



« L'aménagement du territoire irrigue toutes les opérations notariales »

Inf. 15

Du 25 au 27 septembre 2024, se tiendra, à Bordeaux, le 120^e Congrès des notaires consacré à « L'urbanisme durable – Accompagner les projets face aux défis environnementaux ».

Marie-Hélène Péro Augereau-Hue, sa présidente, nous explique en quoi cette problématique universelle est incontournable pour la profession et comment son équipe permettra à chaque notaire de l'appréhender.

Propos recueillis par Sarah Bertone et Laure Toury

▷ Pourquoi avoir choisi d'aborder l'urbanisme durable via la gestion de projet ?

Marie-Hélène Péro Augereau-Hue :

L'urbanisme durable est un sujet vaste mais dont la profession ne pourra faire l'économie. Il ne concerne pas que les études qui traitent de l'immobilier complexe mais aussi celles qui pratiquent le droit des sociétés ou de la famille. L'impact des changements environnementaux est une question transversale mais que j'ai souhaité aborder sous un prisme particulier : celui de l'urbanisme. L'intitulé que nous avons choisi traite de projets au sens large. Il peut s'agir d'opérations de construction mais également de restructurations de société ou d'actes familiaux. Se limiter au droit de l'immobilier serait antinomique. Le constat de nos travaux est que nous devons passer d'un urbanisme de construction à un urbanisme de transformation.

« L'impact des changements environnementaux est abordé sous le prisme de l'urbanisme »

▷ **Pouvez-vous nous donner un exemple d'impact sur le droit de la famille ?**

M.-H. P. A.-H. : Prenons le cas d'une donation-partage dans laquelle il y aurait un appartement à Paris et une résidence secondaire en bord de mer sur une commune référencée dans le décret liste sur le recul du trait de côte. En quoi dois-je m'intéresser aux risques environnementaux dans ce cadre ? C'est très simple, il y a indirectement une conséquence sur la valorisation du patrimoine : la propriété va-t-elle perdurer ? Par la montée des eaux cette propriété n'est-elle pas tout simplement temporaire ? Puis-je évaluer ce bien de la même manière que l'appartement à Paris ? Concernant l'appartement de Paris, les diagnostics de performance énergétique ne doivent-ils pas être demandés pour savoir si le bien pourra être loué ou s'il nécessitera des travaux d'importance pour être mis en location ? Ce qui nous occupe est l'information que l'on fournit au client et les conséquences juridiques qui en découlent. Il en va de même pour les autres risques environnementaux liés à la sécurité et à la santé des personnes.

La loi Climat et résilience est récente et peut-être encore mal appréhendée. Nous devons nous saisir de cette question dans le cadre de nos rapports avec nos clients quel que soit le type d'opération envisagé. Il faut anticiper les risques et leurs conséquences, comme le retrait du trait de côte, mais aussi les inondations, les sécheresses, la présence d'argile dans le sol, la proximité d'un site pollué, etc.

▷ **Cela signifie-t-il qu'il faille renforcer l'obligation d'information qui incombe au notaire ?**

M.-H. P. A.-H. : On peut renforcer cette obligation mais uniquement si nous

disposons d'une information pertinente à délivrer ! Celle-ci porte sur l'identification du risque et sur ses conséquences. Cela nécessite d'avoir des informations utiles et non contradictoires.

À cet égard, la première commission a fait une radioscopie de tout ce que nous annexons dans nos actes.

▷ **Le rapport a-t-il été conçu comme un ouvrage pratique que le notaire pourrait conserver à porter de main ?**

M.-H. P. A.-H. : Il a en effet été pensé en ce sens. Par exemple, il y est répertorié, en amont d'un projet, quand est-ce qu'il y a ou non concertation. Quand doit-il y avoir une étude de sol et combien de temps est-elle valable ? En quoi consiste le projet urbain partenarial pour le financement des équipements publics ? Je rappelle que dans ce cas, la taxe d'aménagement n'est pas due puisque ce n'est pas la collectivité qui réalise les équipements. Il est important de pouvoir accompagner nos clients dans la mise en œuvre de ces partenariats. Il y est également rappelé les étapes du ZAN, et ses conséquences pratiques, au-delà des fantasmes médiatiques sur le sujet !

Le rapport comprend la façon d'appréhender les problématiques ainsi que les process à mettre en œuvre pour y faire face. Au sein de chaque procédure, nous établissons l'intérêt ou non de se saisir de tel outil, et ce, par rapport au contexte actuel.

▷ **Les notaires ruraux seront-ils tout autant concernés par le thème du Congrès ?**

M.-H. P. A.-H. : Il est dommage qu'en entendant « urbanisme » on comprenne « ville ». Le droit de l'urbanisme concerne tout le monde. Il s'intéresse aux conditions d'utilisation du sol et s'applique donc aussi bien aux zones naturelles, urbaines ou encore aux espaces agricoles. Le recul du trait de côte est codifié dans le Code de l'urbanisme. L'objectif de « ZAN des sols »

concerne tout le territoire. On peut multiplier les exemples. Tous les notaires sont concernés par le Code de l'urbanisme et le Code de l'environnement. Nous devons garder à l'esprit que le sujet est l'aménagement du territoire. C'est pourquoi nous traitons des aléas qui affectent la propriété.

Ainsi, en 2010 lors de la tempête Xynthia, le notariat s'est mobilisé pour réaliser 1 200 ventes en quatre mois en lien avec les services de l'État pour permettre aux gens de quitter leur bien. Les risques ne se limitent pas à la ville, et il peut y avoir des drames humains derrière, des successions. Le sujet nous concerne tous, quels que soient notre localisation ou nos domaines d'expertises privilégiés.

▷ **Avez-vous regardé la façon dont nos voisins européens se sont emparés de ces questions ?**

M.-H. P. A.-H. : Bien sûr ! Notre premier séminaire s'est d'ailleurs tenu à Bruxelles car nous nous intéressons déjà aux perspectives environnementales du notariat belge. La troisième commission a également comparé notre objectif de zéro artificialisation nette (ZAN) avec ce qui se pratique en Allemagne. Les Pays-Bas ont aussi retenu notre attention par leur maîtrise du foncier. Le cadre des auditions a donc dépassé le sol français !

« Les risques ne se limitent pas à la ville »

▷ **Comment les diverses auditions ont-elles nourri vos réflexions ?**

M.-H. P. A.-H. : Les auditions débutent très tôt car elles permettent d'avoir une approche différente, de connaître la vision des principales personnes concernées. Elles nécessitent curiosité et ouverture d'esprit : avoir envie d'aller plus loin et s'ouvrir aux solutions qui ne tiennent pas uniquement compte des contraintes juridiques.

« Les changements climatiques vont-ils remettre en cause nos acquis, comme l'accès à l'eau ? »

Aujourd'hui on se demande si les changements climatiques vont remettre en cause nos acquis, comme l'accès à l'eau. Peut-être devons-nous un jour créer des moyens efficaces pour dessaler l'eau de mer en France ? Peut-être devrait-on renforcer les digues

existantes, ou mettre en place un système intermédiaire pour penser une relocalisation de la ville sachant que cela ne sera pas pérenne et ne se fera pas partout en France ? Seules les auditions permettent d'embrasser toutes ces questions et points de vue. Vous ne les trouverez pas dans un livre de droit !

▷ **Un mot sur le format du Congrès cette année ?**

M.-H. P. A.-H. : Comme depuis deux ans, la première journée sera consacrée à la

formation. Je tiens à souligner deux particularités. La première, est qu'aucun parcours ne sera imposé : chaque inscrit pourra choisir ses formations à la carte. La seconde est que les formateurs viennent d'horizons divers : universitaires, bien sûr, mais aussi des professionnels de l'assurance notamment, des magistrats et des personnels de l'administration qui apporteront une vision complémentaire.

Durant les plénières, nous allons proposer des pistes de réflexion par rapport à l'existant mais je vous invite à rester jusqu'à la toute dernière minute du Congrès pour en savoir plus !