement, expert juridique, technique et économique, il est pour les particuliers l'auditeur et le garant de la propriété foncière et immobilière.

Ses champs d'activités : Immobilier – Foncier – Topographie – Copropriété - Aménagement & Urbanisme - Aménagement rural







LES RENCONTRES NATIONALES DE L'UNGE

PALAIS DES PAPES - AVIGNON - 1^{ER} ET 2 FEVRIER 2018

Pendant deux jours, près de 250 Géomètres-Experts, adhérents de l'UNGE, se réuniront pour échanger sur les problématiques qui les touchent au quotidien. C'est aussi un moment fédérateur qui permet de préparer l'avenir. Cette année, le thème des nouvelles formes de propriété sera le fil rouge de l'événement.

Lors des Rencontres Nationales sera dévoilé un livre rédigé en collaboration avec Emeline Bailly pour l'UNGE. Celui-ci évoque notamment les sujets liés à la densité ou encore à l'aménagement du territoire.

Émeline Bailly est docteure en urbanisme, chercheure au Centre scientifique et technique du bâtiment (CSTB) depuis 2010 et chercheure associée au Lab'Urba (EA 3482 – université Paris-Est). Elle mène des recherches sur la conception urbaine durable et les concepts de paysage, d'urbanité et d'accueillance des lieux. Elle conduit parallèlement des missions et programmes de recherches urbaines à l'échelle internationale (New York, Téhéran, Rabat, Phnom Penh, etc.) et intervient régulièrement dans des instituts d'urbanisme et écoles d'architecture en France et à l'étranger.

C'est aussi lors de ces Rencontres que l'UNGE dévoilera la deuxième phase de sa vision 2020.

La 1^{ère} phase du projet stratégique portait sur la période 2016-2018. Intitulé « UNGE 2020 », celui-vise à faire reconnaître l'UNGE par les différents Ministères, être un membre proactif et reconnu de la fillère, aboutir à une relation constructive dans l'intérêt de la Profession, aboutir à une mutualisation des actions dans les territoires, être force de propositions dans la signature d'accords favorables et modernes de la Profession, développer et continuer à organiser la structure UNGE via une certification, permettre aux cabinets d'avoir une vision du métier de demain et du monde de la mesure.

Journée 1: jeudi 1 er février 2018

Assemblée Générale Statutaire et Tribunes & Débats animés par Dan AKE - BUSINESS BOOSTER

08h30 Accueil des participants - café offert par Géomax Ouverture du Bureau de vote GE⊜M∆X

09h30 Assemblée Générale Statutaire Ordinaire et Extraordinaire dans le Cellier Benoît XII

12h00 Conférence Assurances animée par VESPIEREN

12h30 Accuell et inauguration de l'Espace Exposants par Madame Cécile HELLE, Maire d'Avignon et Première Vice-Présidente en charge du développement économique de la Communauté d'agglomération du Grand Avignon, ou son représentant Apéritif et déjeuner buffet dans l'espace exposants

14h30 Tribunes & Débats : Les nouvelles formes de propriété

Mot d'accueil Jean-Pierre RICHAUD, Président de l'UNGE Paca-Corse Introduction panoramique par Dan AKE - Business Booster

« Les grandes tendances » par Emeline BAILLY, Docteur en Urbanisme, grand témoin

Partie 1 : le rapport à la propriété

Hervé REBOLLO, Délégué Général de la Fédération des Distributeurs, Loueurs, et Réparateurs de matériels destinés au BTP et à la manutention - DLR

Emmanuel DI GIACOMO, EMEA BIM Ecosystem Business Development Manager pour Autodesk (logiciel de conception 3D)

Un représentant de la Fédération des Promoteurs Immobiliers - FPI

Yvon ROCHE, Directeur de Citys Provence (location de véhicules en libre-service

Jean-Pierre RICHAUD, Président de l'UNGE Paca-Corse, Géomètre-Expert

Partie 2 : les impacts sur la construction et le métier du Géomètre-Expert

Julie BESSE, Directrice du service juridique, des affaires réglementaires et européennes de l'Union des Métiers et des Industries de l'Hôtellerie (UMIH)

Pierre FRICK, Adjoint à la direction de la maîtrise d'ouvrage et des Politiques patrimoniales de l'Union Sociale pour l'Habitat - USH

Grégory MARTIN, Président de l'UNGE des Alpes-Maritimes, Géomètre-Expert

17h15 Clôture par Jacques MÉZARD, Ministre de la Cohésion des Territoires ou son représentant

17h30 Conclusion par Régis LAMBERT, Président de l'UNGE

17h45 Rencontre avec les partenaires et les groupes de travail dans l'espace exposants

18h00 Apéritif offert par les partenaires

18h30 Visite privée du Palais des Papes

19h30 Retours aux Hôtels

20h30 **Diner festif** à l'Espace Jeanne Laurent situé dans les jardins des Doms, à 5 min à pied du centre des congrès du Palais des Papes.

Journée 2: vendredi 02 février 2018

08h30 Accueil des participants - café offert par Humanis



3 ateliers « thématiques » et 6 ateliers « partenaires » d'une heure et demie au choix de 9h30 à 16h00.

9h30 et 11h Ateliers thématiques UNGE : « Activité et Habitat coopératif. Présentation du projet Le Cercle Pointu et échange avec la fédération Habicoop ». « Lotissement et Loi CAP. Les clés de la collaboration Géomètre-Expert / Architecte ». « L'actualité Sociale de L'UNCE »

14h30 Ateliers thématiques UNGE : « Lotissement et Loi CAP. Les clés de la collaboration Géomètre-Expert / Architecte ».

9h30 Atelier partenaire GEOMAX: « La topographie assistée par via application Android » Atelier partenaire GEOMEDIA / LEICA: « Scan de bâtiment existant et montage de la maquette dans Revit ».

11h Atelier partenaire SOGELINK: « Présentation des solutions Land2Map et Buil2Map ». Atelier partenaire ORANGE: « Contexte et enjeux de l'accès au numérique pour tous au 21ème siècle ».

14h30 Atelier 13 MAP « Technologies drone destinées aux métiers de la topographie ». Atelier partenaire CADDEN : « La Bathymétrie monofaisceau et multifaisceau ». Atelier partenaire JS INFO : « TopStation, suite logicielle Autonome ». Atelier partenaire SYGENE : « Origines de la propriété, indivision et généalogistes ».







PROPOSITIONS POUR PROJET DE LOI LOGEMENT

1. GENERALISER LE BORNAGE LORS DE TOUTE MUTATION DE TERRAINS BÂTIS OU A BÂTIR

Pour créer une politique de l'offre dans les zones tendues pour répondre à un besoin territorialisé important des ménages

Pour favoriser une politique de la demande dans les zones détendues et les centres de villes moyennes

Le plan cadastral d'essence fiscale ne garantit pas les limites d'un terrain. Malheureusement, la plupart des consommateurs ignorent ce point et pensent, lorsqu'ils deviennent propriétaires, avoir une garantie sur la superficie et les limites de leur bien, ce qui n'est pas le cas. Cette ignorance est source de nombreux litiges, lorsque le propriétaire souhaite ériger un bâtiment en limite de propriété ou simplement une clôture. Menée à l'amiable, l'opération de bornage a vocation à garantir les limites d'une propriété et de prévenir ainsi le contentieux afférent.

La loi SRU avait déjà permis une avancée majeure sur cette problématique en rendant le bornage obligatoire dans le cadre de mutation de lot de lotissement, de terrain issu de ZAC ou d'AFU (Article L.115-4 du code de l'urbanisme). La réforme du code de l'urbanisme entrée en vigueur en 2007 ayant étendu la définition du lotissement à tout détachement de terrain à bâtir, cette obligation a concerné plus de biens immobiliers, renforçant ainsi les garanties d'un plus grand nombre d'acquéreurs.

A l'heure où le foncier se fait plus rare incitant la ville à se reconstruire sur elle-même, maintenir cette insécurité juridique sur la définition des limites des terrains bâtis et à bâtir hors lotissement, ZAC et AFU est un frein à la densification et une source de contentieux. Réalisé avant la mutation, le bornage s'en trouve simplifié puisqu'il s'opère entre des voisins qui se connaissent généralement de longue date et possèdent un même historique de leurs limites. Ce n'est pas le cas quand l'un des deux protagonistes vient d'acquérir le bien.

Le bornage est un document simple, lisible et utile qui parle vraiment à l'acquéreur du bien acquis dans son intégrité géométrique et juridique.

Alors que la loi Carrez a fêté ses vingt ans, et qu'un nombre croissant de diagnostics immobiliers se sont succédé depuis, renforçant à chaque fois les garanties de l'acquéreur, il est grand temps de permettre à celui-ci de bénéficier de limites sûres quel que soit le statut du terrain, bâti, ou à bâtir.

Objectifs de la proposition: la proposition vise à étendre les garanties qui sont offertes aux terrains à bâtir issus de lotissement, ZAC et AFU à tous les terrains bâtis et à bâtir, c'est-à-dire d'imposer l'obligation de bornage préalablement à la mutation de ces biens.





Cette mesure sécurisera le processus de densification du bâti et diminuera le contentieux généré par la méconnaissance des propriétaires sur les limites de leur terrain.

La procédure de bornage viendra en complément des diagnostics exigés lors de vente de bien bâti et ne génèrera pas de délais supplémentaires. Le coût d'une procédure de bornage représente moins d'un pourcent du prix de vente d'une maison d'habitation moyenne. Cette somme est sans commune mesure avec les conséquences de la méconnaissance actuelle des propriétaires sur leurs limites.







PROPOSITIONS POUR PROJET DE LOI LOGEMENT

2. REVENIR A L'ESPRIT DE LA LOI CAP POUR PROMOUVOIR UNE APPROCHE REELLEMENT PLURIDISCIPLINAIRE DANS LA REALISATION DES PERMIS D'AMENAGER DE LOTISSEMENT

Pour favoriser une politique de la demande dans les zones détendues et les centres de villes moyennes Pour optimiser l'occupation des logements (parc social et privé) pour favoriser la mixité et la mobilité

La récente loi Création Architecture et Patrimoine s'était fixé comme objectif d'améliorer la qualité urbaine en générale, et plus particulièrement celle des lotissements. Le moyen utilisé fut de promouvoir la pluridisciplinarité des compétences. Le pétitionnaire d'un permis d'aménager a effectivement aujourd'hui l'obligation de faire appel aux « compétences nécessaires en matière d'architecture, d'urbanisme et de paysage pour établir le projet architectural, paysager et environnemental » (L441-4 du code de l'urbanisme).

Cette évolution allait dans le bon sens et était conforme aux attentes des acteurs de l'aménagement. Toutefois, le précédent gouvernement a jugé utile d'imposer au sein de la pluridisciplinarité le recours aux compétences d'un architecte pour tout projet supérieur à 2500m2. Cette distorsion au sein des acteurs intervenant sur ces projets avait été immédiatement mise en lumière, en vain.

Aujourd'hui, force est de constater que loin d'améliorer la qualité des projets, c'est surtout dans les faits un monopole pour l'architecte sur le permis d'aménager qui a été créé. L'interprétation extensive des textes par les architectes crée par ailleurs des blocages qui ralentissent l'avancement des projets.

Il convient dans le cadre de la loi logement d'améliorer cette situation. En effet, si la présence d'un architecte dans l'équipe travaillant sur le projet est utile dans certains cas, elle l'est moins que celle d'autres acteurs de l'aménagement que sont les paysagistes-concepteurs, les urbanistes ou les géomètres-experts.

Objectifs de la proposition : il convient de donner plus de souplesse au périmètre de la pluridisciplinarité, aujourd'hui contraint par la présence obligatoire d'un architecte.

Nous avons identifié deux manières de modifier l'article L441-4 du code de l'urbanisme pour répondre à cet objectif en restant dans l'esprit initial de la loi CAP :

- Soit citer d'autres professions intervenant dans la conception de projets urbains de qualité, comme les paysagistes-concepteurs, les géomètres-experts ou les urbanistes par exemple
- Soit supprimer la référence à l'architecte

Notre préférence va toutefois à la deuxième option car elle évite d'encombrer le texte de loi d'une liste trop longue de professionnels.





L'impact sera assurément positif puisqu'il permettra au pétitionnaire de la demande de permis d'aménager de déterminer quelle est l'équipe la plus adéquate pour mener à bien le projet pour lequel il devra toujours certifier qu'il a fait appel aux « compétences nécessaires en matière d'architecture, d'urbanisme et de paysage pour établir le projet architectural, paysager et environnemental ».

Par ailleurs, le coût du permis d'aménager, qui s'était nettement renchéri depuis la loi CAP, reviendra à un niveau plus acceptable dans les secteurs moins tendus.







PROPOSITIONS POUR PROJET DE LOI LOGEMENT

3. SUPPRIMER LES IMPACTS NEGATIFS DE LA LOI CAP SUR L'OFFRE ET LA DEMANDE DE TERRAINS A BÂTIR EN PERIMETRE MONUMENTS HISTORIQUES, EN SECTEUR AVAP ET ZPPAUP : EN ZONES TENDUES ET DANS LES ZONES DETENDUES ET LES CENTRES DE VILLES MOYENNES

Pour créer une politique de l'offre dans les zones tendues pour répondre à un besoin territorialisé important des ménages

Pour favoriser une politique de la demande dans les zones détendues et les centres de villes moyennes

Les lotissements soumis à permis d'aménager sans travaux non prévus par le code de l'urbanisme et institués de fait par la loi CAP provoquent un blocage foncier important et mettent de surcroît l'ensemble des acteurs de la filière en situation délicate, et ce pour les raisons suivantes:

- Pièces obligatoires lors du dépôt du permis d'aménager : PA 8 programme et plan des travaux (pas de travaux), PA 12 engagement du lotisseur à constituer une association syndicale, demande-t-on la vente par anticipation des lots ?
- Délivrance du permis d'aménager : autorise-t-elle la vente des lots ?
- Validité du permis d'aménager : 3 ans à compter de la déclaration d'achèvement des travaux alors qu'il n'y a pas travaux ? prorogation ?
- Déclaration d'achèvement des travaux : à faire alors qu'il n'y a pas de travaux
- Stabilisation des règles pendant un délai de 5 ans à compter de l'achèvement des travaux ?
- Commercialisation : en l'absence de travaux doit-on considérer qu'ils sont achevés et dans ce cas l'autorisation du permis d'aménager doit-elle le mentionner ?
- Délivrance du permis de construire : à compter de l'achèvement des travaux d'aménagement du lotissement constaté par une déclaration d'achèvement ?

Deux solutions:

- 1. Supprimer les dispositions contenues dans la loi CAP à ce propos en revenant aux dispositions antérieures à la loi CAP
- 2. Adapter la partie réglementaire du code de l'urbanisme pour prévoir le cas des lotissements soumis à permis d'aménager sans travaux.

Objectifs de la proposition : éviter le blocage de terrains dans des secteurs particulièrement adaptés à la densification





Redonner une fluidité de l'offre dans des secteurs tendus et particulièrement adaptés, situés à proximité des équipements et des dessertes.







PROJET STRATEGIQUE UNGE 2020

PHASE 2: 2018 - 2020

En 2016, à l'occasion des précédentes Rencontres Régionales organisées à Reims, l'UNGE avait dévoilé la première étape de son projet stratégique intitulé « UNGE 2020 ». En deux ans, 38 actions ont été réalisées. Cette première phase avait pour objectif de structurer l'organisation du syndicat représentatif de la profession des Géomètres-Experts, mais aussi de s'affirmer d'un point de vue médiatique et politique et de consolider l'existant.

6 actions phares issues de cette première phase de vision :



INFLUENCE rendez-vous avec des élus et des administrations, déclaration de l'UNGE comme représentant d'Intérêt à l'Assemblée Nationale et au Sénat.

PARITARISME représentativité patronale reconnue pour l'UNGE (86%).

METIER activation des réseaux sociaux et actions avec la presse quotidienne régionale

TERRITOIRES déploiement de 11 Rencontres Régionales, développement du Service UNGE+ au service des territoires

SERVICES développement du service Achats et PME CE (Comité d'Entreprise virtuel), développement de la formation (notamment le e-learning).

La phase 2 du projet stratégique de l'UNGE sera portée sur le « plan de développement ». Elle est déclinée en 5 axes et en 42 actions :



INFLUENCE l'objectif est de devenir un acteur reconnu auprès des pouvoirs publics. L'UNGE poursuivra ses rencontres avec des Ministères. L'objectif est aussi de faire de l'UNGE un acteur incontournable de la filière logement, construction, habitat. Parmi les actions à mener, se rapprocher d'autres organisations et créer plus de lien avec la filière.

PROMOTION DU METIER d'ici 2020 l'UNGE se dotera un plan de communication externe avec notamment des actions sur les réseaux sociaux et la presse.

UNGE + FORTE améliorer la gouvernance nationale et territoriale, conforter la représentativité de l'UNGE en augmentant notamment le nombre d'adhérents à 700 d'ici 2020, renforcer le syndicat et lui garantir un développement serein, pérenniser la phase 1 du plan stratégique, professionnaliser et digitaliser l'UNGE.

PARITARISME en matière de social, l'objectif est d'assurer le leadership de la gestion du paritarisme par l'intermédiaire des commissions partiaires (CPN). Côté formation, l'UNGE ambitionne d'assurer le lien entre la CPNEFP et les différentes actions menées. En matière de réglementation sociale, l'objectif est d'être une source performante d'informations pour les adhérents. Enfin, l'UNGE entend mettre en place une véritable et efficace GPEC de la branche.

ADHERENTS améliorer l'efficience des groupes de travail, la communication auprès des adhérents, leur permettre de s'adapter aux enjeux techniques et sociaux de demain, fournir une information collective et les réponses individuelles de qualité, faire de l'UNGE un organisme de formation efficace et reconnu.







LES GEOMETRES-EXPERTS PRENNENT LA DEFENSE DES CONSOMMATEURS DANS LEUR RELATION AU FONCIER ET AU LOGEMENT

2100

AMELIORER LA QUALITE DES PROJETS D'AMENAGEMENT EN FAVORISANT L'INTERDISCIPLINARITE

Avant l'instauration de la loi CAP relative à la liberté de la création, à l'architecture et au patrimoine, l'interdisciplinarité régnait entre les acteurs du secteur de l'immobilier pour permettre aux professionnels, aménageurs et collectivités de répondre aux objectifs de production de logements. Désormais, cette loi précise la présence d'un architecte lors de la rédaction de l'une des pièces du permis d'aménager pour le volet d'un projet architectural, paysager et environnemental de plus de 2 500 m². L'UNGE émet le souhait que ce seuil soit révisé et soutient qu'une approche pluridisciplinaire valorise les projets d'urbanisme qui exigent des compétences multiples.

L'ACHAT D'UN BIEN EN COPROPRIETE NE DOIT PAS ÊTRE UN INVESTISSEMENT A « CAPITAL RISQUE »

De nombreux conflits en copropriété proviennent d'un manque de rigueur quant à la définition des parties privatives ou des parties communes. C'est pourquoi, depuis 2012 le « Principe de la Rochelle » établit que les plans d'une division pour la mise en copropriété d'un immeuble relèvent du Géomètre-Expert, étant donné son appartenance à une profession réglementée. La jurisprudence considère le lot de copropriété comme un bien foncier.

UNE PROFESSION A L'HEURE DU 4.0

Le métier de Géomètre-Expert se digitalise avec l'émergence d'outils numériques tels que le BIM et la 3D qui offrent une mesure plus fine, plus concrète et qui permettent de diminuer le temps d'intervention sur le terrain. L'UNGE, en compagnie de 11 autres organisations professionnelles (AIMCC, CAPEB, Fédération CINOV, EGF-BTP, FFB, FPI, FIEEC, LCA-FFB, UNSFA, UNTEC et USH), a cofondé le 15 juin 2017 ADN Construction, une association qui veut prendre en main l'avenir numérique de la filière construction. http://www.adnconstruction.org/

SEUL LE GEOMETRE-EXPERT EST HABILITE A PROCEDER AU BORNAGE DES PROPRIETES

De trop nombreux propriétaires pensent avoir la garantie de la superficie et des limites de leur bien. Le plan cadastral d'essence fiscale ne garantit pas les limites d'un terrain. Cette ignorance est source de nombreux litiges. Seul le Géomètre-Expert est habilité à procéder au bornage des propriétés, selon des règles qu'il s'engage à respecter en prêtant serment à son entrée en fonction. Menée à l'amiable, cette opération a vocation à limiter le recours aux procédures judiciaires.

LEURS CHAMPS D'ACTIVITES

Immobilier certification de toutes surfaces, diagnostics techniques (amiante, plomb, termites, DPE...), division en volumes, entremise et gestion immobilière, estimation de biens / Foncier plan de propriété, bornage, division foncière, lotissements, servitudes, expertise amiable ou judiciaire / Topographie plan topographique, plan de récolement, géo référencement, implantation d'ouvrage, relevé 3D, cubature, métrologie / Copropriété lever et plan d'intérieur, état descriptif de division, calcul des tantièmes et charges, règlement de copropriété, modificatifs, scission ou refonte, loi Carrez / Aménagement & Urbanisme élaboration et révision de documents d'urbanisme (SCOT, PLU...), aménagement de zones (ZAC, lotissement), requalification d'espaces publics, études d'urbanisme pré-opérationnelles, maîtrise d'œuvre, information géographique / Aménagement rural aménagement rural, agricole et forestier, environnement, hydraulique agricole.

A propos de l'UNGE

L'Union Nationale des Géomètres-Experts est l'organisation patronale de cette profession. Le syndicat représente plus de 65 % de la profession, soit environ 500 M€ de chiffre d'affaires. Son rôle est d'organiser les actions relatives à la promotion et à la défense des intérêts économiques et sociaux des Géomètres-Experts. Plus d'informations : www.unge.net

