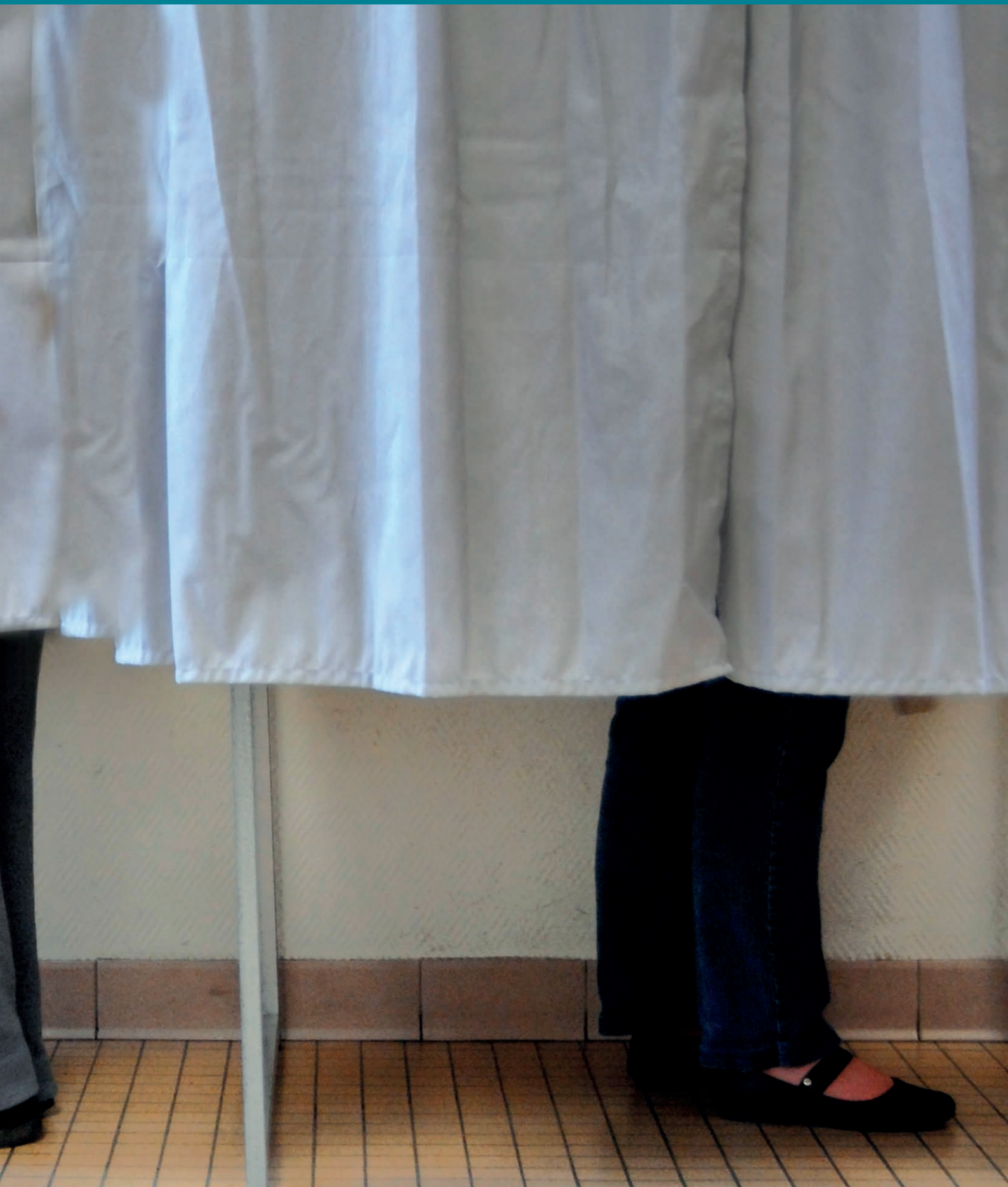


Elections

# La profession se fait entendre

PHOTO : ISTOCK





# 15 propositions adressées aux candidats

Les périodes électorales, surtout les élections présidentielles, sont particulièrement propices pour se faire entendre, en espérant même se faire écouter. C'est presque une tradition pour les géomètres-experts de profiter de telles périodes afin de faire des propositions sur lesquelles les candidats seront appelés à se prononcer. Que ce soit un Livre blanc, un manifeste, peu importe le nom, il s'agit d'une liste de propositions, soigneusement choisies, pesées et soupesées par les instances professionnelles afin d'interpeller les candidats à la magistrature suprême et, pourquoi pas ensuite, ceux à la députation. Comme le déclare Joseph Pascual, président du Conseil supérieur de l'Ordre des géomètres-experts, «*Nous, géomètres-experts, avons décidé de prendre la parole, à l'occasion de ce temps fort de la démocratie française, pour exprimer notre vision de la société et porter auprès des candidats à la présidence de la République des propositions concrètes, répondant aux attentes des Français.*».

En cette année 2022, les candidats sont interpellés par deux canaux différents. L'Ordre des géomètres-experts (OGE) d'un côté, l'Union nationale des géomètres-experts (UNGE), le syndicat de la profession, de l'autre. Chaque instance a élaboré les propositions qui lui semblaient les plus importantes, mais les

L'Ordre des géomètres-experts (OGE), dans un Livre blanc diffusé auprès des équipes de campagne des candidats à l'élection présidentielle, et l'Union nationale des géomètres-experts (UNGE), dans un manifeste disponible en ligne, apportent la pierre de la profession au débat des prochaines élections. Géomètre retranscrit dans les pages suivantes les contenus de ces deux documents.

axiomes de base divergent. Ce qui pourrait apparaître comme un manque de coordination aboutit finalement à élargir le spectre des interpellations, des questions et des propositions.

## Territoires, emploi, environnement, immobilier...

L'UNGE s'adresse aux candidats sous la forme : «*Engagez-vous pour une équité territoriale et environnementale*». Le syndicat souhaite «*être une force de proposition dans le débat public*»; il a ainsi lancé «*une démarche de dialogue et de concertation – les "Forums des territoires", associant des experts de la société civile, des décideurs institutionnels et des citoyens pour réfléchir, discuter mais aussi débattre pour élaborer des propositions concrètes en faveur de l'équité territoriale et environnementale*».

De ces forums qui, en régions,

ont duré trois mois d'intense concertation et débats, sont nées dix propositions qui se concentrent toutes sur l'aménagement des territoires.

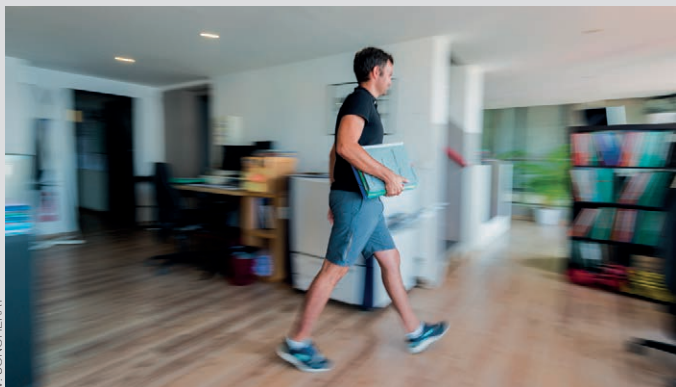
L'OGE, de son côté, publie un Livre blanc axé autour de cinq propositions qui touchent des domaines bien éloignés les uns des autres. L'emploi, très complexe actuellement avec des difficultés de recrutement, l'environnement et l'aménagement du territoire qui entraînent de nouvelles règles d'urbanisme, le pouvoir d'achat et l'immobilier, notamment pour les primo-accédants, la dette publique et l'optimisation du patrimoine des personnes publiques et enfin la responsabilité sociale qui interroge de nombreux cabinets et qui sera l'un des thèmes du congrès du Havre.

Quinze propositions au total donc, à soumettre aux différents candidats et à leurs états-majors. En espérant enrichir leurs programmes respectifs! ●



ARISTOTOO / ISTOCK

# LE LIVRE BLANC DE L'OGÉ



V. JONGHERAY

## EMPLOI ET ÉDUCATION Réformer les parcours d'accès à la filière géomètre-expert

### CONTEXTE

Malgré de bonnes prévisions d'activité et un contexte économique positif, même en période post-Covid, les cabinets de géomètres-experts ont un besoin accru de collaborateurs et peinent à recruter.

Ainsi, 2 300 postes sont actuellement vacants dans la branche sur tout le territoire métropolitain et ultra-marin. Un chiffre conséquent, puisque la profession compte 10 000 salariés pour environ 1 100 cabinets. Cela la place en troisième position dans le top 30 des métiers en tension établi par le ministère du Travail. Pourtant, la reconversion professionnelle prend une place de plus en plus importante alors que la crise sanitaire suscite des questionnements pour beaucoup de personnes sur le sens de leur relation au travail et sur l'emploi qu'elles occupent.

Une envie de changement professionnel, de réorientation ou de quitter les zones trop urbaines peut permettre d'attirer des personnes vers les cabinets de géomètres-experts ruraux et périurbains.

Ainsi, la profession de géomètre-expert est prête à accueillir les nombreux demandeurs d'emploi en recherche de reconversion pour leur faire découvrir leur secteur d'activité très diversifié. En outre, les géomètres-experts sont animés par la volonté de faire découvrir leur métier aux jeunes en parcours d'enseignement académique ou professionnalisant.

Ainsi, ils sont prêts à accueillir des jeunes en cycle de formation, du Bac professionnel au niveau licence, comme des titulaires d'un grade de master et ingénieur. En effet, le cursus d'ingénieur géomètre suivi de deux années de stage d'exercice professionnel en cabinet de géomètre-expert constitue la principale voie d'accès à la profession de géomètre-expert. 70 % des nouveaux géomètres-experts en sont issus. Il est dispensé par trois écoles : l'ESGT (Ecole supérieure des géomètres et topographes) située au Mans, l'ESTP (Ecole spéciale des travaux publics) située à Cachan, et l'Insa (Institut national des sciences appliquées) située à Strasbourg. A côté de cette filière d'accès, il

existe le DPLG de géomètre-expert foncier qui a été réformé en 2011 et qui ouvre l'accès à la profession à des profils n'étant pas issus des trois écoles qui forment des ingénieurs géomètres, notamment aux titulaires d'un grade de master en urbanisme, architecture, paysages, géomatique, et topographie.

En fonction de leur cursus et de leur parcours professionnel, les candidats au DPLG se voient imposer certaines unités de formation qu'ils doivent suivre en parallèle de l'accomplissement d'un stage de deux ans en cabinet de géomètre-expert avant soutenance d'un mémoire technique devant jury.

### ENJEUX

Il convient d'améliorer l'attractivité du métier de géomètre-expert où l'offre et les besoins de recrutement sont importants. Il y a nécessité d'augmenter les flux des personnes qui intègrent la filière géomètre-expert tout en maintenant le niveau d'excellence des entrants. Autre enjeu important en lien avec la diversification des champs d'activités du géomètre-expert au-delà de son cœur de métier, le foncier, l'ouverture de l'accès à la profession à des profils de candidats non scientifiques, notamment juridiques.

Il faut enfin soutenir les parcours professionnalisants en validation des acquis de l'expérience (VAE) pour le retour à l'emploi, la reconversion professionnelle ou l'entrée en formation initiale.

### PROPOSITION N°1

L'Ordre des géomètres-experts propose une refonte des parcours d'accès à la profession par la voie académique et professionnalisante, qui privilégie la validation des acquis de l'expérience (VAE) en proposant des compléments de formation adaptés à chaque candidat, en fonction de son cursus et de son parcours professionnel.

Les principes retenus, s'inspirant notamment des dispositifs mis en place au sein des professions d'architecte, de notaire et d'expert-comptable, s'adossent notamment sur la transposition du mode d'accès des titulaires du diplôme d'ingénieur géomètre délivré par l'ESTP de Cachan, l'ESGT du Mans et l'Insa de Strasbourg, aux titulaires du grade de master foncier.

Ils reposent également sur l'adaptation de l'accès à la profession par la validation des acquis de l'expérience (VAE) qui permet à toute personne justifiant a minima de trois ans d'expérience professionnelle en cabinet de géomètre-expert d'obtenir le diplôme équivalent aux fonctions exercées durant cette période de pratique professionnelle.

Cette refonte s'appuie sur la création d'un nouveau diplôme d'Etat de géomètre-expert et sur la mise en place d'un centre de formation des géomètres-experts chargé de proposer de l'ingénierie, de concevoir et réaliser des supports pédagogiques, de dispenser de la formation durant les périodes de pratique professionnelle et de préparer/accompagner à la diplomation.





O. ROCHARD

## ENVIRONNEMENT ET AMÉNAGEMENT DES TERRITOIRES

### Concilier sobriété foncière et production de logements

#### CONTEXTE

Les crises se succèdent mais les besoins fondamentaux de nos concitoyens demeurent. Les modes de fabrication des espaces urbains et des territoires et de production de logements doivent être renouvelés pour inventer de nouveaux modèles de développement.

Les métropoles portent une vision de la croissance et de la densité, qui ne saurait obérer le choix de vivre dans des villes petites ou moyennes, ni le choix de trouver un logement dans les communes les moins denses, qui occupent les trois-quarts du territoire.

La loi climat et résilience du 22 août 2021 prône une trajectoire de sobriété foncière et impose d'atteindre le zéro artificialisation nette à l'horizon 2050 pour répondre aux enjeux environnementaux. Parallèlement, on assiste à un besoin toujours plus exigeant de production de logements face à une tension croissante sur le marché résidentiel.

#### ENJEUX

Répondre à l'attractivité renouvelée de territoires jusqu'alors détendus ainsi que développer une offre nouvelle de logements sobre en foncier et écologiquement vertueuse est un enjeu important.

Il convient aussi de garantir la trajectoire de sobriété foncière pour répondre aux enjeux environnementaux.

Il est également impératif de satisfaire les besoins en matière de logements accessibles à tous et de satisfaire aux aspirations des Français face à une tension croissante sur le marché résidentiel.

#### PROPOSITION N°2

L'Ordre des géomètres-experts propose des solutions conciliant une intensification douce du tissu urbain existant avec le développement d'une offre nouvelle de logements intégrant les enjeux de sobriété foncière. Il est notamment préconisé d'améliorer la qualité de l'offre de logements existante grâce à des approches mutualisées à l'échelle du territoire ou du quartier.

Il est proposé de renforcer la qualité de la planification et des documents d'urbanisme, et de lutter contre les règles contraires à l'objectif de sobriété foncière. Enfin, il est suggéré de lever les freins, notamment réglementaires, à la densification et créer une incitation fiscale pour lutter contre la rétention foncière et encourager le développement d'une offre renouvelée de logements à proximité des bassins d'emplois, de services et de transports et en secteur urbain constitué. Le détail de certaines propositions figure notamment dans le rapport « Pour une vision renouvelée de l'habitat individuel » produit par l'OGE et présenté en décembre 2021 à la ministre du Logement, Emmanuelle Wargon.

## POUVOIR D'ACHAT ET IMMOBILIER

### Étendre les garanties offertes aux propriétaires de biens immobiliers

#### CONTEXTE

L'article 1603 du Code civil impose depuis deux siècles au vendeur de garantir « *la chose qu'il vend* ». La Loi Carrez du 18 décembre 1996 exige de tous vendeurs d'appartements ou de lots de copropriété de fournir avec exactitude à l'acquéreur les mesures des parties privatives acquises lors de l'achat d'un lot de copropriété ou de tout bien immobilier faisant partie d'une copropriété. Ainsi, les acquéreurs de lots de copropriétés ont la garantie de la superficie du bien qu'ils achètent.

S'agissant des terrains bâtis ou non bâtis, trop de personnes ignorent encore que le plan cadastral d'essence fiscale ne garantit juridiquement ni leurs limites ni leur superficie. La loi SRU du 13 décembre 2000 avait déjà permis une avancée sur cette problématique en rendant le bornage obligatoire dans le cadre de mutation de lot de lotissement, de terrain issu de Zac ou de remembrement réalisé par une association foncière urbaine. La réforme du code de l'urbanisme de 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. En vertu des dispositions de l'article L.115-4 du code de l'urbanisme, toute promesse unilatérale de vente ou d'achat, tout contrat réalisant ou constatant la vente d'un terrain indiquant l'intention de l'acquéreur de construire un immeuble à usage d'habitation ou à usage mixte d'habitation et professionnel sur ce terrain mentionne si le descriptif de ce terrain résulte d'un bornage.

Ainsi, chaque année, près de 200 000 procès-verbaux de bornage sont dressés pour préciser et définir les limites des

propriétés privées. Afin de renforcer leur opposabilité, il est nécessaire de pouvoir les publier ou les inscrire au fichier immobilier. Or, cette formalité est rarement accomplie. Tout au plus, les procès-verbaux sont-ils annexés à des actes translatifs. La publication des procès-verbaux se révèle en effet lourde et génératrice de retards qui impactent les mutations immobilières. En outre, elle est coûteuse pour le consommateur.

#### ENJEUX

Il importe d'étendre la garantie et d'assurer une information claire et transparente de l'acquéreur d'un bien immobilier, afin de sécuriser la transaction. Il est également nécessaire d'assurer l'opposabilité systématique des bornages afin d'apporter aux propriétaires, dans des délais très courts, la garantie des droits attachés à leur propriété, sans coût supplémentaire.

Cela permettra de réduire les contentieux entre vendeurs et acquéreurs induits par l'absence de garantie sur la consistance et la superficie du bien objet de la transaction immobilière.

#### PROPOSITION N°3

L'Ordre des géomètres-experts propose qu'il soit fait systématiquement mention des bornages au fichier immobilier. Cette mesure qui s'inscrit dans une démarche de simplification des procédures engendrerait des économies de temps et d'argent pour les consommateurs, tout en renforçant de manière importante la sécurisation des transactions immobilières.

Cette procédure permettrait également d'enrichir le fichier immobilier au moyen d'une mention systématique des bornages, dont la pérennité serait ainsi renforcée, et d'accroître la transparence à l'égard du consommateur, dont les droits seraient ainsi mieux garantis.







© ROCHARD

## DETTE PUBLIQUE ET OPTIMISATION DU PATRIMOINE DES PERSONNES PUBLIQUES

Délimiter, inventorier et valoriser la propriété des personnes publiques

### CONTEXTE

Dans les villes comme à la campagne, la connaissance du domaine public est primordiale ; c'est sur ces espaces que de nombreuses activités de la ville ont lieu, tant comme des espaces de vie, des espaces de mobilité, des espaces de loisir, des espaces pour l'alimentation de la ville, des espaces de commerces... Il est donc important d'avoir une description fiable de ce patrimoine. Souvent méconnue, qu'elle soit bâtie ou non bâtie, et insuffisamment répertoriée, la propriété des personnes publiques constitue pourtant un espace de vie et à vivre qui mérite d'être valorisé. Or, la délimitation de la propriété des personnes publiques résulte aujourd'hui d'une décision unilatérale de la puissance publique qui est effectuée en méconnaissance de la limite de propriété. Dès lors, la collectivité s'expose au non-respect du principe d'impartialité. Ceci place en outre la personne publique en position de juge et partie, ce qui nuit à l'enjeu de transparence et peut provoquer des situations d'atteinte au droit de propriété des riverains, propices à la multiplication des recours contentieux, sachant qu'il est difficile de contester devant le juge administratif une délimitation du parcellaire public.

### ENJEUX

Il convient de mettre en place un levier de sécurisation juridique

des actes de la personne publique dans ses obligations de gestion correcte et économe du bien commun, en garantissant ses prérogatives en matière de conservation d'un bien affecté de domanialité publique, en respectant les droits des propriétaires riverains et en limitant les risques de recours contentieux.

Il importe également d'apporter aux citoyens la garantie d'une transparence sur la bonne gestion du patrimoine des personnes publiques.

### PROPOSITION N°4

L'Ordre des géomètres-experts propose une procédure de délimitation, préalable indispensable à la bonne gestion et à la valorisation du patrimoine des personnes publiques, à l'instar des dispositions du décret publié au *Journal officiel* du 22 décembre 2021 et relatives à la protection du domaine public ferroviaire.

Cette procédure de délimitation de la propriété des personnes publiques associe l'ensemble des parties prenantes selon une véritable procédure contradictoire. Elle se traduit par la rédaction d'un procès-verbal dénommé « procès-verbal concourant à la délimitation de la propriété des personnes publiques » accompagné d'un plan, qui sont annexés à l'arrêté d'alignement délivré unilatéralement par la collectivité sur la base de l'analyse de la limite de propriété conformément aux dispositions de l'article L.112-1 du code de la voirie routière et de l'article L.2111-1 du code général de la propriété des personnes publiques.





V. JONGHERAY

## RESPONSABILITÉ SOCIÉTALE Créer un statut d'organisation à mission à l'instar des sociétés à mission

### CONTEXTE

La qualité de société à mission permet aux entreprises de mettre leur activité au service d'une mission sociale, sociétale et environnementale. Elle a été introduite par la loi Pacte (plan d'action pour la croissance et la transformation des entreprises) du 22 mai 2019 pour reconnaître la possibilité aux entreprises qui le souhaitent de se doter d'une raison d'être dans leurs statuts intégrant la prise en compte des impacts sociaux, sociétaux et environnementaux de leurs activités.

Acteurs importants de la filière du cadre de vie, les entreprises de géomètres-experts exercent quotidiennement une mission assurant la préservation de l'environnement en prenant en compte les valeurs sociales et sociétales de notre pays et en apportant expertise, garantie et indépendance avec la recherche constante de la qualité du parcours client. La profession de géomètre-expert a d'ailleurs inscrit dans sa vision stratégique son engagement dans une démarche de responsabilité sociétale des entreprises.

Les entreprises de géomètres-experts sont donc tout à fait légitimes à se doter du statut de sociétés à mission.

### ENJEUX

Le statut de société à mission répond à plusieurs enjeux tels que donner du sens aux activités de l'entreprise en fédérant les

équipes autour d'une ambition commune (actionnaires, salariés, partenaires), améliorer l'image de marque de l'entreprise en affirmant la raison d'être de l'entreprise auprès de ses parties prenantes, collaborer avec une pluralité d'acteurs dans le domaine de la mission que l'entreprise s'est fixée, accroître la performance économique de l'entreprise grâce à l'innovation, renforcer la visibilité de sa marque employeur, concilier la recherche de la performance économique avec la contribution à l'intérêt général.

### PROPOSITION N°5

L'Ordre des géomètres-experts propose de créer un statut d'organisation à mission, à l'instar des sociétés à mission, et de s'ériger en organisation à mission adossée sur sa raison d'être en matière d'impacts sociaux, sociétaux et environnementaux. Il pourra ainsi, et en toute cohérence, mieux accompagner les cabinets enclins à opter pour le statut d'entreprise à mission. Doté du statut de personne morale avec délégation de missions de service public, donc chargé de servir l'intérêt général, l'Ordre des géomètres-experts entend devenir une organisation indépendante « régénératrice » qui fait de la performance des géomètres-experts une mission et une réalité puissantes. Au-delà de sa mission de régulation et de contrôle déontologique, l'institution assure le management stratégique de la profession et fournit des outils techniques, ainsi que les normes et standards, pour viser l'altruisme et le leadership de toute la profession.

# LE MANIFESTE DE L'UNGE

## LE MANIFESTE

Paru dans l'après-guerre, l'ouvrage *Paris et le désert français*, de Jean-François Gravier, témoignait d'une France déséquilibrée, dans laquelle les pouvoirs politiques, économiques et culturels étaient concentrés à la capitale.

Plusieurs vagues de décentralisation plus tard, le déséquilibre n'a pas disparu. Il persiste entre métropoles et territoires. Si le mouvement des gilets jaunes s'est déclenché sur des revendications diverses et a évolué au fil du temps, il a mis en exergue un phénomène de fracture territoriale.

80 % des Français eux continuent de penser que plusieurs pays cohabitent sur un seul et même territoire national <sup>(1)</sup>, confirmant ainsi la théorie de Jérôme Fourquet du risque d'une France véritable « archipel d'îles s'ignorant les unes les autres » <sup>(2)</sup>. Ces fractures entre les zones urbaines et rurales sont multiples : centres-villes en perte d'attractivité, différences d'accès aux services publics, aux mobilités, à la couverture numérique, déserts médicaux.

L'autre facette de ces crises successives, c'est la fracture environnementale. Les territoires sont inégaux. Inégaux face aux risques naturels, ainsi que dans leur capacité à y répondre par l'anticipation et l'aménagement. Inégaux dans leur possibilité d'atteindre les objectifs définis par l'échelon national pour préserver l'environnement, du fait de leurs différences spatiales, économiques et sociales.

Implantés partout en France, dans les métropoles, les villes mais aussi dans les zones rurales, les communes et les villages, les géomètres-experts connaissent et comprennent la réalité de ces fractures. Ils sont quotidiennement au contact direct des difficultés auxquelles sont confrontés les citoyens, les entreprises et les élus locaux.

## LA DÉMARCHE

Consciente de la nécessité de lutter contre la fracture territoriale et environnementale, l'Union nationale des géomètres-experts souhaite être force de propositions dans le débat public dans une période décisive pour l'avenir de notre pays.

Le syndicat a ainsi lancé une démarche de dialogue et de concertation – les « Forums des territoires », associant des experts de la société civile, des décideurs institutionnels et des citoyens pour réfléchir, discuter mais aussi débattre pour élaborer des propositions concrètes en faveur de l'équité territoriale et environnementale.

Vice-présidente de région, membre de la convention citoyenne, architectes, avocats, universitaires, députée, élus locaux, spécialistes de think tank, urbanistes, hauts fonctionnaires d'administration centrale ou territoriale, nous sommes fiers d'avoir échangé avec 12 personnalités passionnées, compétentes aux positions différentes sur nos problématiques.

Ces Forums des territoires organisés entre octobre et décembre 2021 ont permis d'aborder en profondeur les enjeux liés à l'étalement urbain, l'adaptation des territoires à la transition écologique et la lutte contre les fractures territoriales. Ces forums nous ont ainsi permis de dégager 10 propositions concrètes pour les présenter aux décideurs publics dans une période décisive pour l'avenir de notre pays.

(1) Enquête pour la REF territoires, Sondage Ifop pour le Medef, avril 2021.

(2) *L'Archipel français – Naissance d'une nation multiple et divisée*, Jérôme Fourquet.







V. JONCHÉRAY

## POUR UNE ÉQUITÉ TERRITORIALE

Dans notre République une et indivisible, l'égalité entre les territoires et leurs habitants constitue un principe fondamental. Pourtant, les 15 plus grandes métropoles concentrent aujourd'hui 81 % de la croissance hexagonale <sup>(3)</sup>, faisant de la France le plus polarisé des pays de l'OCDE.

Donner aux habitants des moyennes et petites villes ainsi que de la France rurale un cadre de vie agréable ainsi que des opportunités requiert de revitaliser nos territoires épars et rééquilibrer leur développement. Pour ce faire, il faut donner aux élus les moyens, outils et solutions pratiques indispensables à leurs ambitions territoriales.

Il serait injuste d'affirmer que rien n'est fait. Les services de l'Etat, mais également les élus et leurs associations travaillent quotidiennement à renforcer la cohésion de nos territoires. Néanmoins, pour une mobilisation complète, l'UNGE a développé cinq propositions afin que les professionnels de l'aménagement du territoire puissent être moteurs du dynamisme de leurs territoires en accompagnant efficacement les élus.

(3) Rééquilibrer le développement de nos territoires, mars 2021, institut Montaigne.

## CONSTATS

- Les élus font face à une complexification et une technicisation de l'action publique du fait de l'accroissement du nombre de

normes et des nouvelles aspirations des citoyens. A cet égard, la décentralisation n'a pas toujours été suivie d'un accompagnement et d'une coordination suffisante de l'Etat.

- Contrairement aux grandes, les petites collectivités ne disposent pas d'équipes en interne en mesure de les assister sur les procédures d'urbanisme ou d'aménagement du territoire. Celles-ci, ne détiennent par ailleurs pas suffisamment de ressources financières pour solliciter l'expertise de professionnels.

- L'offre de services offerte aux élus est actuellement trop peu lisible. Entre la multiplicité des démarches à mener (réponse aux appels à manifestation d'intérêt, appels d'offre, contrat de relance), le nombre et l'éclatement des parties prenantes à contacter, les élus peinent à s'y retrouver.

- Le choix des élus est complexe du fait de la multiplicité d'acteurs publics, en concurrence les uns avec les autres et installés sur des territoires sur lesquels une offre privée existe déjà. Ils se retrouvent ainsi contraints de faire appel à des services de certaines agences à la fois juges et parties.

- Il existe un certain nombre de « zones de frottement » entre les offres des entreprises et celles du secteur parapublic, qui fragilisent le secteur économique de l'ingénierie des territoires.

## PROPOSITIONS

- 1 Déployer un chèque forfaitaire d'ingénierie territoriale à disposition des élus de petites communes installées en zone rurale leur permettant de financer des études de faisabilité.

- 2 Développer une plateforme digitale de contact à destination des maîtres d'œuvre répertoriant et recensant exhaustivement les professionnels privés de l'ingénierie selon leur localisation, leur rôle et leur apport sur les différentes étapes des opérations d'urbanisme ou de construction.

- 3 Mettre en place un comité national intégrant les professionnels de l'aménagement du territoire chargé de simplifier le quotidien des élus : simplification du code de l'urbanisme et du code des collectivités territoriales, développement du « *Legal design* » par l'utilisation d'outils visuels pour expliquer les normes, contrats et procédures administratives.

- 4 Instaurer un « pacte de subsidiarité » sous l'égide de l'Etat permettant d'organiser la complémentarité entre offre d'ingénierie territoriale privée et publique avec une répartition claire des missions et compétences et une intervention publique spécialisée sur les services auxquels le secteur privé ne peut répondre.

- 5 Développer un dialogue au plan national et territorial entre les agences publiques de cohésion territoriale et les professionnels privés de l'aménagement du territoire, en intégrant ces derniers aux assemblées décisionnaires et délibératives.

## POUR UNE ÉQUITÉ ENVIRONNEMENTALE

Les effets du dérèglement climatique sont indéniables et requièrent une politique d'adaptation et de résilience de nos territoires. Complémentaire d'une réduction des causes du dérèglement climatique, une politique d'adaptation et d'anticipation des risques naturels est nécessaire pour ne pas laisser certains territoires plus fragiles ou plus exposés livrés à eux-mêmes.

Il est ainsi devenu impératif de fixer des objectifs ambitieux, notamment en matière de gestion et d'aménagement du foncier. L'artificialisation des sols conduit à des phénomènes de dégradation et d'imperméabilisation des sols, de perte de biodiversité, de renforcement des « îlots de chaleur » en zone urbaine et d'augmentation du phénomène de ruissellement difficilement réversibles. De tels phénomènes requièrent des actions fortes. Néanmoins, pour éviter les fractures environnementales, il est à la fois nécessaire de tenir compte des spécificités des territoires et d'anticiper les effets indirects d'une densification de l'espace.

Pour une mobilisation réussie, l'Union nationale des géomètres-experts a ainsi développé 5 propositions pour mener une politique du foncier circonstanciée et anticiper les risques environnementaux et climatiques.

### CONSTATS

- L'une des conséquences du dérèglement climatique est une exposition accrue des territoires aux risques naturels : inondations, vagues de chaleur et sécheresse, recul du trait de côte. La France n'est pas épargnée.
- Les élus locaux sont les acteurs principaux de la prévention des risques naturels. Ils doivent être aidés pour anticiper les



O. ROCHARD

bouleversements environnementaux. Le niveau de culture du risque est pourtant insuffisant en France.

- La lutte contre l'artificialisation des sols doit être une priorité, du fait de ses effets sur la biodiversité. Elle doit notamment reposer sur la densification urbaine. Les politiques de densification urbaine ne doivent pas être dogmatiques pour tenir compte des réalités que les élus rencontrent : injonction à construire des logements, concrétisée dans la loi SRU, attentes des citoyens en matière de qualité de vie, aspirations pour le logement individuel.
- La capacité des territoires à se saisir des enjeux de densification et de sobriété foncière dépend de spécificités territoriales. La consommation d'un hectare dans une zone déjà urbanisée ne correspond pas à la consommation d'un hectare dans une zone peu dense.
- Les outils en matière de lutte contre l'étalement urbain peuvent être parfois trop rigides car fondés sur des règles s'adaptant peu à la diversité des situations rencontrées.
- La densification du bâti présente des effets pervers en matière de droits de propriété. Une politique de densification non préparée risque de susciter des situations de voisinages conflictuelles, régulièrement résolues par l'intermédiation des élus locaux en charge de l'urbanisme et par la justice.

### PROPOSITIONS

- 6 Développer un partenariat public / privé soutenant les initiatives des géomètres-experts et autres professionnels de l'aménagement visant à former les élus locaux aux enjeux environnementaux et aux risques naturels, dans le cadre d'une coproduction multi-acteurs.
- 7 Adapter les objectifs « zéro artificialisation nette » des sols en fonction de la diversité des territoires et de la diversité des besoins et réalités exprimées localement.
- 8 Organiser des « états généraux du foncier » pour dégager une méthodologie consensuelle sur l'appréciation de la consommation d'espace et définir des critères efficaces de territorialisation des objectifs de zéro artificialisation nette.
- 9 Mettre en place un guichet unique « maîtrise du foncier » à destination des élus et des particuliers associant des géomètres-experts. Ce guichet prodiguerait des conseils en matière de densification, de parcellisation de propriété, et plus généralement en matière de création de logements au sein de propriétés existantes.
- 10 Renforcer les garanties foncières pour tout terrain bâti ou à bâtir face aux conséquences de la densification du bâti en sécurisant la garantie foncière, en systématisant le recours au bornage lors de la vente de terrains et en limitant les actions judiciaires aux situations les plus justifiées.