



114<sup>e</sup> CONGRÈS  
DES  
NOTAIRES DE FRANCE

CANNES | 27 au 30 mai 2018

## Conférence de presse du 6 février 2018

### Emmanuel Clerget, Président

Bonjour et bienvenue pour la présentation de notre 114<sup>e</sup> Congrès des notaires de France. C'est un moment particulier pour un président et son équipe de dévoiler les travaux, fruits d'un travail de plus de 18 mois et bâtis dans un certain secret. C'est le moment de la révélation et donc pour nous le moment de justifier, d'expliquer, et je l'espère de vous faire aimer ce sujet qui nous a passionné et nous passionne, le territoire et son devenir.

Ce bonheur, ce plaisir, de vous emmener, une heure durant, arpenter notre territoire, je le partage avec mes amis, Antoine Bouquemont, rapporteur général, Frédéric Phan Thanh, responsable de la communication nationale, et Jeanne Caspar, responsable de la communication régionale.

Passionnés par notre thème, nous le sommes incontestablement. Mais plus profondément, c'est le Congrès qui nous galvanise et nous enivre.

Avant de vous présenter le thème de cette année, « Demain, le territoire », laissez-moi tout d'abord vous faire comprendre pourquoi le Congrès est magique.

Tout d'abord, le Congrès est une œuvre collective, portée par des notaires bénévoles venus de toute la France, la représentant dans toute sa diversité et toute sa richesse. C'est une œuvre collective au service de nos élus et de nos concitoyens, bref, de l'intérêt général.

C'est une œuvre qui témoigne de l'évolution de notre société sur plus d'un siècle. De la conquête de son autonomie par la femme, à la reconnaissance de droits pour l'enfant, les personnes vulnérables, les homosexuels, tous ces sujets ont été abordés par nos congrès.

Cette contribution intellectuelle du notariat à l'amélioration, voire à l'édification de notre droit, prend deux formes :

- La rédaction et la publication d'un ouvrage, d'environ 1 000 pages, largement diffusé, qui dresse un état du droit, sur des thèmes aussi variés qu'ont pu être : le droit et l'enfant, le développement durable, la famille et la vie professionnelle, les propriétés incorporelles...
- Et une série de propositions présentées, débattues et votées, lors de notre Congrès annuel. Nombreuses sont celles qui ont participé à l'évolution du droit français.
- Le Congrès, c'est ensuite, quatre jours durant, le temps du partage, des rencontres, d'une fidélité perpétuée, et de l'unité de la profession.

Partager nos idées avec nos confrères, d'ici et d'ailleurs, les universitaires, nos collaborateurs. Et les défendre passionnément lors de débats qui le sont tout autant. Je me souviens ainsi d'avoir tenté avec Corinne Dessertenne, à Marseille, de convaincre, hélas en vain, nos confrères de l'intérêt de contractualiser la fixation du montant de la prestation compensatoire dans le contrat de mariage.

C'est aussi le temps des rencontres.

Professionnellement, le temps du Congrès est pour les notaires celui du questionnement sur les choix économiques et stratégiques à adopter pour la conduite de leurs études. C'est également échanger avec les éditeurs, les auteurs, les universitaires.

Humainement, ensuite, parce qu'aller à un Congrès c'est aller à la rencontre des associations, c'est prendre conscience de la fragilité de notre monde et de l'absolue nécessité de participer à son amélioration. Cette relation étroite entre les associations et le Congrès est précieuse. Elle nous permet, à nous notaires, de découvrir des hommes et des femmes passionnés et dévoués à des causes belles et nobles. Elle permet aux associations de se faire connaître et de nous sensibiliser à la nécessité de les soutenir, via les conseils à nos clients, pour des dons et des legs. Permettez-moi de saluer plus particulièrement la Fondation d'Auteuil qui réalise chaque année de petits miracles floraux.

Ce sens du partage et des rencontres, nous l'avons, cette année encore développé. Nos rapporteurs ont et vont multiplier les entretiens avec des personnalités aussi diverses que des géographes, des urbanistes, des sociologues, des agriculteurs. et à Cannes, Jeanne Caspar les présentera tout à l'heure, nous aurons le plaisir d'accueillir des personnalités qui donneront, j'en suis certain, un éclairage passionnant et pertinent à nos travaux.

Le Congrès, c'est encore, le temps de la fidélité perpétuée. Celle qui lie l'Association Congrès notaires de France à ses partenaires. Je veux ici leur exprimer ma gratitude. Je voudrais plus particulièrement remercier chaleureusement la Caisse des dépôts, en la personne d'Elisabeth Viola, directrice des clientèles bancaires, avec laquelle le 114<sup>e</sup> Congrès a eu le plaisir d'échanger sur des problématiques communes, qui sont au cœur du sujet de cette année.

Enfin, le Congrès est magique, parce qu'il est chaque année l'occasion de réaffirmer l'unité de notre profession. Or, en ces temps de mutation de notre profession, cette unité est impérieuse. Il est magique, parce qu'il permet d'accueillir chaque année nos nouveaux confrères et de leur donner ce goût de l'unité.

Et c'est ainsi que le congrès est grand.

Il est temps maintenant de vous présenter le 114<sup>e</sup> Congrès des notaires de France. Je vous propose de le découvrir en images. *Diffusion d'un clip de présentation*

Organisé chaque année dans une métropole différente, le Congrès des notaires participe ainsi à la vie économique de toutes les régions françaises. Nous serons cette année à Cannes, ville de Congrès par excellence, dont il serait superflu de vanter les qualités, mais qui offre surtout l'avantage d'être un congrès à pied, nous permettant ainsi, même modestement, de diminuer l'impact carbone.

Pourquoi ce thème « DEMAIN, LE TERRITOIRE ». En avril 2016, passé le temps de l'honneur et du bonheur d'avoir été appelé à présider un Congrès, il m'est échu de trouver un sujet. C'est dans l'intimité de ma bibliothèque que je l'ai trouvé. « L'identité de la France » de Fernand Braudel, paru au début des années 80, m'avait marqué. Il expliquait, notamment, comment notre territoire avait été transformé au gré des besoins de ses habitants. Comprendre le passé donc, tel était la contribution de Fernand Braudel. Plus modestement, j'ai voulu que nous imaginions l'avenir de notre territoire. Demain le territoire, est une invitation à réfléchir aux modes d'appropriation et d'exploitation futurs de notre territoire.

Elle nécessite, au préalable, d'admettre certaines données telles que l'explosion démographique, les déplacements de populations, le réchauffement climatique et l'épuisement des énergies fossiles. Ces données emportent leur cortège d'enjeux à relever par l'Homme en ce début de 21<sup>e</sup> siècle : enjeux alimentaire, énergétique et de cohésion sociale.

Ainsi, penser le territoire de demain, implique de préserver un espace agricole, mais également de proposer des modèles alternatifs d'exploitation.

Concernant l'appropriation du territoire agricole, nous vous proposerons, notamment, de vérifier que les missions des SAFER sont toujours légitimes. Nous nous intéresserons également aux modalités de portage du foncier.

Quant au modèle d'exploitation agricole de demain, outre les exigences nouvelles de protection des sols et de qualité des produits, il doit également opérer sa mutation et devenir une véritable entreprise.

Penser le territoire de demain, c'est contribuer à préserver notre forêt, mais surtout à en améliorer les conditions de gestion.

La encore, le diptyque, propriété et exploitation sera analysé.

Par exemple :

Comment lutter plus efficacement contre le morcellement de la forêt ?

Quelle efficacité pour les droits de priorité ? Quelle société pour la détention d'une forêt ?

Quels outils pour une gestion durable de la forêt ? Ou encore comment valoriser la production forestière ?

Penser le territoire de demain, c'est accélérer la transition énergétique par la mise en place et le développement d'énergies nouvelles et renouvelables.

Photovoltaïque, biomasse, éolien, modifient nos paysages. Comment mettre en place ces installations ? Par quel contrat ? Quel sort pour la production ? Quelles obligations en fin d'exploitation ? Autant de questions qui seront abordées par nos travaux.

Penser le territoire de demain, c'est faire que nos métropoles, nos villes, soient des lieux de cohésion sociale.

La grande ville de demain se dessine peu à peu. Avec ses contraintes, des ressources foncières limitées, et des aspirations nouvelles telles que la mixité sociale, la végétalisation de la ville, le partage de l'occupation de l'immeuble ou encore l'agriculture urbaine.

Les villes moyennes et les territoires ruraux, devront quant à eux lutter pour leur revitalisation si ce n'est pour leur survie.

Il s'agit pour nous d'un enjeu majeur, et nous tentons d'appréhender toutes les solutions permettant d'y faire face.

Penser le territoire de demain, c'est enfin définir les leviers financiers et fiscaux qui permettront d'accompagner toutes ces transitions.

Financer la transition énergétique en favorisant la production d'énergie renouvelable et la rénovation de l'habitat.

Favoriser la construction de logements nouveaux par la libération de terrains à bâtir et la surélévation de l'existant.

Mais également, éviter, réduire et compenser les atteintes portées aux espaces naturels par les nouvelles constructions.

Toutes ces questions passionnantes, je laisse maintenant Antoine, à qui j'exprime encore une fois, devant vous mon admiration et mes remerciements pour le travail qu'il a accompli, vous les présenter plus en détail et rendre compte ainsi de nos travaux.

## **Antoine Bouquemon, rapporteur général**

Nos réflexions dans les travaux de la première commission couvrent deux enjeux essentiels :

- l'appropriation du territoire agricole ;
- et son exploitation.

Concernant l'appropriation du territoire agricole, doit-on continuer à contrôler voire renforcer l'accès au foncier ?

Dans ce cadre, les missions des SAFER n'ont cessé de croître depuis 50 ans. Il convient aujourd'hui d'en mesurer l'étendue et d'en vérifier la légitimité.

Le portage du foncier va également évoluer. Compte tenu de l'augmentation constante du prix de la terre, les agriculteurs n'ont plus toujours intérêt à investir dans le foncier.

Or, de nouvelles formes de portage, intéressées ou non, associatives, coopératives ou sociétaires se développent. Elles méritent toute notre attention.

Quant au modèle d'exploitation, outre les obligations nouvelles de protection des sols et de qualité des produits, il doit également opérer sa mutation.

S'agissant de la deuxième commission, elle traitera de la forêt et des énergies renouvelables.

La forêt couvre 30 % de notre territoire. Sa surface a d'ailleurs doublé en deux siècles. Mais cette réalité masque un important paradoxe.

La balance commerciale de la filière bois est en effet chroniquement déficitaire.

Là encore, il convient d'analyser le diptyque propriété/exploitation pour permettre d'inverser cette situation.

Ainsi, nous appréhendons notamment les thèmes suivants :

Comment lutter plus efficacement contre le morcellement de la forêt ?

Les droits de priorité forestiers sont-ils vraiment efficaces ?

Quels sont les outils de gestion durable des forêts ? Ou encore, comment valoriser la production forestière ?

Concernant les énergies renouvelables, le photovoltaïque et l'éolien notamment, modifient nos paysages.

Comment mettre en place ces installations ?

Par quels contrats ?

Au titre de quelles autorisations ?

Quel est le sort de l'énergie produite ?

La fermeture des réacteurs nucléaires pose aujourd'hui d'innombrables difficultés. Pour ne pas les transposer, demain, aux énergies nouvelles, nous proposons de les appréhender en amont.

Mais penser le territoire, c'est également offrir aux hommes et femmes de demain des lieux de vie harmonieux, des espaces de cohésion sociale. Ces réflexions, portées par la troisième commission, sont principalement axées sur deux types de villes, la ville compacte et la ville étendue.

La morphologie des villes compactes, pour l'essentiel nos métropoles, se dessine peu à peu. En effet, ces grandes villes sont le plus souvent en expansion.

Mais avec leurs contraintes : des ressources foncières limitées,

Et également des aspirations nouvelles telles que le partage de l'occupation, la mixité sociale, la végétalisation des immeubles, ou encore l'agriculture urbaine.

Les villes moyennes et les territoires ruraux luttent quant à eux pour leur revitalisation, si ce n'est leur survie.

Il s'agit d'un enjeu majeur, et nous appréhendons toutes les solutions permettant d'y faire face.

Enfin, pour financer ces transitions il faut des moyens financiers.

C'est à la quatrième commission qu'il revient de présenter cette fiscalité aujourd'hui très pléthorique et ces aides très, trop, diverses.

La partition du territoire de demain se joue en effet autour des leviers financiers et fiscaux permettant d'accompagner les transitions dont il est question dans les trois premières commissions.

A ce titre, nous abordons, notamment, les questions suivantes :

- la fiscalité du patrimoine et de l'entreprise agricole ;
- la fiscalité du patrimoine forestier et de l'entreprise sylvicole ;
- les aides accompagnant le développement des nouvelles énergies et la rénovation énergétique ;
- les mesures favorisant la construction de logements nouveaux, la libération de terrains à bâtir et la surélévation de l'existant ;
- et le mécanisme de la compensation, permettant d'atténuer les atteintes portées aux espaces naturels par les nouvelles constructions.

### **Jeanne Caspar, Communication régionale**

Merci Emmanuel, Bonjour à toutes et à tous,

Avant de vous dévoiler quels intervenants nous feront l'honneur d'être les témoins de nos réflexions à Cannes, je tiens à vous rappeler que la construction d'un Congrès nécessite une ouverture, un dialogue avec tous les acteurs concernés par les thèmes abordés.

Ainsi, à peine le sujet délimité, les rapporteurs ont dès septembre 2016 échangé avec divers intervenants au nombre desquels :

- François Bellanger, prospectiviste et fondateur du programme Transit-City ;
- Jean Ollivro, géographe ;
- Jean-Marie Serronie, agroéconomiste ;
- Jean-Michel Servant, directeur du pôle bois de la Société forestière de la Caisse des dépôts.

En juin 2017, l'équipe a été reçue pour une journée au Sénat à l'écoute par de Monsieur Daniel Grémillet, sénateur des Vosges mais également exploitant agricole, porteur d'un projet de loi sur le foncier agricole.

Aujourd'hui, alors que la phase de rédaction est achevée, celle de la réflexion au contact du monde juridique et de la société civile, se poursuit. Pour l'étayer, de multiples rencontres sont prévues durant les prochains mois : professeurs, experts mais aussi mouvements de consommateurs, associations...

Les notaires rapporteurs s'impregnent de toutes ses visions pour construire des propositions pouvant faire sens pour chacun, juriste ou tout simplement citoyen.

J'en viens maintenant à vous présenter les personnalités qui seront à nos côtés à Cannes en commençant par Monsieur Pierre Rabhi.

Paysan, écrivain et penseur français d'origine algérienne, Pierre Rabhi est l'un des pionniers de l'agriculture écologique en France. Au travers du mouvement qu'il a initié, Les Colibris, il défend un mode de société plus respectueux des hommes et de la terre et soutient le développement de pratiques agricoles accessibles à tous, tout en préservant les patrimoines nourriciers.

Il accompagnera, en grand témoin, l'ouverture de nos travaux.

Pour chaque plénière, un ou plusieurs contributeurs viendront participer activement aux côtés des rapporteurs sur le thème de chaque commission.

Monsieur François Baroin, maire de Troyes et président de l'Association des maires de France, participera aux débats de la troisième commission notamment sur le thème de la revitalisation des centres villes. Cette dernière s'inscrit dans le cadre du partenariat conclu entre les élus locaux et le notariat.

Agnès Verdier-Molinié, directrice de la Fondation iFRAP (Fondation pour la recherche sur les administrations et les politiques publiques) et essayiste se joindra quant à elle aux membres de la 4<sup>e</sup> commission pour aborder les questions financières et fiscales.

### **Innover ou disparaître.**

Comment nourrir la population, accélérer la transition énergétique, résoudre les fractures territoriales, sociales et culturelles ?

Construire pour les générations à venir un espace où elles seront débarrassées des questions qui ont préoccupé nos ancêtres.

A quoi notre société ressemblera à l'horizon 2050 ?

En ces temps de mutation, les scénarii qui dessinent notre futur se bousculent.

En clôture de nos travaux de réflexion, nous porterons un regard universel sur ces questions et inviter au débat.

Débat animé par Patrick Poivre d'Arvor, en présence :

- de Joël de Rosnay, biologiste et prospectiviste
- d'Emmanuel Todd, historien et essayiste
- et d'Erik Orsenna, économiste, écrivain, membre de l'Académie française

Jamais une réflexion globale sur notre territoire en tant qu'espace de production et de cohésion sociale n'aura été aussi cruciale.

Je vous remercie de votre attention et passe la parole à Frédéric PHAN -THANH.

### **Frédéric Phan Thanh, Communication nationale**

Comme pour les précédents Congrès, nous aurons nos rendez-vous traditionnels et quelques innovations.

Le lundi matin à l'issue de la cérémonie d'ouverture, une conférence de presse sera organisée en présence de Madame la garde des Sceaux, ministre de la Justice, du président du Conseil Supérieur du Notariat, Didier Coiffard, et d'Emmanuel Clerget, président du Congrès.

A l'issue de chaque commission, il sera tenu une conférence de presse en présence du rapporteur général et des deux rapporteurs.

Une salle de presse avec tous les moyens vous permettant de travailler sera à votre disposition.

Les travaux du Congrès seront relayés sur le portail numérique de la profession et sur le site du Congrès.

### **La principale innovation de ce Congrès sera les mastersclass.**

Elles sont au nombre de 17 et se tiendront durant tout le Congrès dès le dimanche sauf le Lundi matin et le mercredi après midi lors des cérémonies d'ouverture et de clôture. Le but est d'offrir aux congressistes un temps de formation sur un thème précis en lien avec le territoire (droit de préemption, installation d'une énergie renouvelable, le régime des locations meublées) et sur une courte durée (moins de trente minutes). Les intervenants sont des membres d'ancienne équipe de Congrès, des membres des instituts et des juristes des différents CRIDON. Comme les membres des équipes de Congrès, ils interviennent tous bénévolement.

### **Le Congrès a toujours eu une relation forte avec les associations et les fondations.**

Aussi cette année, nous avons voulu leur offrir un temps d'exposition plus important. Ainsi en complément des masterclass, 21 conférences sont ouvertes sur des sujets liés aux thèmes du Congrès seront tenues par des associations ou fondations exposantes.

Toujours dans le cadre de cette relation privilégiée avec les associations et fondations, je vous rappelle les différents partenariats que le Congrès des notaires entretient avec la Fondation d'Auteuil pour la décoration florale du Congrès.

Le notariat est lié au monde associatif depuis 2006 par une charte de partenariat avec France Générosités et une convention de collaboration avec le ministère de la culture aux termes de laquelle 80 notaires sont correspondants mécénat en France.

Des accords ont été également signés avec le mouvement Habitat et Humanisme et plus récemment la Fondation France Alzheimer.

Ces liens sont porteurs de sens celui de participer à la construction d'une société humaine à laquelle chacun contribue selon des moyens différents et complémentaires à ceux d'un état qui ne peut plus seul pourvoir à l'ensemble des besoins.

Nous renouvelons une formule qui a rencontré un grand succès à Lille : un bulletin de participation spécial pour les collaborateurs de la cour d'appel leur permettant d'assister à une demi-journée ou une journée.

A un moment où notre profession voit arriver de nouveaux notaires, et dans le but de favoriser leur intégration dans la grande famille du notariat, la gratuité des droits d'inscription pour les notaires nommés depuis le 27 mai 2016 a été maintenue. Ces nouveaux confrères vont pouvoir ressentir la force et la cohésion de cette profession.

A la lecture de nos travaux, des sujets pouvant intéresser les maires et élus politiques sont apparus il a été décidé la création d'un livret spécial qui leur sera destiné. Sa parution et sa mise à disposition à la profession est prévu pour le mois de septembre. Une note de présentation sera publiée et partagée dans quelques jours.

Madame Nicole BELLOUBET, ministre de la Justice et garde des Sceaux présidera la séance d'ouverture. Elle rédigera un éditorial dans une prochaine lettre d'information électronique mensuelle.

### **L'exposition 2018 devrait être une nouvelle belle édition.**

A ce jour, il ne reste que quelques stands.

Toute l'équipe du Congrès, les permanents de l'association du Congrès des notaires de France et notamment sa secrétaire générale, les permanents du Conseil supérieur du notariat et particulièrement l'équipe communication (que je remercie ici pour nous avoir permis d'organiser cette conférence de presse) Jeanne Caspar et moi-même sont à votre disposition pour tout renseignement ou interview.



#### **MASTERCLASS** Espace forum

EN PARTENARIAT AVEC LES INSTANCES DE LA  
PROFESSION, LES CRIDON, LES INSTITUTS ET  
LES ÉQUIPES DE CONGRÈS ANTERIEURS.

Dimanche 27 mai • 11.20 à 11.50  
**Les droits de préemption  
en milieu rural.**

Dimanche 27 mai • 14.30 à 15.00  
**Les missions et outils des SAFER.**

Mardi 29 mai • 10.00 à 10.30  
**Le choix du bail rural.**

Mardi 29 mai • 15.40 à 16.10  
**Le principe de constructibilité  
limitée en zone rurale.**

Dimanche 27 mai • 15.10 à 15.40  
**La vente d'un bien situé sur  
une ancienne exploitation ICPE  
(contrôle, vérification, remise en  
état).**

Lundi 28 mai • 15.40 à 16.10  
**Installation d'une énergie  
renouvelable (contrats,  
autorisation et fiscalité).**

Lundi 28 mai • 15.00 à 15.30  
**Droit de préemption et droit  
de préférence forestier.**

Mercredi 30 mai • 10.00 à 10.30  
**Exploitation/gestion d'une  
forêt privée (Qui contacter ?  
Aides, fiscalité, rentabilité).**

Lundi 28 mai • 16.20 à 16.50  
**Le régime des locations  
meublées temporaires.**

Mardi 29 mai • 10.40 à 11.10  
**Modalités du changement de  
destination en copropriété  
(géomètre, augmentation des  
charges...).**

Mardi 29 mai • 11.20 à 11.50  
**La surélévation en copropriété  
(autorisations, fiscalité et aides).**

Mardi 29 mai • 16.20 à 16.50  
**Agriculture urbaine, quels  
contrats ? (jardin partagé...).**

Mercredi 30 mai • 10.40 à 11.10  
**Copropriété et droit réel de  
jouissance spéciale.**

Dimanche 27 mai • 15.50 à 16.20  
**Fiscalité de la transmission  
d'une forêt.**

Dimanche 27 mai • 16.30 à 17.00  
**Aides et fiscalité pour la rénovation  
énergétique des logements.**

Mardi 29 mai • 15.00 à 15.30  
**Transmission des droits  
incorporels de l'entreprise  
agricole.**

Mercredi 30 mai • 11.20 à 11.50  
**Comparaison Pacte Dutreuil  
et bail rural à long terme.**