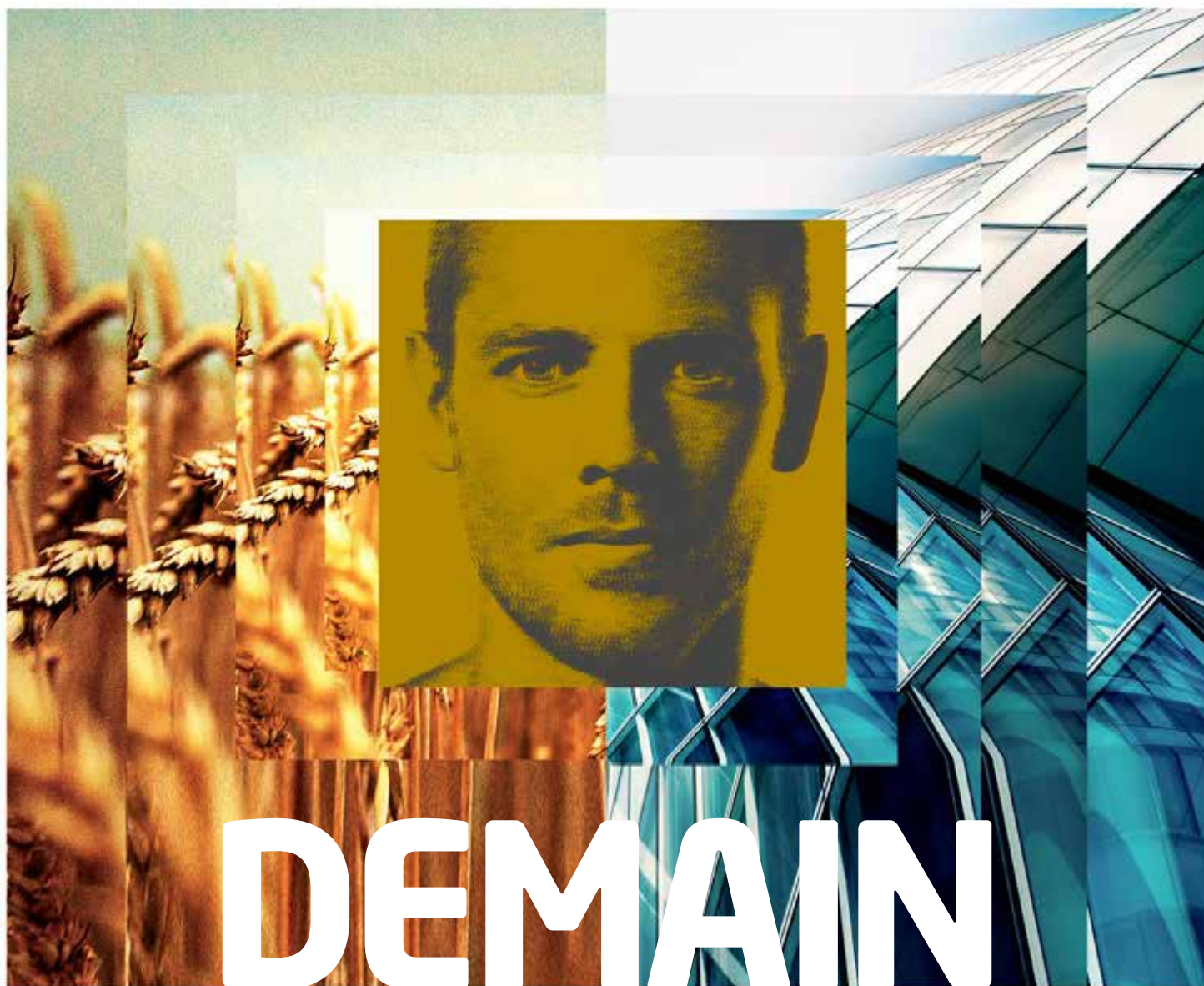




114^e CONGRÈS
DES
NOTAIRES DE FRANCE

Cannes

Du 27 au
30 mai 2018



le territoire

DOSSIER DE **PRESSE**

SOMMAIRE

| | |
|--|-------|
| ÉDITO : LES ENJEUX LIÉS AU TERRITOIRE | P. 3 |
| TERRITOIRES SANS FRONTIÈRES | P. 4 |
| UN CONGRÈS CONSTRUIT DANS UN LARGE DIALOGUE | P. 5 |
| COMMISSION 1 : DEMAIN L'AGRICULTURE | P. 6 |
| COMMISSION 2 : DEMAIN L'ÉNERGIE | P. 9 |
| COMMISSION 3 : DEMAIN LA VILLE | P. 12 |
| COMMISSION 4 : DEMAIN LE FINANCEMENT | P. 15 |
| SYNTHÈSE : LA TERRE VUE DU CIEL DES NOTAIRES | P. 17 |
| ASSOCIATION CONGRÈS DES NOTAIRES DE FRANCE | P. 18 |
| L'ÉQUIPE DU 114 ^e CONGRÈS | P. 19 |
| CONTACTS | P. 20 |

LE CONGRÈS en chiffres

4000

participants

6 sessions plénières

37 experts associés aux travaux.

Ingénieurs, géographes, agronomes, conseillers de cabinets ministériels, universitaires, horticulteurs, membres de la Caisse des dépôts, ingénieurs en prévention du risque, auditeurs dans des cabinets de conseil...

Plus de 1000 pages pour l'ouvrage de référence

24 mois de travail

4 jours de Congrès pour voter des propositions d'amélioration du droit et des pratiques professionnelles, puisque le travail de recherche des 8 rapporteurs sous la direction du Rapporteur Général engage des propositions, dévoilées et votées par la profession au cours du Congrès.

Une contribution

du notariat à l'intérêt général

LES ENJEUX LIÉS AU TERRITOIRE



Emmanuel CLERGET
Président - Notaire à
La Charité-sur-Loire

Qu'ils soient historiques et identitaires - juridiques, politiques, économiques ou médiatiques, les enjeux liés au « territoire » sont devenus un sujet majeur, questionné à la fois par ceux qui l'habitent, l'exploitent, le traversent, qu'ils soient propriétaires, promeneurs, agriculteurs, bailleurs, aménageurs, exploitants...

Au-delà du sujet d'actualité, le thème est essentiel. Il nous concerne tous en tant que citoyens, mais aussi en tant que professionnels, juristes, femmes et hommes de droit. Ce sont donc des réponses de professionnels que nous souhaitons apporter, par nos travaux, à ces problématiques urgentes et universelles.

Comment aménager le territoire en fonction des besoins essentiels des citoyens, alors que la démographie évolue, et que les ressources s'amenuisent ?

Accompagner la transition démographique et énergétique, c'est s'outiller d'une connaissance solide et pointue de ces grands sujets.

Nourrir l'humanité, produire de façon durable et responsable, construire la ville de demain, endiguer le déclin des territoires ruraux, et financer efficacement ces projets : ces questions, nous les abordons d'une manière renouvelée, technique et précise. En juristes de proximité, « médecins de famille » du droit des particuliers, autant qu'en spécialistes du droit immobilier ou fiscal, pour contribuer à identifier les outils propres à faciliter la vie des citoyens.

Les points traités dans notre rapport seront approfondis au cours du Congrès, afin de trouver, ensemble, les propositions susceptibles de devenir des textes de loi.

Demain, le notariat...

Le 114^e Congrès des notaires

Le thème de l'avenir du territoire, complexe, passionnant, prospectif, place le notaire au cœur des problématiques de la Cité. Juridique, sociologique, prospectif, il embrasse et définit frontières, modes de vie et aspirations. **Acteur d'un monde en mouvement, le notariat souhaite œuvrer à l'évolution du droit.** Le rapport, ce Congrès et les propositions qui en découleront, sont le fruit d'un important travail.

Définissant des thèmes différents et complémentaires, agriculture, énergies, ville et enfin financement, qui réunit les trois premiers pour en extraire des politiques globales. L'équipe a quadrillé le territoire. **Ces travaux contribuent à fournir un cadre de réflexion globale, afin que le notariat trouve sa place et son rôle dans cet espace en mutation.**

Les quatre commissions, composées d'un

président et d'un rapporteur, ont travaillé **18 mois** à la réalisation de leur rapport. Lectures, recherches, rencontres. Elles ont ensuite passé **6 mois** à en extraire les principales propositions, défendues devant l'équipe du Congrès, avant de les présenter à la profession, en mai prochain.

De ce travail considérable, il faut retenir l'aventure collective et solidaire, intellectuelle et humaine. Une aventure qui associe le notariat lors du Congrès, en votant les propositions puis en les portant dans son exercice quotidien et sa vie de citoyen.

Le Congrès est un grand moment d'unité de la profession. Tant que le notariat sera cette force de proposition et de prospective, il restera à l'avant-garde des professions juridiques, les seules à accomplir ce travail qui enrichit le monde du droit.



TERRITOIRES SANS FRONTIÈRES

LES GRANDS THÈMES DE LA COMMISSION

Par **Antoine BOUQUEMONT**,

Rapporteur Général du 114^e Congrès des notaires, notaire à Reims

Accompagner les transitions énergétique et démographique, contribuer par nos travaux à fournir un cadre mieux adapté à l'agriculture contemporaine, aux nouvelles énergies, à la ville de demain, et trouver des solutions pour financer ces changements... Parce que le notariat a sa place dans cet espace en transition, mais aussi parce que nous avons le devoir de nous y intéresser en tant que citoyen, nous avons décidé d'aborder les grandes questions du territoire sous deux aspects : les questions techniques essentielles, et la fonction symbolique du droit.

Demain l'agriculture pose ainsi la question de la valeur collective et du bien commun. À qui appartient la terre ; à qui devrait-elle appartenir ? Comment la rendre prospère en respectant les sols ? Exploitation vertueuse, labels, quantité, durabilité et propriété sont au centre de nos recherches.

Demain l'énergie définit les ressources à exploiter demain. Celles auxquelles on s'attend, et celles qu'on a quelque peu oubliées. Comment détenir la forêt ? Comment valoriser cette partie du territoire ? Quel cadre juridique pour exploiter les énergies « propres » (vent, soleil et même forêt...) ? Comment les développer ; avec quels objectifs mais aussi quelles limites ? Qu'advient-il en fin d'exploitation ?

Demain la ville, fait le portrait de la ville future, celle qui nous ressemble et celle qui nous rassemble. Une vision prospective et de multiples enjeux : mutation, multifonctionnalité, verticalisation et densification, mais aussi mixité sociale et revitalisation des centres-villes.

Enfin, parce que toute transition doit être financée, **Demain le financement** pose les questions des aides et de la fiscalité. Aides, soutien à l'efficacité énergétique et à la production agricole... La mise en œuvre d'une nouvelle vision des territoires, via une nouvelle politique fiscale.



LES RAPPORTS DE CONGRÈS ACCESSIBLES SUR LE PORTAIL DES CRIDON
24 RAPPORTS - 35 000 PAGES DOCUMENTÉES
24 rapports de congrès, près de 35 000 pages documentées, ont été intégrés par le CRIDON de Paris, en libre accès dans un format numérique sur le Portail des 5 CRIDON. Leur consultation est possible sous format PDF, par le biais d'un moteur de recherche multibase.

Le rapport du 114^e Congrès

sera mis en ligne et adressé par courrier à tous les notaires de France le 15 avril 2018.

Il est offert aux :

- Notaires de France
- Inscrits au Congrès
- Salles de droit des universités françaises
- Tribunaux
- Hautes autorités politiques et judiciaires
- Organisations professionnelles concernées

En vente :

- congresdesnotaires.fr
- Boutique LexisNexis et principaux revendeurs en ligne

2 formats disponibles en 2018 :

- Papier
- Numérique (portail des CRIDON)
- Environ 1 100 pages
- Prix : 95 €

Commande sur : www.congresdesnotaires.fr



Animé par Patrick POIVRE D'ARVOR animateur de radio et de télévision, journaliste, écrivain



Erik ORSENNA, Économiste, écrivain, membre de l'Académie française



Joël DE ROSNAY, Biologiste et prospectiviste



Emmanuel TODD Historien et essayiste français

UN CONGRÈS CONSTRUIT DANS UN LARGE DIALOGUE

PIERRE RABHI, ERIK ORSENNA, JOËL DE ROSNAY, EMMANUEL TODD



En ouverture de la commission 1, Pierre Rabhi, paysan, écrivain, penseur, pionnier de l'**agriculture écologique** en France, expert international en sécurité alimentaire et auteur de nombreux ouvrages, il défend depuis des années un mode de société plus respectueux des hommes et de la terre, et nous invite à sortir du **mythe de la croissance indéfinie**. Réaliser l'importance vitale de notre terre nourricière, inaugurer une nouvelle éthique de vie : Pierre Rabhi nous parlera de cette « sobriété heureuse » qu'il prône tout en appelant à « l'insurrection des consciences » pour fédérer ce que l'humanité a de meilleur.

En clôture, un grand débat avec **Erik Orsenna, Joël de Rosnay** et **Emmanuel Todd**, animé par Patrick Poivre d'Arvor :

Comment ferons-nous société en 2050 ? Nourrir la population, accélérer la transition énergétique, résoudre les fractures territoriales, culturelles, sociales...

Ces questions fondamentales, trois auteurs y répondront avec nous. L'académicien Erik Orsenna, qui s'est penché sur les ressources de la planète, avec ses ouvrages sur l'eau et le coton, notamment, mais aussi le biologiste Joël de Rosnay, et l'essayiste Emmanuel Todd, historien et observateur de la société contemporaine.



**Ouverture des travaux
du 114^e Congrès
des notaires de France
par Pierre Rabhi.**

Paysan, écrivain et penseur français d'origine algérienne, Pierre Rabhi est l'un des pionniers de l'agriculture écologique en France. Il défend un mode de société plus respectueux des hommes et de la terre et soutient le développement de pratiques agricoles accessibles à tous et notamment aux plus démunis, tout en préservant les patrimoines nourriciers.

L'AVENIR DE NOS TERRES NOURRICIÈRES



Guillaume LORISSON,
Notaire à Dijon

Rachel DUPUIS-BERNARD,
Notaire à Gray

Il faut cultiver tous nos jardins !

« *Les fruits sont à tous et (...) la terre n'est à personne* », affirmait Rousseau dans son discours sur l'origine de l'inégalité. La question de la propriété foncière est plus que jamais actuelle.

À qui appartient la terre que nous cultivons ? À qui devrait-elle appartenir ? Comment concilier deux besoins vitaux, nourrir l'humanité et protéger l'environnement ?

De 20 millions d'agriculteurs dans la France de 1900, on n'en compte plus que 600 000 qui, pourtant, ont doublé la productivité. Aujourd'hui, ils représentent moins de 3 % de la population, et nourrissent 66 millions de Français. Mais décupler les rendements n'a pas été sans conséquence. Usage de produits phytosanitaires, monoculture... Les sols et ceux qui les exploitent se sont appauvris. Sans compter l'effet sur l'environnement et dans nos assiettes. Ces questions de propriété, de valorisation et de respect de l'environnement, l'équipe du Congrès se les est posées en explorant, avec des exploitants, propriétaires,

élus locaux et représentants des syndicats, l'agriculture de demain. Ils ont adopté une approche systémique, sans négliger les particularismes locaux. Portage foncier, décryptage juridique des aides, toutes ces questions concrètes et complexes ont été abordées en prenant en compte les réalités locales.

Le Congrès en a tiré plusieurs conclusions. Pas forcément les plus attendues... Pas de dérégulation totale, une réflexion sur la propriété. Enfin, et peut-être surtout, une multiplicité des modèles à favoriser.

De la grande ferme céréalière à la permaculture, des structures familiales aux coopératives, de nombreux modèles sont possibles. Ils doivent coexister et être favorisés par une législation en mouvement. « Tout ce paysage agricole doit être maintenu et encouragé », affirme Guillaume Lorisson, notaire à Dijon et Président de la commission agriculture. État des lieux et projection du territoire agricole.



À BOUT DE SOUFFLE :

le système d'aides et de régulation

Malgré un environnement très stable et sain sur le plan de l'appropriation, la France agricole est sous tutelle.

À force de réguler, le système est en train de se nécroser. Comment produire plus et mieux ? SAFER statut du fermage : ces outils, conçus dans les années 60, ont favorisé un temps le développement des exploitations.

Modifier la structure des territoires, multiplier les contraintes souvent contradictoires, favoriser le productivisme et le modèle familial au détriment des solutions modernes... **Le législateur doit évoluer avec son temps, avec l'exploitant.** Sans souhaiter de dérégulation totale, **les notaires demandent un « choc de simplification » des aides, qui faciliterait leur usage raisonné.**

FAST AND FURIOUS :

Quand produire à tout prix nuit aux hommes et aux territoires

En baisse dans les classements mondiaux,

avec des acteurs à l'image dégradée et au quotidien difficile : notre agriculture ne va pas bien. Territoires variés, climatologie favorable, savoir-faire agronomique : malgré ces atouts comment se fait-il que la France agricole subisse de tels déboires ? Les agriculteurs sont confrontés à un dilemme : comment nourrir plus de monde en préservant les sols ? Les agriculteurs doivent faire plus avec moins. Moins de terre, moins d'aide, moins de moyens. **Il faut encourager, contrôler et inciter à la transition agroécologique.**

Le contrôle des émissions polluantes est-il adapté ? Suffisant ? Légitime ? Comment optimiser les contraintes et sortir de la logique du tout-chimique ? Des grands élevages aux fermes biologiques, il n'y a pas de modèle unique. La permaculture et le maraîchage en bord de ville doivent coexister avec les grandes cultures céréalières.

Tout le paysage agricole doit être maintenu et encouragé. Valoriser les produits et les modèles économiques divers nous permettra de créer un territoire équilibré.

Grandes exploitations et petites fermes

DEUX HISTOIRES DE RÉUSSITE

À côté de Bordeaux, une exploitation de 2000 ha où l'on cultive carottes et poireaux sur une terre sableuse depuis les années 70. Soumis à une certification de leurs produits, ces agriculteurs travaillent avec les ingénieurs agronomes qui inventent des méthodes d'exploitation vertueuses. L'exploitation répond à la charte de l'association « Demain la terre ». Dans le champ voisin, des outils de conditionnement des produits, une usine de conditionnement et de nettoyage ont été créés. La digitalisation est à l'œuvre partout, de la production à la vente. Sondes dans les sols pour mesurer l'humidité, tracteurs guidés par satellites, lasers pour trier les légumes, commandes sur Internet et site commerçant en lien avec la grande distribution...

Dans cette exploitation, on défend l'idée de travailler de manière très moderne en produisant des légumes de qualité élevée, sans compensation chimique. Un modèle de réussite à grande échelle.

« Deux jeunes qui veulent s'installer dans l'élevage bio m'ont consulté. Dans mon secteur, très céréalier, ils avaient eu l'idée de s'installer dans les espaces protégés pour faire paître leurs bêtes. Grâce à un bail rural environnemental, ils ont obtenu des parcelles protégées, avec une obligation d'entretien de la biodiversité et une interdiction de traiter les sols. La SAFER a racheté toutes les zones de captage des eaux avant de les revendre au syndicat des eaux qui gère le site. La location coûte moins cher, la terre est évidemment bio, et ils ont pu créer leur petite exploitation labellisée à peu de frais. »

Guillaume LORISSON

L'agriculteur 2.0, portrait de l'exploitant du XXI^e siècle

- Ingénieur agricole-fiscaliste-chef d'entreprise, voilà à quoi devrait ressembler l'agriculteur du XXI^e siècle.
- Un agriculteur, c'est avant tout un agronome, qui respecte les sols et l'eau.
- Un technicien capable de travailler avec les nouvelles technologies.
- Avec une âme de chef d'entreprise, capable de mutualiser les dépenses et les parcelles.
- Un manager qui sait animer ses équipes.
- En assurant les débouchés de ses produits grâce à un marketing inventif...



En imaginant des solutions foncières et en facilitant l'exploitation du foncier, le notaire est au cœur de l'agriculture. Entre exploitation vertueuse et meilleure appropriation du territoire agricole, dessiner un pacte social environnemental.

L'AVENIR DE NOS FORÊTS ET DES ÉNERGIES RENOUVELABLES

De la forêt multiséculaire aux énergies renouvelables, l'état des lieux et des ressources, qui font l'avenir de l'énergie

« *Le trop est la menace qui nous guette* », affirme Erik Orsenna interrogé par Jean-Louis Servan-Schreiber dans son dernier livre, *L'Humanité, apothéose ou apocalypse*. Trop d'hommes ; trop de ressources dépensées, trop de besoins... De l'épuisement annoncé des énergies fossiles à la difficulté de stockage des énergies renouvelables, la transition énergétique est un défi majeur du XXI^e siècle.

L'explosion énergétique après-guerre a encouragé le nucléaire. C'est pourquoi les énergies renouvelables, pourtant très utilisées à travers l'hydraulique pendant les 30 glorieuses, sont encore si timorées en France, et leur usage si complexe.

Les ressources d'avenir ne sont pas forcément celles auxquelles on s'attend. La fo-



Antoine GENCE,
Notaire à Rouen



Eric MEILLER,
Notaire à Saint-Chamond

rêt en est une, riche en biomasse, inexploitée. Les énergies renouvelables aussi, dont l'émergence et les nouveaux usages demandent un accompagnement juridique et fiscal. Notre état des lieux et nos conseils, pour nos clients, nos confrères, les pouvoirs publics et l'ensemble de nos concitoyens.

LA FORÊT FRANÇAISE en chiffres

28 % du territoire métropolitain est couvert de forêts.

45 millions de tonnes de CO₂ net séquestrées par la forêt, soit 8% du total des émissions nationales de gaz à effet de serre.

Surfaces forestières : **12 %** possédées par les collectivités territoriales ;

18 % par l'État ;

70 % par les 3,8 millions de propriétaires privés.



La forêt

UNE RESSOURCE EN JACHÈRE

On s'y promène, on y respire... Mais la forêt n'est pas seulement un paysage ou une nostalgie ; c'est aussi une richesse à exploiter. Ces deux derniers siècles, elle a - contrairement à une idée reçue - doublé en superficie mais pas en surface exploitée. 60 % de la croissance annuelle est récoltée. La balance des produits forestiers est chroniquement déficitaire. Or la forêt, exploitée, participe à la qualité des eaux, à la fixation du carbone et à la biodiversité. L'une des causes de sa sous-exploitation : le morcellement.

Répartie entre 2/3 de forêt privée et 1/3 de forêt publique, la forêt est devenue un territoire mité, fait de multiples friches, difficile à vendre, à acheter, à transmettre. Nous avons travaillé autour de ces problématiques, en cherchant à améliorer la détention et, par là, l'exploitation forestière. Groupements forestiers, lutte contre le morcellement, valorisation des parcelles abandonnées... « *Nous avons le devoir d'exploiter durablement la forêt* ».

Biens sans maître : et si nous avions la solution ?

La problématique des biens sans maître inexploités, récurrente sur le territoire forestier, peut être éclaircie. Les notaires peuvent y contribuer en réutilisant ou en adaptant des outils juridiques existants pour réinventer une exploitation forestière moderne.

Forêt en friche et maquis juridique

Le maquis juridique favorise la forêt éclatée. Pour créer de la biomasse forestière, il faut passer des conventions pluriannuelles d'exploitation.

Groupements forestiers, coopératives, des solutions existent pour réhabiliter et exploiter l'or vert !

L'or vert à l'étude

Le notaire, acteur à la frontière entre droit public (conseil des communes) et droit privé, peut utiliser son savoir-faire pour donner les outils et imaginer les modes de regroupement des propriétés. Unir les propriétaires afin qu'ils mutualisent les charges et les risques.

La preuve par l'exemple des parcelles abandonnées et réorganisées par le notaire.

Les aberrations législatives

Dix ans ! C'est le délai observé entre la décision d'installer un site de production d'énergies renouvelables et son entrée en production... Que faut-il modifier dans les textes pour faire évoluer les pratiques et les mentalités ?

- **Le prix du kilowatt-heure est plus élevé à la vente qu'à l'achat : on fabrique une énergie qu'on vend, s'éloignant chaque jour de la possibilité de parvenir à l'autosuffisance.**
 - **Fabriquer de l'énergie n'entre pas dans l'objet du bail rural et peut conduire ultimement à l'expulsion de l'exploitant.**
-

Les énergies renouvelables

■ Pour sécuriser les approvisionnements, favoriser et anticiper le recul **des ressources en hydrocarbures, pour prendre soin de l'environnement, il est nécessaire de se tourner vers l'éolien, le photovoltaïque, l'hydraulique. La France devrait porter à 30 % sa part d'énergies renouvelables à l'aube de 2030. Mais ces solutions nouvelles demandent un travail prospectif juridique et scientifique.**

Les notaires ont un rôle de conseil majeur à jouer dans l'accompagnement de la création de fermes photovoltaïques et de champs d'éoliennes, tout comme dans la construction individuelle de solutions décentralisées d'énergie ou encore pour anticiper et accompagner la fin d'exploitation.

Blocages juridiques et solutions innovantes : lumière sur le vitivoltaïque

Faire pousser ses vignes ou ses tomates en produisant l'énergie nécessaire à une production sur mesure... Au risque... de se faire expulser par son propriétaire ? La législation est en retard sur la recherche. Avec un bail rural, l'agriculteur n'a pour le moment pas le droit de produire

son énergie. Risque d'expulsion ou simple découragement, les initiatives se raréfient.

Au domaine de Nidolères, dans le Roussillon, on parie sur le climat et sur l'avenir

Le monde agricole, et particulièrement les vignobles méditerranéens sont de plus en plus impactés par les changements climatiques. Pour certains domaines, les températures excessives altèrent déjà les productions.

Au domaine de Nidolères dans le Roussillon (exploité depuis huit générations), en partenariat avec l'INRA et la Chambre d'agriculture, les producteurs ont lancé un projet VITI-PHOTOVOLTAÏQUE. Les panneaux photovoltaïques sont utilisés comme régulateurs « intelligents » des paramètres microclimatiques de la plante. Cela évitera ainsi les brûlures sur les feuilles, sur les grappes ou la concentration trop forte en sucre et garantira une maturité plus progressive.

Créateur d'emplois, mais aussi incitateur d'oénotourisme, le projet est à la pointe de cette question qui nous préoccupe : le conflit actuel d'utilisation des terres agricoles pour l'énergie ou l'alimentation.

Renouveler les énergies et les lois

■ Subventions, arnaques, coût du kilowatt-heure en fonction de son origine... Le notaire peut baliser le chemin de l'autoproduction pour ses clients en amont d'une installation privative.

■ À chaque grande évolution de notre société, les outils juridiques ont été adaptés aux objectifs de son évolution. Pour exemple, la loi réglementant les ventes en état futur

d'achèvement a été adoptée pour encadrer la nécessité de construction de logements. En ce qui concerne la transition énergétique, nous manquons encore d'une grande loi. Mais le droit est en retard sur les technologies innovantes. Les énergies renouvelables doivent exister partout, à petite et à grande échelle, au quotidien. Nous ne sommes qu'aux prémices de l'autoconsommation.

Incitations fiscales, leviers et subventions... la machine est amorcée, manquent les grands outils juridiques capables d'accompagner et d'accélérer la transition. À nous, notaires, de dégager quelques grands principes à proposer au législateur.



Avec la participation de **François Baroin**, journaliste, avocat et homme politique français. Ancien ministre, maire de Troyes, Président de l'Association des maires de France et des présidents d'intercommunalités.

L'AVENIR DE NOS TERRES HABITÉES



Christophe SARDOT,
Notaire à Lyon

Antoine TEITGEN,
Notaire à La Chapelle-sur-Erdre

La ville du futur dessinée par ses habitants

La ville du futur... Comment l'imaginer ? À la manière d'un film d'anticipation, où les voitures voleraient et où les espaces verts fleuriraient ? Pourquoi pas. Mais nous sommes avant tout partis du citoyen. Celui que nous aimerions être, celui qui habitera cette ville de demain. Celui sans lequel elle resterait vide.

Notre réflexion, conduite autour de l'article L 101-2 du Code de l'urbanisme et nourrie des retours de nos clients, d'architectes, d'urbanistes, d'élus et des citoyens, nous a permis de dégager les besoins des occupants et utilisateurs de la ville de demain.

Santé, transports, politique du logement, attractivité, commerce, numérique, formation, qualité de l'air, loisirs, sécurité... C'est à tous ces besoins que la ville de demain doit répondre. Nous en avons imaginé les contours. À quoi ressemblerait ce cadre de vie sain ? Confortable ? Pratique ?

La première conclusion de cette étude, c'est que nous ne créerons pas la ville si ses habitants ne sont pas acteurs de ces projets.

LA VILLE en chiffres

95 % de la population française vit sous l'influence de la ville.

820 habitants au km² dans les grands pôles urbains.

Les 15 plus grandes aires urbaines de France génèrent les trois quarts de la croissance (France stratégie).

La ville compacte

■ **Loin des écueils d'une pensée purement topographique, sociologique ou démographique, réfléchir aux pistes de progrès en améliorant les outils législatifs et réglementaires.**

Exploiter les ressources du territoire urbain pour faire face au besoin de densification, partager la ville et son occupation entre tous ses utilisateurs en appréhendant la multifonctionnalité du territoire urbain. Ne pas mettre de côté la mixité sociale, encadrer la végétalisation des immeubles et l'agriculture urbaine : autant de défis pour la ville compacte.

Et si l'avenir était la verticalité ?

Une crèche au rez-de-chaussée, un bureau au 3^e, des appartements ici et là, un toit végétalisé transformé en potager partagé, une surélévation en bois...

La multifonctionnalité, c'est la fin des transports polluants et des heures gaspillées, c'est le co-(coworking, coliving) et le partage d'occupation...

La ville de demain prend de la hauteur.

Smart city : les outils d'un urbanisme intelligent

C'est par son économie, sa mobilité, son environnement, ses habitants (leur mode de vie) et enfin son administration qu'une smart city est intelligente. Devenant attractive, elle crée des richesses, de l'emploi et du partage *via* l'optimisation des coûts, de l'organisation et de l'espace.

Ce concept d'origine anglo-saxonne n'est pas nouveau. Les pionnières dans le domaine sont les mégapoles d'Asie, comme Hong Kong ou Singapour. Depuis la fin du 20^e siècle, les technologies avancées et les services de pointe sont les activités dominantes de Singapour, ville audacieuse et futuriste. Cela s'illustre notamment par l'implantation à travers toute la ville d'arbres artificiels hauts de 50 mètres. Ces arbres sont équipés de modérateurs de température. Ils éclairent, récoltent l'eau de pluie, collectent des ordures à l'aide de capteurs. Open data et bâtiments intelligents : la smart city fait émerger les besoins et leur résolution en tenant compte de l'efficacité énergétique et du bien-être des habitants.





La ville étendue

Les problèmes de la ville étendue sont différents de ceux de la ville compacte. La mixité sociale est souvent mieux vécue que dans les villes plus denses. En revanche, les transports et équipements publics sont généralement insuffisants.

En 2050, entre 70 % et 80 % de la population mondiale vivra en zone urbaine. La France n'échappera pas à ce phénomène.

L'exode rural a entraîné un développement exponentiel des territoires urbains. Inversement, l'équivalent d'un département français de terres agricoles disparaît tous les sept ans. Ce phénomène engendre un déclin de l'attractivité des territoires ruraux corrélatif à l'étalement des villes.

L'un des problèmes de la ville étendue est la lutte contre l'étalement urbain. La préservation des territoires naturels passe par la sanctuarisation de certaines zones. Il convient également de simplifier les

La ville à l'étude

Que peut le notariat pour tendre vers cette ville idéale ?

- Favoriser la multiplicité des usages dans un même immeuble : commercial, habitation, énergie, agriculture... ;
- Simplifier et adapter les baux ;
- Faciliter l'accès à la propriété ;
- Adapter la réglementation existante aux nouveaux usages (coworking, coliving...).

règles de densification des lotissements. La revitalisation des bourgs dans le cadre d'un aménagement commercial cohérent est aussi un enjeu majeur. Compte tenu de leur situation géographique ou de leur passé historique, certaines villes doivent faire face à l'augmentation massive de leur population à certains moments de l'année.



Avec la participation de **Agnès Verdier-Molinié**, directrice de la Fondation iFRAP (Fondation pour la Recherche sur les Administrations et les Politiques publiques) et essayiste.

L'AVENIR DE NOS POLITIQUES FISCALES : **FREINS ET LEVIERS**



Christophe LE GUYADER,
Notaire à Lagny-sur-Marne

Marie-Lore TREFFOT,
Notaire à Avrillé

Parce que le financement est à la croisée de tous les enjeux et le passage obligé d'une vision globale et cohérente de l'avenir.

Parce qu'il en est de même du territoire français, complexe, riche et singulier, où terres agricoles, métropoles et villages coexistent et doivent trouver leur place.

L'idée de cette commission transversale est de faire émerger les financements d'une politique cohérente d'aménagement du territoire, dépassant les clivages actuels.

La commission « Demain le financement » a travaillé et réfléchi pour donner les pistes d'une fiscalité cohérente et incitative, applicable au territoire considéré comme un tout.

La commission répertorie et analyse les aides et les incitations fiscales

pour façonner le territoire.

Agriculture, bois, énergies renouvelables, villes... Si les précédentes commissions ont adopté une approche civiliste, notre regard est résolument financier et fiscal. Inciter et favoriser ont été nos principaux axes de réflexion.

AGRICULTURE ET FORÊT

La structure de nos territoires a été sensiblement modifiée au gré des aides et incitations fiscales.

Fort de son expérience et de sa proximité avec les réalités locales, le notariat a pu dégager quelques idées forces en la matière :

- Alléger le poids du foncier dans l'entreprise agricole.
- Trouver des outils pour mieux gérer les aléas climatiques, économiques et sanitaires de l'agriculture.
- Inciter les propriétaires forestiers à gérer ...

- ... les petites parcelles dont la rentabilité de la gestion est aléatoire.

L'ENJEU DE L'EFFICACITÉ ÉNERGÉTIQUE

Deux problèmes majeurs nous sont apparus : la réduction de la consommation d'énergie, et le développement des énergies renouvelables.

Comment inciter à consommer moins ?

À produire plus ?

La production d'énergies renouvelables est un enjeu commercial. De ce fait, des questions se posent aux particuliers qui souhaiteraient se lancer dans la production. Mais il faut aussi tendre vers l'auto-consommation.



- Sur un plan théorique : Est-ce une activité commerciale ? Assujettie aux bénéfices agricoles ? Comment l'agriculteur peut-il créer de l'énergie sans perdre son statut fiscal ?

- Sur un plan pratique : développer des dispositifs d'incitation à l'efficacité énergétique. Certificats d'économie énergétique, promotions, bons d'achat, compensation financière de travaux de rénovation énergétique en prenant en compte la globalité du logement, mais aussi des bureaux, oubliés jusqu'à présent...

Plus globalement : les aides d'aujourd'hui n'ont pas une vision assez complète de la rénovation énergétique. Les aides incitent à des actions ponctuelles de rénovation sans vision globale et efficace.

LA VILLE

Comment endiguer la pénurie de logements en ville en maîtrisant l'étalement urbain ? Des solutions existent grâce au financement.

- Modifier la fiscalité pour tendre vers cet objectif.
- Inciter à céder les espaces constructibles dans les friches industrielles.
- Favoriser la surélévation des bâtiments existants.

Après l'étude des parties du territoire par les autres commissions, une réflexion globale s'avère nécessaire. Le territoire français mérite d'être observé selon toutes les spécificités qui font de lui un territoire unique, varié, si précieux.

LA TERRE VUE DU CIEL **DES NOTAIRES**

Par Hubert BOSSE-PLATIÈRE,

Professeur de droit à l'université de Bourgogne et Rapporteur de Synthèse

La terre en partage. Répartir les activités humaines sur l'ensemble de notre territoire a toujours été une question foncièrement politique.

La terre mobilise tout aussi bien l'espace - où mettre la ville, l'agriculture et la forêt ? - que le temps - quelle terre laisserons-nous à nos enfants ?

L'urgence environnementale nous oblige, par égoïsme collectif, à sortir d'une période marquée du sceau de l'individualisme. La Terre est un bien précieux, une denrée rare, un bien commun, qu'il convient de chérir.

Ce cri environnemental est mondial, mais la France, comme les autres pays, doit y prendre sa part.

Au fond, il s'agit de repenser nos modes de vie en réalisant cette transition écologique et énergétique du territoire.

Déjà, l'agriculture se réoriente vers l'agroécologie. La forêt abandonne les contes sombres de notre enfance et aspire à être cette bouffée d'oxygène sans cesse renouvelée. La city se veut smart.

Le droit a toujours eu cette double fonction : symbolique (dessiner des modèles, construire des repères) et opératoire (rendre à chacun ce qui lui est dû).

Sous ces deux aspects, il semble à la traîne, mais comment pourrait-il en être autrement tant une telle (r)évolution ne peut se faire sans fractures.

Une pensée globale du territoire fait cruellement défaut alors que la terre suscite, localement, bien des convoitises.

Mais le droit c'est aussi de la technique. Il appartient aux juristes d'imaginer sans cesse de nouveaux outils.



Comment s'étonner, dès lors, que le notariat souhaite s'adresser à la société tout entière ?

De la gentrification à la densification des villes, de l'étalement urbain à la compensation sous toutes ces formes, de l'agriculture urbaine à l'agroforesterie... Le notariat, par son maillage territorial, est un observateur attentif et un acteur majeur de toutes ces mutations foncières, de leurs usages et de leurs conflits.

Le retour en force des valeurs collectives ne devrait pas faire oublier que ce n'est pas à l'échelle de l'homme que se bâtit la propriété, mais à l'échelle de la famille. L'espace est d'autant mieux défendu quand il s'accompagne de la prise en compte du temps, non pas celui qui passe, mais celui qui dure.

ASSOCIATION CONGRÈS DES NOTAIRES DE FRANCE

Le Congrès des notaires de France est une association de plus de 120 ans ayant pour objet unique de produire une réflexion annuelle d'intérêt général issue de la pratique notariale, en contact quotidien avec les citoyens.

Ce long travail d'investigation est mené par une équipe de notaires encadrée par l'Association Congrès Notaires de France, resserrée autour d'un Président et d'un Rapporteur Général, tous deux notaires, et suivie par un professeur de droit reconnu dans sa matière.

UNE CONTRIBUTION DU NOTARIAT À L'INTÉRÊT GÉNÉRAL

Un ouvrage, un événement, des propositions de loi : le Congrès des Notaires de France n'est pas uniquement un grand moment de rassemblement de la profession.

Chaque année, le résultat concret de ce travail de recherche est livré à la société sous plusieurs formes :

- **Un ouvrage très substantiel**, largement diffusé, qui dresse un bilan du droit applicable au thème choisi, confronté à la réalité de la pratique professionnelle. Ce rapport est considéré comme une mine d'informations juridiques sur des thèmes sociétaux.
- **Une série de propositions d'amélioration du droit et de la pratique professionnelle** soumises au vote des notaires de France, avant d'être relayées auprès des pouvoirs publics. Source d'inspiration pour améliorer la règle là où elle s'avère insuffisante ou

Les outils numériques

Pour aller plus loin, il y a désormais :

www.notairesdanslacite.com

- Des expériences, des questions, des interrogations...
- Des chiffres, des interviews, des textes de loi, des témoignages, des précisions...
- Et pendant le Congrès :
 - Une newsroom proposant des nouveaux contenus libres de diffusion (bandeaux, articles, photos, vidéos courtes, discours, propositions votées).
 - Une application mobile dédiée aux congressistes : m.congresdesnotaires.fr

inadaptée, et de proposition d'outils pédagogiques aux notaires.

- **Un temps fort démocratique et politique annuel de 4 000 professionnels.** Cet événement professionnel organisé chaque année dans une ville différente, est ainsi un lien entre les notaires et les pouvoirs publics. C'est un rendez-vous pour prendre le pouls de la politique en matière de justice et d'accès au droit, au travers de l'intervention de personnalités politiques et économiques, et de la participation de 150 acteurs et partenaires économiques et associatifs.

LE CONGRÈS : des propositions et des actes

Près d'une centaine de lois, de décrets et d'ordonnances ont été inspirés ou enrichis de propositions émanant du Congrès des Notaires de France puis du congrès de 1958. Le statut de la femme mariée et celui de l'enfant dans les années 50, en 2004, le PACS, issu d'une proposition du 100^e Congrès, voté en 2006. En 2014, la proposition sur l'insaisissabilité automatique de la résidence principale conduit à l'article 206 de la loi Macron, n° 2015-990

du 6 août 2015, pour la croissance, l'activité et l'égalité des chances économiques. En prise avec leur époque, ses mutations et ses besoins, les thèmes étudiés par le collège de notaires bénévoles qui composent chaque année le directoire se transforment en pistes concrètes d'amélioration du droit pour le législateur.

Le Congrès des notaires, un lieu d'échanges, de propositions et de progrès...

L'ÉQUIPE DU 114^e CONGRÈS

DIRECTOIRE



PRÉSIDENT :
Emmanuel CLERGET
La Charité-sur-Loire



VICE-PRÉSIDENT :
Remy SAMSON
Lyon



RAPPORTEUR GÉNÉRAL : Antoine BOUQUEMONT
Reims



COMMISSAIRE GÉNÉRAL : Fabrice ARBAUD
Antibes



TRÉSORIÈRE ET CHARGÉE DES MASTER CLASS :
Jeanne BAVIERE-RYSSEN
Paris



COMMUNICATION NATIONALE :
Frédéric PHAN THANH
La Baule



COMMUNICATION RÉGIONALE :
Jeanne CASPAR
Beaulieu-sur-mer



SECRÉTAIRE GÉNÉRALE :
Elisabeth DUPART-LAMBLIN
Paris

RAPPORTEUR DE SYNTHÈSE :



HUBERT BOSSE-PLATIÈRE,
professeur
à l'Université
de Bourgogne

PREMIÈRE COMMISSION : DEMAIN L'AGRICULTURE



PRÉSIDENT :
Guillaume LORISSON
Dijon



RAPPORTEUR :
Rachel DUPUIS-BERNARD
Gray

DEUXIÈME COMMISSION : DEMAIN L'ÉNERGIE



PRÉSIDENT :
Antoine GENCE
Rouen



RAPPORTEUR :
Eric MEILLER
St Chamond

TROISIÈME COMMISSION : DEMAIN LA VILLE



PRÉSIDENT :
Christophe SARDOT
Lyon



RAPPORTEUR :
Antoine TEITGEN
La-Chapelle-sur-Erdre

QUATRIÈME COMMISSION : DEMAIN LE FINANCEMENT



PRÉSIDENT :
Christophe LE GUYADER
Lagny-sur-Marne



RAPPORTEUR :
Marie-Lore TREFFOT
Avrillé

CONTACTS

CONSEIL SUPÉRIEUR **DU NOTARIAT NOTARIAT**

CAROLINE GAFFET

01 44 90 31 74
caroline.gaffet.csn@notaires.fr

MERIAM BARKA

01 44 90 31 79
meriam.barka.csn@notaires.fr

[Retrouvez plus de données chiffrées en annexes](#)

LA FERME FRANCE



40% DES SOLS FRANÇAIS SONT DES ESPACES NATURELS (FORÊTS, LANDES, ROCHES, ETC.)

LES SOLS BOISÉS COUVRENT 17 MILLIONS D'HECTARES, SOIT PRÈS DE 31% DU TERRITOIRE MÉTROPOLITAIN



54% DU TERRITOIRE EST COMPOSÉ DE SURFACES AGRICOLES

LA FRANCE REPRÉSENTE **19%** DE LA PRODUCTION EUROPÉENNE AGRICOLE DEVANT L'ALLEMAGNE 15% ET L'ITALIE 10%

LES GRANDES CULTURES (CÉRÉALES, OLÉAGINEUX, PROTÉAGINEUX, BETTERAVES...) REPRÉSENTENT UN PEU PLUS DE **40%** DE LA SUPERFICIE AGRICOLE UTILISÉE

5^E PRODUCTEUR MONDIAL DE BLÉ APRÈS LA CHINE, L'INDE LA RUSSIE ET LES USA

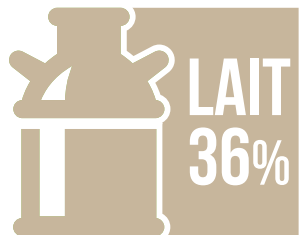
LA FILIÈRE **FRUITS & LÉGUMES** REGROUPE **450 000 EMPLOIS DIRECTS & 75 000 ENTREPRISES**

1^{ER} CHEPTEL BOVIN DE L'UNION EUROPÉENNE



19 MILLIONS DE TÊTES BOVINES DONT **3,7M VACHES LAITIÈRES**

PRINCIPALES PRODUCTIONS ANIMALES



LES BOISSONS, VINS ET ALCOOLS SONT LES PRODUITS LES PLUS EXPORTÉS PAR LA FRANCE

5,6% DES EXPORTATIONS MONDIALES DE PRODUITS AGROALIMENTAIRES SONT FRANÇAISES

LA FRANCE COMPTE

474 000

EXPLOITATIONS AGRICOLES



922 000 PERSONNES VIVENT ET TRAVAILLENT DANS LES FERMES FRANÇAISES



63% SONT DES EXPLOITANTS SOIT **581 000** **23% DE MOINS QU'IL Y A 13 ANS**

1/4 DES CHEFS D'EXPLOITATION OU COEXPLOITANTS SONT DES FEMMES

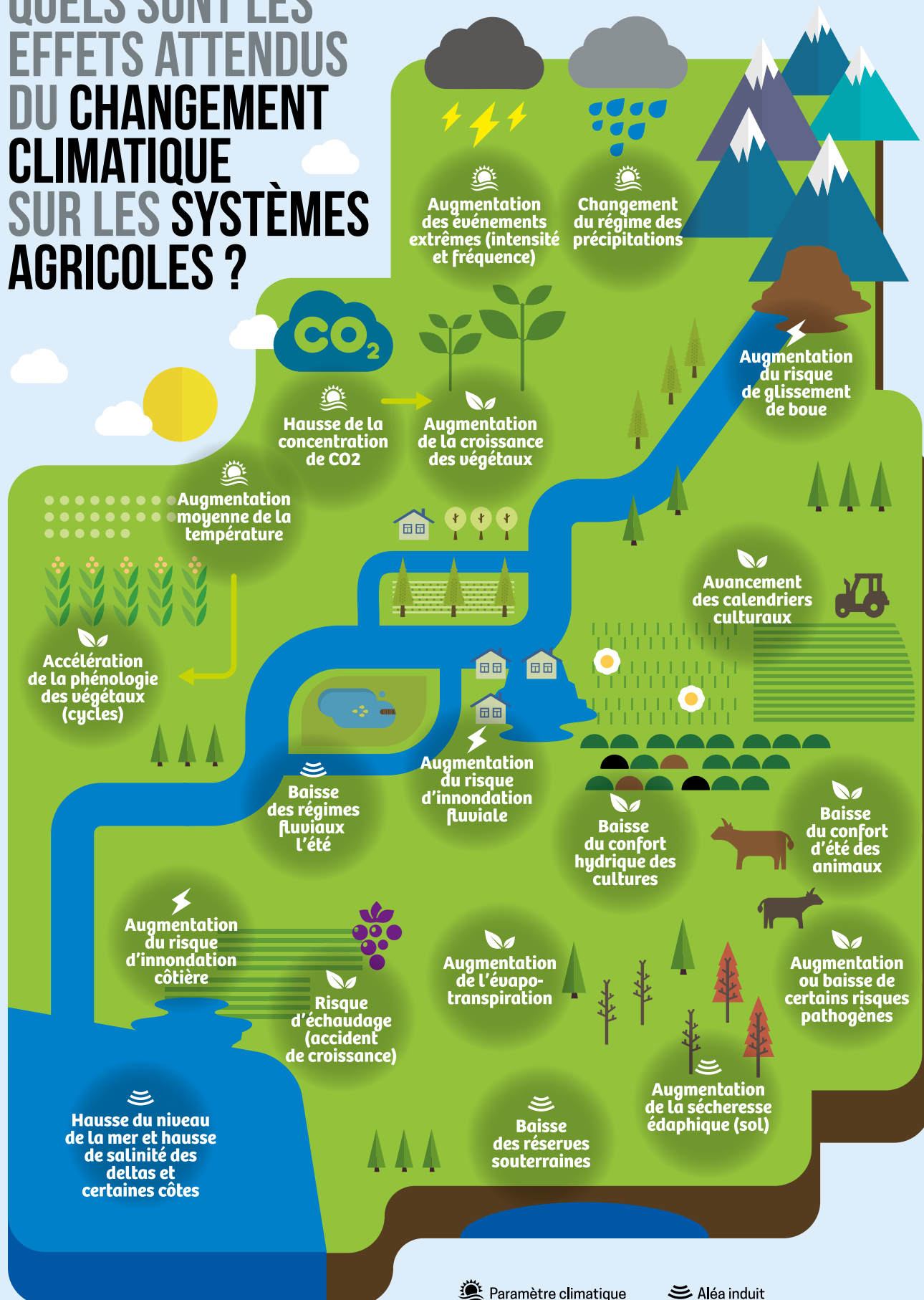
LES FEMMES REPRÉSENTENT DES ACTIFS PERMANENTS AGRICOLES 32%



AVEC **9,1 MILLIARDS D'EUROS EN 2014** L'AGROALIMENTAIRE REPRÉSENTE LE **3^E EXCÉDENT COMMERCIAL** DE LA FRANCE DERRIÈRE L'AÉRONAUTIQUE ET L'INDUSTRIE PHARMACEUTIQUE



QUELS SONT LES EFFETS ATTENDUS DU CHANGEMENT CLIMATIQUE SUR LES SYSTÈMES AGRICOLES ?



☀ Paramètre climatique ☹ Aléa induit
 🌿 Indicateur agroclimatique ⚡ Aléa induit dont événement extrême

Utilisation du territoire occupation des sols

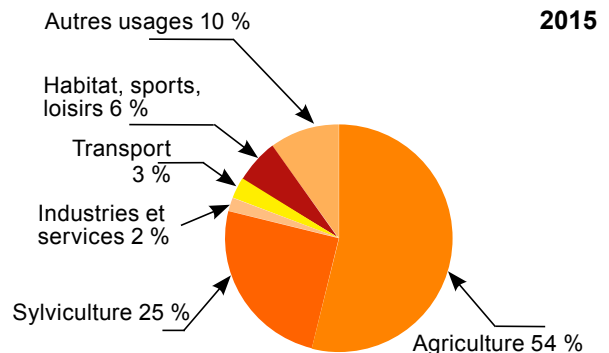
L'agriculture s'étend sur 54 % du territoire métropolitain, la sylviculture sur 25 %. Les terres vouées à l'agriculture sont essentiellement des espaces cultivés et des surfaces toujours en herbe, mais aussi certaines friches et landes destinées à l'élevage et certains espaces artificialisés comme les bâtiments d'exploitations. Entre 2006 et 2015, les usages agricoles ont perdu un point de surface tandis que la sylviculture est stable.

Entre 2006 et 2015, 561 milliers d'hectares (mha) de sols agricoles sont devenus des sols artificialisés et 853 mha des sols naturels (landes ou friches et espaces boisés). Inversement, 198 mha de sols artificialisés (chemins d'exploitation, aires de stockage, etc.) et 620 mha de sols naturels se sont transformés en sols agricoles. En bilan net, les sols agricoles diminuent de 596 mha, soit 66 mha par an en moyenne, une perte relative de 0,23 % par an. Après un ralentissement de 2008 à 2012, les pertes annuelles de terres agricoles s'accroissent à nouveau de 2012 à 2015.

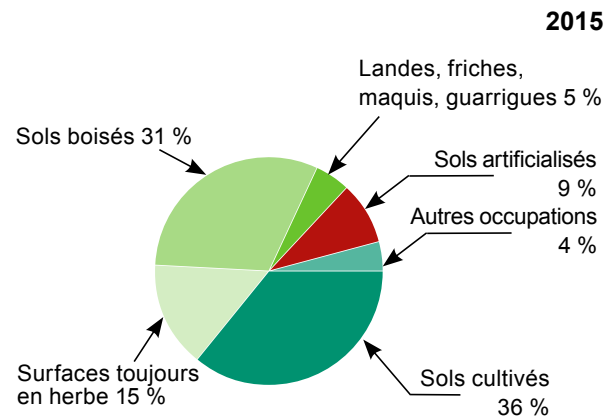
Les sols artificialisés (sols bâtis, sols revêtus ou stabilisés et autres sols artificialisés) augmentent de 548 mha de 2006 à 2015. En hausse moyenne de 1,8 % par an entre 2006 et 2008, cette expansion ralentit ensuite (+1,1 % par an).

Territoire métropolitain

• Usage socio-économique



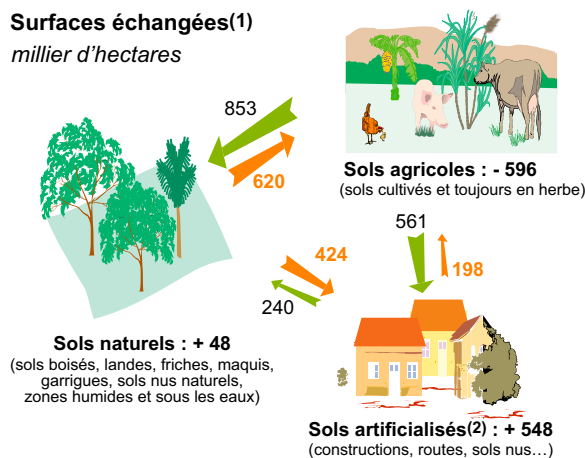
• Occupation physique



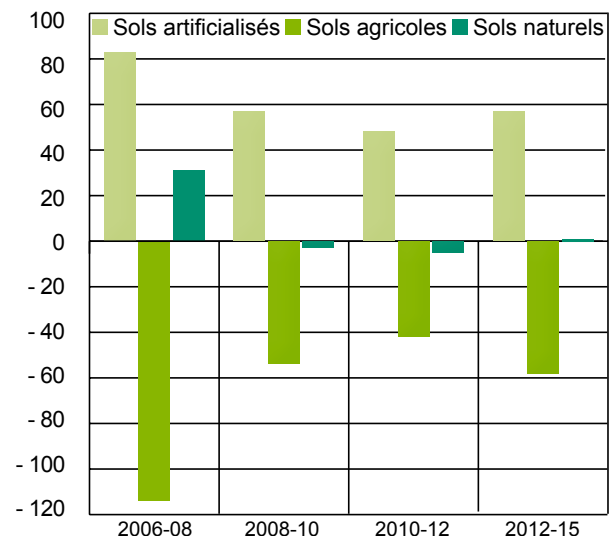
Champ : France métropolitaine.
Source : Agreste - Teruti-Lucas

Changements d'occupation entre 2006 et 2015

Surfaces échangées(1) millier d'hectares



Changements d'occupation en moyenne annuelle millier d'hectares



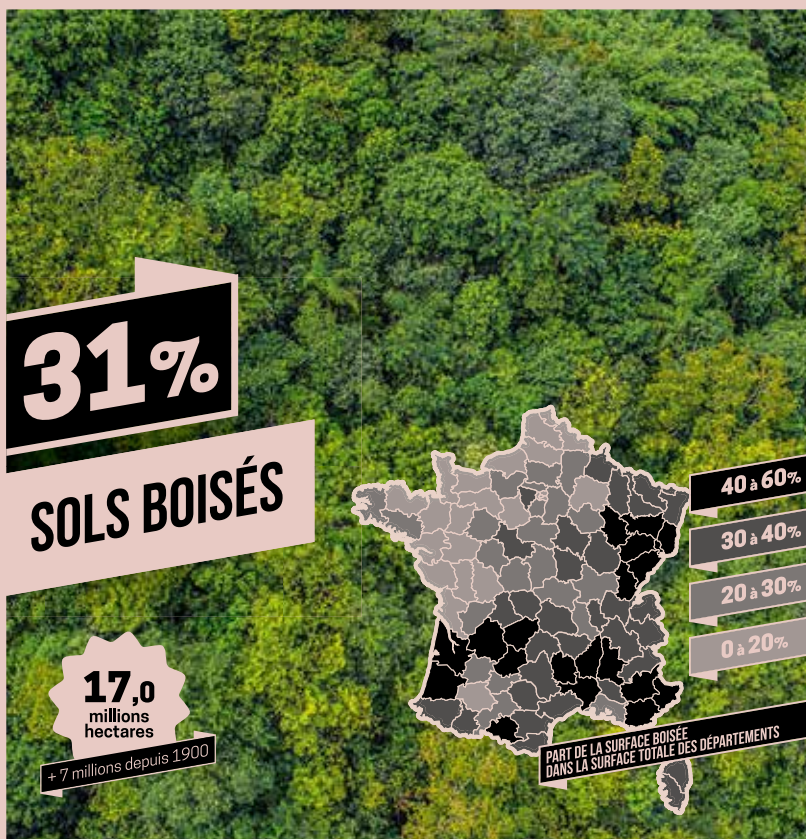
(1) les flèches indiquent les surfaces échangées entre 2006 et 2015 ; la difficulté du classement des différents espaces selon leur occupation et leur usage rend délicat l'estimation du volume des échanges. Toutefois, le solde indiqué en face de chaque type d'occupation correspond à des évolutions nettes réelles des occupations du sol, dans la limite des précisions statistiques.

(2) voir glossaire « sols agricoles », « sols naturels », « sols artificialisés », « Teruti-Lucas ».

Champ : France métropolitaine. Les territoires non observables entre 2006 et 2015 sont exclus.

Source : Agreste - Teruti-Lucas

L'AGRICULTURE ET LA FORÊT DANS LE TERRITOIRE



LA FORÊT

4^E FORÊT EUROPÉENNE

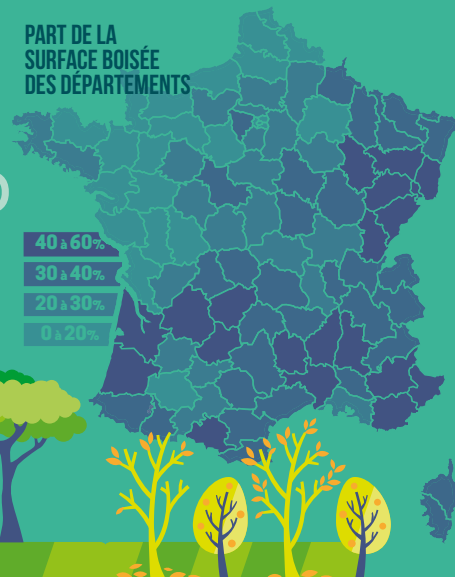
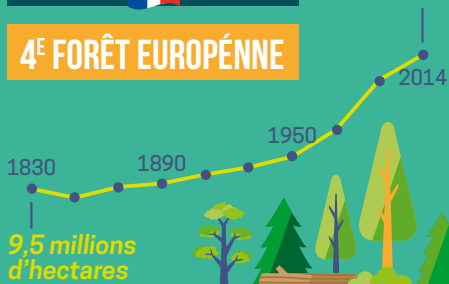
16 31%

millions d'hectares

du territoire métropolitain

PART DE LA SURFACE BOISÉE DES DÉPARTEMENTS

- 40 à 60%
- 30 à 40%
- 20 à 30%
- 0 à 20%



À QUI APPARTIENNENT LES FORÊTS?

| | | |
|----------------------|--|--------------------------------|
| Privée 75% | Publique (collectivités) 15% | Domaniale (État) 10% |
|----------------------|--|--------------------------------|

LA FORÊT DANS LES DÉPARTEMENTS D'OUTRE MER (en hectares)

| | |
|------------|-----------|
| Guyane | 8 000 000 |
| La Réunion | 139 000 |
| Guadeloupe | 66 000 |
| Martinique | 50 000 |
| Mayotte | 14 000 |

RICHE EN BIODIVERSITÉ...

138

espèces d'arbres forestiers



QUELLES SONT LES PRINCIPALES ESPÈCES?

Chêne Hêtre Pin
Épicéa, sapin, châtaignier.
Et aussi : charme, frêne, érable, peuplier...

71% de feuillus
29% de résineux



LA FORÊT ABRITE :



73 espèces de mammifères



120 espèces d'oiseaux



72% de la flore métropolitaine

44% de la surface du réseau Natura 2000* est constituée de forêts

* Ensemble de sites naturels européens identifiés pour la rareté ou la fragilité des espèces sauvages, animales ou végétales, et de leurs habitats.

...ET BÉNÉFIQUE POUR L'ENVIRONNEMENT



La forêt capte 15% des émissions de CO₂ annuelles françaises

1m³ de bois stocke 1 tonne de CO₂



1m³ de bois utilisé comme matériau évite 1 tonne de CO₂ émise pour la fabrication et l'emploi d'un autre matériau

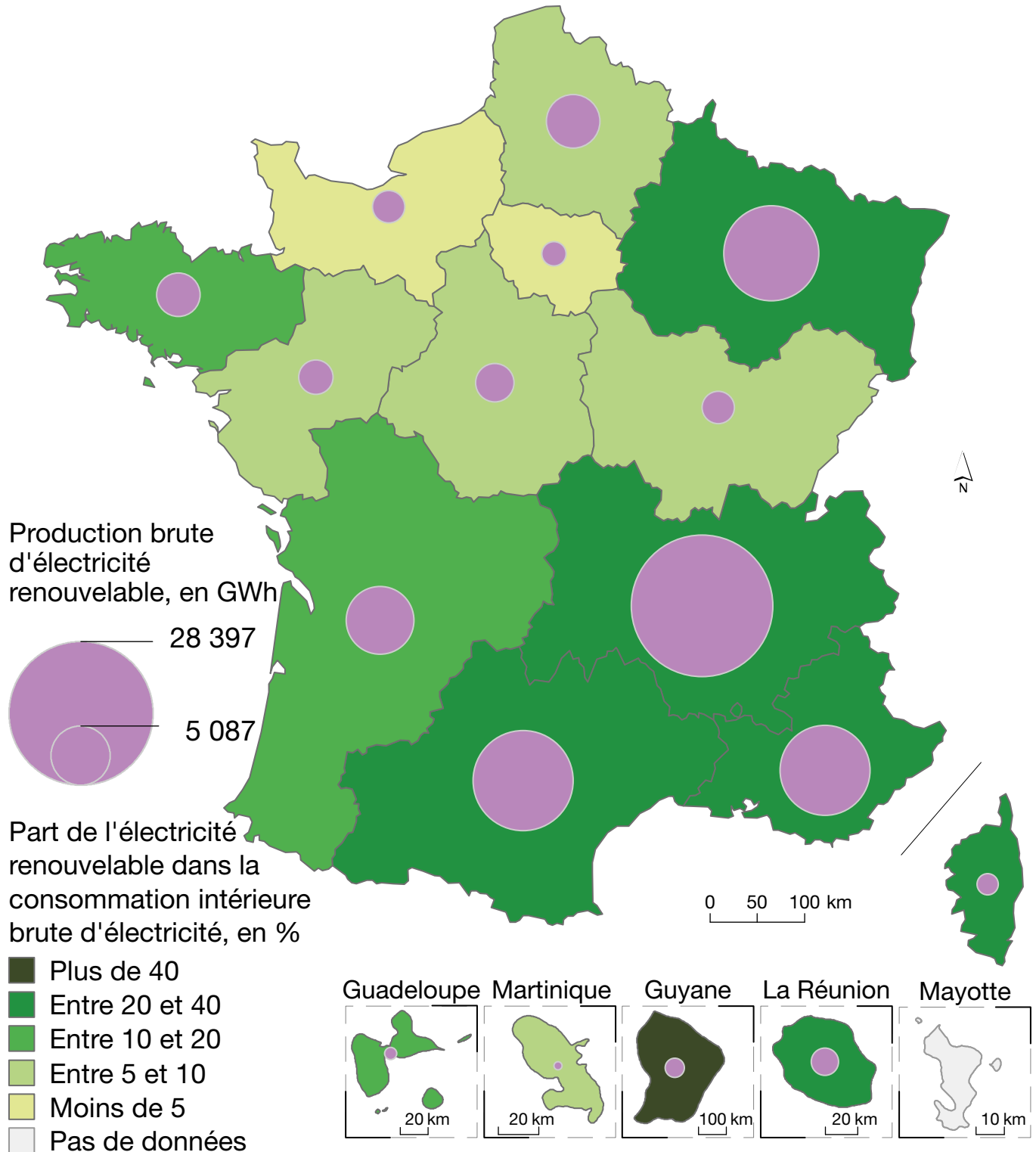


la forêt joue un rôle de régulation hydraulique et d'épuration de l'eau



partie 1 : quel est le poids des énergies renouvelables en France ?

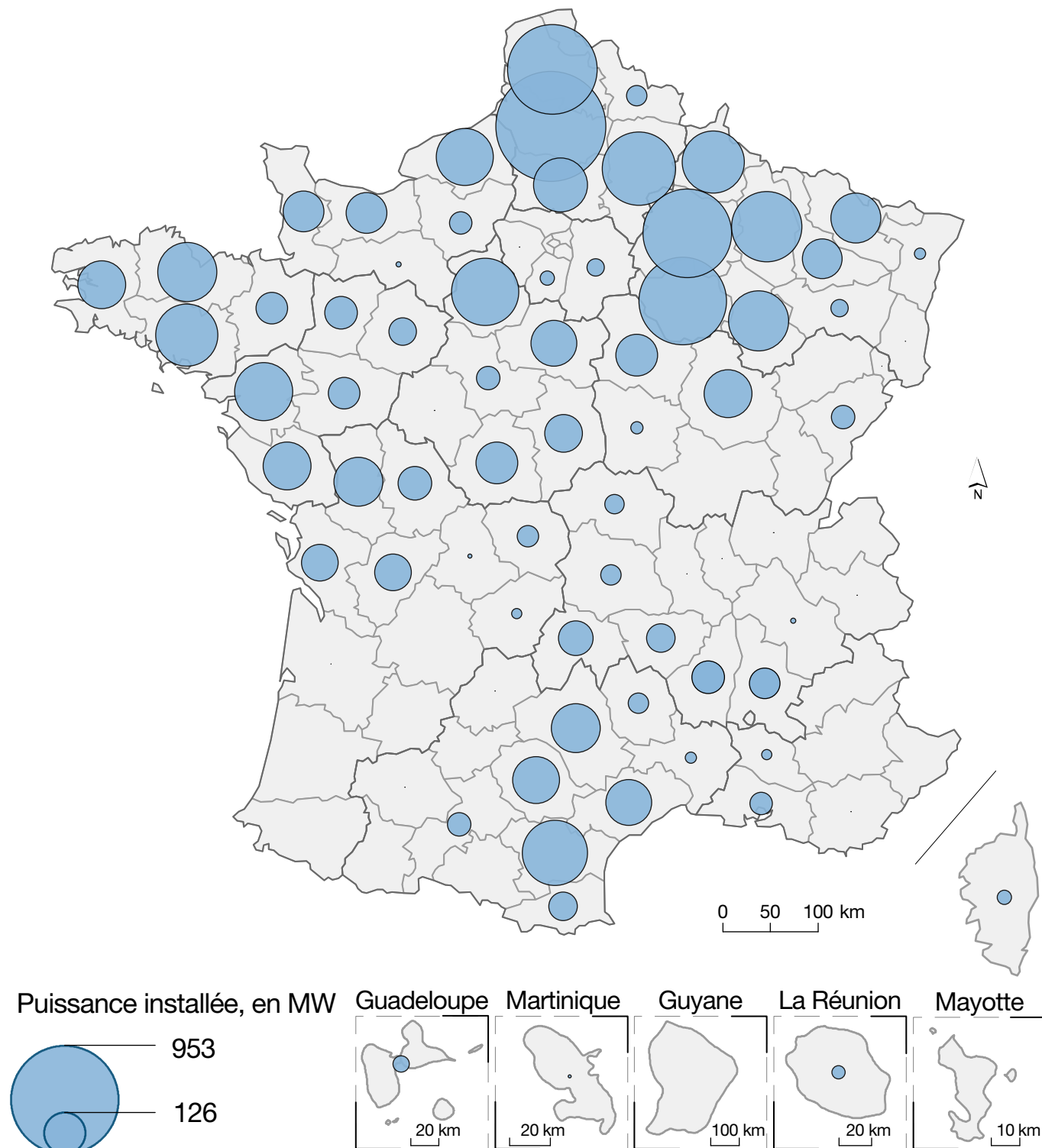
PRODUCTION RÉGIONALE D'ÉLECTRICITÉ RENOUVELABLE ET PART DANS LA CONSOMMATION EN 2014



Source : SOeS, enquête sur la production d'électricité

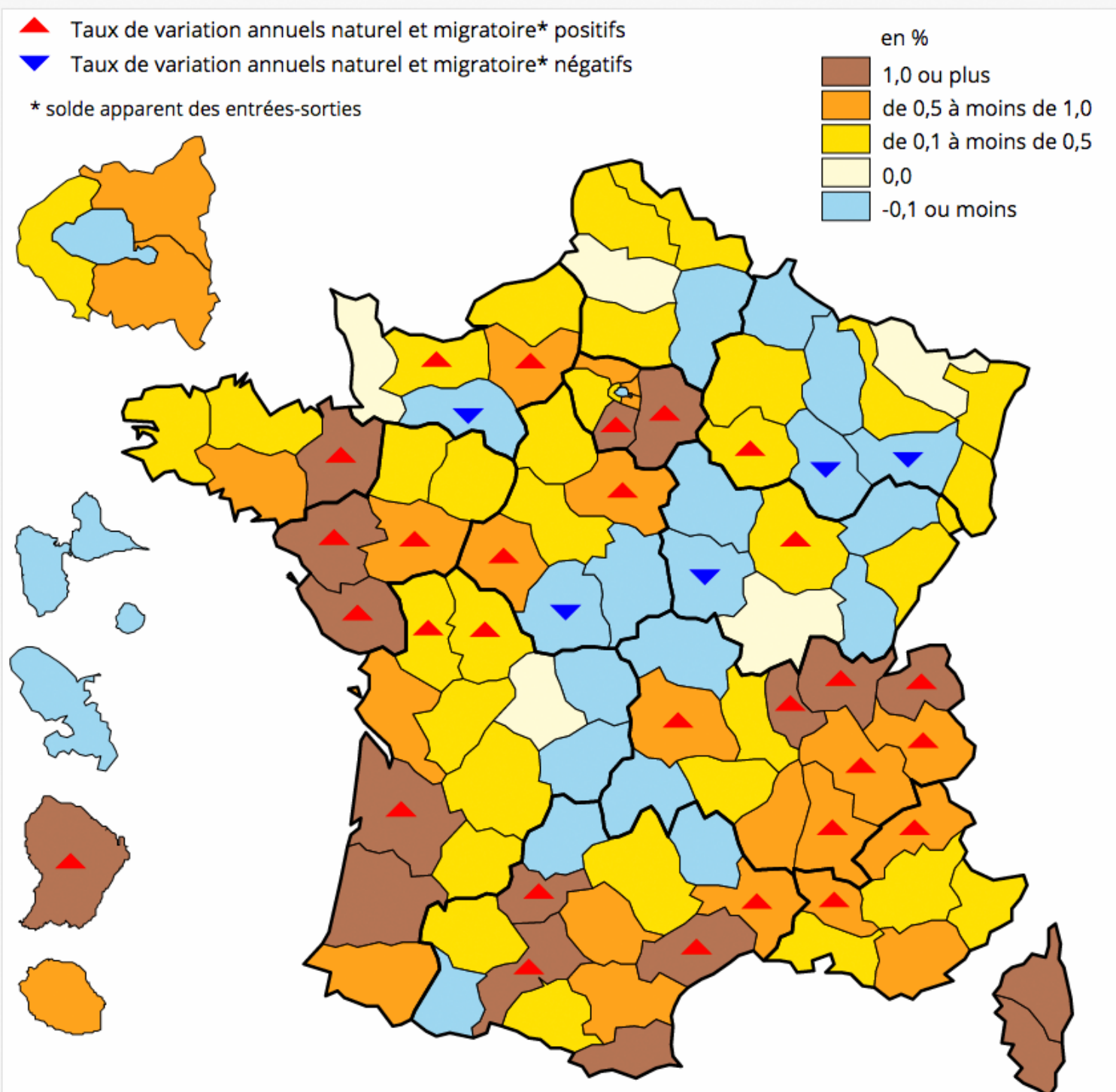
partie 2 : quelles sont les différentes filières d'énergies renouvelables présentes en France ?

PUISSANCE DES INSTALLATIONS ÉOLIENNES PAR DÉPARTEMENT FIN 2015



Source : SOeS, d'après raccordements Enedis, RTE, EDF-SEI, CRE et les principales ELD

Figure 4 - Taux de variation annuel de la population entre 2010 et 2015



Lecture : en Haute-Garonne, la population augmente annuellement de 1,4 % entre 2010 et 2015, le taux de variation annuel de la population dû au solde naturel est positif (0,6 %) ainsi que celui dû au solde migratoire (0,8 %). En Ardèche, la population augmente annuellement de 0,6 %, le taux de variation dû au solde naturel est nul (0,0 %) et celui dû au solde migratoire est positif (+ 0,6 %).

Champ : France hors Mayotte, limites territoriales communales en vigueur au 1^{er} janvier 2017.

Source : Insee, recensements de la population de 2010 et 2015, État civil.

LA POLITIQUE AGRICOLE COMMUNE EUROPÉENNE



+/- 12

MILLIONS D'AGRICULTEURS
À PLEIN TEMPS



77%

DU TERRITOIRE DE L'UE
EST RURAL



46

MILLIONS D'EMPLOIS DANS
L'AGRICULTURE ET L'INDUSTRIE
AGROALIMENTAIRE

LES TROIS OBJECTIFS PRINCIPAUX DE LA PAC POUR SOUTENIR LES AGRICULTEURS EUROPÉENS:



**Denrées
alimentaires**

GARANTIR UN
APPROVISIONNEMENT
SÛR EN DENRÉES
ALIMENTAIRES DE
QUALITÉ À UN PRIX
ABORDABLE POUR
PLUS DE 500 MILLIONS
D'EUROPÉENS



Environnement

AIDER À LUTTER
CONTRE LE
CHANGEMENT
CLIMATIQUE ET
PRÉSERVER NOS
RESSOURCES
NATURELLES



Campagne

MAINTENIR LA DIVERSITÉ
ET LA VITALITÉ DE
L'AGRICULTURE
EUROPÉENNE

**CULTIVONS
NOS RACINES**

La Politique
Agricole
Commune
Européenne

PAC