

GÉOMÈTRE EXPERT

Êtes-vous fait pour ce secteur d'activité ?



SOMMAIRE

LE MARCHÉ DU GÉOMÈTRE EXPERT	2
LA RÉGLEMENTATION DU GÉOMÈTRE EXPERT	5
L'ACTIVITÉ DU GÉOMÈTRE EXPERT	8
LES POINTS DE VIGILANCE DU GÉOMÈTRE EXPERT	12
EN SAVOIR PLUS SUR CE SECTEUR	14

LE MARCHÉ DU GÉOMÈTRE EXPERT

L'activité des géomètres est dynamique. Elle est notamment stimulée par une réglementation favorable à la profession (loi Carrez, recours aux services d'un géomètre rendu obligatoire pour les ménages souhaitant bénéficier d'un prêt à taux zéro pour l'acquisition de leur logement).

Très lié au marché de l'immobilier, l'activité des géomètres est soutenue par la reprise de la construction neuve et la progression du volume des transactions immobilières. D'une part, la capacité d'emprunt des ménages et des investisseurs immobiliers augmente sous l'effet de la faiblesse des taux d'intérêt. D'autre part, l'instauration du dispositif Pinel stimule les investissements locatifs. Enfin, le nouveau prêt à taux zéro, mis en place au 1er janvier 2016, soutient les ventes aux propriétaires-accédants.

Toutefois, la profession est confrontée à de fortes pressions concurrentielles de la part des professions connexes (notaires, architectes...) sur leurs prestations hors monopole. Face à cette situation, beaucoup de sociétés de géomètres cherchent à développer des synergies avec ces professions afin de capter les marchés importants, les donneurs d'ordre étant sensibles à la globalisation des services. En outre, les géomètres ont de plus en plus recours aux nouvelles technologies (maquettes numériques, systèmes d'informations géographiques, scanners terrestres), qui leur permettent de gagner du temps sur certaines opérations (délimitations de terrains, cartographies) pour mieux s'affirmer sur le marché de l'immobilier, plus porteur. Ils s'appliquent également à moderniser la profession, notamment en améliorant la qualité de leurs prestations et en se tournant vers des services à plus forte valeur ajoutée (diagnostic, conception de systèmes d'informations géographiques, prise de vue aérienne...).

Tendances

Les professionnels profiteront de la bonne tenue du marché de l'immobilier et de la construction neuve.

Les mesures gouvernementales annoncées dans le cadre du plan « logement » devraient contribuer à soutenir l'activité des professionnels du secteur (simplification des normes de constructions, développement de l'accès à la propriété, prolongation des dispositifs d'incitations fiscales à l'investissement locatif, etc.).

		GÉOMÈTRE EXPERT
NOMBRE DE GÉOMÈTRES INSCRITS AU CONSEIL DE L'ORDRE	2018	1 840 ⁽¹⁾
	2016	783 M€ ⁽²⁾
CHIFFRE D'AFFAIRES DU SECTEUR (en milliards d'euros)		

		GÉOMÈTRE EXPERT
ÉVOLUTION DU CHIFFRE D'AFFAIRES DU SECTEUR EN VALEUR (indice ICA base 100 en 2015)	2018	111,6 ⁽³⁾
	2017	104,0
	2016	100,4
	2015	100,0
	2014	98,1
	2013	96,5
	2012	96,5
	2011	94,1
	2010	86,3

(1) Source : Conseil de l'Ordre des Géomètres-Experts.

(2) Source : Conseil de l'Ordre des Géomètres-Experts.

(3) Source : "Activité des géomètres" - INSEE, Bulletin statistique.

LA RÉGLEMENTATION DU GÉOMÈTRE EXPERT

Les aptitudes professionnelles

Le géomètre-expert est à la fois un technicien, un juriste et un maître d'œuvre. La profession exige une formation supérieure de haut niveau : un diplôme d'ingénieur ou un master complété par un stage de deux ans et des formations spécifiques au métier de géomètres. Le cursus se termine par la soutenance d'un mémoire.

En tant que technicien, il mesure et définit les limites d'un terrain (relevés topographiques), effectue des études sur le sol, prépare des travaux d'implantation de routes, d'ouvrages d'art... En tant qu'expert, il estime la valeur d'un bien, mesure la superficie des biens immobiliers et fonciers, prépare les règlements de copropriété et est consulté par les tribunaux (litiges entre propriétaires sur la mitoyenneté, la vue, l'environnement) : dans ce cadre, il a une fonction juridique et est tenu au secret professionnel. En tant que maître d'œuvre, il établit le tracé des routes, délimite des zones de loisirs, définit des quartiers d'habitation... Ses activités le conduisent à être aussi souvent sur le terrain qu'au bureau, ce qui requiert des qualités d'adaptation et de résistance (travail extérieur de tout temps, déplacements nombreux et variés, fréquents aller-retour bureau/chantier...).

Mémoire, imagination, minutie, précision d'exécution et transcription rigoureuse des lois et règlements sont nécessaires à l'exercice de la profession. Une bonne maîtrise du dessin (notamment de la 3D) est essentielle pour la réalisation des plans. L'introduction des technologies informatiques impose au géomètre un bon maniement des équipements de haut niveau. Capable de rédiger des rapports techniques, il suit l'évolution des textes réglementaires d'urbanisme, d'environnement urbain et agricole. Il travaille aussi sur des appels d'offres de marchés publics et de collectivités locales.

L'environnement réglementaire

Les contraintes à l'installation

L'inscription au tableau de l'Ordre est obligatoire pour exercer : elle donne lieu à l'obtention de la carte professionnelle. Il n'existe aucun numerus clausus, ni aucune règle de territorialité dans la profession.

Cependant, le professionnel doit remplir un certain nombre de conditions d'accès à la profession :

- des conditions de qualification : le géomètre-expert doit posséder un diplôme d'ingénieur géomètre complété par un stage de 2 ans sanctionné par un examen.
- conditions d'honorabilité (pas de condamnation pénale, pas de faillite personnelle, pas d'interdiction définitive ni temporaire d'exercer les travaux de géomètre...),
- souscrire une assurance de responsabilité civile professionnelle (avec un montant minimum de garantie fixé à 458 000 € par l'Ordre), souscription dont il doit justifier par la production d'une attestation d'assurance transmise chaque année à l'Ordre. Il doit également avoir une assurance responsabilité civile décennale.

A noter, le géomètre-expert doit être âgé de 25 ans révolus.

Les principaux points de la réglementation professionnelle

La profession est régie par la loi 46-942 du 7 mai 1946 et par le code des devoirs professionnels (décret n° 96-478 du 31 mai 1996).

La loi de 1987 a supprimé les barèmes professionnels, les tarifs étant depuis libres. Cependant, le géomètre est tenu de conclure avec son client une convention écrite précisant la nature de la mission et le montant des honoraires correspondants.

Par ailleurs, la Directive du Conseil Supérieur de mars 1998 a rendu la formation continue obligatoire pour tous les géomètres-experts à raison de 40 heures chaque année.

Statut juridique et fiscal

Rendez-vous dans notre rubrique Les guides pratiques / Mes impôts & taxes pour connaître le taux de TVA qui s'applique à votre activité ainsi que le mode d'imposition de vos bénéfices.

Rendez-vous dans notre rubrique Les guides pratiques / Mon régime social pour connaître le montant des cotisations et des prestations de votre régime social obligatoire.

L'ACTIVITÉ DU GÉOMÈTRE EXPERT

L'installation

La création se fait de plus en plus rare du fait de la concurrence, de la tension sur le montant des honoraires et de l'insuffisance du nombre des nouveaux diplômés pour couvrir les nombreux départs à la retraite. Le créneau le plus porteur consiste à ouvrir un cabinet dont l'activité se diversifie entre l'entremise et la gestion immobilière, le conseil et/ou l'expertise judiciaire. Ainsi, la création de sociétés (SARL, SCP...) est privilégiée par rapport à l'installation à titre individuel pour laquelle les risques financiers et les difficultés d'installation sont plus importants. Les nouveaux diplômés s'orientent souvent dans l'ingénierie (secteur privé) ou dans le cadastre (secteur public).

Les reprises s'effectuent soit sous forme de rachat de clientèle, soit sous celle de rachat de parts. Elles se réalisent à la cessation d'activité d'un titulaire. Souvent, le repreneur est un salarié, inscrit au tableau de l'Ordre, qui travaille déjà dans le cabinet. L'évaluation du cabinet, très complexe, nécessite la mise à plat des équipements, du personnel (qualification, contrats), de la qualité et de la diversité du portefeuille client, des clauses du bail. Cependant, ce dernier est généralement estimé à trois fois le montant du chiffre d'affaires annuel TTC réalisé au cours des trois dernières années.

Les investissements

Les équipements de technologies avancées représentent les principaux investissements : informatiques, calculateur en 3D, caméras, logiciels de DAO (Dessin Assisté par Ordinateur), GPAO (Gestion et Production Assisté par Ordinateur) et SIG (Système d'Information Géographique). L'utilisation des satellites de mesures se généralise. Ainsi, les investissements matériels se concentrent dans le domaine informatique, topographique, bureautique, de même que dans les logiciels techniques et les véhicules.

Afin de se différencier d'autres opérateurs moins spécialisés, le professionnel doit être équipé d'un matériel très performant et se tenir au courant des avancées techniques pour intégrer au sein de sa pratique les nouvelles technologies de l'information et de la communication. L'association est souvent nécessaire pour permettre de rentabiliser et d'amortir les investissements. L'aménagement d'un espace de vente avec vitrine est indispensable pour se lancer dans l'entremise et la gestion immobilière.

La gestion

Le suivi au quotidien

Les tarifs sont librement négociés. Ils sont forfaitaires, à la journée ou font l'objet d'un tarif horaire. Le professionnel suit le montant de ses honoraires par activité :

- Les prestations importantes, forfaitisées, négociées pour le compte de l'Etat, d'entreprises publiques ou privées du BTP.
- Les prestations de conseil, dont le coût est établi suivant un taux horaire.
- Les prestations courantes, dont les tarifs sont fixés forfaitairement sur la base de prix définis en unités de compte et fixés par chaque cabinet.

Si le cabinet s'est diversifié dans la gestion immobilière, le professionnel est attentif à la part de chiffre d'affaires apporté par cette activité.

Les honoraires

La plus grande part du chiffre d'affaires (plus de 70%) est générée par les activités traditionnelles. Progressivement, les travaux de conseil, d'entremise et de gestion immobilière, d'auxiliaire de justice, de mesure et de pesée géométrique des récoltes se développent. Les prestations de grande envergure,

consécutives à de grands travaux (TGV par exemple), se répartissent sur plusieurs exercices.

Les charges à surveiller

Pour les cabinets de moyenne et grande taille, les charges de personnel sont les plus élevées. Elles peuvent atteindre plus de 35% du chiffre d'affaires. Les charges externes représentent 30% du chiffre d'affaires, les dotations aux amortissements 3 à 4%. Pour les géomètres exerçants seuls, les principales charges sont les cotisations sociales personnelles, l'amortissement du matériel et les autres charges externes (loyer immobilier et location du matériel, frais de gestion).

La maîtrise du résultat

Le résultat dépend du volume des prestations et de la productivité par salarié dans les cabinets moyens et importants. Pour les géomètres exerçants seuls, la maîtrise des charges et des investissements, les achats externes, les amortissements et les frais financiers conditionnent leur résultat. Dans un contexte de forte concurrence, le professionnel doit trouver un équilibre entre la nécessité de pratiquer des marges suffisantes et l'obligation de maintenir un niveau d'honoraires important. Pour y parvenir, la diversification et l'association sont souvent des passages obligés.

La gestion financière et les besoins en trésorerie

Les capitaux propres doivent au minimum permettre de financer un tiers du besoin en fonds de roulement, afin de limiter les frais financiers. Le fonds de roulement doit représenter 15 à 20 jours de chiffre d'affaires, le besoin en fonds de roulement moyen s'élevant à 45-50 jours de chiffre d'affaires. Ces chiffres

peuvent être plus importants dans le cas de géomètres travaillant principalement avec des entreprises publiques ou des collectivités locales.

		GÉOMÈTRE EXPERT
EVOLUTION DU NOMBRE DE CRÉATION	2018	129 ⁽¹⁾
	2017	115
	2016	124
	2015	156
	2014	234
	2013	140
	2012	164
	2011	185
	2010	196

⁽¹⁾Source : Insee, Démographie des entreprises et des établissements - champ marchand non agricole, Créations d'entreprises.

Les principales difficultés du métier

- **Le risque de marché :**

Même en diversifiant ses prestations, le géomètre reste très lié au marché de l'immobilier et du BTP (plus de 70% des honoraires en moyenne). Ainsi, la moindre diminution du nombre de nouveaux chantiers, des subventions pour opérations de drainage, des grands projets d'aménagement urbain ou rural,... se répercute directement sur les résultats de la profession.

- **Le risque d'investissement :**

Les professionnels sont tenus de s'équiper pour améliorer leur productivité, sans toutefois alourdir leurs charges financières, compte tenu de la diminution des marges. Les capitaux propres doivent donc nécessairement être importants. Les professionnels indépendants du secteur peinent alors à rivaliser avec les grands cabinets en termes d'investissements (modernisation moindre des équipements, des locaux...).

- **L'intensité de la concurrence :**

L'ouverture des prestations relevant jusqu'ici exclusivement du géomètre-expert à d'autres professions (architecte, ingénieur d'études, topographe), l'ouverture européenne mais aussi les services des sociétés privées (ingénierie) ou publiques qui ont leurs propres géomètres, renforcent les pressions concurrentielles.

- **Les risques d'association et de diversification :**

La mutation des structures et des activités génère des frais et n'a pas toujours de retombées économiques immédiates. La solidité financière de l'entreprise doit

être suffisante pour réussir ces transitions. De plus, en matière d'associations, les risques de mésentente entre partenaires sont réels, les géomètres étant traditionnellement habitués à travailler seuls.

Dans ce contexte, les professionnels travaillant en association, qui disposent de capitaux propres suffisants, d'un personnel qualifié, de moyens techniques performants (outils numériques notamment) et qui ont entrepris un effort de diversification seront à même de rester les plus performants sur ce marché.

TAUX DE SURVIE AU- DELÀ DES 5 PREMIÈRES ANNÉES	Géomètres-experts Moyenne tous secteurs	Nc ⁽¹⁾ 60,4 %
---------------------------------------------------------------	--------------------------------------------	-----------------------------

⁽¹⁾ Source : Insee, Taux de Survie à 5 ans pour la génération 2010.

EN SAVOIR PLUS SUR CE SECTEUR

Les principales organisations professionnelles

OGE

Ordre des Géomètres-Experts
40 avenue Hoche - 75008 Paris
Tel : 01 53 83 88 00
<http://www.geometre-expert.fr>

La presse spécialisée

BatiActu (portail d'informations)

<http://www.batiactu.com>