

URBANISME DURABLE : “LES NOTAIRES DOIVENT ÊTRE DES ACTEURS ESSENTIELS”

Lors de l'ouverture du 120^e Congrès des Notaires de France, sa présidente, Me Marie-Hélène Pero Augereau-Hue, a rappelé que la profession est une intervenante essentielle de l'urbanisation durable des villes de demain.



Me Marie-Hélène Pero Augereau-Hue, présidente du 120^e Congrès des Notaires de France.

Événement phare de la profession, le notariat vient d'organiser son congrès annuel. Cette année, c'est à Bordeaux que les notaires de France se sont réunis pour leur 120^e Congrès, intitulé "Vers un urbanisme durable. Accompagner les projets face aux défis environnementaux". Pour lancer officiellement les échanges sur ce thème, l'équipe du

120^e Congrès a tenu la traditionnelle plénière d'ouverture. Celle-ci a notamment réuni Delphine Detrioux, présidente de la Chambre des notaires de Gironde, Sophie Sabot-Barcet, présidente du Conseil supérieur du notariat (CSN), Marie-Hélène Pero Augereau-Hue, présidente du Congrès, Hervé De Gaudemar, son rapporteur général, Guillaume Guérin, président de Limoges Métropole et vice-président de l'AMF, ainsi

que Valérie Delnaud, directrice des Affaires civiles et du Sceau, représentant le nouveau ministre de la Justice, Didier Migaud, qui n'a pu être présent.

En ouverture de ce temps fort institutionnel, Me Marie-Hélène Pero Augereau-Hue est revenue sur la genèse de cette édition 2024, qui a placé l'urbanisme durable au cœur de ses réflexions et travaux. Dans un rapport de près de 1 000 pages, présenté lors

de l'événement, l'équipe des notaires de France a souhaité aborder cette thématique, consciente de l'évolution des enjeux liés à la durabilité et à la gestion urbaine face à la transition écologique.

Une profession engagée dans l'urbanisation durable

Comme l'a expliqué sa présidente, le terme "durable" renvoie à une prise de conscience qui remonte au rapport Brundtland de 1987, définissant le développement durable, comme une réponse aux besoins du présent, sans compromettre ceux des générations futures. Quant au sujet de l'urbanisme, il est crucial de reconnaître que la ville se trouve au cœur des enjeux du développement durable, puisque plus de la moitié de la population mondiale vit en ville et qu'en 2050, sept habitants sur dix vivront dans des villes et des métropoles de plus en plus denses et peuplées.

"À travers notre rôle de conseil, nous pouvons et nous devons être des acteurs essentiels de la déclinaison opérationnelle de la notion d'urbanisme durable dans les villes de demain. Notre mission est d'accompagner les changements qui s'opèrent et d'informer les citoyens", a affirmé Marie-Hélène Pero Augereau-Hue. Enfin, avec ce thème, le 120^e Congrès invite à aller collectivement "vers" un urbanisme durable : "il y a d'abord l'idée que le voyage est tout aussi intéressant que la destination. Ensuite, le constat que beaucoup reste à faire. Enfin, c'est une invitation aux notaires à jouer pleinement leur rôle dans cette démarche", a-t-elle détaillé. Un constat partagé par Hervé de Gaudemar, qui rappelle que "le droit a une part à prendre dans la résolution des questions environnementales". C'est dans ce contexte que le 120^e Congrès a souhaité être "réaliste, engagé et pragmatique", pour apporter



Me Sophie Sabot-Barcet, présidente du CSN.



Valérie Delnaud, directrice des Affaires civiles et du Sceau

des réponses juridiques aux enjeux environnementaux d'aujourd'hui et de demain. "On a d'un côté des besoins colossaux : construire des logements, implanter des industries, développer des installations de production d'énergie, etc. On a, d'un autre côté, l'environnement : ne pas artificialiser, ne pas porter atteinte à une espèce protégée, respecter les zones humides, les paysages, les sols, la biodiversité, réduire les émissions de CO₂", a illustré le rapporteur.

Informer et conseiller

les parties prenantes des projets environnementaux

L'urbanisme durable suppose une vision à long terme et la prise en compte des limites de notre planète. Cela implique l'utilisation responsable des ressources naturelles et une gestion raisonnée de l'eau. Dans une société idéale, l'urbanisme durable permettrait de développer des solutions pour adapter nos territoires au changement climatique, tout en garantissant des conditions de vie saines et respectueuses de la nature. Dans ce contexte, les villes doivent

« Ceci est la fresque d'un notariat viscéralement habité et mis en mouvement par le sentiment d'urgence de sa transformation »

Sophie Sabot-Barcet

repenser leur organisation pour intégrer des modèles économiques circulaires et réduire leur impact environnemental. Les notaires, en tant qu'officiers publics, ont pour mission d'accompagner ce changement, en harmonisant les intérêts des différentes parties prenantes dans l'aménagement du territoire. En effet, les notaires sont régulièrement confrontés à des questions juridiques soulevées par les risques naturels, tels que les inondations, l'érosion côtière ou la sécheresse, et doivent les anticiper. Ils ont un rôle clé à jouer en informant et en conseillant les parties prenantes, tout en sensibilisant les dirigeants politiques aux défis rencontrés. "Si notre rôle est d'accompagner les projets, les changements qui s'opèrent et d'informer le public, nous devons également faire savoir aux Pouvoirs publics les difficultés que nous rencontrons dans nos pratiques et proposer des modifications plus opérationnelles pour atteindre les objectifs poursuivis", a souligné la présidente du 120^e Congrès. Le rapport et ses propositions visent donc à aider la profession notariale

à s'adapter aux impératifs de l'urbanisme durable, tout en maintenant son étroite communication avec les autorités publiques.

Une profession "hyperactive" dans ses réformes depuis dix ans

Outre le sujet central du congrès, le notariat a beaucoup œuvré ces dernières années pour s'adapter aux divers enjeux de la profession. Lors de cette plénière, Sophie Sabot-Barcet, dont le mandat se termine cette année, a d'ailleurs dressé le bilan de ces dix dernières années, en déclarant : "Nous avons réformé dans tous les sens".

Elle a, en effet, recensé les nombreuses politiques et actions conduites par le notariat depuis 2015 dans des domaines variés : la formation, avec la réforme des contenus de juillet 2023, la discipline, la déontologie, avec la mise en place d'un code de déontologie, les inspections, les instances, avec la signature de la première convention d'objectifs États-Notariat, en 2020, et le récent partenariat noué avec la Caisse des

Dépôts. S'agissant de la lutte contre le blanchiment et le financement du territoire (LCBFT), l'engagement de la profession ne faiblit pas. Comme l'a rappelé Valérie Delnaud, les notaires sont les professionnels non financiers à avoir effectué le plus grand nombre de déclarations de soupçon à Tracfin, de l'ordre de 28 %, avec une hausse de 21 % entre 2022 et 2023. Sur ce sujet, la présidente du CSN a demandé aux Notaires de France de poursuivre leurs efforts et d'adopter le réflexe de la vigilance dans tous les offices de France.

De nombreux chantiers restent toutefois à mener à bien

Cependant, de nombreux chantiers n'avancent pas suffisamment vite, selon la présidente du CSN. C'est le cas de la réforme de la gouvernance de l'école de formation du notariat, de la modification du décret de 1971 relatif à l'acte électronique, ou encore de la réforme de l'apostille. Sophie Sabot-Barcet en a profité pour dénoncer, une nouvelle fois, les mécanismes "complexes" et "insidieux", induits par la loi Croissance, notamment en ce qui concerne la carte d'installation des notaires. Elle a d'ailleurs demandé une évaluation urgente de ses impacts et de ses imperfections.

Parce que le notariat doit sans cesse s'adapter à un environnement en perpétuelle évolution, plusieurs défis sont à relever. C'est notamment le cas de la formation initiale : "Il y a d'abord un défi pédagogique : fin 2024, la première rentrée de la formation renouvelée doit être une réussite pour les 1 000 étudiants attendus. Ensuite, un défi de gouvernance : les mécanismes de décision et le mode de direction de l'école doivent être efficaces et respectueux du CSN et des Notaires de France, contributeurs financiers de l'école. Enfin, un défi

stratégique : donner à l'École une dimension supérieure et un champ d'action plus étendu", a-t-elle expliqué.

La présidente du CSN a également abordé le sujet de la cybersécurité et l'IA générative, précisant que "le numérique est un exemple passionnant du niveau d'exigence qui pèse sur la profession". Estimant que le notariat ne peut rester figé dans ses avancées, elle a appelé de ses vœux une modification du décret du 26 novembre 1971 sur la numérisation du répertoire et l'identification des clients à distance, sous l'égide de la profession. Elle a, par ailleurs, indiqué que le Conseil supérieur a élaboré une stratégie numérique sur quatre axes, dans le cadre desquels plus d'une cinquantaine d'actions seront mises en œuvre dans les mois à venir. Elle souhaite, enfin, que la convention d'objectifs entre l'État et le notariat pour 2025-2028 inclue un volet sur la souveraineté numérique.

La Chancellerie aux côtés des notaires, maillon essentiel de la confiance dans la justice

En clôture de cette plénière, la directrice des Affaires civiles et du Sceau a tenu à exprimer son soutien à la profession, qui remplit avec un grand professionnalisme la mission de service public dont elle est investie, et qui est reconnue tant à l'échelon national qu'à l'extérieur de nos frontières. "Garants de l'authenticité et de la conservation des actes privés, vous êtes les acteurs essentiels de la confiance dans la justice et dans la société", a-t-elle relevé.

Qu'il s'agisse du bouleversement introduit par la loi Croissance dans les modalités d'installation des notaires, de la déontologie et de la discipline des professions du droit ou encore de l'action du notariat en matière de lutte contre le blanchiment, "un travail de



Hervé de Gaudemar, rapporteur général du 120^e Congrès.

grande ampleur a été réalisé", a-t-elle souligné. Elle a d'ailleurs annoncé que, dans le prolongement de l'objectif poursuivi de modernisation et de renforcement de l'efficacité de la discipline de la profession, le projet de décret relatif aux inspections professionnelles, dernière pierre de cette réforme, sera très prochainement publié.

"Sur ce chantier encore, nous ne pouvons que nous faciliter du travail en commun mené, car comme vous, je crois en l'intelligence collective". Consciente des grandes transformations vécues par les notaires au cours de ces dernières années, la profession, avec le soutien du Conseil supérieur du notariat, est pleinement engagée pour accompagner ces évolutions. Face aux nombreux défis qui restent encore à relever, qu'il s'agisse du répertoire électronique ou de l'acte authentique à distance, la direction des Affaires civiles et du Sceau se dit pleinement mobilisée pour accompagner le notariat dans les évolutions majeures à venir, des progrès qu'il appelle de ses vœux.

Valérie Delnaud a ensuite souligné la nécessité d'une concertation entre les services de la Chancellerie et le CSN et s'est dite confiante sur leur capaci-

té à faire avancer les projets en cours et à venir.

"Je tiens à vous assurer de la détermination du ministère à nous soutenir dans cette période de transformation. Nous ferons en sorte que le notariat français continue de progresser, tout en répondant aux attentes et aux besoins de nos concitoyens. Je veux saluer votre engagement et votre passion. Je suis convaincue que, collectivement, nous construirons un avenir prometteur pour le notariat en France", a-t-elle assuré, chaleureusement.

Et de conclure en s'adressant à la présidente du CSN, à quelques semaines de la fin de son mandat : "Soyez assurés de ma mobilisation et de celle de l'ensemble de mes équipes pour poursuivre cette dynamique avec vous, madame la présidente, mais également avec votre successeur, lorsque le moment sera venu".

Les échanges se sont poursuivis tout au long de la journée, au sein des trois commissions qui ont chacune présenté leurs travaux et propositions, soumises au vote des notaires en fin de congrès. ■

Lila Daoui