

N°102

Printemps
2024

www.village-notaires-patrimoine.com

Le Journal du Village des Notaires

Enquêteurs civils

Recrutement

Gestion de projet

Guichet unique

Locaux
professionnels

Installation et
développement

Associations



Laurette
Fugain



Contre les leucémies,
soutenons la vie

POUR CONTINUER À SE BATTRE, SASHA A BESOIN DE VOUS

EN FAISANT UN LEGS, VOUS DEVEZ ACTEUR DE SON COMBAT

Photos © Manuelle Toussaint

Depuis 2002, l'association se bat pour la VIE contre les leucémies.



Pour vous informer et vous accompagner

Faire un legs, une donation ou souscrire à une assurance-vie au profit d'une association est une démarche qui nécessite réflexion et conseil. Chaque situation personnelle est unique et je me tiens à votre disposition pour vous accompagner en toute sérénité à chaque étape de votre décision : c'est sans engagement.

Par email : stephaniefugain@laurettefugain.org



www.laurettefugain.org



Je souhaite recevoir de manière **confidentielle, gratuite et sans engagement** une documentation sur les legs.
(Merci de remplir ce coupon en majuscules)

Civilité* : Madame ☐ Monsieur ☐ Nom* : _____ Prénom* : _____

Adresse* : _____

Code Postal* : Ville* : _____ Email* : _____

À retourner à : Laurette Fugain, 1 Route Départementale 58 – 78320 Lévis-Saint-Nom**

* Mentions obligatoires ** Expédition de courrier uniquement, pas de permanence. Conformément à la loi Informatique & libertés, nous vous informons que vous disposez d'un droit d'accès, de rectification, et de suppression des données qui vous concernent (art. 34 de la loi Informatique & libertés). Pour l'exercer, adressez-nous votre demande par écrit.

LE JOURNAL DU VILLAGE DES NOTAIRES

édité par LEGI TEAM
198 avenue de Verdun
92130 Issy-les-Moulineaux
RCS B 403 601 750

Directeur de la publication

Pierre MARKHOFF
pmarkhoff@legiteam.pro

Abonnements

r.chevalier@village-notaires.pro
Tél : 01 70 71 53 80

Imprimeur

JF IMPRESSION

Garo Sud

296 rue Patrice Lumumba
CS97874

34075 Montpellier Cedex 3

Publicité

Régie exclusive : LEGI TEAM
198 avenue de Verdun
92130 Issy-les-Moulineaux
Tél : 01 70 71 53 80
Site : www.legiteam.fr

Responsable

Raphaële CHEVALIER
r.chevalier@village-notaires.pro
Tél. : 01 70 71 53 88

N° ISSN 2103-9534

Rédaction

Axel Masson

Rédacteur en chef

Ferroudja Saidoun
Rédaction

Alain Baudin

Ariane Malmanche

Maquette

Cyriane VICIANA
c.viciana@legiteam.pro

Diffusion

7 000 exemplaires

*Les opinions émises dans cette
revue n'engagent que leurs auteurs.
Toute reproduction même partielle
doit donner lieu à accord préalable et
écrit des auteurs et de la rédaction.*



Un jour, l'écrivain québécois Michel Bouthot a dit : « *le printemps s'annonce toujours rempli de promesses sans jamais nous mentir, sans jamais défaillir* ». Cette citation nous est apparue très juste. En effet, nous associons traditionnellement cette magnifique saison qu'est le printemps à une période de changement et de renouveau.

Alors que la profession traverse une période de profondes incertitudes, n'est-ce pas le moment idéal pour le notaire chef d'entreprise de prendre du recul, de se réinventer ou tout simplement d'avoir un autre point de vue sur ses pratiques professionnelles pour les changer, les améliorer ou se diversifier ?

L'immobilier est bien sûr soumis à des vents contraires, mais l'activité notariale ne se limite pas uniquement au monde de l'immobilier. La plupart des articles de ce numéro ont pour objectif de vous donner des éclairages complémentaires sur la gestion de votre entreprise.

Ainsi, le Droit de la famille redevient pour un temps un des piliers de l'activité. Nous avons, dans ce domaine, relevé l'importance de travailler main dans la main avec les enquêteurs civils.

Les méthodes de gestion de projet, dont l'efficacité a été prouvée, peuvent être un moyen de tendre vers plus d'efficacité et de mieux répondre aux attentes de vos clients.

Dans ce numéro également, un coup de chapeau aux notaires créateurs qui se lancent dans l'aventure entrepreneuriale ! Nous vous offrons quelques éléments-clés à avoir en tête avant d'aller voir votre banquier pour financer votre installation et votre développement.

Nous évoquons les avantages à posséder vos locaux professionnels. Votre activité se met ainsi directement au service du développement de votre patrimoine !

Vous retrouverez aussi un point d'étape sur le guichet unique des formalités d'entreprise. Ce portail a fait couler beaucoup d'encre depuis sa mise en place l'année dernière. Après un démarrage plutôt laborieux et de nombreux « couacs », la situation semble peu à peu se normaliser.

Recruter apparaît actuellement moins prioritaire mais les compétences restent toujours recherchées par les études, principalement des profils d'experts. Dans le domaine de la communication, la médiation offre de nouvelles opportunités. Notre « Zoom sur » s'est intéressé à la discrète et importante Assemblée de liaison des notaires, grâce à un entretien avec sa Présidente Marie-Florence Zampiero-Bouquemont.

Enfin, notre traditionnel cahier des associations vous propose de partir à nouveau à la découverte de cet écosystème foisonnant.

Nous vous souhaitons une excellente lecture de ce 102^e numéro du *Journal du Village des Notaires*.

Axel Masson

ÉDITO

3

ACTUALITÉS I Les enquêteurs civils, partenaires méconnus des notaires pour la recherche des coordonnées des personnes

6-9

GRH I

- Recrutement en office notarial : entre tradition et digitalisation
- « *Les méthodes de recrutement ont vraiment évolué* », Brigitte Pollicino, responsable recrutement au sein du Cabinet Balthazar Sélection

10-11

MANAGEMENT I Les méthodes de gestion de projet au service de l'efficacité de l'étude notariale

12-13

NUMÉRIQUE I

Le Guichet unique, un portail pour réaliser les formalités d'entreprises obligatoires

14-15

IMMOBILIER I Locaux professionnels : un enjeu majeur pour l'activité et le développement du patrimoine du notaire

16-18

PATRIMOINE I Financer l'installation et le développement pour donner des ailes à son étude

20-23

COMMUNICATION I Se diversifier pour faire face à la crise immobilière

24-25

ZOOM SUR I

Entretien avec Maître Marie-Florence Zampiero Bouquemont, Présidente 2020-2024 de l'Assemblée de Liaison des Notaires de France

26-27

CAHIER DES ASSOCIATIONS I

- Un pacte des solidarités pour mieux lutter contre la pauvreté
- 4,2 millions de Français souffrent de mal-logement, selon la Fondation Abbé Pierre
- Handicap : la société relève le défi de l'inclusion

28-34

Abonnez-vous
à notre lettre d'actualités
et/ou au magazine papier (5 numéros par an).



Notaires, créez votre compte auteur et publiez vos articles/

Ils seront relus et publiés rapidement après acceptation par la Rédaction (vous en serez prévenu(e)s).

**Vos articles doivent être conformes à la réglementation en vigueur et aux usages de la profession.*



Systèmes d'impression RISO :

La performance au service du notariat



contact@risofrance.fr

04 72 11 38 88



PRODUCTIVE PRINTING





Les enquêteurs civils, partenaires méconnus des notaires pour la recherche des coordonnées des personnes

Contrairement aux idées reçues dans notre société hyperconnectée, localiser des personnes peut parfois s'avérer une gageure. Avec le développement de la mobilité internationale, l'évolution des familles, les notaires peuvent rencontrer des difficultés pour retrouver les lieux de résidence des héritiers. Cette localisation est pourtant indispensable pour pouvoir régler les successions. L'activité des enquêteurs civils est encadrée par la loi. Intéressons-nous à cette facette « détective » du métier d'enquêteurs civils.

Les évolutions de la société

L'activité dans le secteur de l'enquête civile est soutenue par les deux tendances lourdes de la société que sont le vieillissement démographique et la mobilité croissante de la population et aussi la hausse du nombre de litiges commerciaux.

Tout d'abord, le vieillissement de la population française est de plus en plus marqué. L'arrivée progressive dans le grand âge des nombreuses générations du *baby-boom* (nées après 1946) va structurellement augmenter la charge de travail des notaires pour rechercher les coordonnées des héritiers. Ainsi, selon l'Institut national de la statistique et des études économiques (INSEE), les décès qui s'établissaient en 2006 à 530 000 personnes ont augmenté de manière continue depuis pour atteindre 630 000 en 2023. Selon une étude de l'INSEE de 2022, les décès devraient encore fortement progresser et atteindre 750 000 par an à partir de 2040.

Autre tendance à l'œuvre, l'internationalisation croissante de la population française. Elle concerne à la fois les Français qui quittent le territoire pour s'installer

à l'étranger et les étrangers venant s'installer sur le territoire.

Ainsi, selon le ministère de l'Europe et des Affaires étrangères, au 1^{er} janvier 2023, 1 683 915 Français étaient recensés sur le registre consulaire des français établis hors de France. Selon les estimations du ministère, 2,5 millions de Français vivraient réellement à l'étranger puisque l'inscription sur le registre n'est pas obligatoire.

Selon les données et définitions de l'INSEE, en 2022, 7 millions d'immigrés vivent en France, soit 10,3 % de la population totale. 2,5 millions d'immigrés, soit 35 % d'entre eux, ont acquis la nationalité française. 1,7 million de personnes sont nées de nationalité française à l'étranger. Plus de 8,7 millions de personnes vivant en France sont nées à l'étranger, soit 12,8 % de la population.

Rappels sur le cadre réglementaire d'exercice du métier d'enquêteur civil

Ce que dit la réglementation

L'activité d'enquête civile était initialement soumise

à la loi n°83-629 du 12 juillet 1983 réglementant les activités privées de sécurité.

La loi de 1983 a ensuite été abrogée. Désormais, la profession des enquêteurs civils est réglementée par les articles L.621-1 et suivants et R.621-1 et suivants du Code de la sécurité intérieure (CSI) .

L'article L621-1 du CSI précise que l'activité libérale d'enquête civile « *consiste, pour une personne, à recueillir, même sans faire état de sa qualité ni révéler l'objet de sa mission, des informations ou renseignements destinés à des tiers, en vue de la défense de leurs intérêts* ».

On retrouve différentes appellations pour exercer le métier d'enquêteur : enquêteur civil, privé ou encore agent de recherche privé (ARP).

Le Conseil national des activités privées de service (CNAPS)

Les activités d'enquête civile étaient auparavant réglementées par les préfetures.

La loi d'orientation et de programmation pour la performance de la sécurité intérieure (dite loi LOPPSI) a modifié le cadre réglementaire de la profession en créant en 2011 le Conseil national des activités privées de service.

Ce conseil est un Établissement public administratif (EPA) placé sous la tutelle du ministère de l'Intérieur. Il a trois missions principales :

- mission de police administrative,
- mission disciplinaire,
- mission de conseil et d'assistance à la profession.

Les agréments, formation professionnelle et Code de déontologie de la profession

Le Conseil agréé ainsi les entreprises exerçant dans le domaine de l'enquête civile et commerciale à la fois au démarrage de l'activité mais aussi lors du renouvellement de l'agrément. Les agréments sont donnés pour une période de cinq ans renouvelables.

Avant de donner son agrément, le CNAPS mène des enquêtes de moralité (notamment casier judiciaire) et d'aptitude professionnelles préalables. Les agréments délivrés concernent la personne morale, le dirigeant et ses salariés.

Chaque enquêteur doit être nommé habilité et détenir une carte professionnelle. L'enquêteur est également astreint à des obligations de formation continue.

Pour pouvoir exercer le métier d'enquêteur, il est également nécessaire d'avoir suivi une formation

initiale spécifique, de niveau licence, pour le dirigeant, ou par l'obtention du Certificat de qualification professionnelle (CQP Enquêteur civil) pour chaque collaborateur affecté à des missions d'enquêtes.

Enfin, un code de déontologie publié par un décret en 2012 permet d'encadrer les pratiques professionnelles des entreprises du secteur.

Les missions des enquêteurs sont réalisées dans le respect des exigences imposées par la Commission Nationale informatiques et libertés (CNIL), par le règlement général de protection des données personnelles (RGPD) et du respect des libertés individuelles.

La FIGEC

La Fédération Nationale de l'Information d'Entreprise, de la Gestion des Créances et de l'Enquête Civile est la fédération professionnelle regroupant les principales entreprises du secteur des enquêtes civiles et commerciales.

La recherche des coordonnées domiciliaires des personnes

Les enquêteurs civils travaillent toujours dans le cadre d'un mandat signé avec leur client professionnel. Il n'y a jamais d'interactions avec les personnes physiques objet de l'enquête. La mission de localisation des personnes s'effectue exclusivement par téléphone ou par accès à des bases de données et serveurs publics. Une particularité à noter : la personne recherchée n'est pas nécessairement informée que l'on enquête sur elle.

Les données collectées par les enquêteurs sont multiples. Elles concernent par exemple l'état-civil du client, son adresse et ses coordonnées téléphoniques, la nature de ses revenus, ses établissements bancaires ou son patrimoine. Les informations recherchées dans la cadre d'une mission peuvent également concerner la localisation des ayants-droits ou l'identité des notaires chargés de l'ouverture et du règlement d'une succession.

Les clients mandatent les enquêteurs pour localiser les coordonnées des personnes physiques lorsque l'exécution du contrat ne peut plus être assurée. Il peut s'agir de disparitions, de non-réponses aux courriers ou bien de paiements de factures non effectués.

Internationalisation des enquêtes

La dimension internationale de l'activité des enquêteurs civils prend de plus en plus d'importance avec l'accroissement de la mobilité des personnes. Dans le cadre d'une succession, les demandes des notaires relatives à des missions de localisation peuvent être

ACTUALITÉS

parfois assez complexes à mettre en œuvre, surtout si les héritiers du défunt sont mobiles géographiquement et/ou si les liens familiaux se sont progressivement distendus.

Recherche de débiteurs et recouvrement de créances

L'intervention de l'enquêteur civil trouve son fondement juridique, dans le fait de permettre à un client « *d'assurer la continuité d'un contrat ou l'exécution d'une décision de justice* », qui doit être clairement identifié avant tout exécution du mandat d'enquête. Le professionnel demandeur a un intérêt légitime à retrouver la personne titulaire d'un contrat quel qu'il soit.

Ainsi, la mission de l'enquêteur civil concerne principalement la recherche de débiteurs et l'apurement de leurs dettes et passifs.

Dans le cadre d'un futur recouvrement de créance, la mission de l'enquêteur civil, au-delà de sa localisation effective de la personne, aura pour but de qualifier le degré de risque économique du client. Ces informations collectées contribuent à « *profiler* » le client/débiteur et permettent à l'enquêteur d'établir un rapport transmis au demandeur mentionnant les probabilités de recouvrement de la créance.

Application de la loi Eckert

Pendant de nombreuses années, l'application de la loi Eckert de 2014 relative à la déshérence des contrats d'assurance-vie et des comptes bancaires a offert des relais de croissance pour l'activité des enquêteurs civils. En effet, les pratiques des établissements financiers n'allaient pas nécessairement dans le sens des clients et des héritiers. Rappelons que le modèle économique des établissements financiers basé sur l'application de frais de gestion sur les encours a entraîné, pour certains d'entre eux, une certaine inertie de leur part pour verser les fonds aux bénéficiaires lors du dénouement des contrats. Lorsque la loi Eckert a été votée, la quantité de travail à réaliser par les établissements financiers était très importante. Ainsi, pour se conformer aux exigences de la loi, de nombreux établissements ont eu recours aux services des enquêteurs civils pour localiser les héritiers bénéficiaires de ces contrats en déshérence.

Malgré l'arsenal législatif mis en œuvre, dix ans après l'application de la loi Eckert, les montants d'actifs logés à la Caisse des Dépôts sont considérables puisqu'ils sont estimés actuellement à plus de cinq milliards d'euros. Même si la loi a permis d'améliorer la situation, il reste encore beaucoup de chemin à parcourir pour apurer le stock de contrats en déshérence.

GUIDE PRATIQUE DES NOTAIRES

15^{ÈME} ÉDITION

Associations pour Dons et Legs	Formations
Communication / Management	Généalogie
Débarras	Informatique et Bureautique
Diagnostics Immobilier	Recrutement / Externalisation
Édition - Annonces et Formalités	Représentants Accrédité
Enquêtes civiles ou Commerciales	Services/Achats

POUR PARAÎTRE DANS LA PROCHAÎNE ÉDITION

Rubrique associations pour dons et legs

Emmanuel Fontes par téléphone
au 01 70 71 53 89
ou par mail à efontes@legiteam.pro

Autres rubriques

Cédric Célestin par téléphone au
01 70 71 53 85
ou par mail à ccelestin@legiteam.pro

LES EXPERTS
DU PATRIMOINE
Village Notaires et Patrimoine
DEPUIS 1988

www.village-notaires-patrimoine.com

2023

GUIDE PRATIQUE
DES NOTAIRES

L'ANNUAIRE DES PARTENAIRES
DES NOTAIRES

ACTUALITÉS

Rappelons que les avoirs en déshérence concernent les comptes bancaires, l'épargne salariale, les contrats d'assurance-vie et les bons de capitalisation/au porteur.

Les innovations technologiques

L'innovation technologique prend davantage de place et donne aux enquêteurs la possibilité de gagner du temps dans la réalisation des missions et augmente leur productivité. Les outils d'intelligence artificielle sont ainsi de plus en plus utilisés par les professionnels avec l'ouverture en *open data* de nombreux fichiers publics. Dans ce cas, ils sont nécessairement encadrés pour assurer une réelle protection et confidentialité des sources.

Aujourd'hui, à partir des données cadastrales, une nouvelle génération d'outils permet de retrouver les coordonnées des actifs immobiliers détenus par une personne physique ou par les associés d'une société civile immobilière (SCI) grâce à leurs adresses ou à leurs coordonnées GPS.

Pour Patrick Marjoux, Dirigeant-Fondateur de Profils France, « *l'enrichissement d'informations croisées avec plusieurs sources différentes et combinées avec les possibilités offertes par l'intelligence artificielle*

offrent de nouvelles perspectives. Ces outils ne sont qu'une étape préparatoire pour faciliter et fiabiliser la tâche des enquêteurs ».

Un système de rémunération libre et transparent

Les tarifs des enquêteurs civils ne sont pas réglementés par la loi. Ils sont librement fixés entre les deux parties, l'enquêteur et le professionnel demandeur.

La rémunération des enquêteurs civils est forfaitaire et dépend de la nature du mandat ou de la mission réalisée en France ou à l'international. Les tarifs pratiqués dépendent notamment du temps passé à réaliser l'enquête, des moyens matériels mis en œuvre et de la complexité du dossier à traiter.

Le client de l'enquêteur civil n'est pas facturé en cas d'échec de la mission. Les tarifs de base sont de l'ordre de la centaine d'euros pour une enquête menée en France, avec un délai d'intervention d'une dizaine de jours. Les prix peuvent être beaucoup plus élevés dans le cadre d'enquêtes menées à l'étranger, puisque les moyens mis en œuvre sont plus conséquents et adaptés en fonction du pays concerné.

Axel Masson





Groupe Profil France

**L'Enquête civile, une activité réglementée*
essentielle pour les généalogistes,
les notaires et les familles**

PROFIL France, leader de l'enquête civile depuis plus de 20 ans auprès des professions juridiques, vous accompagne dans vos enquêtes de généalogie successorale et familiale : recherches de membres de la famille, localisation d'héritier et points de contact, recherche d'état civil. Notre service investigations est composé de 25 enquêteurs dûment habilités, pour intervenir sur France et l'étranger.

PROFIL France, c'est plus de 60 000 dossiers traités par an aboutis dans plus 98 % des cas, sous un délai moyen de 15 à 20 jours avec une garantie d'information et une facturation au forfait, en France et à l'étranger.

*Article L621-1 du code de sécurité intérieure, livre VI : Est soumise aux dispositions du présent titre la profession libérale qui consiste, pour une personne, à recueillir, même sans faire état de sa qualité ni révéler l'objet de sa mission, des informations ou renseignements destinés à des tiers, en vue de la défense de leurs intérêts. PROFIL France est une société agréée par le Conseil National des Activités Privées de Sécurité (CNAPS) sous le N° AUT-069-2114-08-05-20150369360 (L'autorisation administrative préalable ne confère aucun caractère officiel à l'entreprise ou aux personnes qui en bénéficient. Elle n'engage en aucune manière la responsabilité des pouvoirs publics).

37 rue Paul Bovier-Lapierre - 69530 BRIGNAIS France
Mail : contact@profilfrance.com - Web : www.profilfrance.com - Tel : +33 (04) 78 05 66 66



Recrutement en office notarial : *entre tradition et digitalisation*

Le recrutement en étude notariale évolue avec l'apparition de nouvelles pratiques. Entre les méthodes traditionnelles et les possibilités offertes par le recrutement en ligne, les offices doivent naviguer avec habileté pour attirer et retenir les talents. Malgré les opportunités offertes par la carte d'installation des notaires permettant aux professionnels de « librement s'installer dans les zones où l'implantation d'offices apparaît utile pour renforcer la proximité ou l'offre de services », le notariat reste confronté à des difficultés de recrutement entraînant des déséquilibres sur le marché du travail.

Notariat et marché du travail

Le recrutement dans le notariat est empreint de tradition et d'exigences réglementaires. Que ce soit pour un(e) notaire salarié(e), un(e) clerc ou un(e) assistant(e) juridique, les exigences en matière de qualification sont strictes, nécessitant des profils ayant suivi une formation spécifique en droit.

Le maillage territorial peut aussi poser des problèmes en matière de recrutement. Les zones rurales peuvent rencontrer des difficultés à attirer les notaires, ce qui crée des déséquilibres sur le marché du travail dans certaines régions. Ainsi, l'instauration de la carte d'installation des notaires facilite l'établissement de nouveaux offices et le développement de réseaux entre les études peut favoriser la mobilité des collaborateurs, contribuant donc à résoudre les inégalités territoriales.

Le notariat peut parfois souffrir d'une image traditionnelle qui peut décourager les jeunes talents de s'y engager et cette perception peut constituer un frein au recrutement. Il est ainsi essentiel de renforcer la promotion des métiers du notariat auprès des étudiants et de collaborer étroitement avec les universités pour sensibiliser les futurs diplômés aux opportunités de carrière. De nombreuses associations de notaires ont notamment vu le jour afin d'attirer les jeunes profils vers le notariat, et ainsi « dépoussiérer » l'image de la profession.

Quid du recrutement en ligne ?

L'avènement du recrutement en ligne offre de nouvelles perspectives pour le notariat. Les plateformes spécialisées permettent aux études notariales de diffuser leurs offres d'emploi de manière efficace pour entrer en contact avec un vaste bassin de candidats. Cette approche élargit considérablement le vivier de talents disponibles, offrant ainsi aux études notariales la possibilité de trouver des profils correspondant à leurs besoins.

L'entretien d'embauche peut également avoir lieu en distanciel via visioconférence ce qui permet de contourner les difficultés liées à la distance. Cela constitue notamment un avantage considérable pour les études se trouvant dans des « déserts juridiques » et éviter aux candidats des déplacements inutiles.

De même, les réseaux sociaux professionnels, tels que LinkedIn, jouent un rôle croissant dans le recrutement dans le notariat. Ces plateformes permettent aux études de promouvoir leur image de marque employeur, d'entrer en contact direct avec des candidats qualifiés et de maintenir un réseau professionnel dynamique.

Bien que le recrutement en ligne présente de nombreux avantages, il ne peut se substituer totalement au recrutement physique. En effet, le contact humain reste essentiel dans un secteur où la confiance et la proximité avec les clients revêtent une importance primordiale.

Ferroudja Saidoun

« Les méthodes de recrutement ont vraiment évolué »

Pour en savoir davantage sur les tendances actuelles du recrutement dans le monde du notariat, nous avons voulu interroger une professionnelle du secteur, Brigitte Pollicino, responsable recrutement au sein du Cabinet Balthazar Sélection, qui nous offre quelques éclaircissements.

Quels domaines du notariat sont-ils les plus porteurs actuellement ?

Brigitte Pollicino : Actuellement, il s'agit sans conteste de la branche famille du notariat, l'entreprise également, mais cette partie représente souvent une petite partie de l'étude. L'immobilier reste vraiment à la marge.

Les chiffres clés du notariat en 2023 : Selon le rapport annuel du Conseil supérieur du notariat, nous pouvons compter 17 529 notaires en France, dont 12 116 libéraux et 5 413 salariés (vs. 17 315 en 2022). Au 31 juillet 2023, 8 331 points de réception de la clientèle sont répartis sur tout le territoire (vs. 8 140 en 2022) avec 70 455 collaborateurs exerçant au sein des offices (vs. 69 011 en 2022). Le nombre de notaires a fortement augmenté ces dernières années avec la « Loi Macron ».

L'immobilier, moteur de la profession ces dernières années, est désormais à la peine. Le bilan définitif du nombre de transactions immobilières réalisées en 2023 n'est pas encore sorti, mais il faut s'attendre à de mauvais résultats. Les notaires estiment entre 850 000 et 890 000 le nombre de transactions immobilières réalisées l'an dernier, contre plus d'un million en 2022. Les prix commencent également à baisser, quoique dans une moindre mesure.

Quels sont les profils et les compétences recherchés ?

B.P. : Nous recherchons plus des profils expérimentés avec un parcours démontrant à la fois leur technicité et leur pérennité au sein des postes.

Concernant l'immobilier, il s'agira plutôt de maîtriser l'immobilier complexe.

Pour les sujets sur la famille, il conviendra de connaître, outre les actes simples, les successions plus complexes et les divorces.

Note de la Rédaction : Dans un contexte où les embauches se raréfient, les études sont toujours à la recherche de compétences pour traiter les dossiers. Les profils les plus recherchés sont ceux directement opérationnels à leur arrivée et donc avec des compétences avérées. La formation de jeunes diplômés pour gérer un important flux d'activité ne semble plus être la priorité.

L'enquête que nous avons menée souligne l'importance de prendre en considération des facteurs tels que la personnalité et les compétences non-juridiques (74,6 %). En effet, les répondants considèrent que les *digital skills* (53, 5%) et les *communications skills* (49, 3%) sont des savoir-faire indispensables.

Les méthodes de recrutement évoluent-elles ?

B.P. : Les méthodes de recrutement ont vraiment évolué alors qu'auparavant il y avait plusieurs postes pour un candidat.

Il y a maintenant plusieurs candidats pour un poste.

Il convient donc d'aller chercher le bon candidat pour cela la chasse reste le meilleur moyen.

Note de la Rédaction : Avec la crise de l'immobilier, le flux d'embauches s'est nettement tari. Les notaires ont désormais plus de choix pour trouver la perle rare !

Toujours selon notre enquête, 50,7 % des personnes sondées affirment qu'il existe une « *inadéquation globale de l'offre et de la demande* ».

Pourquoi faire appel à un cabinet de recrutement spécialisé dans le notariat ?

B.P. : Le recrutement est parfois très chronophage. Nous nous sommes spécialisés dans le notariat, ce qui nous permet de comprendre ce qu'attend le notaire d'une part, et d'autre part de repérer les profils qui correspondront au poste.

Nous pouvons approcher tous les candidats, nous ne sommes pas soumis aux règles de déontologie propre au notaire.

Note de la Rédaction : Recruter la bonne personne n'est pas chose aisée. Le notaire, pris dans la gestion de son entreprise, n'a pas forcément le temps d'analyser tous les CV qu'il reçoit. Dans ce contexte, un expert du recrutement peut permettre d'avoir un autre point de vue que la simple adéquation du candidat aux compétences techniques du poste. L'analyse poussée des profils des candidats, les *soft skills* font aussi partie du processus du recrutement.

Axel Masson et Ferroudja Saidoun



Les méthodes de gestion de projet au service de l'efficacité de l'étude notariale

La gestion de projet en entreprise est un processus normé qui permet d'atteindre un objectif prédéfini. Le principal but de la gestion de projet est d'améliorer les méthodes et l'organisation internes à l'entreprise afin de gagner en efficacité. Ainsi, les études notariales qui sont des entreprises engagées dans un processus d'amélioration continue de leur modèle d'affaires peuvent être amenées à lancer des projets, ce qui ne se fait pas dans l'improvisation.

1. Qu'est-ce qu'un projet ?

La définition du projet

Un projet peut être considéré comme un mini-système interne à l'entreprise. On peut le définir comme un ensemble de procédés, de pratiques et de méthodes qui vont permettre de résoudre un problème ou de répondre à des objectifs qui ont été définis par avance.

Un projet ne se lance pas sans avoir au préalable réalisé un diagnostic de ce qui doit être modifié dans le fonctionnement de l'office. Tous les processus internes sont ainsi susceptibles d'être concernés par le lancement d'un projet. Pour une étude notariale, cela pourra concerner par exemple l'organisation du travail, la gestion documentaire, l'informatique... Les objectifs du projet sont nécessairement connus avant son lancement effectif.

Les phases d'un projet

Un projet répond ainsi à un objectif précis. Il mobilise des ressources et a un coût. Il est aussi limité dans le temps, avec une date de début et une date de fin.

Un projet se décompose en plusieurs phases normées qui matérialisent son avancée dans le temps de sa conception à sa conclusion. En gestion de projet, cinq phases peuvent être identifiées : le lancement, la planification, l'exécution, le suivi/contrôle et enfin la clôture.

Ces cinq phases successives sont elles-mêmes décomposées en activités, tâches ou sous-tâches qui s'articulent logiquement et chronologiquement dans le temps.

Cette décomposition logique permet de mesurer l'avancement du projet et de mettre en place d'éventuelles actions correctrices en cas d'écart avec le scénario défini. Ainsi, un projet peut être analysé comme un investissement qui a un coût certain et immédiat. Il va ensuite avoir des résultats à moyen et long terme qui vont se traduire par des gains financiers directs et indirects pour l'étude. C'est cette balance entre coûts et gains qui va permettre de juger de la pertinence du projet.

Budget et ressources allouées au projet

Pour être mené à son terme, un projet nécessite la mobilisation de ressources. Ces ressources ont un coût qui doit être quantifié et budgété a priori. Les ressources allouées au projet peuvent être soit internes, soit externes à l'étude. Lorsque les ressources seront externes, il s'agira d'achats ou de prestations de sous-traitance.

La gestion de projet permet de valoriser et de quantifier le temps passé à la réalisation des tâches du projet. Cette valorisation est primordiale, puisque ce temps passé correspond en comptabilité analytique aux salaires, soit à des achats de prestations de services. Si le projet est réalisé en interne, le temps passé sur le projet est du temps qui n'est pas consacré au travail quotidien de l'étude.

À tout projet est associé un chef de projet. C'est le « chef d'orchestre » qui, en cas de dérives, devra mettre en œuvre les actions correctrices pour mener le projet à son terme.

La mesure des résultats

Le retour sur investissement du projet se mesure grâce à des critères de résultats simples, précis et mesurables. Ces indicateurs de résultat permettent de juger de la réussite finale du projet. À l'issue du projet, l'organisation sera plus forte et plus efficace.

2. Pourquoi lancer un projet en étude notariale ?

Un environnement en évolution

Le notariat est actuellement dans une situation très complexe. La conjoncture immobilière heurte le modèle économique et attaque la rentabilité des études. La structure de coûts se déséquilibre également avec l'inflation. Enfin, la concurrence s'intensifie depuis la loi Macron et la mise en place de la carte d'installation, qui se traduit par une hausse constante du nombre d'études et de notaires.

Lancer des projets pour augmenter la productivité ?

L'augmentation de la productivité et la baisse des coûts sont au programme des études. Dans ce cadre, un projet peut permettre par exemple d'optimiser le temps de traitement des dossiers, d'améliorer la gestion de la relation clientèle, d'améliorer les systèmes informatiques, et implémenter davantage l'intelligence artificielle.

Choisir une méthode adaptée à la résolution du problème posé

C'est la nature du projet de l'étude qui définira la méthode de gestion retenue.

Les méthodes de gestion de projet sont des techniques éprouvées et prêtes à l'emploi. Elles sont le résultat de l'historique du développement et de l'optimisation de la gestion d'entreprise et sont transposables à tous les secteurs économiques.

Les méthodes de gestion de projet sont des systèmes regroupant des principes, techniques et procédures utilisés par les individus qui travaillent dans une même discipline. Les principales méthodologies diffèrent non seulement par leur structure (selon les caractéristiques des organisations qui les appliquent), mais aussi par la nature des livrables, processus, outils (diagramme de Gantt, PERT) et même par le logiciel de gestion de projet adopté.

3. Les méthodes de gestion de projet

La gestion de projet est une discipline largement empirique qui a accompagné la complexification progressive des processus de gestion des entreprises. C'est une discipline d'inspiration anglo-saxonne parfaitement adaptée à l'état d'esprit entrepreneurial.

Le référentiel PMBOK

Le *Project management institute* (PMI) est l'institution états-unienne de référence dans le domaine de la gestion de projet. Le PMI a notamment édité le « *Project Management Body of Knowledge* » (PMBOK) qui est le référentiel en la matière. Le PMBOK a ainsi défini l'ensemble du corps normatif de la gestion de projet en entreprise.

C'est un référentiel empirique qui a évolué depuis sa première version sortie en 1996. La septième version du PMBOK en français est actuellement disponible pour les chefs d'entreprise.

L'avantage du référentiel PMBOK est qu'il constitue une vraie boîte à outils qui s'applique à tous types de projets que l'on peut retrouver en entreprise, de leur lancement à leur clôture. Il permet de standardiser des méthodes de gestion de projet déjà validées et éprouvées sur le terrain et de faire gagner du temps et en productivité aux chefs d'entreprise.

Il fournit un ensemble de méthodes d'estimation et de quantification des coûts engendrés par le lancement du projet. Le PMBOK se décline en différents processus appliqués aux cinq phases du projet et traite de l'ensemble des problématiques rencontrées en entreprise : contenu, délais, coûts, qualité, ressources humaines, communication, risques, approvisionnements, etc.

Les méthodes classiques ou séquencées

Les méthodes séquencées sont les plus simples. Elles scindent le projet en étapes qui doivent être réalisées successivement.

La méthode « Waterfall » ou en cascade

Cette méthode traditionnelle permet d'ordonner logiquement des tâches, puis les réaliser dans l'ordre et atteindre le résultat final attendu. Elle est adaptée à des projets bien séquencés, pour lesquels chaque étape doit être achevée avant de commencer une autre.

La méthode PERT ou du « chemin critique »

C'est un dérivé de la précédente qui définit une succession de tâches incompressibles à réaliser dans le projet. Cette méthode est basée sur l'utilisation de diagramme de GANTT, et permet de déterminer le chemin critique du projet et ses délais incompressibles.

Les méthodes « Agile »

À la différence des méthodes précédentes, les méthodes « Agile » sont plus flexibles et collaboratives, car elles mettent le client au centre du processus. Le projet tient compte des évolutions des besoins du client pendant le déroulement du projet.

Différentes méthodes Agile existent : On pourra citer « *Scrum* », « *Kanban* », « *Scale Agile Framework* » (Safe), « *extreme programming* » (XP) ou la méthode « *Lean* ». Les méthodes de gestion de projet sont des suites logicielles sous licence.

Axel Masson



Le Guichet unique, un portail pour réaliser les formalités d'entreprises obligatoires

Depuis le 1^{er} janvier 2023, tous les créateurs et chefs d'entreprises doivent réaliser les formalités administratives sur un portail appelé guichet électronique des formalités d'entreprises ou « Guichet unique ». Ce site, propriété de l'Institut National de la Propriété Industrielle (INPI), offre de nombreuses fonctionnalités permettant de réaliser ces obligations légales. Après un an de fonctionnement opérationnel, des difficultés subsistent. Partons à la découverte du Guichet unique.

Le Registre National des Entreprises (RNE)

La loi PACTE (« Plan d'action pour la croissance et la transformation des entreprises ») du 22 mai 2019 a profondément réformé le système d'information légale des sociétés en créant un registre unique entièrement dématérialisé, le Registre National des Entreprises ou RNE.

L'ordonnance de 2021 a désigné l'Institut national de la propriété industrielle (INPI) comme opérateur public du nouveau RNE.

Toutes les entreprises exerçant sur le territoire français, sauf les entreprises de Polynésie française, Nouvelle-Calédonie et Wallis-et-Futuna (qui bénéficient de dispositions dérogatoires), et qui ont une activité de nature commerciale, artisanale, agricole ou indépendante sont enregistrées dans le RNE. Les professions libérales sont également concernées par les obligations de la loi et doivent déclarer leurs formalités sur le Guichet unique.

Le registre unique est la base de données de référence sur les entreprises. Il recense et diffuse auprès du grand public les informations économiques et juridiques légales des entreprises. La plupart des informations sont en libre accès, d'autres payantes.

Le portail Guichet unique

La saisie des formalités par les entreprises est obligatoire sous peine de sanctions, variables selon la nature de la

formalité concernée. Par exemple, l'absence de dépôt des comptes annuels est sanctionnée d'une amende de 1 500 € et de 3 000 € en cas de récidive. C'est l'ensemble des informations saisies qui vient alimenter le registre national des entreprises et sa mise à jour à l'instant T.

Les formalités concernées

Lorsqu'ils sont mandatés par leurs clients pour le faire, les formalistes doivent effectuer l'ensemble des formalités obligatoires, à savoir : la création, la modification (changement d'activité, d'adresse, de nom, du nombre d'associés, des statuts), la cessation, le dépôt d'actes isolés, le dépôt des comptes annuels et enfin l'identification des bénéficiaires effectifs. Les sociétés civiles immobilières (SCI) sont bien entendu concernées par ces obligations.

Création d'un compte utilisateur

Il sera nécessaire de nommer un référent en charge de la saisie des informations sur le Guichet unique. La création du compte nécessite un compte e-mail professionnel ou personnel qui sera associé à l'identifiant retenu. Il y a la possibilité de définir un compte administrateur qui pourra être utilisé par différentes personnes.

Déclarer la formalité

Après s'être connecté au Guichet unique à l'adresse <https://procedures.inpi.fr/?/>, il faut se rendre sur l'onglet « déclarer une formalité d'entreprise ».

Il suffit de se laisser guider par le menu proposé. Au moment de finaliser la saisie, plusieurs justificatifs et pièces annexes sont à joindre. Tant qu'ils ne sont pas fournis, la formalité est considérée comme incomplète et la validation est bloquée par le Guichet unique.

La personne qui saisit les données est responsable de leur véracité, le site ne procède pas à la vérification *a priori*.

Deux types d'identifications proposées

Le déclarant a deux possibilités pour se connecter au portail : France Connect ou France Connect +.

France Connect pour les créations

France Connect est une solution permettant de se connecter au Guichet unique grâce à un compte que le déclarant possède déjà, comme *impôts.gouv.fr*, le compte Ameli (assurance-maladie), l'Identité Numérique La Poste, le compte *msa.fr* (mutualité sociale agricole) et Yris.

France Connect + pour les modifications et dépôt de comptes

France Connect + est une procédure plus sécurisée que France Connect.

Pour pouvoir utiliser France Connect +, la personne déclarant la formalité doit disposer d'une identité numérique. Cette identité numérique ajoute une couche supplémentaire de sécurité à celle de France Connect. Actuellement, la seule solution disponible est l'Identité Numérique de La Poste.

Afin de valider définitivement la formalité de modification, le déclarant doit éditer la synthèse PDF puis la signer électroniquement. C'est la signature électronique qui garantit l'identité du déclarant.

Les tarifs des formalités

Le coût des formalités est à la charge des entreprises déclarantes. Le bordereau des prix est public.

Après avoir déclaré de la formalité, le Guichet unique établira une facture en format PDF qui devra être réglée directement sur le site par carte bancaire. Le coût des formalités est bien entendu une charge entrant en

comptabilité. À l'issue du processus, il est possible de suivre l'avancement de la formalité.

Avis d'expert

Selon Guillaume Ducourneau, PDG de la société Notaprest, les études notariales « *sous-traitent de plus en plus la réalisation des formalités postérieures et commerciales* » qui sont pour elles, dans la plupart des cas, des « *tâches administratives à faible valeur ajoutée* ». Les études se concentrent ainsi sur leur « *cœur de métier* », c'est-à-dire le conseil aux clients et la rédaction d'actes.

Il ajoute aussi que « *les difficultés techniques du Guichet unique sont toujours présentes* ». Il conclut sur une note plutôt positive : « *malgré les défis initiaux, il faut souligner que les systèmes et les processus s'améliorent régulièrement grâce aux retours des utilisateurs et à l'engagement de l'ensemble des équipes en charge. Cette dynamique d'amélioration continue est porteuse d'espoir* ».

Axel Masson

L'« audit flash » de la cour des Comptes sur le Guichet unique

Depuis la mise en place de la réforme, de nombreux dysfonctionnements ont été constatés. La Cour des comptes a publié un rapport sur le déploiement du Guichet unique.

Cet audit au vitriol qualifie la mise en œuvre du guichet unique de « *chaotique* ».

À l'été 2023, la situation n'était « *pas stabilisée* ». Les formalités de création fonctionnent bien. En revanche, pour les formalités de modification et de cessation, il a fallu mettre en œuvre une « *procédure de secours* » jusqu'au 30 juin 2023 puis finalement jusqu'au 31 décembre 2023.

Certains cabinets d'expertise comptable recommandent encore de se rendre physiquement au Greffe du tribunal de commerce pour déposer les comptes annuels...

 NOTAPREST www.notaprest.fr 3 allée Aimé CESAIRE - 33600 PESSAC Tél. : 05 56 45 11 92 Mail : gducourneau@notaprest.fr	CABINET DE FORMALITÉS POSTÉRIEURES ET LÉGALES FORMALITÉS POSTÉRIEURES : L'EXPERTISE AU SERVICE DE VOTRE MÉTIER Adaptez-vous en toute sérénité aux fluctuations de personnel et d'activité en confiant vos formalités postérieures à NOTAPREST. Notre expertise vous offre la flexibilité indispensable pour naviguer aisément à travers les variations de charge de travail, vous permettant ainsi de focaliser votre attention sur vos clients. FORMALITÉS COMMERCIALES : VALORISATION DU TEMPS ET SÉRÉNITÉ ASSURÉES En confiant vos formalités commerciales à notre équipe de juristes seniors, vous vous libérez d'une charge administrative et gagnez un temps précieux. Notre excellence dans le domaine garantit une prise en charge complète et rapide. CONTACTEZ-NOUS POUR UN PARTENARIAT D'EXCELLENCE NOTAPREST, votre atout pour une gestion optimisée et sans faille des formalités. Découvrez notre offre sur mesure, sans engagement, et enrichissez vos services.
--	--



Locaux professionnels : un enjeu majeur pour l'activité et le développement du patrimoine du notaire

L'immobilier professionnel est indispensable à l'exercice de la profession notariale. Il s'agit bien entendu des bureaux dans lesquels les notaires, leurs associés et leurs collaborateurs travaillent et y reçoivent leurs clients. Au-delà de cet aspect opérationnel, il y a également, pour les notaires, un réel intérêt à être propriétaire de leur immobilier professionnel. Voici quelques éléments de réponse.

Pourquoi être propriétaire de ses locaux professionnels ?

Éviter les aléas du bail commercial

Le notaire peut être locataire ou propriétaire de ses locaux. La location peut avoir du sens, notamment dans les zones où l'immobilier est très cher, comme Paris ou les grandes métropoles. Cependant, la location a aussi des inconvénients. Le principal est la clause d'indexation du loyer. Dans le contexte inflationniste que nous connaissons, les charges locatives ont la certitude d'être en augmentation régulière. Par ailleurs, le bail commercial de type « 3-6-9 » n'apporte pas forcément les garanties de stabilité nécessaire à l'exercice de la profession.

L'immobilier d'entreprise, vecteur d'enrichissement patrimonial

Pour le notaire ou ses associés, être propriétaire de son immobilier professionnel offre l'opportunité de se créer un patrimoine grâce aux revenus d'activité. Le chiffre d'affaires réalisé va contribuer au remboursement progressif des charges de l'emprunt. À la retraite ou à l'arrêt de son activité, le notaire pourra revendre ce patrimoine et utiliser le produit de la vente comme il le souhaite.

Contribuer à la valorisation de l'activité opérationnelle

La valeur économique des locaux est intimement liée à l'activité de l'étude notariale, à son image de marque et à la valeur de son fonds de commerce.

Le notaire portera une attention toute particulière à la localisation et aux caractéristiques de ses locaux professionnels : neuf/ancien, centre-ville/périphérie, surface, accessibilité...

Ainsi, recevoir sa clientèle dans des locaux bien situés, spacieux, rassurants et agréables atteste du sérieux et du professionnalisme du notaire et de ses collaborateurs. Un client satisfait est un excellent ambassadeur de l'étude dans son entourage !

Autofinancer l'acquisition immobilière ?

Les locaux professionnels ont une valeur locative prédéfinie. Cette valeur locative détermine le montant du loyer correspondant. En devenant propriétaire de ses locaux, le notaire va ainsi « autofinancer » son acquisition immobilière en se versant à lui-même (ou à une structure dédiée) les loyers de ses locaux et les capitaliser. Attention ! le loyer versé doit correspondre à une valeur locative de marché et ne doit être ni sous-évalué ni surévalué.

POUR UNE CESSION D'OFFICE EN TOUTE SÉRÉNITÉ



ACQUISITION

TRANSMISSION

ASSOCIATION

Acquéreur

Nous vous accompagnons dans le ciblage, l'analyse et l'acquisition d'un office existant pour une installation rapide et une rentabilité immédiate

Vendeur

Nous vous accompagnons dans le montage du dossier de cession de votre office, la négociation et le suivi juridique pour une recherche d'acquéreurs sérieux



Cabinet
BONTEMPS

TRANSMISSION ET ACQUISITION D'OFFICES NOTARIAUX

Mode de détention de l'immobilier : en propre ou en interposant une société

Interposer une société ou non ?

Le notaire a le choix entre différentes modes de détention de son immobilier professionnel.

Il peut le détenir « en propre » (dans son patrimoine personnel), l'affecter au bilan de sa société d'exploitation, créer une société civile immobilière (SCI) qui détiendra l'immobilier d'exploitation, soit au sein d'une SPFPL ou une « holding ».

Détenir l'immobilier à titre personnel

Le notaire peut acheter ses locaux comme dans le cas d'un investissement immobilier classique. En cas de financement par crédit immobilier, il pourra déduire les intérêts d'emprunt des loyers versés par l'étude. Le régime fiscal associé est la fiscalité des personnes physiques « revenus fonciers » et de la plus-value immobilière des particuliers avec abattement pour durée de détention à l'impôt sur le revenu et aux prélèvements sociaux.

Détenir l'immobilier au sein de la société d'exploitation

Dans ce cas, c'est l'étude qui détient en son sein l'immobilier et l'inscrit à son bilan. Elle ne verse pas de loyer, mais l'avantage est qu'elle va pouvoir amortir comptablement le bien et déduire les charges d'intérêt, ce qui va venir diminuer le résultat de la société d'exploitation (BNC). Le traitement fiscal dépend du régime fiscal retenu par la société d'exploitation, soit IR/BNC ou impôt sur les sociétés.

La Société civile immobilière

Une société civile immobilière est créée pour détenir l'immobilier professionnel. Dans ce cas, la SCI va souscrire un emprunt pour acheter les locaux et la société d'exploitation lui versera les loyers pour rembourser l'emprunt.

La SCI peut être assujettie à l'option fiscale « *impôt sur le revenu* » ou « *impôt sur les sociétés* ». Les conséquences fiscales pendant la période de détention et lors de la revente du bien ne seront pas les mêmes.

Le choix de la holding / SPFPL

Si son modèle d'affaires le justifie, le notaire a la possibilité de constituer une *holding* ou une société de participation financière des professions libérales (SPFPL).

L'article 110 de l'ordonnance n° 2023-77 du 8 février 2023 indique que « *Les sociétés de participations financières de professions libérales peuvent détenir, gérer et administrer tous biens et droits immobiliers et fournir des prestations de services, sous réserve que ces activités soient destinées exclusivement au fonctionnement des sociétés ou groupements dans lesquels elles détiennent des participations* ». L'immobilier professionnel peut être ainsi détenu par une SPFPL.

L'article 134 de l'ordonnance prévoit une entrée en vigueur des dispositions relatives à la détention d'actifs

immobiliers par une SPFPL au 1^{er} septembre 2024. Le régime fiscal est celui de l'intégration fiscale.

Une réflexion d'ensemble à mener

Les options offertes au notaire sont nombreuses. Chacune a ses avantages et ses inconvénients à la fois au moment de l'acquisition, pendant la période de détention et jusqu'à leur revente.

Il est fortement conseillé de réaliser des simulations pour calculer les impacts fiscaux associés à la stratégie immobilière de l'étude.

Il peut être utile de prendre conseil auprès de confrères ayant réalisé une opération similaire pour s'en inspirer. Les professionnels du chiffre comme les experts-comptables, les avocats fiscalistes ou un conseiller en gestion de patrimoine pourront aider le notaire à élaborer la bonne stratégie.

L'acquisition des locaux professionnels comporte aussi des conséquences patrimoniales. Une approche globale doit faire partie intégrante de la stratégie immobilière professionnelle.

Le financement de l'immobilier d'entreprise

Dans la majorité des cas, l'acquisition des locaux professionnels se fera à crédit.

Le crédit immobilier/professionnel

En fonction du mode de détention choisi par le notaire, il pourra s'agir d'un crédit immobilier classique (détention en propre et SCI à l'option IR) ou d'un crédit professionnel pour les autres modes de détention.

Depuis deux ans, les conditions financières se sont durcies et viennent nettement renchérir le coût de l'emprunt.

Hausse des taux d'intérêt

Selon les données du courtier immobilier meilleurtaux.com datant de mars 2024, les taux des crédits immobiliers atteignent 3,55 % sur 15 ans, 3,69 % sur 20 ans, et 3,89 % sur 25 ans. Après avoir fortement augmenté jusqu'en décembre 2023, ils se sont légèrement détendus depuis.

Pour les prêts professionnels immobiliers, les derniers chiffres de la Banque de France datent de décembre 2023. Les taux moyens constatés pour les nouveaux prêts atteignent 4,2 % au 4^{ème} trimestre 2023. Ils se situaient à 3,8 % au 3^{ème} trimestre 2023, 2,1 % au 4^{ème} trimestre 2022 et 1,2 % au 4^{ème} trimestre 2021.

Ainsi, un crédit de 500 000 euros au taux de 1,2 % en décembre 2021 sur quinze ans coûtera à terminaison (hors assurance) 46 500 euros. Le même crédit professionnel accordé en décembre 2023 à 4,2 % coûtera au total 174 800 euros, un chiffre multiplié par quatre...

Axel Masson

ACTIV'EXPERTISE

DIAGNOSTICS IMMOBILIERS



	DPE	AUDIT ÉNERGÉTIQUE RÉGLEMENTAIRE	ERP	ÉLECTRICITÉ	GAZ	AMIANTE	PLOMB	LOI CARREZ	LOI BOUTIN	ÉTAT PARASITAIRE/TERMITES
Vente	✓	✓ ⁽²⁾	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓
Location	✓		✓	✓	✓	✓ ⁽³⁾	✓		✓	
Quels biens ?	Bien clos, couvert et chauffé	Maison individuelle et bien en monopropriété	Bien couvert ou non couvert	Tout logement avec installation > 15 ans	Tout logement avec installation > 15 ans	Permis de construire délivré avant le 1 ^{er} juillet 1997	Toute habitation construite avant le 1 ^{er} janvier 1949	Bien en copropriété	Conseillé pour toute mise en location	Bien situé dans une zone sous arrêté
Validité	10 ANS ⁽¹⁾ à renouveler si travaux liés à l'amélioration énergétique	5 ANS	6 MOIS	3 ANS vente 6 ANS location	3 ANS vente 6 ANS location	3 ANS si présence d'amiante ⁽⁴⁾ ILLIMITÉE si absence d'amiante ⁽⁵⁾	1 AN vente si positif 6 ANS location ILLIMITÉE si absence de plomb ⁽⁶⁾	ILLIMITÉE jusqu'à de nouveaux travaux	ILLIMITÉE	6 MOIS



Mentions légales

Pourquoi choisir ACTIV'EXPERTISE ?



Réactivité

Nos diagnostiqueurs se démarquent par leur rapidité d'intervention et d'envoi de vos rapports.



Transparence

Nos opérateurs en diagnostic immobilier transmettent des rapports clairs, précis et illustrés.



Service Après Diag'

Besoin d'explications ? d'une mise à jour ? Nous assurons un Service Après Diag' pour accompagner les propriétaires vendeurs.

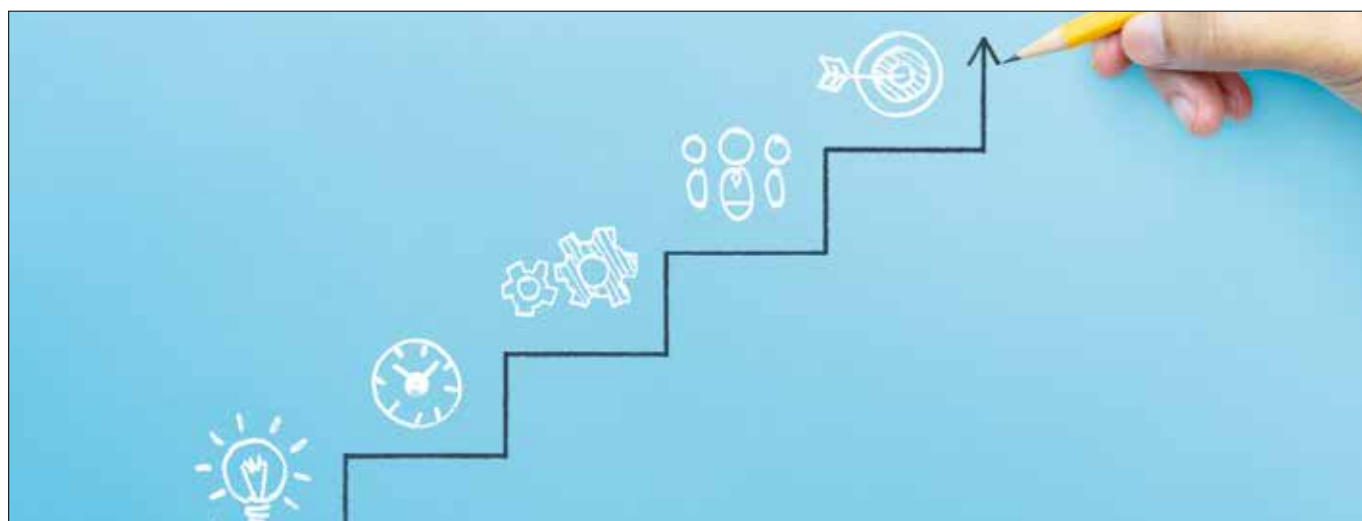
ACTIV'EXPERTISE
réalise vos
diagnostics immobiliers
contact@activexpertise.fr
www.activexpertise.fr



Trouvez un diagnostiqueur
proche de chez vous !



Document non contractuel
Avril 2024 - SAS Activ'expertise au capital social de 50 000€
Immatriculée au RCS d'Avignon sous le n°52414904400017
N°TVA intracommunautaire FR 29524149044 - Siège social :
1 place Alexandre Farnèse - 84000 Avignon



Financer l'installation et le développement pour donner des ailes à son étude

Créer une entreprise n'est pas chose aisée. Au-delà des nombreuses formalités administratives, le notaire créateur doit anticiper et préparer le financement de sa future activité. Quel capital de départ mobiliser ? À quel moment le seuil de rentabilité sera-t-il atteint ? Il est nécessaire d'avoir une réflexion en amont pour calculer au mieux les besoins financiers prévisionnels de l'étude.

La création d'une nouvelle étude notariale est une aventure humaine fantastique qui doit largement s'anticiper. Une entreprise ne peut s'envisager qui si elle gagne de l'argent à plus ou moins brève échéance. Ainsi, le notaire doit connaître précisément la structure de coûts de sa future étude pour déterminer le seuil de rentabilité de son affaire et le délai nécessaire pour dégager ses futurs bénéfices. Pendant un certain laps de temps, le notaire aura sans doute besoin de financements pour lancer et développer son activité.

Réaliser le *business plan* de l'étude

L'étape incontournable du lancement de l'activité est la construction du *business plan*, que l'on pourra aisément franciser par « plan d'affaires ».

Ce document chiffre l'ensemble des éléments financiers prévisionnels de l'étude et vise à déterminer sa viabilité économique. En général, le prévisionnel de recettes et de dépenses est établi sur trois années, ce qui est un délai suffisant pour juger de la pérennité de la nouvelle affaire. Autrement dit, le seuil de rentabilité de l'étude sera normalement être atteint à partir du troisième exercice comptable.

Point important : le *business plan* sera notamment exigé pour toute demande de financement auprès d'un établissement bancaire.

Le *business plan* n'est pas qu'un estimatif financier, il traite de nombreux autres paramètres de la création d'entreprise comme le marketing, les ressources humaines, la veille concurrentielle. Focalisons-nous sur le prévisionnel financier qui traite en particulier du financement.

Construction du prévisionnel financier

Le prévisionnel peut être réalisé grâce à l'aide de nombreux outils disponibles sur le web. Le notaire peut aussi avoir recours aux services d'un expert-comptable spécialisé (qui connaîtra ainsi la structure de coûts d'une étude) ou de BPI France ou de la Chambre de commerce et d'industrie (CCI). Les chambres des notaires pourront également être sollicitées.

Des hypothèses de calculs réalistes devront être retenues pour être le plus proche de la réalité économique du secteur.

Le chiffre d'affaires prévisionnel

De l'estimation rigoureuse du chiffre d'affaires prévisionnel dépendra ensuite toute la construction du compte de résultat prévisionnel de l'étude. En effet, de nombreux paramètres influencent le chiffre d'affaires de l'étude notariale : implantation, le niveau de la concurrence locale, tarifs libres et réglementés,

En page 21 et en 4^{ème} de couverture du numéro 103 du Journal du village des Notaires paru le 25 juin 2024, une publicité titrée « Investir » proposait des placements dans des « parkings équipés de bornes électriques ». Cette page renvoyait sur une plateforme qui se révèle avoir usurpé le nom, l'adresse et les coordonnées RCS de l'entreprise SIM (Société d'investissement multimarques) filiale du Groupe Accorinvest, propriétaire exploitant hôtelier.

Cette publicité est donc une fraude caractérisée, et [®] met en garde ses lecteurs contre tout risque d'escroquerie à l'épargne.

évolution du marché immobilier local (nombre de transactions et prix).

Les frais de personnel et cotisations sociales

Premier poste de dépenses de l'étude, les frais de personnel seront analysés avec soin et feront l'objet d'une comptabilisation globale. Ils correspondent aux salaires, charges sociales comprises, ainsi qu'aux cotisations de mutuelle et prévoyance obligatoires pour les salariés.

Les charges sociales diffèrent selon le statut professionnel (libéral ou salarié). Les taux de cotisation sont disponibles sur le site de l'URSSAF.

Calcul du coût global d'un salarié = salaire net
+ charges sociales salariales + charges sociales patronales

À noter que les modalités de recouvrement des charges sociales sont différentes selon la catégorie de personnel, ce qui a un impact sur les mouvements de trésorerie de l'étude.

L'analyse des frais de personnel ne s'arrêtera pas là. Faut-il recruter des jeunes diplômés ? du personnel expérimenté ?

Les frais de formation obligatoire doivent également être comptabilisés. Ils sont assis sur la masse salariale et dépendent du nombre de salariés de l'étude.

Pour les adeptes de l'intéressement, de l'épargne salariale et de l'épargne retraite, les futurs abondements versés par l'entreprise seront également être intégrés dans le plan de financement.

Frais immobiliers

Le coût de l'immobilier d'entreprise est par ailleurs un poste majeur de charges, que l'étude soit propriétaire ou locataire de ses locaux professionnels. Si le choix est fait d'acquérir les locaux, un prêt professionnel devra sans doute être souscrit. Le notaire devra choisir s'il détient les locaux en propre ou s'il interpose une société (SCI ou *holding*) qui les détiendra.

Assurances

Le notaire a un double niveau d'assurance professionnelle. Tout d'abord l'assurance responsabilité civile professionnelle (RCP) qui couvre contre les préjudices causés aux clients. Il s'agit d'un contrat groupe commun à toutes les études et qui a été négocié par le Conseil supérieur du notariat (CSN) avec le groupe **LSN Assurances**.

En sus, il existe une garantie collective, spécifique à la profession des notaires. Cette assurance couvre le risque de faute intentionnelle. Elle correspond

à un pourcentage du chiffre d'affaires et évolue chaque année par décret.

Dans les deux cas, les cotisations d'assurance sont assises sur le chiffre d'affaires de l'étude.

Autres postes

On pourra citer les dépenses de communication (site internet, réseaux sociaux), les logiciels, les abonnements, la téléphonie, le mobilier... ces dépenses devront également être valorisées.

Impôts et taxes

La fiscalité devra être anticipée, puisqu'elle impacte la trésorerie de l'entreprise.

La fiscalité de l'étude dépend de son mode d'exercice : individuel, société civile professionnelle (SCP), société d'exercice libéral (SEL) ou sociétés de droit commun (SA, SAS, SARL, SCA).

Chaque mode d'exercice a ses avantages et ses inconvénients. Le choix de la forme sociale entraîne des conséquences fiscales non négligeables qui doivent être aussi estimées par le notaire créateur.

Seuil de rentabilité et financement de l'étude

Le seuil de rentabilité

Si le prévisionnel financier est réalisé précisément, le notaire pourra aisément déterminer le seuil de rentabilité à partir duquel l'étude va pouvoir dégager structurellement des bénéfices et atteindre son rythme de croisière.

Tant que le seuil de rentabilité n'est pas atteint, l'activité ne permet pas de couvrir les frais de fonctionnement et les dépenses d'investissement de l'étude. Pendant cette période un peu critique, le notaire créateur devra donc mobiliser des financements spécifiques.

Répartition entre fonds propres et emprunts

Le notaire doit prévoir un apport en fonds propres suffisant au lancement de l'activité. En effet, il est rare que l'établissement bancaire finance l'intégralité des besoins financiers de l'étude. Les fonds propres rassurent la banque sur le sérieux du projet d'entreprise et limite les risques de surendettement. Selon les estimations de BPI France, au démarrage de l'activité, un ratio de 30 % / 70 % entre les fonds propres et les emprunts semble le plus raisonnable.

Les fonds propres seront constitués principalement par les apports du notaire créateur et de ses associés.

Les différents types de prêts professionnels

Au-delà des apports, l'étude aura accès à de nombreuses possibilités de financement par

l'intermédiaire d'emprunts. On peut classer les financements professionnels en deux grandes catégories : ceux qui financent les immobilisations (« haut de bilan ») et ceux qui financent le fonctionnement courant de l'étude. Il existe des solutions pour chaque besoin.

On citera par exemple :

- le crédit professionnel pour l'immobilier ;
- les crédits de trésorerie pour la couverture des besoins en fonds de roulement ;
- le crédit-bail pour le mobilier.

L'endettement global de l'étude devra en permanence être maîtrisé.

Faire jouer la concurrence

Dans le contexte actuel de hausse de taux d'intérêt, le notaire n'hésitera pas à solliciter un panel suffisant d'établissements bancaires et fera jouer au maximum la concurrence pour obtenir les meilleures conditions d'emprunt.

Le recours aux services d'un courtier en prêts professionnels est une option à ne pas négliger. Au-delà du gain de temps, le courtier aidera ainsi le notaire à obtenir les financements les plus adaptés à ses besoins.

Axel Masson

OFFRES D'EMPLOI ET DE STAGE

Vous êtes à la recherche d'un emploi ou d'un stage ? Vous avez un poste à pourvoir et cherchez des candidats ? Avec *le Village de la Justice*, vous avez le meilleur du recrutement juridique à portée de clic !

Vous êtes recruteur ?

Il vous suffit de 5 minutes pour publier une annonce. La première annonce d'emploi est offerte - les offres de stage sont gratuites. Vous pouvez également consulter les CV de candidats dans tous les métiers du droit. Nos annonces sont aussi diffusées sur un large réseau de sites et médias partenaires généralistes et spécialistes.

Vous êtes candidat(e) ?

Déposez votre CV dans notre CVthèque, faites vos recherches avec des filtres pertinents (par métier, par domaine du droit et/ou par région), abonnez-vous aux alertes sur les nouvelles annonces qui correspondent à vos critères de recherche.

La rubrique Emploi est là :
<https://village-justice.com/annonces/>





VILLAGE DE LA JUSTICE
La communauté des métiers du droit
BY LEGI TEAM

+ 3 600 Annonces en ligne
+ 17 000 Candidats actifs**
+ 2 100 Recruteurs récents***

* Le Village de la Justice est classé « 1^{er} site Emploi juridique » par les Candidats et Recruteurs selon Les Echos EXECUTIVES - (enquête 2022: <http://media.lesechos.fr/infographie/cabinets-recrutement-2023/>)

** depuis 6 mois

*** depuis 2 mois



Se diversifier *pour faire face à la crise immobilière*

A lors que la crise immobilière touche notre pays, le notariat doit s'adapter pour faire face à la baisse du volume des transactions immobilières. Vous devez donc aujourd'hui valoriser et communiquer sur l'ensemble de vos compétences juridiques parfois méconnues. Alors quelles compétences mettre en avant et comment faire ?

Ne négligez pas le droit des affaires

Lorsque l'on pense au droit des affaires, on pense spontanément à l'avocat, et alors que les notaires ont toujours conseillé les chefs d'entreprise¹, cette facette est trop souvent reléguée à l'arrière-plan. Votre force se trouve dans votre pluridisciplinarité. Au croisement du droit des affaires, de la famille et de la gestion de patrimoine, votre capacité à anticiper les conséquences d'un divorce ou d'une succession font de vous un partenaire précieux pour les entreprises familiales dont la problématique principale est la transmission et la pérennité.

Conseil auprès du dirigeant, mission de secrétariat juridique ou rédactions d'acte, votre offre en droit des affaires, hors contentieux, est complète alors mettez-la en avant auprès des entreprises de la région. De plus, le droit des affaires impliquant un suivi plus régulier des clients, vous recueillerez de l'information vous permettant d'anticiper leurs besoins sur d'autres sujets.

Enfin, l'intérêt financier est double : une meilleure prévisibilité de vos revenus annuels et la possibilité de fixer vous-même vos tarifs.

Faites du divorce une opportunité !

Depuis 2017 vous pouvez évidemment enregistrer les conventions de divorce par consentement mutuel et

vous restez incontournable pour la liquidation du régime matrimonial dans les procédures contentieuses.

Le divorce ne connaît pas la crise et il peut même être porteur puisqu'un divorce peut donner lieu à trois transactions immobilières ! En cette période de crise de l'immobilier vous pouvez aussi proposer des solutions alternatives à la vente permettant au couple d'avancer dans la procédure de séparation en attendant que le marché reprenne, faisant de vous un interlocuteur précieux.

Positionnez-vous comme juge de l'amiable

La médiation, y compris notariale, connaît un bel essor grâce à la politique menée par le garde des Sceaux depuis 2023, malgré des freins persistants. Le premier est financier. Le modèle économique de la médiation favorise un tarif forfaitisé ou relativement faible qui n'est souvent pas en adéquation avec le temps passé. Le second est pratique. Vous ne pouvez pas, à l'heure actuelle, assurer la médiation pour les clients de votre étude et devez confier le dossier à un autre médiateur avant qu'il ne revienne chez vous pour être finalisé.

Cependant suivre la formation proposée par le CSN² peut être un véritable atout pour vous. Elle vous permettra de développer l'écoute de vos clients ou de vos collaborateurs et de désamorcer le conflit en les rendant acteurs de la solution. Finalement, vous

1 - Pour plus d'informations, visitez le site Notaires Conseil d'Entreprise, <https://www.notaires-nce.fr/>

2 - Le cycle de formation se déroule en 100 heures, découpées en deux socles de six mois.

serez un meilleur notaire pour vos clients et un meilleur manager pour vos équipes. L'amiable fait partie de votre ADN de notaire, alors pourquoi vous en priver ?

Communiquez sur vos compétences

Pour briser le stéréotype « notaire = immobilier » la communication est essentielle. Nous ne pouvons que vous conseiller de vous auto-publier sur Les [Experts du Patrimoine](#) afin de partager votre expertise avec nos lecteurs.

Ensuite, le premier outil de communication reste votre site. Pour mettre en avant vos différentes compétences, n'hésitez pas à le structurer sur le modèle de ceux des cabinets d'avocats. Alimentez-le régulièrement avec des articles variés pour améliorer votre référencement naturel et (ré)affirmer votre place de partenaire juridique capable de traiter un large panel de problématiques.

Ces articles peuvent aussi nourrir votre newsletter vous permettant de maintenir un lien avec vos clients et de mettre en avant les services dont ils pourraient ne pas avoir connaissance.

Utilisez tous les réseaux sociaux pour établir une relation de confiance avec vos clients. Variez les formats : podcast³, *Legal Design*, vidéo, etc.

Pensez aussi à communiquer auprès des autres professionnels du droit, du chiffre et du patrimoine. Vous êtes amené à travailler en étroite collaboration avec eux et resserrer les liens est toujours utile. Une page entreprise *LinkedIn* sera un parfait complément de votre site internet et votre profil personnel vous permettra de mettre en avant vos compétences personnelles.

Enfin, parce que c'est avant tout d'un réseau social, n'oubliez pas que la clé de la visibilité sont les interactions. Commentez, likez, partagez !

Et si, finalement, la crise de l'immobilier était une opportunité ? En vous obligeant à vous réinventer et à adopter une démarche proactive, elle vous permet de (re)mettre au premier plan la vaste palette de vos compétences.

La clé réside dans votre capacité à communiquer sur votre savoir-faire multidisciplinaire et de vous adapter aux besoins changeants de votre clientèle.

Vous êtes un véritable expert du droit, faites-le savoir !

Ariane Malmanche

3 - Voir « Podcast : les notaires s'en saisissent », www.village-notaires-patrimoine.com, 26 juil. 2023



Evènement

L'A au cœur du notariat

Le rendez-vous incontournable dédié à l'intelligence artificielle :

- IA, de quoi parle-t-on ?
- Comment l'IA révolutionne les pratiques juridiques et notariales ?
- Comment intégrer l'IA pour améliorer vos pratiques, gagner en efficacité et répondre aux nouvelles attentes de vos clients.

 **Jeudi 25 avril**
de 8h30 à 14h00

 **La Terrasse de Paris**
45 Rue Jussieu, 75005 Paris

Programme, conférences et **inscription**



Publicité

Entretien avec **Maître Marie-Florence Zampiero Bouquemont**, *Présidente 2020-2024 de l'Assemblée de Liaison des notaires de France*



L'Assemblée de Liaison des notaires de France (AL) est née en juillet 1950 à la suite d'une délibération du Conseil supérieur du notariat (CSN) pour assurer « *une liaison étroite, constante et directe* » entre tous les notaires de France. Composée aujourd'hui de plus de 800 notaires du territoire élus par les notaires directement et d'un bureau de 6 représentants élus pour un mandat de 4 ans, elle organise chaque année une session de trois jours de travaux, ouverte à tous les notaires, afin d'échanger sur les pratiques et l'actualité du monde du notariat. La Rédaction du *Journal du Village des Notaires* a pu s'entretenir avec la présidente, Maître Marie-Florence Zampiero Bouquemont, dont le mandat s'achève cette année.

Pouvez-vous nous rappeler le contexte qui a conduit à la création de l'Assemblée de Liaison des notaires ?

Marie-Florence Zampiero Bouquemont : Au lendemain de la seconde guerre mondiale, la France est en pleine reconstruction et restructuration. Dans ce contexte, l'Ordonnance de 1945 pose la structure légale du statut du notariat et crée, à cette occasion : le Conseil supérieur du notariat, l'instance nationale de représentation de la profession auprès des pouvoirs publics, assurant ainsi l'unité dans la profession, qui, jusqu'alors était représentée par ses Chambres départementales avec leurs spécificités locales.

Dans la continuité, quelques notaires s'emparent de la question de l'unité du notariat au sein du territoire, et de la nécessité de l'organiser sans risquer de compromettre les structures de la profession voulues par l'Ordonnance.

Ils proposent lors du Congrès des Notaires de France à La Baule en 1950, la création d'une instance dont la mission serait de représenter la profession et d'en défendre les intérêts généraux sans restriction, ni limitation, ni réserve, et permettre à chacun d'exprimer sa pensée par cet organe de représentants librement élus des compagnies.

C'est ainsi que la même année, le CSN crée le 18 décembre 1950, l'Assemblée de Liaison des notaires de France chargée d'établir une « *liaison étroite, confiante et directe* » entre les représentants de l'Assemblée de Liaison des notaires de France et le Conseil supérieur.

Cette instance n'est ni un syndicat ni une association, elle a été créée sui generis et fonctionne en application du règlement qu'elle a adopté.

Tous les notaires en sont membres de plein droit.

L'AL permet à la « tête » d'être bien « *plantée sur ses pieds* ». Mais au-delà, grâce à l'examen des sujets touchant la pratique de la profession et débattus lors de sa session annuelle, cette institution est devenue le laboratoire d'idées de la profession et fournit des propositions d'évolution de la profession faites par les notaires librement au Conseil supérieur du notariat. En cela, elle est un gage d'indépendance et de créativité.

Le thème de la session 2024 est « L'avenir de l'acte notarié ». Pourquoi ce thème et quels enjeux pour la profession ?

M-F Z-B : Je voulais soumettre ce thème dès ma prise de mandat en 2020, mais le COVID m'en a empêché. Puis, je n'ai pu trouver l'équipe idoine avant cette année. Il s'agit d'un sujet difficile. Je suis ravie, par conséquent, que pour la fin de mon mandat, ce projet aboutisse.

Avec les évolutions de la société et des outils technologiques, il m'apparaissait important de savoir si nos actes étaient toujours en adéquation, tant sur le fond que sur la forme, avec les attentes des clients, des partenaires politiques mais aussi des notaires eux-mêmes.

Répondons-nous à la demande de nos clients en rédigeant nos actes ? Ont-ils une compréhension de

nos prérogatives et de leur utilité ? Peuvent-ils nous lire aisément ? L'État a-t-il bien conscience de notre utilité et de nos efforts pour le servir ? Ne devons-nous pas envisager d'autres domaines de compétence ou d'intervention de notre fonction dans la société actuelle et à venir qui pourrait être davantage portée par les pouvoirs publics... ? Les notaires s'y retrouvent-ils encore entre les logiciels de rédaction d'actes, les clients et leurs propres modes de communication, les pièces administratives toujours plus nombreuses, notre responsabilité, l'image de notre fonction, et les jeunes qui arrivent dans la profession ?

Nous devons reconsidérer pour cela les attentes de nos clients, le bien-fondé de nos actes dans l'économie et la mondialisation, des clauses mais aussi de l'ergonomie même de l'acte. Il nous faut probablement revoir avec les partenaires informatiques la manière dont nous souhaitons être accompagnés dans la rédaction de nos actes et la sécurité. Par ailleurs, il nous faut accompagner la formation de nos collaborateurs et des notaires pour rédiger, expliquer, s'engager auprès de nos clients... Et enfin, et surtout, pouvoir être fiers de nos compétences et de notre savoir-faire en acceptant de changer utilement au gré des attentes que nous devons écouter, tout en gardant la maîtrise de notre évolution.

Comment allez-vous travailler avec l'équipe de rapporteurs pour présenter votre rapport en décembre ?

M-F Z-B : Comme avec toutes les équipes qui se succèdent. Le bureau de l'Assemblée de Liaison des Notaires de France donne une ligne directrice au rapporteur général car il s'agit d'un rapport de l'Assemblée de Liaison et non celui d'une seule équipe. Cette dernière a la liberté de ses recherches, des auditions et autres moyens d'information, pour nourrir sa réflexion. Elle soumet au bureau son plan, puis enfin son rapport.

Nous échangeons régulièrement tout au long de l'année et proposons des contacts, si besoin. Le bureau de l'Assemblée de Liaison et son secrétariat œuvrent sur tous les aspects de la session annuelle, du rapport à sa communication, jusqu'à la tenue de l'évènement final : relecture du rapport, conseil sur les propositions, états régionaux avec les notaires pour alimenter la rédaction du rapport, envois de sondages auprès des notaires, interview de personnalités de la vie civile ou politique, éléments de langage et de communication visuelle (affiches, couverture du rapport), communication lors des assemblées générales de compagnie ou autres évènements (présentation, clip...), accueil des notaires à la session, des invités aux tables rondes et de l'animation de la session durant les trois jours.

Il s'agit d'un travail bénévole énorme pour le bureau de l'AL et les rapporteurs de la session, en même temps qu'une expérience humaine incroyable.

Vous avez été élue pour un mandat de quatre ans qui s'achève cette année. Comment ce mandat s'est-il articulé avec votre activité professionnelle ?

M-F Z-B : Ce mandat est particulier car il réunit en lui seul la représentation des notaires du territoire avec 800 délégués, 36 délégués régionaux et autant de délégués de l'AL en commission du CSN, les relations avec le bureau du CSN aussi, et la réalisation « maison » du seul évènement réunissant annuellement les notaires de France autour de sujets spécifiques de la profession : Le congrès professionnel des notaires.

Ce temps de mandat est nécessaire pour connaître les délégués, faire évoluer la session et entretenir des rapports de confiance avec le CSN.

Toutes fonctions, quelles qu'elles soient, lorsqu'elles sont adjointes au métier, doivent être vécues passionnément mais ce n'est pas suffisant : il faut avoir la chance de bien s'entourer, ce qui est mon cas, tant personnellement que professionnellement.

Je suis associée avec mon époux qui est aussi très investi dans notre profession, j'ai également des collaborateurs qui me portent au quotidien. J'ai enfin eu des liens très francs et directs avec mon bureau ainsi qu'avec les « sages » de l'institution que sont les « past-présidents » de l'AL.

Par ailleurs, les équipes que j'ai suivies m'ont permis de confirmer la générosité des notaires et leur intelligence. Je ne peux que me féliciter de tous les confrères qui font vivre l'AL et contribuent démocratiquement à l'évolution de notre profession.

Axel Masson et Ferroudja Saidoun

Le Journal du Village des Notaires

Si vous souhaitez connaître le thème des prochains numéros du Journal du Village des Notaires et/ou nous proposer vos articles, n'hésitez pas à nous contacter !

Rédaction :
redaction@village-notaires.com

Régie publicitaire :
r.chevalier@village-notaires.pro



Un pacte des solidarités pour mieux lutter contre la pauvreté

Entré en vigueur le 1^{er} janvier 2024, le pacte des solidarités initié par le gouvernement veut « *corriger les inégalités de destins et répondre à l'urgence sociale d'aujourd'hui* » d'ici 2027. Si la prévention de la pauvreté dès la naissance et l'accompagnement vers le retour à l'emploi restent des priorités, le plan étendu à la grande précarité renferme aussi des mesures favorables à une transition écologique solidaire.

En septembre 2023, le gouvernement présente son pacte des solidarités 2024–2027, un plan de lutte contre la pauvreté qui veut « *corriger les inégalités de destins et répondre à l'urgence sociale aujourd'hui* » d'ici trois ans. Très attendu dans un contexte d'inflation record après huit mois de reports successifs, le nouveau pacte prolonge la précédente « *Stratégie de prévention et de lutte contre la pauvreté* », mise en œuvre entre 2018 et 2022 pour « *éviter [sa] reproduction sociale de la pauvreté, permettre aux gens d'[en] sortir par l'emploi et ne laisser personne en situation de grande précarité* ».

Prévention dès l'enfance

En vigueur depuis janvier 2024, le pacte renferme 25 mesures concrètes déclinées en quatre axes de travail. Le premier renforce la prévention de la pauvreté et la lutte contre les inégalités dès l'enfance, en « *s'appuyant sur le service public de la petite enfance pour tous et en agissant aux âges clés pour prévenir les inégalités* ».

Parmi les priorités, la labellisation d'ici 2027 de 1 000 crèches supplémentaires à vocation d'insertion professionnelle (AVIP) pour les moins de trois ans dont les parents sont en recherche d'emploi.

Avec « *la poursuite des petits-déjeuners gratuits à l'école* » et « *des tarifs de cantines à un euro* » instaurés depuis 2019 pour prévenir la malnutrition infantile, « *un plan d'urgence pour les enfants mal logés* » cible l'objectif de « *100 % de scolarisation effective et un accès à l'alimentation, à la santé et à la culture* ».

Annoncée précédemment, la création d'un « *Pass colos* » tend à garantir l'accès aux loisirs et aux vacances des plus de onze ans, en accordant une aide de 200 à 350 euros aux familles dont les revenus mensuels n'excèdent pas 4 000 euros.

Une prime de reprise d'activité

Le deuxième axe concerne l'accès à l'emploi pour tous. Le gouvernement, qui ambitionne d'atteindre 5 % de chômage d'ici 2027, s'engage avec France Travail à mettre en œuvre une « *aide à l'insertion professionnelle* » reposant « *sur la levée des freins au retour à l'emploi et le renforcement des dispositifs d'accompagnement* ». Le pacte instaure notamment une « *prime de reprise d'activité* » dont le versement, d'ici 2025, permettra de réduire « *les coûts induits par le retour à l'emploi (mobilité, santé, logement, modes de garde, etc.)* ». L'objectif affiché est de 50 000 bénéficiaires par an.

D'autres mesures sont déjà connues. Elles s'appuient, entre autres, sur « *le renforcement des dispositifs d'accompagnement des personnes les plus éloignées de l'emploi* » qui ont démontré « *leur efficacité* », comme le « *Contrat d'engagement Jeune* » (CEJ) pour un public en rupture.

Elles passent encore par le développement de programmes d'Accompagnement simultané emploi – logement (ACSEL) et le déploiement « *d'accompagnements intensifs et renouvelés* » pour favoriser l'accès ou le retour à l'emploi des allocataires du RSA.

Depuis 5 ans, la générosité de Louise
est encore bien vivante.



Crédit photo : Samuel Guigues - Altmann + Pacreau

Avec le legs, vous pouvez continuer
à aider les plus démunis.

Renseignements sur fondation-abbe-pierre.fr/legs



Être humain !

100 % d'accès aux droits

Le troisième axe porte sur la lutte contre la grande exclusion grâce à l'accès aux droits. Outre la mise en place de la réforme de la « *Solidarité à la source*¹ » d'ici la fin 2024, le gouvernement veut encourager « *massivement les démarches d'aller-vers* » les accueils sociaux afin d'enrayer les non-recours aux prestations de solidarité².

39 « *territoires zéro non-recours* » sont aujourd'hui en phase d'expérimentation. Le plan « *100 % d'accès aux droits* » prévoit quant à lui la domiciliation administrative de 127 000 personnes supplémentaires chaque année, grâce au financement d'une centaine de nouvelles associations et au soutien à 100 CCAS et CIAS³ en difficulté.

En matière d'hébergement d'urgence, le maintien des 203 000 places existantes en 2023 est également inscrit dans le pacte, tout comme le second plan quinquennal « *Logement d'abord* », dont l'objectif est d'accompagner des personnes sans domicile vers le logement.

Le gouvernement entend par ailleurs favoriser une meilleure prévention (trop « *faible* » ou trop « *tardive* ») des expulsions locatives, en renforçant l'action départementale des CCAPEX⁴ qui coordonnent les aides aux locataires en difficulté.

Écologie solidaire

En termes de transition écologique et solidaire « *nécessaire aux familles les plus précaires* », le dernier axe du pacte gouvernemental vise une réduction des dépenses contraintes (logement, eau, énergies et mobilité) en facilitant l'accès aux aides dédiées.

Dans les grandes lignes, les principales dispositions prévoient une extension du programme « *Mieux manger pour tous* » et un déploiement accru des plateformes de lutte contre la précarité énergétique. Elles passent aussi par un appui technique et financier aux collectivités territoriales qui souhaitent adopter une tarification sociale de l'eau en faveur des usagers précaires.

La poursuite de la distribution de chèques énergie aux plus modestes ou le renforcement du dispositif *MaPrimeRenov'* complètent ces mesures.

Le « *Oui, mais...* » du secteur associatif

Les mesures vont « *dans le bon sens* », mais elles restent « *insuffisantes* », selon les associations de lutte contre la pauvreté.

Si elles notent quelques avancées, dont une augmentation de 50 % des crédits alloués⁵, les associations de solidarité déplorent les mesures « *insuffisantes* » d'un pacte « *sans ambition* ». « *Ce sont des annonces qui peuvent faciliter la vie des Français, mais ce sont encore des pansements sur un mal plus profond* », estime Bruno Riche, le président des Restos du Cœur du Puy-de-Dôme interrogé en septembre 2023 sur *France Bleu*.

UNICEF France est elle aussi mitigée. L'association de défense des droits de l'enfant, « *satisfaite de certaines annonces* », s'inquiète cependant pour « *les plus vulnérables, tels que ceux sans domicile et en situation de migration, qui devraient bénéficier de mesures complémentaires à celles annoncées dans le pacte* ».

« *Des mesures répondent à l'urgence liée à l'inflation galopante mais on ne voit pas comment cette stratégie va parvenir à réduire la pauvreté* », s'interroge Noam Leandri, le président du collectif Alerte qui rassemble 34 fédérations et associations nationales de lutte contre la pauvreté. « *On pense que c'est insuffisant* », déclare-t-il dans le quotidien *Sud Ouest*.

Quid du logement ?

L'Union sociale pour l'habitat (USH), qui prend acte d'un « *plan d'urgence pour les enfants mal logés* », s'étonne de l'absence de dispositions concernant « *le logement des 2 000 enfants et leurs familles qui, selon la FAS⁶ et l'Unicef, dorment dans la rue* ».

Selon la confédération des bailleurs sociaux, le plan *Logement d'abord 2*, l'accélération du plan logements étudiants et la reconduction en 2024 des 203 000 places d'hébergement d'urgence reprennent en outre « *des annonces déjà faites, sans donner plus de détails ou augmenter les ambitions* ».

« *Le Pacte prévoit même 30 000 logements en intermédiation locative dans le parc privé (...) alors que 35 000 étaient annoncés le 5 juin* », souligne-t-elle, relevant qu'« *aucune précision n'est indiquée concernant les objectifs PLAI⁷* ».

L'USH note toutefois « *quelques bonnes nouvelles* », dont « *l'accompagnement renforcé de 30 000 ménages par an pour prévenir les expulsions locatives, le soutien aux femmes sans domicile, avec la pérennisation des 1 500 places d'hébergement qui leur sont réservées et la création d'accueils de jour* ».

Alain Baudin
pour la Rédaction du Journal du Village des Notaires

1 - La réforme va permettre d'établir le calcul automatique du RSA et de la prime d'activité par un pré-remplissage des déclarations trimestrielles de ressources des allocataires, actifs ou non, des secteurs public et privé.

2 - Selon la Caisse d'allocations familiales, 34 % des personnes qui ont droit au RSA n'en font pas la demande.

3 - Centre communal / intercommunal d'action sociale.

4 - Commission de coordination des actions de prévention des expulsions locatives.

5 - La précédente stratégie nationale était dotée de 8 milliards d'euros sur quatre ans.

6 - Fédération des acteurs de la solidarité.

7 - Les logements financés par le Prêt locatif aidé d'intégration (PLAI) sont attribués aux locataires en grande précarité

4,2 millions de Français souffrent de mal-logement, selon la Fondation Abbé Pierre

L'organisation de lutte contre le mal-logement et l'exclusion des plus démunis en appelle aux pouvoirs publics face à une situation devenue « alarmante ».

« La crise du logement qui couve aura de dures répercussions sociales », prévient Marie-Hélène Le Nedic, la présidente de la Fondation Abbé Pierre (FAP) qui signe la préface du 29^e rapport annuel de l'organisation¹, un document de 338 pages rendu public le 1^{er} février 2024. « Cet avertissement, dont les signaux paraissaient pourtant clairs, a été ignoré », déplore-t-elle. Le jour même de la célébration des 70 ans de l'appel de l'Abbé Pierre, la fondation de solidarité somme le gouvernement d'agir, lui reprochant un « attentisme », voire un « déni », « comme s'il sous-estimait l'ampleur des besoins en logements ».

La situation se dégrade

« La bombe sociale du logement est en train d'exploser sous nos yeux, sans que le gouvernement n'en mesure la gravité », alerte la FAP, préoccupée par « une accélération très inquiétante de la crise » à l'appui de ses données qui démontrent « une dégradation de la situation ».

En France, la crise du mal-logement affecte près de 15 millions (M) de personnes en 2023. 4,2 M sont mal logées et plus de 10 M sont touchées « à des degrés divers » (impayés de loyers ou de charges, surpeuplement modéré, situations d'efforts financiers excessifs ou précarité énergétique).

Des chiffres éloquentes

« En 2022, 17 500 ménages, soit près de 38 000 personnes, ont été expulsées de leur logement par les forces de l'ordre », constate la FAP, redoutant que ce chiffre record, « en hausse de plus de 130 % en 20 ans », n'augmente encore en 2023.

Pour des raisons liées à la précarité, 26 % des ménages (soit plus de 3,55 M de personnes) ont eu froid à leur domicile l'an passé, contre 14 % en 2020. Les interventions pour impayés d'électricité ont elles aussi bondi : 767 000 en 2022, contre 553 000 en 2019.

2 800 mineurs à la rue

Le nombre des sans-domicile (SDF, personnes logées à l'hôtel, dans des abris de fortune ou en hébergement « contraint » chez des tiers) est estimé à 330 000 en 2023,

contre 143 000 en 2012. La FAP s'alarme par ailleurs que « plus de 8 300 personnes, dont 2 800 mineurs » ont été, à l'automne dernier, refusées chaque soir par le 115 faute de places d'hébergement d'urgence disponibles.

L'accès aux HLM en chute libre

Les demandes de logement social sur l'ensemble du territoire sont au plus haut, avec 2,6 M de ménages inscrits sur des listes d'attente, contre 2 M en 2017. « Ceux qui disposent de 500 euros par mois voient leur taux de succès baisser de 22 % en 2017 à 12 % en 2022 », constate la Fondation, très critique quant au projet du gouvernement d'intégrer des logements locatifs intermédiaires (destinés aux classes moyennes, ndlr) dans les quotas de la loi SRU².

« Il n'y avait déjà pas assez de logements sociaux et là, on va donner l'opportunité à des maires qui ne veulent pas accueillir des pauvres sur leur territoire d'accueillir à la place des cadres », réagit vivement Manuel Domergue, le directeur des études de la FAP cité par Nice-Matin.

Un habitat « indigne »

D'après la Fondation, « on compterait au moins 600 000 logements indignes en France » dans les villes ouvrières frappées « par la désindustrialisation » et les centres anciens de villes moyennes touchées « par la déprise économique », là où « la dégradation du bâti est notamment liée à une perte d'attractivité du territoire ».

Le phénomène atteint d'abord les propriétaires-occupants « ancrés », qui sont « en grande partie des personnes âgées en milieu rural ou urbain et des actifs dont des agriculteurs contraints de rester dans des logements vétustes, voire dangereux ».

Viennent ensuite les « accédants en échec », souvent de jeunes ménages qui ont sous-évalué les coûts des travaux et/ou les charges d'entretien de leur logement. Ce sont encore des locataires « victimes de bailleurs indécents » qui, « faute d'alternative, louent un logement dégradé, voire insalubre ».

Alain Baudin
pour la Rédaction du Journal du Village des Notaires

1 - « L'état du mal-logement en France 2024 », Rapport annuel #29, Fondation Abbé Pierre.

2 - La loi du 13 décembre 2000 relative à la solidarité et au renouvellement urbain (SRU) vise à récréer un équilibre social dans chaque territoire et à répondre à la pénurie de logements sociaux.

Handicap : la société relève le défi de l'inclusion

Les initiatives publiques et associatives se multiplient en France pour améliorer le quotidien des personnes handicapées

Lyon vise un taux d'accessibilité de 50 % d'ici 2026

Fin 2023, la Ville de Lyon présente son Plan Handicap, conçu avec différentes associations, pour que chaque personne atteinte d'un handicap « *puisse exercer ses droits* » d'ici 2026.

La stratégie « *incarne une idée déterminante* », souligne la Mairie sur son site, estimant que « *ce n'est pas telle condition médicale ou telle déficience qui crée le handicap* » mais « *plutôt l'organisation sociale qui dresse des barrières* » contre les personnes qui en souffrent.

Pour lever ces obstacles, Lyon se fixe cinq objectifs, soit une centaine d'actions, favorables à l'égalité des droits entre tous les citoyens.

Une vie plus simple

La municipalité veut combler en trois ans une partie du retard accumulé dans l'agglomération. « *Début 2023, 19 % des établissements recevant du public (ERP) étaient accessibles* », explique lyon.fr. « *La priorité du Plan Handicap, c'est d'accélérer, pour atteindre 50 % fin 2026.* »

Pour gagner le challenge, les investissements ont été doublés à hauteur de 16 millions d'euros. Soit « *un effort financier sans précédent* » pour réaménager 680 bâtiments et réadapter les trottoirs, les passages piétons et les aires de stationnement.

La Ville souhaite encore améliorer l'accueil des enfants en situation de handicap à la crèche et à l'école, tout en favorisant l'inclusion en périodes extrascolaires. Pour ce faire, elle prévoit de créer des places supplémentaires dans les crèches associatives. Elle projette aussi de financer des équipements adaptés dans les écoles et de renforcer les effectifs d'animateurs et d'accompagnateurs.

Lyon entend en outre « *favoriser l'autonomie au quotidien* » des personnes en situation de handicap pour qu'elles « *puissent être aux commandes de leurs grands choix de vie* », notamment en matière d'accès au logement et aux activités sportives, culturelles ou événementielles.

Alain Baudin
pour la Rédaction du Journal du Village des Notaires

La solidarité s'accroît dans les régions

Vivre ensemble : À Saint-Étienne (Loire), la maison de vie et de partage de l'association Parm projette d'ouvrir un restaurant pédagogique en septembre. Les résidents handicapés y seront cuisiniers ou serveurs en salle.

Habitat : Créée en septembre 2023 à la Buffière (Vendée), l'association Emjoy prévoit de construire une maison en capacité d'accueillir six personnes atteintes de trisomie 21. L'action innovante, initiée par trois jeunes, bénéficie du soutien du Conseil départemental, à l'origine d'un appel à projets en faveur de l'habitat inclusif.

Droits fondamentaux : Depuis 70 ans, les 500 professionnels de l'association francilienne Cap' devant ! se mobilisent pour permettre à des enfants et des adultes en situation de polyhandicap ou de handicap moteur « *d'accéder, en tant que citoyen, à une bonne qualité de vie, à l'épanouissement et ce, dans le respect de ses droits fondamentaux* ».

Prendre soin : Selon une enquête OpinionWay pour l'UNAPEI publiée le 19 mars 2024, 42 % des sondés se disent intéressés par les métiers de médecin, d'éducateur spécialisé (36 %) et de psychomotricien (31 %). Pour les répondants, ces professions ont pour intérêt « *d'avoir du sens* » (45 %) et de favoriser « *le contact humain* » (42 %). Plus d'un sur trois s'intéressent en outre « *aux métiers de l'accompagnement du handicap* ».

Loisirs : Depuis plus de 30 ans, Disneyland Paris met en œuvre des mesures spécifiques (cartes d'accès prioritaire, manèges sécurisés, spectacles adaptés...) permettant aux enfants et aux adultes en situation de handicap de profiter pleinement de ses animations.

En 2023, le parc d'attractions a été récompensé à deux reprises pour ses initiatives.

**Vous êtes à la recherche de réponses
sur le management de votre étude ?**

**Abonnez-vous gratuitement
au**

Journal du Village des Notaires



Journal dédié au management des études notariales

Vous y trouverez des dossiers pratiques, l'actualité des partenaires,
veille et actualités juridiques...

..... ✂

Étude :

Maître / Madame / Monsieur :

Prénom :

Nom :

Adresse :

Code Postal :

Ville :

Mail :

Téléphone :

Abonnement gratuit au *Journal du Village des Notaires*

Conformément à la loi Informatique et libertés du 6 janvier 1978, vous disposez d'un droit d'accès, de rectification et d'opposition aux données personnelles vous concernant. Pour mettre en œuvre ce droit, il vous suffit de nous contacter en nous précisant vos nom, prénom, adresse, e-mail : par mail à vieprivée@legiteam.fr ou par courrier à LEGI TEAM, 198 avenue de Verdun - 92130 Issy-les-Moulineaux

CAHIER DES ASSOCIATIONS



Association Laurette Fugain

1 route départementale 58
78320 Lévis-Saint-Nom, France
Contact : Stéphanie Fugain
Mail : stephaniefugain@laurettefugain.org
Tél. : 06 08 32 29 25
Site Web : www.laurettefugain.org

Depuis 2002, l'association Laurette Fugain s'engage dans la lutte contre les leucémies, un cancer qui affecte le sang et la moelle osseuse.

Ses missions

- > **SOUTENIR** financièrement la recherche médicale.
- > **MOBILISER** autour des Dons de Vie (sang, plaquettes et moelle osseuse) en sensibilisant le grand public.
- > **AIDER** les patients et leurs proches en leur apportant soutien et réconfort.



Fondation Abbé Pierre pour le logement des défavorisés

3-5 rue de Romainville
75019 Paris
Présidente : Marie-Hélène Le Nédic
Contact legs : Joëlle Garnier
Tél. : 01 55 56 37 27
Mail : jgarnier@fondation-abbe-pierre.fr
Site Web : www.fondation-abbe-pierre.fr

Reconnue d'utilité publique depuis 1992, la Fondation Abbé Pierre finance des projets permettant aux personnes défavorisées d'accéder à un logement décent et à une vie digne.

Elle agit dans les domaines suivants :

- Accueils de jour des personnes en difficulté
- Développement de logements adaptés pour les grands exclus
- Construction de logements très sociaux pour les plus démunis
- Éradication de l'habitat insalubre
- Sensibilisation de l'opinion publique
- Interpellation des pouvoirs publics sur les questions du mal-logement.



Fondation des Monastères

14 rue Brunel
75017 Paris
Tél. : 01 45 31 62 81
Mail : legsetdonations@fondationdesmonasteres.org
Site Web : www.fondationdesmonasteres.org

Aux côtés des notaires et de leurs collaborateurs

Reconnue d'utilité publique, la Fondation des Monastères est un organisme de conseil juridique et fiscal pour les communautés religieuses. Elle recueille dons, legs et donations (en exonération de droits de mutation) pour les soutenir financièrement dans leurs difficultés et contribuer à la conservation du patrimoine monastique. Une documentation et un service dédiés au régime des libéralités et à ses spécificités sont à la disposition des notaires. *Espace Notaires du site.*

**Vous souhaitez présenter
votre organisme dans cette rubrique ?**

Dans le prochain numéro du
Journal du Village des Notaires
la rubrique Associations & Fondations,
aura pour thème :

LA PROTECTION ANIMALE

N'hésitez pas à contacter
Raphaële CHEVALIER par e-mail :
r.chevalier@village-notaires.pro



**Fondation
des
Monastères**

•
**Un défi
plein d'avenir**

Aux côtés des **notaires** et de leurs collaborateurs

www.fondationdesmonasteres.org
Espace Notaires

Legs, donations, assurances vie

à la Fondation des Monastères et en faveur
des communautés religieuses chrétiennes
et de leur patrimoine

01 45 31 02 02

legsetdonations@fondationdesmonasteres.org

14 rue Brunel - 75017 Paris

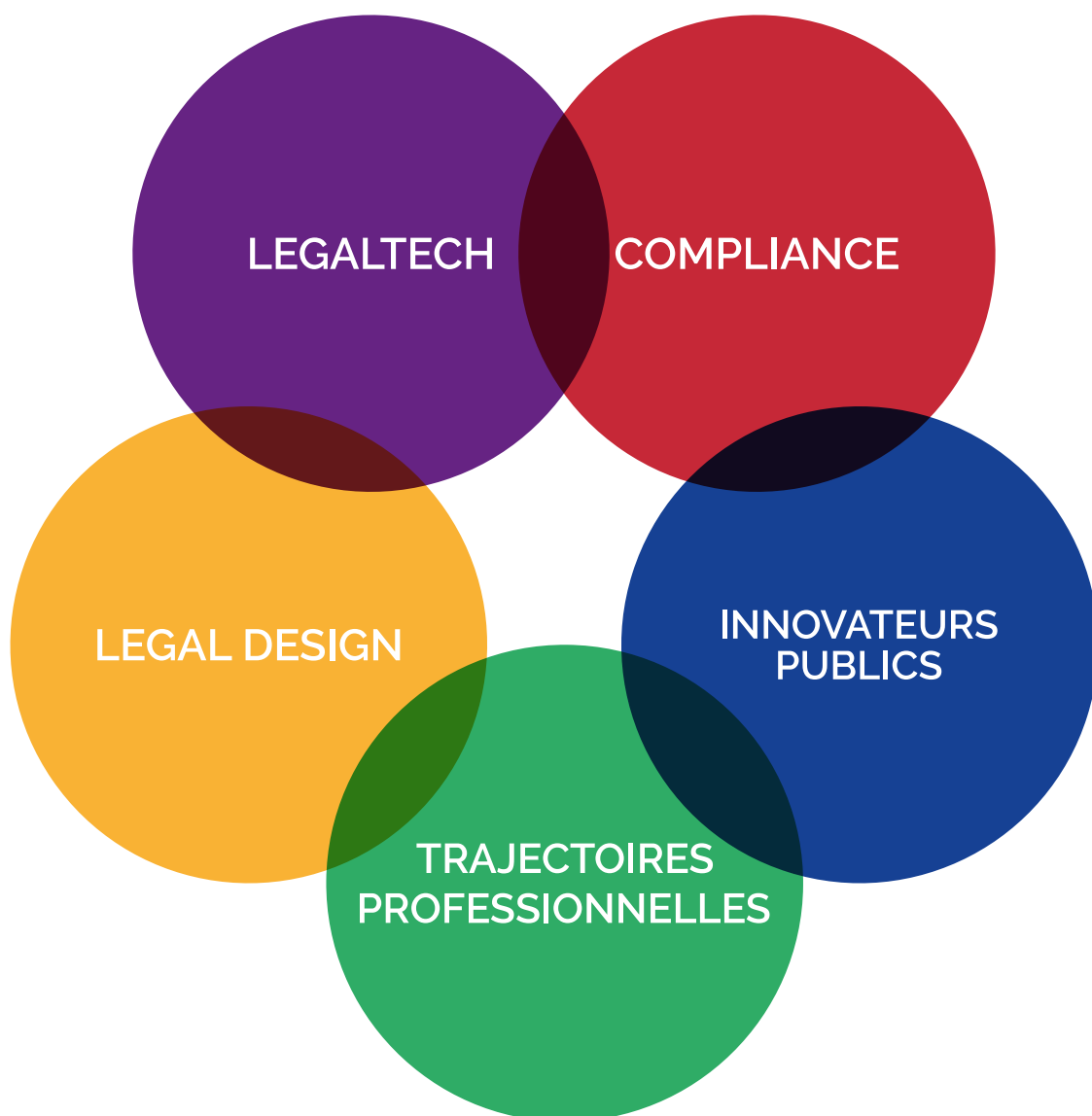
Reconnue d'utilité publique par décret du 21 août 1974 Fondation exclusivement financée
par la générosité de donateurs privés ou d'entreprises.



les rendez-vous
TRANSFORMATIONS
du **DROIT**
26/27 nov 2024 | PARIS

**INSCRIPTIONS
OUVERTES !**

**LE 8^{ÈME} RENDEZ-VOUS ANNUEL
POUR REPENSER L'ÉCOSYSTÈME DU DROIT**



www.transformations-droit.com

Organisateurs



Parmi les TopSponsors déjà annoncés



Doctrine



LexisNexis*



DILI TRUST

