

Christian ROUAIX
Président du conseil régional

13, avenue Jean Gonord
Parc d'activité de la Plaine
31500 TOULOUSE
T 05 62 71 82 71
cr-toulouse@geometre-expert.fr

M. Roman TURROQUES
Géomètre-expert stagiaire
23 rue Léon de Maleville – Appt 2
82000 MONTAUBAN

Toulouse, le 19 juillet 2021

Objet : Avis sur le stage effectué du 09/11/2020 au 31/03/2021

Séance du conseil régional du 09 juillet 2021

Monsieur,

Le conseil régional, dans sa séance du 09 juillet 2021, a entendu le rapport de M. Christophe DUHEM, responsable de la commission des stages, qui a procédé à la correction des rapports de stages et vous a entendu le 17 juin 2021.

Sur proposition de cette commission, le conseil régional fait les observations ci-après sur le stage que vous avez effectué sous la responsabilité de votre maître de stage M. Laurent POUJADE, du 09 novembre 2020 au 31 mars 2021, et décide de valider 5 mois de stage.

Observations : Bon rapport.

Il vous reste une durée de 19 mois de stage à accomplir et à valider.

Veuillez agréer, Monsieur, l'assurance de mes sentiments distingués.

Le président
Christian ROUAIX





CONSEIL
RÉGIONAL
TOULOUSE



Roman TURROQUES

Géomètre-Expert Stagiaire

Filière DPLG - titulaire du BTS de géomètre topographe
justifiant de plus 6 ans de pratique professionnelle

1^{er} RAPPORT DE STAGE

D'EXERCICE PROFESSIONNEL

Période du 9 Novembre 2020 au 31 Mars 2021 (5 mois)

Lieu d'exercice : SARL LBP ETUDES & CONSEIL, Bureau secondaire, 31620 FRONTON

M. Roman TURROQUES
Géomètre-Expert Stagiaire
N° d'inscription : 2020061

M. Laurent POUJADE
Géomètre-expert – Maître de stage
N° d'inscription : 05095



TABLE DES MATIERES

PREAMBULE

REMERCIEMENTS

PRESENTATION

PRESENTATION DU LIEU D'EXERCICE
HISTORIQUE DU CABINET
MOYENS HUMAINS
MOYENS MATERIELS

QUANTIFICATION ET DESCRIPTION DE LA PARTICIPATION AUX DIFFERENTS TRAVAUX EXECUTES DURANT LA PERIODE DU 1ER SEPTEMBRE 2020 AU 10 MARS 2021

INTRODUCTION
DESCRIPTION GENERALE DU POSTE
QUANTIFICATION ET DESCRIPTION DE LA PRODUCTION
ANALYSES DES DONNEURS D'ORDRES
ANALYSES DES USAGES DES DOSSIERS.
QUANTIFICATION ET ANALYSES DES TRAVAUX EXECUTES
DESCRIPTION DU COUT DE REVIENT DE CETTE PRODUCTION

PRESENTATION DU DOSSIER EN ANALYSANT LES ASPECTS : TECHNIQUES, JURIDIQUES ET DE GESTION DU CABINET

INTRODUCTION
PREPARATION DE LA MISSION
DEFINITION DES LIMITES FONCIERES
DIVISION FONCIERE
URBANISME
ARCHIVAGE DU DOSSIER

APPRECIATION QUALITATIVE DU STAGE

PREAMBULE

Depuis ma première semaine d'apprentissage chez M. Jacky PERIE, géomètre-expert, je suis animé par le souci de répondre aux différentes questions de nos clients et interlocuteurs en me formant et en trouvant des solutions techniques à leurs interrogations.

La crise de la COVID fait évoluer à grande vitesse nos pratiques quotidiennes, à titre personnel, professionnel et même ordinal. Les vœux et le congrès de l'ordre des géomètres-experts en dématérialisés en sont les derniers exemples en date. Il me paraît naturel de m'inscrire dans cette démarche pour mon premier rapport de stage d'exercice professionnel. Vous trouverez en cliquant sur le lien ci-dessous ma présentation en vidéo.

<https://youtu.be/5nYs6f5sDy4>



Ou en flashant le QR code ci-contre.

Tout au long de ce rapport vous allez pouvoir flasher des QR codes qui correspondront aux différentes annexes des dossiers que je vais vous présenter dans un souci de facilité à la lecture.

Dans ce premier rapport je vais m'attacher à vous faire un état des lieux d'une partie de mes compétences déjà acquises, qu'elles soient techniques, juridiques ou en matière de gestion de l'entreprise. Dans un premier temps par l'intermédiaire de la quantification et description des différents travaux que j'ai effectués durant la période du 1^{er} Septembre 2020 au 10 Mars 2021. Puis dans la description et l'analyse d'un dossier que j'ai sélectionné avec l'aide de mon maître de stage pour sa bonne représentation de mon travail de production quotidien. Enfin je vous présenterai quelques aspects du métier que je veux apprendre à connaître en 2021.

REMERCIEMENTS

Je tiens à remercier ici les personnes qui m'ont soutenu dans cette démarche, qui m'accompagnent pour le bon déroulement de mon stage et qui ont contribué à l'élaboration de ce premier rapport.

Je remercie M. Laurent POUJADE, géomètre-expert, maître de stage pour sa confiance et toute la latitude qu'il me donne dans mon exercice professionnel quotidien.

Je remercie également toute l'équipe de la société LBP ETUDES & CONSEIL pour son soutien et ses encouragements dans ce projet d'évolution professionnelle. Je remercie en particulier M. Louis POUJADE, gérant l'administratif et le financier dans la société, diplômé notaire, pour son écoute et son aide.

Je tiens à témoigner toute ma reconnaissance à l'ordre des géomètres-experts pour son travail d'accompagnement avec la commission des stages, pour l'organisation de la réunion d'informations du mardi 23 février 2021. Cette dernière a nourri ma réflexion et contribué à mon enrichissement personnel et professionnel. M. Christophe DUHEM, géomètre-expert, président de la commission des stages m'a rappelé l'importance du fait que la profession bénéficie d'un monopole pour ses activités. De m'avoir précisé de réaliser un rapport professionnel de qualité et vendeur et de m'avoir laissé consulter les rapports d'anciens stagiaires en fin de réunion.

Je remercie aussi M. Bertrand CLERGEOT, géomètre-expert, mon référent pendant cette période, qui a bien voulu m'accorder du temps pour répondre à mes questions, échanger sur le travail et les attentes de la commission des stages et de manière générale, m'ouvrir les yeux par sa pédagogie sur le travail du géomètre-expert.

En dernier lieu, je tiens à remercier mes proches et en particulier ma compagne. L'ensemble de ma famille, mon frère, mes parents et mes grands-parents qui m'ont également apporté une aide précieuse pour rédiger ce rapport.

PRESENTATION

Vous trouverez en cliquant sur le lien ci-dessous ma présentation en vidéo.

<https://youtu.be/5nYs6f5sDy4>

Ou en flashant le QR code ci-contre.



Je m'appelle Roman TURROQUES, j'ai 28 ans et j'exerce en tant que géomètre-expert stagiaire au sein de la société LBP Études et Conseil depuis Novembre 2020.

C'est à Villemur-sur-Tarn, commune située au Nord du département de la Haute-Garonne qu'après avoir obtenu mon BAC scientifique, M. Jacky PERIE, géomètre-expert, m'a donné ma chance et formé de 2011 à 2013 dans le cadre du BTS de géomètre-topographe en alternance avec le lycée des métiers de Beaumont de Lomagne.

Embauché dans cette même structure en tant que technicien géomètre suite à l'obtention de mon diplôme. J'ai acquis une solide expérience de mon métier tout en pratiquant mon sport favori, le cyclisme sur route et en participant à la vie du club de vélo de Villemur-sur-Tarn.

En 2016 M. PERIE a pris sa retraite et la société LBP Études et Conseil a repris ces activités. C'est à cette occasion que j'ai intégré l'entreprise dans laquelle je travaille actuellement.

Je tiens à remercier M. PERIE pour sa confiance et sa bienveillance durant toutes ces années.

LBP Études et Conseil a été fondé en 2008 par M. Antoine POUJADE, maître d'œuvre VRD et M. Laurent POUJADE, géomètre-expert. Elle compte aujourd'hui une vingtaine d'employés répartis dans 4 bureaux dans les départements de l'Aveyron et de la Haute-Garonne. Pour moi la force de l'entreprise réside dans sa bonne organisation et sa pluridisciplinarité. Avoir des collègues topographes, urbanistes, juristes, un bureau d'études VRD nous permet d'avoir une approche assez complète et d'être réactif dans notre conseil.

J'ai dans un premier temps travaillé au siège social de l'entreprise basé à Villefranche de Rouergue. J'ai pu pendant cette période, continuer à me former avec l'aide de M. Mathieu SAHUC, géomètre-expert. Je suis ensuite retourné sur le bureau de Villemur-sur-Tarn pour occuper un poste de technicien foncier.

En 2020, suite au rachat du cabinet de M. Nicolas ARMAND, géomètre-expert à Fronton dans le département de la Haute-Garonne, je suis allé renforcer l'équipe existante. Fort de ces expériences professionnelles et humaines, je veux maintenant évoluer et acquérir les compétences techniques et juridiques liées au métier de géomètre-expert.

Aujourd'hui, je suis technicien foncier en collaboration avec mon maître de stage, M. Laurent POUJADE. Je gère les dossiers dont j'ai la charge leur préparation jusqu'à leur archivage avec l'aide de ma collègue secrétaire. J'effectue des relevés topographiques, des définitions de limites foncières, des modifications du parcellaire cadastral et des dossiers de copropriété. Je participe avec mes collègues urbanistes aux différentes demandes d'autorisation d'urbanisme.

J'apporte une attention particulière aux opérations préliminaires et préparatoires des dossiers du bureau de Fronton. Je coordonne la production des dossiers du bureau et je rends des comptes sur l'avancement et les difficultés rencontrés sur ces dossiers. Je reçois, conseille et renseigne les particuliers, les promoteurs, les communes, les collectivités, les notaires, les agents immobiliers, les constructeurs et je suis heureux d'avoir pu développer avec l'ensemble de ces intervenants une relation de confiance.

PRESENTATION DU LIEU D'EXERCICE

J'exerce principalement sur le site de FRONTON (31620), commune située au nord de la Haute-Garonne entre les villes de TOULOUSE et de MONTAUBAN dans le département du Tarn et Garonne. Le bureau est situé au 14 rue de la république, rue commerçante au centre du village. Ce bureau est en location à M. Nicolas ARMAND.

QR code correspondant à la page streetview du 14 rue de la république



HISTORIQUE DU CABINET

Le bureau secondaire de FRONTON était un cabinet individuel créé en 1972 par M. Michel ARMAND, géomètre-expert et frontonnais d'origine. Pendant les premières années, l'entreprise n'a exercé qu'avec un opérateur et un technicien. En 1996, Mme Véronique PONTAC a rejoint le cabinet en qualité de secrétaire afin de répondre au développement de celui-ci. Depuis 2008, M. Alexandre CROZET, aujourd'hui technicien géomètre, effectue des stages au sein du cabinet dans le cadre de son BAC puis BTS de géomètre-topographe. C'est en 2003 que M. Nicolas ARMAND, intègre l'entreprise de son père, il s'inscrit en Avril 2011 à l'Ordre des géomètres-experts et rachète le cabinet. En 2015, M. Michel ARMAND a pris sa retraite, le cabinet était alors composé de deux géomètres-experts, deux techniciens, une comptable, une secrétaire et un apprenti en BTS géomètre-topographe. En Janvier 2020, la société LBP Études & Conseil a fait l'acquisition de cette entreprise.

Le bureau bénéficie à la fois d'un ancrage historique légitime de cinquante ans d'expérience, tout en bénéficiant du renouveau et des compétences apportés par la société LBP Études & Conseil.

MOYENS HUMAINS

L'équipe du bureau de FRONTON est composée de 3 personnes à temps complet sur site, M. Nicolas ARMAND, géomètre-expert salarié, M. Alexandre CROZET, technicien géomètre et moi-même.

Mme Véronique PONTAC, secrétaire est quant à elle sur le site les mardis et jeudis, alors qu'elle travaille le reste de sa semaine sur le cabinet de Villemur-sur-Tarn, commune située au nord de la Haute-Garonne à dix minutes de FRONTON.

M. Laurent POUJADE, géomètre-expert, et M. Louis POUJADE, gérant l'administration et les finances de l'entreprise, se répartissent principalement les mardis et jeudis sur les deux bureaux haut-garonnais.

Un pôle urbanisme composé de Mme Chrystelle NIRAT, Mme Lucile GRATUZE, urbanistes, et M. Damien RIGOBERT, dessinateur-projeteur est à la disposition de l'ensemble des bureaux secondaires. Cette équipe est basée au siège social de l'entreprise à VILLEFRANCHE DE ROUERGUE.

MOYENS MATERIELS

Le bureau dispose du matériel classique d'un cabinet de Géomètre-expert.

2 Stations totales robotisées et combinées d'un récepteur GNSS LEICA

2 Véhicules de société

2 ordinateurs fixes équipés de l'ensemble des logiciels de bureautique, des logiciels de dessin, Autocad-Covadis et Topstation-Limit Addit et du logiciel de gestion MODULEO utilisés par M. Nicolas ARMAND, géomètre-expert salarié et M. Alexandre CROZET, technicien géomètre.

2 ordinateurs équipés de l'ensemble des logiciels de bureautique, et du logiciel de gestion MODULEO utilisés par Mme Véronique PONTAC, secrétaire et M. Louis POUJADE, gérant administratif et financier de l'entreprise.

2 ordinateurs portables équipés de l'ensemble des logiciels de bureautique, des logiciels de dessin, Autocad-Covadis et Topstation-Limit Addit et du logiciel de gestion MODULEO utilisés par M. Laurent POUJADE, géomètre-expert et moi-même.

1 imprimante-photocopieur.

L'entreprise possède aussi un scanner 3D TRIMBLE, à la disposition de l'ensemble des bureaux

QUANTIFICATION ET DESCRIPTION DE LA PARTICIPATION AUX DIFFERENTS TRAVAUX EXECUTES DURANT LA PERIODE DU 1^{ER} SEPTEMBRE 2020 AU 10 MARS 2021

INTRODUCTION

J'ai choisi d'analyser les travaux que j'ai exécutés du 1^{er} septembre 2020 au 10 mars 2021 pour avoir un panel de prestations réalisées plus important qu'à la date réelle de mon inscription le 9 Novembre 2020.

La période du 1^{er} Avril au 1^{er} septembre dernier correspond pour moi à une période de 2 mois de chômage partiel (crise sanitaire COVID 19) et une période particulière d'état des lieux, de réorganisation et d'uniformisation des pratiques professionnelles liées de la reprise du cabinet de M. ARMAND.

La période du 10 mars au 31 mars 2021 correspond pour moi à une période de formation au centre de formation de l'École Supérieure des Géomètres et Topographes (ESGT) du MANS.

DESCRIPTION GENERALE DU POSTE

Les travaux que j'ai exécutés dans cette première période de stage sont dans le prolongement de mes années de travail de technicien géomètre-topographe basé sur la production de dossiers fonciers et de copropriété.

Je reçois, conseille et renseigne les différents intervenants qui se présentent au bureau. J'ai apporté avec l'aide de mon maître de stage une attention particulière aux opérations préliminaires et préparatoires des dossiers du bureau de Fronton.

Les opérations préliminaires consistent en plusieurs points :

- Échanger avec le client sur sa demande, sur site, au cabinet ou par mail et téléphone.
- Demander et analyser son titre de propriété.
- Consulter le portail GEOFONCIER pour vérifier des informations telles que les règles d'urbanisme en vigueur, si le terrain objet de l'opération est dans le périmètre des bâtiments de France, dans une zone inondable, est issu d'un plan minute de remembrement.
- Éditer un rapport de consultation pour vérifier la présence de dossiers existants.
- Faire un croquis du travail à réaliser sur GEOFONCIER
- Créer l'affaire correspondant à la demande dans le logiciel de gestion interne à l'entreprise
- Consulter le serveur professionnel des données cadastrales
- Établir le devis avec mon maître de stage.

Une fois le devis accepté par le client, les opérations préparatoires consistent à :

- Nommer un collaborateur en charge de ce dossier.
- Géolocaliser l'affaire sur GEOFONCIER.
- Demander si nécessaire les archives aux confrères
- Convenir avec le client des rendez-vous pour le relevé préalable et la réunion amiable en vue de définition des limites foncières.
- Préparer les convocations

Je coordonne la production des dossiers de mes collègues M. Nicolas ARMAND, géomètre-expert salarié et M. Alexandre CROZET, technicien géomètre, de leurs programmations jusqu'à leurs livraisons à l'aide du logiciel de gestion MODULEO et je rends des comptes sur l'avancement et les difficultés rencontrés à M. Laurent POUJADE.

Je n'ai pas quantifié ce travail de réception, de réalisation des opérations préliminaires et préparatoires et de management du bureau de Fronton par manque de recul au moment de mon inscription en tant que Géomètre-expert stagiaire mais je me rends compte que ce temps dédié à l'ensemble de ces opérations occupe la majeure partie de mes semaines.

J'ai dû trouver des solutions pour garder le même rendement de production que lorsque j'étais technicien géomètre. La première fut de travailler plus. Cette solution au-delà du simple fait de me permettre de récupérer le temps initialement prévu à produire, me permet par l'exemple de travail de me légitimer auprès de mes collègues dans mon rôle de futur géomètre-expert. L'autre solution a été de m'organiser différemment pour optimiser mon temps de travail. Ainsi je consacre les lundis, mercredis et vendredis matins à la production de mes dossiers. D'une part parce que je suis plus efficace le matin. D'autre part parce que le standard n'ouvre qu'à 9h30 et que jusqu'à cette heure je ne suis pas perturbé par des appels. Enfin je consacre dans la mesure du possible les mardis et jeudis pour aller sur le terrain car ma collègue secrétaire, Mme Véronique PONTAC, forte de son expérience dans le cabinet depuis 1996, me décharge de l'accueil des personnes qui se présentent spontanément au bureau, notamment les jeudis, jour de marché. La limite de cette organisation est le manque de communication « directe » et de convivialité avec mes collègues et mon supérieur présent à temps partiel sur le site de FRONTON.

QUANTIFICATION ET DESCRIPTION DE LA PRODUCTION

Je vais centrer ma quantification et ma description sur les dossiers que j'ai produits pendant cette période du 1^{er} septembre 2020 au 10 mars 2021. Pour ce faire, j'ai repris les dossiers que j'ai produits pendant cette période et j'ai compté les opérations qui ont été réalisées pour ces dossiers.

J'ai produit du 1^{er} septembre 2020 au 10 mars 2021, 61 dossiers totalisant un chiffre d'affaires de plus de 95000 euros Hors Taxes.

61 Dossiers 95K € HT 1370 € HT

Produits pendant la période

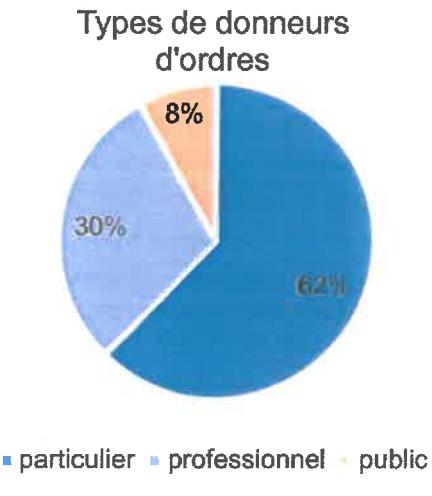
Produits pendant la période

Prix médian des dossiers
pendant la période

Mon rendement de production est en constante progression depuis le début de ma quantification financière de mes dossiers en 2016. Cette progression s'explique pour moi par plusieurs facteurs, une augmentation des moyens matériels à disposition, une meilleure organisation à l'aide du logiciel de gestion MODULEO, le changement de logiciel de dessin pour TOPSTATION-LIMIT ADDICT, l'expérience acquise suite à ces changements et les conseils prodigués par les géomètres-experts responsables de ces dossiers. De plus, je constate que ces changements ont aussi amélioré la qualité de ma production.

ANALYSES DES DONNEURS D'ORDRES

Au-delà de la classique différenciation entre les travaux publics et privés, j'ai choisi d'analyser les différents donneurs d'ordres qu'ils soient particuliers ou professionnels, les différentes utilisations de ces « dossiers géomètre », qu'elles soient dans un but professionnel, commercial ou personnel.



Plus de 90% des dossiers que j'ai réalisés le sont pour le secteur privé. Le bureau de FRONTON ne répondant pas à des appels d'offre pour des marchés publics.

92%

Des dossiers commandés par le secteur privé

Cependant, deux des cinq dossiers que j'ai produits pour le secteur public sont issus d'un marché public obtenu par l'entreprise. Le siège social de l'entreprise répondant régulièrement à des appels d'offre.

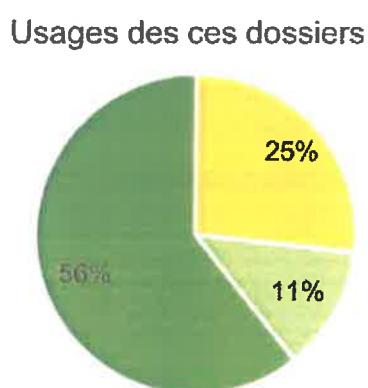
2/3

Des dossiers du secteur privé commandés par des particuliers

L'héritage des notoriétés des cabinets PERIE et ARMAND, et le secteur d'activité péri-urbain de FRONTON, justifient en partie que les 2/3 des clients soient des particuliers.

ANALYSES DES USAGES DES DOSSIERS.

Il me paraît important de connaître la finalité de ces dossiers.



On constate ici l'importance du conseil du géomètre puisque plus des 3/4 des dossiers sont liés à la garantie et la valorisation de la propriété.

1/2

Des dossiers dans le but de valoriser du foncier

1/4

De dossiers de réorganisation ou garantie de la propriété privée

Au final, qu'ils soient lié ou non au foncier, l'ensemble de ces dossiers par les garanties qu'ils fournissent, valorisent le travail ou les biens, propriété de ces donneurs d'ordres.

QUANTIFICATION ET ANALYSE DES TACHES EFFECTUEES

RELEVES TOPOGRAPHIQUES PREALABLES

Sur les 61 dossiers produits, j'ai effectué un relevé topographique dans 47 de ces dossiers, des implantations dans 47 d'entre eux et j'ai participé à 3 relevés d'intérieur par scanner.

77%

De relevés topographiques réalisés

Ce pourcentage élevé justifie à lui seul mon expérience et la bonne connaissance de mes dossiers car le géomètre est avant tout un homme de terrain. Cependant, je souhaite que ce pourcentage de terrain baisse pour pouvoir pratiquer d'autres types d'opérations liées au métier de géomètre-expert.

DEFINITIONS DE LIMITES FONCIERES

Sur les 61 dossiers produits, j'ai effectué une procédure de bornage amiable pour 24 de ces dossiers, des délimitations de la propriété de la personne publique pour 16 d'entre eux et j'ai procédé à 15 rétablissements de limites.

2/3

Des dossiers avec au moins un type de définition de limite foncière

Le monopole des Géomètres-Experts explique que la majorité de mes dossiers soit des dossiers de définitions des limites foncières.

DIVISIONS FONCIERES

Sur les 61 dossiers produits, j'ai effectué 39 documents modificatifs du parcellaire cadastral dans 4 centres des impôts fonciers différents. J'ai réalisé des plans de vente dans 4 dossiers.

2/3

Des dossiers avec une modification du parcellaire cadastral

La délégation de service public en matière de divisions foncières et fiscales explique que la majorité de mes dossiers soit des dossiers de définitions des limites foncières. Toutes les divisions foncières sont liées à des définitions de limites foncières

Je constate des disparités de traitement des documents modificatifs du parcellaire cadastral entre les différents centres des impôts fonciers.

URBANISME

Sur les 61 dossiers produits, j'ai participé à la réalisation de 8 demandes d'autorisation par déclaration préalable et une par permis d'aménager.

87%

Des demandes d'autorisations d'urbanisme auxquelles j'ai participé dans le cadre de mes dossiers sont des Déclarations Préalables

Je suis surpris de constater ce chiffre, notre conseil, les nombreux périmètres de protections des monuments historiques imposant le permis d'aménager devraient équilibrer les proportions entre les différentes demandes d'autorisation d'urbanisme

L'obligation de viabiliser les lots créés, notre secteur d'activité péri-urbain, le prix de vente de nos Permis d'Aménager sont peut-être des réponses à ce chiffre.

COPROPRIETE

Sur les 61 dossiers produits, j'ai effectué 6 États Descriptifs de division, rédigé 4 règlements de copropriété et effectué un modificatif de copropriété.

11%

De dossier de copropriété

Je réalise la majeure partie des dossiers de copropriété sur les bureaux de FRONTON et VILLEMUR SUR TARN. Je pense que ce secteur mériterait d'être développé, d'autant plus que la rentabilité de ces dossiers est intéressante.

Le scanner TRIMBLE, est un investissement récent de l'entreprise, il nous permet d'améliorer la qualité et la rapidité de nos levés.

22%

L'applicatif pour réaliser les dossiers de copropriétés « coprodiv » du Logiciel de dessin TOPSTATION mériterait d'être amélioré à la manière de l'applicatif pour les dossiers fonciers « LIMIT ADDICT »

Du Chiffre d'Affaires de la période

DESCRIPTION DU COUT DE REVIENT DE CETTE PRODUCTION

Pour produire ces dossiers, l'entreprise a supporté des coûts qu'il est intéressant de déduire du chiffre d'affaires pour connaître son résultat. Je n'ai pas encore été associé à la gestion globale de l'entreprise et il me paraît compliqué de quantifier l'ensemble de ces coûts. Je vais donc dans un premier temps tenter de décrire les coûts liés à mon activité de technicien, notamment par l'analyse de ma fiche de paie.

DESCRIPTION DES COUTS LIES A MON ACTIVITE

Le loyer et charges locatives du bureau, le matériel bureautique et les fournitures de bureau sont les coûts liés à mon activité de bureau. Le véhicule de déplacement, les matériels de mesures et les fournitures de terrain, bornes et piquets sont les coûts liés à mes activités sur le terrain.

ANALYSE DE MA FICHE DE PAIE

En haut et à gauche figurent l'identité de l'employeur, les codes Siret et Naf. Le Siret est un numéro d'identification de l'entreprise, le code Naf désigne l'activité principale de l'entreprise.

L'Urssaf est un organisme qui collecte les cotisations nécessaires au financement de la Sécurité Sociale et de l'assurance chômage.

Je me rends compte que nous ne sommes pas assez rigoureux sur les informations obligatoires du bulletin de paie.

L'entreprise se nomme LBP et non LPB, je travaille depuis Mars 2020 au 14 Rue de la république à FRONTON. Le site de VILLEMUR a déménagé au 35 Avenue du Président Kennedy depuis Janvier 2021.

LPB ETUDES ET CONSEIL VILLEMUR
9 RUE DU LAC
ZA PECHNAUQUE NORD
31340 VILLEMUR SUR TARN

Siret : 50170051200129 Code Naf : 7112A
Urssaf/Msa : 737000000182210211

Matricule : 00001
N° SS : 193023155529154

Emploi : Technicien géomètre
Contrat de travail : Contrat à durée indéterminée
Niveau : 3
Echelon : 1
Coefficient : 306

Entrée : 01/01/2016
Ancienneté : 6 ans et 6 mois 01/09/2014

Convention collective : Géomètres-experts, topographes

La notion de Matricule correspondant au numéro du salarié pour l'entreprise ne doit vraisemblablement pas être utilisé, (0001). Je suis depuis Novembre 2020, géomètre-expert stagiaire et non plus technicien géomètre, j'ai commencé à collaborer en tant qu'apprenti pour M. PERIE à partir de Septembre 2011, j'y ai enchainé les contrats à durée déterminée depuis l'obtention de mon BTS en 2013 jusqu'à mon embauche en contrat à durée indéterminée par M. Laurent POUJADE en Mars 2016.

La convention collective des géomètres-experts, topographes contient les règles particulières du droit du travail applicable à un secteur donné (contrat de travail, hygiène, congés, salaires, classification, licenciement, etc.). Elle a été conclue en Octobre 2005 par les organisations syndicales représentatives des salariés et les organisations d'employeurs.

La partie de droite du corps du bulletin de paye détaille quant à elle les différents chiffres correspondant aux différents éléments de paie.

Le calcul du salaire net imposable avant impôt sur le revenu se fait par la soustraction de l'ensemble des cotisations du salaire brut.

La partie basse du bulletin de paie correspond aux cumuls sur l'année civile des heures travaillées, des heures supplémentaires, des salaires bruts perçus, du plafond Sécurité Sociale, du salaire net imposable, des charges patronales, du coût global, du total versé par l'entreprise et des allégements sur cotisations reçus. Cette partie comprend aussi un récapitulatif sur les congés payés.

PRESENTATION DU DOSSIER EN ANALYSANT LES ASPECTS : TECHNIQUES, JURIDIQUES ET DE GESTION DU CABINET

Relatifs au développement d'un travail à caractère foncier (art. 1 – 1^{er} de la loi du 7 mai 1946 – Bornage, division, expertise, copropriété, division volumétrique, servitude...)

INTRODUCTION

M. Francis J. est propriétaire d'une unité foncière à CASTELNAU D'ESTRETEFONDS, commune du canton de FRONTON, qu'il souhaite diviser pour réaliser 3 lots à bâtir dont 1 pour sa fille. En qualité d'ancien client du bureau de FRONTON, il nous a contacté par téléphone afin d'avoir du conseil sur la réalisation de son projet. Mme Véronique PONTAC m'a programmé un rendez-vous avec lui au bureau de FRONTON.

J'ai reçu le client pour faire le point sur sa demande, à cette occasion, j'ai vérifié la faisabilité, réalisé un croquis de la division, consulté les serveurs de données professionnels et ouvert l'affaire sur le logiciel de gestion MODULEO.



Après avoir fait un compte rendu de ce rendez-vous à M. Laurent POUJADE, le géomètre-expert à établi et envoyé par mail le devis correspondant à la mission.

M. Francis J. a demandé un rendez-vous sur le terrain à M. POUJADE pour discuter de la position des accès à créer. Suite à ce rendez-vous, M. Francis J. a accepté notre proposition d'honoraire.

Le QR code ci-contre correspond au croquis, rapport de consultation et devis.

PREPARATION DE LA MISSION

FONCIER



La consultation du portail GEOFONCIER nous a permis de connaître les anciens dossiers sur ou contigus à l'unité foncière objet de l'opération.

Concernant les parcelles D-1002 à D-1004, nous n'avons pas d'information sur leur origine. La parcelle D-1250 est issue d'une division réalisée par M. Michel ARMAND en 1979.

L'unité foncière est attachée à un dossier de bornage et reconnaissance de limites dressé par M. Michel ARMAND en 1979.

Le QR code ci-dessus correspond aux différentes archives sur et contigües aux parcelles objet de l'opération.

Ce travail nous permet parfois d'anticiper la nature des courriers à faire aux riverains.

Il nous permet aussi de préparer et optimiser notre levé topographique en allant rechercher et relever les points qui nous permettront de caler les archives.

ORGANISATION DU DEBAT CONTRADICTOIRE

Nous avons convenu avec le client des dates de rendez-vous sur le terrain. Dès que possible pour le relevé topographique préalable, à plus de 15 jours pour écrire aux riverains de l'opération pour l'organisation du débat contradictoire préalable à la définition des limites foncières.



Le QR code ci-contre correspond différents courriers pour l'organisation du débat contradictoire.

Le terrain est riverain d'une propriété privée à l'est, d'une voirie départementale au sud et d'une voirie communale à l'ouest.

Le Serveur Professionnel des Données Cadastrales nous permet de connaître le nom et l'adresse postale de la personne qui paie les impôts fonciers de la parcelle. Ces données correspondent généralement aux propriétaires de ces parcelles. Nous vérifions ces informations dans les titres de propriétés.

La voirie départementale sur la commune de CASTELNAU D'ESTRETEFONDS est gérée par le secteur routier de VILLEMUR SUR TARN.

La commune de CASTELNAU D'ESTRETEFONDS fait partie de la Communauté des Communes du Frontonnais. Ces communes ont délégué la compétence de gestion de leurs voiries à la Communauté des Communes.



Capture d'écran logiciel Google Earth

URBANISME

Le logiciel GEOFONCIER nous informe que la zone du terrain est couverte par un Plan Local d'Urbanisme, en zone UC (Zone urbaine : *Espaces bâtis situés en périphérie avec une dominante d'habitat pavillonnaire*). GEOFONCIER précise aussi que le terrain est soumis à un emplacement réservé.

Nous n'avons pas, peut-être à tort proposé la procédure de détachement de terrains à bâtir par Permis d'Aménager. La configuration du terrain, l'idée initiale de division du client sont peut-être des réponses à cette non-proposition.

M. Francis J. avait avant de nous rencontrer, consulté le document d'urbanisme concernant son terrain. Il avait alors porté à notre connaissance l'existence d'un emplacement réservé sur son terrain.

J'ai demandé à ma collègue urbaniste de vérifier la faisabilité du projet. Mme Lucile GRATUZE, m'a confirmé la faisabilité et l'existence de cet emplacement réservé.

Le QR code ci-contre correspond au zonage, au règlement d'urbanisme en vigueur et à l'emplacement réservé.



RELEVE TOPOGRAPHIQUE PREALABLE

J'ai utilisé pour faire ce relevé topographique la station totale robotisée et combinée d'un récepteur GNSS LEICA.

5 stations, 3 cheminements en antennes de 2 et 3 stations ont été nécessaires pour prendre 36 points. De plus, j'ai complété mon levé avec 81 points relevés par satellite.

Les points acquis sont préfixés pour savoir d'un simple coup d'œil comment celui-ci a été pris.

TPS.11 : point rayonné
GPS.45 : point satellite
LAZ.213 : point laser

Si c'était à refaire, j'aurai créé une 6^{ème} station à l'intersection des deux routes, d'autant plus que j'ai dû planter cette 6^{ème} station lors de l'implantation.

Cela m'aurait permis de faire un cheminement encadré pour les stations 1, 2, 3 et 6 et ainsi pouvoir contrôler la précision de mon levé.

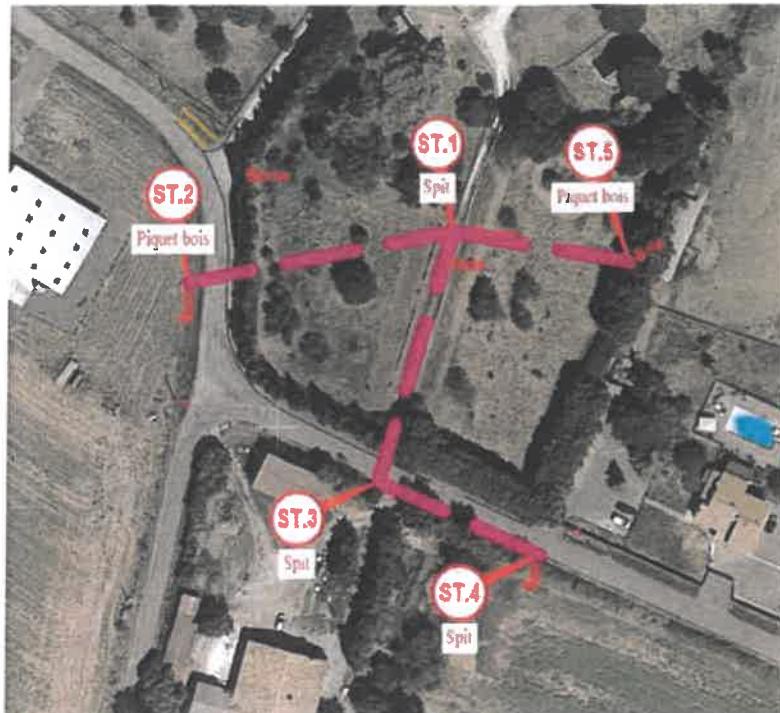


Schéma des stations



L'ensemble des points relevés sur le terrain ont été codé à l'aide de la codification de notre logiciel de dessin. J'ai développé sur un format A4 un résumé de codes foncier qui est utilisé par mes collègues de FRONTON. Cet aide-mémoire permet de faire abstraction des éléments à relever nécessaires à la réalisation des documents fonciers.

Le QR code ci-contre correspond à notre table de codification

REPORT DES DONNES

Nous faisons le report des données acquises sur le terrain à l'aide du logiciel de dessin TOPSTATION – LIMIT ADDICT.

TOPSTATION est un logiciel de dessin assisté par ordinateur que nous utilisons essentiellement pour les calculs topographiques. Ce logiciel a servi de base à M. Thomas MARTEL, ingénieur géomètre de formation pour développer l'applicatif foncier LIMIT ADDICT.

topstation

LIMIT ADDICT nous accompagne dans la codification, la réalisation des plans jusqu'à la rédaction des documents fonciers.

LA LimitAddict

PREPARATION DE LA PROPOSITION DE DEFINITION DES LIMITES PERIMETRIQUES

La préparation de la proposition de définition des limites périmetriques commence par l'insertion du plan cadastral sur notre relevé topographique. Il est ensuite réalisé une translation de ce plan cadastral sur les points de rattachements relevés sur le terrain. Une fois ce travail sur le plan cadastral réalisé, j'importe les archives au format numérique ou au format papier que je cale de la même manière.

Le travail du géomètre est à cette étape d'analyser et de hiérarchiser les documents, les éléments de possession et le plan cadastral pour proposer une limite entre les différents riverains de l'opération.

DEFINITION DES LIMITES FONCIERES

DEBAT CONTRADICTOIRE

Le débat contradictoire a été réalisé par M. Laurent POUJADE, géomètre-expert et moi-même, en présence de M. Francis J., le client, M. Gérard G., propriétaire riverain à l'ouest, M. Éric D., technicien du Conseil départemental, chargé de la gestion de la voirie départementale, M. Stéphan L., technicien de la Communauté des Communes du Frontonnais, chargé de la gestion de la voirie communale. Ce débat consiste à recueillir l'accord des parties sur les limites foncières.

Les parties n'ont pas fait de déclarations suite à la présentation de notre proposition et ont validé la définition des limites, chacun pour la limite les concernant.

CONSTAT DE RETABLISSEMENT DE LimITE EXISTANTE CONFORME

Concernant la limite 4-26-20 avec la propriété privée à l'est, issue d'une division réalisée par M. Michel ARMAND en 1979. Ce document est lié au croquis de délimitation dressé par M. Michel ARMAND en 1979. Ce croquis recueille l'accord des parties concernant la limite objet de notre opération. Les parties ont pris connaissance de ce document et n'ont pas fait d'observation sur celui-ci. Après avoir retrouvé suffisamment de repères anciens, constaté aucune équivoque sur leurs positions et vérifié la concordance avec les éléments de possession, nous avons implanté deux nouvelles bornes sur la limite de propriété d'origine. Les bornes 20 et 26 matérialisent l'emprise des futures divisions parcellaires.



Le QR code ci-dessus correspond aux dossiers de définitions de limites dressés suite au débat contradictoire.

DELIMITATION DE LA PROPRIETE DE LA PERSONNE PUBLIQUE

Concernant la limite 6-35-12-13-15-17 avec la voirie communale à l'ouest, nous n'avons pas d'autres éléments à part notre plan topographique et le plan cadastral actuel pour préparer la définition de la limite. Le débat contradictoire a conforté notre proposition en application des éléments en notre possession. La borne au point 6 matérialise aussi l'emprise d'une future division parcellaire.



Concernant la limite 17-18-19-10-24-4 avec la voirie départementale au sud, nous n'avons tout comme pour la voirie communale pas d'autres éléments à part notre plan topographique et le plan cadastral actuel pour préparer la définition de la limite. Le débat contradictoire a conforté notre proposition en application des éléments en notre possession. La borne existante au point 4 a été reconnue telle que définie dans le croquis de délimitation dressé par M. Michel ARMAND en 1979, les bornes aux points 10 et 24 matérialisent l'emprise des futures divisions parcellaires.

DIVISION FONCIERE

Suite au relevé topographique et à la préparation de la définition des limites périmétriques, un premier projet de division est réalisé. Le but de ce projet de division est de faire valider le principe des divisions au client. 3 projets furent nécessaires dans ce dossier pour avoir la validation du client:

Le QR code ci-contre correspond à ces différents projets de divisions.



DOCUMENT MODIFICATIF DU PARCELLAIRE CADASTRAL

Après avoir eu l'accord de principe des riverains sur les limites périmétriques, implanté et reporté les bornes de divisions, je procède à la réalisation du Document Modificatif du Parcellaire Cadastral (DMPC).

Dans ce Document d'Arpentage, 3 parcelles sont divisées pour créer les 3 lots à bâtir. Nous avons décidé de réaliser ce document de manière à ce que celui-ci soit enregistré par un notaire lors d'un acte à publier. L'avantage de cette solution nous permet de pouvoir reprendre et modifier la division en cas de refus de la demande de Déclaration Préalable.

3 points de rattachement encadrant la division ont été sélectionnés pour adapter le plan de division sur le plan cadastral.



Le QR code ci-contre correspond au Document Modificatif du Parcellaire Cadastral.

Une fois ce document signé par le client, l'acquéreur et le Géomètre-Expert, ma collègue secrétaire photocopie et envoie le DMPC au centre des impôts fonciers pour numérotation.

Dès le retour du Document d'Arpentage vérifié et numéroté par le centre des impôts fonciers, le plan de division est repris avec les nouvelles références.

A la demande de M. Francis J. nous n'avons pas créé de parcelle correspondant à l'emprise de l'emplacement réservé.

Extrait du document d'arpentage vérifié et numéroté par le centre des impôts fonciers de Colomiers

Le QR code ci-dessous correspond au plan de division repris avec les nouvelles références cadastrales.



URBANISME

Conscient des éventuelles conséquences de la présence de cet emplacement réservé (ER) sur son projet, M.Francis J. a demandé à la commune de CASTELNAU D'ESTRETEFONDS la suppression de celui-ci. La commune lui a répondu de vive voix, ne pas « vouloir et/ou pouvoir » acquérir l'ER, et a par écrit précisé qu'elle ne pouvait pas le supprimer. Le client n'a pas voulu faire valoir son droit de délaissement.

DEMANDE DE DECLARATION PREALABLE

Après avoir eu l'accord de principe des riverains sur les limites périphériques, implanté et reporté les bornes de divisions, je procède à la réalisation du plan coté DP-10 nécessaire à l'établissement de la demande d'autorisation d'urbanisme par Déclaration Préalable. Dans le cadre de ce dossier, j'ai aussi réalisé le versement des données dans le Référentiel Foncier Unifié pour permettre à ma collègue urbaniste de réaliser plus facilement le DP-9 (plan sommaire des lieux).

DEMANDE PIECES COMPLEMENTAIRES

Suite à notre dépôt, la commune de CASTELNAU D'ESTRETEFONDS nous a fait une demande de pièces complémentaires. Cette demande consistait à ajouter la position de l'emplacement réservé sur notre plan de division.

La non-matérialisation de cet ER était une erreur de ma part mais j'ai voulu contacter le service urbanisme de la communauté des communes du Frontonnais qui gère l'instruction des demandes d'autorisation d'urbanisme pour la commune de CASTELNAU D'ESTRETEFONDS pour les questionner sur leur demande et connaître leur intention sur cet emplacement réservé dans un souci de conseil au client. Le service urbanisme m'a répondu que la collectivité n'avait pas l'intention d'acquérir cet emplacement réservé et que l'objet de cette demande complémentaire était dans un souci de clarifier les possibilités de constructibilités sur le lot concerné.

Suite à cet échange, nous avons répondu à cette demande de pièces et je suis allé implanter des bornes pour matérialiser l'emprise de cet emplacement.

Le QR code ci-contre correspond à l'ensemble des pièces liées à cette demande d'autorisation d'urbanisme.



ARRETE DE NON OPPOSITION ET AFFICHAGE DE L'AUTORISATION

Suite à l'accord sur cette déclaration préalable, nous avons fourni à M. Francis J. un panneau d'affichage reprenant les informations principales de cet arrêté. Cet affichage permet de purger le recours des tiers obligatoire dans le cadre de cette autorisation d'urbanisme.

Photo de l'affichage du panneau de déclaration préalable sur le terrain.



ARCHIVAGE DU DOSSIER



Une fois les documents de définition des limites foncières signés par l'ensemble des parties, ils sont certifiés par le Géomètre-Expert et diffusés à l'ensemble des parties. Les documents originaux sont conservés par le cabinet.

Le dossier est aussi archivé sur le Référentiel Foncier Unifié (RFU). J'utilise le logiciel de dessin TOP-STATION LIMIT ADDICT pour exporter chaque limite et chaque sommet dont la nature est précisée.

Les documents papier sont quant à eux importés via le logiciel de gestion MODULEO par ma collègue secrétaire.

Capture d'écran du site Géofoncier

APPRECIATION QUALITATIVE DU STAGE

Je pense que cette première période de stage de 5 mois est positive. Je suis en train d'acquérir de nouvelles compétences dans mon travail en recevant les clients et en gérant la production du bureau de Fronton sous le contrôle et la bienveillance de mon maître de stage, M. Laurent POUJADE, géomètre-expert.

Ce n'est réellement qu'en janvier, à issue de la rencontre avec mon référent, M. Bertrand CLERGEOT, Géomètre-Expert que ce stage a éclos dans mon esprit. Désireux de continuer à me former, j'ai pris alors conscience qu'au terme de ce stage je serais peut-être géomètre-expert. Elle a été confirmée lors de la réunion des stages à l'Ordre des géomètres-experts en février et depuis je n'ai pas ménagé mes efforts pour réaliser ce rapport.

La quantification, la description et l'analyse de ma production m'ont tout de même permis de faire un bilan nécessaire des compétences acquises depuis mes 10 ans d'expérience.

Mon expérience personnelle de salarié et l'analyse de ma fiche de paie me font prendre conscience du fait que la profession de géomètre-expert requiert également des qualités de dirigeant qui impliquent de connaître, maîtriser et assumer l'ensemble des obligations d'un chef d'entreprise.

Je débute cette deuxième partie de stage avec l'envie analyser mes nouvelles fonctions de géomètre-expert stagiaire et de participer à l'ensemble des activités décrites dans le référentiel des géomètres-experts et pratiquées dans l'entreprise, telles que la topographie, l'urbanisme et la maîtrise d'œuvre.

Je ne compte pas néanmoins m'éloigner du foncier, cœur du métier de géomètre-expert. J'attends pour cela beaucoup des formations pour acquérir de nouvelles connaissances techniques et juridiques et les mettre en application dans mes futurs dossiers, notamment ceux de copropriété.

Je souhaite aussi prendre connaissance des données comptables de l'entreprise. Calculer le coût de revient d'un dossier, la rentabilité du bureau de FRONTON et de la société entière.



CONSEIL
RÉGIONAL
TOULOUSE



ANNEXES

Roman TURROQUES
Géomètre-Expert Stagiaire

Filière DPLG - titulaire du BTS de géomètre topographe
justifiant de plus 6 ans de pratique professionnelle

Lieu d'exercice : SARL LBP ETUDES & CONSEIL, Bureau secondaire, 31620 FRONTON

1^{er} RAPPORT DE STAGE D'EXERCICE PROFESSIONNEL

Période du 9 Novembre 2020 au 31 Mars 2021 (5 mois)



TABLE DES ANNEXES

PREAMBULE

- 1- Fiche de suivi**
- 2- Curriculum Vitae**

REMERCIEMENTS

PRESENTATION

PRESENTATION DU LIEU D'EXERCICE

HISTORIQUE DU CABINET

MOYENS HUMAINS

MOYENS MATERIELS

QUANTIFICATION ET DESCRIPTION DE LA PARTICIPATION AUX DIFFERENTS TRAVAUX EXECUTES DURANT LA PERIODE DU 1ER SEPTEMBRE 2020 AU 10 MARS 2021

INTRODUCTION

DESCRIPTION GENERALE DU POSTE

QUANTIFICATION ET DESCRIPTION DE LA PRODUCTION

ANALYSES DES DONNEURS D'ORDRES

ANALYSES DES USAGES DES DOSSIERS.

QUANTIFICATION ET ANALYSES DES TRAVAUX EXECUTES

DESCRIPTION DU COUT DE REVIENT DE CETTE PRODUCTION

PRESENTATION DU DOSSIER EN ANALYSANT LES ASPECTS : TECHNIQUES, JURIDIQUES ET DE GESTION DU CABINET

INTRODUCTION

3- Croquis, rapport de consultation et devis

PREPARATION DE LA MISSION

4- Archives foncières

5- Convocations

6- Zonage et règlement d'urbanisme, liste des emplacements réservés

7- Table de codification

DEFINITION DES LIMITES FONCIERES

8- Dossiers de définitions des limites foncières

DIVISION FONCIERE

9- Projets de division

10-Document Modificatif du Parcellaire Cadastral

11-DA vérifié et numéroté

URBANISME

12-Pièces dossier d'urbanisme

ARCHIVAGE DU DOSSIER

APPRECIATION QUALITATIVE DU STAGE