

CONGRÈS

Penser un urbanisme durable avec le 120^e Congrès

Inf. 17

Le 11 juin, l'équipe du 120^e Congrès des notaires de France a présenté l'objet de ses travaux : «Vers un urbanisme durable – Accompagner les projets face aux défis environnementaux». De la conception à la réalisation d'un projet, elle propose de repenser la conciliation entre droits de l'urbanisme, de la propriété et de l'environnement.

Un thème au cœur de l'actualité

Enjeux. Pour la troisième fois, l'environnement s'invite dans les réflexions des notaires de France. En 1994, «La protection de l'environnement – Du contrat à la contrainte» était à l'honneur. En 2008, «Le développement durable, un défi pour le droit» analysait les impacts des réglementations de gestion des sols et des ressources sur la pratique notariale. «*Le Congrès de cette année se situe dans une dynamique nouvelle, annonce Hervé de Gaudemar, rapporteur général. Les situations traitées par le passé n'ont aucun rapport avec le contexte actuel.*» Le dérèglement climatique étant aujourd'hui perçu comme une réalité par l'ensemble de la société, il est nécessaire de trouver une nouvelle façon de vivre la ville, quelle que soit sa taille. «*L'urbanisme durable permet une ville économiquement efficiente, socialement équitable et écologiquement durable, poursuit le rapporteur général. La démocratie locale y est plus forte.*»

Nouveautés. Cette année, en plus des exposants habituels, l'équipe a convié plusieurs organismes partenaires tels l'Ademe, le Cerema, la Direction générale de la prévention des risques (DGPR) ou encore la Fondation du patrimoine. Certains interviendront également dans les sessions de formations qui auront lieu le mercredi 25 septembre.

À cet égard, l'équipe propose plus de souplesse : plutôt que des parcours de formation prédéterminée, les participants peuvent constituer leur propre parcours

en choisissant quatre cours parmi les trois thématiques suivantes : «Urbanisme et transformation environnementale : de quoi parle-t-on ?», «Les autorisations d'urbanisme» et «Dynamiques environnementales du droit des biens et des contrats».

Approche. Pour lutter contre les dérèglements et adapter nos modes de vie au réchauffement de la planète, le Congrès se veut «engagé, problématisé, réaliste et pragmatique», résume Hervé de Gaudemar. Les trois commissions ont ainsi analysé chronologiquement le cycle de vie d'un projet d'aménagement sous le prisme de l'urbanisme durable pour permettre au notaire d'accompagner ses clients à chaque étape.

Une analyse chronologique des projets d'aménagement

Commission 1 : Anticiper. La première exigence pour réaliser un projet durable étant d'anticiper les contraintes, la première commission, présidée par Éric Meiller, présentera un état des lieux des aléas que connaissent les clients dans le cadre de leur propriété. «*Les informations dues aux clients sont nombreuses, mais pas toujours pertinentes. Nous présenterons celles que doit délivrer le notaire ainsi que le degré de conseil qui y est associé*», explique Catherine Berthol, rapporteur. Au-delà des risques naturels et climatiques (inondations, trait de côte, retrait-gonflement des argiles, etc.), l'équipe traitera de la gestion des ressources, de la végétalisation ou encore des friches en tant que lieux de constructions de demain.

Commission 2 : Convaincre. Une fois les problématiques anticipées, réaliser un projet nécessite de convaincre les différents acteurs de sa pertinence. «*Sobriété foncière, ZAN, enjeux de biodiversité et objectifs de production de logement, de réindustrialisation et de souveraineté énergétique sont presque antinomiques, synthétise Antoine Urvoy, président de la 2^e commission. Pourtant, il faut les concilier. Les porteurs de projets doivent donc convaincre de l'utilité et de la réussite de ce qu'ils souhaitent entreprendre.*» Rendre acceptable un projet «*nécessite de l'interroger sur ses valeurs démocratiques et environnementales*», poursuit-il. La commission traitera donc des procédures d'enquête publique, de concertation, de médiation, ou encore des protocoles fonciers. La question des labels et certifications environnementales portés par des acteurs privés ou publics sera également traitée. Enfin, seront abordés l'intégration de la séquence «éviter-réduire-compenser» (ERC), l'évaluation environnementale des projets et l'enchevêtrement des réglementations relatives aux autorisations d'urbanisme. «*Ces sujets ne sont pas totalement nouveaux mais les façons dont ils fonctionnent et dysfonctionnent doivent être mises en lumière*», conclut Antoine Urvoy.

Commission 3 : Réaliser. «*Réaliser un projet n'est possible que si l'on a anticipé et convaincu*», affirme Michèle Raunet, présidente de la troisième commission. Trois sujets retiendront l'attention de son équipe : où réaliser? Comment? Et dans quelles conditions?

« BRÈVES »

CSN

Accord de coopération entre le CSN et le notariat d'Indonésie

Le 5 juin, à Jakarta, après les travaux d'une conférence internationale sur la lutte contre le blanchiment d'argent et le financement du terrorisme, organisée par la chambre des notaires d'Indonésie, le Conseil supérieur du notariat et l'Association des notaires d'Indonésie, représentée par son président Tri Firdaus Akbarsyah ont signé leur premier accord de coopération. Conclu pour une durée de deux ans renouvelables, il porte sur l'échange d'informations et d'expériences juridiques, de solutions numériques, de formation et l'apport de bonnes pratiques relatives à l'environnement notarial (communication, responsabilité ou encore caisse de garantie).

Communiqué de presse, CSN, 6-6-2024

Immobilier**Demeter, la plateforme de collecte de données énergétiques**

Connaître avec précision le profil de consommation des bâtiments tertiaires nécessite d'avoir accès à des données précises sur les différentes caractéristiques impactant cette consommation : caractéristiques physiques, type d'activité hébergée, systèmes énergétiques sur site, taux d'occupation, intensité d'usage, etc. De nombreuses bases de données coexistent déjà. La mise en commun et l'enrichissement de ces bases sont l'objectif que s'est fixé le projet Demeter (Données et modèles sur les bâtiments tertiaires), regroupant un consortium d'experts du bâtiment et de la donnée : CSTB, Efficacity, Orange Business, Arcora et l'Observatoire de l'immobilier durable. Ce projet repose sur quatre piliers : un inventaire exhaustif des bases de données existantes en accès libre sur le parc tertiaire ; la collecte automatique de données ne nécessitant pas de consentement ; la collecte automatique ciblée de données de consommation très fines et de caractéristiques détaillées des bâtiments nécessitant un consentement ; et la création d'archétypes de bâtiments tertiaires et de modèles énergétiques permettant une modélisation plus fine du parc tertiaire. La plateforme, qui peut être alimentée par propriétaires, gestionnaires et exploitants est accessible depuis le 1^{er} mai.

Communiqué de presse, Demeter, juin 2024

Formation**Inscriptions au DU « Pratiques du droit patrimonial de la famille »**

Les inscriptions au DU « Pratiques du droit patrimonial de la famille » délivré par l'Université Paris Panthéon-Assas seront clôturées le 30 juin. Ce diplôme d'Université s'adresse à ceux qui, sous des formes diverses, pratiquent le droit patrimonial de la famille (notaires, avocats, magistrats, ingénieurs patrimoniaux...) et souhaitent saisir l'occasion d'une année de formation continue pour approfondir nombre de thématiques contemporaines : droits sociaux et rémunérations complexes en régime de communauté, aménagements conventionnels et avantages matrimoniaux, liquidations, indivisions et partages, démembrements de propriété, trusts, etc. Codirigé par Sophie Gaudemet, professeur et Delphine Vincent, notaire, le DU, d'une durée de 98 heures, bénéficiera des enseignements d'universitaires et de praticiens, représentants des différentes professions.

Université Paris Panthéon-Assas



«Où» fait écho à l'objectif de zéro artificialisation nette des sols qui modifie les lieux d'implantation possibles. Les friches, les zones pavillonnaires et les entrées de ville sont les trois pistes prometteuses selon la commission.

«Comment» est une question qui a beaucoup évolué ces dernières années, explique Michèle Raunet : «Aujourd'hui, on s'intéresse à la qualité de l'environnement et du paysage dès le début d'un projet. Nous passons d'un urbanisme de construction à un urbanisme de transformation!» Si ce changement d'attitudes n'a pas encore été bien intégré par les textes, la présidente rappelle que le notaire doit prendre sa place sur ces questions. Elle prend l'exemple des îlots derrière les immeubles haussmanniens qui pourraient être végétalisés pour offrir un meilleur cadre de vie aux habitants. «Les outils juridiques existent», affirme-t-elle : contrats, servitudes, associations syndicales de copropriétaires, tout est là, il faut s'en emparer. Le démembrement de propriété est une autre piste pour régénérer la ville.

Enfin, la question des conditions de réalisation des projets concernera les moyens de sécuriser les opérateurs en diminuant les recours.

«Le sujet de ce Congrès n'est pas un défi pour les notaires car ils sont déjà confrontés à ces problématiques, conclut la présidente du Congrès, Marie-Hélène Péro Augereau-Hue. Nous avons deux ambitions. D'abord, redérouler le fil rouge pour leur permettre de trouver la bonne information, savoir quelle

procédure utiliser et dans quel cas. Ensuite, rationaliser ces procédures pour les rendre plus lisibles, compréhensibles et accessibles. Il sera ainsi possible de délivrer une information utile et pertinente aux clients.» Et Hervé de Gaudemar d'ajouter : «Nous souhaitons mobiliser et former le notariat pour qu'il change son regard sur le droit de l'environnement. Il faut prendre conscience que le changement climatique entraîne un changement d'ère juridique.»

EN PRATIQUE

Rapport. D'environ 1 056 pages, sa publication est prévue au mois de juillet. La version numérique sera disponible en septembre, après refonte de la plateforme pour une meilleure navigation dans le rapport.

Dates. Du mercredi 25 au vendredi 27 septembre 2024

Lieu. Palais 2 l'Atlantique, Parc des expositions de Bordeaux

Équipe.

Présidente : Marie-Hélène Péro Augereau-Hue, notaire à Chevreuse

Vice-président et trésorier : Jean-Michel Boisset, notaire à Bretteville l'Orgueilleuse

Rapporteur général : Hervé de Gaudemar, notaire à Paris

Rapporteur de synthèse : Élise Carpentier, professeur à l'Université d'Aix-Marseille

Commission 1 : Anticiper

• Président : Éric Meiller, notaire à Saint-Chamond
• Rapporteurs : Catherine Berthol, notaire à Strasbourg et Adeline Seguin, notaire à Dunkerque

Commission 2 : Convaincre

• Président : Antoine Urvoy, notaire à Lyon
• Rapporteurs : Virginie Deshayes, notaire à Rennes et Thomas Plottin, notaire à Meylan

Commission 3 : Réaliser

• Présidente : Michèle Raunet, notaire à Paris
• Rapporteurs : Anne-Laure Dorey, notaire à Lyon et François Gouhier, notaire à Montigny-Le-Bretonneux