



Mise en œuvre de la pluridisciplinarité en aménagement au sein d'un cabinet de géomètre-expert

Gabriel Blanchet

► To cite this version:

Gabriel Blanchet. Mise en œuvre de la pluridisciplinarité en aménagement au sein d'un cabinet de géomètre-expert. Sciences de l'ingénieur [physics]. 2017. dumas-01834291

HAL Id: dumas-01834291

<https://dumas.ccsd.cnrs.fr/dumas-01834291>

Submitted on 10 Jul 2018

HAL is a multi-disciplinary open access archive for the deposit and dissemination of scientific research documents, whether they are published or not. The documents may come from teaching and research institutions in France or abroad, or from public or private research centers.

L'archive ouverte pluridisciplinaire **HAL**, est destinée au dépôt et à la diffusion de documents scientifiques de niveau recherche, publiés ou non, émanant des établissements d'enseignement et de recherche français ou étrangers, des laboratoires publics ou privés.

CONSERVATOIRE NATIONAL DES ARTS ET METIERS
ECOLE SUPERIEURE DES GEOMETRES ET TOPOGRAPHES

MEMOIRE

présenté en vue d'obtenir

le DIPLOME D'INGENIEUR CNAM

SPECIALITE : Géomètre et Topographe

Par

Gabriel BLANCHET

**Mise en œuvre de la pluridisciplinarité en aménagement au sein d'un
cabinet de géomètre-expert**

Soutenu le 30 Juin 2017

PRESIDENT : M. Laurent MOREL

Directeur de l'E.S.G.T

**MEMBRES : M. Mathieu BONNEFOND
M. Jean-Odon CENAC
M. Vincent SAINT-AUBIN**

**Professeur Référent
Maître de Stage
Maître de Stage**

Avant-propos

La société VALORIS est un cabinet de géomètre-expert et un bureau d'étude technique. Elle est issue de la fusion en 2014 des cabinets GEOLAURAGAIS (FERRET JALBAUD CENAC), créé par M.FERRET en 1974, et SAINT-AUBIN BAZALGETTE WARIN, créé par M.SAINT-AUBIN en 1984. Elle compte aujourd'hui 6 associés géomètres-experts et une vingtaine de collaborateurs. La société VALORIS est présente sur 3 agences et 6 permanences dans la région toulousaine.

Celle-ci porte, du fait de son positionnement sur le marché de l'aménagement (urbanisme opérationnel, ingénierie publique et privée...), une réflexion sur la pluridisciplinarité et les moyens de sa mise en œuvre.

Remerciements

Je tiens à remercier mes maîtres de stage M. Jean-Odon CENAC, géomètre-expert, et M. Vincent SAINT-AUBIN, géomètre-expert et 1^{er} vice-président de l'OGE, pour leurs conseils avisés, leur motivation et leur soutien pour mener à bien ce Travail de Fin d'Etude. Je tiens également à remercier leurs associés M. Simon BAZALGETTE, M. Christophe JALBAUD, M. Etienne SAINT-AUBIN et M. Bertrand WARIN pour leur accueil et leur conseil tout au long de ces cinq mois.

Je remercie également M. Mathieu BONNEFOND, mon professeur référent et maître de conférences spécialités aménagement et géographie à l'ESGT, qui m'a soutenu et guidé tout au long de ce mémoire en m'apportant des idées avisées.

Je souhaite remercier l'ensemble des collaborateurs du cabinet VALORIS, pour leur accueil et le savoir-faire qu'ils m'ont transmis, et plus spécialement M. Sébastien KRAEMER et M. Mathieu DEJEAN pour les précieuses informations qu'ils m'ont apportées et leur patience pour répondre à mes questions.

Je souhaite par ailleurs remercier toutes les personnes qui m'ont permis de réaliser ce mémoire et notamment celles qui ont acceptés lors d'entretiens de partager leurs expériences et connaissances dans leurs spécialités.

Je souhaite enfin remercier ma famille et mes amis qui m'ont soutenu tout au long de mes études.

Liste des abréviations et acronymes

- ❖ AEU : Approche Environnementale de l'Urbanisme
- ❖ AJFE : Association Française des Juristes d'Entreprises
- ❖ AFNOR : Agence Française de NORmalisation
- ❖ ALUR : Accès au Logement et un Urbanisme Rénové
- ❖ AMO : Assistant à la Maîtrise d'Ouvrage
- ❖ AVAP : Aires de Valorisation de l'Architecture et du Patrimoine
- ❖ BET : Bureau d'Etude Technique
- ❖ CAP : liberté de la Création, de l'Architecture et du Patrimoine
- ❖ CAPA : Certificat d'Aptitude à la Profession d'Avocat
- ❖ CLIO : Comité de Liaison des Institutions Ordinales
- ❖ CNOA : Conseil National de l'Ordre des Architectes
- ❖ CNPL : Chambre Nationale des Professions Libérales
- ❖ COS : Coefficient d'Occupation du Sol
- ❖ CU : Code de l'Urbanisme
- ❖ DCJE : Diplôme de Juriste Conseil d'Entreprise
- ❖ DPLG : Diplômé par le Gouvernement
- ❖ FFP : Fédération Française du Paysage
- ❖ GE : Géomètre-Expert
- ❖ GIE : Groupement d'Intérêt Economique
- ❖ GME : Groupement Momentané d'Entreprises
- ❖ GMEL : Groupement Momentané d'Entreprises Libérales
- ❖ HMONP : Habilitation à la Maîtrise d'Œuvre en Nom Propre
- ❖ HQE : Haute Qualité Environnementale
- ❖ ICPE : Installation Classée pour la Protection de l'Environnement
- ❖ IOTA : une Installation, un Ouvrage, des Travaux ou une Activité
- ❖ LEMA : Loi sur l'Eau et les Milieux Aquatiques
- ❖ MAF : Mutuelle des Architectes de France
- ❖ MOe : Maître d'Œuvre
- ❖ MO : Maître d'Ouvrage
- ❖ MOP : Maîtrise d'Œuvre Privée
- ❖ OGE : Ordre des Géomètres-Experts
- ❖ OPQIBI : Organisme Professionnel de Qualification de l'Ingénierie Bâtiment Industrie
- ❖ OPQU : Office Professionnel de Qualification des Urbanistes
- ❖ PA : Permis d'Aménager
- ❖ PAPE : Projet Architectural, Paysager et Environnemental
- ❖ PC : Permis de Construire
- ❖ PDU : Plans de Déplacements Urbains
- ❖ PLH : Programme Local de l'Habitat
- ❖ PLU : Plan Local d'Urbanisme
- ❖ PLUi : Plan Local d'Urbanisme intercommunal
- ❖ POPE : Programme d'Orientation de la Politique Energétique
- ❖ POS : Plan d'Occupation du Sol
- ❖ SA : Société Anonyme
- ❖ SDAGE : Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux
- ❖ SAGE : Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux
- ❖ SARL : Société à Responsabilité Limitée
- ❖ SCP : Société Civile Professionnelle
- ❖ SCS : Société en Commandite Simple
- ❖ SCoT : Schéma de Cohérence Territoriale
- ❖ SEL : Société d'Exercice Libéral
- ❖ SEP : Société En Participation
- ❖ SMO : Système de Management de l'Opération
- ❖ SNC : Société en Nom Collectif
- ❖ SPE : Société Pluri-professionnelle d'Exercice
- ❖ SPFPL : Société de Participation Financière des Professions Libérales
- ❖ SRU : Solidarité et Renouvellement Urbain
- ❖ UNGE : Union National des Géomètres-Experts
- ❖ VRD : Voiries et Réseaux Divers
- ❖ ZPPAUP : Zones de Protection du Patrimoine Architectural et Urbain

Sommaire

AVANT-PROPOS	2
REMERCIEMENTS	2
LISTE DES ABREVIATIONS ET ACRONYMES	3
SOMMAIRE	4
INTRODUCTION	5
PARTIE I : DE LA COMPLEXIFICATION DES PROJETS D'AMENAGEMENT A LA CONSTITUTION D'EQUIPES PLURIDISCIPLINAIRES	8
1. DES PROJETS D'AMENAGEMENT DE PLUS EN PLUS COMPLEXES	8
1.1 Par leurs législations et réglementations	8
1.2 Par une gestion des projets : exemple de la HQE-Aménagement	11
2. DE LA DIVERSITE DES COMPETENCES EN AMENAGEMENT	13
2.1 Vers une diversification des activités en aménagement du géomètre-expert	13
2.2 Autres professions et métiers de l'aménagement	14
2.3 A retenir	19
3. LE GEOMETRE-EXPERT FACE A LA PLURIDISCIPLINARITE : VERS 2 NOUVEAUX MODES D'ORGANISATION	20
PARTIE II : UNE APPROCHE INTEGREE : UNE ORGANISATION INTERNE DES COMPETENCES	21
1. UN DEVELOPPEMENT DES COMPETENCES EN INTERNE	21
1.1 Un recrutement en interne	21
1.2 Le développement des qualifications professionnelles	23
1.3 A retenir	25
2. LES MODES D'EXERCICE EN COMMUN	25
2.1 Des prises de participation	25
2.2 L'exercice en commun sans création de personne morale	28
3. QUELS MODES D'ORGANISATION INTERNE POUR LE GEOMETRE-EXPERT DANS L'AVENIR ?	30
3.1 Vers une spécialisation du géomètre-expert ?	30
3.2 Vers un nouveau mode d'exercice en commun : la Société Pluri-professionnelle d'Exercice ?	33
3.3 Vers un autre mode d'organisation ?	36
PARTIE III : UNE APPROCHE EN RESEAU : UNE (RE)ORGANISATION EN EXTERNE	37
1. UNE (RE)ORGANISATION EN EXTERNE PONCTUELLE	37
1.1 La sous-traitance	37
1.2 La co-traitance	41
1.3 A retenir	44
2. EXTERNALISATION DES ACTIVITES D'AMENAGEMENT	44
2.1 Le choix de l'externalisation	45
2.2 Les activités à externaliser	45
2.3 Exemple d'externalisation d'activités	45
2.4 A retenir	45
3. LA MISE EN ŒUVRE DE LA PLURIDISCIPLINARITE	45
3.1 Le management de l'équipe pluridisciplinaire	46
3.2 Le coût de la pluridisciplinarité	47
3.3 Vers une mise en œuvre variée de la pluridisciplinarité	48
CONCLUSION	50
BIBLIOGRAPHIE	52
WEBOGRAPHIE	55
TABLE DES FIGURES	56
TABLE DES TABLEAUX	56
TABLE DES ANNEXES :	57
RESUME	88

Introduction

L'Ordre des Géomètres-Experts (OGE) a créé le site web « Aménager la France » à l'occasion de l'élection présidentielle française de 2017. Sur celui-ci, il précise que les domaines d'intervention du géomètre-expert sont larges, pluriels et variés mais méconnus auprès des donneurs d'ordre et des professionnels.

Cette méconnaissance des compétences du géomètre-expert a certainement poussé à inscrire, dans la loi CAP¹, de faire appel aux compétences d'un architecte pour la réalisation du Projet Architectural, Paysager et Environnemental (PAPE) du Permis d'Aménager (PA) dans le cadre de lotissement d'une superficie supérieure à 2 500m² (applicable depuis le 1^{er} mai 2017). L'architecte rejoint ainsi le géomètre-expert (pour les opérations foncières) et le notaire (pour les actes notariés) en tant qu'acteur incontournable des projets d'aménagement.

Ces opérations d'aménagement sont rattachés à des opérations urbaines, périurbaines ou rurales et sont à l'image des modes de production de la ville décrits par A.BOURDIN (2001 : pp.148-151). Ce dernier liste 5 modes de production dont les opérations associant habitats et activités qui correspondent à « l'essentiel de la production [ou du moins] à celle qui consomme le plus d'espace ». Cette vision est partagée par N.ARAB (2007 : p. 149) qui décrit les projets dits « immobiliers » comme représentant la forme « la plus traditionnelle du projet en urbanisme » et leurs objets est de concevoir un projet limité dans l'espace (terrain spécifique) et dans le temps (généralement moins de 5 ans).

Ces projets « immobiliers » sont caractérisés par 3 modèles²:

- le mode diffus qui est une fabrique de maisons en auto-construction ;
- la production d'habitat groupé lié à l'intervention d'un seul et même opérateur ;
- la production de lotissement.

Les modes d'habitat qui nous intéressent sont la production d'habitat groupé et le lotissement. L'opération d'habitat groupé se différencie du lotissement du fait qu'il se caractérise par une dimension d'autogestion³. Ils sont portés par deux types d'aménagement avec d'une part les aménagements publics, gérés par des marchés publics codifiés mais en constante évolution⁴ et d'autre part les aménagements réalisés par le privé, dont le mode de passation de marché est libre.

Ces projets d'aménagement sont ainsi de plus en plus complexes du fait que les enjeux urbains et les problématiques à traiter qui se sont « considérablement complexifiés » N.ARAB (2007 : p.153). Cette complexification se traduit par des évolutions juridiques récentes et un nombre d'intervenants de plus en plus importants vis-à-vis des projets urbains.

¹ Loi relative à la liberté de la Création, à l'Architecture et au Patrimoine (CAP), du 7 juil. 2016

² p.85, Le lotissement, quels potentiels pour l'organisation d'une production qualifiée de la ville ordinaire ? Pour une approche morphologique du lotissement, Lou HERRMANN, Les Cahiers du Développement Urbain Durable, Fev. 2015

³ Habitat groupé : « un lieu de vie où habitent plusieurs entités (familles ou personnes) et où l'on retrouve des espaces privatifs et des espaces collectifs autogérés », Guide pratique « Habitat groupé », Habitat et Participation, Oct. 2007, p.11

⁴ Suite à l'abrogation du code des marchés publics et de son ordonnance le 1^{er} avril 2016, une ordonnance et un décret régissent les marchés publics jusqu'à la publication d'un nouveau code des marchés public qui doit paraître fin 2018

Fort de ce constat, deux éléments ressortent : le premier est la nécessité de qualité dans les projets urbains marqués selon N.ARAB (2007 : p. 151-152) par un processus d'innovation et des activités qui en découlent (projet, conception, recherche et développement) pour répondre à des « situations urbaines inédites [puisque] les réponses ne peuvent plus se trouver dans des catalogues de solutions prédéfinies et standardisées » ; le second est que posséder l'ensemble des compétences et des qualifications pour une seule personne est difficile voire impossible. On assiste ainsi à la mise en place de solutions par la constitution d'équipes dites pluridisciplinaires en matière d'aménagement.

La constitution d'une telle équipe relève de 3 champs : la pluridisciplinarité à proprement parlé, l'interdisciplinarité et la transdisciplinarité⁵.

La pluridisciplinarité consiste à étudier un projet sous différents points de vue. Cette approche s'appuie sur les compétences propres à chaque professionnel, de spécialité différente, afin de proposer les solutions les plus adaptées vis-à-vis des priorités et des besoins du projet. Cela se traduit par un partage entre professionnel, chacun conservant sa spécificité, au bénéfice de la qualité du projet.

L'interdisciplinarité se base sur le dialogue et l'échange de connaissances entre ces professionnels afin de bénéficier d'un enrichissement mutuel. Elle permet « l'appropriation des connaissances d'une discipline par une autre » selon le guide Commande Publique & pluridisciplinarité : la puissance du partage.

La transdisciplinarité « intègre de nouvelles compétences qui ne relèvent pas uniquement du champ disciplinaire ».

La pluridisciplinarité en elle-même s'appuie sur différents points de vue pour apporter les solutions les plus adaptées. L'interdisciplinarité permet à chacun de s'approprier les connaissances de l'autre. Enfin, la transdisciplinarité relie l'ensemble des disciplines afin d'atteindre un objectif commun.

Le géomètre-expert bénéficie d'une double formation juridique et technique. Cette approche lui permet « d'appréhender la complexité des dossiers d'urbanisme et d'aménagement »⁶. Cette double culture est valorisée en France pour les méthodes d'organisations selon A.BOURDIN (2001, p. 158). Ainsi, le géomètre-expert était autrefois un polytechnicien, c'est-à-dire qu'il possédait l'ensemble des compétences nécessaires pour répondre aux diverses problématiques. Il est aujourd'hui un polyconcepteur, c'est-à-dire une personne capable de travailler avec des professionnels aux compétences multiples (transférables ou non si elles sont liées à des monopoles) sur des projets complexes. Le géomètre-expert peut ainsi se revendiquer en tant que pilote évident de l'équipe pluridisciplinaire.

On peut se demander ainsi : *quels modes d'organisation de l'équipe pluridisciplinaire peuvent développer les géomètres-experts pour faire face à la complexification des projets d'aménagement ?*

Cette réflexion s'appuie sur des recherches concernant les textes législatifs et réglementaires en vigueur, des revues, rapport, guides et sites gouvernementaux, d'instances ordinales...

⁵ Définition, Institut Ergapolis, « Commande Publique & pluridisciplinarité : la puissance du partage », 26/06/13, p.65

⁶ Géomètres-experts, des femmes et des hommes au service du territoire, amenagerlafrance.org, consulté le 14/06/17

J'ai également eu l'occasion de m'entretenir avec M. Vincent SAINT-AUBIN, un de mes maîtres de stage, géomètre-expert et 1er vice-président de l'OGE, qui a alimenté ma réflexion et m'apporté sa vision globale de la profession de géomètre-expert notamment vis-à-vis de la mise en œuvre de la pluridisciplinarité.

J'ai par ailleurs eu l'opportunité de m'entretenir (lors de rendez-vous, d'entretiens téléphoniques ou d'échanges par mails) avec 14 autres professionnels en raison de leurs professions et métiers (architecte, paysagiste-concepteur, notaire, hydrogéologue, avocat, juriste, environnementaliste), de leurs qualifications (urbaniste OPQU) ou de leurs postes spécifiques (juriste de l'OGE, géomètres-experts avec une organisation spécifique dans leurs sociétés). Les différents entretiens ont été effectués selon une méthode dite semi-directive, c'est-à-dire qu'une partie des questions étaient préparée et la suite de l'entretien s'effectuait en fonction des réponses de l'interlocuteur. Les comptes-rendus des divers échanges sont disponibles en annexes.

La réflexion, proposée pour ce Travail de Fin d'Etude, part ainsi du constat qu'une complexification des projets d'aménagement qui demande une réponse pluridisciplinaire en s'appuyant sur une multitude de professionnels, aux compétences variées. En tant que pilote évident, le géomètre-expert a tout intérêt à développer des modes d'organisation spécifiques de cette réponse pluridisciplinaire. Pour cela, il peut organiser les compétences pluridisciplinaires en interne au sein de son cabinet ou les (ré)organiser en externe.

Partie I : De la complexification des projets d'aménagement à la constitution d'équipes pluridisciplinaires

Les projets d'aménagement sont de plus en plus complexes et la législation impose la constitution d'équipe pluridisciplinaire. Pour faire face à cela, le géomètre-expert doit s'associer avec d'autres professionnels. Cette partie donne quelques éléments de cette complexification des projets d'aménagement. Elle donne également un éclairage sur des professions pouvant s'associer au géomètre-expert pour constituer des équipes pluridisciplinaires afin de répondre aux problématiques d'aménagement.

1. Des projets d'aménagement de plus en plus complexes

La complexification des projets d'aménagement passe par d'une part une évolution juridique et d'autre part une gestion spécifique des projets.

1.1 Par leurs législations et réglementations

La complexité réglementaire et juridique est déjà énoncée en tant que « risque » pour les opérations urbaines par N.ABAB en 2001⁷. Cette complexité se traduit aujourd'hui par des évolutions juridiques notamment au niveau de l'urbanisme, de l'environnement et du patrimoine. Nous allons illustrer par quelques exemples les évolutions juridiques récentes amenant une complexification en matière d'aménagement.

1.1.1 Sur l'urbanisme

En matière d'urbanisme, les différents documents de planification doivent mieux s'articuler entre eux (cf. Figure 1).

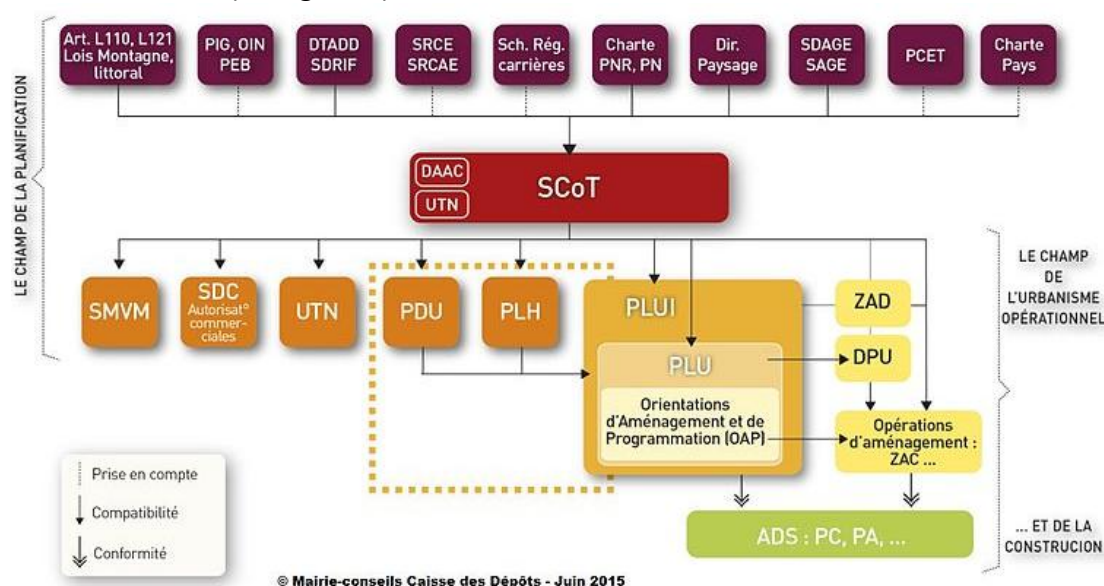


Figure 1 : Schéma de la hiérarchie des normes en urbanisme⁸

On constate que le SCoT (Schéma de Cohérence Territoriale) doit prendre en compte ou être compatible avec de plus en plus de documents de planification. Le PLU

⁷ N. ARAB (2001), La coproduction des opérations urbaines : coopération et conception, Espaces et Sociétés n°105, 2001/2, p.74

⁸ Mairie-conseils (Caisse des Dépôts), Le PLU intercommunal, un outil pour dessiner son projet de territoire. Mairie-conseils Caisse des Dépôts, juin 2015

(Plan Local d'Urbanisme) est amené à évoluer vers une forme intercommunale suite à la loi ALUR⁹. Ce PLUi doit ainsi être compatible au SCoT et doit intégrer les PDU (Plan de Déplacement Urbain) et les PLH (Programmes Locaux de l'Habitat).

La loi ALUR rend également caducs les POS (Plans d'Occupation des Sols) depuis mars 2017 s'ils ne sont pas révisés en PLU. Elle supprime aussi le Coefficient d'Occupation du Sol (COS) et les superficies minimales de terrains constructibles avec pour objectif de lutter contre l'étalement urbain. Dans le cadre de lotissements, elle rend caducs les règlements au bout de 10 ans. Le PLU(i) s'applique donc une fois le règlement rendu caduc. Les Permis d'Aménager (PA) doivent ainsi être conformes aux documents d'urbanisme.

L'articulation des différents documents d'urbanisme entre eux a pour but de simplifier les règles applicables sur les différentes parcelles. On constate néanmoins une augmentation des contraintes sur celles-ci vu qu'elles doivent être conformes à de plus en plus de règles notamment environnementales et liées au patrimoine.

1.1.2 Sur l'environnement

1.1.2.1 Des objectifs de prises en compte de l'environnement¹⁰

La loi POPE de 2005¹¹ fixe plusieurs objectifs au niveau environnemental dont l'utilisation d'énergies renouvelables, la mise en place de certificats d'économie d'énergie afin de promouvoir les économies d'énergie auprès des consommateurs.

Les lois Grenelle 1 & 2 font suite au Grenelle de l'environnement¹². La loi Grenelle 1 présente plusieurs objectifs à son article 7 dont la lutte contre l'étalement urbain, la conception des documents d'orientation et de planification harmonisés ou encore accorder la densité et le niveau de desserte des transports en communs. La loi Grenelle 2 renforce quant à elle les outils existants jusqu'alors en matière d'urbanisme dans le prolongement des objectifs initiés par la loi Grenelle 1 tels que la définition de la trame verte et bleue, l'élaboration de PLUi ou encore le renforcement de l'articulation du PLU avec le SCoT.

Ces objectifs doivent être pris en compte dès la conception du projet pour répondre aux mieux à ces problématiques. Cela entraîne un besoin de compétences sur la connaissance de ces phénomènes (énergétiques, étalement urbain...).

1.1.2.2 La gestion et la protection de la qualité de l'eau¹³

La Loi sur l'Eau et les Milieux Aquatiques (LEMA) de 2006 modifie et complète les deux lois sur l'eau précédente¹⁴. Elle a comme un de ses objectifs « de se donner les outils en vue d'atteindre l'objectif de « bon état » des eaux » fixé par la Directive européenne du Cadre sur l'Eau. La LEMA tente également de prendre en compte « l'adaptation au changement climatique dans la gestion des ressources en eau ».

Ces lois sur l'eau sont à l'origine du dossier d'autorisation des IOTA (Installations, Ouvrages, Travaux ou Activités) au titre de la loi sur l'eau. Ce dernier est maintenant soumis à l'autorisation environnementale unique entrée en vigueur ce 1^{er} mars 2017¹⁵.

⁹ Loi pour un Accès au Logement et un Urbanisme Rénové du 24 mars 2014

¹⁰ Référence juridique loi Grenelle 1 & 2, trameverteetbleue.fr, consulté le 29/03/17

¹¹ Loi de Programme fixant les Orientation des Politiques Energétiques du 13 juillet 2005

¹² Loi sur la programmation relative à la mise en œuvre du Grenelle de l'environnement dite « Grenelle 1 » de 2009 ; loi portant sur l'engagement national pour l'environnement dite « Grenelle 2 » de 2010.

¹³ Loi sur l'eau et les milieux aquatiques, eaufrance.fr, consulté le 28/03/17

¹⁴ Loi de 1964 : gestion décentralisée de l'eau en créant les agences de l'eau et les comités de bassin ; Loi de 1992 : améliorer la protection de la qualité et de la quantité des ressources en eaux en mettant en place les SDAGE et SAGE

¹⁵ Issue de l'ordonnance et du décret relatifs à l'autorisation environnementale, du 26 janvier 2017 ; Autorisation environnementale, developpement-durable.gouv.fr, consulté le 29/03/17

Cette procédure unifiée regroupe notamment les autorisations des IOTA et des ICPE (Installations Classées pour la Protection de l'Environnement). Elle est censée simplifier les demandes d'autorisation, avec un guichet unique. En pratique, tous les services de l'Etat et des collectivités, parties prenantes à l'autorisation, seront consultés. Cela peut amener dans l'avenir une complexification dans la délivrance des autorisations et donc un besoin de compétences dans ce domaine fort pour répondre aux différentes parties prenantes.

Le dossier de déclaration au titre de la loi sur l'eau n'est quant à lui pas modifié.

1.1.2.3 La préservation des milieux

La préservation des milieux est une problématique qui fait l'objet de plusieurs régimes de conservation et de protection. C'est le cas, pour ne citer qu'eux, des zones Natura 2000, issues des directives européennes « Oiseaux » de 1979 et « Habitats » de 1992, qui visent à protéger les espèces et habitats menacés¹⁶ ou encore des zones humides qui sont des milieux à préserver notamment pour leurs fonctions hydrogéologiques.

La loi biodiversité du 8 août 2016 instaure de nouveaux principes de préservation des milieux en prônant un impact positif de l'aménagement sur les milieux¹⁷.

On peut noter que cette loi permet la mise en place des « espaces de continuité écologiques » au sein des PLU(i) en imposant par exemple une part minimale de surfaces non imperméabilisées¹⁸. Elle impose également la végétalisation de certains établissements commerciaux et des dispositifs favorisant la perméabilité et l'infiltration ou l'évaporation des eaux pluviales sur les aires de stationnement ou encore la création de servitudes pour les futurs espaces verts dans les zones urbaines ou à urbaniser des PLU(i).

Cette loi vient donc créer des outils qui fixent des nouvelles exigences environnementales pour les projets d'aménagement.

1.1.1 Sur le patrimoine¹⁹

La loi relative à la Création, à l'Architecture et au Patrimoine (CAP) du 7 juillet 2016 est venue faire quant à elle évoluer plusieurs points en matière de conservation et de mise en valeur du patrimoine.

Elle impose la mise en place de « zones tampons » autour des biens inscrits au patrimoine mondial de l'UNESCO. Elle permet également la création de servitudes d'utilités publiques des abords des monuments historiques. Elle crée des « sites patrimoniaux remarquables » qui sont une fusion des régimes précédents existants : secteurs protégés, Zones de Protection du Patrimoine Architectural et Urbain (ZPPAUP) et les Aires de Valorisation de l'Architecture et du Patrimoine (AVAP).

On peut noter également qu'un décret d'application de la loi CAP²⁰ impose, pour les lotissements « qui sont situés dans le périmètre d'un site patrimonial remarquable, dans les abords des monuments historiques, dans un site classé ou en instance de classement »²¹, un permis d'aménager et non plus une simple déclaration préalable.

La loi CAP développe des outils importants pour la protection du patrimoine qui devront être pris en compte lors de l'élaboration de projets d'aménagement.

¹⁶ Le réseau Natura 2000, inpn.mnhn.fr, consulté le 14/06/17

¹⁷ Compte rendu du Conseil des ministres du 22 août 2016 sur « La reconquête de la biodiversité, de la nature et des paysages », gouvernement.fr

¹⁸ Loi biodiversité : quels impacts dans le code de l'urbanisme ?, architectes.org, 20 sept. 2016

¹⁹ Loi CAP, anil.org, consulté le 31/03/17

²⁰ Décret relatif au patrimoine mondial, aux monuments historiques et aux sites patrimoniaux remarquables, 29 mars 2017

²¹ Art. R421-19 du CU, le 01/04/17

1.1.2 A retenir

Les évolutions législatives et réglementaires favorisent un urbanisme réglementaire fort en améliorant l'articulation des différents outils de planification. De plus, l'environnement est également pris en compte avec des objectifs de protection de l'eau et la préservation des différents milieux. Enfin, le patrimoine est aussi mis en avant avec des réglementations de plus en plus strictes visant à le protéger et à le mettre en valeur.

Les règles liées à ces enjeux sont cumulatives, c'est-à-dire qu'elles s'appliquent qu'elles doivent être pris en compte pour obtenir les autorisations d'urbanisme.

1.2 Par une gestion des projets : exemple de la HQE-Aménagement

On constate aujourd'hui une multiplication des intervenants liée aux contraintes notamment juridiques des projets. Pour y répondre, plusieurs modes de gestions des intervenants ont été développés tel que la démarche HQE (Haute Qualité Environnementale)-Aménagement.

Cette démarche est définie comme « la réalisation d'opérations intégrées à leurs territoires, dont les impacts sur l'environnement, évalués sur l'ensemble du cycle de vie, sont les plus maîtrisés possibles et favorisent le développement économique, social et la qualité de vie »²².

1.2.1 Intervenants

De nombreux intervenants sont amenés à intégrer la gestion de projets d'aménagement et ont des relations spécifiques les uns avec les autres (cf. Figure 2).

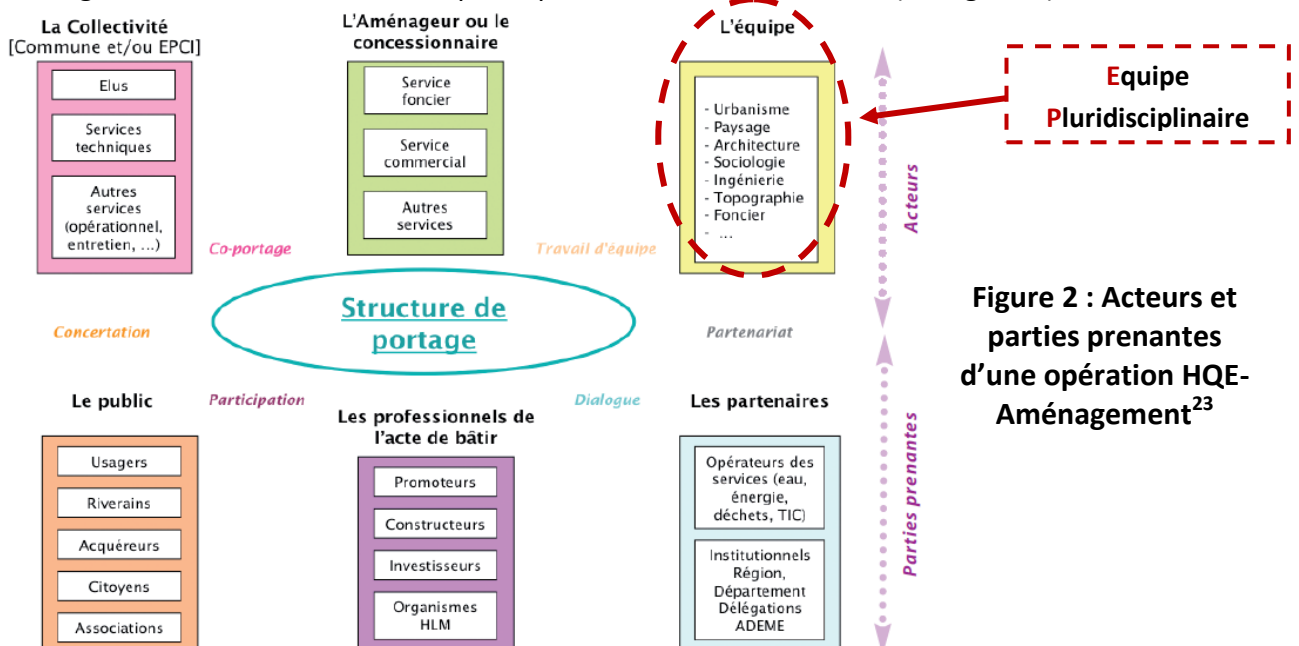


Figure 2 : Acteurs et parties prenantes d'une opération HQE-Aménagement²³

Deux éléments ressortent de cette figure (cf. Figure 2). Le premier est le fait que de nombreux acteurs et parties prenantes interviennent dans l'opération d'aménagement. A.BOURDIN (2001 : p. 163) indique que « tout acteur intéressé [par l'aménagement] se sent un droit à être partie-prenante de l'action » et que ce droit est « difficilement

²² Les principes de la démarche HQE-Aménagement, HQE Association, Guide : la démarche HQE-Aménagement

²³ HQE Association, Guide : la démarche HQE-Aménagement, Figure 5

contestable » puisqu'il est « chaque jour un peu plus inscrit dans la loi ». Ce constat fait en 2001 est d'autant plus vrai aujourd'hui et amène une forme de complexité liée au nombre d'intervenants. Le second élément est le fait que le géomètre-expert se situe dans une équipe que l'on peut également nommer équipe pluridisciplinaire.

La gestion d'une opération d'habitat implique ainsi des discussions, concertations et décisions multiples entre ces intervenants via un processus itératif. En effet, N.ARAB (2001 : pp. 156-157) reprend les propos de Y. JANVIER concernant les processus de coproduction d'opérations urbaines. Ce dernier décrit une opération urbaine comme une opération qui n'est pas séquentielle mais qui est défini progressivement, c'est-à-dire qui évolue au fur et à mesure du projet. Cette définition progressive doit permettre d'obtenir la meilleure solution d'aménagement possible (même si celle-ci n'est pas la seule et unique solution).

1.2.2 Objectifs

La démarche HQE-Aménagement s'appuie également sur les 3 piliers du développement durable : économique, social et environnemental et s'adresse aussi bien aux collectivités qu'aux aménageurs publics ou privés. La gestion d'un projet d'aménagement, selon le Système de Management de l'Opération (SMO) de la démarche HQE-Aménagement, impose²⁴ : « le dialogue de toutes parties prenantes au projet ; l'optimisation de l'opération d'aménagement durable et l'anticipation du suivi des performances ; la transparence et la traçabilité. » (cf. Annexe 1 : Comparaison du déroulement d'une opération classique et du SMO (Système de Management de l'Opération) HQE-Aménagement).

Comparé à une opération « classique », cette démarche demande « de travailler davantage sur les phases amont du projet en veillant à garder la maîtrise des délais propres à l'opération »²⁵.

Cette démarche reprend ainsi les principes de l'ingénierie concourante qui a pour objectif d'améliorer les performances « en matière de coûts, de délais et de qualité en optimisant la phase conception [...] les choix qui auront le plus d'impact sur ces trois facteurs sont pris dans les premières phases du processus de conception » (N.ARAB, 2001 : p.68). Ces principes sont appliqués lors de la démarche HQE-Aménagement puisqu'elle accorde une importance particulière à la phase conception de l'opération.

A. BOURDIN (2001 : pp. 156-157) indique également qu'il n'y a pas de projets urbains sans un « dispositif d'études préalables et contemporaines à l'action et qui s'applique plus généralement [...] à la gestion des compétences ». Mettre en place une équipe aux compétences multiples, c'est-à-dire pluridisciplinaire, apporte ainsi une plus-value importante au moment des phases amont (études de faisabilité et de la conception).

1.2.3 A retenir

La gestion d'une opération d'aménagement en termes d'habitat implique de nombreux intervenants. Ceux-ci sont amenés aux cours des différentes phases du projet à apporter les meilleures solutions possibles aux différentes problématiques via un processus itératif.

²⁴ HQE Association, Guide : la démarche HQE-Aménagement, p.7 ; Annexe 17 : Comparaison du déroulement d'une opération classique et du SMO (Système de Management de l'Opération) HQE-Aménagement

²⁵ HQE Association, Guide : la démarche HQE-Aménagement, p.6

La démarche HQE-Aménagement est un des modes de gestion existant pour répondre à ces problématiques. Elle s'appuie d'une part sur les 3 piliers du développement durable (économique, social et environnemental) et d'autre part sur une vision d'ensemble entre les acteurs et parties prenantes au projet.

Parmi ces acteurs, nous retrouvons l'équipe pluridisciplinaire, dont peut faire parti le géomètre-expert, qui apporte une plus-value notamment au niveau des études de faisabilité et de conception. Nous allons voir dans la partie suivante quels rôles jouent ces acteurs dans l'aménagement.

2. De la diversité des compétences en aménagement

Le besoin de compétences en matière d'aménagement est fort. N. ARAB (2007 : p.154) précise que la diversification des expertises amène, à côté des figures traditionnelles de l'aménagement (dont le géomètre-expert), des spécialistes. Le géomètre-expert est ainsi amené à se positionner, en tant que pilote, dans certains domaines d'activités dont l'aménagement et à recourir à des expertises.

2.1 Vers une diversification des activités en aménagement du géomètre-expert

Le géomètre-expert exerçait autrefois des activités liées à « son cœur de métier » que sont les opérations foncières et topographiques. Même si celle-ci sont toujours présentes, on constate aujourd'hui une diversification de ses activités. L'OGE a dressé un recueil des 10 activités principales réalisées par les géomètres-experts.

Tableau 1 : Activités principales du géomètre-expert²⁶

Activités liées à l'aménagement	Activités hors aménagement
Foncier	Aménagement foncier
Topographie	Copropriété/Division en volumes
Etudes d'Aménagement	Expertise en évaluation
Urbanisme	Immobilier
Ingénierie/Maîtrise d'œuvre	Géomatique

La réalisation d'opérations d'aménagement demande des compétences variées (cf.colonne 1, Tableau 1). Le géomètre-expert est ainsi amené à diversifier ses activités pour répondre, en matière d'aménagement, à différentes problématiques.

2.1.1 Topographie

La topographie en matière d'aménagement ne se cantonne plus aux missions de levés et de rattachement. En effet, la mission topographique peut comprendre des travaux de modélisation hydraulique ou encore des travaux de récolement, c'est-à-dire de relever la position d'éléments existants après travaux tels que les différents réseaux.

2.1.2 Opérations foncières

Les opérations foncières ne peuvent pas faire l'objet de pluridisciplinarité à proprement parlé puisqu'elle relève, d'après l'article 1 de la loi du 7 mai 1946 instituant l'OGE, du monopole de la profession de géomètre-expert²⁷.

Ces opérations demandent une rigueur spécifique avec l'obligation de géoréférencement des opérations foncières depuis 2008, l'instauration du procès verbal de bornage normalisé en 2009, ou encore l'intégration de ces opérations sous le portail

²⁶ OGE, Recueil des Prestations, 24 Juin 2014

²⁷ Monopole de la profession de géomètre, OGE, geometre-expert.fr, consulté le 01/03/17

géofoncier depuis 2010. Les opérations foncières sont aujourd'hui, avec ces pratiques nécessaires et entrées dans les mœurs, plus lourdes à traiter.

2.1.3 Etudes d'aménagement

Les études d'aménagement comprennent les études préalables, c'est-à-dire les investigations concernant les aspects d'une future opération projetée, le dossier de déclaration ou d'autorisation au titre de la loi sur l'eau et les études d'impact.

Le dossier d'autorisation au titre de la loi sur l'eau et les études d'impact sont regroupés sous le terme autorisation environnementale unique depuis l'ordonnance et le décret du 26 janvier 2017²⁸ permettant principalement de vérifier la compatibilité du projet avec la réglementation en vigueur.

Ces études d'aménagement sont la base des opérations d'aménagement. Cette partie peut faire l'objet d'une mise en œuvre, en fonction de l'opération projetée, avec une équipe pluridisciplinaire.

2.1.4 Urbanisme

La mission urbanisme (élaboration demande d'autorisation d'urbanisme et documents indiquant les règles d'urbanisme) peut être réalisée par différents intervenants dont le géomètre-expert. L'architecte a quant à lui un rôle de plus en plus important sur l'élaboration des Permis d'Aménagement (cf. Partie I : 2.2.1.1 Architecte).

2.1.5 Ingénierie et Maîtrise d'œuvre

La partie ingénierie et maîtrise d'œuvre se caractérise par l'intervention du géomètre-expert en tant que MOe (Maîtrise d'Œuvre), c'est-à-dire les éléments de missions définis par la loi MOP (Maîtrise d'Ouvrage Privée), ou AMO (Assistance à la Maîtrise d'Ouvrage), c'est-à-dire des missions d'assistance.

Ces deux fonctions peuvent être confiées au géomètre-expert notamment sur les missions de conception, de réalisation et/ou d'entretien des ouvrages de la VRD (Voirie et Réseaux Divers).

Réaliser la partie conception des VRD en équipe pluridisciplinaire (avec un paysagiste-concepteur par exemple) peut apporter une plus-value en termes de qualité au projet.

2.2 Autres professions et métiers de l'aménagement

Le géomètre-expert est en lien, dans le cadre de ses activités d'aménagement, avec d'autres professionnels du fait de besoin de compétences spécifiques ou de prérogatives propres à certaines professions. Nous allons voir ici celles que l'on retrouve en règle générale en matière d'opération d'aménagement et qui sont susceptibles de travailler avec les géomètres-experts.

Certains des professions et métiers étudiés ici entrent dans le champ des professions libérales. Ceux-ci sont définis par la CNPL²⁹ et sont ainsi soumis au besoin de qualification à titre personnel.

²⁸ Autorisation environnementale, developpement-durable.gouv.fr, consulté le 29/03/17

²⁹ Chambre Nationale de Professions Libérales (CNPL) définit la profession libérale comme : « toute profession exercée sur la base de qualifications appropriées, à titre personnel, sous sa propre responsabilité et de façon professionnellement indépendante, en offrant des services intellectuels et conceptuels dans l'intérêt du client et du public », cnpl.org, consulté le 01/03/17

On peut différencier plusieurs professions et métiers liés l'aménagement : les professions réglementées et les professions et métiers de l'ingénierie et du droit.

2.2.1 Professions réglementées

Les professions réglementées sont définies par une directive européenne³⁰. Ces professionnels sont soumis d'une part aux obligations de qualification professionnelle, déjà envisagé par le champ des professions libérales et d'autre part sont soumises à des dispositions spécifiques de leurs titres professionnels (règles déontologiques et contrôle de leurs instances professionnelles : ordre, chambre ou syndicat).

Nous allons voir ici les professions réglementées (autre que le géomètre-expert) suivantes : architecte, paysagiste-concepteur, avocat spécialisé en droit de l'urbanisme et notaire.

2.2.1.1 Architecte

L'intervention de l'architecte pour la réalisation du PA doit être prise en compte dans le mode d'organisation des opérations d'aménagement (cf. Tableau 2).

Tableau 2 : L'architecte et l'aménagement

<i>Accès à la profession</i>	Depuis 2005, être titulaire ³¹ : - d'un diplôme d'Etat d'architecture (niveau bac +5) délivré par une des 22 écoles d'architecture en France ; - de la HMONP (Habilitation à la Maîtrise d'Œuvre en Nom Propre) qui s'obtient après une formation d'un an. Ces formations permettent l'inscription auprès du tableau du Conseil National de l'Ordre des Architectes (CNOA) afin d'accéder au titre d'architecte.
<i>Compétences en aménagement</i>	Selon le guide « Construire avec l'architecte » ³² , il intervient de la conception à la réalisation des travaux, autrement dit les différents éléments de missions de maîtrise d'œuvre.
<i>Monopole</i>	Depuis la loi CAP : - pour des Permis de Construire (PC) : pour toute construction supérieure à 150 m² (depuis le 1^{er} mars 2017 contre 170 m² auparavant), les personnes physiques sont tenues de recourir à un architecte (hormis pour les constructions à usage agricole)³³ ; - pour les Permis d'Aménager (PA), il est nécessaire de faire appel aux compétences d'un architecte pour la réalisation du Projet Architectural Paysager et Environnemental (PAPE) d'un lotissement dont la surface de terrain à aménager est supérieure à 2 500m². Cette disposition est applicable depuis le 1^{er} mai 2017³⁴.

2.2.1.2 Paysagiste-Concepteur

L'article 174 de la loi biodiversité du 8 août 2016 vient reconnaître le titre de « paysagiste-concepteur » à ceux nommés autrefois « architecte-paysagiste » (cf. Tableau 3). Ce dernier terme est reconnu par le Bureau International du Travail³⁵ mais n'est pas employé en France du fait du refus de l'ordre des architectes de confondre les deux professions.

³⁰ « une activité ou un ensemble d'activités professionnelles dont l'accès, l'exercice ou une des modalités d'exercice est subordonné directement ou indirectement, [...], à la possession de qualifications professionnelles déterminées ; l'utilisation d'un titre professionnel limitée par des dispositions législatives, réglementaires ou administratives aux détenteurs d'une qualification professionnelle donnée constitue notamment une modalité d'exercice », Art. 3, Directive européenne relative à la reconnaissance des qualifications professionnelles, n°2005/36/CE

³¹ architectes.org, consulté le 02/02/17

³² Construire avec l'architecte, Ordre des Architectes, Nov. 2012

³³ Décret relatif à des dispenses de recours à un architecte, du 14 décembre 2016

³⁴ Décret relatif à l'établissement du projet architectural, paysager et environnemental d'un lotissement, du 27 février 2017

³⁵ Paysagiste –concepteur : Définition, f-f-p.org, consulté le 24/04/17

Tableau 3 : Le paysagiste-concepteur et l'aménagement

<i>Accès à la profession</i>	La reconnaissance du titre est récente (août 2016), 2 possibilités existent ³⁶ : - En étant diplômé d'une des 6 écoles en France ; - En ayant acquis par expérience un niveau équivalent et la faire reconnaître par la FFP (Fédération Française du Paysage) via une procédure spécifique peuvent prétendre au titre de paysagiste-concepteur habilité.
<i>Compétences en aménagement</i>	3 missions définies par la FFP ³⁷ : « Etudes générales, de planification et de programmation, études particulières et de maîtrise d'œuvre, conseil et d'expertise. ». En règle générale, il intervient sur des aménagements urbains/périurbains ³⁸ , en tant que MOe (opération publique ou privée) ³⁹ .
<i>Monopole</i>	Aucun monopole à l'heure actuelle

2.2.1.3 Avocat spécialité droit de l'urbanisme

Les avocats peuvent plaider dans tous les domaines du droit mais peuvent faire reconnaître un savoir-faire particulier tel qu'en droit de l'urbanisme (cf. Tableau 4).

Tableau 4 : L'avocat spécialisé en droit de l'urbanisme et l'aménagement

<i>Ordres</i> ⁴⁰	Conseil National des Barreaux : pour les avocats inscrits dans les différents barreaux à l'exception du barreau de Paris ; Ordre des Avocats de Paris : pour les avocats inscrits au barreau de Paris ; Ordre des Avocats au Conseil d'Etat et à la Cour de cassation : pour les avocats inscrits au Conseil d'Etat et à la Cour de Cassation.
<i>Accès à la profession</i>	La voie normale : le candidat doit être « titulaire d'un master 1 en droit ou équivalent » et « du CAPA » (Certificat d'Aptitude à la Profession d'Avocat)⁴¹. Ce CAPA est un certificat à obtenir auprès d'une des 15 écoles d'avocats. La voie dérogatoire : un certains nombres de personnes peut être dispensés de formation théorique et pratique et du CAPA en raison de leurs expériences et qualifications professionnelles⁴².
<i>Spécialisation</i>	Ils peuvent plaider dans tous les domaines du droit⁴³. <i>Reconnaissance d'un savoir-faire dans un domaine spécifique par :</i> 26 mentions de spécialisations⁴⁴ (obtention après 4 années d'expériences minimum continues et une pratique professionnelle en qualité d'avocat ou préalable à cette qualité⁴⁵) dont la mention droit immobilier ; - des qualifications spécifiques qui précisent un champ juridique d'intervention privilégié⁴⁶ dont le droit de l'urbanisme qui fait partie des 10 qualifications possibles de la mention droit immobilier (cf. Annexe 3 : Tableau des qualifications spécifiques pour la spécialisation droit immobilier) La qualification spécifique droit de l'urbanisme est ainsi un champ spécifique d'intervention des avocats et correspond au cadre des opérations d'aménagement.
<i>Compétences en aménagement</i> ⁴⁷	le conseil : en amont de l'opération, l'avocat intervient pour la partie conception. Il a pour but d'identifier les problèmes juridiques particuliers de l'opération, sa faisabilité, la pertinence du périmètre, le caractère complet du dossier d'autorisation (permis d'aménager, déclaration préalable), la vérification des règles applicables dans le cadre du règlement national d'urbanisme, PLU(i), cartes communales ... le contentieux : en aval de l'opération qui peut se caractériser par 2 éléments : - Le recours contre un refus de permis d'aménager ou une déclaration préalable ; - La défense contre le recours d'un tiers sur un permis d'aménager ou de déclaration préalable.

³⁶ Diplômes et habilitations, f-f-p.org, consulté le 24/04/17

³⁷ Missions du paysagiste concepteur, f-f-p.org, consulté le 24/04/17

³⁸ Idem Missions du paysagiste concepteur

³⁹ Christophe MAISONNEUVE, paysagiste-concepteur, entretien téléphonique du 24/04/17

⁴⁰ Les ordres, clio.fr, consulté le 01/05/17

⁴¹ Accès à la profession par la voie normale, cnb.avocat.fr, consulté le 25/04/17

⁴² « au titre des articles 97 et 98 du décret du 27 novembre 1991 », Accès à la profession par la voie dérogatoire, cnb.avocat.fr, consulté le 25/04/17

⁴³ Sandrine BOUYSSOU, avocate spécialité droit de l'urbanisme, entretien téléphonique du 25/04/17

⁴⁴ Art. 1, arrêté du 28 déc. 2011

⁴⁵ Guide Pratique, Obtention d'un certificat de spécialisation, Conseil National des Barreaux, 20 mai 2016

⁴⁶ Guide Pratique spécialisations : les qualifications spécifiques, cnb.avocat.fr, consulté le 27/04/17

⁴⁷ Sandrine BOUYSSOU, avocate spécialité droit de l'urbanisme, entretien téléphonique du 25/04/17

<i>Monopole</i>	Pour l'assistance et la représentation ⁴⁸ : • non pas obligatoire : « devant le tribunal d'instance, le juge de proximité, le conseil de prud'hommes, le tribunal des affaires de sécurité sociale, le tribunal de commerce, le tribunal paritaire des baux ruraux comme devant les juridictions répressives » ; • obligatoire et représenté par des avocats qui font partie d'une organisation indépendante par rapport aux autres avocats : devant la Cour de cassation et au Conseil d'Etat.
-----------------	---

2.2.1.4 Notaire

Les notaires sont : « les officiers publics établis pour recevoir les actes et contrats auxquels les parties doivent ou veulent faire donner le caractère d'authenticité attaché aux actes de l'autorité publique, et pour assurer la date, en conserver le dépôt, en délivrer des grosses et expéditions »⁴⁹.

Tableau 5 : Le notaire et l'aménagement

<i>Accès à la profession</i> ⁵⁰	• voie professionnelle : être titulaire d'un master 2 en droit et effectuer un stage de 30 mois dans un Centre de Formation Professionnelle Notariale ; • voie universitaire : être titulaire d'un master 1 en droit et poursuivre vers un master 2 en droit mention ou spécialité droit notarial et réaliser un stage de 2 ans ; • voie interne : pratiquer une activité professionnelle auprès d'un notaire depuis plus de 9 ans dont 6 ans après l'obtention du diplôme de 1^{er} clerc ou du diplôme de l'Institut des Métiers du Notariat.
<i>Compétences en aménagement</i> ⁵¹	• le conseil : sur la partie foncière, les autorisations administratives et les questions techniques, les aspects liés à la fiscalité... ; • le rédactionnel : promesse de vente et sous-seing privé, dépôt de pièces, actes de revente des lots.
<i>Monopole</i> ⁵²	Authentification par délégation : • des actes solennels : actes de donation, donation partage, contrat de mariage... • des actes notariés : des ventes en l'état futur d'achèvement, des baux ruraux cessibles... • des actes translatifs ou déclarations de propriété immobilière : ceux-ci doivent avoir une forme authentique pour être publiés par les services de la publicité foncière.

On constate ainsi que les actes concernant les propriétés immobilières sont du ressort exclusif du notaire (cf. Tableau 5). En termes d'opération d'habitats groupés et de lotissement, le notaire doit donc obligatoirement intervenir.

2.2.2 Professions et métiers de l'ingénierie et du droit

A l'inverse des professions réglementées, certains métiers ne sont pas soumis à un titre pour être exercé. En matière d'aménagement, on trouve : le juriste d'entreprise spécialisé en aménagement, le bureau d'étude technique, l'urbaniste, l'hydrogéologue et l'environnementaliste.

2.2.2.1 Juriste d'entreprise spécialisé en aménagement

La profession de juriste d'entreprise n'entre pas dans le champ des professions libérales.

Tableau 6 : Le juriste d'entreprise et l'aménagement

<i>Différence avec l'avocat</i>	Ils ne peuvent pas plaider, à l'inverse des avocats, auprès des tribunaux.
<i>Accès au métier</i>	Plusieurs formations mais aucune n'est obligatoire. L'Association Française des Juristes d'Entreprises (AFJE) a listé plusieurs formations possibles et notamment le Diplôme de Juriste Conseil d'Entreprise (DJCE) délivré par 10 universités françaises ⁵³ .

⁴⁸ Art.4, loi portant réforme de certaines professions judiciaires et juridique, 31 décembre 1971 & Etre avocat : Le rôle de l'avocat, cnb.avocat.fr, consulté le 17/05/17

⁴⁹ Art. 1, Ordonnance relative au statut du notariat, 2 nov. 1945

⁵⁰ Notaire, notaire.fr, le 05/04/17

⁵¹ Maître Julien DURAFORG, notaire, entretien du 15/05/17

⁵² p. 13, Avis relatif aux questions de concurrence concernant certaines professions juridiques réglementées, Autorité de la concurrence, 9 janv. 2015

<i>Compétences en aménagement et spécialisation</i>	Compétences de conseils dans tous les domaines du droit. Il peut (comme l'avocat) se spécialiser en droit de l'urbanisme ⁵⁴ .
---	--

Les professions d'avocats et de juristes peuvent ainsi intervenir dans les opérations d'aménagement afin de sécuriser juridiquement les opérations d'aménagement (cf. Tableau 4 & Tableau 6).

2.2.2.2 Bureau d'Etude Technique (BET)

Le Bureau d'Etude Technique (BET) est défini comme un « organisme dans lequel des ingénieurs et autres techniciens traitent les problèmes généraux ou spéciaux liés à une réalisation architecturale ou à une réalisation de génie civil »⁵⁵.

Le BET peut être généraliste ou spécialisé. La qualification du bureau d'étude dépendra de la spécificité du bureau d'étude étudié. Il existe par exemple des bureaux d'études spécialisés en V.R.D, en hydrogéologie, en environnement, en paysage...

2.2.2.3 Urbaniste

L'urbaniste, nommé au XXème siècle architecte urbaniste, est un « technicien spécialisé dans l'ordonnancement des espaces urbains »⁵⁶. Afin de protéger leurs savoir-faire, des urbanistes ce sont regroupés au sein d'un office : l'Office Professionnel de Qualification des Urbanistes (OPQU). Cette reconnaissance d'urbaniste dit « urbaniste OPQU » est attaché à une déontologie spécifique.

L'OPQU a ainsi défini 7 domaines d'activités dans lesquels les urbanistes OPQU interviennent (cf. Annexe 2 : Tableau des domaines d'activités des urbanistes OPQU)⁵⁷ :

- le cœur de métier (analyse et prospective territoriale, conception urbaine, production d'opérations, gestion urbaine) ;
- les activités et fonctions transversales (coordination et conduite de projets territoriaux et urbains, animation de projets territoriaux et urbains, production des savoirs).

L'urbaniste OPQU a ainsi un rôle transversal dans les projets d'aménagement.

2.2.2.4 Hydrogéologue

L'hydrogéologue est un professionnel qui agit à différentes échelles (régionale, locale...) sur l'évaluation des ressources en eaux souterraines et leurs protections, les travaux d'aménagement ou des études dans le domaine de l'environnement⁵⁸ (cf. Tableau 7).

Tableau 7 : L'hydrogéologue et l'aménagement

<i>Compétences en aménagement</i>	Intervention principale sur les dossiers dits loi sur l'eau et sur les aspects liés à l'assainissement non collectif ⁵⁹ .
<i>Agrément</i>	<i>Possibilité d'agrément en matière d'hygiène publique</i> : « concernant la protection des eaux utilisées pour la production d'eaux destinées à la consommation humaine »⁶⁰ (exemples : captages d'eaux, extension de cimetière via la réalisation d'études de sol⁶¹). <i>Impossibilité d'utilisation de l'agrément</i> : pour tout dossier⁶² « pour lequel il serait intervenu ou serait susceptible d'intervenir ainsi que l'organisme qui l'emploie au titre de la maîtrise d'œuvre ou de la réglementation ».

⁵³ Formation initiale, afje.org, consulté le 27/04/17

⁵⁴ Hortense FABRE, juriste d'entreprise spécialité droit de la copropriété, entretien téléphonique du 27/04/17

⁵⁵ Arrêté du 16 juillet 1984 relatif à l'enrichissement du vocabulaire de l'urbanisme et du logement.

⁵⁶ Déf. Urbaniste, cnrtl.fr, consulté le 27/04/17

⁵⁷ Métier d'urbaniste : les domaines d'activité, fonctions et compétences, Le Moniteur, cahier n°5379, 29 décembre 2006

⁵⁸ Les multiples fonctions des hydrogéologues, geosoc.fr, consulté le 27/04/17

⁵⁹ Jean-François BARLIER, hydrogéologue, entretien téléphonique du 25/04/17

⁶⁰ Art. 1, Arrêté relatif aux modalités d'agrément, de désignation et de consultation des hydrogéologues en matière d'hygiène publique, 15 mars 2011

⁶¹ Jean-François BARLIER, hydrogéologue, entretien téléphonique du 25/04/17

L'hydrogéologue apporte ainsi son analyse, via les études qu'il réalise, en matière d'opération d'aménagement. S'il est agréé, il ne peut pas à la fois réaliser des études dans le cadre de la maîtrise d'œuvre et au titre de son agrément. Il faut donc veiller à une stricte indépendance de l'hydrogéologue dans le cadre de son agrément.

2.2.2.5 Environnementaliste

Le terme environnementaliste est un terme générique qui renvoie à de nombreux domaines liés à l'environnement tel que la gestion de l'environnement, la biodiversité ou encore la gestion des ressources en eau. Du fait de la multitude des champs d'intervention de l'environnementaliste, les personnes se qualifiant d'environnementalistes n'exercent qu'une partie des compétences décrites par le terme environnementaliste.

L'environnementaliste est ainsi à priori un acteur peu présent sur les opérations d'aménagement. Hors, les nouvelles réglementations, notamment la loi biodiversité, imposent de nombreux changements en matière d'aménagement (limitation des surfaces imperméabilisées, végétalisation de certains établissements commerciaux.. cf. Partie I : 1.1.2.3 La préservation des milieux).

L'environnementaliste réalise des études concernant des problématiques variées⁶³. En matière d'aménagement, il peut réaliser des études de sols. Par exemple, dans le cas de lotissements, l'environnementaliste peut apporter les solutions liées à l'imperméabilisation des sols (bassin d'orage, noue, surverse...)⁶⁴.

L'environnementaliste est donc un acteur de l'aménagement qui sera à l'avenir un des acteurs privilégiés concernant le volet environnement des opérations d'aménagement.

2.3 A retenir

Tableau 8 : Activités principales des professions et métiers liés à l'aménagement en matière de projets d'aménagement (hors monopole)

Professions et métiers		AMO/MOe	Conseil juridique	Etudes (loi sur l'eau, études d'impacts...)	Monopole
Professions réglementées	Géomètre-Expert	✓			Opération foncière
	Architecte	✓			PC (si bâti > 150m ²) PA (si lotissement > 2500m ²)
	Paysagiste-Concepteur	✓			Aucun
	Avocat spécialisé en urbanisme		✓		Assistance et représentation en justice
	Notaire		✓		Authentification d'actes par délégation
Professions et métiers de l'ingénierie et du droit	Juriste d'entreprise		✓		Aucuns
	Urbaniste OPQU	✓			
	Hydrogéologue			✓	
	Environnementaliste			✓	

On constate que le géomètre-expert, l'architecte (pour les lotissements soumis à PA et supérieurs à 2 500m²) et le notaire doivent obligatoirement intervenir sur chacune des opérations d'aménagement du fait de leurs monopoles.

⁶² Art. 6, Arrêté relatif aux modalités d'agrément, de désignation et de consultation des hydrogéologues en matière d'hygiène publique, 15 mars 2011

⁶³ Plaquette BET Vincent LARSONNEAU, Nov. 2015

⁶⁴ Vincent LARSONNEAU, environnementaliste, entretien téléphonique du 15/03/17

Les activités hors monopole peuvent être partagées avec d'autres professionnels mais chaque professionnel apporte une plus-value, dans ses domaines de compétences, pour les projets d'aménagement.

3. Le Géomètre-Expert face à la pluridisciplinarité : vers 2 nouveaux modes d'organisation

Nous avons pu voir dans cette partie que les aménagements étaient des projets de plus en plus complexes. En effet, les législations et les réglementations sont en perpétuelle évolution et se cumulent les unes avec les autres.

Par ailleurs, la gestion de projet impose une organisation spécifique, on trouve de nombreux intervenants au projet qui agissent à différentes échelles et de nouveaux modes d'organisation, prenant en compte le développement durable ainsi que l'ensemble des intervenants, tel que la démarche HQE-Aménagement. On trouve dans cette démarche une nécessité de former des équipes pluridisciplinaires pour répondre aux différentes problématiques de l'aménagement.

Par la suite, nous avons pu montrer que de nombreux professionnels, dont les géomètres-experts, participaient à la réalisation d'opérations d'aménagement.

Il est aujourd'hui obligatoire de faire intervenir le géomètre-expert (pour les opérations foncières), l'architecte (pour les PA des lotissements supérieurs à 2500m² et les PC pour les constructions supérieures à 150 m²), et le notaire (pour les actes notariés) sur les opérations d'aménagement.

Du fait de la complexité de ces opérations, les professionnels doivent aujourd'hui s'associer afin de produire des projets d'aménagement de qualité.

Afin de répondre aux différentes problématiques, le géomètre-expert doit s'intégrer dans une logique d'équipe pluridisciplinaire. Celle-ci peut être vue comme une contrainte ou une opportunité de développement. Les opportunités de mise en œuvre d'équipes pluridisciplinaires au sein d'un cabinet de géomètre-expert dépendent de plusieurs critères : taille du cabinet, secteurs d'activités (principaux ou secondaires)... Afin de faire ce qui semble être une contrainte une opportunité, le géomètre-expert doit développer des stratégies d'organisations spécifiques.

Tableau 9 : Atouts et contraintes des différents modes d'organisation

Mode d'organisation	Atouts	Contraintes
<i>Interne</i>	Coût de la pluridisciplinarité faible	Pas de gestion des monopoles
	Rapidité	Besoin d'une masse critique de dossiers
	Flexibilité/Souplesse	
<i>Externe</i>	Gestion des monopoles	Coût de la pluridisciplinarité important
	Gestion au cas par cas des dossiers	Lenteur
		Rigidité

Les stratégies d'organisations choisies par le géomètre-expert doivent être adaptées à ses besoins et ses objectifs en fonction des atouts et contraintes de mise en œuvre (cf. Tableau 9). Nous allons voir, dans les parties suivantes, deux types de réponses : une organisation interne et une (ré)organisation en externe des compétences.

Partie II : Une approche intégrée : une organisation interne des compétences

L'approche intégrée doit permettre d'organiser à une échelle cohérente et fonctionnelle les compétences afin de permettre une coopération et une coordination du géomètre-expert avec les différents acteurs de l'aménagement. Cela se traduit par deux grands modes d'organisation aujourd'hui : le développement de compétences en interne et l'exercice en commun. D'autres modes sont également envisagés à l'avenir.

1. Un développement des compétences en interne

Le développement de compétences en interne passe par le recrutement au sein du cabinet de géomètre-expert du personnel en fonction des compétences recherchées ou l'acquisition de qualifications spécifiques pour faire reconnaître un savoir-faire dans un domaine spécifique.

1.1 Un recrutement en interne

Parmi les professions et métiers étudiés, il est possible de recruter certains professionnels. Ceux ayant un monopole ne peuvent cependant pas exercer leurs titres lors de recrutement en interne sauf le paysagiste-concepteur (cf. Tableau 10).

Tableau 10 : Possibilités de recrutement au sein d'un cabinet de géomètre-expert

Professions et métiers		Recrutement en interne	Conditions/commentaires
Professions réglementées	Architecte	✓	Si non inscrit à l'ordre (donc hors de son monopole)
	Paysagiste-Concepteur	✓	Aucune
	Avocat spécialisé en urbanisme	✗	Se tourner vers les juristes d'entreprise
	Notaire	✗	
Professions et métiers de l'ingénierie et du droit	Juriste d'entreprise	✓	Aucunes
	Urbaniste OPQU	✓	
	Hydrogéologue	✓	
	Environnementaliste	✓	

1.1.1 Professions réglementées

Les professionnels des professions réglementées « doivent respecter les règles déontologiques strictes »⁶⁵. Nous allons voir ici s'ils peuvent exercer au sein d'un cabinet de géomètre-expert et si oui dans quelles conditions.

1.1.1.1 Architecte

Les architectes inscrits à l'ordre des architectes peuvent exercer leurs professions dans les conditions indiquées à l'article 14 de la loi sur l'architecture du 3 janvier 1977 (à titre individuel sous forme libérale, en qualité d'associé d'une société d'architecture etc...).

Aucune des formes décrites par cet article ne permet à l'architecte inscrit à l'ordre des architectes d'exercer pour un cabinet de géomètre-expert.

Néanmoins, un architecte qui ne possède pas de titre, tel qu'un architecte d'Etat (bac+5), peut tout à fait être salarié d'un cabinet de géomètre-expert. Il ne peut cependant

⁶⁵ Définition Statuaire – Statut réglementé ou non réglementé, cnpl.org, consulté le 04/05/17

pas être inscrit à l'ordre et ne peut pas exercer ce qui relève du monopole de l'architecte⁶⁶ (cf. Tableau 2 : L'architecte et l'aménagement).

1.1.1.2 Paysagiste-concepteur

Le code de déontologie des paysagistes-concepteurs⁶⁷ énonce que le salariat est possible pour le paysagiste-concepteur. Ceux-ci sont donc libres de travailler au sein d'un bureau de géomètre-expert sans contraintes particulières.

Des personnes ayant des compétences dans le domaine du paysage mais n'ayant pas de titre peuvent également exercer leurs compétences au sein d'un bureau de géomètre-expert. Ils ne peuvent néanmoins pas utiliser le titre protégé de « paysagiste-concepteur »

1.1.1.3 Avocat spécialisé en droit de l'urbanisme et notaire

L'avocat et le notaire ne peuvent pas selon les formes d'exercices énoncées et selon les lois qui les régissent exercer au sein d'un cabinet de géomètre-expert⁶⁸.

A la place de l'avocat, on se tournera vers le métier de juriste d'entreprise pour répondre à un besoin de compétences au niveau juridique.

Le notaire ne peut pas donc pas exercer sa profession en dehors d'un office notarial. Il est bien entendu libre, s'il n'exerce pas son titre, de réaliser les activités ne relevant pas de son monopole. Recruter un notaire en interne n'a donc pas d'intérêt dans le cadre d'un bureau de géomètre-expert en matière d'aménagement.

1.1.2 Professions et métiers de l'ingénierie et du droit

Aucun texte ne règlemente les conditions d'exercices des juristes d'entreprises, des hydrogéologues et des environnementalistes. Il est donc possible de recruter l'ensemble de ces professionnels pour leurs compétences au sein des cabinets de géomètres-experts⁶⁹. Les urbanistes OPQU peuvent selon leur code de déontologie exercer comme « salarié du secteur privé »⁷⁰.

Au niveau juridique, les juristes d'entreprises peuvent intervenir dans des domaines variés, en fonction de leurs formations et de leurs expériences. Les juristes qui nous intéressent dans le cadre des opérations d'aménagement sont ceux spécialisés en matière d'aménagement.

En matière d'ingénierie, on retrouve les métiers détaillés dans la première partie (urbaniste ayant la qualification OPQU ou non, hydrogéologue, environnementaliste...) qui peuvent être recrutés au sein d'un bureau de géomètre-expert sans aucune limitation. Ils peuvent ainsi exercer l'ensemble des compétences liées à leurs métiers en interne.

1.1.3 Exemple de recrutement en interne des compétences

Certains bureaux de géomètres-experts ont adopté une organisation de compétences interne en recrutant des personnes aux compétences multiples.

C'est le cas du bureau de géomètre-expert Prigent & Associés, situé en Bretagne, qui a recruté un ensemble de professionnels (architecte, paysagiste, urbaniste,

⁶⁶ Sébastien LE PAPE, géomètre-expert, entretien téléphonique du 10/05/17

⁶⁷ p.17, code de déontologie des paysagistes-concepteurs, 15/04/17

⁶⁸ Avocat : Art.7 loi portant réforme de certaines professions judiciaires et juridiques, 31 déc. 1971 ; Notaire : Art. 1 bis, Ordonnance relative au statut du notariat, 2 nov. 1945

⁶⁹ Entretien téléphonique : Hortense FABRE, juriste d'entreprise, Jean-François BARLIER, hydrogéologue ; Anne-Sophie LE GAC, géomètre-expert et OPQU

⁷⁰ 7.1 Mode d'exercice, Déontologie des urbanistes, Le Moniteur, Cahier détaché N°1, juil. 2015

environnementaliste...)⁷¹. Cette organisation permet à cette société une facilité des échanges de l'équipe pluridisciplinaire et éviter les surcoûts liés à une organisation externe (cf. Partie III).

Une société de géomètre-expert dans le grand ouest avait également développé une organisation similaire avec plusieurs pôles (foncier, VRD/maîtrise d'œuvre, urbanisme, environnement). Le pôle urbanisme chargé d'urbanisme opérationnel (dont les opérations d'habitat) était composé, de géomètres, d'urbanistes, d'architectes-paysagistes (que l'on nomme aujourd'hui paysagistes-concepteurs), architectes et géographes⁷².

A travers ces deux exemples, on constate que les géomètres-experts ont déjà adopté, du moins pour certains, une organisation en interne des compétences liés à l'aménagement.

1.1.4 Les limites du recrutement en interne

Le recrutement de professionnels qui ont des compétences dans des domaines spécifiques implique d'avoir un modèle économique adapté. En effet, il y a un besoin d'une masse critique de dossiers pour que le recrutement de la personne soit cohérent avec le nombre d'affaires traitées⁷³.

Au niveau des responsabilités, le géomètre-expert et son employé « non géomètre » ont les mêmes relations que celles d'un employé « géomètre ». Cette responsabilité peut être limitée selon un arrêt de la cour de cassation en assemblée plénière du 19 mai 1988. L'employeur peut se dégager de sa responsabilité s'il apporte la preuve que le salarié a agi « hors de ses fonctions, sans autorisation et à des fins étrangères à ses attributions ».

Enfin, le mode d'organisation en interne ne permet pas de gérer les questions de monopoles afférentes aux professions réglementées, autres que géomètre-expert. En effet, il est interdit pour des questions d'indépendances que des professionnels de professions réglementées exercent sous l'autorité d'une autre personne non membre de leurs professions. Il est néanmoins obligatoire de faire au moins appel à un architecte et un notaire dans le cadre d'un projet d'aménagement.

1.2 Le développement des qualifications professionnelles

Un autre mode de développement de la pluridisciplinarité au sein même du cabinet de géomètre-expert est la reconnaissance de savoir-faire par l'attribution de certificats de qualifications professionnelles par des organismes indépendants pour les urbanistes et les BET.

1.2.1 Urbaniste OPQU

Toute personne peut exercer le métier d'urbaniste. Afin de protéger leurs savoir-faire, les urbanistes ont établi une certification délivrée par l'Office Professionnel de Qualification des Urbanistes (OPQU) (cf. Tableau 11).

⁷¹ Xavier PRIGENT, géomètre-expert, entretien téléphonique, le 02/06/17

⁷² Anne-Sophie LE GAC, géomètre-expert et OPQU, entretien téléphonique du 29/03/17

⁷³ Anne-Sophie LE GAC, géomètre-expert et OPQU, entretien téléphonique du 29/03/17

Tableau 11 : Obtention de la qualification OPQU

Obtention qualification OPQU ⁷⁴	- Formation en urbanisme (master en urbanisme, formation d'une autre discipline complétée par une formation de niveau en urbanisme ou doctorat en Aménagement de l'espace et Urbanisme) + pratique professionnelle de 2 ans ; - Formation autre que l'urbanisme : diplôme bac +5 + pratique professionnelle de 5 ans ; - Absence de diplôme de niveau master + pratique professionnelle de 10 ans.
--	--

Cette qualification est valable 5 ans et est renouvelable par période de 5 ans⁷⁵.

1.2.1.1 Apport de la qualification OPQU

Mme Anne Sophie LE GAC, géomètre-expert et urbaniste OPQU en Bretagne, et M. Thomas BONNEL, géomètre-expert et urbaniste OPQU en Occitanie, ont tout deux témoigné des apports de qualification OPQU⁷⁶. Cette qualification est selon eux trop confidentielle mais peut être une exigence des maîtres d'ouvrages publics dans le cadre d'appels d'offres.

Mme Anne Sophie LE GAC ajoute également que cette tendance se confirme principalement dans le sud de la France du fait que M. CANIZARES, architecte, ancien président de l'association OPQU pendant 10 ans et originaire de Toulouse, a longtemps milité pour la reconnaissance de cette qualification.

1.2.2 Organisme Professionnel de Qualification de l'Ingénierie Bâtiment Industrie⁷⁷

L'Organisme Professionnel de Qualification de l'Ingénierie Bâtiment Industrie (OPQIBI) est un organisme de qualification de l'ingénierie⁷⁸ (cf. Tableau 12).

Tableau 12 : Caractéristiques de l'OPQIBI

Qualification de l'OPQIBI	Délivre des certificats de qualification dans plusieurs domaines (infrastructure, industrie, bâtiment, énergie, environnement, loisirs-culture-tourisme). <u>Pour l'aménagement</u> : assistance générale et coordination ou encore domaine de l'infrastructure (notamment la partie VRD). Permet la certification de BET (cf. définition BET, Partie I : 2.2.2.2). Certains travaux de GE entrent dans le champ de définition des BET.
Obtention de la qualification	Attribution certificat de qualification à une structure d'ingénierie . Critères ⁷⁹ : légaux (administratifs, juridiques, et financiers), moyens (humains, matériels et méthodologiques), références (3 au minimum par qualification demandée). Si pas ou peu de référence : certificat de qualification probatoire
Durée ⁸⁰	4 ans (ou 1 an en cas de qualification probatoire) renouvelable + 1 contrôle/an
Coût ⁸¹	environ 950€ HT/an pour 7 qualifications (frais : instruction, utilisation, contrôle annuel)
Reconnaissance	Reconnaissance notamment au niveau des marchés publics (réforme de 2016). MO publics peuvent exiger « des certificats de qualification professionnelle établis par des organismes indépendants » ⁸² . Exemple GE : reconnaissance savoir-faire de sa société en VRD/AMO

⁷⁴ Procédure de qualification, opqu.org, consulté le 27/04/17

⁷⁵ Procédure de qualification, opqu.org, consulté le 27/04/17

⁷⁶ Anne-Sophie LE GAC, géomètre-expert et OPQU, entretien téléphonique du 29/03/17 & Thomas BONNEL, géomètre-expert et OPQU, échange de mails, le 16/05/17

⁷⁷ L'OPQIBI ?, opqibi.com, consulté le 16/05/17

⁷⁸ Créé en 1969 par la Chambre de l'Ingénierie et du Conseil de France, la Fédération des Professionnels de l'Ingénierie et le Syndicat National des Ingénieurs et Techniciens en Aménagement.

⁷⁹ Certificat de qualification, opqibi.com, consulté le 16/05/17

⁸⁰ Validité et suivi, opqibi.com, consulté le 16/05/17

⁸¹ Tarifs, opqibi.com, consulté le 16/05/17

⁸² Art. 3-12°, arrête fixant la liste des renseignements et des documents pouvant être demandés aux candidats aux marchés publics, 29 mars 2016

1.3 A retenir

Nous avons vu ici deux orientations possibles pour le géomètre-expert d'organiser les compétences en interne afin répondre aux problématiques des projets d'aménagement.

Les professions réglementées peuvent être recrutées au sein d'un cabinet de géomètre-expert sans exercer leurs titres (hormis pour les paysagistes-concepteurs). Cela n'a de sens que pour l'architecte qui peut exercer d'autres compétences hors de son monopole en matière d'aménagement. Les paysagistes-concepteurs et les professions non réglementées sont libres néanmoins d'exercer leur titre au sein d'un cabinet de géomètre-expert sans conditions.

Le géomètre-expert peut faire reconnaître son savoir-faire par la délivrance de certificats de qualification qui ne lui sont pas réservés. C'est le cas avec la qualification OPQU et OPQIBI qui restent encore méconnus.

2. Les modes d'exercice en commun

Il est impossible pour certains professionnels d'exercer leurs titres au sein de cabinet de géomètre-expert (architecte, notaire, avocat). Nous pouvons donc penser à un autre mode d'organisation d'exercice en commun, qualifié par M. PRIGENT d'organisation interprofessionnelle, c'est-à-dire l'exercice de plusieurs professionnels dans une même structure⁸³. Cela se traduit soit par des prises de participation soit par un exercice sans création de personne morale.

2.1 Des prises de participation

Plusieurs modes d'organisations peuvent être développées ici :

- une prise de participation de professionnels dans une société de géomètre-expert ;
- une prise de participation d'un géomètre-expert dans une autre société (non géomètre-expert) ;
- une prise de participation croisée entre différentes sociétés.

2.1.1 Prise de participation dans une société de géomètre-expert

Une des hypothèses envisagées est la prise de participation dans le capital d'un professionnel au sein d'un cabinet de géomètre-expert.

2.1.1.1 *Forme de société des géomètres-experts*

Les géomètres-experts peuvent se constituer en sociétés sous 3 formes (cf. Tableau 13)⁸⁴ :

- Société Civile Professionnelle (SCP) ou Interprofessionnelle ;
- Société d'Exercice libéral (SEL) ;
- Société Anonyme (SA) ou Société à Responsabilité Limitée (SARL).

⁸³ Xavier PRIGENT, géomètre-expert, entretien téléphonique, le 02/06/17

⁸⁴ Art. 6-1, Loi instituant l'OGE, 7 mai 1946

Tableau 13 : Possibilités de participation en fonction du type de société de GE

Type de société	SCP ⁸⁵	SEL ⁸⁶	SA ou SARL ⁸⁷
% du capital et des droits de vote détenus obligatoirement par un GE	100%	> 50%	> 50 %
Personnalité juridique des personnes détenant des parts	Personne physique uniquement	Personne physique ou morale	Personne physique uniquement
Professionnels pouvant détenir des parts (autres que GE)	Néant	Personne physique ou morale exerçant la/les profession(s) de l'objet social	Aucune limitation
		Une société si les membres de celle-ci exercent leurs professions sous forme de SEL ou SPFPL	
		Professionnel d'une profession réglementée constituant l'objet social	

Nota : SPFPL = Société de Participation Financière des Professions Libérales

On constate d'après le tableau ci-dessus (cf. Tableau 13) que 3 types de sociétés (SEL, SA et SARL) permettent à d'autres professionnels de prendre des participations au sein d'un cabinet de géomètre-expert, limitée à 50 % du capital et des droits de vote pour garantir l'indépendance du géomètre-expert.

2.1.1.2 Exemple de prise de participation dans un cabinet de géomètre-expert⁸⁸

La société de géomètre-expert Urbactis, située en Occitanie, a opté pour ce mode d'organisation et les associés exercent sous forme d'une SARL. Ces derniers sont au nombre de 3 (un géomètre-expert, un ingénieur VRD et un urbaniste) et respectent les règles de prise de participation (cf. Tableau 13) puisque le géomètre-expert possède plus de la moitié du capital et des droits de vote du cabinet.

Ce mode d'organisation favorise la pluridisciplinarité au sein du cabinet puisque les associés eux-mêmes peuvent se constituer en tant qu'équipe pluridisciplinaire. De plus, ce mode d'organisation n'empêche pas de recruter en interne des professionnels ayant des compétences en aménagement (architecte DPLG, urbaniste, ingénieur VRD...). Leur recrutement doit bien entendu respecter les règles énoncées dans la partie précédente afin de pouvoir former des équipes pluridisciplinaires en interne. Ce mode d'organisation permet également à cette société d'apporter une rapidité et une souplesse dans les propositions commerciales et techniques des projets d'aménagement.

Il en ressort néanmoins que le géomètre-expert est limité avec cette solution à la stricte participation d'intervenants extérieurs qui acceptent d'être associés minoritaires de la société.

2.1.2 Prise de participation du géomètre-expert dans une autre société

La prise de participation du géomètre-expert dans une autre structure correspond à une prise de participation du capital et des droits de vote (en tant que personne physique ou personne morale via une société). Nous allons voir le cas pour les professions réglementées qu'il est impossible de recruter en interne (architecte, notaire et avocat).

⁸⁵ Art.3 Décret portant application à la profession de géomètre-expert des SCP, 15 janv. 1976

⁸⁶ Art. 5, Loi relative à l'exercice sous forme de professions libérales soumises à un statut législatif ou réglementaire ou dont le titre est protégé et aux sociétés de participations financières de professions libérales, 31 déc. 1990

⁸⁷ Art. 6-2, Loi instituant l'OGE, 7 mai 1946

⁸⁸ Sébastien LE PAPE, géomètre-expert, entretien téléphonique du 10/05/17

2.1.2.1 Chez les architectes

Les architectes inscrits à l'ordre peuvent « constituer des sociétés civiles ou commerciales entre eux ou avec d'autres personnes physiques ou morales »⁸⁹, tel qu'une SA, une SARL, une SEL⁹⁰.

Il est donc possible pour des géomètres-experts ou des cabinets de géomètres-experts de prendre des participations dans les cabinets d'architecture. Ils doivent néanmoins se conformer à l'article 13 de la loi sur l'architecture qui impose que plus de 50% du capital social et des droits de votes soit détenus par :

- un ou plusieurs architectes personnes physiques ;
- des sociétés d'architecture.

Cette limitation est portée à 25% du capital social et des droits de vote pour une personne morale autre qu'une société d'architecture⁹¹. Depuis le décret du 20 avril 2009⁹², les sociétés d'architecture formées sous le statut des SEL (Sociétés d'Exercices Libérales) peuvent être détenus jusqu'à 49% du capital et des droits de vote par des personnes exerçant une profession libérale réglementée comme les géomètres-experts⁹³.

Cette règle est établie pour garantir l'indépendance des architectes.

2.1.2.2 Chez les avocats et les notaires

Il est impossible pour un géomètre-expert de prendre des parts de capital social et de droits de vote dans les sociétés d'avocats et de notaires. En effet, « lorsque la forme juridique d'exercice est une société, le capital social et les droits de vote peuvent être détenus [uniquement] par toute personne exerçant une profession juridique ou judiciaire »⁹⁴.

2.1.3 Prise de participations croisées

Nous avons vu que les géomètres-experts pouvaient ouvrir jusqu'à 49% du capital et des droits de vote de la société de géomètre-expert. De leurs côtés, les sociétés d'architecture peuvent également ouvrir leurs capitaux et droits de vote dans la limite de 49% aux personnes morales si le statut de la société est une SEL (ou 25% dans le cas des autres statuts de sociétés d'architectures pour les personnes morales).

Une possibilité envisagée est donc de combiner à la fois une prise de participation du géomètre-expert ou de sa société dans une société d'architecture et l'architecte ou sa société prenne une participation dans une société de géomètre-expert.

Ce mode d'organisation permet de lier l'architecte et le géomètre-expert par des liens d'associés par une répartition maximale du capital et des droits de vote de :

- 51% pour les géomètres-experts - 49% pour les architectes dans une société de géomètre-expert ;
- 25% (ou 49% si SEL) pour les géomètres-experts – 75% (ou 51% si SEL) pour les architectes dans une société d'architecture.

⁸⁹ Art. 12, loi sur l'architecture, du 3 janvier 1977

⁹⁰ Les sociétés d'architecture, architecte.org, consulté le 11/05/17

⁹¹ 3°, art. 13, loi sur l'architecture, 3 janv. 1977

⁹² Modifiant l'art.3 du décret relatif à l'exercice en commun de la profession d'architecte sous forme de société d'exercice libéral, du 6 juillet 1992

⁹³ Ce qu'il faut savoir sur les sociétés d'architecture, architecte.org, le 13/10/16

⁹⁴ Avocats : Art. 8, loi portant réforme de certaines professions judiciaires et juridiques du 31 décembre 1971 ; Notaire : art.1 bis, ordonnance relative au statut du notariat du 2 novembre 1945

2.1.4 A retenir

Les modes d'organisations développés ici se divisent en 3 propositions (cf. Tableau 14, 2 propositions).

Tableau 14 : Prises de participation au sein d'une société de géomètre-expert ou d'architecte

Modes de prises de participations	Types de société	Répartition maximale du capital et des droits de vote pour :		Conditions
		Géomètre-Expert	Autre professionnel	
Prise de participation au sein d'une société de GE	SEL	51%	49%	Personne physique ou morale
	SA /SARL	51%	49%	Personne physique
Prise de participation au sein d'une société d'architecture	SEL	49%	51%	Personne physique ou morale
	Autres types de sociétés	25%	75%	Si capital et droits de vote détenus par pers morales (si pers physique : répartition de 49% (GE)/51% (Architecte))

Parmi les professions réglementées, hormis l'architecte, le GE peut également prendre des participations dans des sociétés de paysagistes-concepteurs. Celles-ci n'ont aucunes règles spécifiques concernant l'organisation des sociétés

Une autre hypothèse est la prise de participation croisée entre les professions de géomètre-expert et d'architecte (en reprenant les règles spécifiques à chaque profession énoncée dans le tableau ci-dessus).

D'autres modes d'organisation d'exercice en commun peuvent être développées pour répondre aux problématiques d'aménagement.

2.2 L'exercice en commun sans création de personne morale

D'autres modes d'organisation peuvent être développées pour répondre en commun aux problématiques d'aménagement : la Société en Participation (SEP) et le GIE (Groupement d'Intérêt Economique) (cf. Tableau 15).

Tableau 15 : Avantages et inconvénients des modes d'exercices en commun sans création de personnes morales

Mode d'exercice	Avantages	Inconvénients
Société En Participation	Ouverte à certaines professions réglementées (GE, architecte, paysagiste-concepteur, avocat)	Personne physique uniquement
	Objet, fonctionnement et condition d'exercice libres	Responsabilité indéfinie envers les tiers
Groupement d'Intérêt Economique⁹⁵	Frais et formalismes de constitution réduits	Membres du GIE responsables indéfiniment et solidairement des dettes du groupement ⁹⁶
	Professions réglementées (dont les géomètres-experts) peuvent participer au GIE	Groupement dissous par tous les événements qui affectent un des membres (décès, incapacité, faillite personnelle, interdiction pour les personnes physiques, dissolution pour les personnes morales) ⁹⁷
	Durée du groupement : libre et déterminée	
	aucun capital minimum requis	Coopération nécessaire entre les membres ⁹⁸

2.2.1 La Société en Participation

La Société En Participation (SEP) des professions libérales réglementées est un outil développé par les articles 22 et 23 de la loi du 31 décembre 1990 (cf. Tableau 16).

⁹⁵ GIE, afecreation.fr, consulté le 08/03/17

⁹⁶ Fasc 1190 : GIE – Constitution et membres, Lexis360, le 20/05/17, p.1

⁹⁷ Fasc 1191 : GIE – Personnalité morale. Fonctionnement Dissolution, liquidation, partage, Lexis360, le 09/04/17

⁹⁸ GIE, afecreation.fr, consulté le 08/03/17, p.1

Tableau 16 : Caractéristiques de la SEP

Conditions	Fonctionnement décrit aux articles 1871 à 1871-1 du Code Civil. La SEP n'est pas une personne morale et n'est pas soumise à publicité. Elle peut être prouvée par tous moyens.
Objet	L'objet, le fonctionnement et les conditions de la SEP sont libres.
Membres ⁹⁹	Possible entre personnes physiques exerçant plusieurs professions réglementées sauf en cas de disposition contrainte pour les professions réglementées concernées. Les textes régissant les professions de géomètres-experts et d'architectes, de paysagistes-concepteurs et d'avocats n'interdisent pas expressément ce mode de société. Le règlement national des notaires du 1 ^{er} août 2014 n'indique pas ce mode d'exercice comme autorisé. Il semble donc interdit pour la profession de notaire.
Durée ¹⁰⁰	Illimité
Responsabilité ¹⁰¹	Les associés sont tenus indéfiniment à l'égard des tiers des engagements pris par chacun d'eux en qualité d'associé.

Un décret du Conseil d'Etat doit préciser l'application de ce mode d'organisation. En l'absence de ce décret, ce mode d'organisation est à l'heure actuelle possible. La SEP est ainsi un mode d'organisation interprofessionnelle possible entre personnes physiques uniquement et qui appartiennent dans notre cas à des professions réglementées.

2.2.2 Le Groupement d'Intérêt Economique

Le Groupement d'Intérêt Economique (GIE) est un montage juridique créé par l'ordonnance du 23 septembre 1967 (cf. Tableau 17).

Tableau 17 : Caractéristiques du GIE

Objet	But : « faciliter ou de développer l'activité économique de ses membres, d'améliorer ou d'accroître les résultats de cette activité. Il n'est pas de réaliser des bénéfices pour lui-même » ¹⁰² . Doit avoir un « caractère auxiliaire » ¹⁰³ par rapport aux membres du groupement, c'est-à-dire un prolongement des activités de ses membres mais sans « s'y substituer » ¹⁰⁴ . Opérations d'aménagement peuvent ainsi constituer un prolongement des activités du géomètre-expert dans le groupement.
Membres	Minimum 2 membres personnes physiques ou morales ¹⁰⁵ . Ouvertes aux professions réglementées ¹⁰⁶ , dont les GE et les architectes.
Durée	Déterminée
Capital	Avec ou sans capital

⁹⁹ Art. 22 Loi relative à l'exercice sous forme de sociétés des professions libérales soumises à un statut législatif ou réglementaire ou dont le titre est protégé et aux sociétés de participations financières de professions libérales, du 31 déc. 1990

¹⁰⁰ Art. 22, loi 31 déc. 1990

¹⁰¹ Art. 23, loi 31 déc. 1990

¹⁰² L.251-1, Code de commerce, legifrance.fr, au 04/05/17

¹⁰³ L.251-1, Code de commerce, legifrance.fr, au 04/05/17

¹⁰⁴ Groupement d'Intérêt Economique, afecreation.fr, consulté le 08/03/17

¹⁰⁵ L.251-1, Code de commerce, le 04/05/17

¹⁰⁶ L.251-2, Code de commerce, le 04/05/17

Organisation et fonctionnement ¹⁰⁷	• <i>une assemblée générale</i> : composée des membres du GIE et qui a le pouvoir de prendre toutes les décisions (en fonction du contrat constitutif du GIE); • <i>un ou plusieurs administrateurs</i> : personne morale avec un représentant permanent ou personne physique qui gèrent le GIE. Ils sont responsables individuellement ou solidairement envers le groupement et les tiers¹⁰⁸ ; • <i>un ou plusieurs contrôleurs de gestion</i> : personnes physiques, membres ou non du GIE qui assurent le contrôle de la gestion du GIE. L'organisation du groupement peut ressembler, dans l'organisation, à celle que l'on retrouve en copropriété : • assemblée générale (GIE et copropriété) ; • administrateurs (GIE)/syndic de copropriété (copropriété) ; • contrôleur de gestion (GIE)/syndicat de copropriété (copropriété).
---	--

2.2.3 Exemple de GIE

Les groupements d'intérêts économiques existent déjà pour des géomètres-experts.

En effet, une marque concernant les diagnostics immobiliers a été développée par l'UNGE (Union Nationale des Géomètres-Experts) : le label VISAGE. Suite à la labellisation de plusieurs géomètres-experts toulousain, ceux-ci, dont la société VALORIS, où je réalise mon stage, ont créé un GIE concernant les diagnostics immobiliers.

Cet exemple de GIE est intéressant car il montre que ce mode d'organisation est déjà utilisé par les géomètres-experts. On constate néanmoins qu'il ne concerne pas les opérations d'aménagement et n'est pas interprofessionnel.

2.2.4 A retenir

La SEP de professions réglementées permet à des personnes physiques de professions réglementées de s'associer au sein d'une structure commune. Le GIE présente quant à lui des avantages (formalisme réduit, diversité des professionnels pouvant adhérer à ce groupement) mais est marqué par de fortes incertitudes (responsabilité solidaire des membres du groupement notamment, c'est-à-dire que chaque membre est responsable de l'intégralité des dettes du groupement).

Il est ainsi déconseillé de réaliser une SEP ou un GIE du fait de fortes incertitudes sur leurs dissolutions et la responsabilité indéfinie de chaque membre vis-à-vis des tiers pour répondre à des opérations d'aménagement qui s'étalent souvent sur plusieurs années.

3. Quels modes d'organisation interne pour le géomètre-expert dans l'avenir ?

L'organisation interne de la pluridisciplinarité est limitée à l'heure actuelle. D'autres modes d'organisation en interne peuvent être développées à l'avenir tel qu'une possible spécialisation du géomètre-expert et un nouveau mode d'organisation d'exercice en commun : Société Pluri-professionnelle d'Exercice (SPE).

3.1 Vers une spécialisation du géomètre-expert ?

L'Ordre des Géomètres-Experts (OGE) envisage dans une étude comparée de décembre 2016 avec les autres professions régies par un ordre professionnel concernant la

¹⁰⁷ Groupement d'Intérêt Economique, afecreation.fr, consulté le 08/03/17

¹⁰⁸ L.251-11, Code de commerce, legifrance.fr, au 04/05/17

spécialisation des géomètres-experts. Cette étude s'est réalisée dans le cadre du CLIO (Comité de Liaison des Instances Ordinales).

3.1.1 Notions liées à la spécialisation

Cette étude définit 3 notions essentielles pour différencier les formes de spécialisation possibles¹⁰⁹ :

- **l'agrément** : est « l'action par laquelle quelqu'un, et en particulier celui qui détient un pouvoir, approuve, autorise quelque chose », c'est-à-dire que celui qui possède l'agrément autorise quelque chose ;
- **la certification** : est « une procédure destinée à faire valider par un organisme agréé indépendamment la conformité du système qualité d'une organisation à partir d'un référentiel de qualité officiel et reconnu. C'est un processus d'évaluation de la conformité qui aboutit à l'assurance écrite qu'un produit, une organisation ou une personne répond à certaines exigences » ;
- **la labellisation** : est « un système de valorisation d'un produit ou d'un service qui garantit au consommateur que celui-ci respecte certains critères (qualitatifs, environnementaux, sociaux...). Un label peut aussi bien être élaboré par un organisme public qu'un organisme privé (entreprise, ONG...). Certains labels, ou autodéclarations, sont même auto-décernés par le fabricant ou le distributeur sans le contrôle d'une tierce partie indépendante. Pour être crédible, un label dépend donc de la pertinence des exigences fixées par son cahier des charges et du dispositif de labellisation qui l'accompagne. »

Ces trois notions peuvent conduire à la **spécialisation** qui est définie par cette étude comme le fait « de se focaliser sur un (ou quelques) domaine(s) ». Outre la spécialisation, cette étude évoque la notion de **qualification professionnelle** qui est « la capacité d'une personne à exercer un métier ou un poste déterminé [et qui est] censée dépendre de la formation, des diplômes et de l'expérience ».

En somme, la qualification professionnelle permet de se spécialiser et peut être sanctionnée, dans le sens positif du terme, par un agrément, une certification ou une labellisation.

3.1.2 Activités soumises à réglementation pour le géomètre-expert

Au niveau de la profession de géomètre-expert, on retrouve à l'heure actuelle 4 activités soumises à réglementation.

Tableau 18 : Etat des lieux des activités soumises à réglementation pour les GE¹¹⁰

ACTIVITES SOUMISES A REGLEMENTATION	TYPE DE REGLEMENTATION	PROCEDURE D'OBTEMENTION
<i>Aménagement foncier</i>	Agrément administratif (délivré par le ministre de l'agriculture)	Dossier (CV et expérience obligatoire) avec audition préalable par l'OGE
<i>Expertises judiciaires</i>	Agrément (délivré par la cours d'appel – renouvelable tous les 5 ans)	Dossier (CV et expérience obligatoire)
<i>Entremise et gestion immobilière</i>	Agrément ordinal (délivré par l'OGE)	Formation
<i>Diagnostics</i>	Certification (délivré par un organisme agréé)	Formation

¹⁰⁹ Document interne à l'OGE, déc. 2016

¹¹⁰ Document interne de l'OGE, dec. 2016

On constate que dans les 4 activités soumises à réglementation ne concernent pas l'aménagement urbain. Tout géomètre-expert peut donc pratiquer librement les activités liées aux opérations d'aménagement.

3.1.3 La labellisation

Hormis les activités soumises à réglementation, des labels existent. C'est le cas pour l'UNGE (Union Nationale des Géomètres-Experts) qui en a créé 2 : VISAGE (pour les géomètres-experts diagnostiqueurs) et PRESAGE (pour la prestation d'étude préliminaire en aménagement du géomètre-expert)¹¹¹.

Le label PRESAGE permet ainsi de garantir aux collectivités locales de trouver un professionnel combinant des approches « techniques, juridiques, urbanistiques environnementales et financières »¹¹². Ce label vise à garantir pour les collectivités des conditions de faisabilité, de financement et d'intégration dans l'environnement du projet d'aménagement. Ces labels peuvent être des outils de valorisation du savoir faire qui sont régis et portés au niveau national par l'UNGE.

3.1.4 Proposition d'évolution de l'OGE

L'étude envisage 3 propositions d'évolution concernant la spécialisation du géomètre-expert (cf. Tableau 19) :

- Maintien en l'état ;
- Mise en place d'agrément ou de certifications obligatoires pour exercer certaines activités ;
- Mise en place de certifications ou de labellisations non obligatoires pour exercer certaines activités.

Tableau 19 : Proposition sur l'OGE sur la spécialisation¹¹³

<i>Propositions</i>	<i>Avantages</i>	<i>Inconvénients</i>
<i>Maintien en l'état</i>	• Garder la notion de compétence générale	• Rend difficilement crédible pour toutes les activités un des objectifs de l'OGE : « garantir un haut niveau de prestation » • Reconnaissance GE de compétences hors de l'OGE
<i>Mise en place d'agrément ou de certifications obligatoires pour exercer certaines activités</i>	• Rend crédible pour certaines activités un des objectifs de l'OGE : « garantir un haut niveau de prestation » • Reconnaissance GE pour certaines activités • Valorise le rôle de l'OGE	• Semble contradictoire avec art.1 loi 7 mai 1946 qui ne réserve pas des activités à certains GE - modification de la loi semble nécessaire • Risque d'être contraire à un des objectifs de l'ordre "assurer la cohésion interne de la profession"
<i>Mise en place de certifications ou de labellisations non obligatoires pour exercer certaines activités</i>	• Rend crédible pour certaines activités un des objectifs de l'OGE : « garantir un haut niveau de prestation » • Reconnaissance GE pour certaines activités • Pousse les GE à se former et s'investir • Même direction que d'autres professions ordinales : avocats, notaires • Valorise le rôle de l'OGE	• Laisse exercer certains GE aux compétences faibles dans certaines activités demandant des compétences pointues • Peut être perçu comme la fin du GE à la compétence générale

Nota : GE = Géomètre-Expert

¹¹¹ VISAGE et PRESAGE, unge.net, consulté le 05/04/17

¹¹² PRESAGE, unge.net, consulté le 05/04/17

¹¹³ Document interne OGE, déc. 2016

Les activités pouvant être concernées par un agrément, une certification ou une labellisation sont les activités de l'urbanisme, l'ingénierie, la copropriété, l'évaluation immobilière... Celles-ci sont amenées à évoluer pour valoriser le savoir-faire des géomètres-experts et conduisent à une spécialisation du géomètre-expert. En matière d'aménagement, le géomètre-expert pourrait à l'avenir faire reconnaître son savoir-faire sur les missions d'urbanisme ou encore d'ingénierie.

2.2 A retenir

Certaines activités du géomètre-experts sont d'ores et déjà soumises au besoin d'agréments ou de certifications (aménagement foncier, expertise judiciaire, entremise et gestion immobilière, diagnostic).

Afin de répondre aux exigences portées par l'OGE (haut niveau de prestation, reconnaissance de savoir-faire du géomètre-expert sur certaines activités...), ce dernier a émis 3 hypothèses d'évolutions :

- **maintien en l'état ;**
- **mise en place d'agréments ou de certifications obligatoires pour exercer certaines activités ;**
- **mise en place de certifications ou labellisations non obligatoires pour exercer certaines activités ;**

Une spécialisation des géomètres-experts est ainsi envisagée par l'OGE, par la mise en place de d'agréments, de certificats et/ou de labels obligatoires ou non, pour exercer certains types d'activités dont les activités d'aménagement.

3.2 Vers un nouveau mode d'exercice en commun : la Société Pluri-professionnelle d'Exercice ?

Une nouvelle possibilité d'organisation de société en commun a été créée en 2015 : la Société Pluri-professionnelle d'Exercice (SPE)¹¹⁴, issue de la loi dite « Macron ».

La SPE est définie par une ordonnance afin de permettre la constitution de sociétés en communs pour les « professions d'avocat, d'avocat au Conseil d'Etat et à la Cour de cassation, de commissaire-priseur judiciaire, d'huissier de justice, de notaire, d'administrateur judiciaire, de mandataire judiciaire, de conseil en propriété industrielle et d'expert-comptable »¹¹⁵.

3.2.1 Le Géomètre-Expert et l'Architecte exclus de ce type de société

On constate que les professions de géomètres-experts et d'architectes sont exclues de la possibilité de former des sociétés en communs au titre de la SPE. Il est néanmoins intéressant de prendre en compte cette possibilité.

En effet, parmi les professions qui peuvent réaliser des sociétés interprofessionnelles, une partie sont organisés en ordres. Le CLIO (Comité de Liaison des Institutions Ordinales) regroupe les 16 ordres professionnels existants divisés en 3 catégories :

- (Ordres des professions de santé) ;
- Ordres des professions juridiques et judiciaires ;
- Ordres des professions techniques et du cadre de vie.

¹¹⁴ Art. 65, la loi pour la croissance, l'activité et l'égalité des chances économique du 6 août 2015 dite loi « Macron ».

¹¹⁵ Art.1, ordonnance relative aux sociétés constituées pour l'exercice en commun de plusieurs professions libérales soumises à un statut législatif ou réglementaire ou dont le titre est protégé, du 31 mars 2016

Tableau 20 : Organisation des catégories des instances ordinales¹¹⁶

Ordres des professions juridiques et judiciaires	Conseil National des Barreaux
	Ordre des Avocats de Paris
	Ordre des Avocats au Conseil d'Etat et à la Cour de Cassation
	Conseil Supérieur du Notariat
	Chambre Nationale des Huissiers de Justice
Ordres des professions techniques et du cadre de vie	Ordre des Géomètres-Experts
	Ordre des Architectes
	Conseil National de l'Ordre des Experts-Comptables
	Conseil National de l'Ordre des Vétérinaires

Les professionnels relevant des instances ordinales indiqués en bleu dans le tableau ci-dessus (cf. Tableau 20), c'est-à-dire ceux de la catégorie des professions juridiques et judiciaires ainsi que les experts-comptables, peuvent se constituer en société pluri-professionnelle d'exercice.

Hormis la profession de vétérinaire et les professions de santé qui ont des statuts particuliers du fait de leurs activités, les géomètres-experts et les architectes ne bénéficient pas des possibilités de la société pluri-professionnelle d'exercice.

Dans l'hypothèse d'une évolution de la loi sur ce type de société pour permettre d'inclure les géomètres-experts et les architectes dans ce dispositif, nous allons voir les caractéristiques de la SPE et les apports et limites de ce système d'organisation.

3.2.2 Caractéristiques

Les conditions de la SPE ont été fixées par l'ordonnance du 31 mars 2016¹¹⁷ et complétées par des décrets pour les différentes professions concernées (cf. Tableau 21).

Tableau 21 : Caractéristiques de la SPE

Types de société	La SPE n'est pas un type de société particulière mais a un mode d'organisation entre différentes professions. Elle peut prendre toute forme sociale (à l'exception de celles qui confèrent à leurs associés la qualité de commerçant). En pratique¹¹⁸ : <i>Société Civile</i> ; <i>SEL</i> (Société d'Exercice Libéral) ; une des formes prévues au code de commerce : <i>SARL/SA/SAS</i> (Société par Action Simplifiée) sauf SCS (Sociétés en Commandite Simple)/SNC (Sociétés en Nom Collectif). Formes possibles pour les sociétés : • De géomètre-expert : <i>SEL/SARL/SA</i> (cf. Partie II : 2.1.1) ; • D'architecture : sociétés civiles/<i>SEL/SARL/SA/SAS</i> (cf. Partie II : 2.1.2.1). Si le montage juridique de la SPE est ouvert à ces deux professions, ils pourront intégrer des SPE sous ces formes.
Détention du capital et des droits de vote ¹¹⁹	La totalité du capital et des droits de vote doivent être détenus par : • des personnes physiques de l'une des professions règlementées concernées ; • des personnes morales dont la totalité du capital et des droits est détenue (directement ou indirectement) par des personnes physiques de l'une des professions règlementées concernées. La SPE doit comprendre, parmi ses associés, au moins un membre de chacune des professions qu'elle exerce.
Activités ¹²⁰	Déterminées par l'intermédiaire d'un de ses membres ayant la qualité pour exercer cette profession. Activités commerciales autorisées à titre accessoire (si aucune disposition législative ou réglementaire ne l'interdit à une des professions constituant l'objet social de la société).

¹¹⁶ Les ordres, leclio.fr, consulté le 04/05/17

¹¹⁷ Ordonnance relative aux sociétés constituées pour l'exercice en commun de plusieurs professions libérales soumises à un statut législatif ou réglementaire ou dont le titre est protégé, du 31 mars 2016

¹¹⁸ Création des sociétés pluri-professionnelles d'exercice, cnb.avocat.fr, consulté le 05/05/17

¹¹⁹ Art.3, ordonnance 31 mars 2016

¹²⁰ Création des sociétés pluri-professionnelles d'exercice, cnb.avocat.fr, consulté le 05/05/17

Conflits d'intérêts	Les professionnels doivent veiller ¹²¹ : d'informer au sein de la SPE de l'existence de tout conflit d'intérêt. Pour cela, les statuts de la société devront « garantir l'indépendance de l'exercice professionnel des associés, des collaborateurs et des salariés et [...] le respect des dispositions réglementaires encadrant l'exercice de la profession, notamment celles relatives à la déontologie ¹²² . Chaque autorité professionnelle (dont les instances ordinales) doit ainsi gérer les possibles conflits d'intérêts qui peuvent naître de ce type de société ¹²³ .
Responsabilité	La SPE doit souscrire à une assurance relative à la responsabilité civile professionnelle ¹²⁴ . Cette responsabilité est limitée par exemple pour les notaires à l'exercice de leurs professions ¹²⁵ . Les responsabilités de chaque profession sont définies par les différents décrets d'application de la SPE.

3.2.3 Limites

Une SPE ne peut être détenue que par des personnes d'une des professions réglementées. Si le géomètre-expert peut être associé dans l'avenir au sein d'une SPE, ses associés ne pourront pas être que des professionnels de professions réglementées qui correspondent à l'objet de la SPE. Ainsi il ne pourra pas ouvrir le capital et les droits de vote de ce type de société à des urbanistes OPQU ou des ingénieurs VRD par exemple (cf. Partie II : 2.1.1 Prise de participation dans une société de géomètre-expert).

3.2.4 La Société Pluri-professionnelle d'Exercice aujourd'hui : exemples de mise en œuvre

La société Lexavoué est une SPE d'avocats et d'huissier de justice ayant une couverture nationale. L'article « Naissance de la première société d'avocats interprofessionnelle avec huissiers de justice » de *Village de la Justice*, du 24 janvier 2017, indique que la société fonctionne sous la forme d'une SPFPL (Société de Participation Financière de Profession Libérale), c'est-à-dire une holding pour les professions libérales, qui prend des participations dans des structures locales sous forme de SELARL. Le choix du rapprochement entre avocats et huissier de justice (et non une autre profession) répond à la nature des activités pratiqués sur le contentieux par cette structure. L'ambition de cette société est de pouvoir avoir un seul et unique pilote qui suit l'intégralité de la procédure avec ce mode de fonctionnement pour une prestation au meilleur coût.

La société In Extenso Avocat (membre du groupe international Deloitte) est une SPE détenue par deux cabinets d'avocats et un cabinet d'expert-comptable sous forme de holding. La problématique mise en avant dans l'article « Première holding d'avocats et d'experts-comptables » de *décideurs magazine*, du 3 mars 2016, est le fait d'associer les déontologies de chacune des professions. En effet, celles-ci s'additionnent. De plus, une réflexion est portée par cette nouvelle société selon cet article portant sur l'association à la SPE de notaires et d'huissiers de justice.

On voit à travers ces deux exemples que la SPE est un outil utilisé par des sociétés qui ont une couverture nationale voire internationale, qui s'organisent sous la forme d'une holding (dans ces exemples) et qui prennent en compte les problématiques auxquels ils ont à répondre.

¹²¹ Art. 31-8, Loi relative à l'exercice sous forme de sociétés des professions libérales soumises à un statut législatif ou réglementaire ou dont le titre est protégé et aux sociétés de participations financières de professions libérales, du 31 décembre 1990

¹²² Création des sociétés pluri-professionnelles d'exercice, cnb.avocat.fr, consulté le 05/05/17

¹²³ Vincent SAINT-AUBIN, 1^{er} vice-président de l'OGE, entretien, le 08/03/17

¹²⁴ Art. 31-11, loi 31 déc. 1990

¹²⁵ Art. 3, décret relatif à l'exercice des professions d'huissier de justice, de notaire et de commissaire-priseur judiciaire par une société pluri-professionnelle d'exercice, du 5 mai 2017

3.2.5 A retenir

La loi dite « Macron » de 2015 a permis la création de SPE qui a été précisé par une ordonnance de 2016 et enfin des décrets d'application pour chaque profession concernée en date du 5 mai 2017 sont venus encadrer ce mode de société. La SPE est donc un outil récent. Elle n'est pour l'instant ouverte ni aux géomètres-experts ni aux architectes.

Cette solution est néanmoins intéressante du fait des possibilités d'organisation de professions réglementées qui peuvent réaliser leurs prérogatives, afférentes à leurs monopoles, au sein d'une même structure. Des garde-fous ont été mis en place pour garantir l'indépendance des professions associés au sein de la SPE :

- détenir 100% du capital et des droits de vote (répartis entre les professionnels de professions autorisées à réaliser des SPE) ;
- avoir au moins un membre de chaque profession que la SPE exerce ;
- réaliser les activités des membres de la SPE ;
- ou encore signaler les conflits d'intérêts possibles.

Cette solution étant nouvelle, l'avenir montrera si les garde-fous mis en place permettront de se préserver des conflits d'intérêts ou encore de protéger les professionnels vis-à-vis de leurs responsabilités dans une telle société.

Elle peut permettre enfin, si elle est étendue aux géomètres-experts et aux architectes, de s'associer au sein d'une même structure en réalisant les prérogatives liées à leurs monopoles.

3.3 Vers un autre mode d'organisation ?

Nous avons vu dans cette seconde partie qu'un développement des compétences en interne est possible par d'une part un recrutement de personnes en fonction de leurs compétences en aménagement. Ce mode d'organisation est impossible pour les professionnels de professions réglementées qui souhaitent exercer leurs titres au sein d'une société de géomètre-expert, hormis pour les paysagistes-concepteurs. D'autre part, les géomètres-experts peuvent acquérir des qualifications pour eux (urbaniste OPQU) ou pour leurs sociétés (délivré par exemple par l'OPQIBI).

Le géomètre-expert peut également organiser une forme de pluridisciplinarité par un exercice en commun avec d'autres professionnels. Ce mode d'organisation peut passer par des prises de participations : sans création de personne morale, l'ouverture du capital et des droits de vote de sa société, la prise de participation dans une autre société ou encore un mode alternatif de « participation croisée ». Un groupement peut également être formé avec d'autres professionnels, le GIE, qui présente un risque important puisque les membres sont responsables solidairement et indéfiniment des dettes du groupement.

Enfin, dans l'avenir, l'organisation interne des sociétés de géomètres-experts va être amenée à évoluer avec une possible spécialisation du géomètre-expert et une nouvelle organisation des sociétés de professions réglementées pour l'heure impossible pour les géomètres-experts et les architectes : la Société Pluri-Professionnelle.

A l'heure actuelle, la pluridisciplinarité interne est limitée par les prérogatives des professions réglementées et leurs impossibilités à travailler au sein d'une même structure. Un autre mode d'organisation de la pluridisciplinarité doit être pensé : une approche en réseau.

Partie III : Une approche en réseau : une (ré)organisation en externe

Les professionnels, à l'heure actuelle, ne peuvent pas s'associer au sein d'une seule et même structure. Une approche en réseau peut être développée, c'est-à-dire la constitution d'équipe pluridisciplinaire avec des professionnels travaillant dans des structures différentes. Cette approche amène deux grands modes d'organisations : ponctuel ou l'externalisation d'activité.

1. Une (ré)organisation en externe ponctuelle

La (ré)organisation ponctuelle est un mode rependu d'organisation des compétences, se basant sur un réseau professionnel, pour gérer au cas par cas les différents projets d'aménagement. Deux modes ponctuels sont possibles : la sous-traitance et la co-traitance (cf. Figure 3).

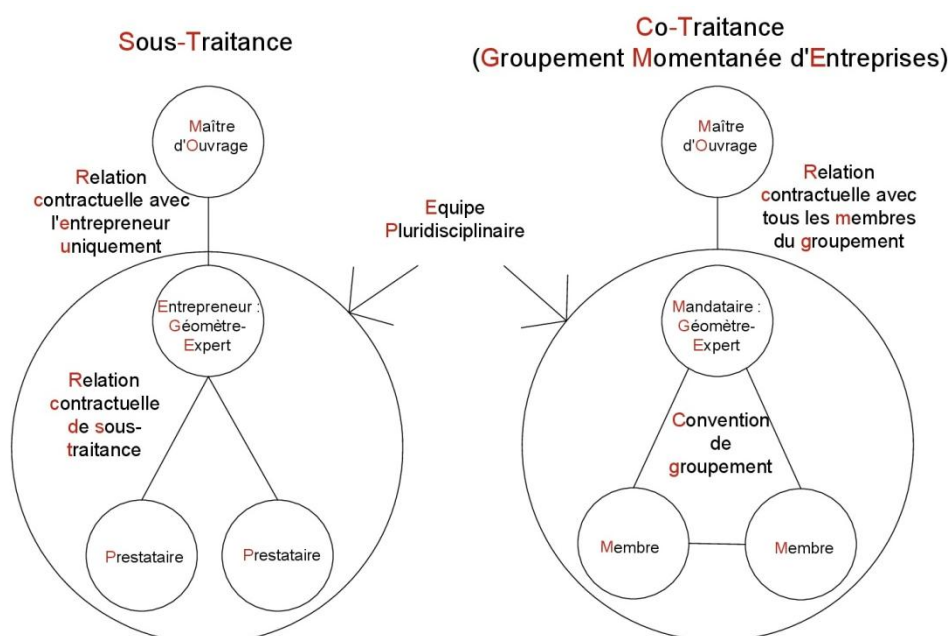


Figure 3 : Modes d'organisations externes ponctuelles

1.1 La sous-traitance

La sous-traitance est « l'opération par laquelle un entrepreneur confie par un sous-traité, et sous sa responsabilité, à une autre personne appelée sous-traitant l'exécution de tout ou partie du contrat d'entreprise ou d'une partie du marché public conclu avec le maître de l'ouvrage »¹²⁶.

1.1.1 Du géomètre-expert

Le géomètre-expert ne peut, depuis le 31 mai 1996¹²⁷, « prendre ni donner en sous-traitance les travaux mentionnés au 1° de l'article 1 de la loi du 7 mai 1946 ». Les travaux correspondent au monopole du géomètre-expert concernant les travaux fonciers (bornage

¹²⁶ Art.1, loi relative à la sous-traitance, du 31 décembre 1975

¹²⁷ Art. 50, Décret portant règlement de la profession de géomètre expert et code des devoirs professionnels, du 31 mai 1996

et division foncière). Un géomètre-expert ne peut pas sous-traiter ou faire sous-traiter les travaux fonciers. Il ne lui est donc pas interdit de prendre ou donner en sous-traitance tout autre travail.

1.1.2 De l'architecte

Nous avons vu que l'architecte a un monopole concernant les permis de construire des constructions supérieures à 150m² et la réalisation du PAPE (Projet Architectural Paysager et Environnemental) du Permis d'Aménager pour les lotissements dont les terrains ont une superficie supérieure à 2 500 m² depuis la loi CAP (cf. Tableau 2 : L'architecte et l'aménagement).

1.1.2.1 Interdiction de sous-traiter certaines activités

L'architecte est comme le géomètre-expert limité pour certaines activités en matière de sous-traitance. En effet, il ne peut, selon l'article 37 du code de déontologie des architectes, « ni prendre ni donner en sous-traitance la mission définie à l'alinéa 2 de l'article 3 de la loi sur l'architecture du 3 janvier 1977 ». Ces missions correspondent au projet architectural et paysager du permis de construire.

1.1.2.2 Le Permis d'Aménager

En matière de Permis d'Aménager (PA), l'article 81 de la loi CAP énonce que la personne qui réalise une « demande de permis d'aménager concernant un lotissement » doit faire appel « aux compétences nécessaires en matière d'architecture, d'urbanisme et de paysage » de l'architecte pour la réalisation du PAPE.

Le PAPE est défini à l'article R442-5 du CU. Il comprend une liste de pièces mentionnées dans le code de l'urbanisme pour le cas du lotissement (cf. Annexe 5 : Liste des pièces comprises dans le PAPE dans le cas d'un lotissement). On constate que les seules pièces exclues du PAPE sont le plan de situation et les parties non obligatoires du PA en fonction des cas du permis d'aménager (cf. Annexe 6 : Liste des pièces exclues du PAPE dans le cas d'un lotissement).

Aucun texte n'indique ainsi que la sous-traitance est interdite dans le cadre de la réalisation du PAPE pour le PA. Il est ainsi possible pour un géomètre-expert de prendre en sous-traitance un architecte pour la réalisation du PAPE du PA.

1.1.2.3 Position des architectes sur la nouvelle organisation du PA

L'Ordre des architectes a demandé l'ajout d'une mesure au décret du 6 avril 2017 relatif à la loi CAP pour imposer aux architectes la déclaration des signatures de PAPE concernant les PC et les PA auprès des conseils régionaux afin de lutter contre les signatures de complaisances¹²⁸.

De plus, la réalisation du PAPE dans le PA par les architectes relève de 2 modes organisations¹²⁹ :

- des architectes réalisent déjà des lotissements donc réalisent déjà le PAPE ;
- des architectes s'associent à des géomètres-experts pour réaliser le PAPE.

L'Ordre des architectes réalise des formations gratuites pour les architectes concernant le permis d'aménager¹³⁰.

¹²⁸ Une profession qui dénonce ses fraudeurs, Revue Géomètre n°2147, Mai 2017, p.6

¹²⁹ Thierry ROLLIER, architecte DPLG, entretien, le 06/04/17

1.1.2.4 Position de l'OGE sur la nouvelle organisation du PA

Le CERFA relatif au Permis d'Aménager a été modifié, le 29 mai 2017, suite à l'entrée en application le 1^{er} mai 2017 du décret relatif au PA. Pour satisfaire à l'obligation de faire appel à un architecte pour la réalisation du PAPE du PA des lotissements supérieurs à 2 500 m², l'OGE a envoyé une note à l'ensemble des géomètres-experts relative à la mise en œuvre du décret CAP. Cette note contient 3 éléments :

- une lettre d'information pour les services instructeurs relative à la loi CAP ;
- un modèle type d'attestation pour le maître d'ouvrage qui certifie qu'il a fait appel à un géomètre-expert en tant que mandataire de l'équipe pluridisciplinaire et un architecte (avec le numéro au tableau de l'ordre) ;
- une modèle type pour le géomètre-expert en qualité de mandataire de l'équipe pluridisciplinaire qui certifie avoir fait appel à un architecte inscrit à l'ordre.

1.1.2.5 Assurances des architectes en sous-traitance

Les architectes ont une obligation d'assurance à titre professionnel¹³¹. La plupart sont affiliés à la MAF (Mutuelle des Architectes de France) qui est la principale assurance des architectes en France. Si un géomètre-expert sous-traite certains travaux à un architecte, notamment le PAPE pour le PA, il devra également prendre en compte l'assurance de l'architecte. Celle-ci a un coût important. Des discussions sont en cours pour assurer les architectes auprès d'assureurs de géomètres-experts. Ces discussions sont un sujet de tension. En effet, la MAF est favorable uniquement à une gestion des dossiers en co-traitance pour les architectes.

Enfin, l'architecte devient avec la loi CAP un acteur privilégié en matière d'aménagement de lotissements dont les terrains sont supérieurs à 2 500 m², autrement dit la quasi-totalité des opérations d'aménagement.

1.1.3 Des autres professions règlementées

1.1.3.1 Du paysagiste-concepteur

Le code déontologie des paysagistes-concepteurs¹³² autorise le paysagiste-concepteur à recourir à la sous-traitance ou en intervenir en tant que sous-traitant.

1.1.3.2 De l'avocat spécialisé en urbanisme

Selon l'article 18 du règlement intérieur national de la profession d'avocat, l'avocat peut « participer de manière ponctuelle à l'exécution d'une mission faisant appel à des compétences diversifiées en collaborant avec des professionnels [personne physique ou toute structure d'exercice exerçant une autre profession libérale règlementée ou non] n'ayant pas la qualité d'avocat ».

Ce règlement ne précise pas si la sous-traitance est interdite. Or, en matière de marché public, la cour administrative d'appel de Lyon considère dans un arrêt¹³³ que les prestations juridiques ne peuvent pas être sous-traitées dans le cadre d'un marché public. En matière de marché privé, la sous-traitance est possible.

¹³⁰ Thierry ROLLIER, architecte DPLG, entretien, le 06/04/17 & Valérie MONTORIOL, architecte DPLG, entretien téléphonique, le 11/05/17

¹³¹ Al.1, art. 16, loi sur l'architecture, 3 janv. 1977

¹³² Code de déontologie des paysagistes-concepteurs, 15/04/17, p. 15- 16

¹³³ CAA LYON, 18 juin 2015, n°14LY02786

1.1.3.3 Du notaire

Le règlement national des notaires indique à son article 7 les formes et structures possibles pour les notaires et la sous-traitance n'est pas envisagée. Le notaire ne peut donc pas prendre ou donner en sous-traitance.

1.1.4 Des professions et métiers du juridique et de l'ingénierie

Les urbanistes OPQU peuvent prendre et donner en sous-traitance selon leurs codes de déontologie¹³⁴.

Aucun texte n'interdit, aux hydrogéologues et aux environnementalistes de prendre ou donner en sous-traitance. Ils exercent majoritairement sous cette forme dans le cadre d'équipes pluridisciplinaires¹³⁵.

Pour les juristes d'entreprises (spécialisés ou non en aménagement), comme pour les avocats, les prestations juridiques ne peuvent pas être sous-traitées en matière de maîtrise d'ouvrage publique (cf. Partie III : 1.1.3.2 De l'avocat spécialisé en urbanisme). En maîtrise d'ouvrage privée, aucun texte n'interdit la sous-traitance pour les juristes d'entreprises.

1.1.5 Choix de la sous-traitance

La sous-traitance est un mode d'organisation présentant de nombreux avantages notamment pour permettre au géomètre-expert de rester pilote de l'opération (cf. Tableau 22).

Tableau 22 : Avantages et inconvénients de la sous-traitance pour le GE

Avantages	Inconvénients
GE est le seul interlocuteur juridique et financier du MO	GE seul responsable vis-à-vis du MO
GE pilote « évident » de l'opération	Impossibilité de prendre en sous-traitance des avocats ou des juristes d'entreprises pour des prestations juridiques en MO publique
Membres de l'équipe non soumis à la pression financière du MO (paiement direct GE-prestataire)	
Choix des prestataires par le GE seul	Impossible de prendre en sous-traitance des notaires
Pour les prestataires : pas de travaux administratifs	Sous-traitance difficile si choix des prestataires par le MO ou si les prestataires travaillent en direct pour le MO (hors sous-traitance)

1.1.6 Exemple d'application de sous-traitance

Ce mode d'organisation est souvent utilisé dans le cadre d'opérations avec des « petits » maîtres d'ouvrages qui n'ont pas toutes les compétences pour gérer une opération d'habitat. Ils ont ainsi à faire avec de la sous-traitance à un seul et unique prestataire qui fait appel à différents partenaires pour mener à bien le projet. Les sous-traitants sont rémunérés par le prestataire unique¹³⁶. Il n'y a ainsi aucun lien contractuel entre les sous-traitants et le maître d'ouvrage.

La société de géomètre-expert VALORIS, où je réalise mon stage, pratique déjà ce mode d'organisation. Cela lui permet de piloter l'opération d'aménagement en choisissant ses sous-traitants, c'est-à-dire l'équipe pluridisciplinaire (architecte, paysagiste-concepteur etc...), et maîtrisant les coûts puisque les sous-traitants sont rémunérés par la société VALORIS.

Une autre organisation est également réalisée en externe : la co-traitance.

¹³⁴ 6.4 Urbaniste employant un sous-traitant & 6.5 Urbaniste sous-traitant, Déontologie des urbanistes, Le Moniteur n°5877, juillet 2016

¹³⁵ Entretien téléphonique : Vincent LARSONNEAU, environnementaliste, le 15/03/17 ; Jean-François BARLIER, hydrogéologue, le 25/04/17 & Hortense FABRE, juriste d'entreprise, le 27/04/17

¹³⁶ Vincent SAINT-AUBIN, 1^{er} vice-président de l'OGE, entretien le 08/03/17

1.2 La co-traitance

La co-traitance, nommée également Groupement Momentané d'Entreprises (GME), est défini come « un accord momentané entre les entreprises pour élaborer une offre commune en réponse à un marché »¹³⁷.

Il permet aux entreprises de s'organiser entre elles « pour répondre à un marché auxquelles elles ne pourraient pas soumissionner seules »¹³⁸ et a ainsi une durée déterminée. « Le GME n'a pas la personnalité morale et chaque entreprise membre dispose de la qualité de co-traitant »¹³⁹. Tous les membres du groupement sont également « en relation contractuelle » avec le maître d'ouvrage¹⁴⁰.

1.2.1 Les types de Groupements Momentanés d'Entreprises

Nous allons voir ici 3 types de GME : conjoint, libéral et solidaire (cf. Figure 4).

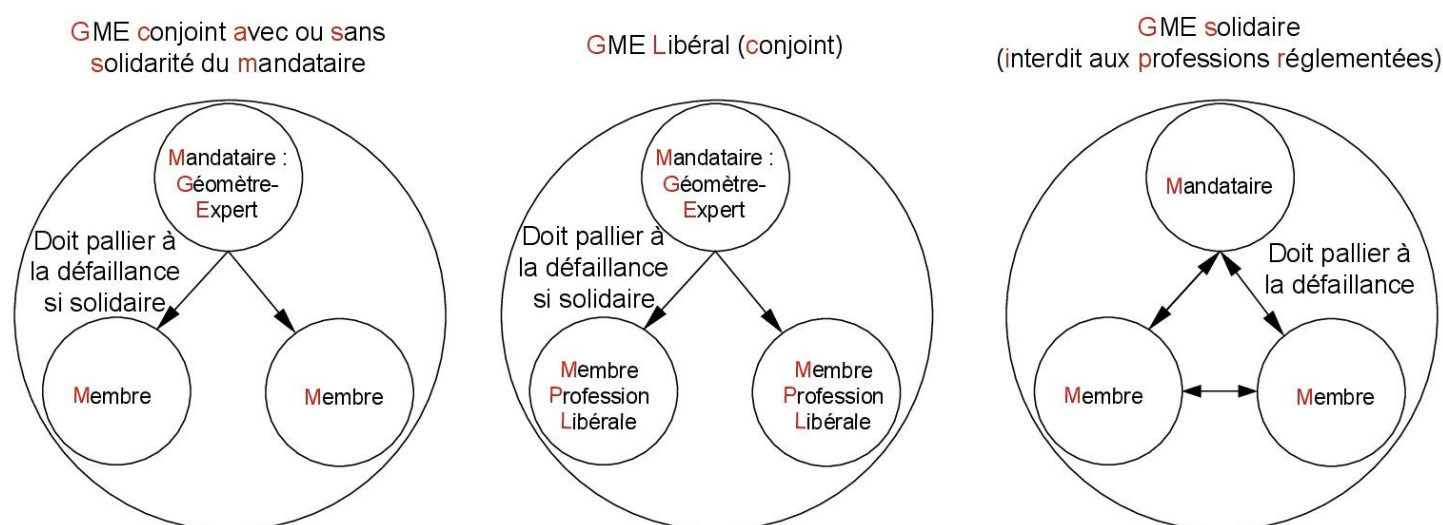


Figure 4 : Types de GME

1.2.1.1 Le Groupement Momentané d'Entreprises conjoint¹⁴¹

Le Groupement Momentané d'Entreprises conjoint consiste à ce que chaque prestataire membre du groupement s'engage à réaliser les prestations de son contrat¹⁴². Le mandataire, c'est-à-dire le représentant du groupement, peut être solidaire ou non.

En cas de défaillance d'une des entreprises et si le mandataire est solidaire, ce dernier est tenu de faire réaliser la prestation ou les travaux au prix prévu dans le marché en se substituant à l'entreprise.

Si le groupement conjoint ne comprend pas la solidarité du mandataire, alors le mandataire représente le groupement auprès du maître d'ouvrage mais n'est pas tenu de palier aux défaillances des entreprises du groupement. Le mandataire a uniquement un rôle de coordonnateur des activités des membres du groupement.

Si le mandataire n'assume plus ses fonctions de représentation et de coordination des entreprises du groupement, un nouveau mandataire est désigné. L'ancien mandataire reste solidaire du groupement conjoint.

¹³⁷ Fiche Le Groupement Momentané d'Entreprises (GME), Service des achats de l'Etat, kiosque.bercy.gouv.fr

¹³⁸ Idem fiche GME, Service des achats de l'Etat

¹³⁹ Idem fiche GME, Service des achats de l'Etat

¹⁴⁰ Fiche pratique Sous-traitance et co-traitance en matière de marchés publics, service-public.fr, vérifié le 24/03/17

¹⁴¹ Idem fiche GME, Service des achats de l'Etat

¹⁴² Art.45, décret relatif aux marchés publics, du 25 mars 2016

La différence entre un GME conjoint avec ou sans solidarité du mandataire réside dans le fait que le mandataire solidaire prend un engagement supplémentaire vis-à-vis des autres membres du GME.

1.2.1.2 *Le Groupement Momentané d'Entreprises libérales*

Le Groupement Momentané d'Entreprises Libérales (GMEL) est ouvert uniquement aux professionnels de professions libérales¹⁴³. Il est obligatoirement, selon M. Jack DEMAISON¹⁴⁴, avocat au barreau de Paris, conjoint quand des professionnels de professions réglementées, dont le géomètre-expert, participent à un tel groupement.

M. Jack DEMAISON précise également que le GMEL n'a pas de personnalité morale et est purement contractuel. Les caractéristiques d'un tel groupement sont disponibles en annexes (cf. Annexe 2 : Tableau des domaines d'activités des urbanistes OPQU).

1.2.1.3 *Le Groupement Momentané d'Entreprises solidaire*¹⁴⁵

Le GME solidaire, avec mandataire commun est un cas où les entreprises parties prenantes au GME solidaire sont engagées financièrement pour la totalité du marché¹⁴⁶. Les membres du groupement doivent ainsi pallier à toutes défaillances d'un des partenaires du groupement. Le mandataire représente le GME auprès du maître d'ouvrage et est solidaire, au même titre que les autres co-traitants du groupement.

Ce type de groupement ne peut pas être réalisé pas des professions réglementées. Le géomètre-expert ne peut pas participer à ce type de groupement¹⁴⁷.

1.2.2 **Membres d'un Groupement Momentané d'Entreprises**

1.2.2.1 *Pour les professions réglementées*

Nous avons vu que les professions réglementées ne pouvaient pas se constituer en tant que GME solidaire (cf. Partie III : 1.2.1.2). Ils peuvent néanmoins se constituer en tant que GME conjoint ou GMEL.

1.2.2.1.1 *Du géomètre-expert*

L'article 50 du décret du 31 mai 1996¹⁴⁸ indique que les géomètres-experts peuvent réaliser de la co-traitance pour les opérations foncières avec des personnes membres de l'OGE uniquement. Pour les autres activités, aucun texte n'indique que la co-traitance est interdite. Il peut donc réaliser des activités d'aménagement en co-traitance (hormis la partie foncière).

¹⁴³ I de l'art. 29, loi relative à la simplification du droit et à l'allégement des démarches administratives, 22 mars 2012

¹⁴⁴ Jack DEMAISON, Le groupement momentané d'entreprises libérales (GMEL) : première structure d'exercice interprofessionnel?, Jack DEMAISON, Revue Lamy droit des affaires n°69, Mars 2012

¹⁴⁵ Idem fiche GME, Service des achats de l'Etat

¹⁴⁶ Art. 45, décret relatif aux marchés publics, du 25 mars 2016

¹⁴⁷ « Du fait que certains professionnels intervenant au sein du groupement peuvent appartenir à des professions réglementées, la responsabilité des membres ne saurait qu'être conjointe et non solidaire », Jack DEMAISON, Article : Le groupement momentané d'entreprises libérales (GMEL) : première structure d'exercice interprofessionnel?, Revue Lamy droit des affaires n°69, Mars 2012, p.62

¹⁴⁸ Art. 50, Décret portant règlement de la profession de géomètre expert et code des devoirs professionnels, du 31 mai 1996

1.2.2.1.2 De l'architecte

L'architecte doit, selon l'article 33 du code de déontologie des architectes du 23 septembre 1992, accomplir les missions qu'on lui a confiées par lui-même ou sous sa direction. Il doit également recourir en cas de nécessité de compétences extérieures. La co-traitance n'est donc pas exclue pour l'architecte.

Concernant la réalisation du PA, l'architecte n'est pas obligatoirement le mandataire du groupement, selon Gaëlle GAILLARD¹⁴⁹.

1.2.2.1.3 Du notaire

L'article 4 des annexes du règlement national des notaires du 1^{er} août 2014 indique qu'un « groupement [...] ne peut être en relation directe avec la clientèle ». Le notaire ne peut donc pas prendre part à un GME puisqu'en matière d'aménagement le groupement est en lien direct avec le maître d'ouvrage, c'est-à-dire le client.

1.2.2.1.4 Du paysagiste-concepteur

Le paysagiste-concepteur « peut assurer toute mission d'aménagement en tant que mandataire d'équipe pluridisciplinaire » et intervenir « en co-traitance avec un confrère ou un autre professionnel »¹⁵⁰. Ce mode d'organisation est utilisé couramment par les paysagistes-concepteurs pour se constituer en tant qu'équipe pluridisciplinaire¹⁵¹.

1.2.2.1.5 De l'avocat spécialisé en droit de l'urbanisme

Aucun texte n'interdit aux avocats (spécialisés ou non en droit de l'urbanisme) la co-traitance. Ce mode est utilisé en matière d'opérations d'aménagement, selon Maître BOUYSSOU¹⁵², par les avocats.

1.2.2.2 Des professions et métiers de l'ingénierie et du droit

Les professions et métiers de l'ingénierie (hydrogéologue, environnementaliste) n'ont pas de codes déontologiques propres et aucun texte ne leurs interdit la co-traitance. L'urbaniste OPQU peut quant à lui exercer selon son code déontologique¹⁵³ dans le cadre d'une collaboration ou en tant que mandataire d'équipe pluridisciplinaire. Le juriste d'entreprise peut également pratiquer de la co-traitance puisque leur code de déontologie et les textes ne lui interdisent pas.

1.2.3 Choix de la co-traitance

La co-traitance est un mode utilisé couramment en matière de partenariat ponctuel et présente de nombreux avantages notamment l'accès à des marchés d'aménagement plus importants (cf. Tableau 23).

¹⁴⁹ Gaëlle GAILLARD, juriste de l'OGE, entretien téléphonique du 03/04/17

¹⁵⁰ Déontologie des paysagistes-concepteurs, p.14

¹⁵¹ Christophe MAISONNEUVE, paysagiste-concepteur, entretien téléphonique du 24/04/17

¹⁵² Sandrine BOUYSSOU, avocate spécialisée en droit de l'urbanisme, entretien téléphonique du 25/04/17

¹⁵³ 6.2 Collaborations professionnelles & 6.3 Urbaniste Mandataire, Déontologie des urbanistes, Le Moniteur, cahier détaché n°1, juillet 2015

Tableau 23 : Avantages et inconvénients de la co-traitance pour le géomètre-expert

Avantages	Inconvénients
GE pilote du GME si mandataire	Mandataire n'est pas obligatoirement le GE
Accéder à des marchés plus importants en fonction de la taille du cabinet de GE	Prix global plus élevés (tâches administratives multipliées)
Responsabilité limitée du mandataire GE si non solidaire	Responsabilité important si GE mandataire solidaire
Mise en commun de moyens	Peu adaptée pour les dossiers de faible importance
GME possible pour les avocats, juristes d'entreprises	Nécessité de valider tous les prestataires auprès du MO
	Impossible pour les notaires

1.2.4 Exemple de co-traitance

Les maîtres d'ouvrages, réalisant de manière habituelle des opérations d'habitations (c'est-à-dire pour des opérations importantes), organisent généralement des équipes pluridisciplinaires en co-traitance pour la gestion de leurs projets¹⁵⁴.

Un promoteur, aménageur et lotisseur de la région toulousaine, agissant en tant que maître d'ouvrage, organise la gestion d'équipes pluridisciplinaires pour ses opérations d'habitations. Celui-ci choisit les personnes formant l'équipe pluridisciplinaire, les rémunère, il gère ainsi l'intégralité de l'opération (des membres aux coûts du projet d'habitat).

La co-traitance est ainsi développée en matière d'opérations d'aménagement.

1.3 A retenir

Tableau 24 : Possibilités d'organisation des professions et métiers de l'aménagement

Professions et métiers		Sous-traitance	Co-traitance			Conditions
			GME conjoint	GME solidaire	GMEL	
Professions réglementées	Géomètre-Expert	✓	✓	X	✓	Sauf opération foncière
	Architecte	✓	✓	X	✓	Sauf projet architectural PC (sous-traitance)
	Paysagiste-Concepteur	✓	✓	X	✓	
	Avocat spécialisé en urbanisme	✓	✓	X	✓	Sauf en MO publique (sous-traitance)
	Notaire	X	X	X	X	
Professions et métiers de l'ingénierie et du droit	Juriste d'entreprise	✓	✓	✓	X	Sauf en MO publique (sous-traitance)
	Urbaniste OPQU	✓	✓	✓	✓	
	Hydrogéologue	✓	✓	✓	✓	
	Environnementaliste	✓	✓	✓	✓	

Il faut rappeler que rien n'interdit à un architecte d'être sous-traitant d'un géomètre-expert pour les Permis d'Aménager (cf. Tableau 24, Partie II : 1.1.2.2).

Les évolutions en matière de gestions d'opérations d'aménagement poussent à redéfinir cette organisation « classique ».

2. Externalisation des activités d'aménagement

L'externalisation des activités d'aménagement est un cas où le géomètre-expert souhaite diversifier ses activités sous des différentes structures. Pour cela, il est soit amené à créer des sociétés spécifiques soit à prendre des participations dans des sociétés.

¹⁵⁴ Vincent SAINT-AUBIN, 1^{er} vice-président de l'OGE, entretien le 08/03/17

2.1 Le choix de l'externalisation

Le géomètre-expert peut externaliser ces activités en créant une ou plusieurs sociétés ou en prenant des participations dans une société spécifique.

Le mode de participation est identique à ce qui est décrit dans la partie concernant les prises de participation (cf. Partie II : 2.1.2) à la différence que le géomètre-expert prends des participations dans une société ne relevant pas de professions réglementées.

M. Vincent SAINT-AUBIN, 1^{er} vice président de l'OGE, énonce 2 avantages principaux à ce mode d'organisation¹⁵⁵ :

- une plus grande liberté de ce type de société par rapport à une société de géomètres-experts ;
- une présentation de la structure différente pour montrer d'autres activités que celles liées au géomètre-expert.

2.2 Les activités à externaliser

Il est possible d'externaliser tout ce qui ne relève pas d'une des prérogatives d'une profession réglementée. En effet, pour exercer les activités liées aux professions réglementées, il faut, comme nous l'avons vu dans les parties précédentes, répondre à un certain nombre de critères.

Un géomètre-expert ne pourra pas donc pas externaliser ses activités foncières puisqu'elle relève de son monopole (cf. Partie III : 1.1.1).

Il peut donc (en tant que personne physique ou bien via sa société, en tant que personne morale) créer et détenir en tant qu'associé majoritaire ou non un Bureau d'Etude Technique chargé d'opérations d'aménagement.

2.3 Exemple d'externalisation d'activités

Plusieurs sociétés de géomètres-experts ont réalisé une externalisation de certaines de leurs activités. C'est le cas d'une société de géomètre-expert, située en Occitanie, qui a développé un BET en VRD et un autre en topographie et scanner 3D.

Le BET VRD réalise des activités d'opération d'aménagement. On voit ainsi à travers cet exemple que les activités d'aménagement ont été externalisées.

2.4 A retenir

L'externalisation d'activités dans une structure différente d'une société de géomètre-expert présente comme intérêt une plus grande liberté d'action qu'une société de géomètre-expert et permet également de montrer une société qui n'est pas liée aux activités du géomètre-expert. Ce mode d'organisation est possible pour toute activité qui ne relève pas d'un monopole et peut donc s'appliquer aux activités d'aménagement (hormis la mission foncière).

3. La mise en œuvre de la pluridisciplinarité

La mise en place d'équipe pluridisciplinaire induit plus qu'une simple organisation des professionnels entre eux. Elle inclut également un management et des coûts spécifiques et peut être différentes en fonction des objectifs recherchés.

¹⁵⁵ Vincent SAINT-AUBIN, 1^{er} vice-président de l'OGE, entretien du 18/05/17

3.1 Le management de l'équipe pluridisciplinaire

Plusieurs formes de managements sont possibles pour organiser cette équipe. N.ABAB (2001 : p. 69) indique que les acteurs-projets, c'est-à-dire les membres de l'équipe pluridisciplinaire, doivent « produire du collectif » et non « de la simple addition d'expertises individuelles ».

Cette vision est également partagée par M. Vincent SAINT-AUBIN, 1^{er} vice-président de l'OGE. Il décrit 2 modes de managements possibles pour organiser cette équipe, en considérant le géomètre-expert pilote de l'équipe pluridisciplinaire¹⁵⁶ :

- *Directif* : un chef de projet dirige le projet et les membres de l'équipe pluridisciplinaire font des retours uniquement à celui-ci, c'est une addition de compétences ;
- *Participatif* : un chef de projet anime l'organisation du projet mais les membres de l'équipe pluridisciplinaire travaillent ensemble, c'est une conception commune.

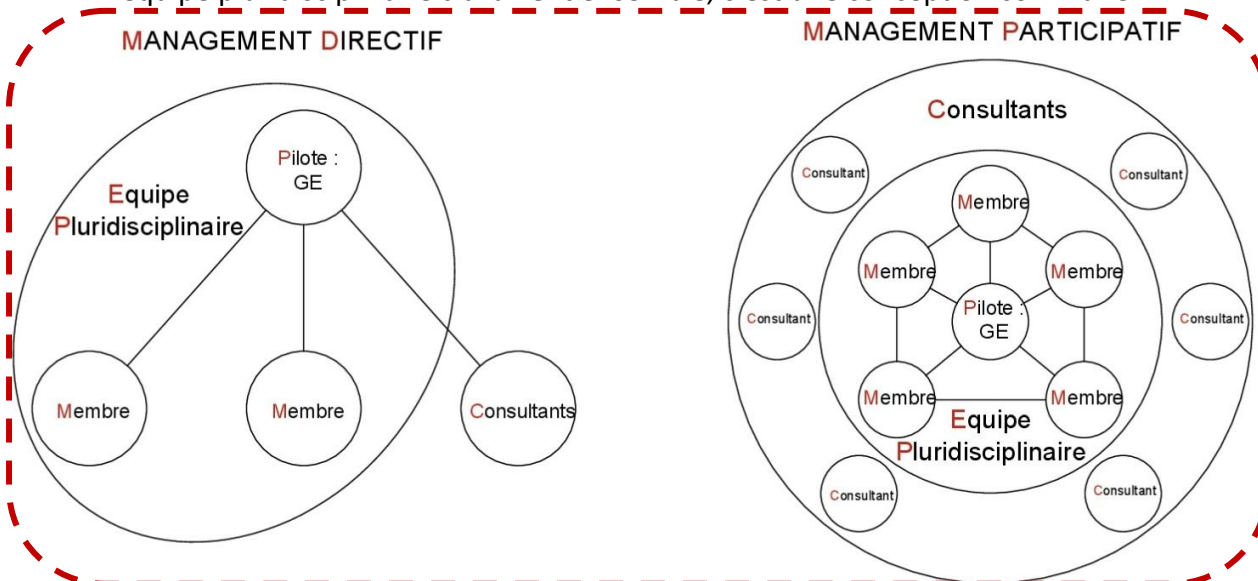


Figure 5 : Schémas des modes de management d'une équipe pluridisciplinaire¹⁵⁷

L'organisation d'une équipe pour des projets d'aménagement peut se lire en deux niveaux :

- l'équipe pluridisciplinaire à proprement parlé, constitué des membres qui réalisent notamment les études de faisabilités et la conception du projet ;
- les consultants qui sont des intervenants extérieurs à l'équipe pluridisciplinaire (ils n'ont aucun contact direct avec le client) et qui peuvent réaliser par exemple des études sur le projet (étude d'impact, dossier loi sur l'eau...).

Les consultants seront intégrés ou non à la réflexion du projet comme pour les membres de l'équipe pluridisciplinaire en fonction du mode de management. Un exemple de consultant intégré à la réflexion du projet est un hydrogéologue qui intervient sur un dossier loi sur l'eau et qui intervient également sur les questions d'infiltration ou de rejet dans le milieu naturel des eaux pluviales dans le cadre d'une opération d'habitat.

Les deux modes de managements (directif ou participatif) peuvent être adoptés pour une organisation en interne ou en externe des compétences. Le mode de

¹⁵⁶ Vincent SAINT-AUBIN, 1^{er} vice-président de l'OGE, entretien, le 18/05/17

¹⁵⁷ D'après le 2^{ème} entretien avec Vincent SAINT-AUBIN, 1^{er} vice-président de l'OGE, le 18/05/17

management de l'équipe pluridisciplinaire est un choix propre à chaque équipe. Il convient de choisir celui qui correspond le mieux aux résultats souhaités.

3.2 Le coût de la pluridisciplinarité

Nous allons comparer ici la répartition des honoraires en fonction des missions effectuées par la société VALORIS Géomètre-Expert et ses partenaires.

3.2.1 Etudes de faisabilité

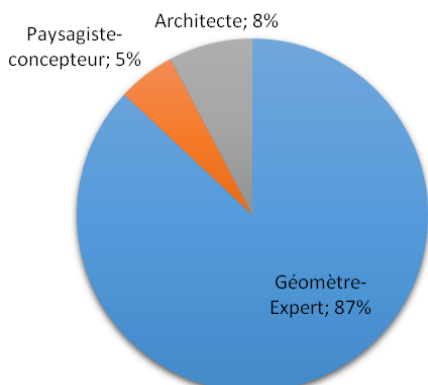


Figure 6 : Répartition des honoraires (en %) sur les études de faisabilité

Les études de faisabilités ont été menées en 2015 et concernent une opération d'habitat d'une dizaine de logements sur 1 ha dans la région toulousaine selon la méthode HQE (Haute Qualité Environnementale) Aménagement.

Ces études ont été menées par le géomètre-expert qui a sous-traité une partie de la mission à un architecte et un paysagiste-concepteur. Les honoraires sont répartis équitablement entre l'architecte (8%) et le paysagiste-concepteur (5%) et le géomètre-expert récupère la majorité des honoraires de cette mission (87%) (cf. Figure 6).

3.2.2 Dossier loi sur l'eau

Le dossier loi sur l'eau étudié ici, réalisé par le cabinet de géomètre-expert et l'hydrogéologue, concerne une opération d'habitat de 100 logements sur 6 ha dans la région toulousaine dont les études ont été effectuées en 2014.

Le géomètre-expert a pris en sous-traitance l'hydrogéologue. On constate que la majorité des honoraires (78%) est perçue par le géomètre-expert (cf. Figure 7)

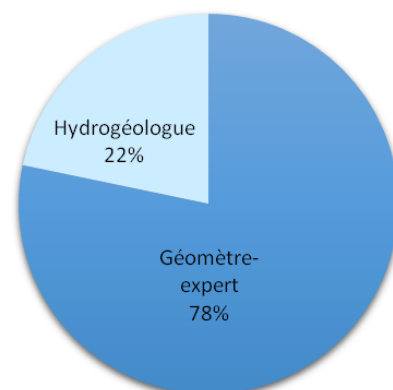


Figure 7 : Répartition des honoraires (en %) pour un dossier loi sur l'eau

3.2.3 Mission urbanisme

La mission urbanisme correspond au même dossier que celui de la mission dossier loi sur l'eau. La mission urbanisme consiste à l'élaboration de la partie permis d'aménager.

Le géomètre-expert et l'architecte sont intervenus sur cette mission sous forme d'un GME avec le géomètre-expert en tant que mandataire.

Comme pour le dossier loi sur l'eau, on constate que la majorité des honoraires sont perçus par le géomètre-expert (cf. Figure 8)

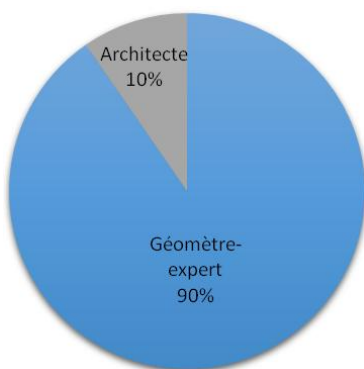


Figure 8 : Répartition des honoraires (en %) pour une mission urbanisme

3.2.4 Missions de maîtrise d'œuvre

Les missions de maîtrise d'œuvre concernent l'agrandissement d'une zone industrielle. Le géomètre-expert a répondu en tant que mandataire d'un groupement comprenant un architecte et un paysagiste-concepteur.

Cet exemple ne concerne pas une opération d'habitat mais est intéressant puisqu'il reprend la majorité des éléments de missions décrit par la loi MOP¹⁵⁸ (cf. Figure 9).

¹⁵⁸ AVP : Avant-projet ; PRO : Projet ; ACT : Assistance pour la passation des Contrats de Travaux ; VISA ; DET : Direction de l'Exécution des Travaux ; OPC : Ordonnancement, Pilotage et Coordination du chantier ; AOR : Assistance aux Opérations de Réception

Figure 9 : Répartition des honoraires (en %) pour les éléments de mission de maîtrise

On constate que les honoraires sont captés majoritairement par le géomètre-expert. Cette répartition s'explique par les éléments de missions confiés à chaque membre du groupement pour les éléments de missions de maîtrises d'œuvre.

3.2.5 Limites de ce mode de comparaison

La majorité des honoraires, pour les 4 exemples de missions présentées ici, sont captés par le géomètre-expert. Cela s'explique par la position du géomètre-expert (mandataire ou acteur qui sous-traite) et les éléments de missions qu'il a également réalisés (plus important que ces partenaires). Une répartition différente des éléments de missions entraîne une répartition des honoraires différents.

De plus, cette comparaison prend en compte les projets réalisés par un seul cabinet de géomètre-expert. Une organisation différente entraîne inévitablement une répartition des honoraires différente.

Par ailleurs, la comparaison aurait pu s'effectuer entre des projets similaires effectués avec et sans la constitution d'une équipe pluridisciplinaire. Or, le domaine de l'aménagement est très concurrentiel. Garder secret et maîtriser les coûts de mise en œuvre de la pluridisciplinarité apporte un avantage vis-à-vis d'autres équipes pluridisciplinaires. Ce choix de comparaison n'a donc pas été développé lors de ce travail de fin d'étude.

Enfin, la mise en œuvre d'équipe pluridisciplinaire entraîne un surcoût évident (multiplication des intervenants, frais de déplacements, réunions de concertation...). Ce coût supplémentaire est proportionnellement plus important pour les dossiers de faibles importances¹⁵⁹ mais n'a pas été chiffré ici puisqu'il est difficile à estimer.

3.2.6 A retenir

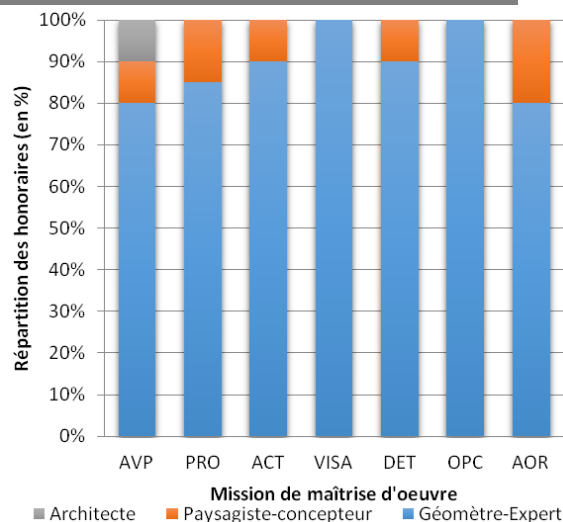
En étant pilote de l'opération et en assurant la réalisation de la majorité de la mission confiée, le géomètre-expert peut bénéficier de la majorité des honoraires perçus. La mise en œuvre d'une équipe pluridisciplinaire entraîne un également un surcoût.

3.3 Vers une mise en œuvre variée de la pluridisciplinarité

L'équipe pluridisciplinaire peut s'organiser en réseaux pour répondre aux problématiques des projets d'aménagement.

La sous-traitance et la co-traitance sont deux modes utilisés couramment par les professionnels pour organiser des équipes pluridisciplinaires.

La sous-traitance permet au géomètre-expert d'être le pilote de l'opération mais est limité par des prescriptions liés aux besoins d'indépendances des professions réglementées du fait de leurs monopoles respectifs.



¹⁵⁹ Issue de discussion avec des géomètres-experts de la société VALORIS : Vincent SAINT-AUBIN, 1^{er} vice-président de l'OGE et maître de stage ; Jean-Odon CENAC, maître de stage & Etienne SAINT-AUBIN

La co-traitance ponctuelle, c'est-à-dire le Groupement Momentané d'Entreprises (GME), peut prendre trois formes : le GME conjoint avec ou sans solidarité du mandataire, le GME solidaire et le GME Libérale (GMEL). Le GME solidaire est interdit pour les géomètres-experts pour des questions d'indépendances de leurs professions. Le GMEL présente un mode d'organisation intéressant. En effet, il est ouvert uniquement aux professions libérales et garantit l'indépendance de chacune des professions.

Les notaires sont exclus de ces deux modes d'organisation et réalisent leurs activités, hors de l'équipe pluridisciplinaire, en direct avec le client.

L'externalisation d'activités, dont celles liées à l'aménagement, par la création de sociétés spécifiques en dehors de la société de géomètre-expert, est également un moyen utilisé pour gérer de manière différente les activités. Cela permet d'avoir une plus grande liberté vis-à-vis de la société de géomètre-expert qui est protégée par de nombreuses règles pour garantir l'indépendance du géomètre-expert. Ce mode d'organisation est possible pour ce qui ne relève pas d'un monopole, c'est-à-dire hors de la mission foncière.

Pour ce qui est de la constitution d'équipes pluridisciplinaires, avec le géomètre-expert comme pilote, on retrouve couramment :

- **En interne ou en sous-traitance** : pour les professions et métiers non réglementés (hydrogéologues et environnementalistes)¹⁶⁰.
- **En interne** : pour les juristes d'entreprises spécialisés en aménagement ;
- **En co-traitance** : pour les professions réglementées (architecte DPLG, paysagiste-concepteur, avocats spécialisés en droit de l'urbanisme)¹⁶¹ et l'urbaniste OPQU ;
- **Acquisition de la qualification OPQU** : par des géomètres-experts ou des architectes DPLG ;
- **Exclu** : pour le notaire.

Ce mode d'organisation « classique » est remis en question avec des stratégies mises en œuvre en fonction des objectifs de chaque entreprise :

- gérer l'intégralité des compétences possibles en interne ;
- gérer l'ensemble des compétences en externe en étant pilote de l'opération ;
- gérer les compétences nécessaires au projet avec une partie en interne et une autre en externe.

Ces stratégies s'accompagnent de méthodes de management pour mener à bien les projets d'aménagement qui peuvent être directifs (addition de compétences) ou participatifs (conception commune du projet).

La répartition des honoraires entre les différents membres de l'équipe pluridisciplinaire dépend du positionnement du membre (pilote ou « simple » membre) et des éléments de la mission réalisée par celui-ci. Un géomètre-expert qui est pilote et réalise la majorité de la mission pourra ainsi bénéficier de la majorité des honoraires liée à la mission.

Il existe donc une multitude de montages possibles pour organiser la pluridisciplinarité. Le géomètre-expert doit choisir la méthode la plus adaptée pour répondre à ses besoins et ses objectifs de gestion de projet d'aménagement.

¹⁶⁰ Entretiens téléphoniques : Vincent LARSONNEAU, environnementaliste, le 15/03/17 & Jean-François BARLIER, hydrogéologue, le 25/04/17

¹⁶¹ Entretien : Thierry ROLLIER, architecte DPLG, le 06/04/17 ; entretiens téléphoniques : Christophe MAISONNEUVE, paysagiste-concepteur, le 24/04/17 & Sandrine BOUYSSOU, avocate spécialisée en droit de l'urbanisme, le 25/04/17

Conclusion

Les projets d'aménagement sont de plus en plus complexes du fait des récentes évolutions législatives et réglementaires, du besoin de gestion de projets complexes comprenant de multiples acteurs. Ces motifs imposent une mise en œuvre de la pluridisciplinarité en matière d'aménagement.

Afin de répondre à cette problématique, 3 professions réglementées doivent intervenir obligatoirement en matière de projets d'aménagement : le géomètre-expert (pour les opérations foncières), l'architecte (pour les PA des lotissements supérieurs à 2500m² soit la quasi-totalité des opérations) et le notaire (pour les actes notariés). D'autres professionnels de professions réglementées (paysagistes-concepteurs, avocats spécialisés en droit de l'urbanisme) ou non (juristes spécialisés en aménagement, urbanistes OPQU, hydrogéologues, environnementalistes...) participent également à des projets urbains.

Pour organiser la gestion de l'équipe pluridisciplinaire et en rester pilote, le géomètre-expert peut développer plusieurs modes d'organisations : une organisation en interne ou une (ré)organisation en externe.

Le mode d'organisation en interne peut être divisé en deux modes.

Le recrutement au sein d'un cabinet de géomètre-expert est libre pour les professions et métiers non réglementés alors qu'elle est impossible pour les professions réglementées qui souhaitent exercer leurs titres (hormis pour les paysagistes-concepteurs qui sont également libres de travailler au sein de cabinets de géomètre-expert).

L'exercice en commun au sein de sociétés (par des prises de participations ou l'exercice sans création de personne morale) est également possible pour permettre une contractualisation durable de mise en œuvre d'une équipe pluridisciplinaire.

Les prises de participation peuvent s'effectuer selon 3 hypothèses :

- l'ouverture du capital de la société de géomètre-expert dans la limite de 49% du capital et des droits de vote pour les associés non géomètre-expert ;
- la prise de participation du géomètre-expert dans une société d'une des professions réglementées étudiées, possible uniquement pour les sociétés d'architectures et de paysagistes-concepteurs (les sociétés d'avocats et de notaires sont exclues). La prise de participation dans les sociétés d'architectures par le géomètre-expert doit également être minoritaire ;
- la prise de participation croisée entre sociétés de géomètres-experts et d'architectes.

L'exercice en commun sans création de personne morale se caractérise par soit une Société en Participation entre personnes physiques uniquement (possible en l'absence de décrets pour les géomètres-experts, les architectes, les paysagistes-concepteurs et les avocats) soit un Groupement d'Intérêt Economique qui est quant à lui risqué pour des activités d'aménagement du fait que les membres d'un tel groupement sont redevables indéfiniment des dettes de l'intégralité du groupement.

Les modes d'organisations en interne restent limités par les règles d'indépendances fortes des professions réglementées. Il convient ainsi de se tourner vers une autre mode d'organisation : en externe.

L'organisation en externe présente également deux aspects.

Le premier aspect est le fait de réaliser des partenariats ponctuels via de la sous-traitance ou de la co-traitance.

La sous-traitance est autorisée pour les professions étudiées sauf pour les avocats et juristes en cas de maîtrise d'ouvrage publique, les notaires sont exclues de ce mode.

La co-traitance se caractérise par 2 types de groupements momentanés d'entreprises possibles pour le géomètre-expert : conjoint, avec ou sans solidarité du mandataire et libérale, c'est-à-dire ouverte uniquement aux professions libérales. Cette solution est intéressante car elle permet de garantir l'indépendance des professions réglementées.

Comme pour le recrutement en interne, ces modes de partenariats sont limités pour les professions réglementées afin de garantir leurs indépendances. Ils laissent toutefois plus de possibilités d'exercer les prérogatives propres à chaque profession réglementée.

Le second aspect est le fait qu'un autre mode d'organisation également possible est la création de sociétés par le géomètre-expert pour externaliser certaines activités, dont celles liés à l'aménagement, qui peuvent être effectués hors monopoles.

Le notaire est exclu de l'ensemble de ces modes d'organisations d'équipe pluridisciplinaire. Il exerce, à l'heure actuelle, son activité directement auprès du client.

Le géomètre-expert doit également se positionner pour répondre aux demandes du client et aux exigences des divers intervenants. Afin de leurs répondre et de garantir un haut niveau de prestation du géomètre-expert, l'OGE propose dans l'avenir une reconnaissance des savoir-faire des géomètres-experts dans plusieurs activités dont celles de l'aménagement.

Le géomètre-expert peut également conforter son rôle de pilote dans les opérations d'aménagement en renforçant la dimension pluridisciplinaire de l'équipe et en innovant sans cesse pour répondre aux attentes toujours plus grandissantes en matière de projets urbains. Pour cela, deux modes de managements peuvent être mise en œuvre : directif (addition de compétences) ou participatif (conception commune). Au niveau du coût de mise en œuvre, la part des honoraires perçu par le géomètre-expert dépend de sa position dans l'équipe (pilote ou « simple » membre) et des éléments de la mission qu'il réalise. La mise en œuvre d'une telle équipe entraîne inévitablement des surcoûts liés au nombre d'intervenants.

Enfin, les modes d'organisation présentés ici souffrent d'une part pour l'organisation interne d'une limitation d'exercice des prérogatives propres aux professions réglementées afin de garantir leurs indépendances et d'autre part pour l'organisation en externe de partenariats qui ne peuvent être que ponctuels. Afin de concilier à la fois l'indépendance des professions réglementées et de permettre une contractualisation durable pour la gestion d'équipe pluridisciplinaire, de nouveaux outils juridiques doivent être mis en œuvre. La Société Pluri-professionnelle d'Exercice est un de ces outils, qui n'est pour l'heure ni ouverte aux géomètres-experts ni aux architectes. Celle-ci permettrait à l'avenir d'avoir une forme pérenne de pluridisciplinarité.

Bibliographie

Textes législatifs, règlementaires et arrêts

Directive européenne

- Directive 2005/36/CE relative à la reconnaissance des qualifications professionnelles.

Codes

- Code Civil ;
- Code du Commerce ;
- Code de l'Urbanisme.

Lois

- Loi n° 46-942 du 7 mai 1946 instituant l'Ordre des géomètres experts ;
- Loi n° 71-1130 du 31 décembre 1971 portant réforme de certaines professions judiciaires et juridiques ;
- Loi n° 75-1334 du 31 décembre 1975 relative à la sous-traitance ;
- Loi n° 77-2 du 3 janvier 1977 sur l'architecture ;
- Loi n° 90-1258 du 31 décembre 1990 relative à l'exercice sous forme de sociétés des professions libérales soumises à un statut législatif ou réglementaire ou dont le titre est protégé et aux sociétés de participations financières de professions libérales ;
- Loi n° 2005-781 du 13 juillet 2005 de programme fixant les orientations de la politique énergétique ;
- LOI n° 2012-387 du 22 mars 2012 relative à la simplification du droit et à l'allégement des démarches administratives (1) ;
- LOI n° 2016-1087 du 8 août 2016 pour la reconquête de la biodiversité, de la nature et des paysages (1).

Ordonnances

- Ordonnance n° 45-2590 du 2 novembre 1945 relative au statut du notariat ;
- Ordonnance n° 67-821 du 23 septembre 1967 sur les groupements d'intérêt économique ;
- Ordonnance n° 2016-394 du 31 mars 2016 relative aux sociétés constituées pour l'exercice en commun de plusieurs professions libérales soumises à un statut législatif ou réglementaire ou dont le titre est protégé.

Décrets

- Décret n°76-73 du 15 janvier 1976 portant application à la profession de géomètre expert de la loi n° 66-879 du 29 novembre 1966 relative aux sociétés civiles professionnelles ;
- Décret n°92-619 du 6 juillet 1992 relatif à l'exercice en commun de la profession d'architecte sous forme de société d'exercice libéral ;
- Décret n°96-478 du 31 mai 1996 portant règlement de la profession de géomètre expert et code des devoirs professionnels
- Décret n° 2016-360 du 25 mars 2016 relatif aux marchés publics
- Décret n° 2016-1738 du 14 décembre 2016 relatif à des dispenses de recours à un architecte ;
- Décret n° 2017-252 du 27 février 2017 relatif à l'établissement du projet architectural, paysager et environnemental d'un lotissement ;

- Décret n° 2017-456 du 29 mars 2017 relatif au patrimoine mondial, aux monuments historiques et aux sites patrimoniaux remarquables ;
- Décret n° 2017-495 du 6 avril 2017 portant diverses dispositions relatives à l'organisation de la profession d'architecte ;
- Décret n° 2017-800 du 5 mai 2017 relatif à l'exercice des professions d'huissier de justice, de notaire et de commissaire-priseur judiciaire par une société pluri-professionnelle d'exercice.

Arrêtés

- Arrêté du 16 juillet 1984 relatif à l'enrichissement du vocabulaire de l'urbanisme et du logement ;
- Arrêté du 15 mars 2011 relatif aux modalités d'agrément, de désignation et de consultation des hydrogéologues en matière d'hygiène publique ;
- Arrêté du 29 mars 2016 fixant la liste des renseignements et des documents pouvant être demandés aux candidats aux marchés publics.

Codes de déontologie et règlements nationaux internes

- **Fédération Française du Paysage**, Code de déontologie des paysagistes-concepteurs, 15 mai 2014 ;
- **Conseil Supérieur du Notariat**, *règlement national, règlement inter-cours*, approuvé par arrêté de Madame la Garde des Sceaux, Ministre de la justice en date du 22 juillet 2014 (J.O. du 1er août 2014) ;
- **Code de déontologie des architectes**, du 23 septembre 1992 ;
- **Conseil National des Barreaux**, *Règlement Intérieur National de la profession d'avocat*, du 31 mars 2017.

Arrêts

- **Cour de cassation**, Assemblée plénière, Audience publique du jeudi 19 mai 1988, N° de pourvoi: 87-82654 ;
- **Cour Administrative d'Appel de LYON**, 18 juin 2015, n°14LY02786.

Contacts

Entretiens

- **Maître Julien DURAFOURG**, *notaire*, GIRAL & DURAFOURG, le 15/05/17 ;
- **M. Thierry ROLLIER**, *architecte DPLG*, A&R Architecture, le 06/04/17 ;
- **M. Vincent SAINT-AUBIN**, *géomètre-expert et 1er vice-président de l'OGE*, VALORIS Géomètre-Expert, le 08/03/17 & le 18/05/17.

Entretiens téléphonique

- **M. Jean-François BARLIER**, *hydrogéologue*, le 25/04/17 ;
- **Maître Sandrine BOUYSSOU**, *avocate spécialisée en droit de l'urbanisme*, BOUYSSOU et ASSOCIES, le 25/04/17 ;
- **Mme Hortense FABRE**, *juriste d'entreprise spécialisé en droit de la copropriété*, cabinet Olivier CAZAUX, le 27/04/17 ;
- **Mme Gaëlle GAILLARD**, *juriste de l'OGE*, le 03/04/17 ;
- **Mme Sophie HOCHART**, *paysagiste-concepteur*, Complément Terre, le 16/05/17 ;
- **M. Vincent LARSONNEAU**, *environnementaliste*, BET LARSONNEAU, le 15/03/17 ;
- **Mme Anne Sophie LE GAC**, *géomètre-expert et urbaniste OPQU*, cabinet Le Bihan & Associés, le 29/03/17 ;
- **M. Sébastien LE PAPE**, *géomètre-expert*, Urbactis, le 10/05/17 ;

- **M. Christophe MAISONNEUVE**, paysagiste-concepteur, 1% paysage, 24/04/17 ;
- **Mme Valérie MONTORIOL**, architecte DPLG, le 11/05/17 ;
- **M. Xavier PRIGENT**, géomètre-expert, PRIGENT & Associés, le 02/06/17.

Echange de mails

- **M. Thomas BONNEL**, géomètre-expert et urbaniste OPQU, AXIOME Géomètre-Expert, 16/05/17.

Revues

- **N.ARAB** (2001), *La coproduction des opérations urbaines : coopération et conception*, Espaces et Sociétés n°105, 2001/2, p.57-82 ;
- **N. ARAB** (2007), *Activité de projet et aménagement urbain : les sciences de gestion à l'épreuve de l'urbanisme*, Management & Avenir n°12, 2007/2, p.147-166
- **A. BOURDIN** (2001), *Comment on fait la ville, aujourd'hui, en France*, Espaces et Sociétés n°105, 2001/2, p. 147-166 ;
- **Jack DEMAISON**, *Le groupement momentané d'entreprises libérales (GMEL) : première structure d'exercice interprofessionnel ?*, Lamy droit des affaires n°69, Mars 2012, p. 62-69 ;
- **Géomètre**, n°2147, Mai 2017 ;
- **Le Moniteur**, *Métier d'urbaniste : les domaines d'activité, fonctions et compétences*, Cahier n°5379, 29 déc. 2006 ;
- **Le Moniteur**, *Déontologie des urbanistes*, Cahier détaché N°1, juil. 2015.

Rapport

- **J. FREBAULT & B. POUYET** (Janv. 2006), *Renforcer les formations à l'Urbanisme et à l'Aménagement*, p.285.

Guides

- **Association HQE**, *Pour la réalisation d'opérations d'aménagement durable : La démarche HQE-Aménagement*, Nov. 2011 ;
- **CERTU**, *Plan de Déplacement Urbain*, Sept. 2012 ;
- **Conseil National des Barreaux**, *Guide Pratique : Obtention d'un certificat de spécialisation*, 20 Mai 2016 ;
- **Habitat et Participation**, *guide pratique « Habitat groupé »*, Oct. 2007 ;
- **Institut Ergapolis**, *Projets Urbains Durable, « Commande Publique & pluridisciplinarité : la puissance du partage »*, 26 Juin 2013 ;
- **Ordre des Architectes**, *Construire avec l'architecte*, 2012 ;
- **OGE**, *Recueil des Prestations*, 24 juin 2014.

Brochures, plaquettes et avis

- **Autorité de la concurrence**, *Avis relatif aux questions de concurrence concernant certaines professions juridiques réglementées*, 9 Janv.2015 ;
- **Conseil National des Barreaux**, *Liste des qualifications spécifiques*, 14 Juin 2016 ;
- **BET Vincent LARSONNEAU**, plaquette de présentation, Nov. 2015 ;
- **Lexis360**, *Fasc. 1190 : GIE – Constitution et membres*, 20 Mai 2017 ;
- **Lexis360**, *Fasc. 1191 : GIE – Personnalité morale. Fonctionnement Dissolution, liquidation, partage*, 9 Avril 2014 ;
- **Mairie-conseils (Caisse des Dépôts)**, *Le PLU intercommunal, un outil pour dessiner son projet de territoire*. Mairie-conseils Caisse des Dépôts, Juin 2015.

Webographie

- Aménager la France (OGE) : <http://amenagerlafrance.org/>
- Agence Nationale pour l'Information sur le Logement : <https://www.anil.org/>
- Agence France Entrepreneur : <https://www.afecreation.fr>
- Association Française des Juristes d'Entreprises : <http://www.afje.org>
- Association QUALITEL : <https://www.qualite-logement.org>
- Centre National de Ressources Textuelles et Lexicales (CNRS, ATILF) : <http://www.cnrtl.fr>
- Chambre Nationale des Professions Libérales : <http://www.cnpl.org>
- CLIO (Comité de Liaison des Instances Ordinales) : <http://www.leclio.fr/>
- Conseil National des Barreaux : <http://cnb.avocat.fr>
- Décideur magazine : <http://www.magazine-decideurs.com>
- Eau France, le service public d'information sur l'eau : <http://www.eaufrance.fr>
- Fédération Française du Paysage : <http://www.f-f-p.org/fr/>
- Gouvernement français : <http://www.gouvernement.fr>
- Inventaire National du Patrimoine Naturel : <https://inpn.mnhn.fr>
- Kiosque de Bercy : <https://kiosque.bercy.gouv.fr>
- Legifrance : <https://www.legifrance.gouv.fr>
- Ministère de l'Environnement, de l'Energie et de la Mer : <http://www.developpement-durable.gouv.fr>
- Ministère du logement et de l'habitat durable : <http://www.logement.gouv.fr>
- Ministère de la Transition écologique et solidaire : <http://www.developpement-durable.gouv.fr/>
- Office Professionnel de Qualifications des Urbanistes : <http://www.opqu.org/>
- Ordre des Architectes : <http://www.architectes.org>
- Ordre des Géomètres-Experts : <http://www.geometre-expert.fr>
- Ordre des Notaires : <https://www.notaires.fr/>
- Organisme Professionnel de Qualification de l'Ingénierie Bâtiment Industrie : <https://www.opqibi.com>
- Outils de l'aménagement par le CEREMA (Centre d'Etudes et d'Expertise sur les Risques, l'Environnement, la Mobilité et l'Aménagement): <http://www.outil2amenagement.certu.developpement-durable.gouv.fr>
- Portail de l'Economie et des Finances : www.economie.gouv.fr/
- Service public (site officiel de l'administration française) : <https://www.service-public.fr/>
- Société Géologique Française : <http://www.geosoc.fr>
- Trame verte et bleue : <http://www.trameverteetbleue.fr/>
- Union Nationale des Géomètres-Experts (syndicat) : <http://www.unge.net/>
- Village de la Justice (communauté des métiers du Droit) : <http://www.village-justice.com>

Table des figures

FIGURE 1 : SCHEMA DE LA HIERARCHIE DES NORMES EN URBANISME	8
FIGURE 2 : ACTEURS ET PARTIES PRENANTES D'UNE OPERATION HQE-AMENAGEMENT	11
FIGURE 3 : MODES D'ORGANISATIONS EXTERNES PONCTUELLES	37
FIGURE 4 : TYPES DE GME.....	41
FIGURE 5 : SCHEMAS DES MODES DE MANAGEMENT D'UNE EQUIPE PLURIDISCIPLINAIRE	46
FIGURE 6 : REPARTITION DES HONORAIRES (EN %) SUR LES ETUDES DE FAISABILITE	47
FIGURE 7 : REPARTITION DES HONORAIRES (EN %) POUR UN DOSSIER LOI SUR L'EAU	47
FIGURE 8 : REPARTITION DES HONORAIRES (EN %) POUR UNE MISSION URBANISME.....	47
FIGURE 9 : REPARTITION DES HONORAIRES (EN %) POUR LES ELEMENTS DE MISSION DE MAITRISE D'ŒUVRE ..	48

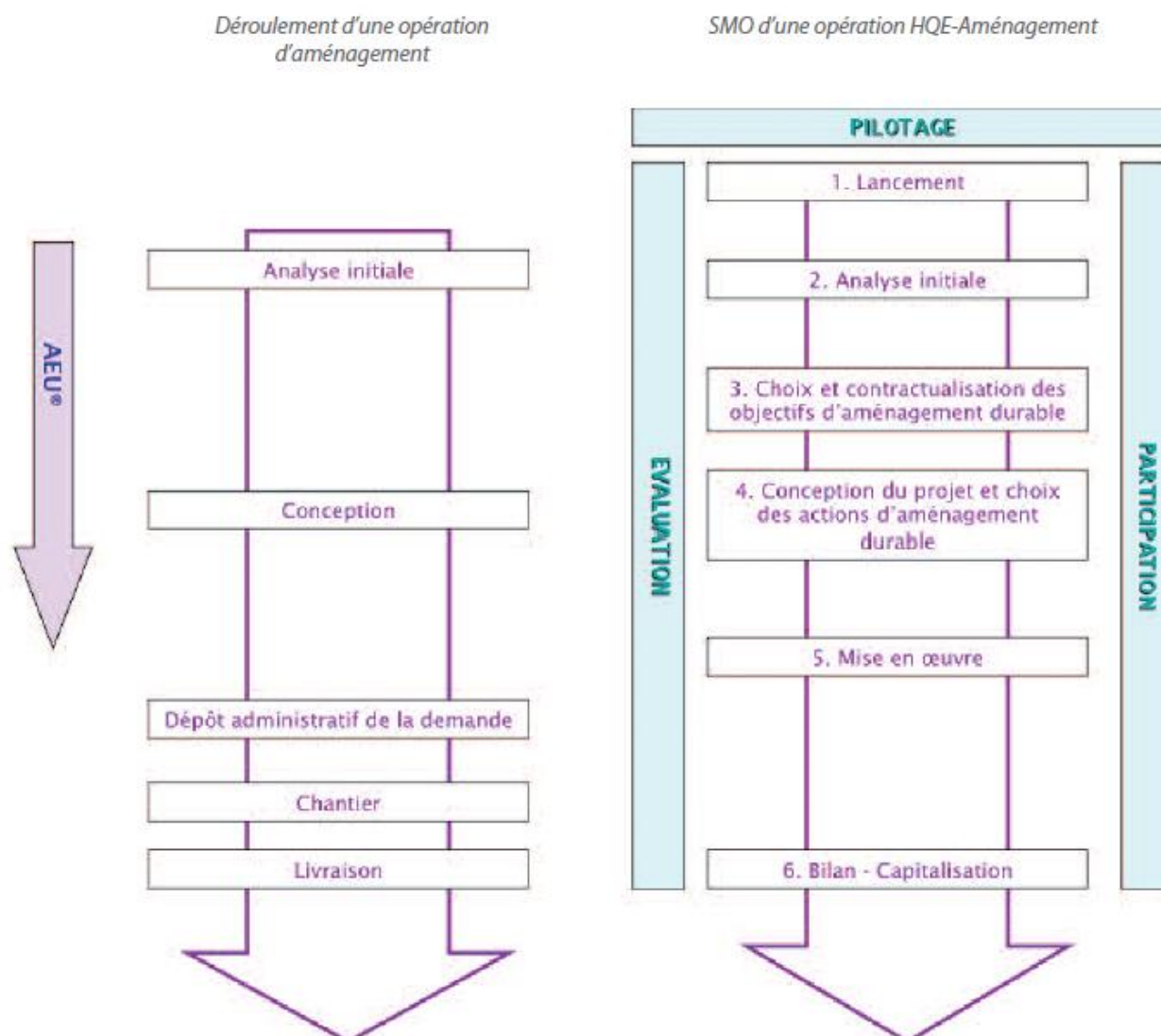
Table des tableaux

TABEAU 1 : ACTIVITES PRINCIPALES DU GEOMETRE-EXPERT.....	13
TABEAU 2 : L'ARCHITECTE ET L'AMENAGEMENT	15
TABEAU 3 : LE PAYSAGISTE-CONCEPTEUR ET L'AMENAGEMENT.....	16
TABEAU 4 : L'AVOCAT SPECIALISE EN DROIT DE L'URBANISME ET L'AMENAGEMENT	16
TABEAU 5 : LE NOTAIRE ET L'AMENAGEMENT.....	17
TABEAU 6 : LE JURISTE D'ENTREPRISE ET L'AMENAGEMENT.....	17
TABEAU 7 : L'HYDROGEOLOGUE ET L'AMENAGEMENT	18
TABEAU 8 : ACTIVITES PRINCIPALES DES PROFESSIONS ET METIERS LIES A L'AMENAGEMENT EN MATIERE DE PROJETS D'AMENAGEMENT (HORS MONOPOLE)	19
TABEAU 9 : ATOUTS ET CONTRAINTES DES DIFFERENTS MODES D'ORGANISATION	20
TABEAU 10 : POSSIBILITES DE RECRUTEMENT AU SEIN D'UN CABINET DE GEOMETRE-EXPERT	21
TABEAU 11 : OBTENTION DE LA QUALIFICATION OPQU	24
TABEAU 12 : CARACTERISTIQUES DE L'OPQIBI.....	24
TABEAU 13 : POSSIBILITES DE PARTICIPATION EN FONCTION DU TYPE DE SOCIETE DE GE.....	26
TABEAU 14 : PRISES DE PARTICIPATION AU SEIN D'UNE SOCIETE DE GEOMETRE-EXPERT OU D'ARCHITECTE....	28
TABEAU 15 : AVANTAGES ET INCONVENIENTS DES MODES D'EXERCICES EN COMMUN SANS CREATION DE PERSONNES MORALES.....	28
TABEAU 16 : CARACTERISTIQUES DE LA SEP	29
TABEAU 17 : CARACTERISTIQUES DU GIE.....	29
TABEAU 18 : ETAT DES LIEUX DES ACTIVITES SOUMISES A REGLEMENTATION POUR LES GE	31
TABEAU 19 : PROPOSITION SUR L'OGÉ SUR LA SPECIALISATION	32
TABEAU 20 : ORGANISATION DES CATEGORIES DES INSTANCES ORDINALES.....	34
TABEAU 21 : CARACTERISTIQUES DE LA SPE	34
TABEAU 22 : AVANTAGES ET INCONVENIENTS DE LA SOUS-TRAITANCE POUR LE GE	40
TABEAU 23 : AVANTAGES ET INCONVENIENTS DE LA CO-TRAITANCE POUR LE GEOMETRE-EXPERT	44
TABEAU 24 : POSSIBILITES D'ORGANISATION DES PROFESSIONS ET METIERS DE L'AMENAGEMENT.....	44

Table des annexes :

ANNEXE 1 : COMPARAISON DU DEROULEMENT D'UNE OPERATION CLASSIQUE ET DU SMO (SYSTEME DE MANAGEMENT DE L'OPERATION) HQE-AMENAGEMENT	58
ANNEXE 2 : TABLEAU DES DOMAINES D'ACTIVITES DES URBANISTES OPQU	59
ANNEXE 3 : TABLEAU DES QUALIFICATIONS SPECIFIQUES POUR LA SPECIALISATION DROIT IMMOBILIER	60
ANNEXE 4 : TABLEAU D'ORGANISATION DU GROUPEMENT MOMENTANE D'ENTREPRISES LIBERALES	60
ANNEXE 5 : LISTE DES PIECES COMPRISES DANS LE PAPE DANS LE CAS D'UN LOTISSEMENT	61
ANNEXE 6 : LISTE DES PIECES EXCLUES DU PAPE DANS LE CAS D'UN LOTISSEMENT.....	61
ANNEXE 7 : COMPTE RENDU ENTRETIEN MAITRE JULIEN DURAFORG, NOTAIRE.....	62
ANNEXE 8 : COMPTE RENDU ENTRETIEN M. THIERRY ROLLIER, ARCHITECTE DPLG.....	64
ANNEXE 9 : COMPTE RENDU 1 ^{ER} ENTRETIEN M. VINCENT SAINT-AUBIN, GEOMETRE-EXPERT & 1 ^{ER} VICE-PRESIDENT DE L'OGÉ	66
ANNEXE 10 : COMPTE RENDU 2 ^{EME} ENTRETIEN M. VINCENT SAINT-AUBIN, GEOMETRE-EXPERT & 1 ^{ER} VICE-PRESIDENT DE L'OGÉ	68
ANNEXE 11 : COMPTE RENDU ENTRETIEN TELEPHONIQUE M. JEAN-FRANÇOIS BARLIER, HYDROGEOLOGUE	69
ANNEXE 12 : COMPTE RENDU ENTRETIEN TELEPHONIQUE MAITRE SANDRINE BOUYSSOU, AVOCATE SPECIALISEE EN DROIT DE L'URBANISME	71
ANNEXE 13 : COMPTE RENDU ENTRETIEN TELEPHONIQUE HORTENSE FABRE, JURISTE D'ENTREPRISE SPECIALISE EN DROIT DE LA COPROPRIETE	73
ANNEXE 14 : COMPTE RENDU ENTRETIEN TELEPHONIQUE MME GAËLLE GAILLARD, JURISTE DE L'OGÉ.....	74
ANNEXE 15 : COMPTE RENDU ENTRETIEN TELEPHONIQUE MME SOPHIE HOCHART, PAYSAGISTE-CONCEPTEUR	75
ANNEXE 16 : COMPTE RENDU ENTRETIEN TELEPHONIQUE M. VINCENT LARSONNEAU, ENVIRONNEMENTALISTE.....	76
ANNEXE 17 : COMPTE RENDU ENTRETIEN TELEPHONIQUE MME ANNE-SOPHIE LE GAC, GEOMETRE-EXPERT ET URBANISTE OPQU	78
ANNEXE 18 : COMPTE RENDU ENTRETIEN TELEPHONIQUE M. SEBASTIEN LE PAPE, GEOMETRE-EXPERT	80
ANNEXE 19 : COMPTE RENDU ENTRETIEN TELEPHONIQUE M. CHRISTOPHE MAISONNEUVE, PAYSAGISTE-CONCEPTEUR	82
ANNEXE 20 : COMPTE RENDU ENTRETIEN TELEPHONIQUE MME VALERIE MONTORIOL, ARCHITECTE DPLG.....	84
ANNEXE 21 : COMPTE RENDU ENTRETIEN TELEPHONIQUE M. XAVIER PRIGENT, GEOMETRE-EXPERT	85
ANNEXE 22 : COMPTE RENDU ECHANGES DE MAILS M. THOMAS BONNEL, GEOMETRE-EXPERT ET URBANISTE OPQU.....	87

Annexe 1 : Comparaison du déroulement d'une opération classique et du SMO (Système de Management de l'Opération) HQE-Aménagement¹⁶²



Nota : AEU = Approche Environnementale de l'Urbanisme

¹⁶² HQE Association, Guide : la démarche HQE-Aménagement, Figure 3

Annexe 2 : Tableau des domaines d'activités des urbanistes OPQU

	<i>Domaine d'activité</i>	<i>Mission(s) associée(s)</i>
Cœur de métier	<i>ANALYSE ET PROSPECTIVE TERRITORIALE</i>	Observation, étude, analyse et évaluation
		Prospective et diagnostic de territoire
		Spatialisation des projets de territoire et planification stratégique
		Aide et préparation des politiques publiques urbaines et territoriales
	<i>LA CONCEPTION URBAINE</i>	Programmation urbaine
		Composition spatiale
	<i>PRODUCTION D'OPERATIONS</i>	Mise en œuvre et conduite d'opérations urbaines et d'aménagement
	<i>GESTION URBAINE</i>	Gestion du droit des sols
		Gestion territoriale des opérations urbaines et politique de la ville
Activités et fonctions transversales	<i>COORDINATION ET CONDUITE DE PROJETS TERRITORIAUX ET URBAINS</i>	Coordination et animation
		Management par projet
	<i>ANIMATION DE PROJETS TERRITORIAUX ET URBAINS</i>	Communication et promotion
		Concertation et participation
	<i>PRODUCTION DES SAVOIRS</i>	Recherche fondamentale et la recherche appliquée
		Savoirs et pratiques professionnelles
		Enseignement et formation
		Diffusion et vulgarisation

Annexe 3 : Tableau des qualifications spécifiques pour la spécialisation droit immobilier¹⁶³

Mention de spécialisation	Qualifications spécifiques
Droit immobilier	Droit immobilier
	Droit des baux
	Droit des baux civils
	Droit des baux commerciaux et professionnels
	Droit des baux d'habitation
	Droit de la construction
	Droit de la copropriété
	Droit de l'expropriation
	Droit de l'urbanisme

Annexe 4 : Tableau d'organisation du Groupement Momentané d'Entreprises Libérales¹⁶⁴

Caractéristiques	GMEL sans personnalité morale	
	Purement contractuelle	
Objectifs	Service efficace et professionnel	
	moindre coût	
	condition de sécurité maximale	
Représentation du groupement	<i>Un collectif</i>	Représenté par 1 représentant/membre du groupement
	<i>En pratique</i>	1 des représentants avec un rôle prépondérant
Rôle des intervenants	Transparence sur la nature et les coûts de l'intervention de chaque intervenant	
	Relation professionnelle contractuelle entre les membres du groupement	
	Coordination entre les membres du GMEL	
Responsabilité des intervenants	<i>Responsabilité professionnelle</i>	Chaque membre est assuré pour ses prestations propres. Des garanties supplémentaires peuvent être prises en cas de défaillance d'un des membres.
	<i>Responsabilité interne</i>	GMEL conjoint mais solidaire au niveau de la réputation
Déontologie et secret professionnel	<i>Secret professionnel partagé</i>	Si des professionnels du groupement ont eu connaissances de secrets professionnels d'autres membres du groupement, ils sont tenus également au secret vis-à-vis des tiers
	<i>Secret professionnel à différents niveaux</i>	Habilitation des membres à des niveaux d'informations définies dans les conditions du contrat
	<i>Charte éthique</i>	Les intervenants non professions réglementées peuvent adhérer à une charte éthique spécifique
	<i>Indépendance des membres</i>	Respect d'indépendance des professions réglementées
	<i>Confidentialité</i>	Pour les correspondances du groupement

¹⁶³ Liste de qualifications spécifiques, Conseil National des Barreaux, 14/06/2016

¹⁶⁴ Jack DEMAISON, Le groupement momentané d'entreprises libérales (GMEL) : première structure d'exercice interprofessionnel?, Lamy droit des affaires n°69, Mars 2012

Annexe 5 : Liste des pièces comprises dans le PAPE dans le cas d'un lotissement

Article	N° de pièce	Pièce
R. 441-3 CU	PA 2	Notice décrivant le terrain et le projet d'aménagement prévu
R. 441-4 CU	PA 3	Plan de l'état actuel du terrain à aménager et de ses abords
	PA 4	Plan de composition d'ensemble du projet coté dans les trois dimensions
R. 441-5 CU	PA 5	Deux vues et coupes faisant apparaître la situation du projet dans le profil du terrain naturel
	PA 6	Photographie permettant de situer le terrain dans l'environnement proche
	PA 7	Photographie permettant de situer le terrain dans le paysage lointain
	PA 8	Programme et les plans des travaux d'aménagement
	PA 9	Document graphique faisant apparaître une ou plusieurs hypothèses d'implantation des bâtiments

Annexe 6 : Liste des pièces exclues du PAPE dans le cas d'un lotissement

Article	N° de pièce	Pièce
R. 441-2 a) CU	PA 1	Plan de situation du terrain
R. 442-6 a) CU	PA 10	Projet de règlement s'il est envisagé d'apporter des compléments aux règles d'urbanisme en vigueur
	PA 11	Si nécessaire, l'attestation de la garantie d'achèvement des travaux
R. 442-7 CU	PA 12	Engagement du lotisseur de constituer une association syndicale des acquéreurs de lots

Annexe 7 : compte rendu entretien Maître Julien DURAFOURG, notaire

Date : 15/05/17

Durée : 20 minutes

Contact Maître Julien DURAFOURG, notaire à Caraman (31)

Personnes présentes :

- Maître Julien DURAFOURG (notaire)
- Gabriel BLANCHET

Objet de l'entretien :

- Accès à la profession
- Compétences
- Constitution de sociétés de notaire & évolution de la profession – loi Macron
- Partenariat

Accès à la profession :

Il existe 2 cursus « classiques » pour accéder à la profession de notaire :

- Obtenir un niveau master 1 et réaliser un an dans un CFPN (Centre de Formation Professionnelle du Notariat). Il faut ensuite effectuer 3 ans de stage au sein d'un office notarial ;
- Obtenir le diplôme supérieur du notariat (niveau master 2) et réaliser 2 ans de stage au sein d'un office notarial.

Compétences :

Le notaire a 2 activités principales en aménagement :

- Le conseil : sur la partie foncière, les autorisations administratives et les questions techniques (en conseillant au client de choisir un géomètre-expert pour répondre aux problématiques par exemple)
- Le rédactionnel :
 - Promesse de vente/sous-seing privé ;
 - Rédaction du dépôt de pièce (conversé dans les offices notariaux pendant 75 ans) ;
 - Rédaction des actes de revente de lot.

Le notaire agit principalement après le dépôt des demandes d'autorisation d'urbanisme (déclaration préalable/permis d'aménager...).

Il peut agir dans le cas d'un lotisseur professionnel sur la rédaction du cahier des charges et/ou du règlement. Pour un lotisseur privé particulier, il orientera généralement celui-ci vers un géomètre-expert.

Le notaire est également compétent en droit de la famille, droit immobilier, droit des sociétés, droit patrimonial...

De plus, le notaire est généraliste. Il n'existe aucun agrément spécifique. Il peut néanmoins se spécialiser dans certains domaines (par choix).

Constitution de sociétés de notaire & évolution de la profession – loi Macron:

Une étude notariale est constituée de un ou plusieurs notaires. Celle-ci est limitée en fonction du nombre de la population et est définie par le ministère de la justice.

La loi Macron et un de ses décrets d'application a autorisé la création de 32 nouveaux offices sur le secteur Toulousain. Le choix des notaires pouvant s'installer est un tirage au sort.

Cette loi autorise également la création de STON (Société Titulaires d'Office Notariaux) qui permet de regrouper plusieurs offices notariaux sous une même société.

Partenariats :

Le notaire n'est pas amené à réaliser de partenariat à proprement parlé. Il réalise des échanges de bons procédés pour conseiller son client de faire appel à tel ou tel professionnel.

Il peut en cas de litige faire appel à un avocat mais la frontière est relativement marquée entre ces deux professions.

Annexe 8 : compte rendu entretien M. Thierry ROLLIER, architecte DPLG

Date : 06/04/17

Durée : 45 minutes

Contact Thierry ROLLIER (cabinet d'architecture A&R)

Personnes présentes :

- M. Thierry ROLLIER (architecte DPLG)
- M. Etienne SAINT-AUBIN (géomètre-expert VALORIS)
- Gabriel BLANCHET

Objet de l'entretien :

- Formation architecte
- Compétences
- Loi CAP et son application dans le cadre du permis d'aménager
- Assurance pour les architectes
- Organisation des sociétés d'architectures et pluridisciplinarité

Formation architecte :

Les écoles supérieures d'architectures sont la formation pour obtenir le DPLG. Plusieurs structures existent dont Paris et Strasbourg : double cursus formation ingénieur et architecte.

Le diplôme d'architecte en lui-même s'obtient par : 5 ans d'études (pour obtenir le diplôme d'architecte) et 1 an de stage HMONP (Habilitation à la Maîtrise d'Œuvre en Nom Propre).

Compétences :

Les architectes ont un champ de compétences larges : maîtrise d'œuvre, rénovation, conception etc...

Il n'existe pas d'agrément ou de certifications spécifiques pour travailler dans tel ou tel domaine. Les architectes peuvent travailler dans tous leurs domaines de compétences.

Certains se spécialisent dans des domaines particuliers comme la société d'architecture A&R pour les bâtiments annexes (de stockage et bâtiment industriel).

Loi CAP et son application dans le cadre du permis d'aménager :

Il y a 2 organisations possibles pour la réalisation du PAPE (Projet Architectural Paysager et Environnemental) dans le cadre d'un permis d'aménager pour un lotissement :

- Des architectes réalisent déjà des lotissements donc réalisent déjà le PAPE ;
- Les architectes s'associent à des géomètres-experts pour réaliser le PAPE.

De nombreux architectes se forment aujourd'hui auprès des géomètres-experts pour savoir réaliser le PAPE. C'est un paradoxe alors que ces derniers revendiquaient un savoir faire dans la réalisation du permis d'aménager.

Assurance des architectes :

Les architectes doivent déclarer à leurs assurances tous les travaux qu'ils réalisent. La principale assurance des architectes est la MAF (Mutuelle des Architectes de France). Le coût de l'assurance est réparti, dans le cas de la MAF, de la manière suivante :

- 0,2% pour les permis ;
- 0,4% pour les plans marchés ;
- 0,6% pour tous les travaux.

Si plusieurs architectes interviennent sur un même dossier, la répartition de l'assurance se fait au prorata du nombre et du travail de chaque architecte.

D'autres assurances proposent pour les architectes un pourcentage par rapport aux honoraires perçus par l'architecte.

Organisation des sociétés d'architectures et la pluridisciplinarité :

Les sociétés d'architectures étaient basées sur le modèle suivant :

- 1 architecte (commercial) ;
- 1 secrétaire ;
- 1 dessinateur.

On constate aujourd'hui une diversification des formes de sociétés d'architectures :

- Des « petits » bureaux à 5/6 personnes ;
- Des sociétés intermédiaires jusqu'à 20 personnes ;
- Des sociétés plus importantes entre 20 et 40 personnes environ.

Ces dernières ont besoin pour exister de réaliser des marchés publics et des collectifs.

On retrouve une part de pluridisciplinarité en interne avec des ingénieurs, des thermiciens, des graphistes...

Des sociétés de tailles supérieures à 40 personnes existent aussi mais sont peu nombreuses.

Les agences d'architectures sont aussi amenées à travailler avec divers corps de métiers en externe :

- Acousticien ;
- Paysagiste ;
- BET fluide, thermique...
- ...

Exemple d'organisation :

En interne : Suivi de chantier au sein d'un bureau d'architecte

En externe : BET assure la maîtrise d'œuvre et l'architecte assure la conception

Comme pour les cabinets de géomètres-experts, les agences d'architectures peuvent présenter des modes d'organisation différentes.

Annexe 9 : compte rendu 1^{er} entretien M. Vincent SAINT-AUBIN, géomètre-expert & 1^{er} vice-président de l'OGE

Date : 08/03/17

Durée : 2h30

Contact VALORIS Vincent SAINT-AUBIN

Personnes présentes :

- M. Vincent SAINT-AUBIN (1^{er} vice-président de l'OGE)
- Gabriel BLANCHET

Objet de l'entretien :

- Pourquoi faire de la pluridisciplinarité
- Mode de partenariats
- Evolution des instances ordinales
- La société pluri-professionnelle d'exercice

Pourquoi faire de la pluridisciplinarité :

La pluridisciplinarité en aménagement vient du fait de la complexité de mise en place des opérations d'aménagements. En effet, on observe des règles cumulatives, des législations additionnées par le code de l'urbanisme, de l'environnement (loi biodiversité, loi sur l'eau...), le patrimoine (monument historique).

Une seule personne ne peut pas posséder l'intégralité des compétences du fait de cette accumulation de réglementations.

On observe ainsi des spécialisations en interne des géomètres.

C'est le cas avec les avocats qui ont 26 spécialisations et les notaires qui ont créé leur 1^{er} label.

Modes de partenariats :

Le cabinet de géomètre-expert peut être pilote de l'opération (comme VALORIS) avec des structures pluridisciplinaires (des sociétés gravitent autour).

La question qui se pose ici est qui rémunère les partenaires ?

Le maître d'ouvrage peut rémunérer tous les partenaires en co-traitance ou alors il a à faire à un seul prestataire (dans le cas de la sous-traitance) et c'est ce partenaire qui rémunère ses partenaires.

Un maître d'ouvrage peut également décider de choisir l'intégralité de ses prestataires en co-traitance. Ce mode de pluridisciplinarité est organisé par le maître d'ouvrage lui-même.

L'organisation est la suivante :

Pour les « petits » maîtres d'ouvrages, ils ont généralement à faire à un seul prestataire qui organise la sous-traitance ;

Pour les « grosses structures » de maîtres d'ouvrages, ils organisent en co-traitance.

Evolution des instances ordinales :

Il existait 9 instances ordinales, aujourd'hui on compte 16 ordres.

Elles sont regroupées au sein du CLIO (Comité de Liaison des Instances Ordinales) et divisés en 3 catégories :

- Santé
- Juridique et judiciaire
- Technique et cadre de vie (Expert-comptable, Architecte, Géomètre-expert, Vétérinaire)

La société pluri-professionnelle d'exercice :

Dans le cas de la loi Macron, les professions de l'ordre juridique et judiciaire plus les experts-comptables peuvent former des sociétés interprofessionnelles.

Les ordres des avocats et notaires ne sont pas favorables à cette nouvelle forme de société. Les experts-comptables, à travers leur ordre, sont favorables à ce type de structure.

La difficulté d'application de ce type de société est le conflit des règles internes entre chaque instance ordinale. Cette problématique est à gérer au sein des ordres (et non pas au niveau gouvernemental ou parlementaire).

La SPFPL (Société de Participation Financière des Professions Libérales) permet de créer des holdings. Ce type de société ne permet pas de faire de la pluridisciplinarité en tant que tel mais peut être utilisé au sein de société pluri-professionnelle d'exercice.

La société pluri-professionnelle d'exercice peut être une « solution » intéressante dans l'avenir.

Annexe 10 : compte rendu 2^{ème} entretien M. Vincent SAINT-AUBIN, géomètre-expert & 1^{er} vice-président de l'OGE

Date : 18/05/17

Durée : 2h

Contact VALORIS Vincent SAINT-AUBIN

Personnes présentes :

- M. Vincent SAINT-AUBIN (1er vice-président de l'OGE)
- Gabriel BLANCHET

Objet de l'entretien :

- Urbaniste OPQU
- Sociétés « parallèles » au Géomètre-Expert
- Management/Stratégies adoptées pour la pluridisciplinarité

Urbaniste OPQU :

Office Professionnel de Qualification des Urbanistes considère que l'urbaniste est une profession (et non un métier).

Il existe un débat entre ce qui est considéré comme profession et comme métier.

Sociétés « parallèles » au Géomètre-Expert :

Certains Géomètres-Experts ont créé des sociétés « parallèles » à leurs sociétés de géomètres-experts pour développer des domaines différents dont l'aménagement.

Ce mode d'organisation vise 2 objectifs :

- une plus grande liberté de ces sociétés (par rapport à une société de géomètres-experts) ;
- une présentation de la structure différente (pour éviter de montrer que la société n'a qu'un rôle lié aux activités du géomètre-expert).

Management/Stratégies adoptées pour la pluridisciplinarité :

Il existe plusieurs approches de la pluridisciplinarité. 2 stratégies peuvent être développées :

- l'addition de compétences ;
- la conception commune.

Il faut également monter l'équipe pluridisciplinaire en fonction du projet. Le client ne voit pas l'organisation interne ou externe de la pluridisciplinarité mais l'équipe dans son ensemble.

Au niveau du management, 2 modes peuvent être également développés :

- directif : un chef de projet et des membres qui lui font des retours uniquement au chef d'équipe ;
- participatif : un chef de projet anime l'organisation mais les membres de l'équipe travaillent également ensemble.

Il existe des modes de managements différents qui dépendent de l'organisation voulue par l'équipe pluridisciplinaire.

Annexe 11 : compte rendu entretien téléphonique M. Jean-François BARLIER, hydrogéologue

Date : 25/04/17

Durée : 25 minutes

Contact Jean-François BARLIER (hydrogéologue)

Personnes présentes :

- M. Jean-François BARLIER (hydrogéologue)
- Gabriel BLANCHET

Objet de l'entretien téléphonique :

- Formation hydrogéologue
- Compétences
- Hydrogéologue agréé
- Organisation des sociétés d'hydrogéologue et pluridisciplinarité

Formation hydrogéologue :

Les études de M. BARLIER sont :

- Une maîtrise de géologie
- Un DEA Pédologie
- Doctorat 3^{ème} cycle (différent du doctorat d'Etat), aujourd'hui il n'existe plus qu'un seul doctorat

Compétences :

Parcours de M. BARLIER :

- Enseignant
- BET Hydrogéologue :
 - dans les années 82-83, assainissement eaux usées en milieu diffus (hors tout à l'égout).

Pour améliorer le système de traitement des eaux, les communes ont fait dresser, par des hydrogéologues, des cartes d'aptitudes des sols à l'assainissement sur les zones constructibles des POS et sur les cartes communales.

Ces études portent sur :

- La pente
- L'hydromorphie (la capacité du sol à « piéger » l'eau notamment dans les sols argileux)
- Les fossés
- Les talus

Ces cartes sont validées par l'administration et sont opposables aux tiers.

- Pour des particuliers dans le cas d'assainissement ;
- Pour des sociétés privés, exemple : pour VALORIS loi sur l'eau (surface > 1ha) avec des calculs de débit pour l'infiltration (test infiltration).

En somme, il a plusieurs « types » de clients :

- Particuliers ;
- Communes ;
- Sociétés privés.

Hydrogéologue agréé :

L'agrément en hygiène publique permet de travailler sur le domaine public pour par exemple :

- Extension de cimetière (étude de sol)
- Captage d'eau (station de pompage eau potable)

Organisation des sociétés d'hydrogéologue et pluridisciplinarité :

La majorité des sociétés hydrogéologues sont unipersonnelles. Il existe des sociétés importantes qui peuvent réaliser des études de sols géotechniques.

Il n'y a pas de contrainte concernant l'installation de l'hydrogéologue. De plus, il peut travailler pour des sociétés de géomètre par exemple.

Plus value pluridisciplinarité, exemples :

- le géomètre-expert travaille sur un secteur suspecté d'être une zone humide, l'hydrogéologue réalise des travaux pédologiques pour le vérifier
- Type de sol dans un lotissement ne permet pas le travail sur telle saison (en hiver ou au printemps...). L'hydrogéologue va avertir sur ces éléments là !

Les formes d'organisation entre les sociétés sont majoritairement de la sous-traitance.

Il y a une possibilité de co-traitance mais cette solution est peu utilisée.

L'organisation de la pluridisciplinarité est libre et correspond le plus souvent à une complémentarité de compétences (en sous-traitance).

Annexe 12 : compte rendu entretien téléphonique Maître Sandrine BOUYSSOU, avocate spécialisée en droit de l'urbanisme

Date : 25/04/17

Durée : 20 minutes

Contact Sandrine BOUYSSOU (BOUYSSOU & Associés Avocats)

Personnes présentes :

- Mme Sandrine BOUYSSOU (avocate spécialisée en droit de l'urbanisme)
- Gabriel BLANCHET

Objet de l'entretien téléphonique :

- Spécialisation avocats
- Compétences/missions
- Autres domaines de compétences
- Organisation de la pluridisciplinarité
- Juriste

Spécialisations avocats :

Les avocats peuvent intervenir dans tous les domaines du droit.

Il existe 26 spécialisations qui sont gérés au niveau national par une liste et qui nécessitent 4 années d'expériences et une pratique dans ce domaine d'activité. Cela est contrôlé par les ordres des avocats.

Au sein de ces spécialisations, il existe des sous-spécialisations. Par exemple dans la spécialité droit immobilier, il y a :

- Droit des constructions
- Droit immobilier
- Droit de l'urbanisme
- ...

La spécialisation n'est pas obligatoire pour exercer une activité mais est une reconnaissance d'un savoir faire.

Compétences/missions :

Les avocats spécialisés en urbanisme interviennent dans 2 domaines :

- Conseil (en amont) : pour la partie conception → identification problème juridique particulier, opération peut se réaliser ou non, le périmètre est-il pertinent, le caractère complet du dossier, la vérification des règles du PLU
- Contentieux (en aval) :
 - Recours contre refus d'un Permis d'Aménager etc... (recours contre une commune)
 - En cas de recours d'un tiers contre un PA/DP

La répartition entre les 2 domaines est de « 50% conseil/50% contentieux ».

Autres domaines de compétences :

La société de Mme BOUYSSOU travaille également sur les domaines suivant :

- Droit public
- Droit de l'urbanisme : PC, règlementaire (PLU/SCoT..), privé (promoteur, aménageur), publique (commune)...
- Droit de l'environnement
- Droit de l'expropriation/préemption
- Urbanisme commercial (implantation de supermarché et de cinéma)
- ...

Organisation de la pluridisciplinarité :

La plupart des dossiers d'aménagement sont traités en co-traitance.

Les géomètres-experts, architectes... demandent des conseils aux avocats. A l'inverse, les avocats les font intervenir dans les contentieux en tant qu'expert.

Juriste :

Les juristes d'entreprises peuvent être :

- des avocats qui ne souhaitent pas exercer en libéral
- des personnes qui n'ont pas le diplôme d'avocat

Annexe 13 : compte rendu entretien téléphonique Hortense FABRE, juriste d'entreprise spécialisé en droit de la copropriété

Date : 27/04/17

Durée : 15 minutes

Contact Hortense FABRE (Olivier CAZAUX Géomètre-Expert)

Personnes présentes :

- Mme Hortense FABRE (juriste d'entreprise – spécialité droit de la copropriété)
- Gabriel BLANCHET

Objet de l'entretien téléphonique :

- Formation juriste
- Différence entre juristes et avocats

Formation juriste :

Mme FABRE a un doctorat en droit des affaires. Elle a fait de l'enseignement et s'est spécialisée en droit de la copropriété chez M. CAZAUX (géomètre-expert).

Plusieurs associations de juristes dont l'Association Française de Juristes d'Entreprises (AFJE) revendiquent un statut particulier pour les juristes d'entreprises.

La question d'un niveau minimum Bac +2 ou Bac +3 ou une expérience professionnelle pour devenir juriste d'entreprise a été posé mais il n'existe rien de défini à la connaissance de Mme FABRE.

Différence entre juristes et avocats :

Les juristes ne sont pas une profession libérale. Ils n'ont pas d'obligation de formations et peuvent exercer dans les domaines souhaitées. Les juristes d'entreprises peuvent se spécialiser comme Mme FABRE en droit de la copropriété par exemple. Ils ne peuvent pas à la différence des avocats plaider.

Les juristes d'entreprises sont libres d'exercer en tant que salarié au sein d'une société ou peuvent créer des sociétés de conseils juridiques et exercer ainsi en externe leurs compétences.

Les avocats doivent être inscrits au barreau et ont une obligation de formation (voir sur service-public.fr ou sur les sites des ordres des avocats).

Annexe 14 : compte rendu entretien téléphonique Mme Gaëlle GAILLARD, juriste de l'OGE

Date : 03/04/17

Durée : 15 minutes

Contact Gaëlle GAILLARD (responsable service juridique OGE)

Personnes présentes :

- Mme Gaëlle GAILLARD (responsable service juridique OGE)
- Gabriel BLANCHET

Objet de l'entretien téléphonique :

- Obtenir des informations sur la loi CAP et son application dans le cadre du permis d'aménager
- Obtenir des informations sur les sociétés d'exercices pluri-professionnelles (SPE)

Des informations sur la loi CAP et son application dans le cadre du permis d'aménager:

Une notice explicative concernant la loi CAP est adressée à l'ensemble des géomètres-experts (à récupérer). Celle-ci comporte une modification concernant le CERFA du PA.

Sur la question du monopole des architectes, les architectes ont un monopole concernant le projet architectural du permis de construire.

Concernant le permis d'aménager, l'architecte n'est pas obligatoirement le mandataire du PA.

Il n'y a aucun de texte qui interdise à un architecte de sous-traiter le PAPE (Projet Architectural, Paysager et Environnemental) au sein du PA (pas de monopole de l'architecte sur ce point).

Des informations sur les SPE :

Le sujet n'est pas traité actuellement par l'OGE. Des travaux seront menés sur cette question au cours du mandat de M. Jean-François DALBIN (président OGE).

Annexe 15 : compte rendu entretien téléphonique Mme Sophie HOCHART, paysagiste-concepteur

Date : 16/05/17

Durée : 15 minutes

Contact Sophie HOCHART (Complément Terre)

Personnes présentes :

- Mme Sophie HOCHART (paysagiste-concepteur)
- Gabriel BLANCHET

Objet de l'entretien :

- Accès à la profession
- Pluridisciplinarité en interne
- Pluridisciplinarité en externe

Accès à la profession :

La loi biodiversité a créé le titre des paysagistes concepteurs et permet à certaines écoles de proposer une formation pour accéder à ce titre.

La fédération française du paysage de Midi-Pyrénées a édité une plaquette relative à l'accès la profession.

Pluridisciplinarité en interne :

La société Complément Terre a pendant 3 mois eu un architecte au sein de ses bureaux.

Plusieurs paysagistes ont également la casquette d'urbaniste OPQU.

Pluridisciplinarité en externe :

Le nom de la société Complément Terre vient de la volonté de complémentarité souhaitée avec d'autres professions.

Les paysagistes-concepteurs sont souvent sollicités par des mandataires pour réaliser des équipes pluridisciplinaires.

Les métiers de l'ingénierie sont souvent associés aux paysagistes en externe en fonction des dossiers en co-traitance.

Annexe 16 : compte rendu entretien téléphonique M. Vincent LARSONNEAU, environnementaliste

Date : 15/03/17

Durée : 25 minutes

Contact BET Environnement LARSONNEAU (Haute-Garonne et Aude)

Personnes présentes :

- M. Vincent LARSONNEAU (Environnementaliste et dirigeant BET Environnement)
- Gabriel BLANCHET

Objet de l'entretien téléphonique :

- Obtenir des informations sur la formation au sein d'un BET Environnement
- Obtenir des informations sur l'organisation d'un BET Environnement

Des informations sur la formation au sein d'un BET Environnement :

M. Vincent LARSONNEAU est un ingénieur agronome avec des connaissances pédologiques.

Formations au sein d'un BET Environnement : Dépend du parcours de chacun (pas de réglementation spécifique)

Etude de sol :

- Vocation agricole ;
- Caractère piézologique ;
- Gestion des eaux usées → traitement en assainissement autonome par exemple ;
- Gestion des eaux pluviales → lotissement, dossier loi sur l'eau.

Exemples de travaux au sein d'un BET :

- 2 ha agricole transformés en lotissement engendrent 30/40% imperméabilisation
- Quelles solutions ? Bassin d'orage, noue, surverse...
- Drainage (moins présent aujourd'hui)
 - Photovoltaïque dans un champ dans l'Aude

Réalisation étude de sol (réglementation peu existante) :

- Suivant DTU 64a (mode de réalisation très général)
- Coupe de sol (plus précis) : porosité, structuration, coupe du sol, enracinement, couleur...
- Télédétection (en complément à l'échelle de plusieurs parcelles, au niveau d'un canton par exemple)

Etude hydrogéologique (ancien nom) → étude de sol (aujourd'hui)

Des informations sur l'organisation au sein d'un BET Environnement :

Emploie :

- BET pour la SAFER (avant)
- BET Environnement (à son compte)

Partenariat/pluridisciplinarité :

- Etude géotechnique ➔ caractéristique mécanique du sol (réalisé par géotechnicien)
- Partenariat en fonction des travaux avec :
 - Botaniste
 - Hydrogéologue
 - Géotechnicien
 - Forestier (moins présent aujourd'hui)

L'hydrogéologue et les autres professions peuvent faire des études de sol. Il n'existe pas de réglementation.

Types de partenariat :

- Co-traitance (appel d'offre groupé)
- Sous-traitance possible
- Aide ponctuelle (sans formaliste et sans retour de prestation = à titre gratuit), échange de « bons procédés ».

Annexe 17 : compte rendu entretien téléphonique Mme Anne-Sophie LE GAC, géomètre-expert et urbaniste OPQU

Date : 29/03/17

Durée : 15 minutes

Contact cabinet Le Bihan & Associés (Bretagne - bureau de Quimperlé)

Personnes présentes :

- Mme. Anne Sophie LE GAC (géomètre-expert et OPQU au cabinet Bihan & Associés)
- Gabriel BLANCHET
- **Objet de l'entretien téléphonique :**
Obtenir des informations sur l'organisation d'un bureau de géomètre avec des compétences en interne
- Obtenir des informations sur la certification OPQU

Des informations sur l'organisation des compétences en interne :

Anne Sophie LE GAC travaillait chez une société de géomètre-expert avec environ 100 salariés.

4 pôles :

- Pôle foncier ;
- Pôle VRD/Maîtrise d'œuvre ;
- Pôle urbanisme ;
- Pôle environnement.

Dans le pôle urbanisme, 12 personnes avec différents profils :

- Des urbanistes ;
- 2 architectes paysagistes ;
- Architecte ;
- Géographe.

Ce pôle avait 2 types de missions :

- Urbanisme opérationnel (aménagement bourg etc...)
- Planification (PLU, carte communale, Schémas Directeurs...)

Le travail était souvent effectué en binôme et chaque profession travaille sur un aspect.

Par exemple :

- les géographes sur la planification ;
- les architectes paysagers sur le diagnostic paysager ;

Dans le pôle environnement :

- 1 ingénieur hydrogéologue ;
- 3 écologues.

Ils travaillent sur les études d'impact, les dossiers loi sur l'eau...

Toutes les compétences sont réunies en interne donc travail de pluridisciplinarité uniquement en interne.

Le modèle économique difficile à tenir, cette société est ou a été en redressement judiciaire ! L'association avec des sociétés en externe permet d'éviter les charges !

Aujourd'hui Anne Sophie LE GAC travaille pour le cabinet Bihan et Associés. Ils font appel aux compétences en externe uniquement actuellement.

Des informations sur la certification OPQU (Office Professionnel de Qualification des Urbanistes) :

L'OPQU est une certification délivré par le ministre du logement.

L'intérêt d'être OPQU est dans le cadre d'appel d'offre, le MO public demande cette certification. Cela se constate surtout dans la partie sud de la France.

En effet, M. Louis Cazines (architecte et ancien président de l'association OPQU pendant 10 ans) vient de Toulouse et fait parti de la société Dessein de Ville.

Annexe 18 : compte rendu entretien téléphonique M. Sébastien LE PAPE, géomètre-expert

Date : 10/05/17

Durée : 20 minutes

Contact Sébastien LE PAPE (Géomètre-Expert Urbactis)

Personnes présentes :

- M. Sébastien LE PAPE (géomètre-expert)
- Gabriel BLANCHET

Objet de l'entretien téléphonique :

- Pluridisciplinarité en interne des bureaux de géomètres-experts
- Organisation de la société Urbactis
- Pluridisciplinarité en externe

Organisation de la société Urbactis :

La société Urbactis est dirigée par un géomètre-expert, un urbaniste et un ingénieur VRD.

Cela résulte d'un choix dans les partages de responsabilité. L'urbaniste associé est également dans le cas de cette structure le directeur administratif et financier de la société. Ce mode d'organisation est voulu par les dirigeants.

Dans le cas d'une SARL ou d'une SELARL de géomètre-expert, les géomètres-experts doivent détenir la majorité du capital et doivent également être majoritaire pour la gérance de l'entreprise afin de garantir l'indépendance des géomètres-experts. L'obligation de gérance de la société par le géomètre-expert est imposée par l'ordre !

Dans le cas d'Urbactis, il existe 4 niveaux :

- La direction des associés (géomètres-experts majoritaires)
- Les gérants de la société (géomètres-experts majoritaires)
- Le management des équipes, réalisé par une personne associée ou non, ex : partie BET du cabinet
- L'organisation interne avec :
 - Le directeur d'étude
 - Le chargé d'affaire

Pluridisciplinarité en interne des bureaux de géomètres-experts :

La société de géomètre-expert Urbactis réalise une pluridisciplinarité en interne. En effet, on retrouve plusieurs professions représentées :

- Architecte d'Etat ;
- Urbaniste ;
- Paysagiste ;
- Ingénieur VRD.

L'architecte d'Etat est diplômé de son école mais n'est pas inscrit auprès de l'ordre des architectes. Celui-ci apporte notamment son point de vue vis-à-vis des autres

professions. C'est ainsi un apport partagé. Il a des compétences en matière d'illustration de projet.

Dans le cadre d'un d'aménagement par exemple, le géomètre-expert réalise l'étude sur l'organisation générale du projet et le paysagiste, l'urbaniste et l'architecte apportent leurs points de vue dans un circuit itératif. Ce circuit est court puisqu'il fonctionne au sein d'une seule et même entreprise.

La pluridisciplinarité en interne apporte une rapidité et une souplesse dans les propositions commerciales et ou techniques de projets d'aménagement. Cette rapidité est nécessaire voire essentielle pour la réalisation d'opérations d'aménagements.

Une limite de la pluridisciplinarité en interne est par exemple la réalisation de permis de construire ou les permis d'aménager par les architectes DPLG.

Pluridisciplinarité en externe :

La société Urbactis réalise également de la pluridisciplinarité en externe. Cela dépend du type d'affaire. Soit le cabinet est sollicité soit celui-ci sollicite des intervenants. Cela est par exemple le cas sur des opérations d'aménagements sur la « petite couronne toulousaine » ou encore la réalisation de documentation de planification (PLU...).

L'organisation de la pluridisciplinarité en externe peut être dans le cadre d'Urbactis réalisé en cotraitance ou sous-traitance mais la majorité des affaires est réalisé en cotraitance.

Pour le cadre des permis de construire et d'aménager, le cabinet est associé avec un architecte DPLG (qui travaillait également avant chez Urbactis en tant qu'architecte d'Etat).

Annexe 19 : compte rendu entretien téléphonique M. Christophe MAISONNEUVE, paysagiste-concepteur

Date : 24/04/17

Durée : 20 minutes

Contact Christophe MAISONNEUVE (1% paysage)

Personnes présentes :

- M. Christophe MAISONNEUVE (paysagiste-concepteur)
- Gabriel BLANCHET

Objet de l'entretien téléphonique :

- Formation paysagiste-concepteur
- Compétences
- Evolution de la reconnaissance des paysagistes-concepteurs
- Organisation des sociétés paysagistes-concepteurs
- Paysagistes-concepteurs en dehors d'une société

Formation paysagiste :

Il existe 2 types d'écoles pour amener à la formation de paysagiste-concepteur (ancien « architecte paysagiste ») :

- Ingénieur paysagiste ;
- Paysagiste-concepteur (Bordeaux, Versailles etc...) et des écoles à l'internationale comme en Belgique.

M. MAISONNEUVE est paysagiste-concepteur.

Compétences :

Les paysagistes-concepteurs ont des compétences dans la partie maîtrise d'œuvre. Ils peuvent réaliser tout ou partie des éléments de missions inscrites dans la loi MOP. De plus, ils agissent à toutes échelles (de la petite à la grande échelle, de grands aménagements à la « petite » parcelle).

Il n'y a pas de spécialisation au sein de cette profession (aucun label, certificat, agreement...).

Evolution de la reconnaissance des paysagistes-concepteurs :

Le nom « architecte paysagiste » a été interdit à utiliser par l'ordre des architectes. Dans d'autres pays, notamment en Europe on retrouve ce terme « d'architecte paysagiste ».

Ils ont comme profession « cousine » les architectes urbanistes qui revendiquent eux aussi un savoir faire similaire aux paysagistes-concepteurs.

On retrouve aujourd'hui, sous le nom de paysagistes-concepteurs, ces professionnels qui ont eu récemment une reconnaissance de titre. Un ensemble de règles déontologique a été édicté par la fédération française du paysage.

Organisation des sociétés de paysagistes-concepteurs et pluridisciplinarité:

Dans la région Occitanie, la majorité des sociétés de paysagistes-concepteurs sont des structures de 1 à 3 personnes.

Ils fonctionnent pour la plupart, dans le cadre de groupement, sous le régime de la co-traitance et peuvent être ou non mandataire du groupement. Cela dépend du mandataire imposé en marché public.

Ils peuvent également effectuer des contrats de sous-traitance même si dans le cas de la société 1% paysage la solution de la co-traitance est préférée.

Ils peuvent s'associer à diverses professions dans les groupements :

- Hydrauliciens ;
- Architectes ;
- Géomètres-Experts ;
- BET ;
- ...

Paysagistes-concepteurs en dehors d'une société :

Les paysagistes-concepteurs peuvent travailler en dehors des sociétés de paysagistes-concepteurs pour des :

- Maîtres d'ouvrages ;
- Maîtres d'œuvres ;
- Architectes ;
- Architectes-Urbanistes ;
- Géomètres-Experts ;
- BET VRD ;
- ...

En somme, le paysagiste-concepteur peut travailler pour des acteurs qui réalisent de l'ingénierie.

Annexe 20 : compte rendu entretien téléphonique Mme Valérie MONTORIOL, architecte DPLG

Date : 11/05/17

Durée : 20 minutes

Contact Valérie MONTORIOL (cabinet d'architecture MONTORIOL)

Personnes présentes :

- Mme Valérie MONTORIOL (architecte DPLG)
- Gabriel BLANCHET

Objet de l'entretien :

- Compétences
- Permis d'aménager
- Assurance
- Partenariat

Compétences :

Mme MONTORIOL réalise diverses missions :

- Permis de construire ;
- Déclaration Préalable ;
- Mission complète (c'est-à-dire avec suivi de chantier) ;
- Mission de conseil : achat, rénovation, avant-projet, état des lieux.

Permis d'aménager :

Mme MONTORIOL n'a jamais réalisé de permis d'aménager mais des formations sur le permis d'aménager sont réalisées gratuitement par l'ordre des architectes.

Assurance :

La MAF (Mutuelle des Architectes de France) assure les architectes pour leurs différentes missions. Les architectes doivent déclarer toutes leurs activités et en fonction de la ou les missions confiées, ils ont un coût différent.

Exemple :

- Pour une maison, basé sur le coût de la construction (maison de 100m² = 329€ d'assurance pour une mission complète)
- Pour un avant-projet, cela est basé sur les honoraires
- ...

Partenariat :

Mme MONTORIOL collabore avec un Maître d'Œuvre (en sous-traitance). Cette collaboration est possible pour la partie état des lieux et élaboration graphique.

Pour la partie permis de construire, Mme MONTORIOL réalise l'intégralité de celui-ci. Elle peut partager cette activité avec d'autres architectes si nécessaire.

De plus, Mme MONTORIOL a choisi l'exercice individuel sans collaborateur par choix individuel.

Annexe 21 : Compte rendu entretien téléphonique M. Xavier PRIGENT, géomètre-expert

Date : 02/06/17

Durée : 20 minutes

Contact Xavier PRIGENT (Prigent & Associés)

Personnes présentes :

- M. Xavier PRIGENT (Géomètre-Expert)
- Gabriel BLANCHET

Objet de l'entretien :

- Formation
- Ouvrages
- Mode d'organisation de la pluridisciplinarité
- Différence entre pluridisciplinarité et interprofessionnalité
- Exercice d'équipe pluridisciplinaire

Formation :

M. PRIGENT a 4 diplômes :

- Ingénieur ESGT ;
- Diplôme Universitaire en qualité environnementale (MO/MOe : urbanisme et architecture) ;
- Licencié en droit ;
- Urbanisme de l'école des Ponts et Chaussées.

Il a également une qualification d'urbaniste OPQU.

Ouvrages :

M. PRIGENT a publié 2 ouvrages :

- Forme Urbaine & l'enjeu de sa qualité (2007) ;
- Eco + Quartier = Quartier durable : Sensibilisation et approche méthodologique (2010).

Il prépare actuellement un 3^{ème} ouvrage sur l'urbanisme et les performances énergétiques qui doit traiter par exemples des labels énergétiques existants, a logique de l'habitat à énergie positive ou encore la conception bioclimatique (c'est-à-dire à dominante énergétique). Cet ouvrage est amené à apporter une réflexion sur la RT 2020.

Sa sortie est prévue en 2018.

Modes d'organisation de la pluridisciplinarité :

Sa société développe une organisation d'équipe pluridisciplinaire en interne (architecte DPLG, ingénieur VRD, paysagiste-concepteur etc...).

D'autres compétences peuvent être recherchées en externe (sociologie, énergie...). Le sociologue étudie par exemple la pratique habitante et peut être imposé par le MO.

3 modes d'organisations pluridisciplinaires peuvent être développées :

- Equipe pluridisciplinaire en interne (privilégiée par *Prigent & Associés*) ;
- Mandataire de l'équipe pluridisciplinaire (principalement pour des activités sur l'habitat ou les PLH) ;
- Association avec une équipe pluridisciplinaire externe sans être le mandataire (pour la partie urbanisme par exemple en s'associant à des urbanistes).

Les avantages d'une organisation en interne (vis-à-vis d'une organisation externe) sont :

- Eviter les surcoûts liés à la multiplicité de prestataire externe ;
- Echanges facilités avec une organisation en interne (nécessité de plus d'échanges en externe).

Différence entre pluridisciplinarité et interprofessionnalité :

La pluridisciplinarité et l'interprofessionnelle sont deux notions différentes. L'interprofessionnalité est le fait d'exercer dans une structure interprofessionnelle. Dans l'avenir, la société pluri-professionnelle d'exercice est une solution pour l'exercice sous forme interprofessionnelle (si elle est ouverte aux géomètres-experts et aux architectes).

Exercice d'équipe pluridisciplinaire :

Prigent & Associés réalisent des partenariats avec des architectes inscrits à l'ordre en externe. L'obligation de recourir aux architectes, pour les PA dans les lotissements supérieurs à 2 500m², impose de manière quasi-systématique ce type de partenariat alors qu'avant le partenariat était ponctuel.

Ce partenariat s'effectue au cas par cas (en fonction des dossiers).

Le cabinet de géomètre-expert est le mandataire du groupement si possible.

La sous-traitance est également possible mais des désaccords peuvent apparaître notamment du fait que le sous-traitant souhaité être payé de ses honoraires alors que le maître d'ouvrage n'a pas encore payé l'entreprise. Les questions qui paye et à quelle date sont importants pour ce type d'organisation.

La forme d'exercice de l'équipe pluridisciplinaire n'est pas le plus important mais c'est comment l'exercer pour répondre à la problématique du client.

Annexe 22 : compte rendu échanges de mails M. Thomas BONNEL, géomètre-expert et urbaniste OPQU

Date : 16/05/17

Contact Thomas BONNEL (AXIOME Géomètre-Expert)

Personnes présentes :

- M. Thomas BONNEL (Géomètre-Expert et urbaniste OPQU)
- Gabriel BLANCHET

Objet de l'entretien :

- Qualification Urbaniste OPQU

Qualification Urbaniste OPQU :

-Comment avez-vous obtenu la qualification OPQU ?

J'ai déposé mon dossier de candidature avec un mémoire de travaux exécutés puis j'ai fait une soutenance devant un jury de professionnels.

-Qu'est-ce que cela vous apporte au niveau des opérations d'aménagements ?

Rien de particulier. Elle permet juste de couper le cordon "géomètre".

-Cette qualification est-elle reconnue auprès des maîtres d'ouvrages ? Si oui, lesquels ? (Privés ? Publics ?)

La qualification OPQU est encore trop confidentielle pour être reconnue, sauf à la revendiquer. Les MO publics restent toutefois sensibles à cette qualification.

-La qualification OPQU est-elle obligatoire (ou du moins exiger) pour réaliser certaines opérations d'aménagement ?

Cela arrive parfois. Tout dépend qui prépare l'appel d'offre.

Résumé

Mise en œuvre de la pluridisciplinarité en aménagement au sein d'un cabinet de géomètre-expert

Mémoire d'Ingénieur CNAM, Le Mans, 2017

Résumé

Les évolutions juridiques récentes imposent de travailler en équipe pluridisciplinaire pour mener à bien des projets d'aménagement urbain de qualité.

Ces derniers se sont complexifiés du fait d'une part des évolutions juridiques récentes et des projets qui impliquent de plus en plus d'intervenants aux intérêts multiples et d'autre part de la multitude de professionnels présent en matière d'aménagement.

Afin de permettre au géomètre-expert de rester pilote des opérations d'aménagement, celui-ci doit organiser la pluridisciplinarité. Pour cela, il dispose de deux approches : intégrée, par une organisation interne (recrutement, exercice au sein de structures communes avec d'autres professionnels...), ou en réseau, par une (ré)organisation externe (mise en œuvre de partenariats ponctuels...).

Mots clefs : *Urbanisme, Aménagement, Responsabilité, Assurance, Concurrence*

Summary

Recent legal evolutions require working in a multidisciplinary team to carry out quality urban development projects.

These latter have become more and more complex. On the one hand, legal evolutions and projects imply several actors with multiple interests. On the other hand, the number of professionals involved in development operations has grown over the years.

In order to allow the land surveyor to remain a pilot of the planning operations, this last must organize the multidisciplinary. For this, two approaches are possible: the integrated one, through an internal organization (by new recruitments or an exercise in common structures with other professionals), or else by networking, through an external (re)organization (implementation of punctual partnerships...).

Key words : *Town Planning, Development plan, Responsibility, Insurance, Concurrence*