

INSTITUT

# Le label Notaire Conseil en Aménagement et Environnement, pour gagner en performance

Inf. 15

L'Institut notarial de droit immobilier a lancé le 12 janvier 2021 un nouveau label, Notaire Conseil en Aménagement et Environnement. Frédéric Violeau, notaire à Caen et coprésident de l'INDI, démontre la nécessité, pour tous, de maîtriser ces sujets.



L'Institut notarial de droit immobilier (INDI), coprésidé par Thierry Delesalle, notaire à Paris, et Frédéric Violeau, notaire à Caen (Calvados), a lancé en 2020 un premier label Notaire conseil en protection de l'environnement parce que les prescriptions en la matière sont devenues incontournables dans de nombreux secteurs d'activité. Estimant que l'approche de la 1<sup>re</sup> session était finalement un peu restrictive, les membres de l'INDI ont décidé de proposer dès cette année un label remanié, Notaire Conseil en Aménagement et Environnement.



« Le droit de l'environnement est une matière récente, il n'infuse au cœur des contrats que depuis une dizaine d'années, rappelle Frédéric Violeau pour expliquer le lancement du label l'année dernière. Le notariat ne s'occupait sans doute pas autant qu'il aurait dû de ces questions et de la notion de passif environnemental. Il doit prendre conscience de ces aspects et c'est le rôle de notre institut d'insuffler cette dynamique. »

« Nous avons voulu assez naturellement ajouter une spécialisation en aménagement parce que, en pratique, c'est principalement à l'occasion du déploiement d'opérations d'aménagement que les prescriptions environnementales deviennent les plus importantes », poursuit le notaire. La création d'un lotissement ou d'une zone d'aménagement concerté impose d'identifier les règles applicables et les points de vigilance qui peuvent, par exemple, résulter de l'état des sous-sols ou d'un changement d'affectation du sol. Ainsi, la transformation d'un site industriel en habitations entraîne des frais supplémentaires liés à la dépollution. Qui les supporte ? L'acquéreur est-il conscient des impératifs environnementaux et de leurs impacts sur les bâtiments ou les sols ? Le vendeur est-il conscient de ses obligations informatives, légales ou contractuelles ? « Les notaires doivent mettre en œuvre un véritable devoir de conseil sur ces sujets, alerte Frédéric Violeau. Ils doivent connaître les obligations qui s'imposent et les transcrire dans les engagements que leurs clients sont tenus de

prendre au sein des contrats. » Ces considérations prennent une ampleur particulière avec « la volonté des pouvoirs publics de limiter l'artificialisation des terres agricoles, analyse-t-il. Les politiques publiques orientent davantage les opérations vers le recyclage d'actifs, le notariat sera plus fréquemment confronté à des remises en état de sites, opérations probablement plus délicates à mettre en œuvre. »

## Un label d'avenir aux enjeux durables

Les notaires susceptibles d'être intéressés par le nouveau label sont évidemment ceux qui ont une appétence particulière pour l'aménagement et disposent à ce titre d'une pratique déjà installée avec les promoteurs immobiliers, les aménageurs, les lotisseurs, les collectivités publiques et leurs établissements dédiés. « Mais en réalité, tous les notaires sont concernés, souligne Frédéric Violeau. N'importe lequel de nos confrères peut être confronté à une situation en apparence simple mais qui mérite un examen plus attentif des aspects environnementaux. » Ainsi, un notaire exerçant en milieu rural peut avoir à accompagner une opération de lotissement sur une ancienne unité de



stockage agricole; il devra alors s'interroger sur ce qui subsiste dans les sols. Le notaire d'une petite commune peut se trouver face à un promoteur, acquéreur d'une station-service en friche, qui devra se préoccuper de la dépollution des cuves.

### Un programme pour acquérir des compétences transversales

**Transversalité.** Pendant longtemps, le droit de l'environnement n'a pas fait partie du cursus universitaire initial d'un juriste. Eu égard à la jeunesse de cette discipline, la plupart des notaires l'ont découverte sur le terrain. Frédéric Violeau estime nécessaire «*d'éveiller leur curiosité et de leur donner des repères solides. Ils ne doivent pas avoir l'impression qu'il s'agit d'un sujet nébuleux et lointain. L'environnement est partout*». La formation ouvrant à la délivrance du label permet, avec différents modules, une mise à jour des connaissances en matière d'aménagement du territoire, de gestion des sols, de traitement du passif environnemental et d'aide à la rédaction des clauses relatives à ce dernier, d'urbanisme et spécialement de lotissement, de rénovation des bâtiments avec notamment les réglementations de performance énergétique. La formation comporte aussi, à l'instar des autres labels, un module managérial

portant sur la valorisation du conseil, autrement dit comment créer de la valeur ajoutée au sein de son office et s'en prévaloir ?

Le parcours complet comprend dix jours de formation et trois conférences à distance. «*Nous mettons en place des webconférences sur des formats beaucoup plus courts. L'idée est que les participants acquièrent et gardent en tête les bons réflexes*», souligne Frédéric Violeau. Par exemple, l'Agence de l'environnement et de la maîtrise de l'énergie (Ademe) interviendra sur les enjeux de la transition énergétique, les modalités de la rénovation et les aides qui peuvent être déployées. «*Informé un client qu'il peut obtenir une aide ou lui parler du réseau Faire (Faciliter, accompagner et informer pour la rénovation énergétique, ndlr) relève de notre devoir de conseil, glisse le notaire qui regrette que ces outils ne soient pas davantage connus. Ce label est une boîte à outils.*»

### Un zoom sur la performance énergétique.

La loi Énergie et climat entend lutter contre les «*passoires thermiques*» et certaines mesures, très précises, concernent directement l'activité notariale (*Loi 2019-1147 du 8-11-2019 : JO 9 texte n° 1; SNH 41/19 inf. 12*). Les pouvoirs publics font de ce thème un sujet politique central. Les diverses réglementations adoptées ces derniers mois montrent une tendance au durcissement (*lire Édito SNH 35/20 et, dans le présent numéro, un éclairage de Matthieu Poumarède : «Le diagnostic de performance énergétique nouveau est (presque) arrivé», inf. 14*). «*La réglementation vient encore d'évoluer (Décret 2021-19 du 11-1-2021 : JO 13 texte n° 14), et fera de la performance énergétique un critère de la décence du logement locatif à compter*

*du 1<sup>er</sup> janvier 2023. Le sujet est d'une brûlante actualité, met en avant Frédéric Violeau. Le diagnostic de performance énergétique (DPE), qui a longtemps fait sourire à raison des étiquettes attribuées aux maisons, devient un paramètre décisionnaire dans l'intention d'achat et, bientôt, réhibitoire dans la capacité à louer. Dans les sept ou huit années à venir, les contraintes financières et fiscales vont s'accroître. Nos confrères ne peuvent plus passer à côté de ces sujets.*»

**Inscriptions et calendrier.** La formation a été lancée le 12 janvier et se déroulera tout au long de l'année, le premier module technique étant prévu en mars. Elle se clôturera le 26 novembre par un questionnaire à choix multiples. Puis, en janvier 2022, les participants achèveront leur parcours avec le dépôt du «*projet d'entreprise*», document qui matérialise l'engagement du notaire à développer le conseil en aménagement et environnement dans son activité. Cette dernière étape, nécessaire pour l'obtention du label, s'inscrit dans le schéma directeur fixé

pour tous les labels du CSN (*SNH 13/17 inf. 14*).

Une cinquantaine de notaires, aux profils variés, sont d'ores et déjà inscrits.

«*Ils exercent dans les grandes agglomérations ou en zone rurale, ils appartiennent à des études réparties sur tout le territoire, de taille moyenne ou petite, voire des études uni-*

*personnelles, se réjouit Frédéric Violeau. Il y a aussi des créateurs.*» Les inscriptions restent ouvertes jusqu'à fin février (via le site Campus ADNov : [adnovportail.agate-erp.fr](http://adnovportail.agate-erp.fr)) pour permettre à tous ceux qui voudraient en faire un sujet de prédilection ou simplement afficher une compétence supplémentaire de se former.

||  
**Le DPE devient un paramètre décisionnaire dans l'intention d'achat et, bientôt, réhibitoire dans la capacité à louer**

||