

# → ACTUALITÉS

→ Libres propos 1265 → Textes 1266-1267 → Jurisprudence 1268-1279 → Doctrine administrative 1280-1282  
 → Projets, propositions, rapports 1283-1284 → Échos et opinions 1285-1287 → Entretien 1288 → En région 1289  
 → Chiffres et statistiques 1290-1292 → Agenda → À lire → Au journal officiel

## Libres propos

NOTAIRE

1265

### L'intervention des notaires en matière d'immobilier professionnel

**POINTS CLÉS** → Le champ d'activité des notaires en matière d'immobilier professionnel est en forte expansion depuis quinze ans → Les modalités d'intervention des notaires sur ce marché sont spécifiques



**Catherine Carely**, présidente de la chambre des notaires de Paris

**Étienne Michelez**, vice-président de la chambre des notaires de Paris

**S**i les missions classiques des notaires ont été régulièrement évoquées depuis l'annonce de la réforme de la profession, il n'en est pas de même pour les offices urbains spécialisés dans les transactions relatives à l'immobilier professionnel, qu'il soit public ou privé. Cette évolution récente, qui témoigne du dynamisme du notariat, a pourtant suscité des confusions qui ont obscurci le débat concernant la profession dans son ensemble.

#### 1. Un champ d'activité en forte expansion depuis quinze ans

Depuis longtemps, un nombre assez restreint d'études urbaines traite les dossiers immobiliers des grandes entreprises privées ou des collectivités publiques.

C'est ainsi que le notariat a contribué à la conception et à l'application des règles de construction, ainsi qu'au développement des ventes en état futur d'achèvement et des divisions en volume, qui ont permis la construction des pôles immobiliers tertiaires du pays.

Cette expérience d'ingénierie globale au service de l'immobilier professionnel a néanmoins connu, depuis quinze ans, un changement de dimension pour deux raisons.

- Tout d'abord, la mutation rapide dans les centres urbains du marché de l'immobilier tertiaire, liée au développement de sa financiarisation et à l'internationalisation des intervenants, a conduit à une évolution et à une adaptation des conditions de présentation de l'offre des services juridiques ou techniques proposés par le notariat.

À titre d'exemple, l'Île-de-France constitue le premier parc immobilier d'entreprises en Europe, avec 52 millions de m<sup>2</sup> de bureaux (soit 23 % du parc français), 22 millions de m<sup>2</sup> d'entrepôts, 10 millions de m<sup>2</sup> de commerces de plus de 1 000 m<sup>2</sup> et 4 millions de m<sup>2</sup> de commerces de centre-ville. 30 % des bureaux construits en France au cours des quinze dernières années se situent en Île-de-France (source : URIF). C'est aussi le premier centre de congrès et de salons du monde, ainsi que la première destination touristique.

Alors qu'ils s'établissaient pendant près de six années, de 1991 à 1996, à un niveau compris entre 1 et 2 milliards d'euros, les investissements en immobilier tertiaire ont en effet été multipliés par dix en volume annuel.

Leur encours est ainsi passé de 3,5 milliards en 1997, année de la reprise, à 17 milliards d'euros en 2005 pour atteindre plus de 25 milliards d'euros en 2006 et 2007. Depuis 2008, le volume des engagements en immobilier d'entreprise a chuté pour s'établir aux alentours de 15 milliards d'euros depuis 2011 (source : cabinet Cushman & Wakefield France).

- En second lieu, l'ensemble des collectivités publiques a, depuis dix ans, engagé une démarche sans précédent de rationalisation et de restructuration de son très important parc immobilier, avec le concours d'organismes spécialisés comme *France Domaine*, et a fait appel au notariat à cette fin. L'engagement des travaux du projet du *Grand Paris* va amplifier ce mouvement au cours des prochaines années.