L'UNGE restructurée et en pleine forme

Le syndicat a dressé son bilan lors de ses Rencontres nationales

GEOMETRE

Des hommes, des espaces, des experts

Le contradictoire

Un socle de justice

Géomètre n° 2155 | février 2018 | 18 euros

Ricochet et les changements côtiers

Chercheurs et élus travaillent sur l'anticipation des risques

L'Union en pleine forme

Avignon accueillait les Rencontres nationales de l'Union nationale des géomètres-experts (UNGE) les 1er et 2 février. L'occasion de dresser un bilan de santé du syndicat de la profession.

MICHEL RAVELET

Les clignotants semblaient tous au vert lors de ces déjà traditionnelles « Rencontres nationales », qui allient assemblée générale classique, tribunes et débats (cette année sur le thème des nouvelles formes de propriété) et ateliers de formation.

Cette édition 2018 accueillait des présidents de syndicats de géomètres étrangers, dont celui du Sénégal. L'UNGE revendique 673 structures adhérentes (son statut de syndicat employeur ne permet pas les adhésions individuelles), soit la moitié de la profession en termes de cabinets.

« *Il faut à la profession une vision prospective et l'UNGE sert de lieu de réflexion* », déclarait son président Régis Lambert en ouverture des travaux. En pleine restructuration, ce qui lui donne un nouvel élan, l'UNGE modifie son fonctionnement interne avec de nouveaux statuts largement approuvés par ses adhérents, se calquant par exemple sur les quatorze régions administratives (au lieu des dix-huit régions ordinales). Le national reprend tous les actifs et la personnalité juridique des différentes chambres, mais chacune reste maître de son budget et de ses actions, l'objectif étant de recentrer les moyens et de s'appuyer sur les territoires pour mieux les déployer. Les finances sont saines et l'avenir s'annonce serein.

Sur le plan de la négociation sociale, Régis Lambert a bien souligné la très grande avancée liée aux nouvelles règles de représentation syndicale patronale qui place l'UNGE au centre de la branche (géomètres-experts, topographes et photogrammètres) avec un droit de veto sur tout accord salarial ou autre qui serait en opposition avec les intérêts de la profession. « *La négociation sur les salaires et leur augmentation est devenue conforme aux propositions de l'UNGE et, pour la première fois depuis longtemps, nous avons voté les évolutions proposées* », se félicite Régis Lambert. Avant l'évolution législative sur la représentativité syndicale, les topographes, alliés aux syndicats de salariés, avaient réussi à imposer des dispositions pénalisantes pour les cabinets.

Vision à long terme

Dans la foulée de cette réorganisation législative, l'UNGE envisage un rapprochement avec l'Untec, le syndicat des économistes de la construction. Ce qui, selon Régis Lambert, est « *un chantier ambitieux, mais nous avons avec l'Untec un ADN similaire et une forte complicité* ».

L'UNGE revendique désormais un leadership sur le paritarisme et va lancer une étude prospective sur l'emploi de la branche.

L'objectif est 2020 pour mettre en place une véritable vision à long terme. Cette réflexion a été lancée en 2016 à Reims et se décline en deux phases. Celle qui vient de s'achever était davantage consacrée à l'analyse et à la définition d'objectifs ; celle qui s'ouvre, la phase deux, étant consacrée au développement de ces mêmes objectifs. « *L'UNGE s'est structurée et professionnalisée. Son influence doit nous rendre plus lisible auprès des décideurs* », estime son président, en affirmant recentrer le lobbying sur des sujets biens précis :

– la généralisation du bornage pour tout achat d'un terrain à bâtir, afin d'assurer la sécurité juridique de tous les acquéreurs. Des rencontres avec des conseillers ministériels font état d'une avancée de ce point ;

– la loi CAP (relative à la liberté de la création, à l'architecture et au patrimoine). « *Nous restons mobilisés pour l'interprofessionnalité* » pour lutter contre le nouveau monopole accordé aux architectes. « *Tout desserrement de l'étau de la loi serait salutaire.* »

Le « principe de La Rochelle », quant à lui, consacrant le rôle essentiel du géomètre-expert dans la mise en copropriété, « *ne reçoit pas un accueil enthousiaste. La voie législative n'est pas mûre* ». Ce cheval de bataille est, sinon abandonné, du moins mis en sommeil.

Mais « *de nouveaux défis s'ouvrent à nous et l'UNGE les relèvera* », conclut Régis Lambert. Pour ce faire, cinq groupes de travail sont en place : concurrence (loi CAP, clauses générales de vente, concurrence des agences départementales...) ; formation ; communication ; numérique ; et VISAGE (diagnostics immobiliers).

Une assemblée générale qui s'est achevée sur la remise de la certification Quali'Op délivrée par le Cedap, le réseau des dirigeants d'associations professionnelles, et l'Afnor. ■

PHOTOS M. RAVELET

UNGE

Le comité directeur autour du nouveau bureau.

Renouvellement

Signe d'un regain d'intérêt pour le syndicat, le renouvellement des membres sortants du comité directeur a, pour la première fois depuis des années, connu plus de candidats que de postes !
Un comité directeur qui a élu le nouveau bureau, prenant en considération le départ volontaire de son trésorier Claude Dhombres, après douze ans de comité directeur et six ans de bureau.

Le bureau

Président : Régis Lambert
Vice-présidente, secrétaire : Cécile Taffin
Trésorière : Amandine Bouchon

Quelle propriété demain ?

Les Rencontres nationales sont aussi le lieu de débats et de réflexions sur des sujets de société. Cette année, l'idée était de se confronter à la nouvelle approche que les concitoyens se font de la propriété et les évolutions que cela peut entraîner. Deux débats étaient ainsi organisés.

PHOTOS M. RAVELET

Du propriétaire à l'utilisateur

Le premier débat n'a pas réservé de grandes surprises mais a rappelé que, dans bien des domaines, tant les acteurs économiques que les citoyens se détachent des concepts traditionnels du droit de propriété. Grand témoin, Emeline Bailly, chercheur en urbanisme, rappelait l'étymologie même du mot « propriété », qui signifie « propre à ». En ce sens, l'usage n'est pas forcément la possession, d'autant que les sphères classiques tendent à s'estomper. Quelles sont les limites entre espaces collectifs et espaces communs ou services partagés ? Les espaces communs sont partagés mais non publics et, lorsqu'il y a une gestion collective, ça n'entraîne pas un libre accès. Par ailleurs, les limites spatiales sont de plus en plus fluctuantes (villes-campagnes, espaces publics-communs-privés). De même que les limites temporelles et la réversibilité des aménagements (des édifices provisoires, des voies réservées aux piétons la journée...). De même avec la superposition du virtuel au réel. Tout cela peut atténuer l'idée de propriété, faire évoluer les limites perçues et vécues et déboucher sur l'apparition d'une valeur d'usage.

Il est évident, comme l'attestaient les intervenants, que, dans bien des domaines, le droit de propriété classique est abandonné. C'est vrai pour le groupe Accor, leader de l'hôtellerie qui se dégage de la propriété immobilière de ses 7 000 hôtels, devenant un prestataire de services hôteliers. C'est vrai pour les différents intervenants de l'auto-partage. C'est vrai également pour les particuliers qui s'adressent aux plateformes leur permettant de louer directement leurs logements ou une chambre dans leur logement. La propriété n'est plus un dogme. Même si l'absence de propriété est parfois imposée, à l'image de logiciels qui ne peuvent plus être achetés mais qui sont utilisés sous forme de souscription, permettant certes d'avoir toujours la dernière version mais en étant dans l'impossibilité de la refuser. Une évolution plutôt mal ressentie dans la salle.

L'autre aspect des interrogations sur la propriété se retrouve dans la tendance des cabinets de géomètres-experts à se regrouper pour acquérir un matériel onéreux, dont ils n'ont pas un usage quotidien ni même intense. A l'image des scanners laser très performants mais très onéreux, dont l'achat et l'usage peuvent utilement être mutualisés entre plusieurs cabinets. D'autant que, comme le précisait Jean-Pierre Richaud, vice-président UNGE de la chambre Paca-Corse, « *le partage de matériel entraîne un échange des connaissances* ».

L'immobilier résiste

Il en va bien autrement pour ce qui est de l'immobilier et plus précisément de l'accès à la propriété. Là, les données semblent immuables, comme le rappelait Bérangère Joly, directrice de la Fédération des promoteurs immobiliers (FPI). « *Certes, les modes d'accession à la propriété évoluent par exemple avec le bail à construction, le bail réel solidaire, le pass foncier... La logique aujourd'hui est de s'orienter vers un portage du foncier afin de compenser le prix et la rareté de ce même foncier.* »

« *Il reste une très grande appétence pour l'accession à la propriété par les ménages, car c'est l'assurance de pouvoir rester dans un logement* », estime Pierre Frick, adjoint à la direction de la maîtrise d'ouvrage de l'Union sociale pour l'habitat (USH). Mais l'envolée des prix de l'immobilier, évidemment en région parisienne mais presque partout en France, donne une idée de forte plus-value aux propriétaires actuels.

A revenus constants, il n'est plus possible de s'acheter l'appartement ou la maison que la génération précédente a pu acquérir. D'où l'immobilisme, la sédentarité et l'absence de fluidité immobilière.

Ce qui explique aussi, selon cette juriste, que, pour réduire les coûts, des pistes cherchent à dissocier le foncier du bâti. Mais cela entraîne deux réactions... Pour Pierre Frick, le coût du logement n'est pas diminué, mais c'est la collectivité qui en prend une partie en charge. Pour Bérangère Joly, ces techniques de portage foncier ont leur limite : il est très difficile de faire comprendre et de faire accepter à un acquéreur qu'il ne sera pas propriétaire du terrain ou qu'il ne le sera que bien plus tard. Ce qui fait que ces techniques restent marginales.

Marginales également les réalisations d'habitat participatif, certes anciennes mais confortées récemment par la loi Alur (1). Ce qui, selon Guy Léré, du Crédit Mutuel, représente la troisième voie entre l'individuel et le collectif. Lui croit réellement à ces regroupements d'accédants à la propriété qui veulent construire un habitat répondant à leurs souhaits, avec des espaces mutualisés. « *Ça va marcher. Toutes les tailles de collectivités, y compris Paris et Marseille, lancent des appels à projets participatifs. Les accédants y vont pour une raison financière (- 20 % à - 25 % d'investissement) mais aussi parce qu'ils se sentent acteur du projet.* »

D'autres pistes sont à étudier, mais qui, elles aussi, bousculent le schéma classique de la propriété immuable, totale et intangible. C'est le cas du lotissement sur de toutes petites parcelles, qui va conduire spontanément les habitants à se regrouper pour optimiser les espaces communs, comme le présentait Grégory Martin, géomètre-expert. Le cas aussi de la surélévation, qui intéresse beaucoup la FPI mais qui suppose que la collectivité l'accepte dans sa réglementation d'urbanisme.

Des débats qui démontrent une fois encore que le nerf de la guerre reste l'argent. Tout le monde aspire à être propriétaire de son logement, les professionnels cherchant tous les moyens juridiques, tous les montages réglementaires pour en réduire le coût. Mais les participants à ces débats sont tombés d'accord : toutes les expériences, les modes alternatifs, les tentatives de portage ou de démembrement ne sont pour l'heure que marginaux. ■

(1) Lire le dossier de *Géomètre* n° 2153, décembre 2017.

Drôles de machines...

Dans les deux nefs de la splendide salle d'audience du Palais des Papes, d'étranges personnages parcouraient les allées de l'espace réservé aux partenaires venus nombreux, les uns poussant un engin proche de l'aspirateur, d'autres portant des sacs à dos surmontés de drôles d'engins, d'autres encore avec des lunettes de réalité virtuelle. Des démonstrations qui attestaient bien de l'évolution des technologies d'acquisition de la donnée, notamment pour les levés d'intérieur. Copropriété, BIM, bathymétrie, bornes, réseau Teria, fabricants de logiciels de traitement de la donnée ou de la gestion de cabinet... De nombreux secteurs étaient représentés avec une absence étonnante, celle des fabricants de drones et des logiciels associés. Un espace d'exposition inauguré par Cécile Helle, maire d'Avignon et première vice-présidente en charge du développement économique de la communauté d'agglomération du Grand Avignon.

Une enquête de satisfaction

Réalisée dans le cadre de la certification engagement de service Quali'Op, une enquête de satisfaction a été menée auprès des adhérents, afin de répondre au mieux à leurs demandes et leurs attentes. Cécile Taffin présentait les résultats de cette enquête, presque gênée d'annoncer que les adhérents estiment l'UNGE dynamique (54 %), voire très dynamique (44 %), efficace (70 %) voire très efficace (23 %). Mais, au-delà de ces questions génériques, les souhaits découlant de cette enquête s'orientent vers trois axes principaux : la communication envers les non-adhérents, la communication envers le grand public (sur le rôle du géomètre-expert et les intérêts à y avoir recours), et un rapprochement avec l'Ordre (afin de bien distinguer les missions de chacun). Cette même enquête définit les niveaux d'importance accordée aux actions de l'UNGE. En tête des préoccupations, « *Défendre, promouvoir et représenter les cabinets auprès des pouvoirs publics* », suivi de près par « *Assurer les négociations sociales de la branche* » et « *Assurer la veille et l'information sociale, juridique et technique* ». Bien plus loin, les rapports interprofessionnels et avec l'Ordre, la communication externe, les réponses individuelles aux adhérents et le fait d'être un lieu d'échanges. Globalement, cette enquête démontre un niveau de satisfaction plus que satisfaisant.