

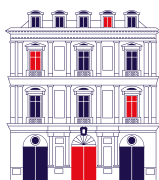
HORIZON
2040
- LIVRE BLANC -



Chambre
des notaires
de Paris

— Horizon 2040 —

LIVRE BLANC



Chambre
des **notaires**
de **Paris**



Propos du ministre

Chers lecteurs,

Avec ce Livre blanc « Horizon 2040 », la Compagnie des notaires de Paris fait un choix rare et précieux : celui de regarder lucidement les grandes transformations à venir – démographiques, familiales, territoriales, sociétales et numériques – pour mieux garantir, demain comme aujourd'hui, la sécurité juridique des familles, des entreprises et des territoires du Grand Paris. En plaçant au cœur de sa réflexion la fonction d'authentification, la protection des personnes vulnérables et la cohésion des territoires, la profession des notaires rappelle que le droit n'est pas une technique abstraite, mais un levier de stabilité et d'équilibre dans une société traversée par des mobilités accrues, par de nouvelles formes de parentalité, par le vieillissement et par la métropolisation.

Cette démarche rejoint profondément la conception que nous avons de la Justice : une institution placée au cœur des transformations sociales, démographiques et économiques, et non à leur périphérie. C'est tout le sens des réformes engagées, en particulier en justice civile et économique, pour simplifier les procédures, renforcer la place de l'amiable, moderniser l'indivision successorale, réformer l'arbitrage et les procédures collectives, ou encore mieux articuler notre droit avec les exigences d'une économie numérisée et mondialisée. Dans un monde où la valeur se déplace vers l'immatériel et les données, nous avons besoin d'institutions capables, comme le notariat, d'ancrer cette nouvelle économie dans un ordre juridique clair, lisible et protecteur.

Le ministère de la Justice entend, lui aussi, prendre toute sa part à cet effort de projection dans le temps long. En développant la culture des études et de la prospective, en adaptant la formation des magistrats aux réalités économiques et sociales contemporaines et en investissant dans le numérique au service du justiciable, nous poursuivons un même objectif : garantir, à l'horizon 2040, un service public de la justice accessible, efficace et digne de la confiance des citoyens. C'est dans ce dialogue entre la prospective notariale et la stratégie de l'institution judiciaire que se construira une Justice capable d'anticiper, plutôt que de subir, les ruptures à venir.



Je veux saluer la qualité de ce travail et la responsabilité avec laquelle la Compagnie des notaires de Paris assume son rôle de tiers de confiance, de vigie et de partenaire des pouvoirs publics.

À l'horizon 2040, justice et notariat devront, plus encore qu'aujourd'hui, conjuguer innovation technologique, performance économique, protection des plus vulnérables et cohésion sociale : c'est cette ambition commune que fait apparaître ce Livre blanc, et que je suis déterminé à faire vivre, avec vous, dans les réformes à venir.

Gérald Darmanin

Garde des Sceaux, ministre de la Justice

Compagnie des Notaires de Paris : horizon 2040

Pourquoi un Livre blanc ?

Un Livre blanc n'est ni un rapport d'activité, ni un document programmatique ordinaire. Il ne se limite pas à dresser un état des lieux ou à formuler des orientations techniques.

Par nature, un Livre blanc constitue un acte de réflexion stratégique et collective. Il vise à éclairer l'avenir, à analyser les transformations profondes d'un environnement, à poser des choix structurants et à ouvrir un débat éclairé avec l'ensemble des parties prenantes.

En choisissant d'engager la Compagnie des Notaires de Paris dans la réflexion, l'introspection et l'élaboration d'un Livre blanc à l'horizon 2040, nous avons fait un choix collectif exigeant : **celui de l'anticipation**.

Anticiper ne consiste pas à prédire. Il s'agit de comprendre les dynamiques à l'œuvre, d'identifier les ruptures possibles, de mesurer les incertitudes et d'explorer plusieurs futurs plausibles afin de mieux préparer nos décisions présentes.

Refuser de subir l'avenir, mais être acteur de celui-ci.

Dans un monde marqué par l'accélération des mutations sociales, technologiques, environnementales et économiques, la capacité d'anticipation devient une responsabilité institutionnelle.

C'est dans cet esprit que nous avons souhaité nous appuyer sur l'expertise de la société Futuribles, dont l'expérience reconnue en matière de prospective stratégique nous a permis d'inscrire notre réflexion dans une méthode rigoureuse, ouverte et pluraliste.

La démarche engagée ne s'est pas limitée à une analyse théorique. Elle a associé des études thématiques, des enquêtes qualitatives et quantitatives auprès des professionnels et des jeunes générations, des ateliers participatifs, ainsi que l'élaboration de scénarios contrastés.

Ce travail avec Futuribles a permis d'élargir notre regard, de confronter nos certitudes, d'explorer des hypothèses parfois dérangeantes, toujours stimulantes.

Il nous a offert un cadre structuré pour penser le long

terme, au-delà des urgences immédiates, et pour replacer la mission notariale dans les grandes transformations de la société.

Pourquoi un Livre blanc aujourd'hui ?

Parce que la Compagnie des Notaires de Paris se trouve à un moment charnière de son histoire.

La métropole du Grand Paris connaît une recomposition profonde : transformations des territoires, tensions foncières, transition écologique, nouvelles formes d'habitat, mobilités accrues.

Les configurations familiales se diversifient, les parcours de vie s'internationalisent, les vulnérabilités se complexifient. Les patrimoines deviennent numériques, immatériels, hybrides. L'intelligence artificielle et la numérisation des échanges interrogent les fondements mêmes de la preuve et de l'authenticité. Dans ce contexte, le notariat ne peut se contenter d'ajustements marginaux. Il doit affirmer une vision. Ce Livre blanc ne se substitue pas aux actions déjà engagées par la Compagnie. Il s'inscrit au contraire dans leur prolongement. Depuis plusieurs années, la Compagnie des Notaires de Paris a développé des initiatives majeures : modernisation des outils, adaptation des pratiques, engagement renforcé en matière de lutte contre la fraude et le blanchiment, actions en faveur de la formation et de l'attractivité, réflexion sur l'intégration des outils numériques, coopération avec les acteurs institutionnels et économiques du territoire...

Ces actions témoignent d'une dynamique réelle. Mais elles appellent un cadre stratégique global. Le Livre blanc a précisément pour objet de donner cohérence et perspective à cette ambition.

Il permet de relier les initiatives présentes à une vision d'ensemble, de hiérarchiser les priorités, d'identifier les compétences à développer et les chantiers à engager.

Pourquoi 2040 ?

L'année 2040 n'a pas été choisie au hasard. Elle offre une distance suffisante pour dépasser la gestion conjoncturelle et penser des évolutions structurelles. Elle correspond à un horizon générationnel : les

jeunes professionnels d'aujourd'hui exerceront alors pleinement leurs responsabilités, les plus anciens seront, eux, au soir de leur carrière ; les transformations démographiques, territoriales et technologiques actuellement en gestation auront produit leurs effets ; les choix stratégiques que nous faisons aujourd'hui auront modelé le visage du notariat parisien. Fixer un cap à 2040, c'est affirmer une ambition : celle d'un notariat parisien pleinement acteur des transformations à venir, fidèle à ses fondements, mais capable d'en renouveler l'expression.

Le Livre blanc met en lumière des enjeux majeurs.

Il souligne d'abord la nécessité de préserver et de renforcer la fonction d'authenticité dans un monde numérique où la distinction entre le vrai et le faux devient plus fragile. La souveraineté numérique, la sécurisation des données, la fiabilité de la preuve sont appelées à devenir des terrains décisifs pour l'institution notariale.

Il met en évidence l'évolution des familles et des patrimoines. Les formes de parentalité se diversifient, les transmissions s'anticipent, les patrimoines s'internationalisent et se dématérialisent.

Le notaire devra plus que jamais exercer un rôle d'architecte des équilibres, conciliant sécurité juridique, équité et adaptation aux situations singulières.

Il rappelle également l'importance du rôle territorial du notariat dans le Grand Paris. Dans une métropole marquée par les inégalités d'accès au droit et par la complexité des opérations foncières et immobilières, le notaire demeure un repère stable, un acteur de cohésion et de médiation.

À l'heure des transitions écologiques et urbaines, sa compétence sera essentielle pour accompagner les nouvelles formes d'occupation du sol, de mutualisation foncière et de rénovation du parc immobilier.

Enfin, le Livre blanc interroge l'évolution du modèle professionnel lui-même : attractivité, accueil et gestion des carrières de collaborateurs, formation, intégration de l'intelligence artificielle, organisation collective, développement d'activités nouvelles.

Il invite à penser une Compagnie plus coopérative, plus

structurée en réseau, plus attentive à la responsabilité sociale et environnementale.

Au-delà des analyses et des scénarios, ce document exprime une conviction : le notariat parisien n'est pas un acteur périphérique des transformations en cours. Il en est l'un des pivots.

Institution de confiance, ancrée dans la durée, le notariat a toujours su conjuguer continuité et adaptation. C'est cette capacité qui doit aujourd'hui être mobilisée avec lucidité et détermination. Être fidèle à notre tradition ne signifie pas reproduire les formes du passé ; cela implique d'en préserver l'esprit en l'inscrivant dans les réalités nouvelles.

Horizon 2040 n'est donc ni une projection abstraite ni un exercice académique. C'est un appel à l'engagement collectif.

Il appartient désormais à la Compagnie, à ses instances, aux études et à chaque notaire de s'approprier les enseignements de ce travail, d'en débattre, d'en tirer des orientations opérationnelles et de les traduire en actions concrètes. En choisissant d'ouvrir cette réflexion, la Compagnie des Notaires de Paris affirme sa volonté d'assumer pleinement sa responsabilité historique : celle d'être un repère dans la cité, un garant de la sécurité juridique, un acteur de cohésion sociale et territoriale, et un partenaire engagé dans les grandes transitions de notre temps.

Le temps long est celui des institutions solides !

À l'horizon 2040, nous voulons que la Compagnie des Notaires de Paris demeure une institution forte, respectée et innovante, au service de l'intérêt général et conservant la confiance des Pouvoirs publics.

Pierre TARRADE
Président de la Chambre
des Notaires de Paris
Avril 2026



Sommaire

PROPOS DU MINISTRE	4
ÉDITO DU PRÉSIDENT	6
SOMMAIRE	8
1 – Méthode, démarche, panorama, toile de fond	10
– La démarche « Compagnie de Paris : Horizon 2040 »	12
– Notre monde en 2040. Toile de fond	17
– Notre vision 2040 : Le notariat dans le Grand Paris	20
2 – Les grandes mutations à l’horizon 2040	26
– Familles, vieillissement et transmission	26
– Territoires du Grand Paris, immobilier et usages	54
– L’authenticité demain – Numérique, identité, IA	88
3 – Les notaires dans la transformation	114
– État des lieux de la Compagnie	116
– Métiers, travail, management : préparer et construire le notariat de 2040 à Paris	120
– Les notaires au cœur des transformations numériques	140
– RSE, <i>Compliance</i> et autre gouvernance normative	152
4 – Vision 2040 : missions, valeurs et chantiers collectifs	156
– Vision du notariat de Paris et du Grand Paris en 2040	158
– 14 Chantiers prioritaires	162
NOTAIRE DANS LE GRAND PARIS : LES SIX RAISONS DE LA PASSION	180
REMERCIEMENTS	182

Le présent Livre Blanc vise à éclairer les transformations qui affectent le notariat du Grand Paris et à en tirer des orientations à l'horizon 2040. Il s'appuie sur une démarche d'anticipation associant analyses prospectives, travaux collectifs et consultation de la profession.

La partie introductive présente la méthode, la démarche et les matériaux mobilisés. Elle propose un panorama des évolutions à l'horizon 2040 et pose la toile de fond dans laquelle s'inscrivent les analyses : dynamiques démographiques, transformations territoriales, mutations technologiques, évolutions économiques et institutionnelles.

La première partie est consacrée aux grandes transformations qui affectent directement les champs d'intervention du notariat.

Elle examine successivement :

- les évolutions des familles et des transmissions, les recompositions des patrimoines,
- les dynamiques du Grand Paris en matière immobilière et territoriale,
- la montée des dimensions internationales,
- les transformations des régimes d'authenticité dans un environnement numérique.

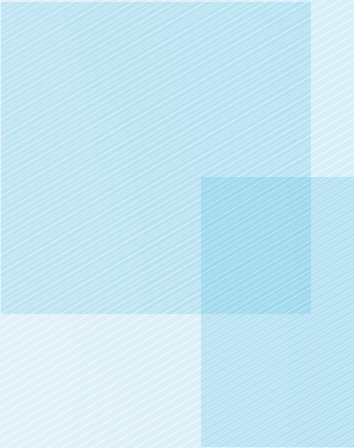
La seconde partie porte sur la profession elle-même.

Elle s'ouvre par une carte d'identité des notaires de la Compagnie, précisant ses caractéristiques démographiques, organisationnelles et économiques. Elle analyse ensuite les mutations internes : évolution du travail dans les offices, exigences en matière de management, attractivité et parcours professionnels, transformations des organisations, place du numérique et de l'intelligence artificielle.

La troisième partie formule les principaux éléments de vision pour le notariat dans le Grand Paris, en lien avec les transformations analysées.

La dernière séquence identifie les chantiers prioritaires destinés à traduire les analyses en orientations opérationnelles.

Méthode, démarche, panorama, toile de fond



Cette première partie présente la démarche retenue et les conditions d'élaboration du Livre blanc. Elle explicite les travaux conduits, les matériaux mobilisés.

Elle propose également une lecture d'ensemble des évolutions à l'horizon 2040 : dynamiques démographiques, transformations territoriales, mutations technologiques et évolutions des cadres économiques et institutionnels.

Cette toile de fond permet de situer l'action notariale dans un environnement élargi et d'en comprendre les principales lignes de tension.

Elle fournit ainsi les repères nécessaires à l'analyse des transformations développées dans les parties suivantes.

La démarche « Compagnie de Paris : Horizon 2040 »

Une réflexion collective pour anticiper et accompagner les transformations du notariat de Paris et du Grand Paris

La Chambre des Notaires de Paris a engagé fin 2024 et en 2025 une démarche de prospective stratégique participative afin d'éclairer l'avenir de la profession à l'horizon 2040. Conduite avec l'appui de Futuribles, cette démarche a reposé sur un principe simple : penser l'avenir du notariat à partir des transformations profondes de la société — familles, territoires, technologies,

patrimoines, métiers — et identifier les adaptations nécessaires pour que la profession reste un acteur central de confiance dans le monde qui vient. Le dispositif a combiné plusieurs approches complémentaires : analyses prospectives, groupes de travail thématiques, consultation large de la profession et mise en convergence stratégique.

De l'anticipation à l'action par l'appropriation et le débat

Les chiffres de la démarche

160

notaires et collaborateurs impliqués dans les groupes de travail

30

réunions de travail, un séminaire de deux jours

4

sous-commissions thématiques

432

participants à la grande enquête prospective

Une démarche en six étapes

- 1 - Exploration du système prospectif
- 2 - Travaux des 4 commissions thématiques
- 3 - Grande enquête prospective
- 4 - Séminaire stratégique de convergence
- 5 - Vision 2040 et chantiers de transformation
- 6 - Livre blanc et mise en action

Le cabinet Futuribles a accompagné cette démarche de prospective stratégique et contribué de manière déterminante à la conception et à la rédaction de ce Livre blanc, en étroite collaboration avec la Chambre et les notaires contributeurs.

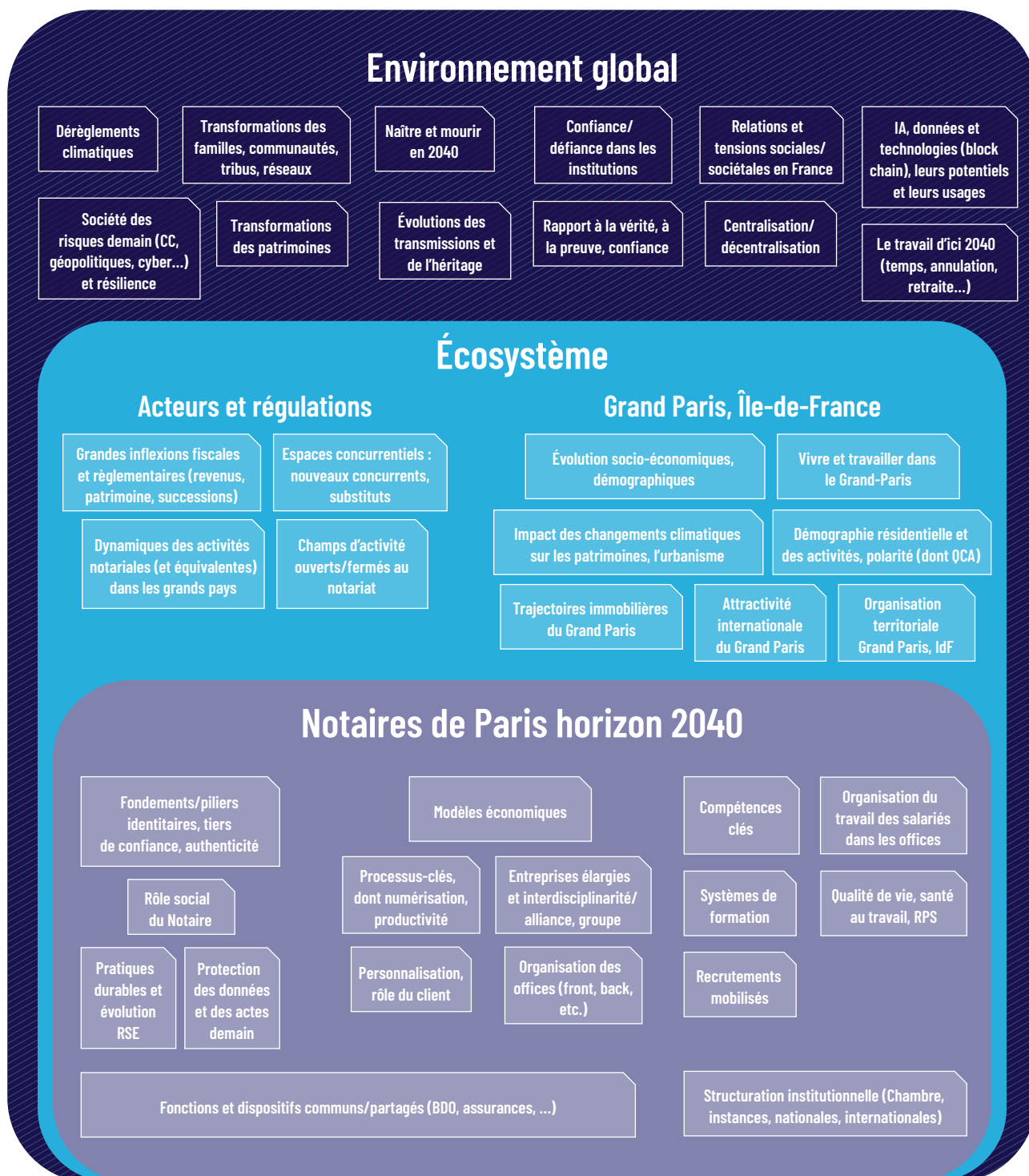
DÉFINIR LE SYSTÈME PROSPECTIF

La première étape a consisté à définir le système prospectif « Compagnie des Notaires de Paris Horizon 2040 », c'est-à-dire l'ensemble des transformations susceptibles d'affecter la profession dans les quinze prochaines années.

La réflexion ne s'est pas limitée aux évolutions internes du notariat. Elle a intégré un environnement beaucoup plus large. Plus de 40 thématiques ont été

prises en compte, allant de l'intelligence artificielle et la blockchain à l'évolution des structures familiales et aux trajectoires immobilières du Grand Paris, les mutations du travail et des métiers juridiques...

Cette approche systémique visait à identifier les tendances lourdes, les incertitudes et les ruptures possibles susceptibles de redéfinir le rôle du notariat dans la société.



Explorer les transformations dans quatre sous-commissions

La réflexion a été structurée autour de quatre sous-commissions thématiques, associant notaires et collaborateurs.

Les thèmes retenus :

1. Transformations familiales et sociales, patrimoines et transmissions
2. Grand Paris et dynamiques territoriales et immobilières
3. Identité, valeurs, confiance et rôle social du notariat
4. Mutations des métiers et du travail dans les offices (dont l'intelligence artificielle)

Chaque sous-commission a conduit un cycle de travail en quatre à cinq réunions :

exploration des transformations de l'environnement, identification des incertitudes et tendances majeures, analyse des enjeux pour la profession, formulation de propositions et de chantiers de transformation. Ces groupes ont permis d'ouvrir largement la réflexion et de confronter les points de vue entre professionnels.

Interroger la profession : l'enquête « Vision 2040 »

Afin d'élargir la réflexion à l'ensemble de la Compagnie, une grande enquête prospective a été menée au printemps 2025. Elle portait sur 30 hypothèses d'évolution du notariat à l'horizon 2040, couvrant les transformations de la société, l'évolution du Grand Paris, les

mutations des métiers, l'impact du numérique et de l'intelligence artificielle, les nouveaux champs d'activité de la profession.

432 notaires et professionnels ont participé à cette consultation.

Les résultats ont permis d'identifier les évolutions jugées les plus plausibles, les sujets de débat au sein de la profession, les domaines dans lesquels les notaires anticipent des transformations majeures.

Mettre en perspective les travaux : le séminaire de Bruxelles

Un séminaire de travail de deux jours organisé à Bruxelles a constitué un moment important de la démarche. Ce séminaire a joué un rôle clé dans la mise en convergence des analyses et des propositions.

Élaborer une vision et des chantiers pour 2040

L'ensemble des matériaux produits — analyses prospectives, travaux des sous-commissions, résultats de l'enquête et échanges du séminaire — a permis d'aboutir à une vision du notariat à l'horizon 2040, l'identification des grands enjeux pour la profession et la définition de chantiers de transformation prioritaires.

Le présent Livre blanc constitue la synthèse de l'ensemble de ces travaux.

PÉRIMÈTRE DE LA DÉMARCHE HORIZON 2040

La démarche Horizon 2040 s'est concentrée sur l'analyse des transformations de l'environnement du notariat et sur la manière dont les notaires de Paris peuvent s'y adapter et s'en saisir : évolutions des familles et des patrimoines, dynamiques du Grand Paris, transformations technologiques et numériques, mutations des métiers et des pratiques professionnelles. Dans ce cadre, les travaux ont permis d'identifier des enjeux stratégiques et des chantiers de transformation pour la profession.

Les questions relatives aux modèles économiques du notariat, à l'équilibre des activités des offices et à l'organisation du maillage territorial de la profession n'ont volontairement pas été traitées de manière approfondie dans le cadre de ces travaux.

Ces sujets soulèvent en effet des enjeux spécifiques, liés notamment :

- à la diversité des tailles et des activités des offices,
- aux équilibres économiques des différentes pratiques notariales,
- aux dynamiques de consolidation ou de coopération entre offices,
- à l'organisation territoriale de la profession dans le Grand Paris.

Compte tenu de leur importance et de leur complexité, ces questions feront l'objet d'un processus d'analyse spécifique engagé en 2026, permettant d'examiner plus précisément les modèles économiques et organisationnels du notariat dans un contexte de transformation des activités et des attentes de la société.

La démarche Horizon 2040 constitue ainsi une première étape, centrée sur les transformations du monde et les adaptations possibles de la profession, qui pourra nourrir les réflexions à venir sur les modèles économiques et l'organisation du notariat parisien.





L'ENQUÊTE PROSPECTIVE « Vision 2040 »

Dans le cadre des travaux de la commission Anticipation de la Chambre des notaires de Paris, une enquête prospective a été conduite au printemps 2025 afin d'explorer les transformations susceptibles d'affecter le notariat francilien à l'horizon 2040.

Elle visait à mettre en débat les évolutions du Grand Paris, de l'immobilier, des structures familiales, du numérique et des métiers, et à identifier les chantiers jugés les plus structurants pour l'avenir de la profession.

L'enquête reposait sur 30 hypothèses prospectives, élaborées collectivement à partir des travaux des différentes commissions thématiques de la Chambre composées de notaires et collaborateurs de l'instance.

Les répondants étaient invités à apprécier la probabilité de chacune de ces évolutions selon une échelle allant de « très probable » à « très improbable », et à formuler librement des commentaires.

Au total, 432 notaires et professionnels de la Compagnie ont participé à cette consultation entre avril et juin 2025 sur un total d'environ 2000, à cette période.

Les résultats offrent un panorama éclairant des perceptions de la profession face aux transformations en cours. Ils révèlent à la fois des zones de consensus fortes – notamment sur l'impact du numérique, de l'intelligence artificielle et l'évolution des métiers – et des sujets plus incertains ou débattus, en particulier sur les évolutions sociales, familiales ou certaines transformations urbaines. L'analyse de ces réponses constitue l'un des matériaux structurants du présent livre blanc. Elles ont permis d'identifier les dynamiques jugées les plus plausibles par la profession, mais aussi les signaux plus minoritaires qui pourraient annoncer des évolutions importantes du notariat à l'horizon 2040.

Des extraits de l'enquête sont proposés dans les chapitres correspondants aux questions abordées.

Notre monde en 2040

Une toile de fond

UN MONDE INSTABLE, SOUS TENSION

En 2040, le monde n'est ni effondré... ni pacifié. Il reste marqué par des conflits régionaux et une fragmentation géopolitique persistante entre grands blocs (États-Unis, Chine, Russie, Europe...). Les chocs climatique, énergétique ou sanitaires se succèdent, installant une société du risque où canicules, pandémies et pénuries font partie du décor.

Une économie ralentie

L'économie européenne tourne au ralenti. La croissance annuelle de la France stagne autour de 1 %.

Dans ce contexte incertain, l'Europe parvient à demeurer une zone de stabilité malgré son déclin démographique et politique (infrastructures, patrimoine culturel, stabilité juridique). Paris, malgré la concurrence des mégapoles émergentes, confirme son rang international.

Une pression budgétaire historique sur les finances publiques

Le besoin de dépenses publiques supplémentaire dépasse 200 milliards d'euros par an (hors inflation) en 2040 : retraites, dépendance, santé (+25 à +30 % de besoins de soins), transition énergétique, défense, dette. Cela entraîne : durcissement des contrôles fiscaux automatisés, hausse du reste à charge pour les ménages aisés, et réouverture du débat sur la fiscalité successorale. Les notaires sont en première ligne sur ces arbitrages.



Sociétés

Un vieillissement massif

La structure de la société du Grand Paris en 2040 s'est transformée sous l'effet du vieillissement. La longévité s'accroît et l'âge moyen de départ à la retraite recule vers 66 ans. Cela concerne aussi les notaires, dont certains restent en exercice jusqu'à 70 ans. La part des plus de 80 ans augmente fortement, tout comme celle des personnes dépendantes. Une « génération pivot » de quinquagénaires et sexagénaires porte à bout de bras ses parents âgés tout en aidant ses enfants adultes, ou parfois ses petits-enfants...

De plus en plus de personnes âgées sont isolées et leurs situations nécessitent une intervention d'urgence du notaire ou du juge, notamment pour sécuriser leurs volontés, organiser leur protection, ou désigner un curateur.

Chiffres-clés

En 2040, la France compte 7 millions de personnes de plus de 80 ans (contre 4,3 millions en 2025). Plus de 2,5 millions de personnes sont en situation de dépendance modérée ou forte. Le flux successoral, « la grande transmission » entre 2025 et 2040 pourrait atteindre entre 8 000 et 9 000 milliards d'euros.

Les actes de protection (curatelle, mandat, ...) explosent : +30 à +40 %. Les notaires jouent un rôle croissant auprès de clients isolés, vulnérables ou désorientés face à la complexité administrative.

Des successions plus complexes

Environ 40 % à 50 % des successions concernent en 2040 des familles « complexes » (monoparentales, recomposées, unions successives, etc.) qui échappent au modèle traditionnel. Dans un monde où les liens du sang ne sont plus l'unique référence, la demande pour adapter les règles (solidarité envers un proche non parent, aidant, statut du beau-parent) est très forte afin de sécuriser ces familles aux modèles alternatifs et éviter une insécurité juridique croissante.

Une société plus diverse

La société francilienne de 2040 est plus diverse culturellement et toujours plus urbanisée. Déjà en 2022, 20,7 % des habitants d'Île-de-France sont d'origine étrangère (22 % des actifs), proportions appelées à croître avec les mobilités internationales.

Des mobilités accrues

De plus en plus de ménages quittent les centres pour s'installer en périphérie ou en province. Les jeunes actifs qualifiés développent une mobilité internationale accrue. Les familles deviennent plus transnationales. À l'horizon 2040, les notaires franciliens traiteront 30 % de dossiers comportant des éléments d'extranéité (relatifs aux personnes ou aux situations) de plus (successions, mariages mixtes, régimes matrimoniaux étrangers) qu'au milieu des années 2020.

Les familles se diversifient et se réinventent.

Les unions traditionnelles cohabitent avec des schémas plus variés : familles monoparentales ou recomposées, couples non mariés, co-parentalités volontaires, etc. Le PACS détrône le mariage progressivement (on anticipe +25 % d'unions pactées d'ici 2040), et depuis les années 2020 déjà, la majorité des naissances survient hors mariage. Les premières générations issues des PACS, divorces et unions libres des années 1990-2000 arrivent désormais à l'âge de la transmission patrimoniale, confrontant le droit à des situations familiales inédites.

Une fragmentation sociale

Les inégalités de revenu et de patrimoine se creusent d'ici 2040. La classe moyenne, éprouvée par la stagnation des revenus du travail (+0,6 % par an seulement en tendance) et la cherté de la vie urbaine, s'est largement érodée. Le taux de pauvreté, autour de 15 % dans la région en 2023, pourrait atteindre 20 % d'ici 2040. Le fossé entre quartiers riches et quartiers pauvres s'est élargi, alimentant un sentiment de fragmentation sociale.

Grand Paris

Le Grand Paris a changé de visage face aux défis urbains et écologiques

En 2040, la métropole du Grand Paris a changé de visage. Le centre de gravité démographique s'est déplacé vers sa périphérie. Paris intra-muros a perdu près de 150 000 habitants depuis les années 2000, tandis que la croissance se concentre dans la grande couronne.

Une métropole polycentrique

En banlieue et au-delà, l'urbanisation s'étend toujours plus loin. Les nouvelles gares du Grand Paris Express (68 stations et 200 km de lignes automatisées) ont créé des pôles de vie décentralisés, entraînant une densification autour des nœuds de transport. Malgré cela, la gouvernance institutionnelle peine à suivre : le Grand Paris administratif reste morcelé et en retard d'une réforme d'envergure, ce qui complique la coordination des politiques publiques à l'échelle métropolitaine.

Une pression foncière forte

Sur le terrain, les mutations sont visibles dans le paysage urbain et immobilier. Le marché du logement subit une pression foncière inédite. Dès les années 2020, Paris figurait parmi les villes les plus chères du monde, et la tendance ne s'est pas inversée. À l'horizon 2040, certains quartiers pourraient encore connaître des hausses de +50 % à +100 %, rendant le logement toujours plus difficile d'accès.

Des recompositions territoriales

Des territoires longtemps délaissés gagnent en attractivité, notamment grâce au télétravail et à la recherche d'un meilleur cadre de vie. En 2040, 40 à 50 % des actifs franciliens télétravaillent régulièrement (contre 30 % en 2023), ce qui a permis à nombre de familles de s'installer plus loin du cœur métropolitain.

Une ville en transformation

Cette révolution du travail à distance a aussi encouragé la transformation de nombreux bureaux obsolètes en logements : plus de 300 000 m² de bureaux ont déjà été convertis en habitation entre 2019 et 2023 en Île-de-France, et ce mouvement se poursuit. Les principaux freins à cette reconversion tiennent moins à des obstacles juridiques qu'à des contraintes d'équilibre financier et opérationnel, ainsi qu'aux règles d'urbanisme applicables dans la ville. Dans ce contexte, la ville se réinvente ainsi sans cesse, entre friches réaménagées, tiers-lieux hybrides et écoquartiers modèles.

Adaptation climatique ! Vite.

Le Grand Paris doit relever le défi d'une trajectoire écologique accélérée. Le réchauffement climatique impose des adaptations majeures de l'urbanisme et du bâti dans une métropole parmi les moins préparée d'Europe. Les canicules de 2040 rendront certaines zones urbaines denses et difficilement habitables en été – on anticipe jusqu'à 60 jours de canicule par an en 2050 dans le pire des scénarios – forçant la création d'îlots de fraîcheur, la végétalisation des espaces publics et la rénovation thermique d'urgence du parc immobilier. De nouvelles formes d'habitat émergent et transforment le paysage résidentiel : co-living, habitat intergénérationnel, résidences avec services.

De nouvelles formes d'habitat

Les formes d'habitat évoluent : co-living, habitat intergénérationnel, résidences avec services. Ces formes plébiscitées par les jeunes actifs urbains et les seniors autonomes pourraient représenter 10 à 15 % des logements en 2040, contre environ 5 % en 2023.

Une attractivité maintenue

Paris et sa région bénéficient d'une attractivité internationale certaine, notamment pour l'investissement immobilier haut de gamme. En 2023, 15 % des acquisitions de biens de luxe étaient réalisées par des acheteurs étrangers, une tendance appelée à se maintenir grâce au positionnement de Paris comme valeur refuge (diversification de portefeuille financier avec de l'immobilier dans une ville monde).

Numérique

Une société entièrement numérisée

Depuis 2030, 100 % des documents officiels sont émis sous forme dématérialisée. Cette transformation élimine de nombreuses lenteurs administratives, mais elle rend la société dépendante d'un écosystème technologique parfois fragile.

Une administration qui croise les données

L'administration publique, de son côté, croise automatiquement les données fiscales, civiles et patrimoniales : un quart des successions sont ainsi signalées par les algorithmes de Bercy dès qu'une incohérence est détectée dans les déclarations. Si ces mécanismes réduisent certaines fraudes, ils peuvent aussi aboutir à des blocages injustifiés lorsque la machine bute sur des situations familiales atypiques – obligeant alors l'humain à « expliquer l'exception » à un système inflexible.

Une dépendance à des systèmes fragiles

La généralisation du numérique n'est pas sans heurts. La cyber-résilience (capacité à se remettre d'une attaque) est devenue un enjeu majeur. Chaque année, plusieurs incidents graves (pannes, cyberattaques, coupures d'énergie) perturbent les services. Une défaillance peut empêcher la signature d'un contrat ou la réalisation d'une vente, ce qui impose la mise en place de solutions de continuité (sauvegardes, sauvegardes locales, modes hors-liane sécurisés).

Des fraudes plus sophistiquées

La montée des deepfakes, des faux documents numériques et des usurpations d'identité fragilise les repères. En 2040, environ 10 % des actes sensibles pourraient faire l'objet de tentatives de fraude. Les professionnels du droit doivent déployer des systèmes de vérification toujours plus sophistiqués (biométrie avancée, blockchain notariale, certificats numériques souverains) pour contrer ces menaces.

Un retour de la présence dans un monde numérisé

Cette situation engendre chez les citoyens un besoin accru d'authenticité (caractère de vérité, fait qu'un acte ait réellement l'origine qui lui est attribuée) : plus les interactions virtuelles se multiplient, plus on valorise les garanties tangibles et la relation humaine de confiance. On assiste ainsi à un renouveau des cérémoniaux et du « en personne » dans certains moments clés (célébrations familiales, signatures solennelles), comme pour recharger la confiance que la virtualisation excessive peut entamer.

Notre vision 2040 : Le notariat dans le Grand Paris

En 2040, le Grand Paris aura profondément changé, sans avoir cessé de se transformer. Son organisation politique et sa gouvernance politique seront plus abouties ! La métropole aura démontré sa capacité à absorber les crises climatiques, les chocs/incertitudes économiques, les tensions géopolitiques et les pressions sur les ressources et l'accélération des mutations technologiques et sociales.

Elle se sera adaptée, non pas en se figeant mais en intégrant durablement le changement à son fonctionnement. Plus qu'un territoire achevé, le Grand Paris apparaîtra alors comme une métropole capable de se réinventer en continu.

Dans cette métropole de plus de douze millions d'individus, habitants, collectivités et entreprises ont progressivement inventé de nouvelles manières d'habiter la ville, d'organiser le travail, de se déplacer et de partager les ressources. Les pratiques de coopération territoriale se sont multipliées, tandis que certains quartiers ont dû faire face à des tensions sociales plus fortes. Les inégalités et les fragilités n'ont pas disparu, mais elles coexistent avec une grande vitalité sociale, économique et associative.

La métropole est devenue plus polycentrique. Le Grand Paris est là. Les nouvelles lignes du Grand Paris Express ont redessiné les centralités urbaines. Des territoires longtemps périphériques sont devenus des lieux de vie et d'activité majeurs. Les mobilités quotidiennes ont changé d'échelle. Les quartiers se sont transformés autour de nouvelles gares, d'opérations mixtes mêlant logements, bureaux, commerces et équipements collectifs.

Le Grand Paris est aussi devenu plus âgé. Le vieillissement démographique s'y manifeste désormais pleinement, avec des générations nombreuses arrivant à l'âge

de la transmission patrimoniale. Dans le même temps, la métropole reste ouverte et diverse. Les mobilités internationales continuent d'y amener des talents, des entrepreneurs et des familles qui cherchent un environnement dynamique et un État de droit solide. Malgré les incertitudes du monde, le Grand Paris demeure l'un des grands pôles d'attractivité européens. Toutefois dans ce monde plus connecté, plus rapide et plus numérique, une transformation silencieuse s'est imposée : les conditions de la preuve ont changé. La circulation massive des données, les progrès de l'intelligence artificielle, la sophistication des technologies de manipulation d'images et de documents ont profondément modifié la manière dont les sociétés établissent le vrai. Documents falsifiés, identités numériques usurpées, images générées artificiellement, signatures manipulées : ce qui pouvait autrefois être tenu pour évident appelle désormais vérification, recoupement et certification. La confiance ne disparaît pas. Mais elle devient plus exigeante... et le notaire apparaît encore et toujours comme un acteur incontournable de celle-ci.

UNE SOCIÉTÉ PLUS MOBILE ET PLUS COMPLEXE

Dans cette société hyper-numérisée, la vie civile se déploie désormais à la fois dans le monde physique et dans des espaces numériques structurés par des registres interconnectés, des identités numériques sécurisées et des coffres-forts de données. Les patrimoines eux-mêmes se transforment. Ils combinent des biens matériels, des actifs financiers, des droits immatériels, des données et des actifs numériques. Les héritages deviennent plus composites : un appartement,

une entreprise familiale, un portefeuille d'actions, mais aussi des droits numériques, des identités en ligne, des archives ou des actifs digitaux. Les familles, elles aussi, ont profondément évolué. Les trajectoires familiales se sont diversifiées : unions libres, recompositions familiales, coparentalités choisies, solidarités entre proches sans lien de sang. Les premières générations issues des transformations familiales de la fin du xx^e siècle arrivent désormais

à l'âge de la transmission patrimoniale, confrontant le droit à des situations inédites.

Dans le même temps, les parcours de vie se sont internationalisés. Les mobilités professionnelles et résidentielles multiplient les situations dans lesquelles plusieurs systèmes juridiques et fiscaux se rencontrent. Les successions comportant des éléments internationaux deviennent plus fréquentes.

Le Grand Paris lui-même continue de se transformer

physiquement. La métropole se densifie autour des infrastructures de transport, mais elle se polarise aussi entre territoires très attractifs et zones plus fragiles, où les enjeux sociaux et juridiques sont particulièrement sensibles.

Les reconversions de friches industrielles, les opérations urbaines autour des nouvelles gares, les formes d'habitat partagé ou les copropriétés évolutives sont devenues des scènes ordinaires de l'activité notariale.

UNE DEMANDE DE CONFIANCE RENOUVELÉE

Dans ce contexte, la demande de confiance reste centrale. Mais elle évolue. On n'attend plus seulement qu'un acte soit juridiquement valable, compréhensible et durable. On attend qu'il soit simplifié de manière à ce qu'il soit plus facile à lire et qu'il soit protecteur dans des parcours de vie plus longs et plus mobiles. Les décisions patrimoniales sont de plus en plus interrogées à l'aune de leurs effets dans le temps : transmission familiale, protection des proches, stabilité des engagements économiques, responsabilité environnementale des projets immobiliers.

Les décisions juridiques sont également regardées

dans leur dimension collective : leur impact sur une famille élargie, sur un quartier, sur un commerce ou sur une activité économique locale.

Dans une métropole marquée par des inégalités sociales et territoriales fortes, l'accès effectif au droit demeure un enjeu essentiel de justice sociale.

Comprendre ce que l'on signe, savoir quand consulter, pouvoir s'orienter dans la complexité des démarches juridiques et administratives : ces attentes prennent une importance croissante.

Le notaire se met en quatre

LE NOTAIRE : UN REPÈRE STABLE DANS LA CITÉ

Dans ce paysage recomposé, le notaire conserve une place singulière. Officier public et professionnel du droit, il demeure l'un des repères civils les plus accessibles dans la vie ordinaire des citoyens. Les habitants viennent le voir avec des projets immobiliers, des histoires de famille, des interrogations patrimoniales ou des décisions importantes de leur vie personnelle et professionnelle. Il reste officier public et professionnel du droit, mais il est aussi identifié comme un repère stable dans un monde mobile, un garant du vrai dans une ère de doute, un acteur de confiance dans la cité. Le cœur du métier reste le même : conseiller, authentifier, sécuriser, transmettre. Mais ce cœur de métier s'exerce désormais dans un environnement plus complexe.

- Conseiller les personnes physiques, les personnes morales, les différents acteurs de la société.
- Authentifier dans un univers où les formes de preuve évoluent rapidement.
- Sécuriser des engagements qui mêlent patrimoine matériel, données numériques et responsabilités économiques.
- Accompagner des parcours de vie plus longs et plus mobiles.
- Relier des situations individuelles à un cadre juridique durable.

Dans cette perspective, le notaire contribue aussi, par sa pratique quotidienne, à faire vivre le droit, à produire le droit. Les solutions juridiques qu'il construit, les équilibres qu'il propose dans des situations familiales ou patrimoniales complexes participent à l'évolution concrète des usages juridiques.

QUATRE TRANSFORMATIONS STRUCTURANTES POUR LA VISION 2040

Le notariat du Grand Paris à l'horizon 2040 s'inscrit ainsi dans quatre mouvements de transformation.

Du dossier au territoire, le notaire acteur de la transformation du Grand Paris

La première transformation concerne l'échelle d'intervention.

Face aux grandes opérations urbaines, aux reconversions foncières, aux projets immobiliers hybrides ou aux programmes de rénovation énergétique, le notaire intervient au cœur des transformations territoriales ; il en devient l'architecte juridique. Il assemble des contrats de longue durée, des volumes, des servitudes, des clauses environnementales, des montages publics privés complexes. Il veille à ce que la densification n'érode pas les droits des plus fragiles, à ce que les mutations commerciales ne transforment pas silencieusement des rues entières en friches, à ce que les obligations climatiques soient réellement opposables dans le temps. Il ne planifie pas la ville, mais il en garantit la continuité juridique – dans la durée et entre les acteurs.

Dans certains quartiers, il devient un interlocuteur régulier des collectivités et des aménageurs pour stabiliser les chaînes de cession, soutenir la transmission de commerces et d'artisanat, accompagner la réhabilitation énergétique.

De l'acte au parcours de vie

La seconde transformation concerne la relation de conseil. Face à la diversification des situations familiales et à l'allongement des parcours de vie, l'accompagnement juridique s'inscrit davantage dans la durée. Face à la multiplication des familles « hors cadre », des dépendances prolongées, des conflits annoncés, la fonction notariale ne se réduit plus à « dire le droit » a posteriori. Plus encore qu'aujourd'hui, le notaire propose des chemins possibles, met en scène plusieurs scénarios de répartition, teste des équilibres, alerte sur les angles morts. Il aide des fratries, des beaux-parents, des proches aidants à organiser la solidarité sans laisser le conflit successoral comme horizon par défaut ; il suggère des mandats de protection future, des fiducies patrimoniales, des clauses graduées de transmission.

Une immersion assumée dans l'univers numérique

Troisièmement, une immersion assumée dans l'univers numérique. Le notaire de 2040 travaille entouré d'outils d'IA, de plateformes d'actes pré-structurés, de registres interconnectés. La plupart des tâches de rédaction simple et de contrôle formel sont automatisées, les titres sont analysés plus vite, les risques sont signalés plus tôt. Mais il n'en est pas le simple usager. La profession a choisi de construire ses propres outils

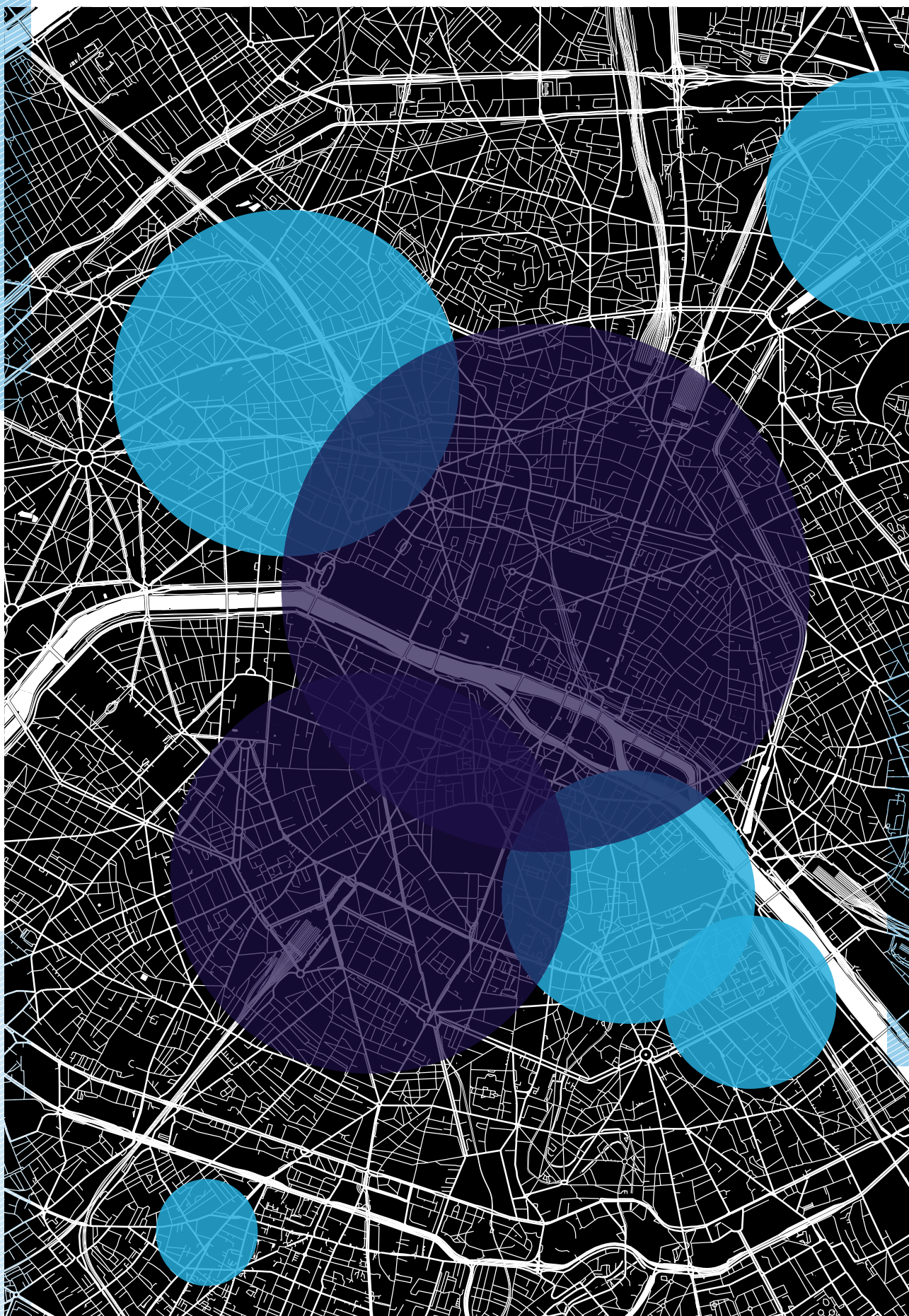
– ou d'influer sur leur conception – pour éviter que la relation client, la valeur du conseil et la maîtrise de la preuve ne soient capturées par des acteurs lointains ou des machines anonymes.

Le notaire s'engage pour une « IA notariale » maîtrisée, dont la logique est explicable, alimentée par des données sécurisées et gouvernée par la profession. Il certifie des identités, des signatures, des contenus numériques, des effacements de données ; il peut attester l'origine de certains contenus, la réalité d'un consentement exprimé à distance, la conservation de clés sensibles. Il sait que l'instrument technique ne suffit jamais ; que la fiabilité d'un système se mesure autant à sa gouvernance qu'à son algorithme. Dans ce cadre, il devient aussi manager d'outils : il choisit, paramètre, contrôle, refuse parfois, en assumant la responsabilité de ces arbitrages vis-à-vis de ses clients et de ses équipes.

Une organisation professionnelle renouvelée

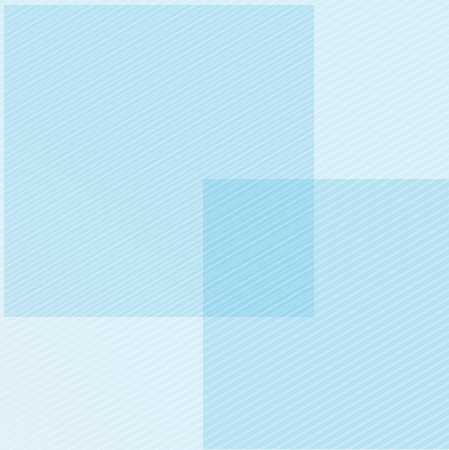
Enfin, une transformation interne de la profession. L'office notarial de 2040 n'est plus uniquement cet espace discret où se concentrent toutes les tâches, toutes les pressions, tous les silences. Il est un collectif de métiers : juristes généralistes, spécialistes de l'international, référents IA et numérique, responsables de conformité, profils de médiation, fonctions support mieux reconnues. Le notaire est aussi un manager : il organise le travail, donne de la visibilité sur les trajectoires, veille à la qualité de vie au travail, accepte de traiter l'attractivité des métiers comme un enjeu stratégique. L'attractivité ne se décrète pas ; elle se construit dans des organisations qui assument de faire du temps, de l'écoute et du travail bien fait des ressources rares à protéger. La formation devient réellement continue, articulée autour du numérique, des transitions, du management ; l'évaluation porte aussi sur la capacité à faire grandir les équipes, pas seulement sur le volume d'actes signés.

La vision du notariat dans le Grand Paris 2040 n'est ni celle d'une profession assiégée par les transformations du monde, ni celle d'un métier absorbé par la technologie. C'est celle d'une profession qui continue d'habiter une frontière, entre réel et numérique, entre privé et collectif, entre héritage et innovation. Il fait le lien entre le droit, les acteurs institutionnels qui le font et les besoins de la société.

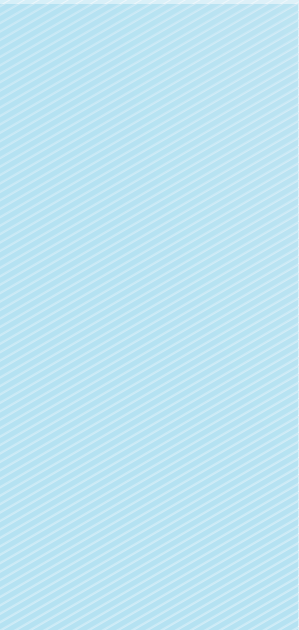




2



Les grandes mutations à l'horizon 2040



Cette partie analyse les évolutions qui concernent directement les champs d'intervention du notariat.

Les structures familiales se diversifient, les logiques de transmission se recomposent, les patrimoines évoluent dans leur nature, leur localisation et leur mode de détention. Les dynamiques du Grand Paris modifient en profondeur les conditions d'accès au foncier, les usages immobiliers et les équilibres territoriaux. Les dimensions internationales prennent une place croissante dans les situations traitées. Parallèlement, les conditions de l'authenticité sont transformées par le développement du numérique et de l'intelligence artificielle, qui interrogent les régimes d'identité, de preuve et de confiance. L'ensemble de ces évolutions redéfinit les situations juridiques auxquelles les notaires sont confrontés ainsi que les modalités de leur intervention.

Chapitre I

Familles, vieillesse et transmission

Des familles en pleine reconfiguration : diversité, instabilité, nouvelles parentalités

Vivez comme vous êtes !

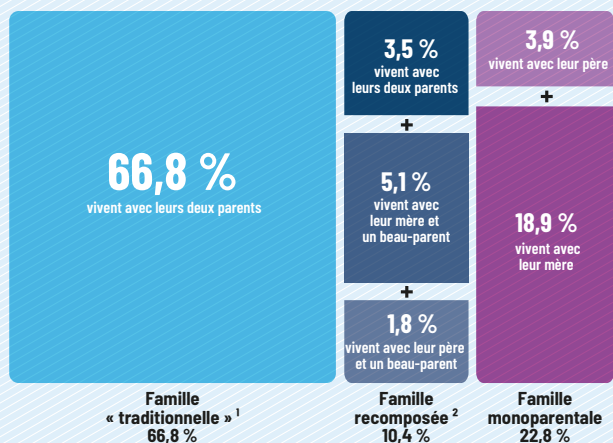
En Île-de-France comme ailleurs en Europe, la famille traditionnelle, comprise comme un couple marié, homme et femme, avec enfants, ne constituera plus, à l'horizon 2040, la norme majoritaire, mais l'une des configurations possibles parmi d'autres. Les modèles familiaux continueront de se diversifier : la part des familles avec enfants vivant dans une structure monoparentale, déjà passée d'environ 9 % dans les années 1980 à près d'un tiers aujourd'hui, devrait rester élevée, tandis que les familles recomposées – où coexistent enfants de différentes unions, fratrie, parents et beaux parents – deviendront des configurations courantes.

Toutes les façons d'aimer... surtout aimer son notaire !

Parallèlement, le Pacs et l'union libre s'imposeront durablement comme formes d'union majeures : depuis 2022, la majorité des naissances ont déjà lieu hors mariage (Statista, 2024) et le rythme actuel laisse envisager que, d'ici 2040, le Pacs pourrait rivaliser avec le mariage comme forme principale d'union déclarée. Les séparations, remariages et unions successives donneront naissance à des familles « mosaïques », aux liens complexes, où se mêleront enfants de premier lit, enfants communs, beaux enfants et proches non apparentés assumant des fonctions parentales ou d'aide.

Cette instabilité accrue des couples, combinée aux mobilités géographiques, entraîne aussi une internationalisation des familles : en 2022, 22 % des mariages en Île-de-France unissent des conjoints de nationalités différentes, et cette part pourrait atteindre 30 % d'ici 2040 si les tendances se poursuivent. Les notaires du Grand Paris verront donc de plus en plus de successions comportant des biens ou héritiers répartis sur plusieurs pays, source de conflits de lois et de complexité juridique.

Répartition des enfants mineurs par types de famille en 2023



¹ Couple avec enfant(s) où tous les enfants sont ceux du couple.

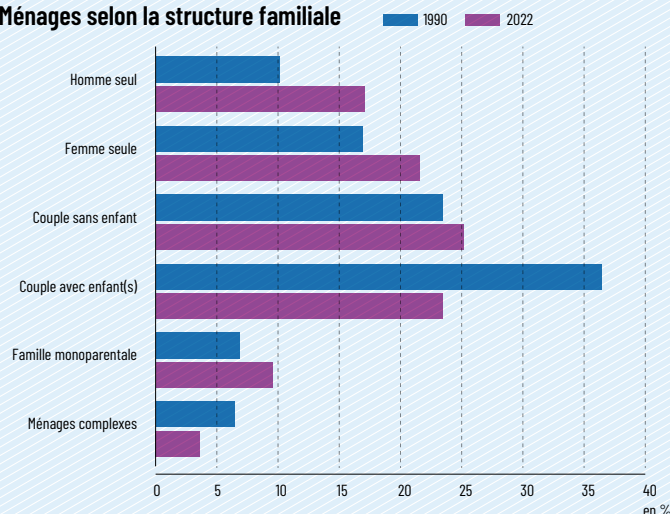
² Couple avec enfant(s) où au moins un enfant n'est pas celui du couple.

Lecture : En 2023, en France hors Mayotte, 66,8 % des enfants mineurs vivant en famille vivent dans une famille « traditionnelle »

Champ : France hors Mayotte, enfants mineurs vivant en famille dans un logement ordinaire.

Source : Insee, enquête annuelle de recensement 2023.

Ménages selon la structure familiale



Lecture : en 2022, 25,1 % des ménages sont composés uniquement de couples sans enfant au domicile.

Champ : France hors Mayotte, population des ménages.

Source : Insee, recensement de la population (RP) 1990 sondage au 1/4 - RP2022 exploitation complémentaire.

ENJEU DE SÉCURISATION

Les attentes des familles évoluent vers davantage de sécurisation patrimoniale. Face à des parcours de vie moins linéaires, chacun souhaite protéger ses proches (conjoint·s non mariés, beaux-enfants, etc.) et garantir une équité successorale malgré la pluralité des situations. Or, le droit ne reflète pas toujours ces nouvelles réalités. Par exemple, le statut des beaux-parents ou des co-parents reste flou, voire sans effet, et les enfants issus de techniques de procréation ou de gestation recourant à des techniques médicales ou à des modalités alternatives (GPA) n'ont pas tous une filiation pleinement reconnue en France (différence entre la loi et les interprétations jurisprudentielles). Ces zones grises alimentent une mul-

tiplication des contentieux en matière de filiation et de succession. Certains notaires interrogés estiment que « la société n'est pas prête, ou est-ce les notaires ? » – les mœurs précèdent-elles ou suivent-elles la loi ? – en soulignant la complexité juridique et les réticences culturelles face à la multiparentalité ou à l'élargissement des droits des beaux-parents. Pourtant, ces sujets aujourd'hui minoritaires pourraient devenir structurants d'ici 2040, invitant la profession à innover (proposition commune du 121^e Congrès des notaires).

**Protéger :
je dirai même
plus, protéger...**

ENJEUX POUR LES NOTAIRES DU GRAND PARIS

Dans ce paysage, les notaires du Grand Paris devront traiter des dossiers familiaux où coexisteront plusieurs types de liens – matrimoniaux, partenariaux, parentaux, d'alliance ou de fait – sans toujours trouver dans le droit positif un reflet fidèle de ces configurations. Les attentes des familles évolueront vers davantage de sécurisation patrimoniale : dans des parcours de vie moins linéaires, chacun cherchera à protéger des personnes de son choix (conjoint·s non mariés, partenaires pacsés, beaux enfants élevés comme des

enfants, proches aidants) et à garantir une forme d'équité successorale malgré la pluralité des situations.

**De hauts conseils
aiguïsés comme
un bon jugement**

Or, le cadre juridique ne retiendra pas nécessairement tous ces liens : par exemple, le statut des beaux-parents restera longtemps flou ou sans effet direct en matière de droits et devoirs à l'égard de l'enfant, en l'absence de réforme d'ampleur, et les liens d'élection ou d'éducation ne seront pas automatiquement reconnus à la hauteur de leur importance affective. Ces zones grises alimenteront une multiplication potentielle des contentieux en matière de filiation et de succession, notamment dans les familles recomposées où certains enfants auront reçu des donations antérieures, d'autres non, et où se superposeront des unions maritales, pacsées et de fait.

Dans ce contexte, le notaire endosse un rôle hybride de juriste et de médiateur, chargé de rapprocher le droit de la réalité des familles.

Les notaires du Grand Paris devront, à l'horizon 2040, assumer un rôle hybride de juriste et de médiateur : ils seront appelés à rapprocher le droit de la réalité des familles, à expliciter les conséquences juridiques des choix de vie (mariage ou non, recomposition, résidence à l'étranger), et à prévenir les crises en aidant les parties à formaliser des accords équilibrés. Les conflits successoraux se multiplient, nourris par des inégalités de traitement entre héritiers (certains ayant reçu de leur vivant, d'autres non), par des statuts différents (enfants de lits différents, unions non mariées, etc.) et selon diverses modalités (donation simple, donation-partage...).

Par exemple, dans une succession opposant les enfants d'un premier mariage à ceux d'un second, ou dans la situation d'une personne souhaitant protéger l'enfant de sa compagne qu'ils élèvent ensemble depuis de nombreuses années, les notaires deviendront des tiers de confiance chargés de traduire des attentes d'équité en solutions techniquement sûres et compréhensibles par tous.

Enfin, l'internationalisation des familles franciliennes appellera une maîtrise renforcée du droit international privé : les offices devront de plus en plus souvent composer avec des successions rattachées à plusieurs juridictions, des couples ayant vécu sous plusieurs régimes matrimoniaux, des héritiers installés au Canada, au Maroc ou ailleurs, et devront articuler les règles de compétence, de conflit de lois et de reconnaissance mutuelle des actes.

DES CHANTIERS ET DES OUTILS

Pour répondre à ces configurations complexes, les notaires du Grand Paris pourront structurer plusieurs chantiers opérationnels, en s'appuyant à la fois sur les pratiques déjà présentes dans les études et sur les projets identifiés.

D'abord, le pacte de famille notarié pourra s'imposer comme instrument central de sécurisation des familles recomposées et des couples non mariés. Cet acte optionnel, promu dans les travaux prospectifs, regroupera ou unifiera, au sein d'un même cadre, les dispositions patrimoniales, les engagements d'assistance, les directives anticipées, l'organisation successorale et, à terme, certains droits reconnus aux beaux-parents. Il permettra d'anticiper dans la durée la place du partenaire non marié, des enfants de différentes unions, des beaux enfants ou des proches

Encore et plus qu'un chantier capital... pour la Capitale

aidants, en construisant, avec les membres de la famille, un compromis explicite entre sécurité juridique, fiscalité et sentiment d'équité.

Ensuite, les notaires consolideront leurs « boîte à outils » pour les familles recomposées, en systématisant des instruments déjà utilisés mais encore trop dispersés : clauses d'usufruit croisé pour couples non mariés, pactes d'indivision équilibrés, conventions d'occupation, testaments croisés, clauses de partage tenant compte d'un engagement particulier (d'un enfant aidant, d'un beau parent, d'un proche extra familial). Ces pratiques, aujourd'hui portées par certaines études pionnières, seront documentées, homogénéisées et reconnues comme partie intégrante de la mission notariale, afin d'éviter que seules les familles les mieux informées ne bénéficient de montages

adaptés. Les offices devront maîtriser des outils pour répondre à des situations familiales de plus en plus complexes, trouver des solutions pour protéger des proches extra-familiaux non reconnus par la loi, et garantir l'équité entre des héritiers aux statuts variés. Cela suppose d'adapter les actes (contrats de cohabitation, testaments, clauses de partage différé...) et d'informer largement le public sur les conséquences juridiques des choix familiaux (mariage ou non, filiation, adoption...). Sans une évolution du cadre légal, le notaire restera l'artisan principal pour tisser des liens juridiques là où la loi est silencieuse.

Parallèlement, la profession renforcera son réseau structuré et sa montée en compétence en droit international privé, en lien avec les organisations internationales du notariat. Des correspondants dans plusieurs capitales (Rabat, Madrid, Rome, Berlin, etc.) permettront d'obtenir rapidement des informations locales, des barèmes indicatifs et des modèles d'actes compatibles, tandis que la généralisation de formations en droit international privé au sein des offices franciliens renforcera la capacité à traiter les successions et donations transfrontalières des familles recomposées mobiles. L'objectif sera de réduire les délais, d'éviter les contradictions entre actes passés dans différents pays et de sécuriser les parcours des familles binationales ou expatriées.

Enfin, certaines pistes plus innovantes, aujourd'hui à l'état de débat, pourront être revisitées à l'horizon 2040 comme compléments de cette ingénierie familiale : par exemple, l'idée d'un pacte de parentalité notarié pour formaliser l'engagement de beaux-parents ou de parents sociaux, ou encore la réflexion sur un outil numérique de suivi de la vie juridique familiale et patrimoniale, à condition d'en maîtriser les

enjeux de protection des données et de confidentialité. Par ces chantiers, les notaires du Grand Paris affirmeront leur rôle de gardiens des liens juridiques dans des familles de plus en plus diversifiées, en contribuant à stabiliser des situations de vie qui, sans eux, resteraient exposées à l'incertitude et au conflit.

Dorénavant NSF : Notaires Sans Frontières !

CAS D'USAGE.

Notaire, m'entends-tu ?

Un homme souhaite protéger la fille de sa compagne, qu'il élève depuis dix ans. Juridiquement, il n'a aucun lien de parenté avec elle. Le notaire propose alors une adoption simple et une donation pour sécuriser cette filiation affective. Autre exemple : à Paris 13^e, une succession oppose les enfants d'un premier mariage à ceux d'un second mariage. Le notaire, en tiers de confiance, intervient comme médiateur pour désamorcer un contentieux qui aurait pu durer des années.

Nouvelles parentalités : naissances, filiations et dilemmes inédits

Et la cigogne dans tout cela ?

Les trajectoires de naissance et de parentalité se transforment elles aussi. L'âge moyen du premier enfant recule sans cesse (à Paris, les mères ont déjà 32 ans en moyenne à la première naissance) et la parentalité se concentre sur une période plus courte et déplaçant les calendriers de transmission.

En 2040, il sera fréquent qu'une famille francilienne compte au moins un enfant dont la filiation résulte d'une PMA (Procréation Médicalement Assistée) ou d'une GPA (Gestation Pour Autrui) réalisée à l'étranger dans un contexte où les normes bioéthiques et les pratiques médicales auront continué

d'évoluer à l'échelle internationale. La procréation médicalement assistée représentait déjà plus de 3 % des naissances en 2017 et pourrait dépasser 5 % d'ici 2030 si la tendance se maintient, tandis que la GPA, toujours interdite en France, continuera de produire des situations « importées » juridiquement complexes.

On voit émerger des schémas familiaux inédits : coparentalité hors couple, pluriparentalité assumée (enfants avec trois ou quatre figures parentales), familles homoparentales, etc. En 2040, ces situations seront monnaie courante dans le Grand Paris, mais le droit aura encore du mal à suivre, notamment pour articuler filiation, autorité parentale, résidence de l'enfant, droits des tiers et effets patrimoniaux.

ENJEUX POUR LES NOTAIRES DU GRAND PARIS

Les notaires du Grand Paris seront en première ligne face à ces nouvelles parentalités, en tant que témoins juridiques des filiations et garants de la cohérence des transmissions dans des familles aux contours inédits. Ils devront composer avec des enfants issus de modes de procréation différents, parfois encore partiellement reconnus en droit français, et veiller à ce que les droits de chacun soient assurés, quel que soit le dispositif médical ou le pays d'origine de la naissance.

Les dossiers poseront des questions à la fois techniques et éthiques : comment protéger équitablement des enfants nés de GPA à l'étranger et des enfants nés sans recours à cette technique au sein d'une même fratrie ? Comment éviter qu'un proche très présent affectivement – bel enfant, partenaire du parent, aidant familial, parent social (c'est-à-dire reconnu comme tel aux yeux de la société) – ne soit juridiquement invisible, en particulier lorsque se posera la question de la transmission, de la protection en cas de vulnérabilité ou de la prise de décision médicale pour l'enfant ?

Les cas d'usage esquissés aujourd'hui deviendront typiques : par exemple, dans le Val-de-Marne, deux femmes ayant eu recours à une PMA à l'étranger organisent leur succession au profit de leur fille devenue majeure, et le notaire doit garantir l'égalité des droits entre les deux mères et la sécurité du montage au regard des règles de réserve et de quotité disponible. À Paris, un couple hétérosexuel anticipe la reconnaissance en France d'un enfant né d'une GPA aux États-Unis ; le notaire prépare un dispositif permettant

de sécuriser la transmission en faveur de cet enfant pendant la période d'incertitude juridique, en articulant droit interne et droit international privé.

À l'horizon 2040, les notaires devront également gérer des situations de pluriparentalité de fait, où trois ou quatre adultes revendiquent une fonction parentale plus ou moins reconnue par le droit. Ils seront amenés à conseiller sur des montages permettant d'approcher cette réalité : testaments, donations ponctuelles, clauses de préciput, désignation de tuteurs ou de personnes de confiance, en attendant d'éventuelles évolutions légales comme la possibilité d'un partage de l'autorité parentale entre plus de deux personnes ou une meilleure reconnaissance juridique des beaux-parents.

Dans ce contexte, le notariat jouera un rôle moteur pour alerter le législateur sur les zones grises les plus problématiques – statut des parents sociaux, articulation entre décisions de justice étrangères et ordre public français, lacunes de la protection des enfants dans les configurations pluriparentales – et pour proposer des solutions juridiquement réalistes, acceptables socialement et compréhensibles par les familles.

Face à ces défis, le notaire devient un véritable témoin juridique des filiations. Au-delà de la technique juridique, chaque dossier pose des questions éthiques et pratiques : comment protéger équitablement des enfants dont les filiations sont différentes ? Comment

*Plus de parents
que de bébés...*



éviter qu'un proche très présent affectivement (beaux-fils, partenaire de parent, aidant familial...) ne soit exclu juridiquement ? Là encore, le notariat jouera un rôle moteur en alertant le législateur sur ces zones grises et en proposant des solutions. D'ici 2040, on peut imaginer une évolution du cadre légal : par exemple, la possibilité de partager l'autorité parentale à plus de deux personnes, ou de mieux reconnaître les beaux-parents dans la loi.

Pour accompagner ces nouvelles parentalités, plusieurs chantiers pourront être structurés, en lien avec les projets identifiés.

Si les outils existants dans le droit s'avèrent inadaptés à une situation particulière, on peut envisager

Attention ! Chantiers ouverts au public

l'engagement de beaux-parents ou de parents sociaux, ou encore des « pactes de famille évolutifs » pour organiser la transmission sur mesure dans les familles recomposées.

Un premier axe concernera la création et la diffusion d'un pacte de parentalité notarié, permettant de formaliser l'engagement de beaux-parents ou de parents sociaux autour de l'enfant, dans un cadre juridique sécurisé. Cet acte, évoqué dès aujourd'hui dans

outils contractuels souples pour sécuriser les liens d'intention ou d'éducation qui ne sont pas pleinement reconnus légalement. On évoque par exemple la création d'un « pacte de parentalité » notarié permettant de formaliser

la réflexion notariale, pourrait préciser les responsabilités quotidiennes (scolarité, santé, actes usuels), les modalités d'information entre les adultes référents, et anticiper certaines conséquences patrimoniales (par exemple par des donations graduelles ou résiduelles en faveur de l'enfant). Il ne se substituerait pas à la filiation légale, mais viendrait reconnaître, encadrer et sécuriser des liens éducatifs et affectifs qui, sinon, resteraient juridiquement fragiles.

En parallèle, la réflexion sur le droit des beaux-parents et des parentalités recomposées pourra être amplifiée, en s'appuyant sur les projets portés au niveau national et sur les comparaisons internationales. Une initiative inspirée des modèles québécois ou belges envisagera la possibilité d'un acte de reconnaissance encadré du rôle du beau parent, lui conférant des droits limités et sécurisés (information scolaire, santé, certains actes usuels) sans empiéter sur l'autorité parentale ni déstabiliser la filiation. Les notaires du Grand Paris pourront se positionner comme pilotes ou territoires d'expérimentation, en documentant les besoins concrets des familles, les risques et les bénéfices, et en alimentant la réforme du droit de la famille.

La multiplication du nombre de PMA et de GPA, ainsi que la mobilité internationale, rendront nécessaire un renforcement des compétences en droit international privé des filiations au sein des offices. Les notaires devront sécuriser la prise en compte de décisions étrangères relatives à la filiation, à l'adoption ou à l'autorité parentale, dans le respect de l'ordre

DU PARENT DE L'OMBRE AU PARENT SOCIAL : VERS UNE RECONNAISSANCE GRADUÉE DES BEAUX-PARENTS

En France, le beau-parent est longtemps resté sans statut juridique propre. Le 121^e Congrès des notaires (Montpellier, 2025) marque un tournant en proposant de sortir de cette zone grise par une « déclaration de beau-parentalité » (votée largement par les notaires présents) : un acte notarié, volontaire, qui ne crée pas une troisième filiation mais formalise un lien éducatif et affectif durable. Cette déclaration serait unilatérale et à effets limités pendant la minorité de l'enfant, puis réciproque, avec des effets plus substantiels, à sa majorité, articulant droits (actes usuels, information) et devoirs d'assistance. Elle répond à une réalité sociale installée : environ un enfant sur dix vit dans une famille recomposée, avec des beaux-parents. Depuis début 2026, cette orientation entre dans l'agenda politique. Une proposition de loi créant cette déclaration de beau-parentalité reprend l'architecture dessinée par les notaires et place l'intérêt de l'enfant au centre (conditions de durée de vie commune, possibilité de révocation encadrée, distinction mineur / majeur).

Parallèlement, le budget envisagé pour 2026 introduit un abattement successoral renforcé pour les transmissions entre beau-parent et bel-enfant, multiplié par 10 par rapport au droit antérieur (même si limité à 15 932 euros). Il s'agit de réduire l'écart avec la ligne directe et de limiter le recours à l'adoption simple uniquement pour des raisons fiscales. Ces évolutions visent à permettre au beau-parent qui fait les devoirs, accompagne chez le médecin ou à l'école, d'agir sans contestation permanente, mais aussi à sécuriser les trajectoires patrimoniales des enfants de familles recomposées. Elles ne régleront pas tous les conflits et la crainte d'un « troisième parent » demeure un point de tension. Mais la trajectoire est claire et tend vers une reconnaissance du beau-parent, fondée sur la durée de l'engagement et l'accord de l'enfant, qui rapproche la France des pays ayant déjà intégré le parent social dans leur droit, tout en maintenant une frontière nette avec la filiation.

public, tout en veillant à ce que les enfants concernés ne se retrouvent pas dans des « angles morts » de la protection juridique ou patrimoniale. Le réseau de correspondants internationaux évoqué pour les successions sera un appui précieux pour traiter ces dossiers, notamment lorsqu'il faudra articuler des actes passés à l'étranger (contrats de GPA, jugements de filiation, actes d'état civil étrangers) avec les exigences du droit français.

Enfin, les notaires pourront contribuer à élaborer une pédagogie spécifique des nouvelles parentalités auprès des familles et des institutions. Des guides pratiques, des cas d'usage anonymisés, des interventions ciblées auprès des associations de familles

homoparentales ou recomposées, ou encore des modules numériques explicatifs permettront d'anticiper les conflits, de clarifier les marges de manœuvre juridiques et de rendre visibles les outils existants (adoption simple, délégation ou partage d'autorité parentale, testaments, donations, mandats de protection). À l'horizon 2040, cette capacité à expliquer et à articuler les règles du droit de la famille dans un paysage de parentalités diversifiées fera partie des fonctions centrales du notariat francilien.

Il y a parent et parents et différents parents, par an



Vieillesse et vulnérabilités : l'onde de choc démographique

Papy fait de la résilience (et mamie aussi)

D'ici 2040 puis 2050, le Grand Paris sera confronté à une montée en puissance sans précédent du vieillissement démographique. La part des personnes de 75 ans et plus, qui représentait environ 7 % de la population francilienne en 2018, devrait atteindre 12 % à l'horizon 2050, tandis qu'environ 2,5 millions d'habitants auront plus de 65 ans, soit plus d'un cinquième de la population régionale.

Ce vieillissement se traduira mécaniquement par une hausse considérable du nombre de décès, de successions et de situations de dépendance : les projections évoquent une augmentation de l'ordre de 25 à 30 % des situations de perte d'autonomie à l'horizon 2040. Parallèlement, les mesures de protection juridique des majeurs (tutelles, curatelles, sauvegardes de justice)

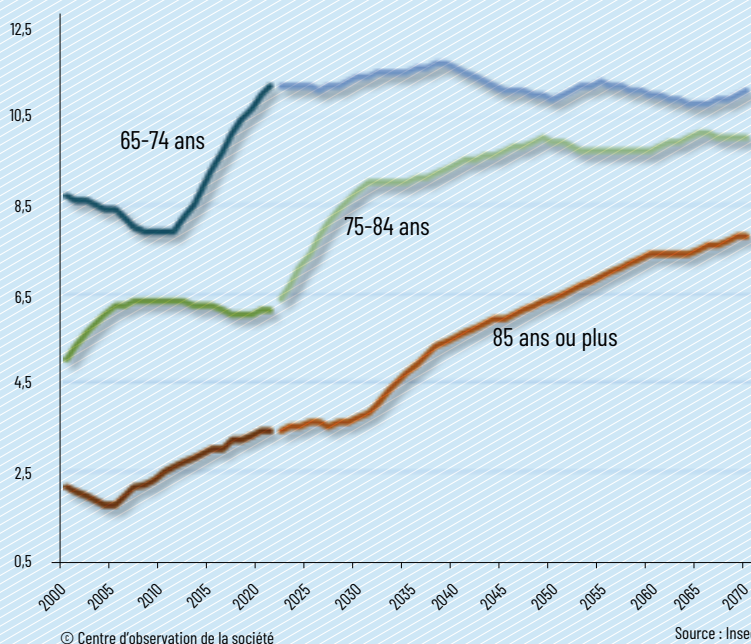
devraient progresser de près de 35 %, sous l'effet combiné de la hausse des maladies neurodégénératives et de la longévité accrue.

La « génération sandwich » sous pression.

En France, déjà 23 % des 40-59 ans s'occupent simultanément de leurs enfants et de leurs parents, ce qui leur vaut le surnom de génération sandwich, un rôle assumé majoritairement par les femmes. Au cœur de ces dynamiques se trouvent les aidants familiaux, souvent des quinquagénaires pris en étau entre leurs enfants et leurs parents âgés. Les politiques de maintien à domicile et le coût des établissements spécialisés font reposer l'essentiel du soutien aux aînés sur la famille. La très grande majorité des personnes âgées – plus de 90 % selon les enquêtes – expriment le souhait de rester à leur domicile aussi longtemps que possible. On peut craindre un isolement accru des personnes âgées (on estime que 600 000 Franciliens de plus de 75 ans vivront seuls en 2040) et une fatigue des aidants non accompagnés.

Parallèlement, l'allongement de l'espérance de vie des personnes en situation de handicap conduit à ce que les héritiers eux-mêmes puissent être concernés par une situation de dépendance ou de vulnérabilité. Ces évolutions démographiques appellent à une adaptation des mécanismes de transmission, afin de garantir la sécurité juridique des personnes concernées, dans le respect de leur volonté, de leur autonomie et de leur dignité.

Part des différentes tranches d'âge dans la population, en %



<https://www.observationsociete.fr/population/donneesgeneralespopulation/vieillesse-2070/>

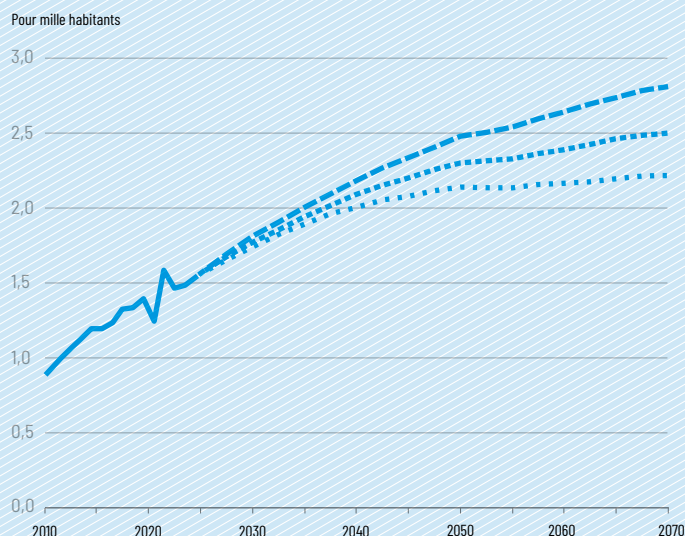
Taux d'ouvertures de mesures de protection juridique observé jusqu'en 2024 et projeté jusqu'en 2070, selon différents scénarios

— Observé
 ... Espérance de vie basse
 Scénario central
 - - - Espérance de vie haute

Lecture : en 2050, le taux d'ouvertures de mesures de protection juridique est de 2,1 pour 1 000 habitants selon le scénario d'une espérance de vie basse, 2,3 selon le scénario central et 2,5 selon le scénario d'une espérance de vie haute.

Champ : France.

Source : ministère de la Justice, SSER, Répertoire général civil - Insee État civil, Estimations de population, Recensement de la population, projections Omphale - Drees, Enquêtes Aides sociales - Drees et DRJSCS, Panorama Statistique Jeunesse Sports Cohésion Sociale pour l'hébergement - SDES, Enquête logement 2020 - INED, tables de mortalité française.



ENJEUX POUR LES NOTAIRES DU GRAND PARIS

Pour les notaires du Grand Paris, l'évolution démographique combinera plusieurs défis majeurs : multiplication des situations de vulnérabilité, complexification des relations familiales autour des personnes âgées ou dépendantes. Ils devront concilier trois exigences parfois contradictoires : protéger juridiquement les personnes fragiles, préserver autant que possible leur autonomie et leurs choix de vie, et soutenir la solidarité intergénérationnelle sans faire peser une charge excessive ou mal encadrée sur les aidants.

Les dossiers mettront de plus en plus souvent en scène des familles épuisées ou en conflit autour de la prise en charge d'un parent, des soupçons d'abus de faiblesse ou de captation d'héritage, des contestations d'actes signés en période de fragilité cognitive. Les notaires continueront de vérifier la capacité au moment de l'acte, évaluer le risque de pressions familiales, articuler leur intervention avec celle des juges des tutelles, des mandataires judiciaires et des professionnels de santé, tout en gardant leur position de tiers impartial.

Les demandes de procurations permanentes, de mandats de protection future et de dispositifs d'anticipation patrimoniale seront de plus en plus précoces : des clients de plus de 80 ans, mais aussi des quinquagénaires conscients de la montée des maladies neurodégénératives, solliciteront des outils pour organiser à l'avance la gestion de leurs biens, la protection de leur logement, la prise de décision en cas de perte de discernement. Dans ces contextes, le notaire devra expliquer finement ce que ces instruments permettent – et ne permettent pas – afin d'éviter de fausses sécurités et de futurs contentieux.

Enfin, l'articulation entre vieillissement, handicap et mobilité géographique ajoutera une couche de complexité : les notaires traiteront des successions dans

lesquelles certains héritiers vulnérables résident à l'étranger, ou des situations où un majeur protégé possède des biens dans plusieurs pays. La sécurisation de ces parcours supposera une connaissance fine des règles de protection transfrontalières et des coopérations renforcées avec les correspondants étrangers.

Un premier axe consistera à enrichir et généraliser le mandat de protection future, en cohérence avec les propositions déjà formulées par la profession. À l'horizon 2040, le mandat de protection future devrait devenir un instrument courant, permettant à chacun de désigner par avance la personne qui gèrera ses affaires en cas de dépendance, en intégrant non seulement la gestion du patrimoine, mais aussi – dans les limites fixées par la loi – certains aspects de la prise en charge (choix de lieu de vie, articulation avec les aidants, gestion des données numériques et post décès). Ces mandats pourront être digitalisés et interconnectés, sous conditions strictes de confidentialité, avec les bases de données de santé ou les dossiers de coordination médico-sociale.

En complément, des contrats de protection personnalisée pourront être développés, pour intégrer des clauses évolutives en fonction de l'état de santé, de la capacité et de la situation familiale. Ces contrats, établis chez le notaire, préciseront les modalités de gestion du patrimoine (seuils de cession, règles de recours au crédit, protection du logement familial), les formes d'accompagnement des aidants (indemnisation, reconnaissance, conditions de cohabitation) et les mécanismes de prévention des abus (alerte en cas de mouvement de fonds atypique, double signature, contrôle périodique). Ils seront conçus comme des

**Des conseils pointus
comme la Pyramide
du Louvre**



« Nous devons accompagner les conséquences des grands bouleversements sociétaux comme la baisse de la natalité, l'allongement de la durée de la vie, la mobilité et la transformation des familles et parfaire dans cette société en mouvement notre connaissance du droit international ».

Madeleine BRION, notaire au sein d'un cabinet (Bonnard Lawson) associant notaires et avocats

outils de prévention, destinés à éviter que la famille ne soit prise au dépourvu au moment de la survenue de la dépendance.

Un deuxième axe portera sur les montages patrimoniaux pour financer la vieillesse sans léser les héritiers. À l'image des expériences étrangères de logements partagés ou intergénérationnels (Wohngemeinschaft en Allemagne, par exemple), les notaires du Grand Paris seront amenés à conseiller des montages innovants : baux mixtes, ventes de nue-propriété avec maintien dans les lieux, conventions de cohabitation intergénérationnelle, pactes organisant la gestion d'un bien familial au profit d'un parent âgé et d'un ou plusieurs enfants. L'objectif sera de concilier le financement des besoins liés à la dépendance avec la préservation d'un socle patrimonial transmissible, en évitant que la cession de biens ou le recours à des produits complexes ne se fasse au détriment soit du parent, soit de certains héritiers.

Un troisième axe visera à affirmer le rôle du notaire comme tiers de confiance élargi dans les situations de vulnérabilité. À l'horizon 2040, le notaire pourra être identifié – aux côtés du médecin traitant et des travailleurs sociaux – comme un référent durable : il accompagnera les familles dans le temps long, assurera un suivi régulier des actes de protection, et pourra participer à des dispositifs de coordination locale autour des personnes âgées (commissions gérontologiques, réseaux d'aidants, plateformes d'orientation). Les projets de renforcement du mandat de protection future et de clarification du rôle de tiers de confiance du notaire dans la dépendance, déjà soutenus unanimement dans les ateliers, vont dans ce sens.

Enfin, la profession pourra investir davantage le registre de la prévention et de l'information en matière de vieillissement et de vulnérabilité. Des consultations notariales de prévention, proposées à partir d'un certain âge ou à des moments clefs (départ à la retraite, anticipation du diagnostic d'une maladie neurodégénérative, entrée en établissement), permettront d'anticiper les risques juridiques et patrimoniaux et d'orienter vers les bons dispositifs (mandat, mesure de protection, adaptation des testaments, organisation des donations). En s'appuyant sur les programmes d'éducation au droit déjà envisagés pour le Grand Paris, les notaires contribueront à diffuser des repères clairs sur la protection des majeurs, les droits des aidants, les risques d'abus de faiblesse et les outils disponibles pour s'en prémunir. Par ces chantiers, ils participeront à amortir l'onde de choc démographique en apportant une réponse juridique structurée à des trajectoires de vieillissement plus nombreuses, plus longues et plus vulnérables.

Enfin, l'accompagnement de la fin de vie évolue : en 2024, l'euthanasie active n'est légale que dans cinq pays européens, mais la France pourrait faire évoluer sa législation bien avant 2040.

Sur la question des successions, le droit suit ces mutations de près : depuis 2016, chacun dispose en France d'un droit à définir le sort de ses données numériques post mortem, un aspect désormais incontournable des successions modernes.

Le notaire conseil des familles et le médecin des familles pourraient conjointement avoir un rôle humain et sociétal à remplir à l'avenir.

**Vieillesse
et vulnérabilité,
même pas mal !**

LE NOTAIRE, TIERS DE CONFIANCE ÉLARGI

Toutes ces évolutions renforcent le rôle social du notariat. Demain, le notaire sera non seulement le juriste qui authentifie, mais aussi un conseiller familial global – un gestionnaire du temps long qui accompagne les citoyens dans la durée de leur vie (mariages, transmissions, protection des aînés, etc.). Par exemple, certains imaginent qu'à 20 ou 30 ans, chaque jeune adulte pourrait bénéficier d'une consultation notariale offerte pour l'informer sur

**Un tiers
conseil à part
entière !**

les régimes matrimoniaux, la gestion des biens, les outils d'anticipation... Une manière de préparer dès le début de la vie active les décisions patrimoniales importantes.

Ce rôle de gestionnaire du temps long pose la question de la « fidélisation de la clientèle ». Dans une société dématérialisée, le client s'adressera-t-il toujours au même notaire ? Quid du suivi du dossier en cas de changement de notaire ? Les notaires pourraient également devenir les gardiens de ce carnet de vie numérique évoqué plus haut, centralisant testaments, directives anticipées, mandats de protection et autres documents clés pour faciliter les démarches des familles.

En somme, à l'horizon 2040, on attend du notariat qu'il soit un pilier sécurisant dans une société où les liens familiaux sont à la fois plus libres et plus fragiles.

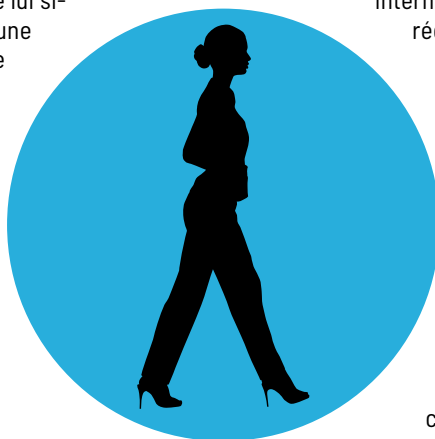
Vis ma vie de notaire en 2040

Clara, notaire des familles mobiles, tenir les fils d'histoires éclatées

Mardi 12 mars 2040, fin d'hiver, Saint-Denis.

Une nouvelle tempête vient de balayer l'Île-de-France : la veille, des rafales ont déraciné deux arbres sur le parvis de la gare Pleyel et inondé une partie de la ligne de bus. Ce matin, le vent est encore fort, le ciel bas, mais la pluie a cessé. Les trains automatiques reprennent progressivement leur cadence, avec des alertes de retard qui clignotent encore sur les écrans.

8 h 32. Dans la rame bondée, Clara, 38 ans, notaire associée, cale son sac entre deux poussettes et un vélo pliant. Son assistant numérique lui signale déjà trois messages urgents : une cliente âgée qui demande si la tempête a abîmé « ses papiers à l'étude », un rappel sur une formation en ligne qu'elle devrait suivre à midi, et une alerte sur la succession MARTINS, marquée « complexité élevée ». Elle répond en vitesse à la cliente (« les archives sont intactes, on en reparle au prochain rendez-vous »), met la formation en « à revoir plus tard » et soupire en voyant défiler la liste de dossiers.



8 h 50. L'office est au rez-de-chaussée d'un immeuble mixte, à deux rues du marché couvert encore fermé à cause des dégâts de la veille. Devant, des employés municipaux ramassent des branches et des morceaux de tôle. Sur la vitrine, un autocollant rappelle que des rendez-vous peuvent se faire en visio « en cas d'intempéries ou de mobilité réduite ». À l'intérieur, l'écran d'accueil affiche la météo, la qualité de l'air, et les créneaux disponibles. L'office ressemble plus à une maison du droit qu'à une étude notariale d'il y a vingt ans.

9 h - 10 h 30 : le couple binational.

Ils arrivent avec dix minutes de retard, trempés malgré les parapluies. Lui, portugais, travaille dans une entreprise de maintenance de panneaux solaires. Elle, française, est infirmière en télésuivi médical deux jours par semaine, sur place trois jours. Ils vivent en Seine-Saint-Denis, possèdent une petite maison de famille au Portugal, quelques parts dans une startup qui développe des capteurs pour

toits végétalisés. Sur la table, ils étalent un dossier de feuilles imprimées : simulations fiscales générées par un assistant juridique grand public, captures d'écran de blogs spécialisés, conseils d'un cousin avocat.

Clara ne commence pas par corriger. Elle commence par demander : « Qu'est-ce que vous voulez, vous, dans dix ou quinze ans ? » Ils parlent de chaleur estivale devenue difficile à supporter en ville, d'un possible départ vers le littoral portugais, de la peur que les enfants ne puissent plus se loger dans la métropole. Elle note les mots clés, les hésitations. Puis elle ouvre l'outil de simulation

interne, construit trois scénarios : différents régimes matrimoniaux, différentes combinaisons de donations et de clauses.

Sur l'écran, des graphiques colorés s'affichent ; sur le bureau, elle les traduit en phrases simples.

Le couple réalise au passage que la solution « parfaite » proposée par l'IA grand public suppose une stabilité familiale et fiscale qu'ils n'ont pas. Il y a un léger moment de déception : « On pensait que c'était réglé. » Clara ne renvoie pas l'outil à la poubelle, elle s'en sert comme marchepied : « C'est un bon point de départ.

On va l'ajuster à votre réalité. » En partant, ils n'ont pas « leur » solution définitive, mais ils ont compris les marges de manœuvre, les choix à faire, les compromis possibles. Ils savent pourquoi ils reviendront.

11 h - 12 h 30 : la famille « sandwich » et la voisine.

Le vent redouble dehors, on entend les bourrasques dans la cage d'escalier. Dans la salle d'attente, un panneau rappelle la prochaine permanence « aidants et succession » coorganisée avec la mairie. Clara vient chercher quatre personnes : deux sœurs, un frère, et Madame Rosa, la voisine de leur mère.

La mère vit au sixième étage sans ascenseur d'un immeuble des années soixante, mal isolé, souvent trop chaud l'été, glacial lors des coupures de chauffage hivernales. Les trois enfants travaillent loin, jonglent avec des horaires éclatés et des temps de transport qui restent longs malgré les nouvelles lignes. Madame Rosa, infirmière en temps partiel, habite sur le même palier ; au fil des années, elle

est devenue la présence quotidienne : visites, repas, nuits de surveillance pendant les vagues de chaleur, démarches dématérialisées que la mère n'arrive plus à suivre.

Les enfants parlent en même temps, s'interrompent, s'excusent. Ils sont fatigués, coupables, parfois jaloux. Ils n'ont pas le vocabulaire juridique, mais ils savent très bien que, sans Madame Rosa, rien ne tiendrait. Clara écoute longtemps, puis pose à plat ce que le droit voit et ce qu'il ne voit pas. Elle explique que, sans acte, la voisine n'existe pas dans la succession ; que, sans mandat de protection future, les décisions à venir seront lourdes et potentiellement conflictuelles.

Elle propose un mandat de protection future qui donne à l'une des filles un rôle formel, tout en mentionnant Madame Rosa comme personne de confiance pour des décisions du quotidien. Elle évoque l'idée d'un legs particulier, mesuré, conditionné à la présence de la voisine auprès de la mère jusqu'à un certain point. Dans la pièce, l'atmosphère change quand la mère, jusque-là très silencieuse, trouve la force de dire : « Je veux qu'on se souvienne d'elle, pas seulement de vous. » Clara ne commente pas la charge affective de la phrase ; elle la saisit comme un mandat pour écrire.

La tempête dehors fait claquer les volets. Dedans, on signe un premier projet de mandat. Ce n'est pas spectaculaire, mais c'est un pas concret pour éviter qu'une situation de solidarité quotidienne se transforme, demain, en injustice sèche.

13 h 10. Clara mange vite dans la petite cuisine de l'office, en regardant les notifications météo : une nouvelle alerte vent fort, ralentissements prévus sur plusieurs lignes de transport. La formation sur les crypto actifs reprend dans un onglet ; un collaborateur passe la tête : « Tu as vu, l'outil IA a encore évolué sur les patrimoines numériques ? » Elle répond qu'elle regardera ce soir, sachant très bien qu'elle le fera entre deux lessives et une histoire du soir pour son fils.

14 h - 16 h 30 : la succession dispersée et les actifs numériques.

La visio avec les héritiers MARTINS commence avec quinze minutes de retard : branchement compliqué pour l'oncle à São Paulo où un orage tropical gronde, micro défilant pour la cousine à Montréal où la neige recouvre les trottoirs, connexion instable pour le frère resté en Île-de-France, coincé à la maison parce que des lignes sont encore perturbées après la tempête.

Le patrimoine du défunt ressemble à la ville de 2040 : mélange de vieux et de neuf. Un pavillon modeste en grande couronne, un petit appartement en location, quelques placements, mais aussi plusieurs wallets numériques, des droits sur des contenus audio, une part dans une plateforme coopérative de mobilité. [...] L'IA interne a déjà fait remonter deux alertes : une donation ancienne mal articulée et un risque de double imposition si les héritiers appliquent la solution express suggérée par un site en ligne.

La discussion dérive vite vers des reproches : « Tu as tout gardé pour toi », « Tu ne te rends pas compte des frais ici », « Pourquoi on ne signe pas maintenant, tout le monde fait

ça sur Internet ? » Clara laisse sortir un peu de tension, puis ramène au concret : inventaire précis, sécurisation des accès, clarifications sur ce qui est transmissible ou non. Elle fait appel au référent numérique de son office pour vérifier la structure des coffres-forts, demander aux plateformes les procédures en cas de décès, éviter les fausses manipulations.

Il y a un moment où tout pourrait mal tourner : l'un des héritiers propose de « tout fermer » en partageant rapidement les mots de passe par messagerie chiffrée, sans passer par les procédures. Clara prend le temps d'expliquer ce que cela signifie en termes de responsabilité, de risque de perte irréversible, de contestation future. Elle ne le fait pas sur un ton moralisateur ; elle détaille les conséquences, propose un plan B, s'engage à prendre en charge une partie des démarches techniques. Au bout d'une heure et demie, rien n'est réglé, mais deux mauvaises décisions ont été évitées.

18 h - 19 h : « Mon droit pour tous », visio du soir.

Dehors, le vent faiblit, mais les trottoirs sont encore encombrés de branches et de barrières déplacées. Beaucoup de gens ont renoncé à se déplacer et se connectent depuis chez eux. Clara lance sa visio avec une médiathèque municipale : thème du jour, « protéger son conjoint et ses enfants dans les familles recomposées ».

Les questions arrivent par rafales, comme les bourrasques du matin. « Je suis pacsé, est-ce que mon compagnon hérite ? », « On a chacun des enfants de notre côté, comment éviter que tout parte d'un seul côté ? », « Est-ce que je peux protéger mon nouveau conjoint sans léser mes enfants ? » Clara répond avec des mots simples, des exemples courts, quelques schémas affichés à l'écran. Elle rappelle toujours la même chose : « Ce que je vous dis là est général, pour votre cas précis, venez nous voir. »

À 19 h 10, elle ferme l'ordinateur. Elle pense furtivement à la formation sur les crypto actifs qu'elle n'a pas finie. Elle pense aussi à la voisine de 82 ans, au couple binational, aux héritiers dispersés. Elle enfle son manteau, sort dans l'air frais qui a chassé la tempête. Sur le chemin du métro, elle se dit qu'il y a, décidément, beaucoup de façons d'exercer ce métier, mais qu'elles ont toutes en commun quelque chose de simple : tenir des fils que d'autres, seuls, laisseraient peut-être se rompre.

En 2040, devenir notaire « des familles mobiles », c'est choisir :

- **un métier où l'on voit la société se transformer en direct,**
- **un rôle de traducteur entre des vies complexes et un droit parfois en retard,**
- **une pratique où l'IA ne remplace pas le jugement, mais le renforce par la vérification et la simulation.**

Fin de vie en 2040 : La fin d'un « vide » médico-juridique

Nouveau champ de responsabilité pour les notaires

À l'horizon 2040, la fin de vie sera un « sujet ordinaire » des rendez-vous dans les offices, au même titre que la transmission ou les régimes matrimoniaux. Le vieillissement, la progression des maladies chroniques et l'évolution du cadre légal (soins palliatifs, aide à mourir, directives anticipées) vont multiplier les situations où les clients souhaitent clarifier non seulement « qui héritera », mais aussi comment ils veulent être soignés, représentés et accompagnés dans les dernières années de leur vie.

UN CONTEXTE JURIDIQUE ET SOCIÉTAL PLUS EXIGEANT

Le droit français de la fin de vie s'est structuré autour de la loi Leonetti (2005) et Claeys Leonetti (2016), qui ont introduit et renforcé les directives anticipées ainsi que le rôle de la personne de confiance. Les propositions de loi débattues depuis 2024 – 2025 s'inscrivent dans un double mouvement : développement des soins palliatifs et des « soins d'accompagnement » d'une part, reconnaissance encadrée d'une aide à mourir d'autre part.

Soins palliatifs : les travaux de l'Observatoire Régional de santé Île-de-France estiment qu'entre 61 % et 79 % des décès franciliens (70 000 décès en 2000, 80 000 en 2025, environ 90 000 en 2040) nécessiteraient une prise en charge en soins palliatifs, ce qui donne une idée de l'ampleur des besoins.

Même si le périmètre précis du futur dispositif reste à stabiliser, on voit déjà se dessiner un environnement où l'aide à mourir serait possible dans des situations médicales définies après procédure collégiale, et où les directives anticipées prendront une place croissante dans la décision médicale. Parallèlement, les patients continueront à se tourner vers l'étranger pour des conditions plus souples ou plus rapides que celles prévues par le droit français, ce qui laissera subsister, voire croître, des dossiers de fin de vie transnationaux (euthanasie / suicide assisté hors de France).

***Vieillir jusqu'au
bout... dignement***

CONSÉQUENCES POUR LES OFFICES

***Quand le
devenir devient
un présent***

Pour les notaires, on peut anticiper une montée en puissance des actes d'anticipation (directives écrites, mandats de protection future) autour de la perte d'autonomie ou d'une maladie grave. Les risques de contestation augmenteront pour les actes passés en fin de vie (influence, pression familiale, abus de faiblesse), notamment lorsque des décisions patrimoniales importantes précèdent une décision d'aide à mourir ou un départ à l'étranger.

Dans ce paysage, la nécessité de tracer l'information donnée, d'apprécier la capacité du client au

moment de la signature et de documenter la chronologie des décisions devient centrale. Le notaire est l'un des rares professionnels à connaître à la fois l'intention de la personne, la situation familiale et la succession des actes ; sa responsabilité dans la sécurisation des situations de fin de vie s'en trouve renforcée.

Les coopérations entre notaires et médecins ne partent pas de zéro : les organisations professionnelles ont déjà produit un guide commun sur la vulnérabilité, la maladie et la fin de vie, destiné à favoriser un langage partagé et des réflexes convergents. Ce type d'initiative montre qu'un socle existe ; l'enjeu, à l'horizon 2040, est de passer d'actions ponctuelles à des pratiques plus systématiques.



COOPÉRATIONS NOTAIRES / MONDE MÉDICAL : UN CHAMP MAJEUR

Directives anticipées et personne de confiance

Aujourd'hui, les directives anticipées restent minoritaires dans la population générale, et le mandat de protection future est encore très peu utilisé au regard du nombre de personnes âgées ou malades concernées. En 2040, si seulement un Francilien sur quatre de plus de 50 ans formalise des directives anticipées (aujourd'hui 17 % au niveau national) ou un mandat de protection future (aujourd'hui moins de 1 %), cela représenterait, en cumulé, près d'un million de documents, dont plusieurs centaines de milliers en vigueur à l'instant T.

Faim de vie et fin de vie

Les directives anticipées s'imposent au médecin sauf cas limitativement prévus. Le médecin a besoin de documents clairs, accessibles et à jour ; le notaire doit pouvoir garantir la qualité de la rédaction, la date certaine, l'identification de la personne de confiance et la cohérence avec les autres actes (testament, mandat de protection future, régime matrimonial).

Des coopérations peuvent se structurer autour :

- de modèles de directives anticipées et de désignation de la personne de confiance conçus ou validés conjointement, lisibles pour les équipes médicales et sécurisés juridiquement ;
- d'interactions entre le notaire et le médecin, avec l'accord du client, pour les dossiers sensibles : le notaire sait comment les directives sont utilisées dans la pratique médicale, le médecin sait qu'un acte notarié existe et comment y accéder.

Mandat de protection future et constat médical

Le mandat de protection future ne produit pleinement ses effets qu'à partir du constat médical d'altération des facultés. Le médecin et le notaire sont donc deux maillons d'une même chaîne.

À l'horizon 2040, on peut envisager des certificats médicaux d'altération plus standardisés, compatibles avec les exigences du juge des tutelles et connus des notaires, ainsi que des circuits d'information

permettant, avec le consentement du mandant, de signaler dans le dossier médical l'existence d'un mandat et les grandes lignes de son contenu (identité du mandataire, périmètre des pouvoirs).

Fin de vie à domicile : articuler projet de soins et organisation juridique

Le développement des soins palliatifs, des structures d'accompagnement et la volonté de nombreux patients de rester à domicile -près de 90 %- accentuent la nécessité de coordonner décision médicale, organisation familiale et sécurisation juridique.

Des pratiques plus structurées peuvent être mises en place entre médecin traitant, notaire et, le cas échéant, travailleur social, pour aligner projet de soins, désignation des représentants, organisation matérielle et décisions patrimoniales; information croisée, les médecins orientant vers les notaires pour les questions de procurations, mandats et donations, les notaires invitant à recourir aux équipes de soins palliatifs ou aux dispositifs d'accompagnement existants. À l'horizon 2040, l'enjeu n'est pas que chaque dossier donne lieu à une réunion tripartite, mais que, dans chaque territoire, quelques binômes ou trinômes « réflexe » (offices – équipes de soins palliatifs – services hospitaliers ou gériatriques) soient identifiés. Pour un

département, cela peut représenter quelques noyaux de coopération structurés, capables de traiter quelques dizaines de situations complexes par an.

Les cas sensibles : aide à mourir et départ à l'étranger

Les dossiers où il est question d'aide à mourir – dans un futur cadre français ou via un départ à l'étranger – concentrent les risques juridiques et éthiques : temporalité courte, souffrance, pressions familiales possibles, actes patrimoniaux lourds.

Dans ces cas, la coopération ne consiste pas à décider à la place de la personne, mais à articuler deux point clés :

- côté médical, vérifier la stabilité et le caractère éclairé de la volonté, ainsi que l'absence de trouble majeur du discernement au moment de la décision ;
- côté notarial, documenter les échanges, vérifier l'absence d'influence excessive d'un proche, s'interroger sur l'opportunité de différer certains actes si la capacité ou la liberté du consentement apparaissent fragiles, et être attentif à la chronologie des décisions (médicales et patrimoniales).

**Accompagner
fidèlement
et sans failles**

DES OUTILS À DÉVELOPPER

Pour que ces coopérations ne restent pas théoriques, plusieurs leviers peuvent être travaillés au niveau de la profession notariale :

- actualiser les guides communs avec les organisations médicales à la lumière des nouvelles lois sur la fin de vie, en intégrant explicitement les dispositifs d'aide à mourir et les obligations en matière d'information des patients ;
- réfléchir à des trames d'actes intégrant les dimensions de fin de vie (références aux directives anticipées, personne de confiance, mandat de protection future, souhaits de maintien à domicile) en cohérence avec le Code de la santé publique et les recommandations nationales ;

**Pour ne plus
être seul**

- intégrer un module « fin de vie et coopération avec les soignants » dans la formation initiale et continue, en s'appuyant sur les travaux de la Haute Autorité de santé, du ministère de la santé et des espaces de réflexion éthique ;
- encourager la constitution, au niveau local, de réseaux réguliers entre études notariales, médecins libéraux, équipes hospitalières et structures de soins palliatifs, à partir des outils d'information déjà existants sur la fin de vie.

Dans un paysage 2040 où les décisions de fin de vie seront plus fréquentes et plus visibles, ces coopérations structurées permettront aux notaires d'assumer pleinement leur rôle de tiers de confiance, en faisant le lien entre volonté de la personne, pratique médicale et sécurité juridique des actes.

Sources

– Ministère de la Santé et de la Prévention, « Les soins palliatifs et la fin de vie : état des lieux et perspectives », dossier d'information, Paris, 2025.

– Vie publique.fr, « Fin de vie : projet de loi relatif aux soins palliatifs et à l'aide à mourir », dossier législatif, 2025.
– Chambre des notaires de Paris, « Mandat de protection future :

mode d'emploi », documentation en ligne, mise à jour 2024.
– Conseil économique, social et environnemental (CESE), Fin de vie : faire évoluer la loi, avis, Paris, 2023.



Héritages et transmissions : vers de nouveaux équilibres

**Le notaire,
un funambule
hors pair**

Les transformations familiales et démographiques s'accompagneront d'un retour en force de l'héritage dans la constitution des patrimoines privés. Les générations du baby boom, arrivant massivement en fin de vie, ont accumulé un patrimoine considérable – notamment immobilier – qu'elles transmettront à des générations plus jeunes ayant moins bénéficié de la croissance économique. Selon les travaux de France Stratégie, la part des transmissions patrimoniales

(successions et donations) pourrait représenter jusqu'à 25 % du revenu disponible des ménages d'ici 2050, contre environ 18 % aujourd'hui. On estime déjà que près de 60 % du patrimoine total provient de l'héritage, contre environ 35 % dans les années 1970, et la transmission de patrimoine représente en France près de 4,1 % du PIB, soit l'un des taux les plus élevés de l'Union européenne. Cela s'explique à la fois par l'augmentation de la valeur des biens dont on hérite et par la faible augmentation des revenus du travail.

9 000 MILLIARDS DE PATRIMOINE TRANSMIS EN FRANCE ENTRE 2025 ET 2040

La France entre dans une « grande transmission » sans précédent, liée au départ à la retraite puis au décès des générations du baby boom, qui va placer l'héritage au cœur de la formation des patrimoines privés

**La grande
transmission.
Mille milliards de
mille sabords !**

(1). Les flux actuels approchent 300 à 400 milliards d'euros par an, contre environ 60 milliards au début des années 1980, Les travaux récents estiment que plus de 9 000 milliards d'euros de patrimoine pourraient être transmis entre 2025 et 2040 (600 milliards par an), soit une masse cumulée équivalente à plusieurs années de revenu national (1) (2). Cette dynamique passera de plus en plus par des donations et montages anticipés (assurance vie, démembrement, pactes Dutreil ou équivalent), qui abaissent l'âge moyen auquel on reçoit un capital significatif.

Cette vague de transmissions alimentera fortement l'activité des notaires, des assureurs et des conseillers en gestion de patrimoine. Elle s'accompagne d'un double risque : multiplication des litiges dans des configurations familiales complexes, et creusement des écarts entre ménages très bien conseillés et ménages modestes peu ou mal accompagnés. Plusieurs rapports proposent, face à ce « choc d'héritage », de mieux mesurer les flux, de réviser la fiscalité des grandes successions et d'explorer des dispositifs de redistribution (dotation en capital pour les jeunes, financement de la dépendance) afin que cette grande transmission ne se traduise pas par une polarisation durable des inégalités (1) (2).

(1) Institut de la gestion sociale / Fondation Jean Jaurès (2024), « La "grande transmission" : l'impôt sur les grandes successions », rapport, Fondation Jean Jaurès, Paris, novembre 2024, 120 p., en ligne : <https://www.jean-jaures.org>.

(2) Les Échos (2025), « "Grande transmission" : comment l'héritage des boomers va bouleverser l'économie française », vidéo et dossier web, 24 novembre 2025, consultable en ligne : <https://www.lesechos.fr> ; Le Point (2025), « Les 9 000 milliards promis à l'héritage d'ici à 2040 », Le Point, 6 novembre 2025, consulté en ligne : <https://www.lepoint.fr>.

Le législateur s'interroge déjà : un rapport de la Cour des comptes (juin 2024) suggère d'assouplir certaines règles pour tenir compte des évolutions familiales, par exemple en allégeant la fiscalité des successions au profit des beaux-enfants ou des héritiers hors ligne directe, ou en encourageant les donations de son vivant pour une transmission plus précoce des patrimoines. À l'international, plusieurs pays expérimentent de nouvelles taxes sur les très grandes fortunes ou les successions importantes, ce qui pourrait inspirer la France si les écarts de richesse se creusent.

Parallèlement, la nature même des biens transmis évolue. Les successions de 2040 intégreront des actifs immatériels et numériques que le droit commence à peine à appréhender : cryptomonnaies, NFTs (objets digitaux de collection), comptes sur les réseaux sociaux, droits numériques en tout genre. En 2024, un Français sur huit possédait des crypto-actifs, un chiffre en hausse de 28 % en un an. Les autorités fiscales s'y préparent : aux États-Unis, l'IRS a publié des

lignes directrices pour intégrer les NFTs dans l'assiette successorale, tandis que des juridictions pionnières (ex. le canton de Zoug en Suisse) adaptent d'ores et déjà leur législation pour faciliter la transmission des cryptomonnaies. La France, avec la loi numérique de 2016, a instauré le principe du « droit à la mort numérique », permettant à chacun de définir le sort de ses données personnelles après son décès.

À l'horizon 2040, on peut penser qu'une grande part des cession comprendra un volet relatif au patrimoine numérique. Qu'il s'agisse d'actifs numériques (crypto-monnaies, œuvres numériques, jetons non fongibles), de droits d'auteur dématérialisés ou encore de données personnelles stockées en ligne, ces éléments patrimoniaux appelleront une prise en compte juridique spécifique. Cette évolution confrontera les notaires, les familles et les institutions à de nouveaux équilibres entre dimension patrimoniale, enjeux technologiques et charge émotionnelle liée à la disparition d'un proche.

ENJEUX POUR LES NOTAIRES DU GRAND PARIS

Pour les notaires du Grand Paris, cette vague de transmissions sera porteuse d'opportunités mais aussi de tensions nouvelles. L'activité des études sera fortement alimentée par la multiplication des successions et des donations, mais le risque augmentera de voir se creuser les écarts entre ménages très bien conseillés, capables d'optimiser leur transmission, et ménages modestes peu ou mal accompagnés.

De nouveaux équilibres à trouver. La transmission ne relève pas que de la technique fiscale : c'est d'abord un acte affectif. Les notaires le constatent

Grand souffle de transmission force 8

déjà, les héritages deviennent des casse-tête où s'entremêlent l'affectif, le juridique et le fiscal. Comment valoriser l'engagement d'un enfant qui s'est occupé de ses parents sans léser ses frères et sœurs ? Autant de dilemmes qui se poseront de plus en plus. Il faudra sans aucun doute innover dans l'ingénierie successorale : recourir davantage aux donations graduelles ou résiduelles, au mécanisme fiduciaire, aux pactes familiaux personnalisés... L'objectif sera de concilier l'égalité devant la loi avec l'équité ressentie par les familles. Le notaire de 2040, grâce à sa vision globale, devra orchestrer ces arbitrages délicats et proposer des solutions sur mesure (par exemple, des clauses de partage affectif permettant de tenir compte du lien avec un héritier non biologique ; où la dimension fiscale sera très importante). Enfin, l'essor de nouvelles valeurs pousse aussi à repenser la transmission au-delà du matériel : on voit

se développer les legs philanthropiques (transmettre à une cause plutôt qu'à ses ayants droit classiques) ou les testaments « moraux » où l'on transmet un patrimoine de valeurs ou d'histoires familiales. Autant de champs sur lesquels le notariat, fort de sa neutralité et de son ancrage dans la confiance publique, aura un rôle central à jouer.

Le législateur s'interrogera, lui aussi, sur ces nouveaux équilibres : des rapports récents (Cour des comptes, think tanks) suggèrent déjà de mieux mesurer les flux, de revoir la fiscalité des très grandes successions, d'assouplir certaines règles pour tenir compte des évolutions familiales (par exemple en allégeant la fiscalité au profit des beaux enfants ou des héritiers hors ligne directe), ou d'explorer des dispositifs de redistribution (dotation en capital pour les jeunes, financement de la dépendance). Les notaires du Grand Paris devront anticiper ces inflexions possibles, et adapter leurs conseils dans un environnement normatif susceptible d'évoluer à moyen terme.

Enfin, la montée des actifs numériques ajoutera une couche de complexité : il faudra identifier, authentifier et transmettre des crypto actifs, des portefeuilles numériques ou des NFTs parfois inconnus des héritiers et difficiles à localiser, tout en respectant les règles de sécurité et de confidentialité. Les notaires devront concilier la charge émotionnelle liée au décès avec les enjeux technologiques et fiscaux d'un patrimoine désormais en partie dématérialisé.

DES OUTILS : LE NOTAIRE INGÉNIEUR ET INGÉNIEUX

Face à ces mutations, plusieurs axes structurants pourront être portés par la profession notariale, en lien avec les projets déjà identifiés

Un premier axe consistera à développer une ingénierie successorale plus fine, fondée sur des outils existants mais encore sous utilisés. Les notaires de 2040 recourront davantage aux donations graduelles ou résiduelles, aux mécanismes fiduciaires, aux pactes familiaux personnalisés et aux clauses de partage dites « affectives », permettant de tenir compte du lien avec un héritier non biologique, d'un engagement d'aidant, ou de la situation particulière d'un enfant vulnérable. L'objectif sera de concilier les principes d'égalité et de réserve héréditaire avec une prise en compte plus nuancée des trajectoires de vie et des contributions au sein de la famille.

Un deuxième axe portera sur la prise en charge juridique des actifs immatériels et numériques. À l'horizon 2040, chaque succession comprendra vraisemblablement un volet relatif au patrimoine numérique : crypto-monnaies, œuvres et objets digitaux, jetons non fongibles, droits d'auteur dématérialisés, mais aussi données personnelles et comptes en ligne, dans le prolongement du « droit à la mort numérique » instauré par la loi de 2016. Les notaires devront garantir la sécurité et la légitimité de ces actifs dans toutes les opérations juridiques, en utilisant des protocoles de sécurité avancés, des outils d'authentification, et en s'appuyant sur des formations spécifiques aux blockchains, wallets et preuves numériques, comme le prévoit déjà un projet de module certifiant accessible à tous les notaires.

Fidu-ciel mon notaire !

FORMATION AUX ACTIFS NUMÉRIQUES COMPLEXES

La formation aux actifs numériques complexes a pour objectif de permettre à tous les notaires du Grand Paris de maîtriser les enjeux juridiques et techniques liés aux blockchains, cryptomonnaies, NFTs et identités numériques souveraines. Concrètement, il s'agit d'un module

certifiant qui couvre le fonctionnement des wallets et des clés privées, les règles de preuve numérique, l'intégration de ces actifs dans les successions et les partages, ainsi que les risques de fraude ou de perte d'accès. À l'horizon 2040, une part croissante des patrimoines sera dématérialisée, et chaque succession

***Ce n'est plus
ni vu, ni connu***

comportera potentiellement un volet « patrimoine numérique ». En se dotant d'une compétence collective élevée sur ces sujets, le notariat francilien se positionne comme tiers de confiance de l'économie numérique, capable d'authentifier, de sécuriser et de transmettre ces nouvelles formes de propriété au même titre que les biens immobiliers ou financiers classiques.

Un troisième axe consistera à renforcer la fonction de conseil patrimonial global du notariat. La création de « family offices notariaux » au sein de certains offices, ou de pôles de conseil patrimonial coordonnant droit, fiscalité et gouvernance familiale, permettra d'accompagner sur le temps long la structuration et la transmission de patrimoines complexes, notamment dans les PME familiales, les patrimoines immobiliers diversifiés ou les familles fortement internationales. En lien avec les projets de fiducie notariale, de réseau de correspondants en droit international privé et de médiation notariale internationale, ces dispositifs offriront un cadre pour des transmissions transfrontalières maîtrisées, limitant les litiges et les ruptures au sein des lignées.

Enfin, un quatrième axe visera à accompagner l'essor de nouvelles formes de transmission non strictement matérielles. Les legs philanthropiques (transmettre à une cause plutôt qu'aux ayants droit classiques), les testaments moraux (transmission de valeurs, d'histoires familiales, d'archives) et les projets de mécénat familial prendront davantage de place, à mesure qu'une partie des héritiers souhaitera donner un sens collectif à cette « grande transmission ». Fort de sa neutralité et de sa position de confiance publique, le notariat du Grand Paris pourra structurer ces transmissions élargies, en veillant à ce qu'elles s'articulent harmonieusement avec les droits des héritiers légaux et avec les équilibres patrimoniaux d'ensemble.

LA FIDUCIE, DE QUOI PARLE-T-ON ?

La fiducie, introduite en droit français en 2007, permet de transférer temporairement la propriété de biens, de droits ou encore de sûretés à un fiduciaire dont la mission est de les gérer dans un but précis au profit d'un ou plusieurs bénéficiaires. La fiducie est encore à ce jour

peu pratiquée. Elle constitue pourtant un outil de gestion très performant notamment en présence d'un actif atypique (d'une entreprise par exemple). Elle offre également une garantie très robuste dans le cadre de la mise en place d'un financement.



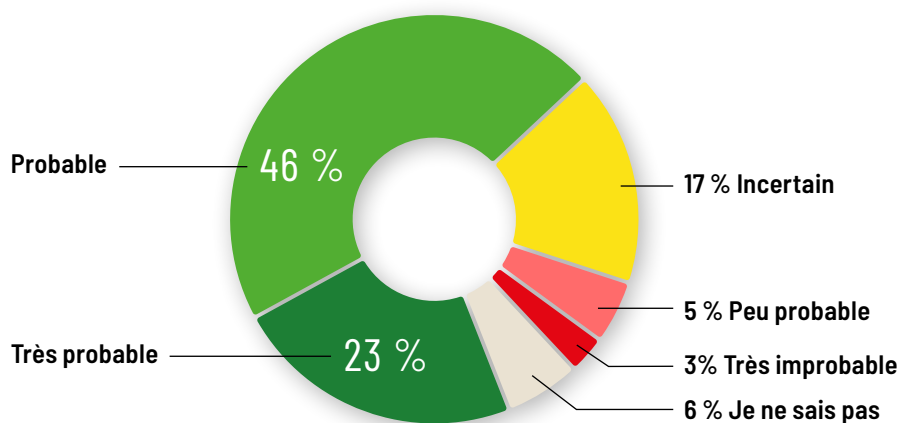
EXTRAIT DE L'ENQUÊTE « Vision 2040 »

À l'horizon 2040, le notariat intégrera des fonctions fiduciaires, assumera de manière croissante la gestion des mandats de protection future et généralement le rôle de tiers de confiance.

Face à l'internationalisation, aux conflits familiaux, et à l'émergence des actifs numériques, les patrimoines deviennent de plus en plus complexes ; cela crée une demande croissante pour des outils de gestion sécurisés, souples et confidentiels. Le modèle du trustee ou du mandataire fiduciaire, enrichi par le mandat de protection future, répond à ces défis. Les notaires, grâce à leur statut d'officier public et leur neutralité, joueront un rôle clé en assurant la sécurisation juridique des mandats et des enga-

gements, la gestion impartiale d'intérêts parfois conflictuels (familles, associés, héritiers...), la garantie de continuité et de conformité réglementaire, l'interface entre les autorités fiscales, les juridictions et les bénéficiaires.

Cette évolution nécessitera des ajustements législatifs et réglementaires, ainsi qu'une formation spécifique et une structuration professionnelle adaptée pour répondre aux exigences de ces nouveaux rôles.



L'item est jugé crédible et stratégique, mais encore freiné par le cadre économique et réglementaire. Les commentaires insistent sur l'utilité croissante de ces fonctions dans une société de patrimoines complexes et de vieillissement démographique.

En même temps, beaucoup rappellent que la profession ne se saisira vraiment de ces missions que si les outils, les textes et la rémunération suivent. Le sujet est moins un manque de légitimité qu'un problème de conditions d'exercice.

Accès au droit et formation des citoyens

Le bon droit au bon endroit

Dans un territoire aussi dense, socialement contrasté et administrativement complexe que le Grand Paris, l'accès effectif au droit restera, à l'horizon 2040, très inégalement réparti. De nombreux citoyens continueront de prendre des décisions structurantes – acheter un logement, se marier ou se pacser, aider un parent âgé, organiser une succession – sans disposer des repères juridiques nécessaires pour sécuriser ces choix, ce qui les expose à des risques patrimoniaux et familiaux parfois lourds.

LE RÔLE FUTUR DES NOTAIRES DU GRAND PARIS

Dans ce contexte, les notaires du Grand Paris occuperont une position singulière : à la fois juristes de confiance, acteurs de terrain et points de contact fréquents des citoyens dans les moments charnières de la vie. Leur mission d'utilité publique – authentifier, garantir, sécuriser – comporte déjà une dimension éducative implicite : chaque rendez-vous, chaque explication de clause, chaque mise en garde contre un risque participe à la diffusion d'une culture juridique minimale.

Le notariat est déjà présent dans cette fonction d'information. De nombreux notaires participent aux permanences gratuites organisées par la Chambre, animent des conférences dans les mairies ou participent à des journées locales d'accès au droit. Certains produisent aussi des supports en ligne, sous forme de guides ou de courtes vidéos, pour expliquer des notions simples : le choix d'un régime matrimonial, la différence entre un don manuel et une donation, la signature électronique d'un acte.

Ces initiatives, souvent peu médiatisées, constituent une base solide sur laquelle bâtir une action collective.

Finis la communauté réduite aux inquiets

LES FRANÇAIS ET LA CONNAISSANCE DU DROIT

Une méconnaissance massive des règles qui structurent la vie quotidienne comme acheter un bien, se marier, anticiper une succession ou aider un parent âgé : autant de situations où le droit encadre chaque décision. Pourtant, près de 70 % des Français reconnaissent ne pas maîtriser les règles juridiques de base de la vie civile. 8 sur 10 se disent « peu à l'aise » avec les démarches administratives et juridiques. 1 sur 2 a déjà renoncé à une action (contrat, donation, succession) faute de comprendre la procédure. Les zones les plus méconnues – régimes matrimoniaux, succession, tutelle, protection juridique – recoupent précisément les champs d'intervention des notaires, ce qui crée une asymétrie entre ceux qui accèdent à un conseil de qualité très en amont et ceux qui ne rencontrent le notaire que dans l'urgence ou le conflit. Le notariat se trouve ainsi au croisement d'un enjeu de pédagogie civique, de protection des personnes et de justice sociale.

À l'horizon 2040, cette dimension éducative devra être pleinement assumée et reconnue comme faisant partie intégrante du rôle social du notariat.

Les notaires du Grand Paris devront également clarifier leur image : sortir d'une représentation centrée sur « l'acte compliqué et coûteux » pour faire connaître la part, souvent majoritaire, de leur activité consacrée au conseil quotidien, à la prévention des litiges et à l'accompagnement en amont des décisions. En expliquant davantage ce qui est déjà fait – conseil, médiation, coordination, protection –, la profession pourra renforcer la confiance du public et sa légitimité à investir le champ de l'éducation au droit.

DES OUTILS

Un premier outil consistera à déployer un programme renforcé d'éducation au droit dans le Grand Paris, déjà esquissé dans les projets. Ce programme pourra articuler plusieurs niveaux :

- une communication structurée sur les réseaux sociaux, via des capsules pédagogiques, des infographies, des podcasts courts sur « le droit dans la vie quotidienne » ;
- des cycles de rencontres thématiques dans les mairies, bibliothèques, centres sociaux ou maisons de justice (acheter à deux, protéger un proche dépendant, transmettre une petite entreprise familiale, anticiper sa succession) ;
- des interventions ciblées dans les lycées, universités, écoles d'infirmiers ou de travailleurs sociaux, pour exposer les notions de base du droit civil, des régimes patrimoniaux et de la protection des personnes.

Ce programme pourra être complété par la création d'un MOOC (Massive Open Online Course) « Le droit dans la vie quotidienne » et par l'instauration d'une semaine annuelle du droit citoyen dans le Grand Paris,

durant laquelle les offices organiseront des portes ouvertes, des consultations gratuites sur rendez-vous et des ateliers pratiques.

Rencontre du troisième type

Un deuxième outil portera sur le développement d'un outil numérique de premier recours, du type « Diagnostic citoyen – Mon droit en 3 clics ». Cette plateforme interactive permettra à tout habitant du Grand Paris de répondre à quelques questions simples (situation de couple, logement, présence d'enfants, statut professionnel, situation d'un parent âgé, etc.) et d'obtenir :

- un premier « profil de risque » juridique (points à sécuriser, actes manquants, zones de vulnérabilité) ;
- des ressources pédagogiques adaptées (fiches, vidéos, FAQ).

Cet outil ne se substituerait pas au conseil personnalisé, mais jouerait un rôle de porte d'entrée, en aidant les citoyens à formuler leurs questions et à repérer le moment où l'intervention d'un notaire devient utile ou nécessaire.

Enfin, un troisième outil visera à structurer et labelliser l'engagement éducatif des notaires du Grand Paris, sans le transformer en mission bureaucratique lourde. Une démarche coordonnée portée par la Chambre de Paris pourrait :

- mutualiser des contenus (fiches, modèles de présentations, supports vidéo) réutilisables par les offices ;
- identifier et former des « relais » au sein des études, chargés d'animer ou de coordonner les actions d'éducation au droit ;
- définir des publics prioritaires (jeunes, seniors, nouveaux arrivants, familles monoparentales) et des indicateurs simples d'impact (nombre de participants, types de questions, réorientation vers des consultations, etc.).

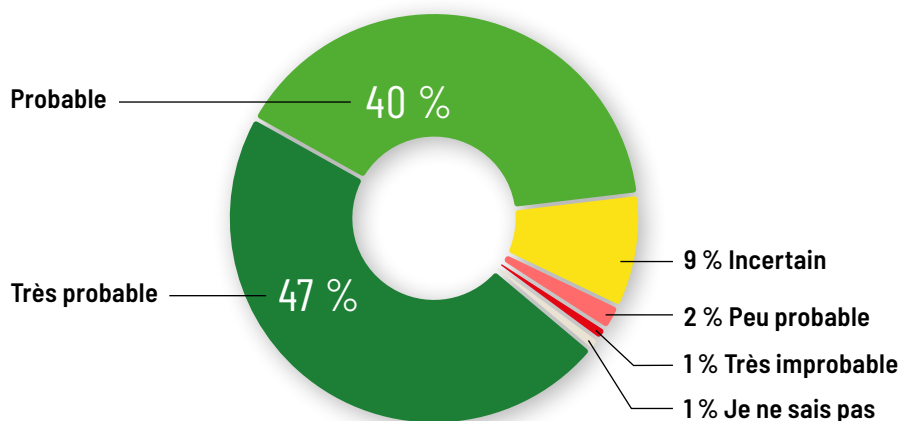
Un programme type « Notaires Citoyens » ou « Les rendez vous du droit à Paris » pourra donner une visibilité commune à ces initiatives, en montrant que l'accès au droit n'est pas un supplément d'âme, mais l'une des contributions centrales du notariat à la cohésion du Grand Paris. Mieux organisée et mieux identifiée, cette capacité à expliquer le droit de façon claire, accessible et concrète deviendra un levier de réduction des inégalités juridiques et de prévention des conflits familiaux et patrimoniaux.

EXTRAIT DE L'ENQUÊTE « Vision 2040 »

Sans attendre 2040, les notaires doivent jouer un rôle prépondérant dans la formation des citoyens sur leurs droits, dans les domaines des régimes matrimoniaux, des nouvelles formes familiales, de la succession, et de la constitution, gestion et transmission des patrimoines.

D'ici 2040, le notariat devra être un acteur clef et proactif à l'échelle nationale dans la formation du public sur ses droits, mal connus, mal compris. Cette méconnaissance des droits dans une grande partie de la population entraîne des complications légales et financières importantes pour

les individus et les familles (enfants, pensions de reversions, etc.). Les notaires organiseront des campagnes d'information et des séminaires pour informer le public sur les implications légales des décisions personnelles et familiales.



C'est l'un des grands plébiscites de l'enquête. Beaucoup de répondants disent en substance : ce rôle existe déjà, mais il doit être mieux assumé, plus visible et plus structuré. Les commentaires relient fortement cette mission aux fondamentaux de la profession — famille, patrimoine, service public — tout en rappelant une difficulté récurrente : cette pédagogie prend du temps et n'est pas toujours reconnue économiquement. L'item ne dit pas seulement « mieux communiquer » ; il dit qu'une partie du futur du notariat passe par sa capacité à redevenir lisible pour les citoyens.

Enjeux pour la profession

Renforcer la présence du notariat hors des murs de l'office, assumer une fonction « d'éducation juridique du public », structurer des formats d'information récurrents, et transformer cette mission diffuse en marqueur stratégique de la profession.

DIAGNOSTIC CITOYEN

Outil numérique grand public, le diagnostic citoyen « Mon droit en 3 clics » propose un premier repérage de sa situation juridique à partir de quelques questions simples (couple, logement, enfants, succession, proche âgé, etc.). Il ne remplace pas le conseil, mais permet

**À bout de clics
sans les claques**

d'identifier les zones de vulnérabilité (actes manquants, risques de conflit, protections insuffisantes) et d'orienter

vers un rendez-vous en étude ou une permanence d'accès au droit. L'enjeu est double : réduire les inégalités d'accès à l'information juridique et amener les citoyens plus tôt vers le notaire, avant que les difficultés ne se transforment en contentieux. Intégré dans une stratégie plus large d'éducation au droit, cet outil fait du notariat un point d'entrée lisible et neutre dans le maquis des démarches juridiques contemporaines.

REFONDER, INNOVER, LES LIENS JURIDIQUES DES FAMILLES

À l'horizon 2040, les notaires du Grand Paris évolueront dans une société où les trajectoires familiales, professionnelles et résidentielles se seront encore complexifiées, au point que le droit positif ne reflètera pas toujours d'emblée la vie réelle. Couples pacsés de longue durée avec enfants de précédentes unions, personnes isolées souhaitant désigner un voisin comme

**S'il te plaît,
dessine-moi un
parcours de vie**

personne de confiance, enfants expatriés gérant à distance la succession de leurs parents deviendront des situations ordinaires qui mettront à l'épreuve l'adaptation du droit aux formes contemporaines de solidarité.

La profession notariale aura déjà engagé de multiples ajustements : clauses d'usufruit croisé pour les couples non mariés, pactes d'indivision équilibrés, mandats de protection future, testaments reconnaissant le rôle d'un proche aidant, montages pour organiser la cohabitation encadrée d'un parent dépendant avec un étudiant ou un voisin. L'enjeu sera de faire pleinement reconnaître ces pratiques comme faisant partie des missions du notaire, de les documenter, de les homogénéiser à l'échelle de la Chambre et des réseaux, et de les rendre lisibles pour le grand public et les institutions.

Dans ce contexte, le notaire exercera de plus en plus une fonction d'ajustement et d'équilibre : adapter le droit aux réalités sociales sans le détourner, trouver le

point d'équilibre entre sécurité et équité, organiser des parcours de vie juridiques plutôt que des actes isolés. Les outils existent déjà – pactes civils de solidarité, donations entre partenaires, conventions d'indivision, testaments croisés, bilans patrimoniaux réguliers, révision d'actes après changement de situation, mises à jour de procurations – mais ils devront être mieux identifiés comme un service continu de « sécurité juridique » proposé par les offices.

L'internationalisation des familles, le vieillissement, la diversification des parentalités et la numérisation des patrimoines accentueront cette fonction de réglage fin. Les notaires devront conjuguer maîtrise technique du droit international privé et des actifs numériques, sensibilité interculturelle et vigilance accrue dans un environnement dématérialisé où l'authenticité sera autant logicielle que matérielle.

Enfin, la communication externe deviendra un levier stratégique : beaucoup de citoyens ignorent encore que le notaire peut intervenir très en amont pour prévenir des litiges, conseiller un proche aidant ou sécuriser une transmission dans une famille recomposée. En affirmant une culture de la continuité – écouter, traduire, sécuriser, prévenir – et en valorisant les retours d'expérience et les initiatives locales, le notariat pourra consolider sa place d'acteur de prévention juridique de proximité, pilier de stabilité dans un Grand Paris où les liens familiaux seront à la fois plus libres et plus fragiles.



Chapitre II



Territoires du Grand Paris, immobilier et usages

Le Grand Paris en mouvement (2026–2040)

ÈRE ET AIRE DÉMOGRAPHIQUE

D'ici 2040, le Grand Paris est traversé par des dynamiques contrastées. La population de l'aire métropolitaine continue de croître pour approcher 12,5 à 13 millions d'habitants, soit une progression annuelle de l'ordre de 0,3 à 0,4 %, tandis que Paris intra muros pourrait voir sa population stagner ou même diminuer

légèrement. La métropolisation se poursuit au-delà des limites franciliennes : l'aire d'influence parisienne étire ses franges vers l'Oise, la Picardie et plusieurs villes moyennes connectées, portée par l'extension des périphéries urbaines.

150 ANS DE PEUPLEMENT DU GRAND PARIS : DE LA VILLE COMPACTE À LA MÉTROPOLE À PLUSIEURS VITESSES

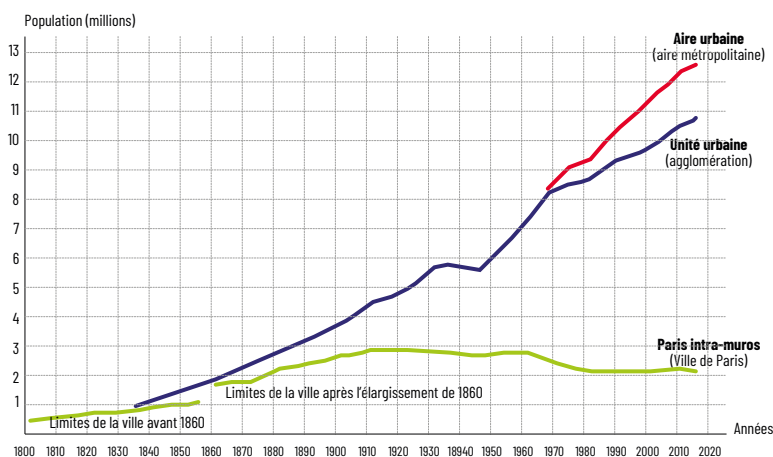
En un siècle et demi, la région parisienne est passée d'une ville compacte centrée sur Paris à une mégapole étendue et polycentrique.

Les temps changent et nous changent

Vers 1900, Paris intra muros concentre près de 2,7 millions d'habitants, dans des limites étroites ; la banlieue reste faiblement peuplée, avec une fonction principalement industrielle. Entre 1950 et 1980, les Trente Glorieuses voient l'explosion des grands ensembles en périphérie et des lotissements pavillonnaires ; l'Île-de-France dépasse 8 millions d'habitants, l'emploi industriel se disperse et la première couronne se remplit. De 1980 à 2020, la croissance se ralentit mais s'étale : la région franchit le seuil des 12 millions d'habitants, tandis que Paris perd des résidents au profit des couronnes, sur fond de tertiarisation et de hausse continue des prix. Les projections à long terme suggèrent une stabilisation autour de 12,5 à 13 millions d'habitants d'ici 2040, voire un léger tassement après 2050. Mais cette quasi stabilité globale masque

trois tendances structurantes : une poursuite de l'étalement vers les franges urbaines, un renforcement du contraste entre zones très attractives et territoires en retrait, et une montée des risques climatiques (canicules, inondations, retrait gonflement des argiles) qui pèsent plus fortement sur certains secteurs. Plus que le volume de population, c'est donc la distribution spatiale des habitants, des emplois et des ressources qui devient le facteur clé d'inégalité dans le Grand Paris des années 2026-2040.

Croissance de la population parisienne (1801-2016)



PARIS INTRAMUROS : UNE VILLE QUI SE VIDE... SANS ARRÊTER DE CONSTRUIRE

Paris perd des habitants, mais pas des logements. En une quinzaine d'années, la capitale est passée de plus de 2,25 millions de résidents (2010) à un peu moins de 2,09 millions (2025), soit l'équivalent d'une grande ville moyenne.

Les familles partent tandis que la ville vieillit et se gentrifie, sans que la natalité suffise à compenser ce lent mouvement de sortie. En une dizaine d'années, Paris a perdu environ un quart de ses naissances annuelles, passant de près de 28 000 à un peu plus de 21 000 naissances par an. Si ces tendances se maintiennent – départs de familles, cherté et sous occupation du logement, fécondité plus faible qu'en couronne – on se dirigerait alors, à l'horizon 2040, vers un volume de naissances qui pourrait tomber autour de 15 000 – 17 000 par an, soit presque moitié moins que dans les années 2000.

Ainsi, partout en France, les effectifs du primaire diminuent, mais la baisse est plus brutale à Paris : en dix ans, la capitale a perdu près de 30 000 élèves de primaire, soit proportionnellement beaucoup plus que la moyenne nationale. Paradoxalement, Paris

*Paris, ma belle,
je t'envisage,
sous tous
les visages*

continue pourtant de se « bâtir ». Le parc dépasse désormais 1,4 million de logements, mais près d'un sur cinq n'est plus une résidence principale. Résidences secondaires, pieds à terre, locations occasionnelles : dans certains quartiers centraux, on compte autant de volets fermés une bonne partie de l'année que de fenêtres éclairées à l'année. Les meublés touristiques ont ajouté une couche à ce mille feuille : avec près de 100 000 annonces type Airbnb (été 2024), la capitale s'est dotée d'un quasi « deuxième parc hôtelier » dans ses immeubles d'habitation. Chaque appartement qui bascule vers la location de courte durée, c'est un ménage de moins dans les registres de la ville.

Les démographes prennent désormais ce phénomène très au sérieux. Dans leurs projections, la clef

n'est plus seulement de savoir combien d'enfants naîtront à Paris, mais combien de logements resteront... vraiment habités.

Si la part de logements inoccupés se stabilise, la population pourrait se maintenir autour de 2 millions d'habitants à l'horizon 2040 ; si, au contraire, la logique de « ville vitrine » l'emporte et que la part de logements non principaux grimpe vers 27 %, Paris pourrait perdre l'équivalent d'une ville comme Grenoble ou Bordeaux en une génération. Même scénario côté commerces. Paris reste une ville très équipée, mais le tissu se recompose : moins de cafés de quartier, moins de commerces indépendants, davantage de locaux vides en attente d'un repreneur solvable. Dans certains secteurs, les commerçants voient clairement la différence : moins de clients « du coin », plus de flux de touristes ou de passants. Les marchés alimentaires, eux, demeurent nombreux, mais peinent parfois à faire le plein de marchands et de clientèle régulière, surtout là où la population permanente recule.

Pendant ce temps, la vie quotidienne dans le grand Paris évolue rapidement. À quelques stations de métro – ou du Grand Paris Express, des communes comme Montreuil, Sain- Ouen, Villiers-sur-Marne ou Ivry-sur-Seine gagnent des habitants à très vive allure, portées par des programmes neufs, des loyers plus supportables et des logements plus grands. À quinze minutes de Paris centre, Romainville a ainsi vu sa population croître de plus de 30 % en six ans (26 000 habitants en 2016, 35 000 en 2022, 45 000 en 2040 en tendances). La carte démographique francilienne raconte l'histoire d'une capitale mondiale qui resterait puissante et désirée, mais où l'on vient (moins) pour travailler, consommer ou séjourner – et de moins en moins pour y élever ses enfants.

Sources :

- Insee, « Ville de Paris : un portrait de ses habitants », Insee Dossier, 31 décembre 2025 (population, structure par âge, logement).
- Insee, « Recensement de la population - Département de Paris (75) », populations légales 2010 - 2025 (évolution de la population parisienne).
- Insee, série longue « Naissances

- domiciliées par département - Paris (75) », 2010 - 2024 (évolution du nombre de naissances).
- Insee, « Projections démographiques pour Paris à l'horizon 2040 », Insee Flash Île-de-France, 2025 (scénarios 2040, rôle des logements non principaux).
- Rectorat de Paris / Ministère de l'Éducation nationale, bilans de rentrée

- 2015 - 2024 (évolution des effectifs du premier degré et fermetures de classes).
- Apur, « Les logements inoccupés à Paris : état des lieux et leviers d'action », 2023 (part des logements non principaux, typologie).
- Ville de Paris, « Location meublée touristique : 3 chiffres pour mieux cerner ce phénomène », 2024 (ordre

- de grandeur des annonces de meublés touristiques de type Airbnb).
- Observatoire des loyers de l'agglomération parisienne (Olap), « Rapport Paris 2024 » (évolution du parc locatif privé, recomposition du parc de logements).
- Apur, « Tendances démographiques dans la Métropole du Grand Paris »,

- 2025 - 2026 (dynamique des communes de petite couronne, dont Montreuil, Romainville, Saint-Ouen).
- Insee, « Bilan démographique 2024 de l'Île-de-France : deux fois plus de naissances que de décès », Insee Première, 2025 (cadre régional, contrastes Paris / reste de l'Île-de-France).



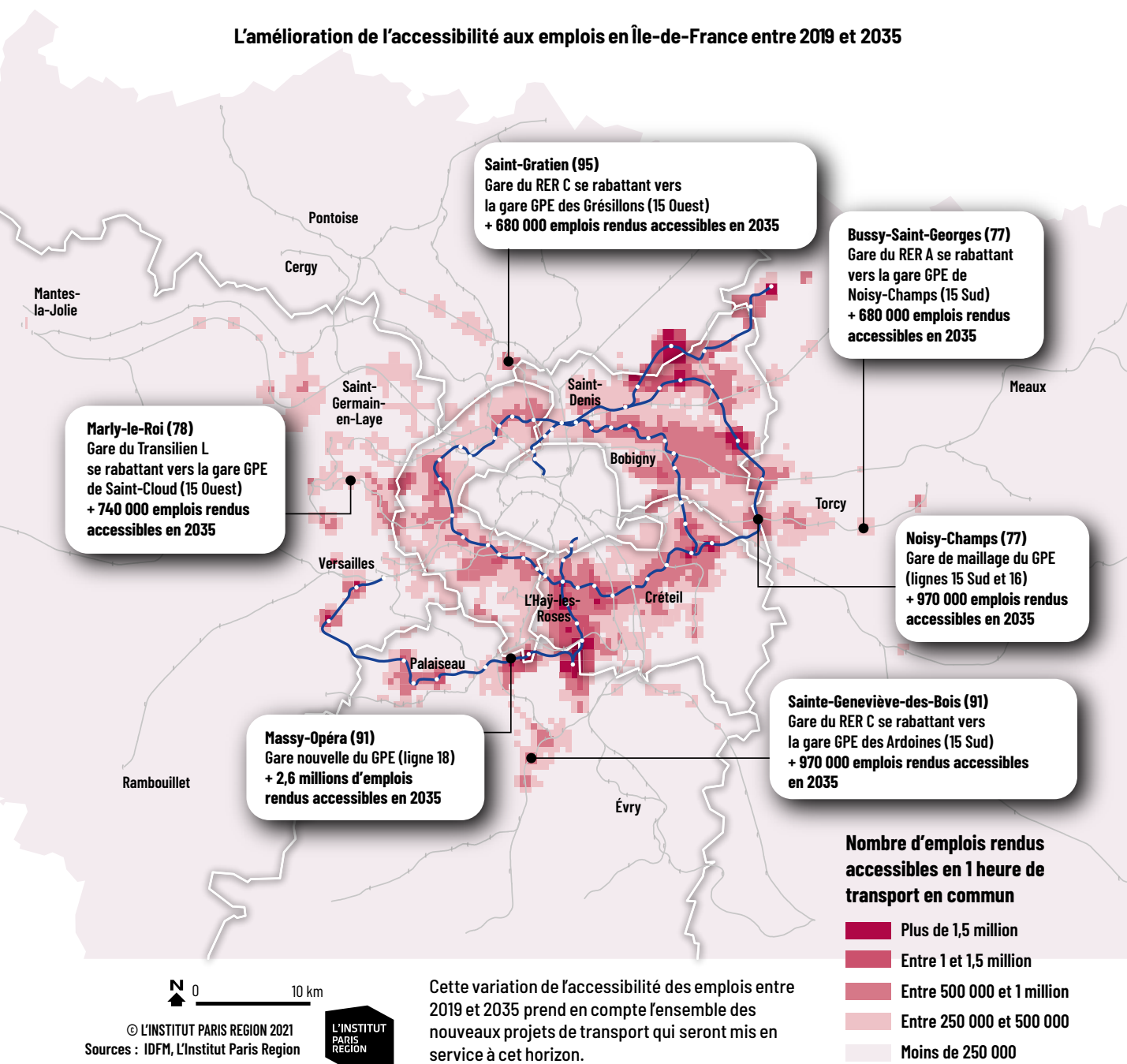
C'est encore loin Paris ?

Le Grand Paris Express, avec 68 nouvelles gares et 200 km de lignes à terme, redessine la géographie régionale en renforçant les pôles de première et deuxième couronne. À l'horizon 203-2040, une grande partie des Franciliens vivra à proximité d'une gare structurante, ce qui densifie les centralités existantes et fait émerger de nouveaux « nœuds de vie » autour des infrastructures.

Bouger, mais immobile

Parallèlement, le télétravail, pratiqué régulièrement par environ 30 % des actifs en 2023, pourrait concerner près d'un actif sur deux d'ici 2040, modifiant durablement les équilibres entre lieux de travail et lieux de résidence. Cela entraîne un rééquilibrage résidentiel (les actifs pouvant s'éloigner des centres) et une redéfinition des espaces de travail (essor du flex-office, coworking, etc.). Les actifs peuvent alors s'éloigner des centres, en recherchant davantage d'espace dans la couronne et au-delà, tandis que certains quartiers proches des gares gagnent une forte attractivité résidentielle et tertiaire.

L'amélioration de l'accessibilité aux emplois en Île-de-France entre 2019 et 2035

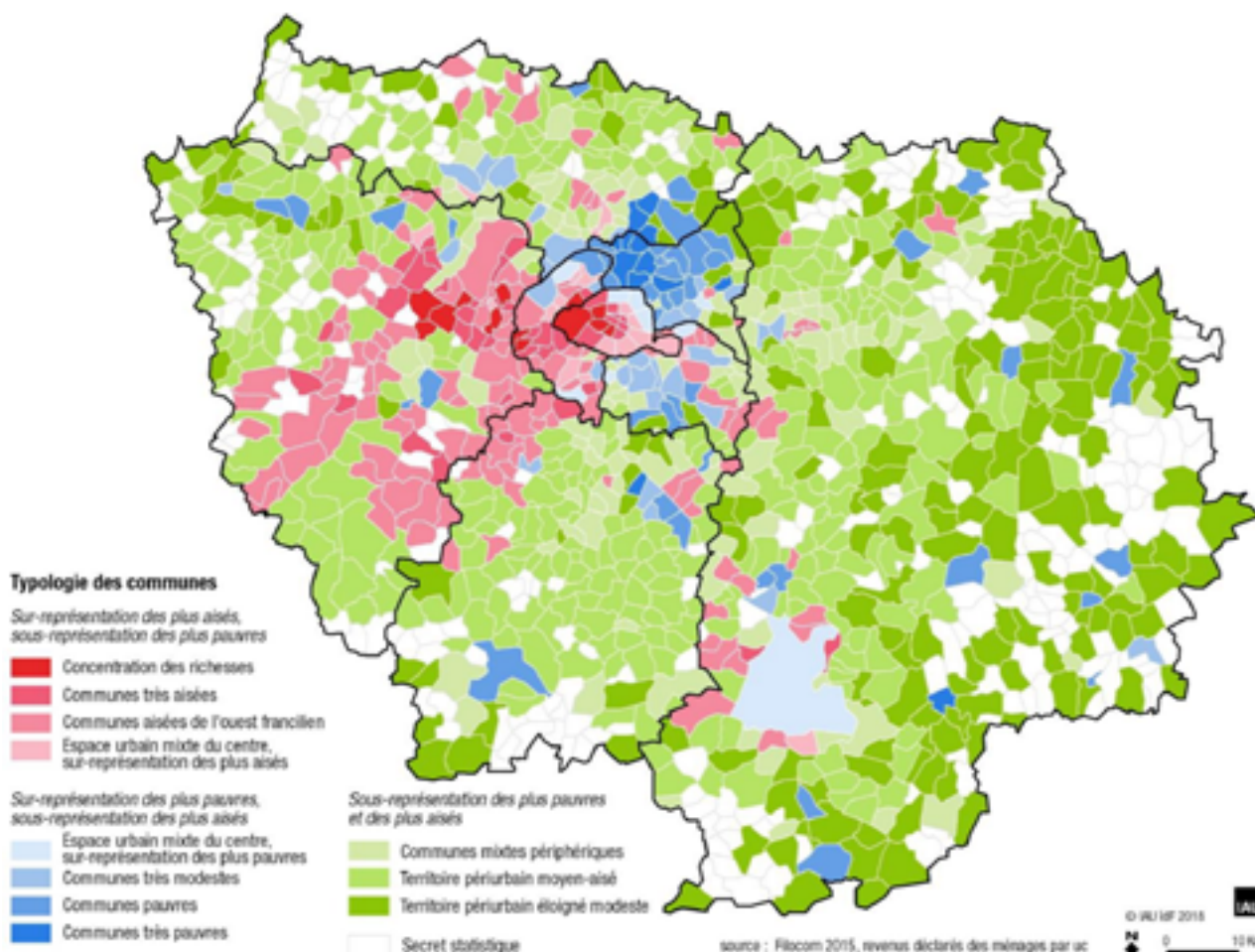


Ici c'est déjà ailleurs autrement

Sur le plan social, le Grand Paris de 2040 est plus polarisé. Les inégalités socio-territoriales se creusent : le niveau de vie diverge fortement entre communes franciliennes et pourrait s'accroître. Le taux de pauvreté, d'environ 15 % en 2023, atteint déjà 22 % en Seine-Saint-Denis contre 10 % dans les Hauts-de-Seine. D'ici 2040, il pourrait frôler 25 % dans les

zones défavorisées. Cette dualité socio-économique pose un défi d'inclusion et de cohésion à l'échelle métropolitaine. Enfin, une vague massive de transmissions patrimoniales se profile : d'ici 2040, héritages et donations pourraient représenter jusqu'à 25 % du revenu des ménages (contre 16 % aujourd'hui), soit plus de 1 500 à 2 000 milliards d'euros cumulés sur 2025-2040 – un enjeu de taille pour les notaires du grand Paris.

La géographie sociale des Franciliens selon le profil de revenus des ménages en 2015



À qui la couronne ?

Le Grand Paris se structure alors autour d'un noyau de cadres supérieurs et de professions intellectuelles très qualifiées, concentrés dans Paris et quelques pôles très bien desservis ; de classes moyennes « étirées », prises en étau entre la cherté de la petite couronne et l'éloignement croissant de la grande couronne ; et de travailleurs modestes et précaires, surreprésentés dans des secteurs mal desservis ou dans des tissus de

logements dégradés. Cette stratification se traduit par des trajectoires résidentielles plus heurtées : décohabitations tardives, mobilités contraintes, alternance de phases de montée et de déclassement.

La population vieillit également, avec une part croissante de seniors dans certains territoires (Seine-et-Marne), tandis que les actifs internationaux restent attirés par la ville capitale métropole.

La valeur immobilière se concentre elle aussi. Les zones centrales et les nouveaux hubs bien desservis

(autour des gares du Grand Paris Express) concentrent l'investissement et voient les prix grimper, tandis que des secteurs en périphérie subissent le risque de décote et de vacance. Déjà aujourd'hui, l'écart des prix immobiliers est désormais du simple au quadruple entre Paris intra-muros et certaines communes de grande couronne; d'ici 2040, plusieurs scénarios anticipent une poursuite de cet écartement si l'offre de logement abordable et la requalification des tissus anciens ne suivent pas. Les projections imaginent un Paris « vitrine » : dans les arrondissements centraux, la flambée des prix, la touristification et la

prédominance de bureaux haut de gamme pourraient vider les logements de leurs habitants permanents. Cet « hyper-centre » prestigieux mais dépeuplé verrait sa vie de quartier et sa mixité s'affaiblir. En 2023, le prix moyen à Paris avoisine déjà 11 000 €/m² dans l'ancien. D'ici 2040, certains quartiers prisés pourraient encore connaître une hausse de +50 % à +100 %. Le Grand Paris devient ainsi une métropole à plusieurs vitesses, où l'infrastructure de transport et l'offre de logement peut jouer soit comme levier de convergence, soit comme amplificateur du différentiel de valeur entre quartiers.

LE GRAND PARIS ET LES RISQUES 2040

Le Grand Paris des années 2030-2040 va devoir composer avec des risques physiques plus fréquents et plus visibles. Crues, sécheresses, sols qui bougent, immeubles fragiles, canicules et moustique tigre seront des éléments du paysage quotidien... Ils ne sont pas spécifiques du Grand Paris, mais le territoire présente des fragilités plus grandes que d'autres villes.

La Seine, un bon crû à venir

D'ici 2040, une grande crue de la Seine ou de la Marne reste un scénario crédible à l'échelle d'une génération. Les services de l'État estiment qu'un épisode de type 1910 toucherait plusieurs centaines de communes franciliennes et pourrait provoquer des dommages directs de plusieurs dizaines de milliards d'euros, sans compter les effets de cascade sur les réseaux et l'économie régionale. Sans aller jusque-là, les vallées inondables – Paris et petite couronne le long de la Seine et de la Marne, aval de l'Oise – concentreront toujours des quartiers résidentiels, des bureaux, des zones logistiques, des gares et des data centers, même si les protections de bassin et les plans de gestion de crise ont été renforcés. La question pour les années 2030-2040 ne sera donc pas de « sortir » ces populations et activités de la zone inondable, mais d'organiser des formes d'occupation et de fonctionnement compatibles avec un risque de submersions temporaires plus fréquents.

Chaud devant !

Le climat ajoutera une pression supplémentaire. Les scénarios régionaux indiquent qu'à l'horizon 2040-2050, l'Île-de-France connaîtra beaucoup plus de jours de fortes chaleurs et de nuits tropicales, avec des îlots de chaleur particulièrement marqués dans les tissus denses de Paris et de la petite couronne.

Plusieurs travaux récents classent Paris parmi les capitales européennes les plus dangereuses – voire la plus mortelle – en cas de canicule, en raison du cumul d'îlots de chaleur, de densité bâtie et de vulnérabilités sociales. Les logements anciens mal isolés, les toitures sombres et les quartiers peu végétalisés deviendront difficilement vivables en été pour une partie des habitants, notamment les plus âgés ou les plus fragiles.

Plus argile qu'agile

Dans le même temps, la sécheresse et le retrait gonflement des argiles (RGA) vont prendre une ampleur inédite. À l'échelle nationale, le RGA est déjà devenu le deuxième risque naturel le plus indemnisé après les inondations, avec une charge annuelle moyenne multipliée par plus de deux en vingt ans et des pics supérieurs à 3 milliards d'euros. L'Île-de-France compte parmi les quelques régions très exposées (avec la région Centre notamment) : la plus grande partie du territoire hors Paris est classée en aléa moyen à fort, et des centaines de milliers de maisons et d'immeubles sont potentiellement concernées. Si les tendances climatiques se confirment, les années 2030-2040 verront se répéter des épisodes de fissuration de façades, de déformation de structures et de sinistres CatNat (catastrophes naturelles) dans les lotissements pavillonnaires de moyenne et grande couronne, en particulier en Seine-et-Marne, Essonne, Yvelines et Val-d'Oise.

**Que d'eau,
que d'eau**

Toujours bâti, parfois battu

Dans les tissus urbains plus anciens, la solidité du bâti va aussi devenir un enjeu central. Paris et plusieurs communes de petite couronne reposent sur des carrières de gypse ou de calcaire, des zones de remblais, tandis que la proportion la plus importante des immeubles date d'avant 1948 ou des premières décennies de l'après guerre. En l'absence de programmes lourds de renforcement, on peut raisonnablement prolonger, d'ici 2040, la hausse du nombre de bâtiments « à surveiller », de mises en péril et d'évacuations, y compris dans des quartiers centraux valorisés (14e, 11e, etc.). Les sinistres récents – effondrement partiel d'immeubles, fermetures soudaines d'îlots – donnent un aperçu de tensions à venir entre maintien coûteux, consolidation structurelle et démolition reconstruction dans certains secteurs de Paris et de la petite couronne. Enfin, la dimension sanitaire des risques va prendre plus de place. Le moustique tigre est désormais implanté dans tous les départements franciliens. À l'horizon 2030-2040, il est probable que l'Île-de-France présente des foyers de dengue ou de chikungunya récurrent, surtout dans les quartiers denses où chaleur, eau stagnante se cumulent. La santé environnementale – qualité de l'air, exposition à la chaleur, présence de vecteurs – deviendra un critère supplémentaire dans l'appréciation de la qualité de vie d'un quartier.

Âme, ma sœur âme, ne vois-tu rien venir ?

Vu depuis 2026, la tendance est donc orientée : à l'horizon 2040, les risques physiques ne seront pas uniformes, mais ils pèseront davantage dans les décisions d'habiter, d'investir ou de construire. Certains territoires du Grand Paris gagneront en attractivité parce qu'ils auront su organiser leur résilience (protection contre les crues, adaptation thermique du parc, gestion du ruissellement, requalification des immeubles fragiles) ; d'autres verront leur valeur relative s'éroder sous l'effet de sinistres répétés, de restrictions réglementaires ou de conditions de vie dégradées en été. C'est dans ce paysage là que vont se jouer, d'ici 2040, les choix immobiliers, les grands projets d'aménagement et, plus largement, les stratégies patrimoniales que le notariat du Grand Paris devra accompagner.

SOURCES

- CCR, « Crue centennale de la Seine : scénario de pertes », 2025.
- Ministère de la Transition écologique / Georisques, dossier « Retrait gonflement des argiles », 2022 2025.
- Institut Paris Région, « Territoire inondable » et travaux sur le ruissellement en Île de France. Région Île-de-France / Cerema, travaux sur le climat 2040 2050.
- ARS Île de France, « Moustique tigre en Île-de-France », 2025 ; Santé publique France / ORS IDF sur les arboviroses.
- Apur, « Immeubles à risque à Paris », 2020 ; Institut Paris Région sur les copropriétés fragiles.)

ENJEUX POUR LES NOTAIRES DU GRAND PARIS

Le durcissement des inégalités socio territoriales et la montée des risques climatiques font du choix du lieu de vie un acte patrimonial à part entière. Les notaires devront intégrer beaucoup plus systématiquement les dimensions territoriales (transport, risques, services, trajectoires de prix) dans leurs conseils sur l'achat, la vente et la transmission des biens.

La combinaison d'un Grand Paris à plusieurs vitesses et d'une vague massive de transmissions patrimoniales crée un risque de fracture accrue entre ménages bien conseillés et ménages « captifs » de territoires dévalorisés. La profession est directement interpellée sur son rôle dans la cohésion métropolitaine : sécuriser les mutations dans les secteurs en retrait autant qu'accompagner les opportunités dans les zones en plein essor.

Cette géographie inégale du Grand Paris interpelle le notariat sur son rôle dans la cohésion territoriale, entre accompagnement des projets dans les zones attractives et sécurisation des mutations dans les secteurs en retrait.

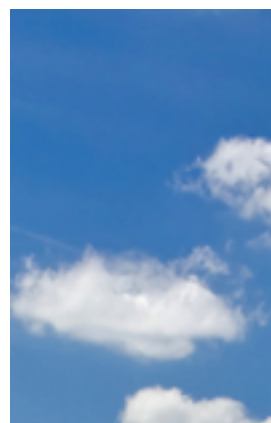
Paris, métropole internationale : atouts et vulnérabilités

À l'horizon 2040, Paris reste dans le noyau dur des grandes métropoles mondiales, aux côtés de New York et de Londres. Elle cumule des fonctions rares – politique, diplomatique, culturelle, scientifique, financière – qui en font un point d'ancrage majeur pour les sièges, les capitaux et les talents, bien au-delà de son seul rôle de capitale française. Pour une partie des investisseurs globaux, posséder un actif à Paris – appartement de prestige, immeuble prime, hôtel ou commerce emblématique – demeure, en 2040, un marqueur de statut et un moyen de diversifier un portefeuille exposé à la montée des risques dans d'autres régions du monde.

PARIS SERA TOUJOURS PARIS MAIS...

Autour de ce trio New York Londres Paris, un « deuxième cercle » de métropoles européennes gagne cependant du terrain : Milan, Madrid, Barcelone, Berlin, Amsterdam ou Copenhague combinent montée en gamme économique, attractivité touristique, qualité de vie et coûts plus contenus que dans les capitales historiques. Dans le même temps, les hubs du Golfe (Dubai, Abou Dhabi, Riyad, Doha) et des villes comme Singapour ou Sydney grimpent rapidement dans les indices de puissance et de résilience urbaines, portés par des stratégies d'investissement massives et une

fiscalité attractive. Toutefois, l'instabilité géopolitique persistante au Moyen-Orient redonne de la valeur aux capitales européennes, dont la stabilité politique et institutionnelle peut apparaître comme un atout décisif pour les investissements à long terme, ce qui pourra renforcer l'attractivité relative de Paris et de plusieurs capitales européennes. En 2040, Paris ne se mesurera plus seulement aux autres villes françaises ou européennes, mais à des métropoles mondiales ayant su conjuguer stabilité géopolitique, sécurité et attractivité fiscale.



ORDRE DE GRANDEUR DU TOP 10 DES MÉTROPOLES MONDIALES LES PLUS ATTRACTIVES POUR LES IDE* (2012, 2016, 2019, 2022, 2025)

RANG	2012	2016	2019	2022	2025 (ordre de grandeur)
1	Londres	Londres	New York	Dubaï (1 ^{re} destination projets IDE)	Dubaï
2	Paris	Paris	Londres	Londres	Singapour
3	New York	New York	Paris	Singapour	Londres
4	Tokyo	Tokyo	Singapour	Paris	Paris
5	Singapour	Shanghai	Tokyo	New York	New York
6	Shanghai	Hong Kong	San Francisco	Shanghai	Shanghai
7	Hong Kong	Los Angeles	Barcelone	Barcelone	Barcelone
8	São Paulo	San Francisco	Los Angeles	Los Angeles	Los Angeles
9	Mumbai	Beijing	São Paulo	Beijing	Beijing
10	Dubaï	Madrid	Amsterdam	Amsterdam	Amsterdam

Source : Global Cities Investment Monitor 2016, 2019, 2023. KPMG.

*Investissement Direct Étranger

Cette reconfiguration se joue sur fond d'instabilité géopolitique durable. Certaines grandes villes historiquement centrales voient leur attractivité entamée par les conflits, les sanctions ou l'insécurité chronique – Moscou depuis la guerre en Ukraine, plusieurs villes du Proche-Orient, ou certains hubs asiatiques pris dans des tensions régionales. Ce déplacement de la carte des risques redonne un avantage relatif aux métropoles perçues comme plus stables politiquement et juridiquement, dont Paris fait partie, mais au prix d'une pression accrue sur le foncier, le logement, les services urbains et la cohésion sociale.

Les nouvelles aventures du club des cinq

Vu depuis 2026, rien n'est garanti. Rester, en 2040, dans le « club des cinq » ne dépend pas seulement de la beauté de la ville ou de son histoire, mais de sa capacité à offrir un écosystème complet : services urbains fiables, sécurité et ordre public maîtrisés, infrastructures de transport et numériques robustes, marché dense de conseil et d'intermédiation (banques privées, family offices, gestionnaires d'actifs, avocats,

experts-comptables, notaires) capable d'accompagner dans la durée entreprises et grandes familles. Sans cet environnement, une partie des flux les plus mobiles – talents, capitaux, sièges – pourra basculer vers des métropoles challengers qui, comme Milan, Madrid ou Dubaï, auront mieux combiné cadre de vie, sécurité et sophistication des services.

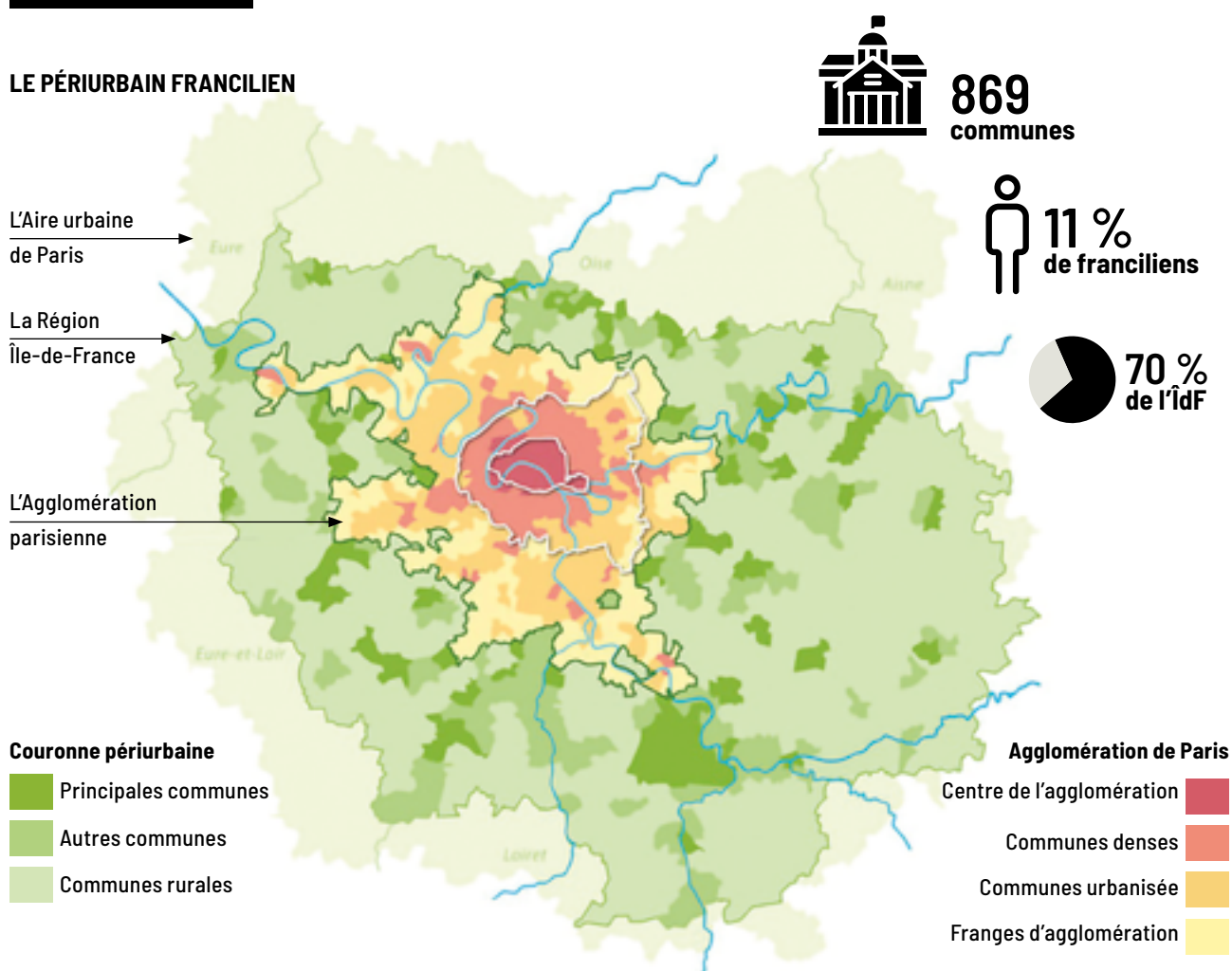
SOURCES

- Oxford Economics – Global Cities Index 2025
Présente le rang et la dynamique des grandes métropoles mondiales (New York, Londres, Paris, etc.).
<https://www.oxfordeconomics.com/resource/oxford-economics-global-cities-index-reveals-the-top-performing-cities-in-2025>
- Kearney – Global Cities Report 2025
Analyse de la compétitivité et de la résilience des villes globales, avec un focus sur la montée des hubs du Golfe et d'Asie.
<https://www.kearney.com/service/national-transformations-institute/gcr/2025-full-report>
- Henley & Partners – Fastest Growing Cities for Global Wealth
Données sur les villes où la richesse privée croît le plus vite (Dubaï, Singapour, etc.), utiles pour parler de captation de capitaux.
<https://www.henleyglobal.com/publications/wealthiest-cities-2025/fastest-growing-cities-global-wealth>
- Paris Region Facts & Figures 2025 – CCI Paris Île-de-France / Choose Paris Region
Chiffres détaillés sur l'attractivité économique, l'emploi, les investissements internationaux et le tourisme en Île de France.
<https://www.cci-paris-idf.fr/sites/default/files/2025-03/PRFF2025%20WEB.pdf>
- CCI Paris Île-de-France – Benchmark régional sur la Lombardie / Milan
Analyse comparative Paris – Lombardie qui documente le positionnement de Milan comme challenger européen.
<https://www.cci-paris-idf.fr/sites/default/files/2021-09/benchmark-lombardie.pdf> (ou page « La Lombardie, un des challengers de Paris Île-de-France en Europe »)



Grand Paris 2040 : une métropole intégrée, une gouvernance toujours éclatée ?

LE PÉRIURBAIN FRANCILIEN



Source : Institut Paris Région. www.institutparisregion.fr/amenagement-et-territoires/periurbain/chroniques-du-periurbain/le-periurbain-nest-pas-une-punition-de-la-terre-daccueil-a-la-terre-dancrage/

En 2040, le Grand Paris fonctionne comme une métropole de fait : un seul bassin d'emplois, des mobilités quotidiennes qui ignorent le périphérique, des chaînes de valeur et des trajectoires résidentielles qui s'étirent de Saclay à Roissy ou de La Défense à Marne-la-Vallée. Sur le terrain, la « ville réelle » a débordé Paris intra muros depuis les années 2000.

Laissez venir à moi les petits arrondissements

Mais politiquement, administrativement, Paris reste une capitale enfermée dans un périmètre hérité du Second Empire. Les limites administratives actuelles datent de l'annexion de 1860, quand la loi du 16 juin 1859 a étendu la ville jusqu'aux fortifications et absorbé Belleville, Grenelle, Vaugirard, La Villette... Depuis, Paris a changé de régime, de population, de fonctions... mais pas de frontières : au début du XXI^e siècle encore, la capitale reste juridiquement contenue dans ce cadre fixé au 1^{er} janvier 1860. Ce contraste saute aux yeux quand on regarde Londres, Berlin ou Rome. Londres dispose depuis 2000 d'une Autorité du Grand Londres (Greater London Authority) avec un maire unique et une assemblée, compétents pour la planification stratégique, le logement, les transports, l'environnement et le développement. Berlin est à la fois ville et Land : la même entité politique gère la planification, l'urbanisme, les transports et les politiques sociales. Rome s'est dotée en 2015 d'une « Ville métropolitaine de Rome Capitale » qui regroupe la capitale et 120 communes, avec un maire métropolitain (qui est aussi le maire de Rome) et un conseil métropolitain pour coordonner les politiques.

À l'inverse, le Grand Paris reste éclaté entre la Ville de Paris, 130 communes de la Métropole du Grand Paris, 12 établissements publics territoriaux, les départements, la Région Île-de-France et l'État, chacun portant une partie de l'urbanisme, du logement, des transports ou de la transition écologique. Tous les rapports successifs – Cour des comptes, think tanks, travaux académiques – depuis 20 ans, décrivent une organisation « lourde, illisible et coûteuse », et proposent plusieurs scénarios de simplification, sans qu'une architecture claire n'ait encore été tranchée.

Pour les acteurs de l'immobilier et les notaires, ce décalage entre métropole économique intégrée et gouvernance fragmentée n'est pas un détail institutionnel. Il signifie, très concrètement, des règles de jeu différentes d'une commune à l'autre (PLU, fiscalité, stratégies foncières), des procédures plus longues pour les grands projets, une difficulté à articuler, à la bonne échelle, production de logements, infrastructures, objectifs climatiques etc. À l'horizon 2040, la question n'est donc pas seulement de savoir si le Grand Paris restera attractif, mais s'il saura se doter d'un cadre politique à la hauteur de sa réalité économique et sociale...

ENJEUX POUR LES NOTAIRES DU GRAND PARIS

TU AS DE BEAUX YEUX, TU SAIS...

Pour que Paris reste une métropole de rang mondial, l'attractivité ne peut pas reposer seulement sur les sièges sociaux, les événements et l'urbanisme, mais aussi sur la solidité de son infrastructure de confiance juridique.

Les notaires en sont un maillon central : ils constituent, avec les autres professions du conseil, l'écosystème attendu par les investisseurs, les grandes familles ou les « talents » internationaux pour sécuriser des patrimoines plus mobiles, complexes et numérisés.

Dans un Grand Paris où la gouvernance reste éclatée, la complexité des projets s'en trouve accrue : règles différentes selon les territoires, procédures longues, injonctions parfois contradictoires entre objectifs de logement, de climat et de finances publiques. Les notaires sont en première ligne pour rendre cette complexi-

té praticable, mais aussi pour signaler aux pouvoirs publics les blocages qui freinent la production de logements, la reconversion des tissus anciens ou l'accueil de nouveaux sièges. Dans ce contexte, les offices de notaires franciliens sont appelés à devenir des pièces maîtresses d'une véritable « société de conseil » : conseil patrimonial global, fonctions fiduciaires et mandats de protection, sécurisation de patrimoines transfrontaliers, intégration systématique des risques climatiques, environnementaux et de conformité (LCB FT, cybersécurité) dans les actes. Si Paris veut rester une métropole mondiale de la confiance patrimoniale, les notaires devront être au cœur – et non à la périphérie – de son attractivité internationale.

Le grand enjeu des transmissions d'entreprises et de l'activité commerciale

Tu fais quoi demain ?

La transmission d'entreprises dans le Grand Paris se trouve à l'entrée d'un « papy-boom » massif : des dizaines de milliers de TPE PME franciliennes changeront de mains d'ici 2030-40 avec un risque important de destructions d'activités faute de repreneurs. C'est en même temps un gisement de renouvellement productif majeur, autour duquel la CCI Paris Île-de-

Bonne reprise du moteur malgré quelques ratés

France et Bpifrance essaient d'installer un véritable écosystème transmission reprise (Mission Reprise, dispositifs d'accompagnement...).

Bpifrance Le Lab estime que 40 % des dirigeants envisagent de transmettre d'ici 2030, ce qui représenterait près de 370 000 entreprises et 3 millions d'emplois à l'échelle nationale. Une enquête met en avant qu'environ 500 000 entreprises pourraient être concernées d'ici 2035, soit autour de 15 % du tissu économique français. En Île-de-France, région très dense en TPE PME, la CCI estime à 137 000 le nombre d'entreprises employant au moins un salarié dirigées par des personnes de 55

ans ou plus, représentant environ 840 000 emplois potentiellement concernés à moyen terme. Le Grand Paris concentre donc une part considérable du « risque de transmission » national, notamment dans les services, le commerce et l'industrie de niche.

Environ 60 à 70 % des dirigeants n'ont pas entamé de préparation de leur transmission, ou n'en sont qu'au stade de la réflexion, alors qu'il faut souvent 12 à 18 mois pour un processus fluide.

Perspectives 2030 et plus dans le Grand Paris

Les projections convergent vers un « pic historique » de transmissions entre 2025 et 2035, avec une montée en puissance rapide d'ici 2030 du fait du vieillissement des dirigeants, notamment dans les cohortes baby boomers et génération X. Ceci fera de la reprise un mode d'entrepreneuriat aussi important, voire plus, que la création ex nihilo. Pour le Grand Paris, ce choc de renouvellement va s'articuler avec les autres transformations territoriales : recomposition des centralités, montée des exigences ESG (environnementales, sociales et de gouvernance), digitalisation et consolidation sectorielle.

RÔLE STRATÉGIQUE DU NOTARIAT

Le papy-boom de dirigeants dans le Grand Paris ouvre un champ d'opportunités considérable pour les notaires : reprise d'activités, modernisation du tissu productif, réancrage territorial des entreprises et ingénierie patrimoniale plus sophistiquée. L'enjeu est moins de « subir une crise de la transmission » que d'organiser une transition massive des entreprises vers de nouveaux profils de dirigeants, en mobilisant pleinement la boîte à outils notariale.

Veni, vidi, vici...

Les notaires se situent au croisement du patrimoine privé, de l'entreprise et du territoire, avec la capacité de structurer des montages sécurisés : pactes Dutreil, démembrements,

donations-partages, pactes d'associés, voire fiducies patrimoniales. Dans un contexte de massification des transmissions, cette expertise devient centrale pour éviter les cessations « subies » et permettre des transitions progressives (entrée d'un repreneur, montée en capital, sortie échelonnée du cédant). La montée de la reprise comme mode d'entrée dans l'entrepreneuriat élargit la base de clients potentiels pour les notaires : cadres en reconversion, repreneurs investisseurs, family offices, salariés repreneurs. Cela ouvre la voie à des offres de conseil plus intégrées (patrimonial, fiscal, gouvernance et transmission familiale) et à des accompagnements de long terme, en amont et en aval de la cession.

Commerces vides : le Grand Paris au pied du mur

Depuis dix ans, les locaux commerciaux du Grand Paris connaissent une montée massive de la vacance : en France, environ 11 % des locaux sont inoccupés en 2024 (6,8 % en 2014), près de 14 % dans les rues commerçantes, et la progression est plus rapide en Île-de-France qu'ailleurs notamment à Paris. Cela touche aussi bien des commerces épars, les galeries de centres commerciaux (Bobigny 2, Avenir à Drancy...) que des axes centraux, à Paris, comme le boulevard Saint-Michel ou certaines portions de Saint-Germain ou de Rivoli où la fermeture de librairies, de commerces indépendants laisse des pas-de-porte vides ou à des activités éphémères.

Le local cale et crée le vide

Les causes sont combinées : e-commerce, baisse des flux en voiture, recomposition des dépenses vers les services, mais aussi loyers élevés, transmissions qui n'aboutissent pas. Quand le dernier boulanger d'un quartier, un tabac bar en pied de tour ou une librairie ferme sans repreneur solvable, le local reste souvent

vide plusieurs années, avec un effet d'entraînement sur tout le linéaire voisin.

À l'inverse, certains centres-villes (Vincennes, Saint-Mandé, Sceaux, Boulogne Billancourt etc) et plusieurs futurs quartiers de gares du Grand Paris Express (Les Groues à Nanterre, Le Bourget, Villejuif) montrent une capacité à recomposer des rez-de-chaussée actifs : formats plus compacts, commerce du quotidien, restauration, services, lieux de vie intégrés à des programmes mixtes. Les bailleurs sociaux comme Paris Habitat, avec plus de 4 200 locaux, reprogramment une partie de leurs pieds d'immeuble en maisons de santé, locaux associatifs ou lieux culturels – par exemple le « lieu commun » des Olympiades.

LÀ OÙ TOUT SE ROUILLE, LES NOTAIRES DÉVERROUILLENT

Entre ces deux trajectoires – vacance qui se fige d'un côté, recomposition des centralités de l'autre – se joue une grande partie du visage commercial du Grand Paris à l'horizon 2030-2040. À chaque cession de murs, de fonds ou de bail, les notaires se retrouvent au point de jonction entre propriétaires, commerçants, repreneurs, bailleurs institutionnels et, de plus en plus, collectivités. La manière dont sont structurés ces actes (prix, clauses, conditions d'usage, horizon de projet) peut contribuer soit à verrouiller la vacance, soit à rendre possible le maintien ou l'arrivée d'activités utiles aux centralités : alimentation, santé, services, lieux d'animation.



Panorama des vacances immobilières franciliennes

COMMERCES : UNE VACANCE EN CROISSANCE RÉVÉLATRICE DE FRAGILITÉS TERRITORIALES

Ce graphique retrace l'évolution de la vacance des commerces entre 2015 et 2025 (dates à adapter en fonction de ce qui est dans le graphique)

La vacance commerciale en Île-de-France s'inscrit dans une tendance haussière nette depuis une décennie, passant d'environ 5 % en 2015 à près de 11 % en 2025. Cette progression, continue malgré un léger creux post-Covid, traduit une transformation structurelle plus qu'un simple cycle conjoncturel.

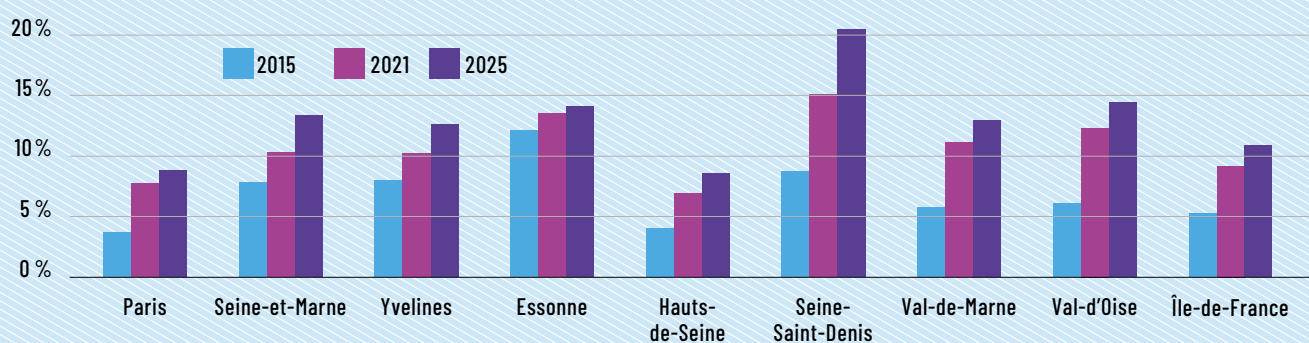
Deux dynamiques se dégagent. D'une part, une diffusion territoriale de la vacance, qui ne concerne plus seulement les périphéries mais touche désormais Paris (8,8 % en 2025) et l'ensemble des départements. D'autre part, un creusement des écarts, particulièrement marqué en Seine-Saint-Denis (plus de 20 %) ou dans certaines zones périurbaines, révélant des fragilités économiques, commerciales et sociales cumulées.

Au-delà des chiffres, cette évolution renvoie à des mutations profondes : montée de l'e-commerce, recomposition des centralités, fragilisation de certains formats de commerce (indépendants, milieux de gamme), mais aussi décalage entre l'offre immobilière et les nouveaux usages (restauration, services, hybridation des lieux).

Pour les acteurs immobiliers et les notaires, la vacance devient un signal structurant, indicateur des déséquilibres urbains. Elle interroge la valorisation des actifs commerciaux, la pérennité de certains linéaires dans les rues, et la capacité à adapter les usages (services, santé, restauration...). Elle pose aussi la question de la transformation juridique et opérationnelle des biens : division, changement de destination, portage temporaire ou requalification.

ÉVOLUTION DE LA VACANCE MOYENNE DES COMMERCES EN ÎLE-DE-FRANCE (moyennes départementales et régionale)

Source : Codata



BUREAUX : UNE VACANCE EN FORTE HAUSSE, UN MODÈLE TERTIAIRE EN RECOMPOSITION STRUCTURELLE

Ce graphique compare l'état du parc de bureaux par secteurs stratégiques (QCA, Défense, Couronnes) entre 2015 et 2025 (dates à adapter en fonction de ce qui est dans le graphique)

Le taux de vacance des bureaux en Île-de-France a plus que doublé en dix ans, passant d'environ 5 % en

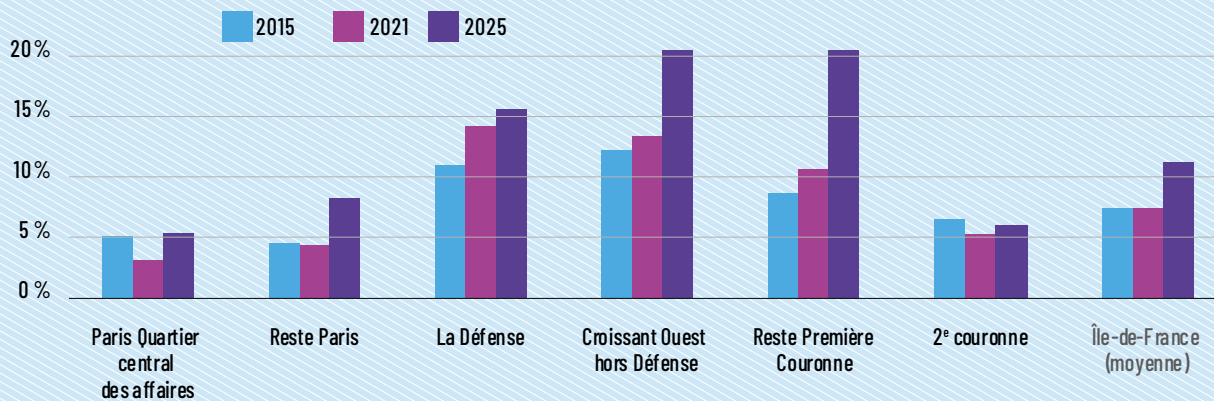
2019 à plus de 11 % fin 2025. Cette hausse marque une rupture nette avec la période de tension pré-Covid, où l'offre était rare, notamment dans les localisations centrales. La situation est aujourd'hui très contrastée. Les secteurs les plus recherchés, comme le QCA parisien, restent relativement résilients (5,4 %), tandis que les

grands pôles tertiaires périphériques (Croissant Ouest, première couronne) atteignent des niveaux élevés, autour de 20 %. La Défense elle-même, longtemps locomotive, dépasse désormais 15 %. Cette montée de la vacance s'explique par une combinaison de facteurs

connus : généralisation du télétravail, optimisation des surfaces par les entreprises, exigences accrues (environnementale...), obsolescence accélérée d'une partie du parc, arbitrages géographiques au profit de localisations très connectées et qualitatives.

TAUX DE VACANCE DES BUREAUX PAR SOUS-SECTEURS IMMOSTAT

Source : BNP Paribas Real Estate

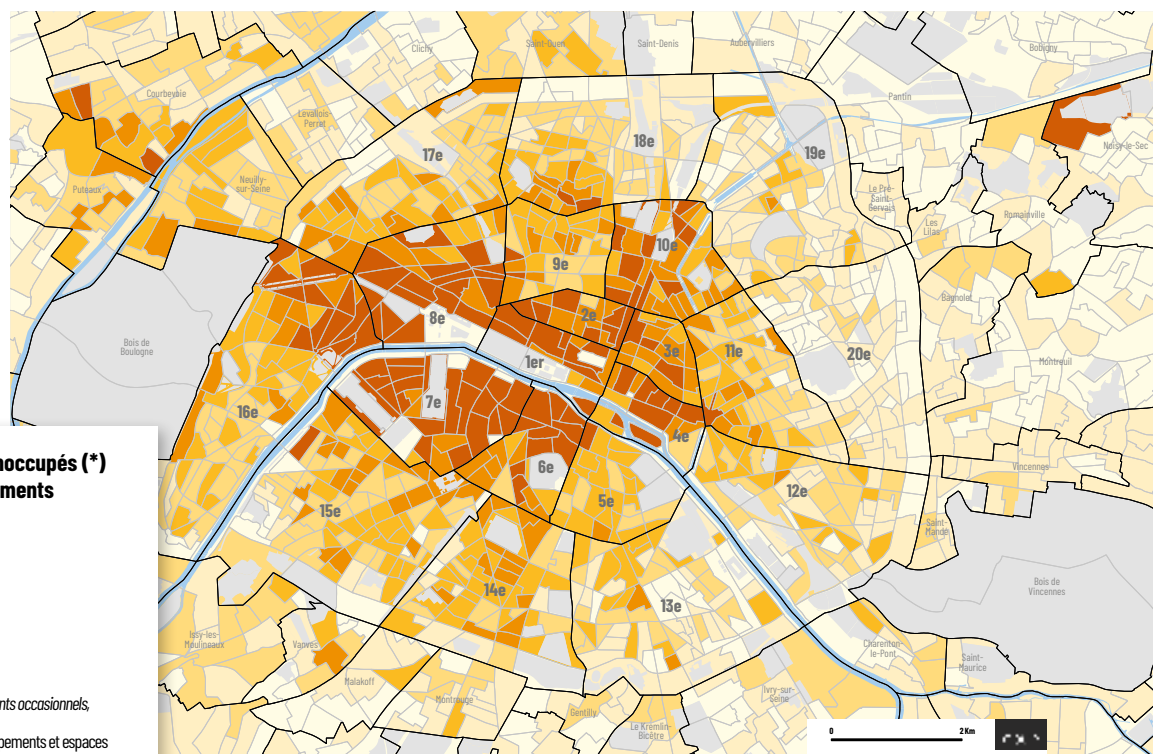


LOGEMENTS INOCCUPÉS : UN STOCK MASSIF AU CŒUR DES TENSIONS RÉSIDENTIELLES PARISIENNES

À Paris, près d'un logement sur cinq (19 %) est aujourd'hui inoccupé. Cette catégorie recouvre à la fois les logements vacants (9 %) et les résidences secondaires ou occasionnelles (10 %), soit un total de 262 000 logements en 2020 (dernier recensement). Parmi eux, environ 128 000 sont durablement vacants (plus de deux ans), tandis que 134 000 relèvent d'usages intermittents, souvent liés à des mobilités professionnelles ou à des logiques patrimoniales (meublés touristiques). Derrière cet agrégat statistique se cachent des réalités très différentes. La vacance peut traduire une inadaptation du bien (état, typologie, prix), des blocages juridiques ou

successoraux, ou encore des arbitrages économiques.

En comparaison avec les grandes métropoles européennes, certes plus grandes et avec des variations dans l'appareil statistique, le % de logements inoccupés dans Paris reste atypique : il ne dépasse pas 4 à 5 % à Londres, Berlin, Madrid, Milan, 8 % à Rome.



Vis ma vie de notaire en 2040

Karim, notaire des territoires en mutation architecte juridique du Grand Paris

Jeudi 27 juin 2034 début de vague de chaleur sur l'est du Grand Paris.

À Champ-sur-Marne, le thermomètre affiche déjà 28 °C à 8h, annoncé à 36 °C l'après-midi. Les bruits de chantier entourent la gare du Grand Paris Express : marteaux-piqueurs, alarmes de camions en marche arrière, voix filtrées par des casques. Les panneaux lumineux invitent à « limiter les déplacements aux heures les plus fraîches » et à « signaler les personnes fragiles ».

8 h 10. Karim, 45 ans, notaire associé, traverse la place encore à moitié à l'ombre avec sa gourde en inox et son sac à dos. Devant la mairie, la fontaine à eau installée après la canicule de 2031 a déjà trois usagers, dont un livreur de courses à vélo qui regarde, l'air inquiet, la météo sur son téléphone. Karim lève les yeux vers l'ancien hôpital en cours de reconversion, au loin, entouré de grues. Il sait que sa journée va tourner autour de ces bâtiments trop vieux, trop gourmands, qu'il faut transformer sans perdre ceux qui y vivent.

8 h 30 – 10 h : mairie, salle des commissions.

La salle est fraîche : climatisation raisonnée, volets mi-clos. Autour de la table, l'adjoint à l'urbanisme, un représentant du bailleur social, l'aménageur privé, une chargée de projet de la métropole, deux personnes d'une association de riverains. On parle de l'ancien hôpital : un îlot massif des années soixante devenu passoire énergétique, à transformer en quartier mixte avec logements, résidence seniors, crèche, centre de soins, tiers lieux. L'aménageur déroule des slides sur l'architecture, les performances énergétiques annoncées, les espaces verts. L'association pense aux habitants du quartier d'à côté : « On ne veut pas d'un truc hors de prix où plus personne du coin ne pourra entrer. » Le bailleur rappelle la réalité des budgets, des délais, des contraintes techniques. L'adjoint, lui, jongle avec les injonctions du SDRIF E 2040, les objectifs de sobriété foncière, la pression pour construire vite.

Karim n'a pas de plan en 3D à montrer. Son terrain, ce sont les clauses. Quand la discussion bute sur la destination des commerces en rez-de-chaussée, il pose trois questions :

- « Qui décide, dans dix ans, de garder ou non un médecin dans les locaux ? »
- « Où est écrit que les loyers ne pourront pas exploser d'un coup ? »
- « Comment on fait pour que les engagements climatiques tiennent si l'aménageur se retire ? »

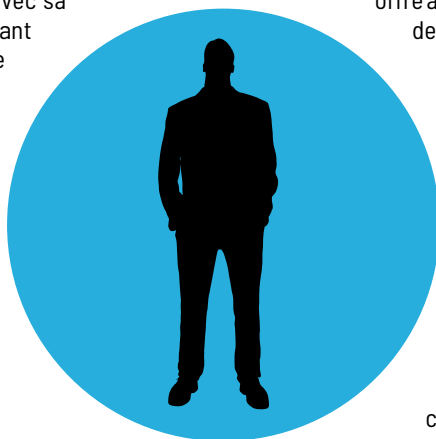
Il propose d'inscrire noir sur blanc des obligations de destination des locaux, des mécanismes de première offre aux commerces de santé et de proximité, des clauses de performance énergétique assorties de pénalités graduées si les seuils ne sont pas atteints. On discute du niveau de contrainte, de la marge de manœuvre. Karim sait que s'il va trop loin, le projet ne verra peut-être jamais le jour ; s'il ne va pas assez loin, le quartier deviendra une coquille bien isolée, mais socialement vide.

Quand il sort à 10h, le soleil a déjà fait monter la température. Il traverse la place : le sol renvoie la chaleur, les panneaux sur la rénovation énergétique des logements, posés par la ville, semblent tout d'un coup moins abstraits.

10 h 30 – 12 h : la boulangerie au bord du gouffre.

Dans son bureau aux stores mi-baissés, Karim reçoit Madame Da Costa, 58 ans, boulangère depuis vingt ans dans une rue qui mène à la future station du métro automatique. Sa boutique a vu les travaux arriver, les barrières, le bruit, les clients qui se font rares. On lui dit que « ça sera génial plus tard », mais pour l'instant, les charges augmentent, le four tourne dans un local qui surchauffe, et elle n'en peut plus.

Elle a reçu une proposition de rachat pour transformer le local en concept store « bien-être & smoothies », avec un loyer qui double presque. Elle pourrait s'en sortir financièrement, mais quand elle en parle, sa voix se casse : « C'est la seule boulangerie du quartier. J'ai des vieux qui viennent tous les matins, des gamins qui sortent du collège. J'ai pas envie de laisser un truc hors de prix à la place. »



Karim déroule les options : cession simple, bail assorti de conditions de destination, possibilité de travailler avec la mairie qui cherche à maintenir des commerces de bouche, éventuel montage avec un jeune artisan qui voudrait reprendre mais n'a pas la trésorerie. Rien n'est magique. Il parle aussi de ce qu'il ne maîtrise pas : la stratégie du propriétaire des murs, les décisions à venir sur la rue une fois la station ouverte.

L'après-midi même, il appelle un jeune boulanger qu'il connaît via un réseau local, une chargée de développement commercial de la mairie, et organise un rendez-vous à trois pour la semaine suivante. Il sait que cela dépasse son strict rôle d'authentificateur, mais il sait aussi que, sans cette mise en relation, le dossier prendra le chemin le plus simple : la cession au plus offrant.

12h30. Il sort prendre l'air. L'air est chaud, presque collant. Une affiche municipale rappelle les horaires étendus de la piscine en période de chaleur. Karim pense aux copropriétés d'à côté, aux appartements exposés plein sud, aux locataires qui subiront la chaleur tout l'été. Il retourne à son bureau, un peu plus vite.

14h 16h : la copropriété qui craque sous la chaleur.

En visio, les visages de la copropriété des « Lilas Bleus » s'affichent : une quinzaine de petites vignettes, certaines en T-shirt, d'autres derrière des volets fermés. Immeuble des années soixante-dix, DPE très mauvais, factures d'énergie qui explosent, interdiction à venir de louer certains logements si rien n'est fait. Le syndic est las, le président du conseil syndical a l'air à bout.

On entend les ventilateurs de fond, on apprend que certains appartements atteignent 30 °C dès midi, que des personnes âgées restent cloîtrées, que des familles envisagent de partir, mais sans savoir où aller. Tout le monde sait qu'il faut des travaux, mais personne ne voit comment : qui paiera quoi, comment, avec quelles aides, pour quels résultats.

Karim ne vend pas de pompe à chaleur, il ne décide pas des détails techniques. Il commence par rappeler le cadre : obligations réglementaires, délais, conséquences de l'inaction. Puis il montre, schémas à l'appui, les différents montages juridiques possibles : modification du règlement de copropriété pour voter des travaux en plusieurs vagues, constitution d'un fonds de réserve spécifique, clauses de solidarité pour les lots les plus modestes, articulation avec les dispositifs publics de financement.

Un copropriétaire s'emporte : « On en est déjà à trois réunions, et rien ne se passe ! » Karim ne promet pas

que tout sera simple. Il propose une réunion sur place, en fin de journée, dans la cour, à une heure moins chaude, avec un technicien, pour que chacun puisse poser des questions sans écran entre eux. Il sait que cela lui prendra du temps non facturé, mais il sait aussi que sans ce moment, la décision restera bloquée. Il note dans son agenda : « Cour des Lilas Bleus, 19h, prévoir chemise et patience. »

16h30 – 17h30 : un coup d'œil sur l'ancien hôpital.

Entre deux dossiers, il passe voir le chantier, casque sur la tête, chaussures de sécurité prêtées par l'aménageur. L'air y est poussiéreux, les odeurs mêlent béton, peinture, bitume chauffé. Il monte au futur niveau de la résidence seniors : vue sur un parc en création, sur des toits que l'on prépare à recevoir des panneaux solaires et des jardins partagés.

Il discute avec l'ingénieur en charge de la performance énergétique. Les chiffres sont prometteurs, mais il pose la même question que le matin : « Qui, dans quinze ans, vérifiera que les engagements de performance sont tenus ? Quel texte on ressortira si ce n'est pas le cas ? » On parle de conventions, de bail à construction, de clauses de contrôle. Il se promet d'y revenir à tête reposée. Dans sa tête, les lignes de l'acte commencent à se dessiner.

18h. La chaleur a atteint son pic. Karim rentre, chemise collée au dos, fatigué, mais avec la sensation étrange d'avoir contribué à des choses très différentes : un projet urbain, un commerce, une copropriété, un futur été un peu moins étouffant pour certains habitants. Rien n'est résolu, tout reste fragile. Mais il sait que sans ce travail patient sur les contrats, les servitudes, les clauses, beaucoup de promesses resteraient des discours sur des plaquettes.

En 2040, devenir notaire « des territoires en mutation », c'est choisir :

- d'être au cœur des grands chantiers urbains,
- de travailler en réseau avec les élus, les aménageurs, les bailleurs,
- de faire du droit un outil concret de transition écologique et de stabilité économique locale.

Le logement dans le Grand Paris : un vrai casse-tête urbain

UNE ÉQUATION À QUATRE INCONNUES

L'équation du logement demeure critique : comment loger tous les Franciliens ? Les besoins restent élevés – environ 70 000 nouveaux logements par an – sous l'effet de la croissance des ménages, de la décohabitation des jeunes actifs et du vieillissement. Or, la construction neuve peine à suivre : à peine 40 000 logements par an semblent réalisables dans la prochaine décennie. En 2024, seuls 13 200 logements neufs ont été mis en

***Viens chez-moi,
j'habite chez
un ami***

vente en Île-de-France, soit le niveau le plus bas depuis 2009, avant une reprise encore fragile en 2025 (environ 11 500 mises en vente sur les neuf premiers mois, soit +54 % sur un an mais toujours loin des 70 000 souhaités). Le dispositif zéro artificialisation nette (ZAN) ajusté mais confirmé dans son principe, continue par ailleurs de limiter l'ouverture de nouveaux terrains à urbaniser, ce qui renforce la rareté du foncier disponible.

Ce déficit structurel de production neuve, conjugué à la réduction de la taille moyenne des ménages (2,2 personnes en IDF, avec +20 % de ménages d'une personne attendus d'ici 2040), annonce des tensions durables sur le marché immobilier. La conséquence directe est une pression accrue sur l'existant et la nécessité de densifier et réhabiliter plutôt que d'étendre la ville. Déjà plus de 70 % du parc de logements franciliens datent d'avant 1990, et 2 millions d'entre eux auraient besoin d'une rénovation lourde (notamment énergétique) d'ici 2035 pour éviter le statut de passoire thermique (même avec adaptation du cadre légal). Les copropriétés des années 1960-1980, souvent vétustes, sont au cœur de cet enjeu de la rénovation.

Face à la raréfaction du foncier et au coût élevé de la construction neuve, le marché résidentiel évolue vers des formes d'habitat plus compactes et accessibles. La production se concentre majoritairement sur les logements de petite superficie (studio, T1 et T2), qui représentent aujourd'hui près de 70 % des mises en chantier, en réponse à l'augmentation du nombre de ménages composés d'une seule personne.

Le modèle du logement « classique » coexiste désormais avec des formes d'habitat dites alternatives, relevant de statuts juridiques variés : coliving (mise en commun d'espaces privatifs et partagés), habitat intergénérationnel, colocation, résidences services pour personnes âgées, habitat participatif ou modulaire. Ces configurations, fondées sur des contrats de nature diverse (baux individuels, conventions d'occupation, statuts coopératifs, etc.), représentent environ 5 % de l'offre en Île-de-France en 2023 ; leur part pourrait atteindre 10 à 15 % du parc d'ici 2040.

Parallèlement, le développement de la location de longue durée portée par des bailleurs institutionnels (foncières, sociétés d'investissement immobilier) marque une évolution du marché locatif. Actuellement minoritaires (moins de 5 % du parc), ces acteurs pourraient détenir 10 à 15 % du parc locatif d'ici une quinzaine d'années. Cette structuration progressive du marché, encadrée par le droit commun du bail d'habitation (loi du 6 juillet 1989) ou par des régimes spécifiques, pourrait accroître la sécurité juridique des rapports locatifs, tout en générant une sélection plus rigoureuse des locataires.

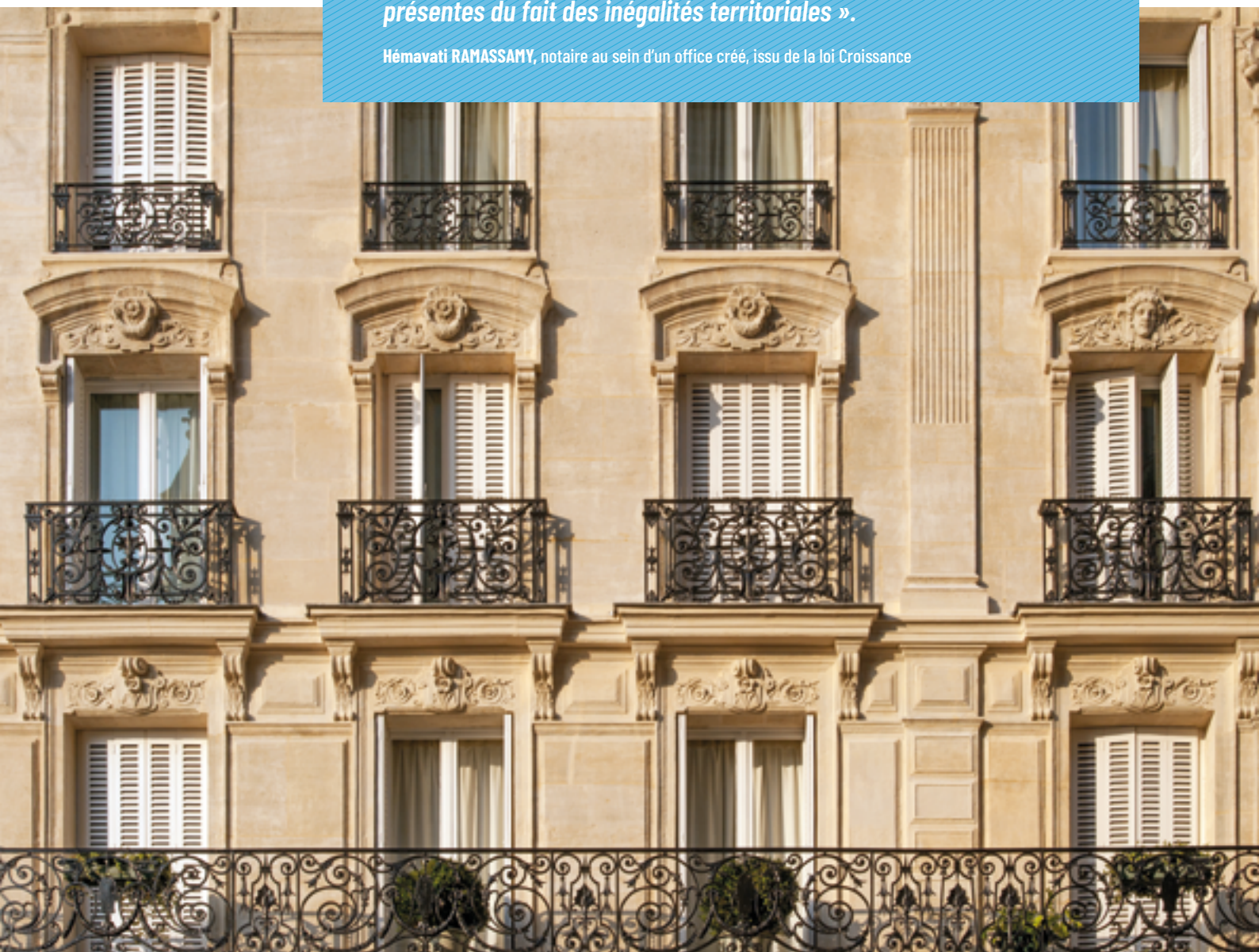
INGÉNIERIE FONCIÈRE ET ACCÈS AU LOGEMENT

Ces nouvelles formes d'habitat s'accompagnent progressivement de montages juridiques spécifiques et innovants. La variété des statuts – colocations encadrées, multipropriété d'usage, etc. – impose de sécuriser les droits de tous les occupants. En pratique, plusieurs outils se déploient déjà pour favoriser l'accession et le logement abordable malgré la flambée des prix.

• **Bail Réel Solidaire (BRS)** : ce dispositif dissocie le foncier du bâti en faisant intervenir un organisme de foncier solidaire. Le ménage n'achète que le logement et non le terrain, sur lequel il signe un bail de longue durée (d'une durée comprise entre 18 et 99 ans). Résultat : un prix d'achat réduit puisque le foncier est exclu, moyennant une redevance modeste versée à l'organisme. La revente est encadrée pour conserver

« Nous notaires, nous sommes présents sur l'ensemble du territoire français, là où les services de l'État, les administrations sont moins présentes du fait des inégalités territoriales ».

Hémavati RAMASSAMY, notaire au sein d'un office créé, issu de la loi Croissance



le logement dans un circuit social ou abordable. Le BRS pérennise ainsi l'accessibilité des logements dans les zones tendues. En revanche, il ne confère pas un droit de propriété au sens strict, puisque la revente est encadrée et la plus-value est limitée. Les conditions de transmission aux héritiers sont elles aussi strictement encadrées, car ils doivent généralement respecter certains plafonds de ressources pour pouvoir conserver le bien. Ce cadre, pensé pour favoriser l'accession sociale à la propriété, réduit toutefois fortement la liberté patrimoniale associée à un logement classique.

• **Usufruit Locatif Social (ULS)** : ici, c'est la propriété elle-même qui est partagée dans le temps. Un investisseur privé acquiert la nue-propriété d'un bien, tandis

qu'un bailleur social en achète l'usufruit pour 15 à 20 ans. Le bailleur loue le logement à des ménages modestes pendant la période, puis l'investisseur récupère la pleine propriété en fin de cycle. Le prix d'acquisition pour l'investisseur est moindre, et il retrouve un actif valorisé au terme, tandis que le bailleur social augmente temporairement l'offre de logements sociaux sans immobiliser des fonds sur le très long terme. Le logement ne va générer aucun revenu ni aucune charge pendant la durée de l'usufruit. L'usufruit locatif social est l'une des solutions qui peuvent contribuer au maintien d'un haut niveau de construction et de

***Bye bye,
la propriété
classique***

rénovation ; il illustre le type de montages hybrides qui se multiplient en zone tendue.

D'autres innovations complètent la boîte à outils du logement francilien : citons le développement de baux de très longue durée (baux emphytéotiques ou à construction) permettant d'occuper un foncier sans l'acquérir en pleine propriété, une solution prisée lorsque le terrain est rare ou hors de prix. Ces évolutions témoignent d'une recherche d'ingénierie foncière pour répondre à la crise du logement. En 2040, une part significative de la production résidentielle du Grand Paris pourrait être structurée par ces montages « foncier dissocié » et autres formules alternatives.

Marché immobilier : vers la rénovation massive et la reconversion verte ?

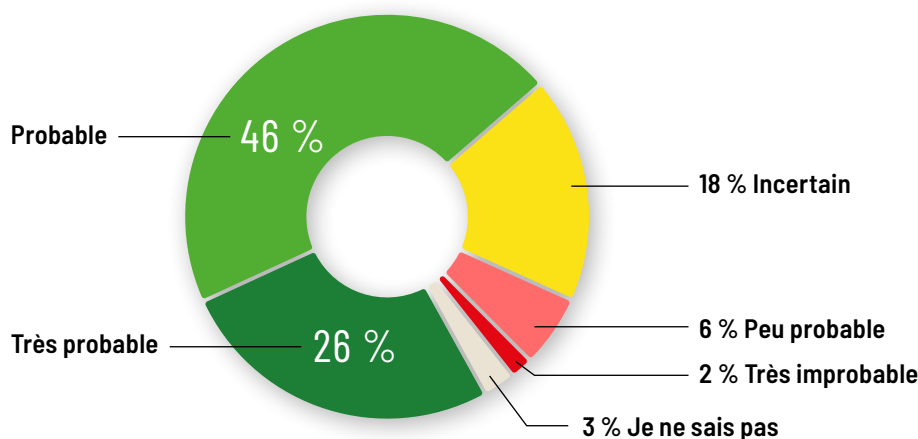
Avec le choc entre l'offre et la demande de logements, l'existant devient la ressource clé. Plus des deux tiers du parc immobilier 2040 sont déjà construits aujourd'hui ; leur adaptation est un impératif. La décennie 2020-2030 voit la mise en place d'obligations environnementales sans précédent, qui vont transformer le marché tant résidentiel que tertiaire. Par exemple, la réglementation environnementale 2020 (RE2020) s'applique désormais à toutes les constructions neuves depuis 2025. Surtout, la lutte contre les

EXTRAIT DE L'ENQUÊTE « Vision 2040 »

À l'horizon 2040, les notaires auront développé des cadres juridiques innovants pour répondre aux nouveaux formats d'habitat (semi-collectif tels que le coliving, les nouvelles formes de résidences seniors).

À l'horizon 2040, les formats d'habitat semi-collectif tels que les différentes formes de coliving – intergénérationnel, pour familles monoparentales, pour professionnels notamment jeunes travailleurs, culturel ou créatif, pour retraités actifs, saisonniers –, l'habitat modulaire et les

nouvelles formes de résidences seniors, seront plus répandus et auront leurs régimes juridiques propres, notamment élaborés par le notariat pour garantir la sécurité juridique, l'organisation de la vie collective et la stabilité résidentielle.



L'adhésion est nette. Les notaires voient bien la diffusion de nouvelles formes d'habiter, mais beaucoup considèrent qu'il s'agira moins d'inventer un droit totalement nouveau que de mieux maîtriser, adapter et combiner des outils existants. Le soutien des pouvoirs publics est souvent cité comme condition d'essor.

Enjeux pour la profession

Monter en expertise sur les montages hybrides d'occupation et de propriété, dialoguer davantage avec opérateurs et collectivités, et faire du notariat un acteur crédible des formes d'habitat émergentes plutôt qu'un simple suiveur réglementaire.

« passoires énergétiques » s'intensifie : dès 2025, les premières interdictions de louer des logements trop énergivores entrent en vigueur, et à l'horizon 2033, plus aucun logement classé F ou G ne pourrait légalement être mis en location. L'objectif affiché est d'éliminer ces passoires d'ici 2035 en rénovant ou retirant du marché les habitations non décentes sur le plan thermique. Cela crée une pression énorme sur les propriétaires particuliers et publics : sans rénovation, une partie du parc résidentiel perdra toute valeur locative, voire deviendra invendable. Les copropriétés anciennes, notamment celles mal isolées ou dégradées, doivent réaliser des travaux lourds, souvent coûteux et complexes à coordonner. Le défi du financement de ces rénovations à grande échelle est majeur : les notaires constatent déjà la multiplication des clauses « travaux obligatoires » dans les compromis de vente, et l'essor des prêts rénovation garantis dans les actes. D'ici 2040, on estime qu'environ 20 % des bâtiments existants en Île-de-France auront été rénovés pour répondre aux nouvelles exigences énergétiques, et que 30 % des constructions neuves atteindront des standards écologiques avancés (bâtiments bas-carbone, biosourcés,

à énergie positive, etc.). Ces chiffres ambitieux traduisent une réelle « transition verte » du bâti, mais aussi l'ampleur des efforts restant à fournir.

Enjeux pour les notaires du Grand Paris

La sous-production chronique de logements, la rarefaction du foncier et l'essor de formes d'habitat alternatives font du montage juridique un levier décisif d'accès au logement. Les notaires devront maîtriser et diffuser une palette élargie d'outils (foncier dissocié, démembrements, baux à long terme, habitats partagés), en veillant à ce que la sécurité juridique bénéficie aussi aux ménages modestes et aux publics fragiles.

La massification des rénovations, notamment énergétiques, fait entrer dans les actes des enjeux techniques et financiers d'une ampleur inédite. Les notaires sont appelés à devenir des gardiens de la soutenabilité des projets (clauses travaux, financement, risques de décote), sous peine de voir se multiplier les situations de blocage, les copropriétés en difficulté et les contentieux liés à des engagements mal compris ou impossibles à tenir.

LE MARCHÉ TERTIAIRE

Voir ou construire, il faut choisir

Le marché tertiaire (bureaux, commerces...) connaît une transformation tout aussi profonde. L'Île-de-France possède le premier parc de bureaux d'Europe (près de 55-60 millions de m²), dont une large fraction construite dans les Trente Glorieuses est aujourd'hui obsolète. Les perspectives ne sont pas celles d'un rebond généralisé, mais d'un tri sévère entre gagnants (localisations bien connectées, flexibles, bas carbone le cas échéant) et perdants.

Une phase de recomposition profonde est engagée : excès structurel de bureaux classiques, montée des actifs « prime » très performants, besoin de reconversions massives et montée en puissance logistique / activités autour des gares et centralités secondaires

Des détails, en vois-tu en voiture ?

à l'horizon 2030 et au-delà. Le parc de bureaux franciliens fait ainsi face à une vacance élevée et croissante : environ 6,2 millions de m² vides fin 2025, avec un taux de vacance supérieur à 10 % en Île-de-France, y compris désormais dans Paris intra muros et le quartier central des affaires. Les transactions ont reculé d'environ 22 % début 2025, ce qui traduit un marché atone malgré des renégociations de baux nombreuses. L'offre immédiatement disponible est passée d'environ 2,4 millions de m² fin 2019 à 5,5 millions de m² au T3 2025 ! et on estime à près de 1,9 million de m² le stock de bureaux obsolètes en Île-de-France. Le bureau « commodité » standard, non rénové, est clairement en surcapacité, avec un taux de vacance dépassant

15 % à La Défense ou dans certaines couronnes, alors même que les loyers des meilleurs actifs continuent de tenir ou de progresser. Le télétravail, la densification moindre des espaces et la recherche de qualité de vie au travail tirent la demande vers des surfaces plus petites, flexibles, très bien situées et performantes environnementalement.

En miroir, un glissement de reconversion de bureaux en logements, hôtels, résidences gérées, enseignement supérieur ou commerces services de proximité se constitue. Ce mouvement devrait s'accélérer avec le durcissement des normes énergétiques et les politiques de sobriété foncière, qui encouragent la transformation plutôt que l'extension du parc.

Commerce de détail et nouvelles centralités

- Le commerce de destination et les grandes surfaces généralistes en périphérie restent fragilisés par l'e-commerce et la baisse des flux en voiture, alors que les commerces de proximité, alimentaires, de restauration et de services du quotidien bénéficient davantage des densifications autour des gares et des nouveaux quartiers mixtes. Les opérateurs tendent à limiter les surfaces de vente classiques au profit de formats compacts, expérientiels ou hybrides (showroom + e-commerce + retrait), intégrés à des rez-de-chaussée actifs des programmes mixtes.

- Les projets d'aménagement comme Les Groues près de La Défense prévoient une part significative de commerces insérés dans des Rez de Ville, pensés pour l'animation urbaine et la mixité fonctionnelle autour des hubs de transport. Les écarts de prix au m² très

marqués entre communes du Grand Paris laissent entrevoir des rattrapages localisés d'ici 2030, surtout là où transports, démographie et offre de services se renforcent simultanément.

Le décret Tertiaire impose des réductions drastiques de consommations énergétiques : -40 % dès 2030, -60 % en 2050. Pour les propriétaires d'immeubles des années 1960-1990, le choix est clair : rénover, reconverter ou reconstruire en bas-carbone. Ne rien faire reviendrait à condamner le bâtiment à la vacance structurelle. Déjà, une polarisation s'opère sur ce marché : les immeubles « prime » – tours de La Défense rénovées, sièges récents du QCA parisien, futurs ensembles autour des gares du Grand Paris Express – captent l'essentiel des investissements et bénéficieront d'une prime de valeur pour leur performance. À l'inverse, des pans entiers de bureaux vieillissants risquent de devenir un stock déclassé improductif si aucune stratégie massive de remise à niveau n'est lancée. On entrevoit ainsi un vaste chantier de réhabilitation tertiaire : isolation, modernisation technique, voire démolition-reconstruction en matériaux durables.

L'espace et les nouveaux convertibles

La reconversion en logements apparaît comme une partie de la solution, mais sa mise en œuvre reste limitée pour l'instant. Chaque année, seuls 2 000 à 3 000 logements sont créés en Île-de-France via la transformation d'anciens bureaux – moins de 10 % des besoins annuels en logements. Entre 2019 et 2023, environ 300 000 m² de bureaux ont été convertis en habitation, quand dans le même temps plus de

6 millions de m² de bureaux restaient vacants pendant plus d'un an. Les projets de reconversion se heurtent à des obstacles techniques (structure du bâti inadaptée au résidentiel, normes d'habitabilité), économiques (coût souvent supérieur à une démolition/reconstruction) et juridiques (affectations de PLU, copropriétés de bureaux à dissoudre, etc.). Le cadre réglementaire évolue cependant pour encourager ces changements d'usage, et la demande de logements bien situés est telle qu'en 2040, on peut s'attendre à ce que la reconversion tertiaire ait pris de l'ampleur. Les notaires auront alors un rôle central dans ces opérations complexes, depuis le montage juridique initial (division en lots, modification de destination, création de volume à défaut de division) jusqu'à la sécurisation des ventes en l'état futur de rénovation. D'après les projections, la reconversion deviendra un segment courant du marché : les notaires du Grand Paris l'anticipent, en se formant aux spécificités de ces actes et en participant aux réflexions législatives pour simplifier les procédures d'ici 2040.

Le notaire est un maître carré

Enfin, les usages immobiliers évoluent rapidement. La tertiarisation n'est plus synonyme d'immobilité : le télétravail, la mutualisation des espaces et la quête de flexibilité redéfinissent l'utilisation des bureaux. En 2024, les formats type flex-office, coworking et tiers-lieux représentaient déjà 10 % des bureaux loués en Île-de-France. D'ici 2040, cette part pourrait atteindre 25 % ou plus. Les baux commerciaux s'adaptent : ils deviennent plus courts et surtout plus « verts ». Des clauses environnementales (entretien énergétique, partage des travaux de rénovation, indicateurs de performance) sont peu à peu intégrées dans les baux, en écho aux obligations légales et aux attentes des preneurs soucieux de leur empreinte carbone. La réversibilité des immeubles, c'est-à-dire leur capacité à changer d'usage, s'impose comme un critère de valeur : un immeuble non adaptable – par exemple, un plateau de bureaux impossible à convertir en logements ou en hôtel – perdra de la valeur même s'il est bien localisé. Le marché récompense ainsi la souplesse et l'anticipation des cycles de vie des bâtiments. Là encore, les notaires se retrouvent en première ligne pour formaliser ces nouvelles pratiques : ils encadrent juridiquement les baux innovants, conseillent sur les obligations réglementaires à inclure, et veillent à la conformité des documents (annexes environnementales, diagnostics techniques renforcés, etc.).

« JE PLIE MAIS NE ROMPS PAS »

Le basculement d'une partie du parc tertiaire vers d'autres usages (logements, hôtels, résidences gérées, enseignement, services) place les notaires au cœur d'opérations complexes qui cumulent risques techniques, économiques et réglementaires. Leur capacité à sécuriser les reconversions, à concevoir des baux « verts » et réversibles, à organiser des copropriétés mixtes conditionnera en partie la réussite de ce recyclage du bâti.

La montée du télétravail, des formats flexibles et de la logistique urbaine impose d'inventer des contrats plus souples sans renoncer à la protection des parties. Les notaires devront trouver l'équilibre entre flexibilité d'usage et robustesse juridique, pour éviter que des modèles économiques encore expérimentaux ne se traduisent demain par des contentieux massifs ou des actifs difficilement réutilisables.

DÉSPÉCIALISATION, RÉVERSIBILITÉ, LOGEMENT AGILE : LE GRAND VIRAGE DU « PERMIS DE CONSTRUIRE RÉVERSIBLE »

En juin 2025, la loi visant à faciliter la transformation des bureaux en logements introduit un outil juridique inédit : le permis de construire à destination multiple, qui permet d'autoriser dès l'origine plusieurs destinations successives pour un même bâtiment (bureaux, logements, commerces...). En janvier 2026, la proposition de loi dite de « choc du logement » confirme cette orientation en faisant de la réversibilité un levier assumé de politique du logement. Ce nouveau permis permet à un même bâtiment de connaître plusieurs vies, en suivant les cycles du marché et les besoins des territoires. Le droit anticipe donc la mutation (ce qui est rare...). Ce tournant juridique arrive dans un contexte de fortes tensions : vacances durables d'une partie du parc tertiaire, pression sur le logement dans les centres, montée des formes d'habitat temporaire ou hybride. Néanmoins, un bâtiment réellement réversible doit intégrer dès la conception des marges de manœuvre : hauteurs sous plafond compatibles avec le logement, capacité de rediviser les plateaux, noyaux repositionnables, réseaux techniques facilement reconfigurables, performances acoustiques, confort au niveau du

résidentiel. Ces contraintes se traduisent, dans les premiers retours d'expérience, par un surcoût de l'ordre de 10 % à 15 % par rapport à un bâtiment classique. Les effets de ces réformes ne seront pas visibles immédiatement : entre l'adoption des textes, la mise en place des décrets, l'évolution des documents d'urbanisme locaux, la conception des opérations et le renouvellement du parc, l'horizon de transformation est plutôt de l'ordre de la décennie. Mais une trajectoire se dessine : l'immobilier bascule progressivement du « bâtiment-objet » figé vers un « bâtiment-service » ou « bâtiment-infrastructure », capable d'absorber des usages successifs dans un contexte de contraintes climatiques, foncières et financières plus fortes. Et si, à l'horizon 2030, la valeur d'un logement ne se calculait plus seulement en mètres carrés et en nombre de pièces, mais aussi en capacité de mutation ? À côté du diagnostic de performance énergétique, un « score de réversibilité » pourrait devenir un indicateur clef : aptitude d'un immeuble à changer d'usage, coût et délai de la bascule, compatibilité avec les futures normes.

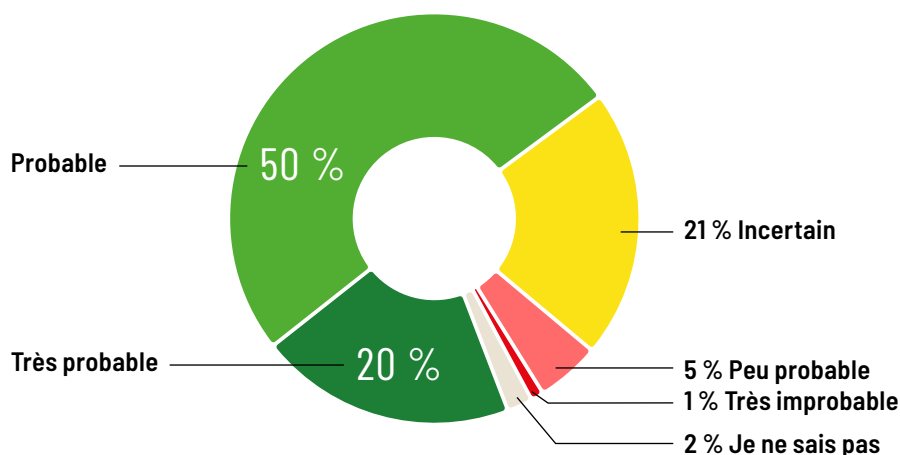


EXTRAIT DE L'ENQUÊTE « Vision 2040 »

À l'horizon 2040, les reconversions de bureaux en logements se développeront fortement dans le Grand Paris et seront couramment encadrées juridiquement par les notaires.

Face à la sous-utilisation des bureaux structurelle et durable, cette pratique répond à des besoins écologiques et économiques. Les notaires auront pour mission de sécuriser ces transformations complexes à travers des cadres contractuels

adaptés, en prenant en compte les défis réglementaires et économiques. Ils contribueront également à identifier des solutions pour rendre ces projets viables économiquement.



Les notaires identifient bien la dynamique de transformation du parc tertiaire dans le Grand Paris, mais restent prudents sur son ampleur réelle. Beaucoup soulignent que les obstacles techniques, réglementaires et économiques restent importants : contraintes d'urbanisme, adaptation des structures existantes, coûts de transformation ou encore incertitudes fiscales. Les commentaires montrent également que les notaires perçoivent ces opérations comme juridiquement complexes : changement de destination, mise en place de division en volumes et/ou en copropriété, restructuration de copropriétés, fiscalité associée, montage financier. Cette complexité renforce leur rôle potentiel d'intermédiaire juridique capable de

sécuriser les opérations. L'item ne traduit donc pas seulement une tendance immobilière, mais aussi la perception d'un nouveau champ d'expertise pour la profession dans les transformations urbaines du Grand Paris.

Enjeux pour la profession

Développer une expertise plus fine en changement d'usage et de destination, copropriété, divisions foncières ou en volumes, fiscalité associée et montages de réversibilité ; et donc, se positionner sur un segment urbain complexe. Positionner la profession comme un acteur clé des mutations du parc immobilier métropolitain, et non comme un simple opérateur de transactions.

MONTAGES INNOVANTS ET PROJETS HYBRIDES : VERS UN IMMOBILIER SUR MESURE

Public-privé, main dans la main pour aller vers demain

Pour répondre à ces défis, l'ensemble de la filière immobilière se réinvente, souvent en décroissant les approches. Les promoteurs passent d'une logique de produit (construire un immeuble isolé) à une logique de projet urbain. Les opérations immobilières de 2040 seront principalement mixtes : sur un même site, on va trouver du logement, des bureaux, des commerces, des équipements publics et des espaces verts, le tout pensé de manière intégrée. Par exemple, autour d'une gare du Grand Paris Express où sur la reconversion d'un hôpital désaffecté, un consortium d'acteurs peut imaginer un quartier multifonctionnel alliant habitat, activités économiques et services. Ce type de projet implique généralement des montages public-privé complexes : collectivités, aménageurs, promoteurs et investisseurs doivent coopérer, partager les risques et les retours sur investissement. Le foncier, souvent détenu par un acteur public au départ, fait l'objet de baux de très longue durée plutôt que d'une cession sèche : on voit ainsi refluer les baux à construction ou emphytéotiques, permettant de laisser la propriété du terrain à la puissance publique tout en concédant l'usage au privé sur une période allant de 50 à 99. De même, les Organismes de foncier solidaire (OFS) peuvent intervenir pour porter le foncier sur le long terme pour les projets BRS. Les cahiers des charges de ces opérations intégrées incluent des objectifs inédits (biodiversité, confort d'été, agriculture urbaine, mobilité douce), qui se traduisent ensuite en obligations juridiques dans les actes.

Les notaires, alchimistes de la pierre

Ces recompositions territoriales se combinent avec les mutations familiales et patrimoniales décrites dans le chapitre précédent : lieux de vie plus dispersés, familles internationales, très grande hétérogénéité des patrimoines. Pour les notaires du Grand Paris, la géographie des actifs et la géographie des familles se superposent de moins en moins, ce qui rend le conseil et l'ingénierie encore plus stratégiques.

Le notariat francilien innove dans ce contexte : il joue pleinement son rôle de laboratoire juridique en adaptant le droit de la propriété aux nouvelles réalités urbaines. D'ailleurs, les notaires interrogés dans l'enquête « Vision 2040 » expriment un certain optimisme quant à ces évolutions : beaucoup jugent « indispensable et souhaitable » que le droit immobilier s'adapte aux nouveaux usages (coliving, habitats modulaires, etc.) et se disent prêts à y contribuer activement. Ils identifient toutefois des conditions externes de réussite, notamment l'accompagnement par les pouvoirs publics (évolutions législatives, soutiens financiers) sans lesquelles ces montages innovants resteraient confinés à des expérimentations isolées.

Enjeux pour les notaires du Grand Paris

Les grands projets hybrides du Grand Paris – quartiers mixtes autour des gares, reconversions d'ensembles hospitaliers, ferroviaires ou tertiaires – exigent une ingénierie contractuelle qui dépasse largement la VEFA (Vente en l'Etat Futur d'Achèvement) classique ou le bail commercial standard. Les notaires sont appelés à devenir de véritables architectes juridiques de ces opérations, en orchestrant baux de longue durée, montages volumétriques, copropriété, conventions multipartites et clauses environnementales protectrices. Cette montée en complexité pose aussi une question d'égalité d'accès : sans mutualisation d'outils, de modèles et de compétences au sein de la profession, seuls quelques offices pourront mettre en place ces montages, au risque de creuser un écart entre « grands projets sophistiqués » et reste du territoire. L'enjeu pour le notariat du Grand Paris est donc double : peser dans ces opérations structurantes et, en même temps, développer une expertise commune à l'échelle de la Compagnie des notaires de Paris.



Trois scénarios pour raisonner les transformations du Grand Paris

Scénario 1

GRAND PARIS ATTRACTIF, ÉQUILIBRE FRAGILE « ET ON SE PREND LA MAIN »

En 2040, l'Île-de-France compte autour de 12,7 millions d'habitants, soit un léger gain par rapport à aujourd'hui, mais surtout une recomposition interne : plusieurs territoires de petite et de grande couronne ont consolidé leur rôle de centralités à part entière. Le Grand Paris Express est pleinement en service : ses 200 km de lignes automatiques et ses quelque 68 gares structurent une « ville des nœuds », où une part majoritaire des Franciliens vit à moins de 15 minutes d'un pôle de transport structurant.

On se fait un film ?

La population vieillit, mais sans effondrement démographique : la part des 65 ans et plus dépasse 20 % de la population francilienne, avec des concentrations plus fortes dans certains secteurs de grande couronne, ce qui renforce les enjeux de santé, de mobilité de proximité et d'adaptation du parc de logements. Les politiques de logement, de mobilité et de rénovation finissent par converger davantage qu'en 2025 : sans être miraculeuse, la production de logements est remontée et tourne autour de 40 000 à 50 000 unités par an, s'appuyant fortement sur la densification raisonnée, la transformation de bureaux, la mobilisation de logements vacants et des formes d'habitat plus compactes. L'objectif des 70 000 par an reste un horizon plus qu'une réalité, mais le décalage est moins abyssal.

La région parvient à loger une partie des jeunes actifs et des familles qui, dix ans plus tôt, se voyaient condamnés à l'éloignement ou au surpeuplement. Les inégalités restent fortes, mais certains écarts se stabilisent : les quartiers centraux hypertendus demeurent peu accessibles, mais des centralités de grande couronne deviennent des alternatives crédibles, bien desservies, dotées de services et d'espaces publics de qualité. Sur la carte mondiale, Paris reste dans le peloton de tête des grandes métropoles attractives : la ville ne domine pas tout, mais elle conserve une image de place sûre, culturellement riche, juridiquement stable, qui continue d'attirer touristes, étudiants, talents et investisseurs malgré la concurrence de hubs internationaux plus agressifs.

Socialement, la métropole reste contrastée, mais elle ne bascule pas dans un face-à-face entre « gagnants » et « perdants ». Des politiques plus cohérentes de rénovation énergétique et de services publics finissent par réduire les situations les plus critiques. L'économie francilienne, toujours dominée par les services supérieurs, la recherche et les sièges, s'appuie sur un tissu de PME et de commerces de proximité qui, dans de nombreux territoires, ont trouvé des repreneurs et des modèles d'activité compatibles avec la ville dense et les nouvelles mobilités.

Sur le plan institutionnel, le scénario repose sur une réforme majeure du Grand Paris, inspirée de Londres ou de Berlin. Paris et l'essentiel de la première couronne – incluant les communes les plus intégrées au bassin de vie métropolitain en Hauts-de-Seine, Seine-Saint-Denis, Val-de-Marne, sont regroupés au sein d'une même entité métropolitaine dotée d'un exécutif identifié. Cette nouvelle collectivité pilote l'urbanisme, le logement, les transports et une partie des politiques climatiques, tandis que la Région garde un rôle de stratège pour l'ensemble de l'Île-de-France.

Le notaire, toujours Premier rôle

Dans ce scénario, les notaires évoluent dans une métropole qui reste dynamique mais exigeante. Leur trajectoire est celle d'une montée en gamme : ils sont pleinement intégrés aux montages de densification, de transformation de bureaux, d'accession abordable et de rénovation lourde, tout en accompagnant le vieillissement de la population et la recomposition des centralités.

Ils deviennent des interlocuteurs naturels des acteurs publics et privés de la nouvelle entité métropolitaine pour sécuriser les grands arbitrages fonciers, les reconversions et les transmissions d'entreprises dans un environnement globalement porteur, mais où chaque erreur peut creuser à nouveau les fractures. Le périmètre des Notaires de Paris rejoint celui du grand Paris institution.

Scénario 2

MÉTROPOLE ATTRACTIVE, SOCIÉTÉ FRAGMENTÉE

Dans ce scénario, Paris – Île-de-France reste l'une des toutes premières métropoles européennes en termes d'attractivité économique et de rayonnement (investissements étrangers, sièges, tourisme, culture), mais les bénéfices se distribuent de manière très inégale. La population régionale se stabilise autour de 12,7 millions d'habitants mais les inégalités se renforcent : des bandes entières de territoires cumulent hauts revenus, patrimoine élevé, écoles recherchées et espaces publics soignés, pendant que d'autres voient s'installer durablement des ménages modestes ou précaires dans un bâti vieillissant. Le vieillissement accentue ces contrastes : certains territoires concentrent des retraités aisés, d'autres des personnes âgées isolées dans des logements mal adaptés.

Le Grand Paris Express a bien créé des opportunités, mais pas partout : certaines gares deviennent de véritables hubs métropolitains, avec bureaux, logements haut de gamme, commerces « premium » et équipements culturels ; d'autres restent des haltes techniques entourées de secteurs en difficulté. Le marché immobilier amplifie ces contrastes : les écarts de prix, déjà du simple au quadruple entre Paris et certaines communes de grande couronne dans les années 2020, se sont encore creusés dans les zones les plus recherchées, tandis que des quartiers entiers voient les valeurs stagner ou reculer.

Sur le plan social, les trajectoires se polarisent. Une partie de la population est « étirée » : contrainte de s'éloigner, de renoncer à certains services ou

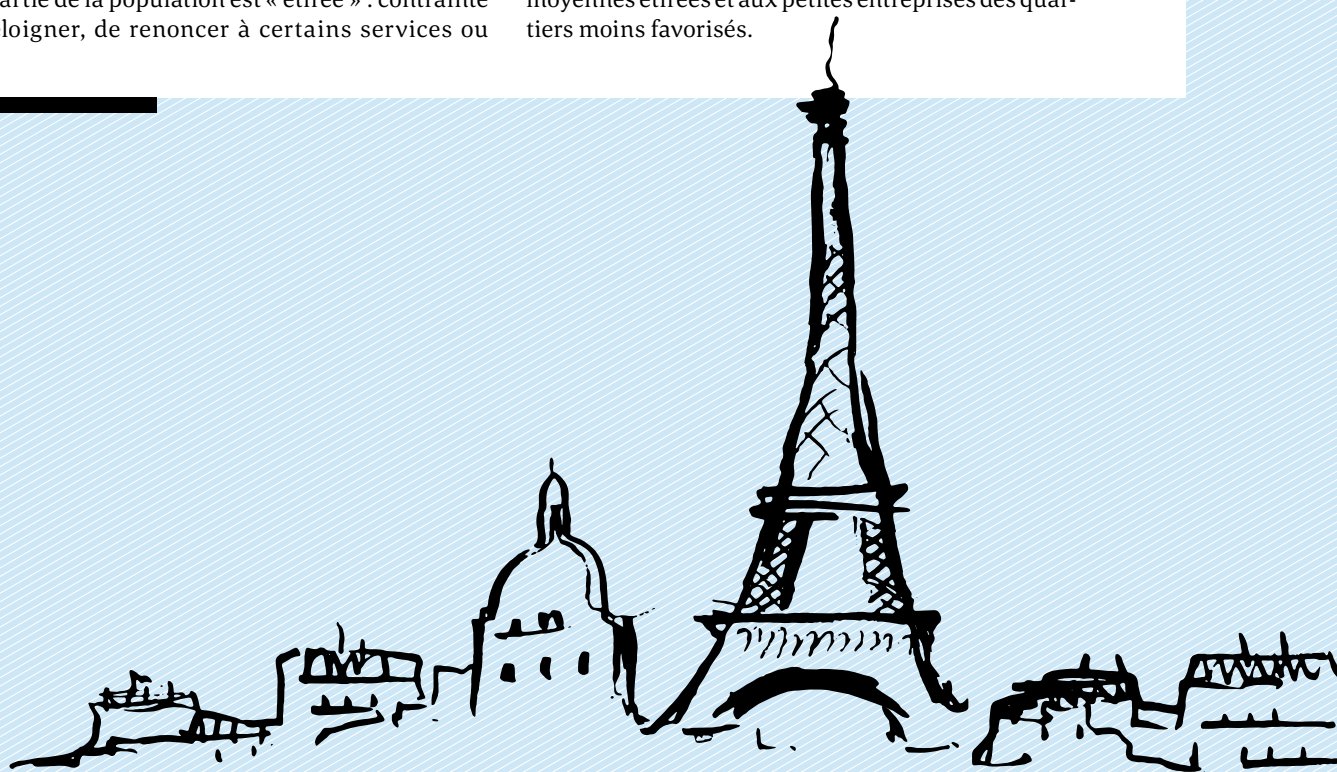
d'arbitrer entre logement, mobilité et éducation des enfants. Le tissu économique suit cette géographie : transmissions d'entreprises et de commerces bien préparées dans les zones porteuses, cessations non anticipées et locaux vides ailleurs, en dépit d'initiatives locales et de niches (logistique urbaine, ateliers, services à la personne).

Les temps changent

Institutionnellement, on reste dans le « toujours plus de coordination » sans vraie simplification. Des conférences métropolitaines, des contrats de territoire, des plans communs se sont multipliés, mais sans trancher la question d'un pilotage unique. Les territoires les mieux dotés en ingénierie tirent parti de ces dispositifs ; d'autres peinent à faire entendre leur voix.

Le notaire, toujours Premier rôle

Dans ce scénario 2, les notaires exercent dans un Grand Paris à plusieurs vitesses. Leur pratique se polarise : d'un côté, une forte demande d'ingénierie patrimoniale, internationale et immobilière dans les territoires gagnants ; de l'autre, des dossiers plus contraints, souvent subis, dans les secteurs en retrait. Leur enjeu est double : ne pas devenir les professionnels d'un seul « morceau » de métropole, et inventer des formes d'accompagnement adaptées aux classes moyennes étirées et aux petites entreprises des quartiers moins favorisés.



Scénario 3

MÉTROPOLE SOUS LES CHOCs, DÉPRESSION SOCIALE ET ÉCONOMIQUE

Ici, la décennie 2025-2035 a été marquée par des chocs économiques, politiques et climatiques répétés : crises sectorielles, tensions budgétaires, épisodes climatiques extrêmes, tensions sociales. L'Île-de-France n'a pas perdu son statut de grande région métropolitaine, mais sa capacité à investir et à se transformer s'est nettement réduite. La population régionale plafonne, avec une légère érosion dans certains territoires et une baisse plus marquée à Paris intra muros, sur fond de vieillissement accéléré et de départs de certains ménages actifs vers d'autres régions ou d'autres pays.

La production de logements reste très nettement en dessous des besoins, malgré quelques opérations emblématiques de densification et de reconversion. Une partie importante du parc ancien, notamment dans le parc privé locatif, n'a pas été

37-2 le matin.

renovée au niveau attendu : certaines obligations ont été repoussées, d'autres appliquées de manière minimale. Les passoires thermiques n'ont pas disparu. De nombreuses copropriétés se trouvent en situation financière ou technique fragile, sans plan crédible à long terme.

Socialement, les fragilités se sont accentuées : progression de la pauvreté, fragilisation d'une partie des classes moyennes, montée des ménages en difficulté de logement (surpeuplement, logements indécents, éloignement contraint). Les écarts d'espérance de vie, de santé, de réussite scolaire restent très marqués entre territoires. Le tissu économique encaisse une vague de transmissions sous contrainte, de fermetures de petites entreprises et de commerces, avec des reprises parfois fragiles. Certaines centralités commerciales se recomposent, mais d'autres accumulent des cellules vacantes. Sur la carte mondiale, Paris reste une grande ville très connue, mais moins

désirable : la promesse de stabilité et de qualité de vie est contestée, et une partie des talents et des investissements bifurquent vers des métropoles jugées plus dynamiques ou plus simples d'accès. La métropole fonctionne par ajustements au coup par coup : ici une rénovation aidée, là une reconversion réussie, ailleurs un secteur qui s'enfonce.

Le notaire, toujours Premier rôle

Dans ce scénario, les réformes institutionnelles du Grand Paris ont été plusieurs fois annoncées puis partiellement abandonnées, sur fond de tensions politiques et de contraintes budgétaires. La gouvernance métropolitaine apparaît épuisée : empilement d'échelons, responsabilités diluées, arbitrages renvoyés d'un niveau à l'autre. Faute de cadre clair, les politiques de logement, de rénovation, de transport ou de revitalisation commerciale avancent de manière hétérogène, selon les moyens et la volonté de chaque territoire, ce qui renforce encore le sentiment de désordre et de décrochage dans certaines zones.

Dans ce scénario, les notaires travaillent au cœur des tensions. Leur quotidien est marqué par les ventes contraintes, les copropriétés fragiles, les transmissions d'entreprises en difficulté, la gestion des vulnérabilités et des contentieux. La priorité devient la protection des personnes et la sécurisation minimale des trajectoires patrimoniales dans un contexte de sous-investissement chronique et d'incertitude institutionnelle. Leur trajectoire professionnelle est moins celle de l'innovation que de la résilience : maintenir un niveau élevé de sécurité juridique, prévenir les situations irréversibles, et porter dans le débat public les signaux d'alerte sur les zones et les publics qui décrochent.



Familles mobiles, patrimoines globaux, *common law* : le défi international des notaires du Grand Paris

À l'horizon 2040, le Grand Paris sera encore plus traversé par les mobilités, les mélanges de nationalités et les circulations de capitaux qu'aujourd'hui (cf. chapitre famille). Les notaires se retrouveront au croisement de ces trajectoires de vie et de patrimoine, avec une question centrale : comment intégrer la montée en puissance du droit étranger (*common law*, droits maghrébins, autres droits civils) dans leur pratique, sans perdre l'ADN du notariat français fondé sur la sécurité, l'égalité entre héritiers et la transparence fiscale ?

UNE VIE DE MOINS EN MOINS « NATIONALE »

En 2040, il sera encore plus rare qu'une trajectoire de vie reste confinée à un seul pays : parents ou enfants vivant à l'étranger, études ou carrières internationales, couples binationaux, biens immobiliers en France et « au pays », contrats avec des employeurs ou des plateformes étrangères, placements dans des structures hors de France.

Ce qui était autrefois l'exception – un « gros dossier international » réservé à quelques études spécialisées – devient le quotidien : à tous les niveaux de revenus, dans des familles très aisées comme dans des ménages de classes moyennes ou populaires des

banlieues, un élément d'extranéité (nationalité, domicile, lieu de situation d'un bien, lieu de célébration d'un mariage, etc.) viendra de plus en plus compliquer la situation juridique.

Pour les notaires du Grand Paris, cela signifie que le droit international privé n'est plus une micro discipline de spécialistes, mais une compétence de base : savoir identifier l'élément international, déterminer la loi applicable, anticiper les conflits de juridictions, articuler les règles françaises avec celles d'un autre État devient le socle du conseil, et non un supplément de technicité.

PRESSION CROISSANTE DU DROIT ÉTRANGER DANS LA PRATIQUE

Dans ce contexte, le droit étranger pénètre déjà depuis plusieurs décennies la pratique notariale par plusieurs voies :

- **le développement de couples binationaux ou plurinationaux** (franco-algériens, franco-marocains, franco-américains, franco-britanniques, etc.) avec des régimes matrimoniaux, des successions ou des divorces qui impliquent plusieurs droits ;

- **la montée des patrimoines internationaux** (résidences secondaires à l'étranger, sociétés interposées dans d'autres pays, placements via des outils/véhicules anglo-saxons) ;

- **la présence croissante d'une clientèle étrangère à Paris** (expatriés, cadres internationaux, investisseurs, familles fortunées) qui arrive avec ses propres « réflexes juridiques » : trust, pré-nuptial agreement, société de famille, family office, etc.

Pour les droits de tradition musulmane (comme certains droits maghrébins des successions), pour les droits de *common law* (États-Unis, Royaume-Uni) comme pour d'autres droits civils, l'enjeu n'est pas de « s'aligner », mais de comprendre suffisamment l'autre système pour sécuriser ce qui doit l'être en France : respect de la réserve héréditaire, contrôle de la capacité des parties, lutte contre le blanchiment, compatibilité avec l'ordre public français.

***Notaires de tous les
pays, unissez-vous !***

TRUSTS, FIDUCIES ET NOUVELLES LOGIQUES DE PROTECTION

Les trusts incarnent, de façon emblématique, cette rencontre parfois heurtée entre droit étranger et droit français. Dans les pays anglo-saxons, le trust est un outil courant, utilisé pour transmettre un patrimoine, protéger des enfants, organiser la transmission d'une entreprise, gérer un patrimoine sur plusieurs générations ou protéger un majeur vulnérable.

En France, le trust n'existe pas comme institution de droit interne : il n'est pas possible de créer un « trust français » sur le modèle anglo-saxon, et la reconnaissance des trusts étrangers reste encadrée, en particulier sur le plan fiscal et au regard de la réserve héréditaire.

Pour les notaires du Grand Paris, plusieurs défis s'annoncent :

- savoir interpréter des situations où un trust étranger coexiste avec un ancrage français (bien en France, héritier résident en France, défunt de nationalité ou de résidence française);
- traduire la volonté des familles qui veulent bénéficier de la souplesse du trust (pilotage sur le temps long, protection de certains membres, gouvernance familiale) dans des instruments compatibles avec

le droit français (donations, démembrements, sociétés, assurances vie, mandats, fiducies lorsque c'est possible);

- anticiper les tensions entre ces logiques de gestion personnalisée et les principes structurants du droit civil français : réserve des enfants, égalité entre héritiers, contrôle de l'ordre public, traçabilité fiscale.

La fiducie, telle qu'elle existe en droit français, peut être vue comme un « cousin » du trust, mais avec une finalité et un périmètre différents (contrat, finalités principalement de sûreté ou de gestion, transparence plus forte, interdiction de la libéralité pure via fiducie, etc.).

D'ici 2040, une question centrale sera de savoir si le législateur acceptera d'élargir la fiducie à des usages plus patrimoniaux (protection de personnes vulnérables, gestion intergénérationnelle, transmissions d'entreprises familiales), et si les notaires franciliens se saisiront collectivement de cet outil pour proposer des solutions lisibles par une clientèle accoutumée au trust.

Pas de passe-droit mais des passerelles

PARIS, MÉTROPOLE INTERNATIONALE, CONCURRENCE DES GRANDES PLACES ET SERVICES DE TYPE FAMILY OFFICE

Paris n'est pas seul sur ce terrain : Londres, Genève, Luxembourg, Dubaï, Singapour se positionnent déjà comme hubs patrimoniaux où les grands patrimoines et les familles globales trouvent des services sophistiqués, souvent organisés autour de structures de family office.

Dans ces places, la logique est celle d'un accompagnement global : structuration et allocation des actifs, gouvernance familiale (conseils de famille, chartes), pilotage fiscal et juridique international, sélection et coordination de prestataires banques privées, gérants d'actifs, avocats, trustees, etc.

Les notaires du Grand Paris ressentent déjà cette pression : certains clients conçoivent la France comme un pays où l'on détient des actifs (immobilier, entreprises, parts de sociétés), mais où les décisions stratégiques sont pensées ailleurs, avec

des structures et des conseillers étrangers. Si cette tendance se renforçait, le risque serait que les notaires franciliens deviennent de simples exécutants de décisions conçues à Londres ou Genève (ou par des avocats internationaux), perdant leur rôle de conseil de confiance et leur capacité à peser sur les arbitrages familiaux ou entrepreneuriaux.

À l'inverse, la période qui s'ouvre peut être une opportunité : en combinant la force de l'acte authentique, la connaissance du droit civil, la proximité avec la vie des familles et la maîtrise croissante des enjeux internationaux, les notaires peuvent se rapprocher de certaines fonctions de family office, au moins pour une partie de la clientèle : coordination des conseils, mise en cohérence patrimoniale, animation de la gouvernance familiale, veille sur la conformité et la sécurité juridique.

VERS UN « NOTAIRE INTERNATIONAL » : COMPÉTENCES ET ORGANISATION

Pour tenir ce rôle, plusieurs évolutions sont probables ou souhaitables à horizon 2040 notamment pour le grand Paris :

- une montée en gamme des compétences en droit international privé, en droit comparé et en fiscalité internationale, avec des formations dédiées et des spécialisations au sein des études;

- la structuration de pôles ou de « référents » par grandes zones juridiques (common law anglo-saxonne, droits maghrébins, autres droits civils), en lien avec des réseaux de correspondants étrangers et avec les institutions notariales internationales;
- une pratique fluide des langues, au moins de l'anglais juridique, et peut-être d'autres langues



UN HÉRITAGE DES DEUX CÔTÉS DE LA MÉDITERRANÉE

Un couple marié en Algérie dans les années 1980 s'est installé à Paris où il a acheté un pavillon et un petit local commercial donné à bail à un cousin. Le père décède : il laisse, côté France, la résidence principale, le local et plusieurs livrets d'épargne ; côté Algérie, une maison familiale restée au nom du grand-père, mais dont il assurait en pratique la charge, avec un frère resté sur place. La veuve et deux enfants vivent en Île-de-France, un troisième enfant est reparti en Algérie.

Les difficultés s'enchaînent articulation entre le droit successoral algérien (part des héritiers, partage hommes/femmes, statut exact de la maison « au pays ») et le droit français (réserve, droits de succession, obligations déclaratives) ; contestation par le frère resté en Algérie qui se considère « véritable propriétaire » de la maison, alors que les enfants en France veulent intégrer sa valeur dans le partage ; souhait des enfants de « compenser » la fille restée en Algérie par un avantage plus important sur les biens français, en respectant à la fois les règles françaises et les équilibres familiaux.

Le notaire du Grand Paris devra sécuriser la qualification des biens (succession ou donation déguisée), vérifier les certificats de droit local, organiser un partage qui tienne compte à la fois des règles françaises, du droit algérien et des contraintes fiscales, tout en prévenant un contentieux futur entre héritiers de deux pays.

stratégiques, tout en conservant la force de l'acte en français (actes expliqués, actes bilingues avec version française faisant foi, pédagogie renforcée auprès de clients non francophones).

L'outillage numérique jouera également un rôle : bases de données de droit étranger, plateformes collaboratives entre notaires de différents pays, interopérabilité progressive des registres (fonciers, commerciaux, d'état civil), sécurisation des actes à distance avec des signataires à l'étranger.

Les partenariats internationaux déjà existants (réseaux européens et mondiaux, jumelages, participation aux grandes conférences et instances notariales) peuvent devenir un véritable « hub » de compétence internationale, au service des offices du Grand Paris. En filigrane, plusieurs questions structurantes traversent ce paysage :

- Jusqu'où le cadre français (réserve, ordre public, transparence fiscale) pourra-t-il s'ajuster à des attentes importées de systèmes plus flexibles, sans renoncer à ses principes protecteurs ?
- Comment éviter que la sophistication croissante des montages internationaux ne réserve le meilleur conseil à une minorité très aisée, alors que les classes moyennes et populaires du Grand Paris vivent elles aussi des situations transfrontalières (successions avec un bien au pays, couples mixtes, retours ou départs) ?
- Comment organiser la profession pour que tous les offices puissent, à leur niveau, sécuriser les cas internationaux courants, tout en s'appuyant sur des études ou des pôles plus spécialisés pour les dossiers les plus complexes ?
- Enfin, quelle place le notariat parisien veut-il occuper dans la compétition entre grandes métropoles patrimoniales : simple garant d'actes locaux, ou acteur à part entière des stratégies de long terme des familles globales et des entreprises du Grand Paris ?

CAS RÉEL

ENTREPRENEUR FRANCILIEN AVEC TRUST AMÉRICAIN

Un cadre dirigeant français, installé à Boulogne Billancourt, a fait carrière aux États-Unis pendant quinze ans. À cette occasion, il a placé une partie de ses stock-options et de son épargne dans un revocable living trust de droit californien, dont il est settlor et trustee, avec ses deux enfants américains comme bénéficiaires. De retour en France, il se remarie avec une Française, a un nouvel enfant, achète un appartement parisien et prend une participation significative dans une entreprise parisienne. Dix ans plus tard, il souhaite organiser la transmission de l'ensemble à ses trois enfants, tout en protégeant son nouveau conjoint. Les nœuds à traiter sont multiples : qualification du trust US au regard du droit français (patrimoine propre, transparence, traitement fiscal des revenus et de l'actif) et anticipation de ce qui se passera au décès ; risque de rupture d'égalité entre les enfants « américains » bénéficiaires du trust et le dernier enfant, pour lequel le seul actif significatif est l'immobilier et la participation dans la PME française ; articulation entre les régimes protecteurs français (réserve des enfants, droits du conjoint) et la logique anglo-saxonne de liberté plus large dans l'organisation du trust. Le notaire devra alors construire une « passerelle » : ajuster le trust existant avec des conseils locaux, calibrer des donations et démembrements sur les actifs français, éventuellement créer une société de famille pour la PME, de manière à ce que, au décès, l'ensemble reste compatible avec la réserve, fiscalement soutenable et lisible pour une famille qui vivra sans doute à cheval entre Europe et États-Unis.

À RETENIR

En 2040, la plupart des dossiers dans le Grand Paris auront un élément international, même pour les familles modestes du Grand Paris. Le cœur du métier intégrera le pilotage de conflits de lois et de juridictions, plus seulement quelques « experts DIP ». Les notaires devront proposer des équivalents lisibles aux trusts et montages anglo-saxons, sans sacrifier la réserve et l'ordre public. La profession a une fenêtre d'ici 2040 pour se positionner comme family office de référence des familles mondialisées.

Sources et références

- Congrès des notaires de France, 115^e Congrès, Le notaire, acteur des flux juridiques internationaux, rapports et propositions, Paris, Association du Congrès des notaires de France, 2019.
- Association des Notaires des Métropoles Européennes (ANME), Le notariat dans les grandes métropoles européennes : enjeux et perspectives à l'horizon 2035, rapport, Bruxelles, 2021.
- Chambers & Partners, Private Wealth 2025 – France.

- Global Practice Guide, Londres, Chambers and Partners, 2025.
- ONV, « Family office et notariat : un "profitable combo" d'expertises », Observatoire du Notariat, Valeurs & Vision, 17 décembre 2023.
- Withersworldwide, « French Supreme Court confirms "hybrid" trust tax treatment of trust income for French residents », Client Alert, 25 janvier 2024.
- WealthManagement.com, « French Tax Laws Affec-

- ting U.S. Citizens and Trusts », Wealth Management, 11 décembre 2024.
- Cagniard, M., « La réception du trust par la pratique notariale française – Pistes de solutions », La Semaine Juridique Notariale et Immobilière, n° 44, 2022, p. 1255.
- Bornhauser, M., « Fiscalité du trust entre transparence et opacité », Droit fiscal, n° 38, 2024, p. 333.
- Congrès des notaires de France, 118^e Congrès, « Le

- notaire : un family officer qui s'ignore », rapport de commission, 2022.
- Conseil des Notariats de l'Union européenne (CNUe), Digitalisation et coopération transfrontalière des notariats européens, rapport, Bruxelles, 2022.
- France Stratégie, Les transmissions de patrimoine à l'horizon 2050 : vers une société d'héritiers ? rapport, Paris, 2021.

Chapitre 3



L'authenticité demain – Numérique, identité, IA

La bataille du vrai à l'ère du faux

À l'horizon 2040, le rapport au vrai devient un enjeu de vie courante : qui croire, que vaut une signature, qu'est-ce qu'une preuve quand tout circule et tout se copie en temps réel ? Pendant longtemps, la preuve était rare et matérialisée : un papier, une signature manuscrite, une présence physique faisaient autorité. Aujourd'hui, et encore plus demain, elle sera omniprésente - traces numériques, identités en ligne, flux financiers instantanés - mais aussi plus fragile et contestable.

Identités numériques, signatures électroniques, documents dématérialisés, historisation des démarches : l'authenticité n'est plus un détail technique au bout d'un acte, mais un enjeu social majeur. La question n'est plus seulement « est-ce valide ? », mais « est-ce compréhensible, fiable, opposable et durable dans le temps ? ».

UNE CRISE DE CONFIANCE QUI RENFORCE LE BESOIN DE TIERS DE CONFIANCE

La crise du « vrai » ne se limite pas aux preuves numériques ; elle traverse aussi la relation aux institutions. En 2024, seulement 38 % des Français déclarent faire confiance aux institutions politiques, un niveau en baisse quasi continue depuis 2009, avec une hausse de la méfiance de 9 points par rapport à 2022 (source infra). Ce mouvement n'est pas propre à la France : la plupart des démocraties avancées connaissent une érosion de la confiance dans les institutions centrales.

Dans le même temps, la confiance se recompose au profit des acteurs de proximité : plus de 90 % des personnes interrogées disent faire confiance à leur famille, près de 80 % aux PME, et environ 60 % à leur maire – seul élu à dépasser durablement la barre des 50 %. Autrement dit, la défiance envers le « grand système » coexiste avec une demande forte de relais fiables à échelle humaine.

À l'horizon 2040, cette double dynamique – défiance macro, confiance micro – pèse directement sur la façon dont les citoyens perçoivent l'authenticité. Ils hésitent à croire ce qui vient des grandes plateformes ou des grands appareils, mais restent prêts à s'en remettre à des tiers identifiés, ancrés dans le temps long et le territoire. Dans ce paysage, le notaire cumule plusieurs traits rares : officier public, ancré localement, profession régulée, culture de la conservation et de la

responsabilité. Le chapitre qui suit peut se lire comme une réponse à cette tension. Comment, à l'ère du faux et des flux numériques, faire du notariat l'un des lieux où la confiance institutionnelle se reconstruit concrètement, acte par acte.

À RETENIR

J'AIME MA MÈRE ET... MON MAIRE

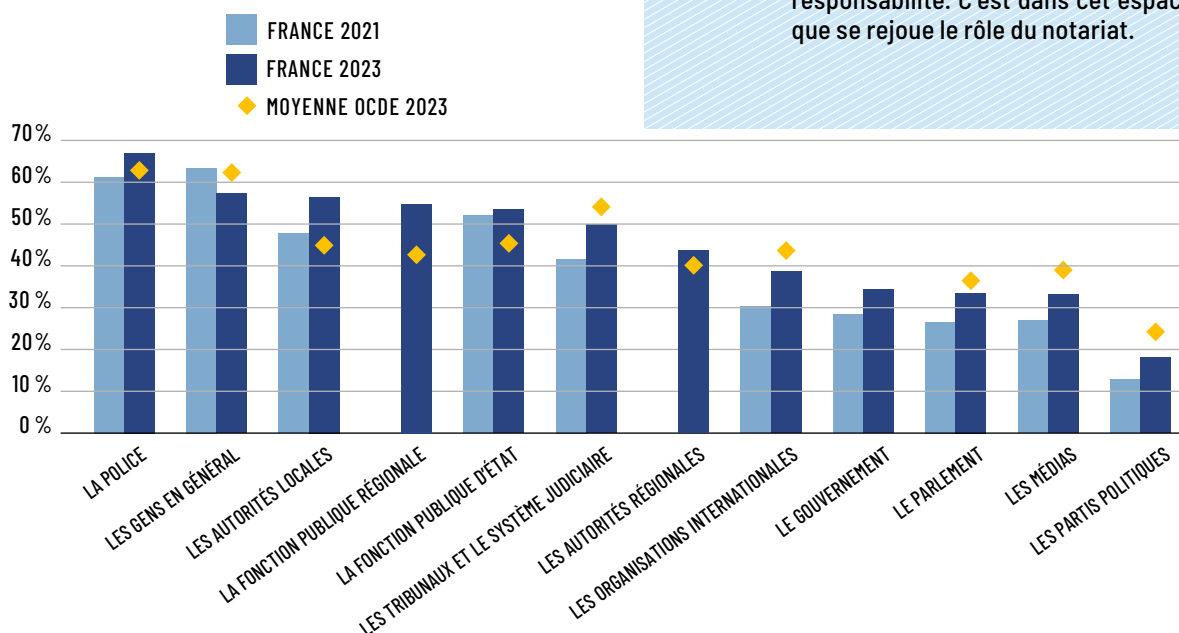
En France, seuls 38 % des citoyens déclarent faire confiance aux institutions politiques nationales (baromètre CEVIPOF 2025), un niveau historiquement bas.

Cette défiance n'est pas synonyme de retrait général de la confiance : plus de 90 % des personnes interrogées déclarent faire confiance à leur famille, près de 80 % aux PME, et environ 60 % à leur maire. La crise de confiance renforce la valeur des tiers identifiés, responsables et ancrés localement.

2040 : C'EST TRÈS TENDANCE

À mesure que les preuves deviennent numériques, standardisées et massives, la demande sociale se déplace vers des relais humains de confiance, capables d'inscrire les engagements dans le temps long et d'en assumer la responsabilité. C'est dans cet espace que se joue le rôle du notariat.

CONFIANCE DANS LES INSTITUTIONS. BAROMÈTRE CEVIPOF



SOURCES

OpinionWay pour CEVIPOF. Baromètre de la confiance – CEVIPOF – vague 16. Note de synthèse des résultats 2025. 29 juin 2025.
<https://www.opinion-way.com/fr/publications/barometre-de-la-confiance-politique-cevipof-vague-16-2025-19248/>



La grande dématérialisation de la preuve

UNE TRANSFORMATION ENGAGÉE DEPUIS VINGT ANS

Depuis le milieu des années 2000, la France a engagé une dématérialisation massive des démarches : la DINUM (direction interministérielle du numérique) recense plus de 250 démarches « phares » désormais accessibles en ligne et le gouvernement vise 100 % de démarches principales « dématérialisables » à l'horizon 2030. La crise sanitaire de 2020 a joué un rôle d'accélérateur : certaines prestations sociales, demandes de titres, procédures contentieuses ne sont plus, en pratique, accessibles qu'en ligne.

***Fini la preuve
par 9***

Dans le champ judiciaire et juridique, les mêmes mouvements sont à l'œuvre : généralisation de la communication électronique devant de nombreuses juridictions, montée de la signature électronique, archivage électronique à valeur probatoire, échanges dématérialisés entre professionnels. À l'horizon 2030 – 2032, l'objectif implicite est un quasi « zéro papier » pour une grande partie des flux administratifs et judiciaires, avec un enjeu fort de traçabilité et de sécurité des actes.

L'ÉTAT PLATEFORME ET LE STANDARD DE LA PREUVE SANS SVP

Cette trajectoire s'inscrit dans le modèle d'« État plateforme » : l'utilisateur s'authentifie via FranceConnect ou FranceConnect +, navigue entre des services interconnectés, signe électroniquement, et laisse l'Administration échanger les données entre ses systèmes. À l'échelle européenne, le règlement eIDAS 2.0 prévoit un portefeuille européen d'identité numérique (EUDI Wallet) déployé d'ici 2026 – 2027, avec un objectif d'au moins 80 % d'Européens disposant d'un moyen

d'identification numérique reconnu à l'horizon 2030. Dans ce cadre, la preuve devient standardisée et largement indépendante du support matériel : certificats, clés, horodatage, registres, interopérabilité. Pour l'État et les grandes organisations, c'est un gain de vitesse, de traçabilité et de coûts. Pour une partie des usagers, c'est aussi une mise à distance : l'acte juridique se réduit à quelques écrans et à un clic, sans moment d'explication.

DES LIMITES SOCIALES DE PLUS EN PLUS VISIBLES

Les effets sociaux de cette dématérialisation sont désormais bien documentés. Le Défenseur des droits, dans ses rapports sur l'accès aux services publics, indique qu'environ 40 % des usagers déclarent avoir déjà rencontré des difficultés sérieuses dans leurs démarches en ligne, et près d'un quart disent avoir renoncé au moins une fois à une démarche pour cette raison.

L'Agence nationale de lutte contre l'illettrisme estime qu'environ 8 à 10 millions de personnes, soit près de 15 % des adultes, sont en situation

d'illectronisme ou très en difficulté avec le numérique de base. Au-delà de ces chiffres, on trouve des réalités variées : absence de connexion stable, équipement obsolète, difficultés de langue ou de compréhension administrative, défiance envers les outils, difficulté à saisir la portée juridique d'une validation en ligne. Pour ces publics, la dématérialisation conçue comme simplification peut devenir un facteur d'exclusion durable.



LE RÔLE DU NOTAIRE NEW LOOK À L'HORIZON 2040

Cette grande dématérialisation ne sera pas remise en cause d'ici 2040 ; elle est une trajectoire lourde de l'action publique et des grands opérateurs privés. Mais ses modalités d'appropriation et ses effets sociaux deviendront un enjeu politique majeur.

Dans ce cadre, l'authentification notariale est appelée à se recomposer : non pas en rivalité avec les identités et signatures publiques, mais en articulation. La puissance publique fournira de plus en plus l'infrastructure (identité, signature, registres) ; le notaire assurera la lisibilité et la sécurisation humaine des engagements qui en découlent. Concrètement, il redonne une matérialité aux actes, aux explications et aux vérifications dans un environnement où tout pousse au traitement automatique

À RETENIR

ET ON SE RETIENT !

La dématérialisation permet des gains massifs de rapidité et de traçabilité, mais ne garantit ni la compréhension, ni la qualité du consentement. Une signature électronique juridiquement valide peut être apposée sans lecture complète, sans compréhension des effets à long terme, dans un contexte de pression ou de vulnérabilité.

2040 : C'EST TRÈS TENDANCE MON NOTAIRE N'EST PAS UN ROBOT

Plus les procédures seront automatisées, plus la valeur se déplacera vers les moments d'explication, de reformulation et de mise en perspective. L'authentification humaine deviendra un différenciateur de sécurité juridique, non un frein à la modernisation.

SOURCES

Défenseur des droits. Dématérialisation des services publics : trois ans après, où en est-on ? – Rapport complet (PDF).
2022. https://www.defenseurdesdroits.fr/sites/default/files/2023-07/ddd_rapport_dematerialisation-2022_20220307.pdf

Agence nationale de lutte contre l'illettrisme (ANLCI). L'illectronisme en chiffres. Page de synthèse statistique. 8 avril 2025. <https://www.anlci.gouv.fr/illectronisme/illectronisme-en-chiffres/>
ANLCI – Observatoire de l'illettrisme et de l'illectronisme

Illettrisme, innumérisme, illectronisme les moins de 30 ans : 2025, année des jeunes pour l'ANLCI. 8 septembre 2025. https://www.anlci.gouv.fr/app/uploads/2025/04/20250908_CP_JNAI2025.pdf

Quand la fracture numérique devient une fracture juridique

DE L'ILLECTRONISME À L'INÉGALITÉ DEVANT LE DROIT

L'illectronisme libre

La fracture numérique est longtemps restée cantonnée au registre de l'équipement et des compétences techniques. Ne pas avoir d'ordinateur, de connexion stable ou de maîtrise des outils était perçu comme un handicap social ou professionnel. À l'horizon 2040, cette lecture est insuffisante : la fracture numérique se transforme progressivement en fracture juridique, c'est-à-dire en inégalité réelle d'accès aux droits, à la preuve et à la protection juridique.

Selon les travaux de l'ANLCI et de l'INSEE, environ 15 % des adultes en France sont aujourd'hui en situation d'illectronisme strict, incapables d'utiliser de manière

autonome les outils numériques de base, et près de 40 % des usagers déclarent rencontrer des difficultés significatives face aux démarches administratives en ligne ; environ un quart disent avoir déjà renoncé à une démarche pour cette raison (baromètres Défenseur des droits / vie publique).

Ces chiffres ne traduisent pas seulement un déficit de compétences. Ils révèlent un décalage croissant entre la complexité juridique des situations de vie et la simplicité apparente des interfaces numériques. Derrière un formulaire en ligne se jouent souvent des enjeux patrimoniaux, familiaux ou professionnels lourds : transmission, séparation, création d'activité, endettement, protection d'un proche vulnérable.



LE RENONCEMENT AU DROIT : UN PHÉNOMÈNE MASSIF ET SILENCIEUX

Circulez, il y a tout à voir

L'un des effets les plus préoccupants de cette évolution est la montée du renoncement au droit. Les études du Défenseur des droits montrent que ce renoncement touche prioritairement les personnes âgées, confrontées à des interfaces évolutives et peu lisibles ; les ménages modestes, pour lesquels une erreur administrative peut avoir des conséquences immédiates ; les personnes en situation de handicap ; mais aussi des actifs insérés, indépendants ou cadres, confrontés

à des procédures numériques complexes dans des moments de forte charge émotionnelle (séparation, décès, crise financière).

À l'horizon 2040, ce phénomène devrait s'amplifier sous l'effet conjugué de plusieurs tendances lourdes : vieillissement de la population, complexification des parcours de vie, multiplication des situations transfrontalières, accroissement des patrimoines immatériels. Le risque est alors clair : une société où le droit existe formellement, mais où une partie croissante de la population peine à y accéder de manière effective.

COMPRÉHENSION JURIDIQUE ET CONSENTEMENT FRAGILISÉ

La fracture juridique ne se manifeste pas uniquement par l'absence de démarches. Elle s'exprime aussi dans la fragilisation du consentement. Dans un environnement dématérialisé, l'acte juridique tend à être dissocié du moment d'explication et de mise en perspective. La signature électronique, devenue courante dans de nombreux domaines, illustre cette tension. Juridiquement, elle peut être parfaitement valide. Socialement, elle peut être vécue comme abstraite, impersonnelle, voire contrainte. Des retours qualitatifs de professionnels du droit montrent que de nombreux signataires peinent à distinguer ce qui relève d'une

simple formalité, ce qui engage durablement leur patrimoine ou leur responsabilité, et ce qui pourra être opposé en cas de litige.

Cette fragilité est particulièrement marquée dans certaines situations : successions complexes, indivisions, engagements financiers croisés, aides familiales informelles, relations entre plateformes et travailleurs indépendants. Le consentement est alors juridiquement établi, mais contestable dans son esprit, ouvrant la voie à des conflits ultérieurs.

*Je sais que
je ne sais pas*

TERRITOIRES, INÉGALITÉS ET SPÉCIFICITÉS DU GRAND PARIS

La fracture juridique liée au numérique ne se répartit pas uniformément sur le territoire. À l'échelle du Grand Paris, elle prend des formes spécifiques, liées à la densité démographique, à la diversité sociale et culturelle, et à la concentration de situations patrimoniales complexes.

On y observe à la fois une forte proportion de ménages très connectés, habitués aux démarches en ligne, et des poches importantes de populations éloignées du numérique, parfois au sein d'un même quartier ou

d'une même famille. Le risque est alors une asymétrie de compréhension et de pouvoir, qui fragilise l'équité des décisions.

À l'horizon 2040, ces disparités territoriales pourraient s'accroître si la dématérialisation progresse sans dispositifs d'accompagnement adaptés. Le notariat, par son ancrage local et sa connaissance fine des situations, est particulièrement exposé à ces tensions — mais aussi en position d'y répondre.

« Il nous faut gérer l'exigence de distance et celle de la proximité et surtout ne pas devenir un notaire virtuel ».

François RIPART, notaire individuel, Délégué à l'Assemblée de Liaison des Notaires de France

LE NOTAIRE, UNE INTERFACE HUMAINE DU DROIT NUMÉRIQUE ?

Dans ce contexte, le rôle du notaire évolue sensiblement. Il ne s'agit plus seulement d'authentifier des actes, mais de rétablir une continuité entre le droit, la technique et la compréhension des personnes.

De plus en plus, les citoyens sollicitent le notaire pour vérifier des démarches commencées en ligne, expliquer les conséquences d'actes déjà signés, sécuriser des engagements pris à distance, ou simplement retrouver un interlocuteur capable de traduire un langage administratif ou technique en termes compréhensibles. À l'horizon 2040, cette fonction d'interface

pourrait devenir structurante. Elle suppose : des dispositifs hybrides combinant numérique et présentiel, des temps d'explication renforcés pour les situations sensibles, une attention accrue aux publics fragiles, et une articulation fluide avec les identités numériques publiques et les registres administratifs.

L'enjeu est clair : éviter que la modernisation du droit ne produise une société à deux vitesses, où certains naviguent aisément dans l'univers des preuves numériques, tandis que d'autres en subissent les règles sans en maîtriser les ressorts.

UNE PERSPECTIVE À 2040 : INCLURE POUR SÉCURISER

À l'horizon 2040, l'inclusion numérique et juridique ne pourra plus être pensée comme un simple accompagnement social. Elle deviendra une condition de la sécurité juridique elle-même. Un droit que l'on ne comprend pas, que l'on ne peut pas exercer ou contester, perd de sa légitimité et de son efficacité.

Dans cette perspective, l'authentification notariale prend une dimension nouvelle : elle contribue non seulement à sécuriser les actes, mais aussi à inclure les citoyens dans le droit, en leur permettant d'en comprendre les mécanismes et les effets. Cette fonction d'inclusion est indissociable des deux autres piliers de l'authentification de demain : la sécurisation face aux fraudes, et la capacité à produire des preuves fiables dans un univers numérique complexe.

À RETENIR

PÊCHER EN LIGNE ET... REVENIR BREDOUILLE

Selon le Défenseur des droits, plus de 40 % des Français déclarent rencontrer des difficultés dans leurs démarches administratives en ligne. Environ un quart disent avoir déjà renoncé à une démarche pour cette raison. L'INSEE estime à 15 % la part de la population en situation d'illectronisme strict, mais ce chiffre sous-estime les difficultés réelles face à des situations juridiques complexes.

LE DROIT : PAS SEULEMENT POUR LES AUTRES

Avec le vieillissement de la population, la complexification des parcours de vie et la généralisation du « tout numérique », le risque est celui d'une fracture juridique durable : des droits formellement existants mais de plus en plus difficiles à exercer sans accompagnement humain.

Nouveaux patrimoines, nouvelles preuves

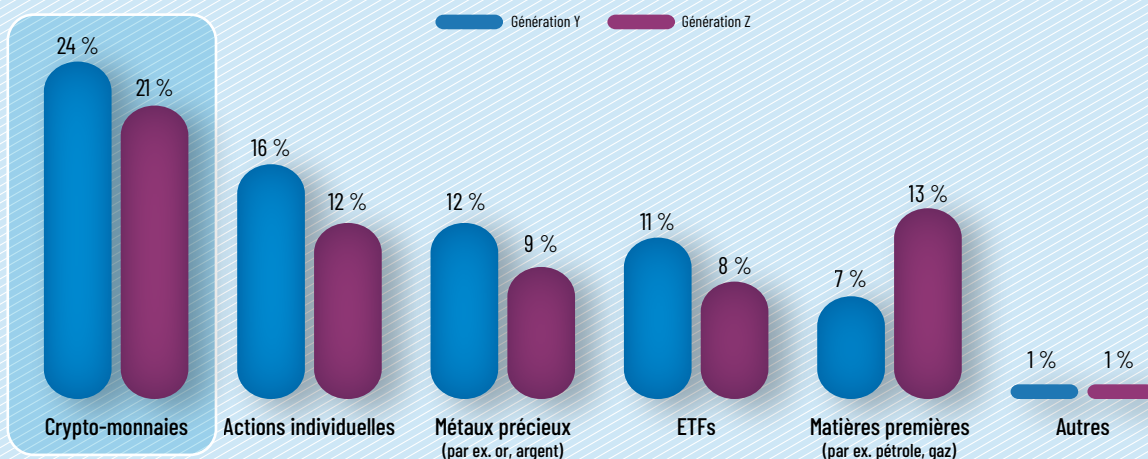
Vivre d'eau fraîche mais... dématérialisée

LA MONTÉE EN PUISSANCE DES PATRIMOINES IMMATÉRIELS

En vingt ans, la structure du patrimoine des ménages s'est déplacée vers l'immatériel : titres dématérialisés, comptes en ligne, droits numériques, contenus et données à valeur économique. À cela s'ajoute l'univers des crypto actifs : en 2023, la part des Français déclarant détenir des crypto-actifs est passée d'environ 9 % à 12 %, soit près de 6,5 millions de personnes, avec une sur représentation des moins de 35 ans et des revenus modestes (source infra).

À l'horizon 2040, une part croissante de la richesse transmissible – notamment pour les générations nées après 1990 – sera constituée d'actifs purement numériques ou dépendant de plateformes : portefeuilles électroniques, comptes de paiement, droits d'accès à des services, bibliothèques de contenus, droits d'auteur hybrides, réputations et identités en ligne. Le patrimoine « par défaut visible » (immobilier, comptes bancaires classiques) ne sera plus la totalité, mais seulement la partie émergée.

Les cryptos-monnaies sont désormais la classe d'actifs la plus populaire auprès de la génération Z et la génération Y



Source : Bitpanda/YouGov 2024

DES PATRIMOINES DIFFICILES À IDENTIFIER... ET À TRANSMETTRE

Ces patrimoines sont souvent invisibles pour le droit : ils ne figurent pas dans les inventaires standards, sont disséminés sur des dizaines de plateformes, parfois situées hors UE, et dépendent de clés, mots de passe ou authentifications fortes. Des estimations internationales évoquent déjà des dizaines de milliards d'euros de crypto-actifs devenus inaccessibles à la suite de décès ou de pertes de clés privées, sans qu'aucune procédure successorale ne permette de les récupérer.

Les professionnels français commencent à rencontrer les mêmes situations : portefeuilles numériques dont personne ne connaît l'existence, comptes

de plateformes clôturés faute de preuve, contenus monétisés (chaînes, comptes, bibliothèques) qui s'éteignent avec la disparition de leur titulaire, données professionnelles stockées « dans le cloud » d'un salarié décédé ou parti sans transmission organisée. À chaque fois, c'est une double perte : perte patrimoniale pour les héritiers, et perte de cohérence pour la transmission. Propriété, preuve et contrôle : un triangle instable

Les patrimoines numériques reposent sur un triangle instable : la propriété juridique, le contrôle technique et la preuve d'existence ne coïncident plus. Détenir un actif numérique, c'est souvent contrôler un identifiant, une clé ou un facteur biométrique plus

qu'un « bien » au sens classique. Si l'accès est perdu, piraté ou suspendu par la plateforme, la propriété devient théorique, même si le droit continue de la reconnaître.

Cette tension va s'accroître avec la tokenisation : plusieurs rapports internationaux anticipent la tokenisation d'une partie significative des actifs

financiers, des parts d'entreprise et de certains actifs immobiliers d'ici 2035, pour des montants de plusieurs milliers de milliards d'euros à l'échelle mondiale. La question centrale devient alors : qui peut prouver quoi, devant qui, et sur quel registre – celui d'une plateforme privée, d'un registre distribué, ou d'un tiers de confiance ?

TRANSMISSION, OUBLI ET DROIT À L'EFFACEMENT

Les patrimoines numériques mêlent persistance et fragilité. Certains éléments demeurent en ligne (comptes, traces, contenus) bien après le décès ; d'autres disparaissent instantanément avec la fermeture d'un compte ou l'expiration d'une clé. Le RGPD et le droit à l'effacement renforcent encore ces tensions : ce qui a une valeur symbolique ou économique pour les proches peut être supprimé à la demande de la personne ou d'un opérateur, tandis que des traces indésirables restent parfois impossibles à effacer.

À l'horizon 2040, les familles seront de plus en plus souvent confrontées à des arbitrages inédits : quels comptes transmettre, quels contenus conserver, quelles identités numériques clôturer ou maintenir sous une forme mémorielle, comment articuler la volonté du défunt avec les attentes des héritiers et les obligations légales ? La question ne sera plus seulement « que vaut ce bien ? », mais « que faisons-nous de cette présence numérique ? ».

**De la gomme
mais aussi du
caoutchouc**

USURPATION D'IDENTITÉ ET APPROPRIATION FRAUDULEUSE

Ces patrimoines immatériels sont fortement exposés à l'usurpation. En France, les services de l'État estiment que plusieurs centaines de milliers de personnes sont victimes chaque année d'usurpations d'identité ou de tentatives, en hausse continue, et la cybercriminalité exploite déjà les portefeuilles et identités numériques.

Europol souligne la croissance rapide des fraudes liées aux comptes en ligne, aux identités numériques et aux actifs crypto, alimentée par des fuites massives de données personnelles.

**Ce qui est acquis
est à qui ?**

L'appropriation frauduleuse ne porte plus seulement sur des sommes d'argent : prise de contrôle de comptes à forte audience, revente d'avatars ou de bibliothèques de contenus, détournement de droits d'accès ou de « points » valorisables, modification de données professionnelles. À l'horizon 2040, si les identités et portefeuilles numériques deviennent le socle des patrimoines, ces risques d'appropriation devront être traités au même niveau que la protection d'un compte bancaire ou d'un titre de propriété.

DÉFINITION DE L'ACTE AUTHENTIQUE

C'est un écrit rédigé par un officier public (notaire, commissaire de justice-ex huissier...), qui constitue la forme la plus aboutie de preuve écrite en droit français. L'acte notarié est doté de la force exécutoire, ce qui signifie qu'il est d'application immédiate sans qu'il soit nécessaire de passer par la case tribunal.

« La transmission des patrimoines en crypto-actifs est particulièrement complexe. Ces patrimoines, par leur nature même, nécessitent un encadrement juridique renforcé : la sécurité qu'ils exigent rend l'intervention des notaires non seulement pertinente, mais essentielle. »

Pierre Tarrade, Président de la Chambre des notaires de Paris

VERS UNE SÉCURISATION NOTARIALE DES PATRIMOINES NUMÉRIQUES ?

Pour le notariat, le défi est double : rendre visibles ces patrimoines et les inscrire dans une chaîne de preuve juridiquement opposable. Plusieurs voies se dessinent d'ici 2040 :

- inventaires patrimoniaux intégrant systématiquement les actifs numériques, même modestes, sur la base de check-lists et de questionnaires structurés ;
- coffres-forts numériques à valeur probatoire, permettant de conserver de façon sécurisée clés, accès, directives patrimoniales et instructions de transmission ;
- attestations d'existence et d'intégrité pour certains actifs identifiés (portefeuilles, droits, contenus), éventuellement appuyées sur des registres publics ou distribués ;

- articulation avec les identités numériques reconnues (France Identité, Wallet européen) pour lier plus clairement une personne et ses actifs numériques transmissibles.

L'enjeu n'est pas que les notaires deviennent des « gestionnaires de crypto-portefeuilles », mais qu'ils réintroduisent une preuve juridique et humaine dans un univers où la valeur est de plus en plus portée par des dispositifs techniques opaques pour le grand public. Sans ce travail d'identification et de formalisation, une part croissante de la richesse – notamment des classes moyennes urbaines jeunes – risque de se perdre ou de devenir source de conflits.

Ouf ! Le crypto notaire n'existe pas

2040 : RENDRE VISIBLE L'INVISIBLE

À l'horizon 2040, une partie stratégique de l'authentification consistera à rendre visible l'invisible : faire entrer les patrimoines numériques dans le champ du droit ordinaire, sans alourdir excessivement les démarches ni exclure les publics les moins à l'aise avec ces outils. Si ces actifs restent hors radar, le risque est double : perte de richesse pour les familles et affaiblissement de la confiance dans les mécanismes de transmission, qui apparaîtront décalés par rapport à la réalité des patrimoines.

À l'inverse, une prise en compte maîtrisée de ces actifs – par le notariat et par l'écosystème juridique au sens large – peut renforcer la sécurité juridique et la continuité patrimoniale dans un monde de plus en plus dématérialisé. C'est sur ce terrain que se déploie la suite du chapitre : celui d'une ère où les faux crédibles, les usurpations et les manipulations de preuve viennent mettre à l'épreuve la frontière entre vrai et faux, y compris pour ces nouveaux patrimoines.

À RETENIR

Environ 10 % des Français déclarent avoir détenu ou détenir des crypto-actifs ; cette proportion dépasse 20 % chez les moins de 35 ans (Banque de France, AMF). À l'échelle mondiale, plusieurs centaines de milliards d'euros d'actifs numériques circulent aujourd'hui, une partie significative sans intermédiaire central. Aux États-Unis, des estimations évoquent des milliards de dollars de crypto-actifs devenus inaccessibles après décès, faute de transmission des clés privées.

Tendance 2040

Les actifs numériques seront banalisés dans les successions, divorces et transmissions d'entreprises. Le principal risque ne sera pas leur existence, mais leur invisibilité juridique et la perte définitive de valeur en cas de défaut de preuve ou d'organisation successorale.

Le compte de montecrypto

SOURCES

Cour des comptes
Les crypto-actifs : une régulation à renforcer.
Rapport public thématique.
Décembre 2023.
https://www.ccomptes.fr/sites/default/files/2023-12/S2023_1247_Crypto_actifs.pdf
Association pour le développement des actifs numériques (Adan) / KPMG

Web3 et crypto en France et en Europe : adoption, usages et perspectives.
Étude annuelle (édition 2024, données 2023 : 12 % de Français détenteurs de crypto actifs).
26 mars 2024.
<https://kpmg.com/fr/fr/media/press-releases/2024/03/adan-web3-france-europe.html>
Autorité des marchés financiers (AMF)

Rapport annuel (avec encadrés sur les nouveaux investisseurs et les crypto actifs).
19 mars 2024.
https://www.amf-france.org/sites/institutionnel/files/private/2024-08/amf_ra2023_bd.pdf
Organisation de coopération et de développement économiques (OCDE) / AMF
Les nouveaux investisseurs particuliers

en France.
Rapport (chiffres sur la détention de crypto actifs par les ménages).
2023.
https://www.oecd.org/content/dam/oecd/fr/publications/reports/2023/10/new-retail-investors-in-france_9aec-d005/251c1f38-fr.pdf
Binance Academy
Lost Crypto : How Much Cryptocurrency is

Inaccessible Due to Lost Keys?
Article estimant à 3 à 4 millions de BTC perdus, soit 14 - 20 % de l'offre.
29 septembre 2024.
<https://coinpedia.org/guest-post/coinsdrom-highlights-inaccessible-crypto-assets/>
<https://www.binance.com/en/square/post/14234205585361>

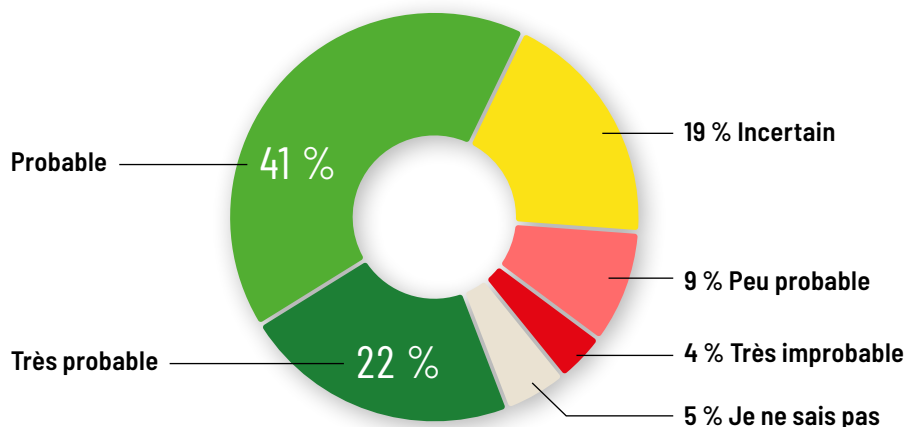
EXTRAIT DE L'ENQUÊTE « Vision 2040 »

À l'horizon 2040, les notaires joueront un rôle important dans la gestion des patrimoines numériques, incluant cryptomonnaies et NFTs, droits d'auteur et autres actifs digitaux.

Les notaires garantiront la sécurité et la légitimité des actifs numériques, dans toutes les transactions légales.

Ils offriront des services sécurisés pour protéger et gérer ces nouvelles formes de propriété et garantiront le droit des héritiers dans l'économie numérique. En raison de l'augmentation rapide

de l'utilisation de ces actifs numériques et des risques associés de fraude et de vol, les notaires utiliseront des protocoles de sécurité avancés et des outils de vérification pour authentifier ces actifs lors des transactions, assurant ainsi leur transfert légal et sécurisé.



Les commentaires montrent deux lectures concurrentes. Pour certains, les patrimoines numériques sont une extension logique de la mission de transmission et de sécurisation. Pour d'autres, l'instabilité de certains actifs et leur proximité avec des univers opaques ou spéculatifs rendent leur intégration incertaine. Le sujet apparaît donc stratégique, mais encore fragile : il exige une montée rapide en compétences si le

notariat veut éviter d'être spectateur d'une part croissante des patrimoines.

Enjeux pour la profession

Former vite, distinguer les différents types d'actifs numériques, bâtir des protocoles de preuve et de transmission crédibles, et éviter un décrochage de la profession sur des objets patrimoniaux déjà présents dans la pratique.

« Avec l'acte authentique nous avons le privilège de la confiance de l'État et sommes garants du consentement de nos clients ».

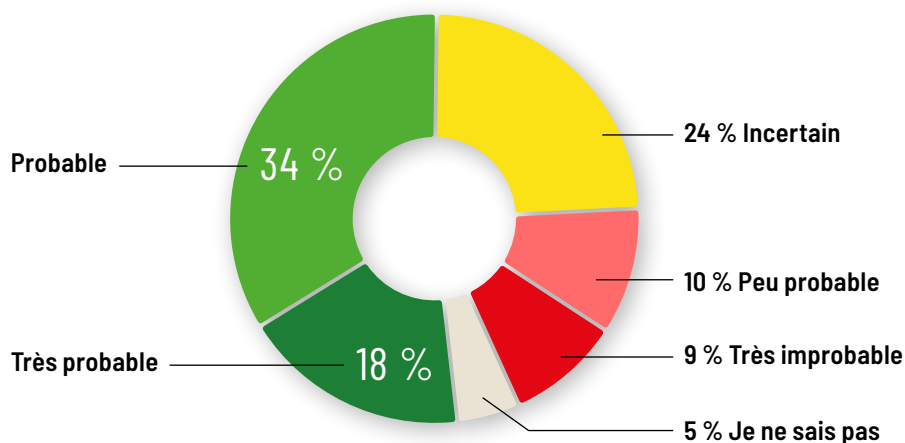
Baptiste BRODIN, jeune notaire titulaire explorant les SPE (Société Plurielle d'Exercice)

EXTRAIT DE L'ENQUÊTE « Vision 2040 »

D'ici 2040, chaque citoyen pourra disposer d'un 'Carnet de vie' au format numérique, centralisant informations juridiques familiales et patrimoniales, proposé par les notaires pour une meilleure gestion des droits et des successions.

Pour répondre à l'accroissement de la complexité des situations patrimoniales et familiales et à la numérisation des services, cette plateforme interactive permettra de centraliser les documents

importants comme les contrats de mariage, PACS, directives anticipées et testaments. Ce dispositif pourra être associé à un « coffre-fort électronique » proposé par les notaires.



Les réponses révèlent un intérêt réel mais aussi une prudence importante. Les notaires reconnaissent que la centralisation des informations juridiques familiales et patrimoniales correspond à une évolution logique dans une société de plus en plus numérisée. Plusieurs commentaires soulignent l'utilité pratique d'un tel outil pour faciliter la transmission des informations au moment des successions ou dans les situations familiales complexes.

Une partie des répondants s'interroge sur la sécurité des données et sur la pertinence pour le notariat de porter seul ce type d'infrastructure numérique. Certains considèrent que ce rôle pourrait être assumé par l'État ou par des plateformes spécialisées.

Enjeux pour la profession

Faire du notariat un tiers de confiance numérique crédible suppose de garantir un très haut niveau de sécurité et d'interopérabilité des données. Le développement d'outils de ce type implique également de clarifier la répartition des rôles entre l'État, les professions juridiques et les opérateurs techniques.

Pour la profession, l'enjeu est moins la création d'un simple produit numérique que la capacité à structurer une infrastructure durable de conservation et de transmission des informations juridiques familiales.

L'ère de l'usurpation d'identité et des faux crédibles

D'UNE FRAUDE MARGINALE À UNE ÉCONOMIE DU FAUX

En quinze ans, l'usurpation d'identité et la fraude en ligne sont passées du statut de nuisance marginale à celui de menace de masse. En 2023, près de 280 000 infractions liées au numérique (escroqueries, vols de données personnelles, usurpations, harcèlement) ont été enregistrées par la police et la gendarmerie, avec une hausse marquée des atteintes à la personne. Les données détaillées du ministère de l'Intérieur montrent une explosion spécifique des fraudes et usurpations d'identité au cours des années 2015-2023, avec

une croissance annuelle moyenne à deux chiffres et plusieurs dizaines de milliers de faits recensés chaque année. Au-delà des chiffres, ces fraudes s'industrialisent : gangs spécialisés, plateformes de services criminels, marchés noirs de données et de faux documents, scripts d'arnaques réutilisables. À l'horizon 2040, la question ne sera plus seulement le nombre de fraudes, mais le fait qu'un faux crédible devienne un risque ordinaire de la vie juridique.

TROIS FORMES DE FAUX, TROIS VULNÉRABILITÉS MAJEURES

Les fraudes contemporaines se déploient sur trois registres complémentaires qui fragilisent la chaîne de confiance.

- Le faux identitaire vise la personne elle-même : exploitation de fuites massives de données, prise de contrôle de comptes, détournement d'identités numériques. Les rapports européens soulignent que ces données – regroupées, revendues, croisées – servent de carburant à de multiples escroqueries, de l'ouverture de comptes à la souscription de crédits, en passant par la création d'identités synthétiques.
- Le faux documentaire cible les pièces : fichiers modifiés,

justificatifs fabriqués, attestations falsifiées. À l'ère des documents numériques, la possibilité d'altérer un PDF, de changer un IBAN, de recomposer un relevé ou un K-bis est démultipliée, et la détection visuelle devient illusoire.

- Le faux contextuel est le plus insidieux : le document et l'identité peuvent être en apparence exacts, mais le consentement est obtenu sous pression, par manipulation ou dans un contexte d'incompréhension. Signatures prises « à chaud » en ligne, pressions familiales, asymétrie d'information dans les couples ou au sein des familles recomposées : ces situations ne se laissent pas réduire à la catégorie pénale classique de la fraude, mais fragilisent la réalité de l'engagement.

*Il y a du faux
dans le vrai
et du vrai
dans le faux*

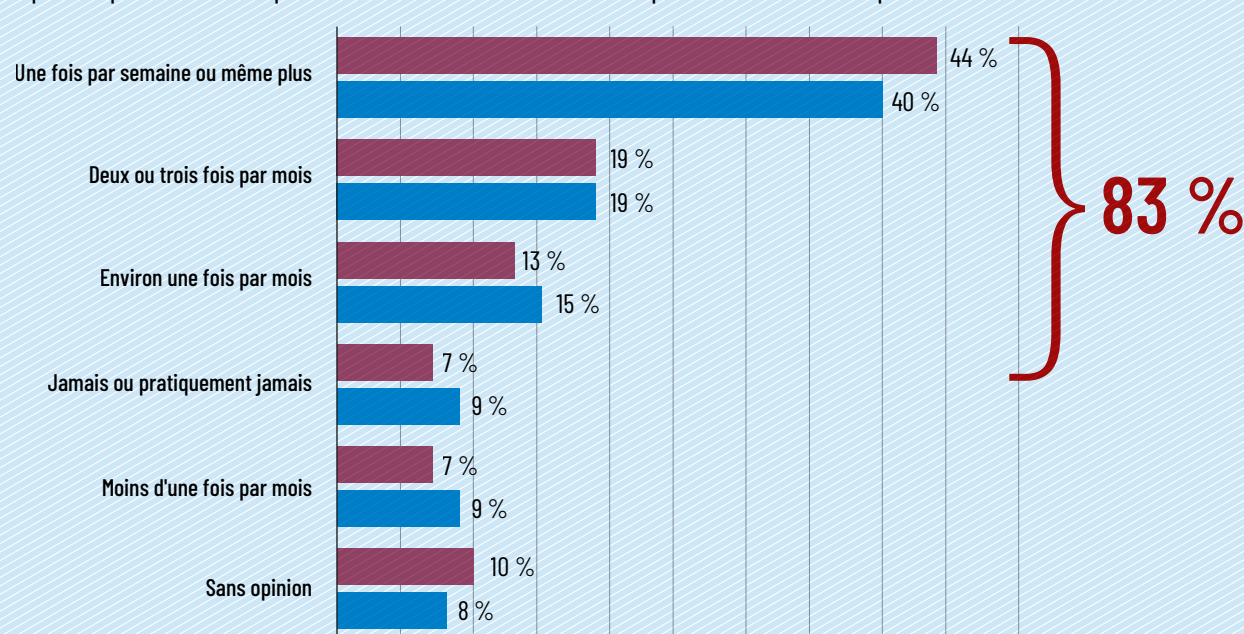
L'IRRUPTION DES IA GÉNÉRATIVES ET DES DEEPFAKES

Les outils d'IA générative changent d'échelle la menace. Dès 2019, une entreprise européenne s'est fait détourner 220 000 euros après que son dirigeant a été trompé par une voix synthétique imitant celle de son supérieur hiérarchique, combinée à un e-mail piraté. En 2025, les analyses de terrain alertent sur l'essor des fraudes au virement basées sur des deepfakes vocaux ou faciaux, visant directement les directions financières, trésoreries et services comptables.

Europol et les cellules de cyberdéfense considèrent désormais les deepfakes comme une « prochaine génération » d'outils de fraude, capables de produire des conversations crédibles, des visioconférences manipulées, voire des « preuves » audio vidéo factices. À l'horizon 2035-2040, il sera de plus en plus difficile de considérer qu'un échange par visio ou un enregistrement audio constitue, en soi, un élément probant solide, si cet échange n'est pas inscrit dans une chaîne de vérifications renforcées.

La fréquence d'exposition au « Fake news »

À quelle fréquence diriez-vous que vous êtes confrontés à des informations qui déforment la réalité ou qui sont même fausses ?



Source : Baromètres Sofres et Kantar Onepoint pour La Croix. Janvier 2020 - Janvier 2021

CONSÉQUENCES JURIDIQUES ET SOCIALES

Cette montée en puissance du faux crédible mine la confiance au-delà de la seule sphère pénale. Pour les particuliers, elle nourrit un sentiment diffus de vulnérabilité : peur d'être piégé lors de démarches à distance, doute sur l'authenticité des interlocuteurs, réticence à signer numériquement des engagements lourds. Pour les entreprises et les professions juridiques, elle se traduit par un surcroît de contrôles, de diligences, de documentation, et par une plus grande exposition à la responsabilité en cas d'échec.

À l'horizon 2040, le risque est celui d'une inflation de la défiance : si tout peut être falsifié ou contesté, si chaque identité numérique et chaque document

peut être mis en doute, la valeur des engagements et la fluidité des transactions peuvent en pâtir, renchérissant les coûts de sécurisation et rallongeant les délais de décision.

Vers une authentification renforcée et contextualisée

Les réponses ne peuvent être uniquement techniques. Les outils se renforcent certes : authentification multifacteurs, preuves de vie (gestuelle, interaction en temps réel), biométrie, horodatage qualifié, analyses comportementales. Mais ils doivent s'inscrire dans

des dispositifs qui prennent en compte le contexte de l'engagement : qui signe, dans quelles conditions, avec quel niveau de compréhension.

On voit déjà émerger des modèles combinant :

- vérification d'identité croisée (pièces officielles, identité numérique, biométrie, empreinte comportementale);
- sécurisation du contexte de signature à distance (environnement contrôlé, enregistrement de la session, possibilité de relecture et de pause);
- conservation probatoire des traces (journaux d'audit, enregistrements, métadonnées), permettant de reconstituer le déroulé d'une opération en cas de litige;

- intervention humaine qualifiée pour expliquer, reformuler, vérifier le consentement, notamment dans les situations sensibles (succession, partage, renonciation à droits, garanties familiales).

Demain comme aujourd'hui, le notaire ne saurait être réduit au rôle de « dernier maillon » qui appose un sceau sur un acte pré-fabrique. Il demeure l'architecte de la confiance : celui qui conçoit la chaîne de preuve, choisit où l'automatisation est pertinente, où l'interaction humaine est indispensable, et qui assume la responsabilité de dire qu'un engagement n'est pas seulement techniquement signé, mais socialement et juridiquement crédible.

À RETENIR

Qui Suis-Je, Descartes ou des cartes ?

En France, plus de 250 000 personnes sont victimes chaque année d'usurpation d'identité ou de tentatives avérées (ministère de l'Intérieur). À l'échelle européenne, Europol classe désormais la fraude documentaire et identitaire parmi les premiers vecteurs de criminalité organisée, en lien avec la cybercriminalité et le blanchiment. Plusieurs dizaines de millions de données personnelles concernant des résidents français ont été compromises lors de fuites massives depuis 2020 (attaques d'entreprises, d'administrations, de plateformes).

Tendance 2040

La généralisation des outils d'IA générative rendra les faux plus accessibles, plus crédibles et plus difficiles à détecter. Le risque majeur n'est pas seulement l'augmentation du volume des fraudes, mais la perte de valeur probante de preuves autrefois considérées comme fiables (image, voix, document signé à distance).

2040 : DE LA PREUVE TECHNIQUE À LA PREUVE VÉCUE

À l'horizon 2040, l'authenticité ne peut toujours pas se réduire à la conformité d'une signature à un référentiel technique. Dans un univers saturé de faux crédibles, la preuve devra être robuste techniquement, mais aussi vécue comme légitime par les parties et par les juges. Cela implique d'intégrer dans l'authentification des dimensions longtemps considérées comme périphériques : les circonstances de l'engagement, la compréhension effective, les vulnérabilités éventuelles,

les asymétries d'information.

Pour le notariat, cette évolution est à la fois une contrainte et une opportunité : contrainte, car elle impose un investissement important dans la sécurisation numérique et la

documentation des dossiers ; opportunité, car elle réaffirme la valeur de l'intervention d'un tiers de confiance humain dans un monde où la frontière entre vrai et faux devient difficile à tracer.

La décalcomanie n'est pas notariale

SOURCES

Ministère de l'Intérieur – Service statistique ministériel de la sécurité intérieure (SSMSI)
Analyse statistique (2016 – 2023, 1,73 million de crimes et délits liés au numérique, 278 770 faits en 2023, +40 % en 5 ans).
29 avril 2024.
<https://www.interieur.gouv.fr/Interstats/Actualites/Les-infractions-liees-au-numerique-enregistrees-par-la-police-et-la-gendarmerie-nationales>
Cybermalveillance.gouv.fr
Rapport d'activité 2024 – tendances de la menace (hameçonnage, faux conseillers, deepfakes, IA générative).
19 janvier 2026.

<https://www.cybermalveillance.gouv.fr/tous-nos-contenus/actualites/rapport-activite-2024>
Perenne IT.
Rapport d'activité 2023 : Cybermalveillance (hausse de 78 % des escroqueries au faux conseiller bancaire ; piratage de compte et risques d'usurpation).
6 mars 2025.
<https://www.perenne-it.fr/cybermalveillance-gouv-fr-publie-son-etat-de-la-menace-2023/>
Challenges. « On n'est jamais en sécurité » : ces victimes d'usurpation d'identité racontent leur calvaire. (200 000 personnes victimes d'usurpation d'identité chaque année ; 32 346 demandes d'assistance pour suspicion d'usurpation en 2022, 45 395 en 2023,

64 830 en 2024).
30 janvier 2025.
https://www.challenges.fr/economie/on-nest-jamais-en-securite-ces-victimes-dusurpation-didentite-racontent-leur-calvaire_587542
Forum des compétences / synthèse sources Europol, ENISA, FBI
Deepfake vocal, usurpation faciale et fraude au virement 2.0.
Article de veille (Europol EC3 : deepfakes comme « prochaine grande vague » d'attaques financières ; hausse de 40 % des fraudes impliquant l'IA ; étude UCL montrant qu'un deepfake vocal peut tromper 9 humains sur 10).

10 décembre 2025.
<https://www.forum-des-competences.org/deepfake-usurpation-bancaire/>
7.Tovat3k (veille cybersécurité), Europol IOCTA 2025
Phishing boosté à l'IA : où en sommes nous en 2025 et comment se défendre vraiment ?
19 novembre 2025.
<https://tovat3k.fr/phishing-booste-a-lia-ou-en-sommes-nous-en-2025-et-comment-se-defendre-vraiment/>



LCB-FT : du papier à la donnée

UNE MISSION DEVENUE CENTRALE DANS L'ÉCOSYSTÈME JURIDIQUE

La page blanche a mauvaise mine

En vingt ans, la **lutte contre le blanchiment de capitaux et le financement du terrorisme (LCB-FT)** est passée de la « conformité obligatoire » à un pilier de la sécurité financière et de la crédibilité des professions du droit. TRACFIN reçoit désormais un volume record de signalements : plus de 180 000 déclarations de soupçon en 2023, soit presque dix fois plus qu'au début des années 2010, toutes professions confondues.

Les notaires y prennent une place croissante. Les données récentes montrent une augmentation significative des déclarations provenant des offices, en particulier sur les opérations immobilières, les transmissions patrimoniales et les restructurations d'actifs complexes. Cette montée en charge traduit un changement de paradigme : il ne s'agit plus seulement de vérifier une identité et un acte, mais de s'assurer que l'opération s'inscrit dans un circuit financier licite et cohérent.

DE LA VIGILANCE PONCTUELLE À LA VIGILANCE CONTINUE

Le modèle classique reposait sur une vigilance « à l'entrée » : identification des parties, collecte de quelques justificatifs, appréciation qualitative de l'origine des fonds, puis archivage. Ce schéma ne suffit plus face à la complexification des montages, à la répétition d'opérations et à la circulation rapide des flux entre juridictions.

Les régulateurs et TRACFIN (c'est-à-dire le service de renseignement financier de l'État en charge notamment de recueillir les déclarations de soupçon des professionnels, dont les notaires, en matière de lutte contre le blanchiment des capitaux et de financement du terrorisme) poussent vers un modèle plus dynamique : profils de risque mis à jour, suivi des anomalies, croisement de données internes et externes. À l'horizon 2040, la LCB-FT dans les offices pourrait s'appuyer sur :

- des outils de scoring automatisé, intégrant origine géographique, nature des actifs (y compris numériques), historique de la relation et typologie d'opérations ;
- une segmentation fine des clients et dossiers selon leur exposition au risque, avec des diligences renforcées sur certains flux (transfrontaliers, complexes, crypto-compatibles) ;
- une capacité accrue à documenter la cohérence économique de l'opération, au-delà de la simple conformité formelle des pièces.

Dans cette logique, l'authenticité de l'acte n'est plus dissociable de l'analyse de l'argent qui le sous-tend.

L'extension des périmètres de risque

Plusieurs tendances structurent l'élargissement du champ de vigilance. D'abord, la complexification des flux : structures interposées, multiplicité des comptes, juridictions multiples, véhicules hybrides. Ensuite, la montée en puissance des crypto-actifs et des instruments décentralisés : la Cour des comptes rappelle que plusieurs centaines de milliards d'euros de transactions en crypto-actifs sont réalisées chaque année en Europe, avec des risques spécifiques de dissimulation et de contournement.

Enfin, la porosité croissante entre sphères licites et illicites rend l'analyse plus délicate : les mêmes outils – plateformes, sociétés écrans, circuits numériques – peuvent servir à optimiser des situations parfaitement légales ou à masquer des flux illicites. Pour un notaire, cela signifie qu'une opération apparemment classique (cession de titres, achat immobilier, apport à une structure) peut receler des risques LCB-FT significatifs si l'on remonte la chaîne des fonds.

Cas d'usage prospectif : une opération complexe en 2040

En 2040, une opération patrimoniale de taille moyenne peut mobiliser une chaîne LCB FT dense. On peut imaginer, par exemple, la cession de titres d'une société de services du Grand Paris à un investisseur étranger, en partie financée par la conversion de crypto-actifs :

- l'authentification combine identité numérique européenne, vérification biométrique et preuves de vie, pour les dirigeants et les bénéficiaires effectifs ;

- l'origine des fonds est retracée depuis plusieurs plateformes, avec des rapports d'analyse de blockchain fournis par des prestataires spécialisés ;
- les registres des bénéficiaires effectifs, interconnectés à l'échelle européenne, permettent d'identifier rapidement les chaînes de contrôle ;
- un outil de scoring interne à l'office signale certains facteurs de risque (juridiction d'enregistrement, nature des flux, antécédents).

En cas d'anomalie, le dossier ne se clôt pas seulement par un acte : il génère un signalement à TRACFIN, accompagné d'un journal d'audit retraçant les vérifications réalisées, et cet historique devient lui-même un élément de preuve en cas de contrôle ou de contentieux ultérieur.

De nouvelles responsabilités pour les offices

Cette évolution impose une transformation organisationnelle des offices notariaux. On voit déjà apparaître des référents LCB-FT, des outils partagés au sein des chambres, des formations dédiées aux flux numériques et aux crypto-actifs, ainsi qu'un renforcement des procédures d'archivage et de traçabilité.

À l'horizon 2040, la fonction LCB-FT pourrait devenir un pilier aussi structurant que l'authentification ou le conseil patrimonial : elle conditionnera la capacité de la profession à travailler avec les banques, les régulateurs et les assureurs, et à rester un maillon crédible dans les chaînes internationales de conformité. Pour les notaires du Grand Paris, exposés à des flux importants et à des montages internationaux, la maîtrise de ces dispositifs sera un facteur direct d'attractivité – ou au contraire un motif d'exclusion de certains dossiers si elle est jugée insuffisante.

Une entrée, c'est une sortie que l'on prend à l'envers

UNE AUTHENTICITÉ ÉLARGIE À LA PROBITÉ FINANCIÈRE

La LCB-FT illustre une mutation profonde de l'authenticité. Authentifier ne consiste plus seulement à vérifier que les signatures sont valables et que les parties existent, mais à attester que l'acte s'inscrit dans un circuit financier licite, compréhensible et traçable. L'authenticité se déplace ainsi du seul document vers

l'ensemble de la chaîne de valeur : personnes, actifs, flux, contexte économique.

À l'horizon 2040, cette extension de l'authenticité à la probité financière renforcera le

rôle du notaire comme gardien de la confiance économique dans un environnement de flux dématérialisés, mondialisés et parfois opaques. Elle rend d'autant plus nécessaire une réflexion sur les outils technologiques

susceptibles d'aider – registres, blockchains, automatisation – et sur leurs limites, qui feront l'objet du bloc suivant consacré aux registres de confiance et à la place réelle de la technologie dans cette architecture de preuve.

Authentifiez qu'ils disaient, vous en verrez des anomalies

À RETENIR.

Le nombre de déclarations de soupçon reçues par TRACFIN est passé d'environ 20 000 en 2010 à plus de 160 000 en 2023, 211 000 en 2024... toutes professions confondues.

Les professions juridiques, dont les notaires, sont de plus en plus sollicitées en amont des opérations à risque (immobilier, restructurations patrimoniales, flux internationaux).

Tendance 2040

La LCB-FT évoluera d'une logique de vigilance ponctuelle vers une vigilance continue, fondée sur la donnée, le suivi des flux et l'analyse des incohérences. L'authenticité s'étendra ainsi à l'origine, à la trajectoire et à la cohérence économique des fonds.

SOURCES

1. Tracfin
Rapport d'activité 2023.
Rapport annuel (statistiques des déclarations de soupçon, évolution 2010 – 2023).
2024.
<https://www.economie.gouv.fr/tracfin/rapport-dactivite-tracfin> (page d'accès aux rapports annuels, lien vers le PDF 2023) [tu pourras préciser le lien direct vers le PDF si besoin]
2. Tracfin (données vulgarisées)
Rapport Tracfin 2023 : les points clés du nouveau bilan.

Article de synthèse (190 653 signalements en 2023, +14 % vs 2022 ; 188 556 déclarations de soupçon).
12 février 2025.
<https://www.kanta.fr/articles/synthese-du-rapport-2023-tracfin>
3. Actu juridique
L'activité de Tracfin s'intensifie.
Article d'analyse (190 653 déclarations de soupçon en 2023, hausse de 15 % vs 2022 ; focus professions assujetties).
24 septembre 2024.
<https://www.actu-juridique.fr/fisca->

[fiscal-finance.fr/activite-de-tracfin-sintensifie/](https://www.fiscal-finance.fr/activite-de-tracfin-sintensifie/)
4. Cour des comptes
Les crypto-actifs : une régulation à renforcer.
Rapport public thématique (partie sur les obligations LCB FT des PSAN et les volumes de transactions crypto en Europe).
Décembre 2023.
https://www.ccomptes.fr/sites/default/files/2023-12/S2023_1247_Crypto_actifs.pdf

Blockchain, registres de confiance et limites technologiques

L'ATTRAIT DES REGISTRES DISTRIBUÉS : INTÉGRITÉ ET ANTÉRIORITÉ

Depuis le milieu des années 2010, les technologies de registre distribué (blockchain et assimilées) s'imposent comme nouveaux outils de preuve. Leur promesse est claire : une fois l'empreinte d'un document ou d'une transaction inscrite dans un registre public, il devient possible de démontrer son existence à une date donnée et de détecter toute altération ultérieure.

En 2025, le tribunal judiciaire de Marseille a explicitement reconnu la valeur probante d'un horodatage

blockchain combiné à un constat d'huissier pour établir l'antériorité d'une création en matière de propriété intellectuelle, marquant un tournant symbolique dans l'acceptation de ces preuves techniques par les juges. À l'horizon 2040, ces usages devraient se diffuser dans d'autres domaines : certification de documents, horodatage de pièces LCB-FT, traçabilité contractuelle, gestion documentaire.

CE QUE LA BLOCKCHAIN NE PROUVE PAS

Cette reconnaissance ne doit pas masquer les limites intrinsèques de ces outils. Un registre distribué peut prouver que quelque chose existait à telle date et n'a pas été modifié, mais il ne dit rien, par lui-même, sur :

- l'identité réelle de la personne qui a déposé ou signé ;
- la conscience et la compréhension avec lesquelles elle l'a fait ;
- le caractère licite de l'opération ou la cohérence de l'acte ;

- le contexte humain, familial ou patrimonial de l'engagement.

Les analyses doctrinales insistent : la blockchain fournit une preuve d'intégrité et de date, mais ne résout pas les questions d'identification, de consentement ni de qualification juridique. À l'horizon 2040, le risque n'est donc pas l'absence de technologie, mais la confusion entre preuve technique et authenticité juridique.

Block chaînon manquant

L'ILLUSION DE L'AUTOMATISATION TOTALE

Les débats sur les smart contracts illustrent cette confusion potentielle. Ces programmes auto-exécutants sont efficaces pour des engagements simples et standardisés (conditions de paiement, déclenchement de garanties, répartition automatisée de redevances, etc.), mais se heurtent vite aux réalités du droit des contrats : nécessité d'identifier clairement les parties, de pouvoir modifier un contrat par accord mutuel,

de prendre en compte des aléas ou des situations de vulnérabilité.

Les analyses juridiques rappellent que l'immuabilité technique d'un smart contract entre en tension avec la possibilité, fondamentale en droit civil, de renégocier ou d'annuler un engagement en cas de changement

de circonstances, de vice du consentement ou de déséquilibre manifeste. À l'horizon 2040, il est donc peu probable que les smart contracts remplacent les actes notariés : ils resteront des briques utiles pour automatiser certaines obligations, mais sous le contrôle d'un cadre juridique et d'un tiers de confiance.

Vers un modèle hybride de l'authenticité

Les perspectives les plus crédibles convergent vers un modèle hybride, qui combine plusieurs couches de preuve complémentaires.

- Identité numérique : eIDAS 2.0 impose à chaque État membre de proposer un portefeuille d'identité numérique (EUDI Wallet) d'ici fin 2026, avec un objectif de 80 % d'utilisateurs couverts en 2030,

Mon notaire est smart et même davantage



permettant de stocker des attributs certifiés (identité, diplômes, statuts) et de signer au plus haut niveau de confiance.

- Signature électronique qualifiée : elle ancre l'engagement juridique, en liant la personne identifiée au contenu de l'acte, dans un cadre reconnu par le droit européen.
- Registre de confiance (dont les blockchains) : il garantit l'intégrité, l'antériorité et la traçabilité des documents et des transactions, et peut servir de socle probatoire commun à plusieurs acteurs.
- Attestation notariale : elle apporte la couche contextuelle : vérification de l'identité réelle, explication, contrôle du consentement, prise en compte du contexte patrimonial et familial, et qualification juridique de l'opération.

Ce modèle ne vise pas à freiner la dématérialisation, mais à la rendre opposable, durable et socialement acceptable. La technologie fournit l'infrastructure de preuve, le notaire en assure l'usage loyal et humain.

2040 : une technologie utile, mais pas suffisante

À l'horizon 2040, les registres de confiance et les outils d'horodatage seront devenus des composants ordinaires de la fabrique de la preuve, comme le papier timbré et le registre papier l'étaient hier. Ils permettront de sécuriser des millions de micro-engagements, de

simplifier les chaînes documentaires et de réduire certains contentieux liés à la preuve d'antériorité ou d'intégrité.

Mais leur portée restera limitée sans le regard juridique et humain qui leur donne sens. Authentifier, en 2040, ne consistera pas à choisir entre technologie et tiers de confiance, mais à articuler les deux : laisser aux registres ce qu'ils savent faire (date, intégrité, traçabilité), et aux notaires et aux autres professionnels du droit ce que la technologie ne peut pas garantir (identité réelle, volonté, licéité, équilibre des engagements).

À RETENIR.

Les registres de confiance (blockchain, horodatage) prouvent qu'un document existait à une date donnée et n'a pas été modifié. Ils ne prouvent pas l'identité réelle de la personne, la qualité du consentement, la licéité de l'opération ni son contexte humain. Le risque est celui de la confusion entre intégrité technique et authenticité juridique.

2040 : l'authenticité reposera sur des chaînes de preuve hybrides – la technologie pour la date et la traçabilité, le notaire pour l'identité, la volonté et le sens juridique.

SOURCES

1. Tribunal judiciaire de Marseille (commenté) Santarelli
Valeur probatoire de la blockchain : première décision du tribunal judiciaire de Marseille.
Article de commentaire d'une décision du 20 mars 2025 sur l'horodatage blockchain en matière de droits d'auteur.
23 novembre 2025.
<https://www.santarelli.com/blockchain-evidential-value/>
2. Cour / doctrine spécialisée
L'horodatage blockchain reconnu par la justice française : un tournant pour la preuve numérique.
Article d'analyse (exemples de décisions admettant la preuve par blockchain).
2 décembre 2025.
[https://www.coexya.eu/publications/lhorodatage-](https://www.coexya.eu/publications/lhorodatage-blockchain-reconnu-par-la-justice-francaise-un-tournant-pour-la-preuve-numerique/)

blockchain-reconnu-par-la-justice-francaise-un-tournant-pour-la-preuve-numerique/
3. Dreyfus & associés
La preuve par blockchain est-elle reconnue en matière de droit d'auteur ?
Article de doctrine (conditions, portée, limites).
14 octobre 2025.
<https://www.dreyfus.fr/2025/10/15/la-preuve-par-blockchain-est-elle-reconnue-en-matiere-de-droit-dauteur/>
4. Deshouillères Avocats
Blockchain timestamping : prouver l'antériorité d'une base de données.
Article d'analyse (horodatage, intégrité, valeur probatoire).
24 juillet 2025.
<https://www.deshouilleres-avocats.com/>

blockchain-timestamping-prouver-lanteriorite-dune-base/
5. Tangram – Notaires de France
Les contrats intelligents peuvent-ils remplacer les actes notariés ?
Article de réflexion sur smart contracts et valeur juridique de l'acte authentique.
2 mars 2025.
<https://tangram.notaires.fr/articles/contrats-intelligents-peuvent-ils-remplacer-actes-notaries-206.htm>
6. Règlement eIDAS 2.0 / identité numérique européenne
Meelo
eIDAS 2.0 : Portefeuille d'identité numérique européen – le guide complet.
Article pédagogique sur l'EUUDI Wallet et les objectifs 2026 – 2030.

14 janvier 2026.
<https://www.getmeelo.com/eidas-2-wallet-europeen-guide/>
7. IT for Business
eIDAS 2.0 : vers une identité numérique européenne unifiée.
Article d'analyse (cibles 80 % de citoyens avec un moyen d'identification numérique reconnu en 2030).
7 octobre 2025.
<https://www.itforbusiness.fr/eidas-2-0-lidentite-numerique-au-coeur-du-prochain-internet-europeen-95299>



NOTARIAT & TRANSIDENTITÉ

Les personnes transgenres constituent une minorité démographique de l'ordre de 0,1 à 0,5 % de la population — mais une forte concentration de situations juridiques complexes. Parcours d'état civil discontinus, documents anciens hétérogènes, identité vécue parfois non encore reconnue juridiquement : la transidentité met à l'épreuve la capacité du notariat à articuler sécurité juridique, respect des personnes et intelligibilité des actes dans le temps.

Exemple : Une personne vend aujourd'hui un bien acquis avant sa transition. Les titres antérieurs mentionnent une autre identité. Pour sécuriser l'acte, une formalité intermédiaire est exigée, rendant visible une trajectoire intime sans nécessité juridique réelle. La preuve est assurée — au prix d'une exposition inutile.

***Le notaire,
jamais hors
cadre***

Quelques dizaines de milliers de personnes concernées, mais potentiellement des centaines de milliers d'actes impactés sur plusieurs décennies (immobilier, successions, donations, filiation), du fait de la longue durée de vie des actes notariés.

À l'horizon 2040, ces situations ne seront donc plus marginales.

Elles annoncent un mouvement plus large : la dissociation croissante entre identité juridique à l'instant T, identité vécue et identité documentée. En ce sens, les personnes transgenres ne sont pas un cas particulier ; elles sont un cas avancé. Le notariat peut subir ces évolutions — au risque de rigidifier ses pratiques — ou en faire un terrain d'innovation juridique : désignation plus fine des personnes, maîtrise de la minimisation des données, clarification des usages professionnels.

Ce faisant, il réaffirme ce qui fait sa singularité : être non seulement un garant de la preuve, mais un tiers de confiance capable d'accompagner les mutations silencieuses de la société, sans renoncer ni à la rigueur, ni à l'humanité.

SOURCES

Trajectoires Jeunes Trans
Chiffres clés prévalence d'environ 0,33 % de personnes trans ou non binaires, soit plus de 180 000 personnes en France.
Consulté en 2025.
<https://trajectoiresjeunesfrans.fr/personnes-concernees-et-proches/chiffres-cles/>

Ministère de la Santé – Haute Autorité de santé
Transitions de genre : améliorer la prise en charge des personnes transgenres.
Présentation des recommandations de la HAS sur les parcours de transition (accès aux soins, formation, données).

27 juillet 2025.
<https://www.vie-publique.fr/en-bref/299647-transitions-de-genre-les-recommandations-de-la-haute-autorite-de-sante>
Défenseure des droits. Décision cadre actualisée (état civil, filiation, accès aux biens et services, respect de l'identité de genre

dans les actes).
17 juin 2025.
<https://www.defenseurdesdroits.fr/droits-des-personnes-trans-genres-la-defenseure-des-droits-publie-une-nouvelle-decision-cadre-8>

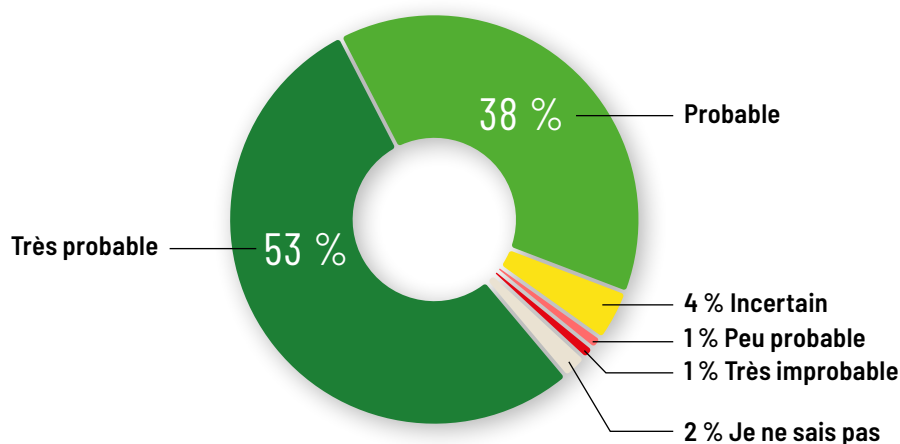
EXTRAIT DE L'ENQUÊTE « Vision 2040 »

D'ici 2040, les notaires se verront confier de nouvelles missions de certification et d'authentification dans des domaines délégués par l'État.

Dans un contexte de rationalisation des services publics, de dématérialisation des procédures, de déjudiciarisation, l'État pourrait déléguer aux notaires des fonctions aujourd'hui exercées par des administrations : certification de données civiles (état civil, filiation, nationalité), authentification de documents numériques sensibles, gestion déléguée de certains registres

publics (titres professionnels, mandats de protection, etc.).

Le notariat, en tant qu'officier public, combine neutralité, sécurité juridique et proximité territoriale : il est bien placé pour incarner ces nouvelles missions, à condition de disposer des outils numériques et des garanties nécessaires et d'une rémunération appropriée.



C'est un item de très forte probabilité, mais traversé par une irritation très lisible dans les commentaires. Les notaires voient bien le mouvement de délégation et de dématérialisation, et reconnaissent que leur statut les place naturellement comme un relais d'intérêt public fondamental dans la société qui vient. Mais la crainte dominante est économique et statutaire : devenir exécutant de missions supplémentaires mal tarifées, sous

contrôle croissant, avec davantage de responsabilité et peu de reconnaissance.

Enjeux pour la profession

Négocier le cadre, la rémunération et les garanties ; éviter la bureaucratisation du notariat ; faire de ces missions un levier de reconnaissance dans la société numérique plutôt qu'une simple extension de responsabilités.

Valoriser et étendre l'acte authentique

UN BESOIN SOCIAL DE PREUVES FIABLES ET NEUTRES

Dans un contexte de dématérialisation généralisée, de circulation instantanée de l'information et de montée des falsifications (IA générative, deepfakes, désinformation), la société exprime un besoin croissant de preuves fiables, durables et impartiales. L'acte authentique, avec sa force probante, sa date certaine, sa force exécutoire et sa conservation organisée, apparaît

comme un rempart structurant contre l'incertitude et le faux.

Ce besoin dépasse désormais les seuls actes « classiques » (immobilier, famille, successions) pour toucher de nouveaux terrains où il n'existe ni cadre probatoire stabilisé, ni tiers neutre clairement identifié.

RAPPEL DU SOCLE : CE QUE GARANTIT DÉJÀ L'ACTE AUTHENTIQUE

Certains actes doivent obligatoirement être reçus par un notaire : l'authenticité est alors une condition de validité ou répond à un intérêt d'ordre public ou privé. D'autres restent libres dans leur forme, mais peuvent, s'ils sont reçus par un notaire, bénéficier des effets de l'acte authentique (date certaine, force probante, force exécutoire, conservation organisée).

Le code de déontologie rappelle ce socle : le notaire, officier public délégué de l'autorité publique, reçoit

tous les actes auxquels les parties veulent donner le caractère d'authenticité, recueille leur consentement, assure la date, la conservation et le dépôt, délivre copies exécutoires et authentiques, et engage sa responsabilité professionnelle. Autrement dit, il fournit déjà un service de continuité, de neutralité et de responsabilité que peu d'acteurs numériques peuvent égaler.

UN PROFESSIONNEL DÉJÀ ACCULTURÉ AU NUMÉRIQUE

Depuis plus de vingt ans, le notariat a intégré les technologies : acte authentique électronique, signature électronique, minutier central électronique, réseaux sécurisés. La profession s'est structurée autour d'infrastructures spécialisées (réseau informatique notarial, outils certifiés) et d'une offre de formation continue (numérique, IA, blockchain, cybersécurité, données personnelles).

Le notaire n'est ni informaticien ni ingénieur en cybersécurité, et n'a pas vocation à le devenir. Il exerce sa mission dans un environnement technologique sécurisé grâce au soutien de ses instances, de prestataires agréés et au dialogue avec les autorités publiques (Justice, ANSSI, CNIL). Il est déjà, de fait, un tiers de confiance numérique – mais ce rôle reste concentré sur un nombre limité d'usages.



ÉTENDRE L'ACTE AUTHENTIQUE À DE NOUVEAUX USAGES

L'idée n'est pas d'imposer l'acte authentique partout, mais d'ouvrir clairement la possibilité d'y recourir pour des situations où la société manque aujourd'hui de preuves fiables, de continuité et de neutralité.

Quelques exemples :

- certificats d'origine ou d'intégrité pour des contenus numériques (photos, vidéos, enregistrements, documents, œuvres, NFT) ;
- conservation sécurisée de données sensibles (directives anticipées, mandats de protection future numériques, documents stratégiques d'entreprise, secrets industriels, clauses sensibles) ;
- preuve d'opérations numériques invisibles mais cruciales (effacement RGPD, respect des droits numériques, horodatage de consentements, constat de contenus en ligne avant suppression) ;
- formalisation de servitudes et conventions d'usage en urbanisme et environnement (usages partagés, engagements écologiques, micro-urbanisme, conventions voisins/collectivités) ;

- actes de la vie sociale et de solidarité (acte « d'aidance », engagements familiaux ou associatifs, contributions non financières, parrainages, tutorats) ;
- sécurisation des relations entre plateformes et travailleurs (contrats hybrides, traçabilité des rémunérations, preuve des conditions générales et des engagements éthiques) ;
- confiance dans l'IA et les systèmes automatisés (traçabilité des modèles, paramètres d'algorithmes, jeux de données utilisés, constats d'audits d'IA).

Dans tous ces domaines, l'acte authentique offre ce qui manque aujourd'hui : un tiers public, une continuité de conservation, une responsabilité clairement identifiée et une force probante supérieure.

**Le notaire :
toujours prêt
et toujours près**

AU-DELÀ DU TIERS DE CONFIANCE, LE NOTAIRE COMME « TIERS DE CONTINUITÉ » À 2040

Ce positionnement aboutit à une vision claire du notaire de 2040 : non pas un producteur de technologie, mais un tiers de continuité et de neutralité dans un environnement saturé de données et de faux crédibles.

- Continuité : parce qu'il inscrit les preuves et engagements dans le temps long (minutier, archives, traçabilité).
- Neutralité : parce qu'il agit comme officier public, impartial, en dehors des intérêts économiques directs des parties ou des plateformes.

- Responsabilité : parce qu'il engage sa responsabilité professionnelle et celle de la profession sur la qualité de la preuve produite.

L'enjeu n'est pas d'« étendre l'authenticité partout », mais de créer une palette d'outils activables à la demande, proportionnés à l'importance des enjeux, qui permettent de sécuriser des situations aujourd'hui laissées à l'informel.

UNE QUESTION STRATÉGIQUE : LE RÉGIME ÉCONOMIQUE DE CES MISSIONS

Reste une question décisive, comment ces nouvelles missions seraient-elles rémunérées ?

- Par des honoraires libres, adaptés à des prestations « sur mesure » fortement intellectuelles (audit, conseil, ingénierie probatoire numérique) ?
- Par des émoluments réglementés, si l'on considère qu'il s'agit de fonctions d'intérêt général à garantir à un prix maîtrisé ?
- Par un régime mixte, distinguant des actes standardisables (certificats, dépôts, constats) et des accompagnements complexes ?

Si ces missions doivent s'imposer durablement et être pleinement investies par la profession – y compris hors clientèle haut de gamme – il faudra un cadre économique qui reconnaisse la charge de travail, le risque pris et l'investissement en compétences. C'est sur ce point que le débat professionnel devra être explicite.

**N'oubliez pas
le service**

The page features a light blue background with several decorative squares of varying shades of blue. A large square is in the top left corner, and another large one is in the bottom left. A smaller square is in the bottom right, and a very small one is in the bottom right corner. The title is centered on the page.

Les notaires dans la transformation

Cette partie est consacrée à la profession elle-même.

Elle s'ouvre par une présentation structurée de la Compagnie, qui en précise les caractéristiques : démographie, organisation des offices, répartition des activités, poids économique et dynamiques récentes. Elle met en évidence une profession marquée par une croissance rapide et par une forte inscription dans les dynamiques du Grand Paris.

Elle examine ensuite les évolutions internes : transformation du travail dans les offices, exigences accrues en matière de management, attractivité et parcours professionnels, organisation collective, place du numérique et de l'intelligence artificielle.

État des lieux de la Compagnie

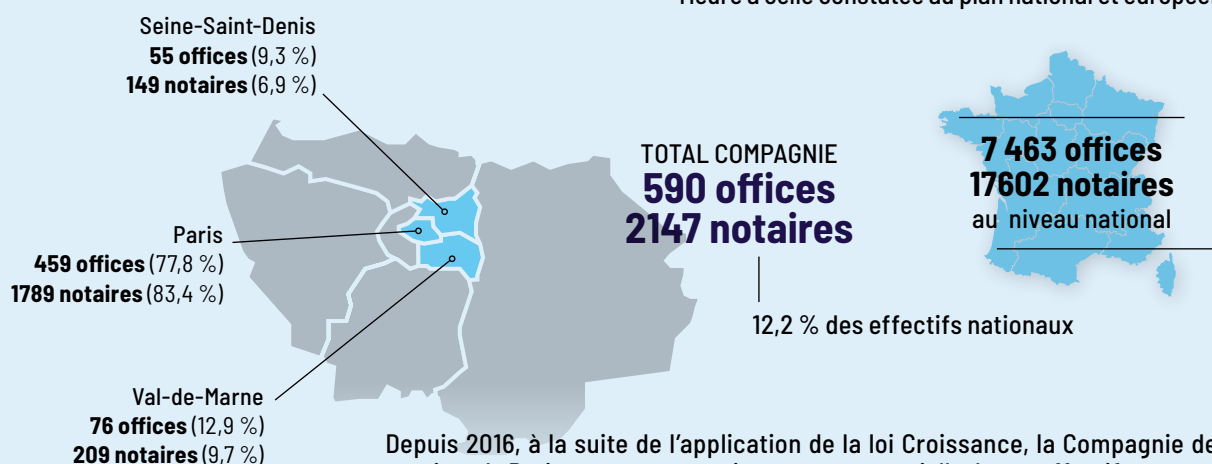
PROFIL DES ÉTUDES ET DES NOTAIRES

DÉMOGRAPHIE DE LA COMPAGNIE

La Compagnie des notaires de Paris, de la Seine-Saint-Denis et du Val-de-Marne compte aujourd'hui 590 offices au sein desquels exercent 2 147 notaires (libéraux et salariés) et plus de 4 500 collaborateurs (hors notaires salariés).

Elle est la plus importante Compagnie des notaires de France : elle regroupe ainsi 12,2% des notaires et 7,9% des offices du territoire national.

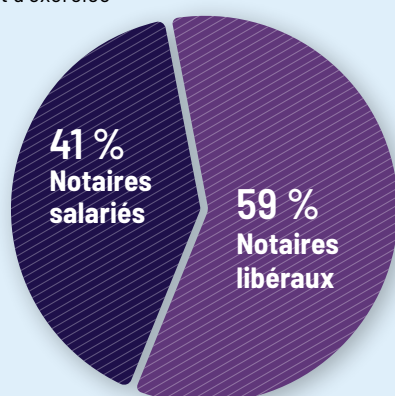
La densité notariale au sein des trois départements de la Compagnie est de 25 notaires libéraux pour 100 000 habitants (42 notaires pour 100 000 habitants en tenant compte des notaires salariés). Une densité très supérieure à celle constatée au plan national et européen.



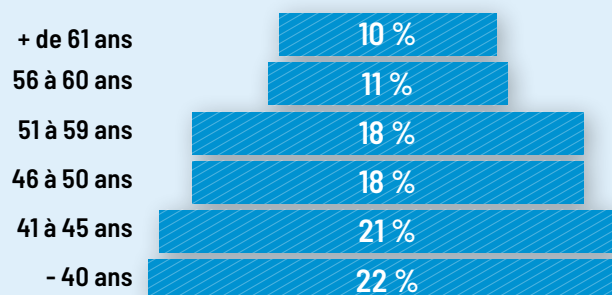
Depuis 2016, à la suite de l'application de la loi Croissance, la Compagnie des notaires de Paris a connu une croissance exponentielle de ses effectifs avec une augmentation de +127% du nombre d'offices et un accroissement de +136% du nombre de notaires (dont +105% de notaires libéraux et +202% de notaires salariés). Cela signifie, qu'aujourd'hui, plus d'un office sur deux de la Compagnie est un office créé et que 71% des notaires n'exerçaient pas la profession en 2015 (57% des notaires libéraux).

PROFIL DES NOTAIRES

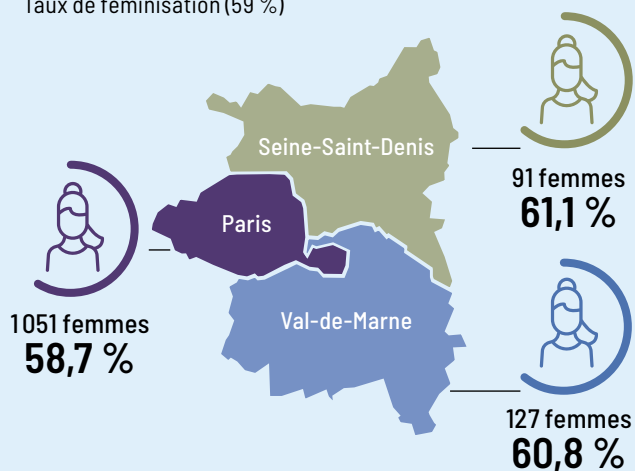
Statut d'exercice



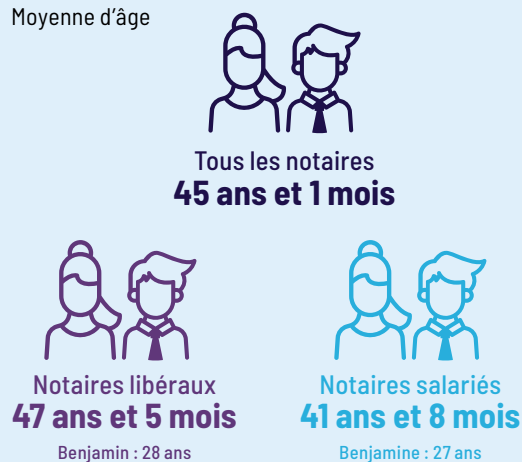
Pyramide des âges



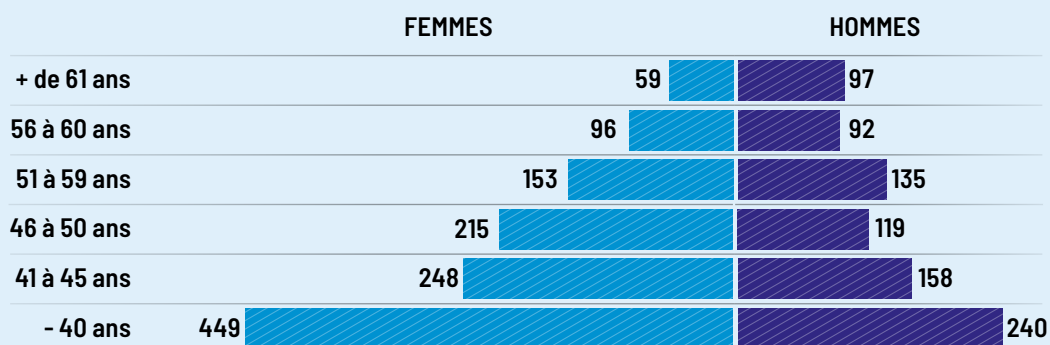
Taux de féminisation (59 %)



Moyenne d'âge

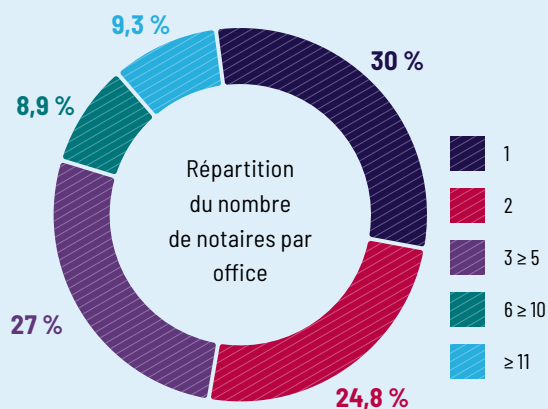
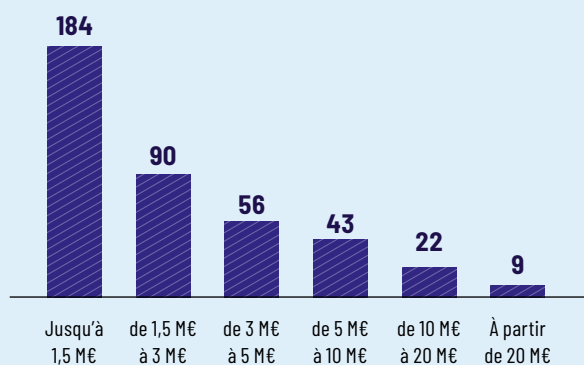


Compagnie de Paris – Pyramide des âges par genre



TYPOLOGIE DES OFFICES

Répartition du nombre d'office par seuil de chiffre d'affaire

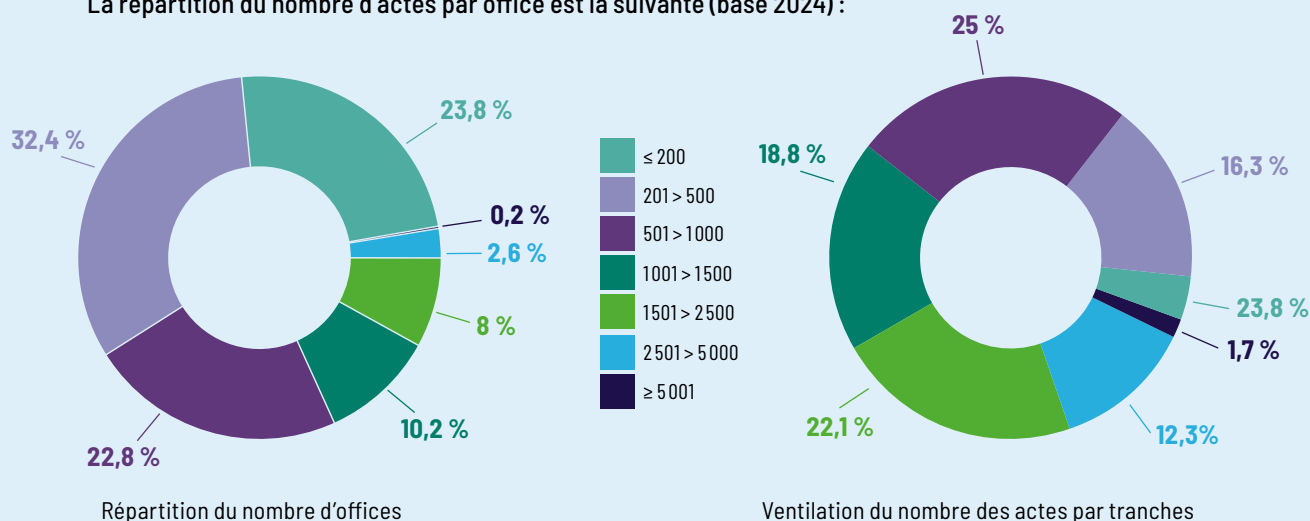


TENDANCE DE L'ACTIVITÉ (VOLUME, TYPOLOGIE, CLIENTÈLES)

LES ACTES

En 2025, les 513 offices en activité de la Compagnie ont établi :
 - 358 000 actes (334 000 en 2024 pour 511 offices en activité)
 - 20 000 déclarations de succession (20 000 en 2024)

La répartition du nombre d'actes par office est la suivante (base 2024) :



Exemple de lecture du graphique : les offices réalisant entre 1 500 et 2 500 actes représentent 8,0% du total des offices de la Compagnie et 22,1% du total du nombre d'actes.

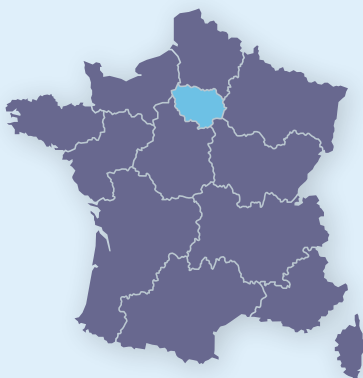
LE CHIFFRE D'AFFAIRES

Le chiffre d'affaires de la profession s'est élevé à 9,7 milliards € en 2025. Chaque année, les notaires reçoivent 20 millions de personnes, traitent des capitaux d'un montant de 500 milliards € et établissent plus de 5 millions d'actes authentiques et plus de 400 000 déclarations de succession.

La Compagnie des notaires de Paris réalise un chiffre d'affaires de 1,5 milliard €, soit 15,5% du total national. Elle totalise 7,2% du nombre d'actes national. Contrairement à une idée reçue, ces pourcentages n'ont pas évolué significativement depuis 30 ans. Au cours de cette période, la progression de l'activité de la Compagnie a suivi, avec décalage et pente particulière, la progression du notariat français.

CHIFFRE D'AFFAIRES
FRANCE

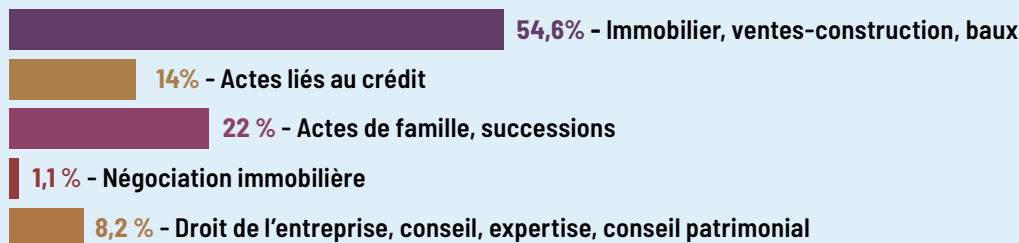
9,7 milliards €



CHIFFRE D'AFFAIRES
DE LA COMPAGNIE
DES NOTAIRES DE PARIS
1,5 milliard €

La répartition de l'activité sur la période 2018-2022

Au sein de la Compagnie de Paris, la répartition du chiffre d'affaires par nature d'activité se décompose comme suit :



Le poids de l'activité liée au secteur de l'immobilier au sein de la Compagnie est plus conséquent qu'au plan national (entre 50 et 52% du chiffre d'affaires pour la profession France entière). Cela tient en particulier aux caractéristiques du secteur de l'immobilier professionnel, la région Ile-de-France concentrant en moyenne entre 70% et 75% des investissements nationaux en ce domaine.

Cette tendance se retrouve consécutivement sur l'activité liée au crédit, dont la part relative dans le chiffre d'affaires est légèrement plus élevée à Paris qu'en régions (entre 10 et 12% du CA pour la profession France entière). En revanche, la négociation immobilière représente une part de chiffre d'affaires deux fois moindre dans la Compagnie que dans les autres régions (entre 3 à 4% du CA pour la profession France entière) en raison notamment de la densité des agences immobilières observée à Paris et en Première couronne. Il s'agit néanmoins de l'un des axes de développement de l'activité des offices parisiens. S'agissant de l'activité de conseil, sa part relative dans le chiffre d'affaires est nettement plus importante à Paris que dans les autres compagnies (entre 5 à 6% du CA pour la profession France entière). Le poids économique

substantiel de la région Ile-de-France (33% du PIB national), la concentration des sièges sociaux d'entreprises à Paris et en première Couronne, mais aussi une clientèle internationale plus présente dans la Capitale, sont autant de facteurs explicatifs. Pour autant, ce secteur est très concurrentiel pour le notariat en raison de la présence massive d'avocats et d'experts-comptables en Ile-de-France et plus particulièrement à Paris-La Défense (notamment les cabinets anglo-saxons).

En conclusion, les surpondérations d'activité observées au sein de la Compagnie des notaires de Paris (versus l'ensemble de la profession) dans les secteurs d'intervention liés à l'immobilier, au crédit et au conseil, sont intimement liées aux caractéristiques économiques du Grand Paris.

Cette situation explique la part plus faible de l'activité du droit de la famille dans la formation du chiffre d'affaires de la Compagnie par rapport au national (entre 31 et 33% du CA pour la profession France entière). Il s'agit pourtant d'une activité essentielle du notariat francilien au service des 12,5 millions d'habitants de la région.

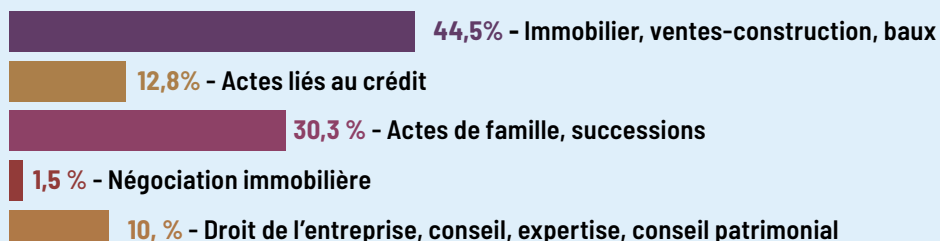
La répartition récente de l'activité (période 2023-2025)

Depuis l'été 2022, l'activité des offices de la Compagnie des notaires de Paris a été grandement impactée par le ralentissement des ventes de logements anciens et par l'effondrement du secteur de l'immobilier tertiaire consécutifs à la hausse brutale des taux d'intérêts. Cette nouvelle donne économique s'est traduite par une baisse de 16,7% du chiffre d'affaires 2024 de la Compagnie par rapport à 2022. Un début de reprise est

observé en 2025 après deux années de crise. L'impact économique des crises géopolitiques actuelles fait toutefois peser une réelle incertitude sur la poursuite de cette dynamique en 2026.

La répartition du chiffre d'affaires de la Compagnie par nature d'activité au cours de ces trois dernières années s'en trouve sensiblement modifiée :

Répartition du chiffre d'affaires par nature d'activité (moyenne 2023/2025)



Métiers, travail, management : préparer et construire le notariat de 2040 à Paris

Les mutations en cours dépassent le seul notariat. Partout, le rapport au travail se recompose : quête de sens, exigence de flexibilité, allongement des carrières, montée en puissance du numérique et de l'intelligence artificielle. Ces évolutions concernent toutes les générations et tous les métiers de l'office, du collaborateur débutant au notaire associé en fin de carrière.

La grande enquête « Vision 2040 » conduite auprès des notaires de la compagnie de Paris a confirmé l'ampleur de ces attentes : besoin de visibilité sur les trajectoires, demande de reconnaissance, aspiration à un management plus explicite, interrogations sur l'attractivité de la profession dans un marché du travail juridique plus concurrentiel.

Ce chapitre propose une analyse des grandes tendances à l'œuvre et des leviers dont dispose la profession pour y répondre. Il aborde successivement le rapport au travail et ses mutations, l'attractivité du notariat, les parcours professionnels et leur lisibilité, les spécialisations émergentes, la formation continue, et enfin le management des offices. Pour chaque thème, les enjeux sont identifiés et des pistes d'action sont proposées, sans prétendre imposer un modèle unique : la diversité des offices de la compagnie est une force, à condition que chacun puisse trouver un équilibre soutenable entre exigence professionnelle et qualité de vie.

Vision : le notaire de demain voit plus près mais aussi plus loin

LE RAPPORT AU TRAVAIL EN MUTATION

Un basculement qui dépasse le notariat

Le rapport au travail connaît une transformation profonde, documentée par de nombreuses études en France et à l'étranger. Trois tendances structurelles concernent directement les professions juridiques et, parmi elles, le notariat.

La flexibilité comme nouvelle norme. Le télétravail, marginal avant 2020 et la Covid, s'est imposé dans la plupart des secteurs tertiaires. Selon l'INSEE, 26 % des salariés français télétravaillaient au moins un jour par semaine en 2024, contre 3 % en 2017. Dans les professions du conseil et du droit, ce taux dépasse 40 %. En Île-de-France, environ 30 à 35 % des salariés télétravaillent, soit un niveau nettement supérieur à la moyenne nationale portée par la forte concentration d'emplois tertiaires et de cadres. En région parisienne, cette attente est renforcée par les temps de transport. Un collaborateur résidant en grande couronne peut consacrer deux heures quotidiennes à ses trajets. La

possibilité de télétravailler un jour par semaine représente pour beaucoup un critère décisif dans le choix d'un employeur. Après un pic post-Covid, la diffusion s'est stabilisée (et a baissé sur le nombre d'heures, notamment pour les personnes qui avaient deux jours ou plus de télétravail) : le télétravail s'installe dans un modèle hybride durable.

Mais la flexibilité ne se limite pas au télétravail. Elle inclut les horaires aménagés, le temps partiel choisi, la modulation saisonnière. Les jeunes diplômés la considèrent désormais comme un prérequis, non comme un avantage. Une étude du cabinet Deloitte de 2024 indique que 77 % des jeunes diplômés refuseraient un emploi sans aucune souplesse d'organisation.

L'allongement des carrières. L'âge moyen de départ à la retraite recule progressivement. En 2040, il

Un pas de côté pour aller dans le bon sens

avoisinera 65 à 67 ans pour la plupart des actifs, et davantage pour les indépendants et professions libérales.

Une carrière durera 42 à 45 ans. Ce n'est plus la même trajectoire qu'il y a vingt ans : il faut maintenir la motivation, actualiser les compétences, prévenir l'usure. Les parcours linéaires — entrer dans une

structure, y rester, partir à la retraite — deviennent l'exception. Comment organiser la cohabitation entre générations au sein des équipes ? Comment accompagner les transitions de fin de carrière, notamment dans une profes-

sion où la transmission des offices constitue un enjeu majeur dans les 15 prochaines années (compte tenu de la pyramide des âges) ?

La montée des exigences managériales. Les attentes à l'égard du management se sont considérablement élevées. Les collaborateurs, toutes générations

confondues, demandent des objectifs clairs, un feedback régulier, une reconnaissance explicite et une attention portée à leur projet personnel. Selon une méta-analyse Gallup de 2023, la qualité du management direct explique 70 % de la variance de l'engagement des équipes. Les organisations qui négligent cet aspect subissent une productivité dégradée.

Ces tendances ne sont pas des phénomènes de mode. Elles traduisent une évolution durable des attentes sociales à l'égard du travail, portée par plusieurs générations (au-delà des moins de 30 ans) et amplifiée par la crise sanitaire de 2020-2022.

Le notariat du Grand Paris face à ces mutations

Dans le cadre de la démarche « Horizon 2040 », la Chambre des Notaires de Paris a conduit une grande enquête auprès de l'ensemble des notaires et collaborateurs de son ressort, complétée par des travaux en commission réunissant praticiens, experts et représentants de la profession.

Non pas idées courtes mais carrières longues



Ces travaux permettent de mesurer comment les tendances générales se traduisent concrètement dans les offices.

Une conviction partagée sur la nécessité d'évoluer. Interrogés sur l'hypothèse suivante — « D'ici 2040, la flexibilité du travail dans les offices sera un facteur clé de performance et d'attractivité » —, près des deux tiers des répondants de la grande enquête la jugent « très probable » ou « probable ». Ce consensus reflète une prise de conscience : le notariat ne peut rester à l'écart des évolutions qui traversent l'ensemble du marché du travail qualifié.

Des réalités très contrastées selon les offices. Derrière ce consensus apparent, les pratiques varient considérablement. Certains offices ont mis en place du télétravail partiel, des horaires aménagés, des dispositifs de modulation annuelle du temps de travail. D'autres fonctionnent sur un modèle de présentiel intégral, parfois perçu comme décalé par rapport aux usages d'autres secteurs. Cette hétérogénéité s'explique par plusieurs facteurs : taille de la structure, nature de l'activité (certaines tâches exigent une présence physique, d'autres non), culture managériale de l'office, enjeu d'optimisation des surfaces dans une logique d'économie.

La question du télétravail, révélatrice de tensions plus profondes. Le télétravail cristallise une partie des débats. Ses partisans y voient un levier d'attractivité indispensable, notamment pour recruter des juristes

qui comparent les offres avec celles des cabinets d'avocats ou des directions juridiques d'entreprise. Ses détracteurs soulignent les risques : difficulté à maintenir la cohésion d'équipe, complexité de l'encadrement à distance, inadaptation à certaines tâches (accueil des clients, prises de rendez-vous de signatures). Les travaux en commission ont montré que le sujet ne se réduit pas à un choix binaire (télétravail ou présentiel) mais appelle une réflexion plus large sur l'organisation du travail, la confiance managériale et la définition des missions de chacun dans les offices.

Des signaux d'alerte sur la soutenabilité. Les témoignages recueillis mentionnent des situations d'épuisement professionnel, un turnover parfois élevé, des reconversions subies. Ces situations ne sont pas généralisées, mais elles ne sont pas non plus marginales. Elles signalent un risque de polarisation : d'un côté des offices attractifs, innovants, dotés d'un management attentif ; de l'autre des structures sous tension permanente, exposées à une perte de compétences difficile à compenser.

Enjeux et pistes d'action

Ces constats posent plusieurs défis majeurs pour le notariat du Grand Paris à horizon 2040.

Maintenir l'attractivité dans un marché du travail concurrentiel. Les juristes qualifiés ont le choix entre plusieurs filières : notariat, avocature,



juriste d'entreprise, compliance, legal tech. En Île-de-France, cette concurrence est particulièrement vive. Si le notariat ne propose pas des conditions de travail perçues comme compétitives — en termes de flexibilité, de management, de perspectives —, il risque de perdre l'accès aux meilleurs profils, avec des conséquences directes sur la qualité du service et la capacité d'adaptation.

Trouver le bon équilibre entre souplesse et exigences du métier. Le notariat n'est pas un métier « télétravaillable » à 100 %. La réception des clients, la signature des actes, le conseil personnalisé exigent dans certains cas une présence et une disponibilité. Mais d'autres tâches — recherches juridiques, rédaction, veille, travail sur dossiers complexes — peuvent être réalisées à distance sans perte de qualité, voire avec un gain de concentration. L'enjeu est de définir, office par office, un équilibre adapté à l'activité, aux équipes et aux attentes des clients.

Accompagner des carrières plus longues. Le recul de l'âge de la retraite impose de penser la soutenabilité des parcours sur la durée. Comment organiser des transitions progressives — vers la retraite, vers des rôles de transmission (formation, mentorat), vers d'autres fonctions (médiation, conseil stratégique)? Dans le Grand Paris, où de nombreux notaires prendront leur retraite dans les quinze prochaines années, la question de la transmission des offices et des savoirs se pose avec une acuité particulière.

Réduire les écarts entre offices. La diversité des pratiques peut être une richesse si elle reflète des choix adaptés à des contextes différents. Elle devient un problème si elle se traduit par une inégalité structurelle d'expérience professionnelle : un collaborateur formé dans un office innovant et bien managé n'aura pas le même parcours qu'un autre confronté à une structure désorganisée. La profession a intérêt à définir un socle commun de bonnes pratiques, tout en respectant l'autonomie de chaque office.

Plusieurs leviers peuvent être mobilisés pour répondre à ces enjeux. Ils ne visent pas à imposer un modèle unique, mais à donner des repères et des ressources aux offices qui souhaitent faire évoluer leurs pratiques.

Réfléchir à la définition d'un socle commun de principes sur l'organisation du travail. Élaborer un référentiel indicatif sur les modalités de flexibilité compatibles avec les exigences du métier : conditions du télétravail (types de tâches, fréquence, encadrement), règles de déconnexion, principes de modulation du temps de travail pour les candidats au recrutement.

Accompagner spécifiquement les petites structures.

Les offices de taille réduite, où la présence de chacun est souvent indispensable au quotidien, ont besoin d'un accompagnement adapté : mutualisation de ressources entre études voisines, outils numériques facilitant la collaboration à distance, dispositifs de remplacement partagés. Des expérimentations en ce sens pourraient être encouragées et documentées.

Intégrer la qualité de vie au travail dans le pilotage des offices.

L'évaluation d'un office ne peut plus se limiter au volume d'actes signés. Des indicateurs simples — turnover, absentéisme, satisfaction des collaborateurs — peuvent être suivis en interne, comme outil de pilotage et de progrès. La mise en place d'un label volontaire « QVT – Qualité de Vie au Travail » associé à la « RSE notariale » (cf. infra) pourrait encourager les offices engagés dans cette démarche.

Préparer et valoriser les fins de carrière. Des dispositifs de transition progressive — temps partiel aménagé, missions de formation ou de mentorat, rôles de conseil ou de médiation — permettraient aux notaires expérimentés de transmettre leur savoir-faire tout en allégeant leur charge opérationnelle. Ces parcours de fin de carrière, encore peu formalisés, gagneraient à être reconnus et accompagnés par la profession. Dans cette perspective, un dispositif spécifique a été négocié en 2025 dans la convention collective du Notariat.

De plus en plus engagé dans un monde dégagé

À RETENIR.

- Le rapport au travail se transforme en profondeur : flexibilité, quête de sens, exigences managériales accrues, carrières allongées. Ces tendances touchent toutes les professions qualifiées, y compris le notariat.
- Les travaux « Horizon 2040 » (grande enquête, commissions) révèlent un consensus sur la nécessité d'évoluer, mais des pratiques très hétérogènes entre offices — notamment sur le télétravail.
- Les enjeux pour la profession : maintenir l'attractivité face à la concurrence des autres filières juridiques, adapter l'organisation sans sacrifier la qualité de service, préparer des carrières plus longues, réduire les écarts entre structures.

ATTRACTIVITÉ DU NOTARIAT : UN ENJEU DE LONG TERME

T'as de beaux yeux, tu sais !

L'attractivité d'une profession peut sembler un sujet périphérique, surtout dans un contexte économique incertain et de difficultés sur l'emploi des jeunes diplômés depuis 2024 (recrutements de cadres débutants : – 19 % en 2024, – 16 % en 2025 ; 84 % des Bac + 5 jugent leur recherche d'emploi « difficile »). Elle est pourtant une condition de sa pérennité. Une profession qui n'attire plus de talents voit sa capacité d'adaptation diminuer, la qualité de service se dégrader...

Pour le notariat du Grand Paris, l'enjeu est d'autant plus aigu que les quinze prochaines années verront un nombre important de notaires partir à la retraite (de l'ordre de 40%). La transmission des offices — et des compétences qui vont avec — suppose d'avoir formé et fidélisé une nouvelle génération de professionnels. Or, cette génération a le choix : avocature, directions juridiques d'entreprise, compliance, legal tech, conseil. Dans ce paysage concurrentiel, le notariat doit identifier ses atouts durables, reconnaître ses vulnérabilités, et agir sur les leviers à sa portée.

Ce qui attire vers le notariat et qui est insuffisamment connu et reconnu (issu des travaux en commissions au sein des notaires relevant de la Chambre de Paris) :

Le rôle social et sociétal. Le notaire intervient aux moments clés de la vie des familles et des entreprises : acquisition d'un logement, mariage, transmission de patrimoine, création ou cession d'entreprise, succession. Cette utilité sociale, concrète et visible, constitue un attrait pour ceux qui recherchent un métier porteur de sens. Contrairement à d'autres professions juridiques parfois perçues comme conflictuelles, le notaire se positionne comme un conciliateur, un accompagnateur de projets.

Un rôle économique et urbain. Le notariat est un rouage clé de l'économie réelle : il sécurise les transactions, contribue à fluidifier autant qu'il peut le marché immobilier et accompagne les transmissions d'entreprises. Il est aussi au cœur des dynamiques urbaines, en rendant possibles les opérations foncières et immobilières et en observant et informant en première ligne les transformations des territoires, un rôle central dans le grand Paris mais largement sous-estimé.

*Le notaire m'accompagne,
le notaire ma compagne
(ou mon compagnon)*

Une matière juridique riche et variée. Le notariat offre une diversité de dossiers que très peu de métiers du droit peuvent égaler : droit de la famille, droit immobilier, droit des sociétés, fiscalité, droit international privé. Cette variété permet des parcours professionnels stimulants, avec la possibilité de se spécialiser ou au contraire de cultiver une expertise généraliste, sous réserve d'évolution possible et de formations continues adaptées.

Une stabilité professionnelle. Le statut d'officier public, le cadre réglementé de la profession, la convention collective du notariat offrent une sécurité que d'autres filières juridiques — notamment l'avocature — ne garantissent pas toujours. Cette stabilité peut constituer un argument fort pour des candidats qui, sans être hostiles à la prise de risque, recherchent un cadre sécurisant.

Une profession qui s'est profondément transformée et a su investir pour intégrer le numérique. Le notariat a été la première profession du droit à évoluer : dématérialisation des actes, signature électronique, développement de la visioconférence, réflexion sur l'intelligence artificielle. Cette capacité d'adaptation, sous-estimée à l'extérieur, peut séduire des profils attirés par l'innovation.

Ce qui freine ou dissuade :

Les travaux ont mis également en lumière des facteurs de dissuasion ou de vulnérabilités, exprimés parfois avec force par des collaborateurs, des notaires ou d'anciens membres de la profession.

Une rémunération perçue comme insuffisante en début de carrière. Les salaires d'entrée dans le notariat, bien que supérieurs au minimum conventionnel grâce au coût de la vie parisienne, restent souvent en deçà de ceux proposés par les cabinets d'avocats d'affaires ou les directions juridiques de grandes entreprises. Cet écart, même s'il se réduit avec l'expérience, peut détourner des candidats dès la sortie des études.

Des sous, oui mais pas que !

Une charge de travail élevée, surtout quand elle est mal encadrée pour les salariés (et les notaires de manière générale). Les témoignages recueillis mentionnent des horaires longs, des heures supplémentaires non rémunérées, une pression permanente liée aux délais et aux attentes des clients. Dans certains offices, le sentiment d'être « totalement disponible » génère fatigue, démotivation et, à terme, départs.

Un déficit de reconnaissance. Plusieurs contributions soulignent un manque de reconnaissance des salariés, tant de la part des employeurs que des clients. Les appellations statutaires — « notaire stagiaire », « notaire assistant » et même « collaborateurs » — sont jugées dépassées, voire dévalorisantes, et ne reflètent pas les responsabilités réellement exercées. Le travail des collaborateurs, souvent décisif dans la qualité du service rendu, reste parfois invisible.

Une image parfois datée. À l'extérieur de la profession, le notariat souffre encore d'une image traditionnelle, voire balzacienne : formalisme, lenteur, univers masculin et paternaliste. Cette perception, en décalage avec la réalité, peut dissuader des candidats qui ne connaissent pas le métier de l'intérieur.

Un ancrage perçu comme franco-français y compris dans les milieux franciliens. Dans un marché du travail juridique de plus en plus international, le notariat peut apparaître comme une profession repliée sur le droit français, offrant peu de perspectives de mobilité ou d'ouverture. Cette perception est largement inexacte — le notariat traite de nombreux dossiers à dimension internationale, notamment dans le Grand Paris — mais elle reste répandue.

LE GRAND PARIS : UN CONTEXTE PARTICULIER

Le territoire du Grand Paris présente des caractéristiques qui influencent directement la question de l'attractivité.

Une concurrence intense sur le marché du travail juridique. Paris et sa région concentrent la majorité des cabinets d'avocats d'affaires, des directions juridiques de grands groupes, des legal tech et des institutions européennes ou internationales implantées en France. Un jeune juriste diplômé d'une université parisienne a accès à un éventail d'opportunités plus large qu'ailleurs. Le notariat doit se positionner dans cet environnement concurrentiel.

Des temps de transport significatifs. La géographie du Grand Paris, avec ses banlieues étendues et ses transports parfois saturés, fait du temps de trajet un critère important dans le choix d'un emploi. Un office situé en proche banlieue mais mal desservi, ou imposant un présentiel intégral, peut perdre en attractivité face à des employeurs offrant davantage de flexibilité.

Une diversité d'offices. Le Grand Paris compte des offices de toutes tailles : études historiques du centre de Paris, structures de quartier, offices de grande couronne, groupements importants. Cette diversité est une richesse, mais elle se traduit aussi par des écarts considérables en termes de conditions de travail, de perspectives et de pratiques managériales. L'expérience d'un collaborateur varie fortement selon l'office qui l'emploie.

Un vivier de formation important. Les universités et écoles de la région parisienne forment chaque année un grand nombre de juristes. Le notariat dispose donc d'un vivier potentiel de recrutement, à condition de savoir attirer ces profils et de leur offrir des perspectives.

Enjeux et leviers pour la profession

Les constats qui précèdent dessinent plusieurs enjeux majeurs pour l'attractivité du notariat dans le Grand Paris.

Assumer l'attractivité comme un enjeu stratégique, pas comme un luxe. Dans un contexte de renouvellement générationnel et de transformation des métiers, la capacité à attirer et fidéliser des talents conditionne la qualité du service, la transmission des offices et l'adaptation aux évolutions (numériques, sociétales, réglementaires).

Agir sur les facteurs « à portée de main ». Certains déterminants de l'attractivité échappent à la profession (niveau général des salaires dans le droit, image héritée de l'histoire). D'autres sont directement actionnables : qualité du management, organisation du travail, reconnaissance des parcours, communication sur le métier.

**Rester attractifs ?
Nous agissons**

Éviter la polarisation. Si seuls les offices les mieux dotés parviennent à attirer et retenir les talents, le risque est celui d'un notariat à deux vitesses : d'un côté des structures performantes et attractives, de l'autre des offices en difficulté, peinant à recruter et à maintenir la qualité de service. La profession a intérêt à ce que l'ensemble des offices puisse progresser.

Plusieurs leviers peuvent être mobilisés, à l'échelle de la Chambre, des offices ou de la profession dans son ensemble.

**Et revenir
cent fois
sur l'ouvrage**

Moderniser la communication sur le métier. Une campagne de communication ciblée, à destination des étudiants en droit et des jeunes juristes, mais aussi des écoles de commerce, pourrait mettre en avant les atouts du notariat : utilité sociale, diversité des dossiers, perspectives de carrière, transformation numérique. Cette communication gagnerait à s'appuyer sur des témoignages concrets, reflétant la diversité des parcours et des profils (y compris féminins, la profession se féminisant progressivement). Une présence accrue sur les réseaux sociaux et des partenariats avec les universités renforcerait la visibilité du notariat auprès des publics cibles.

Valoriser les conditions de travail des « offices engagés ». La création d'un label ou d'une certification pour les offices engagés dans des démarches d'amélioration des conditions de travail (flexibilité, management, formation, égalité professionnelle) permettrait de distinguer les employeurs attractifs et d'encourager une dynamique de progrès.

À RETENIR

- L'attractivité du notariat conditionne sa capacité à se renouveler, à transmettre les offices et à maintenir la qualité de service.
- Les atouts sont réels : utilité sociale, diversité juridique, stabilité, perspectives d'évolution, transformation en cours.
- Les vulnérabilités aussi : rémunération d'entrée, charge de travail, déficit de reconnaissance, management inégal, image parfois datée.
- Dans le Grand Paris, la concurrence des autres filières juridiques est particulièrement vive ; la diversité des offices crée des écarts d'expérience importants.
- Les leviers : communication modernisée, label pour les offices engagés, réflexion sur la rémunération, ouverture et passerelles.

Travailler sur la rémunération et les avantages. Si la Chambre n'a pas de prise directe sur les politiques salariales des offices, elle peut encourager une réflexion collective sur les pratiques de rémunération, les avantages sociaux (mutuelle, prévoyance, épargne salariale), et les dispositifs de reconnaissance (primes, intéressement). Des comparatifs anonymisés entre offices, ou des enquêtes régulières sur les rémunérations, fourniraient des repères utiles.

Développer les passerelles et l'ouverture. Pour contrer l'image d'une profession repliée sur elle-même, le notariat peut valoriser son ouverture : dossiers internationaux traités dans le Grand Paris, passerelles existantes avec d'autres professions (magistrature, avocature), mobilités possibles au sein de la profession (entre offices, entre régions, vers des fonctions d'enseignement ou de représentation). L'élargissement des passerelles d'accès au notariat pour des profils expérimentés (avocats, juristes d'entreprise) pourrait également diversifier les compétences et les regards. Ces aspects sont encore sensibles vus de l'intérieur de la profession, alors qu'ils apparaissent banals pour l'extérieur.

PARCOURS PROFESSIONNELS, TITRES ET RECONNAISSANCE

Des trajectoires multiples

Le notariat repose sur la complémentarité de ses métiers. Autour du notaire, qu'il soit associé, salarié ou assistant, gravitent des collaborateurs aux profils variés : juristes rédacteurs, assistants juridiques, comptables-taxateurs, formalistes, fonctions support. Chacun contribue à la qualité du service rendu aux clients et au bon fonctionnement de l'office.

Cette diversité de fonctions devrait se traduire par une diversité de parcours lisibles, avec des étapes identifiées, des perspectives d'évolution, des passerelles entre métiers. Or, les travaux « Horizon 2040 » ont révélé un constat partagé : les trajectoires professionnelles dans le notariat manquent souvent de visibilité. Les collaborateurs peinent à se projeter, les intitulés de postes ne reflètent pas toujours les responsabilités exercées, et le chemin vers l'association reste peu formalisé.

Des appellations jugées dépassées

Parmi les irritants les plus fréquemment mentionnés dans la grande enquête et les travaux en commission figure la question des dénominations. Le terme « notaire assistant », en particulier, a été unanimement jugé inadapté.

Un décalage avec la réalité des responsabilités. Le « notaire assistant » n'est pas un débutant en apprentissage : c'est un professionnel diplômé, souvent doté de plusieurs années d'expérience, qui exerce des responsabilités substantielles — rédaction d'actes, relation client, supervision de dossiers complexes. L'appellation ne reflète ni son niveau de formation ni la nature de son travail. Pour un jeune juriste comparant les filières, le titre d'« assistant » peut paraître dévalorisant, surtout face à des intitulés plus explicites dans d'autres professions : « avocat collaborateur », « juriste senior », « consultant ». Ce décalage sémantique contribue, à la marge, à l'image datée du notariat.

La quasi-totalité des répondants de la grande enquête souhaite la mise en place de nouveaux intitulés de postes, valorisant les compétences et les parcours. Ce chantier, perçu comme peu coûteux et rapidement réalisable, bénéficie d'un soutien massif.

Des propositions concrètes ont été formulées : remplacer « notaire stagiaire », « notaire assistant » et « notaire junior » ; adopter une nomenclature inspirée d'autres professions du conseil, avec des niveaux clairement identifiés y compris pour les notaires salariés (junior, confirmé, senior, référent, ...). Ces évolutions sémantiques, pour être effectives, supposent une coordination au niveau national (convention collective, instances professionnelles), mais la Chambre des notaires de Paris peut contribuer à faire avancer la réflexion et à expérimenter de nouvelles pratiques.

Le notaire salarié : une place à clarifier

Le statut de notaire salarié s'est considérablement développé au cours de la dernière décennie. Dans de nombreux offices du Grand Paris, les notaires salariés jouent un rôle central : ils assurent une part importante de la production juridique, entretiennent la relation avec les clients, encadrent des équipes de collaborateurs. Malgré cette montée en puissance, le statut de notaire salarié reste parfois perçu comme une position d'attente — un marche-pied vers l'association plutôt qu'un métier à part entière. **Cette perception ne correspond pas à la réalité de nombreux parcours : certains notaires salariés exercent durablement dans ce statut, par choix ou par opportunité, et y trouvent un équilibre professionnel satisfaisant.**

Les fonctions et responsabilités associées au statut de notaire salarié varient considérablement d'un office à l'autre. Certains exercent une autonomie proche de celle d'un associé ; d'autres restent cantonnés à des tâches plus subalternes. Cette hétérogénéité nuit à la lisibilité du statut et complique les comparaisons entre offices.

Le notariat salarié pourrait constituer un argument d'attractivité pour des juristes recherchant l'exercice notarial sans les contraintes de l'association (investissement financier, responsabilité de gestion, participation à la stratégie de développement). Encore faut-il que ce statut soit valorisé, que ses perspectives soient claires, et que les responsabilités exercées soient reconnues.

Le chemin vers l'association : des parcours à mieux anticiper ?

L'association — c'est-à-dire l'accès au statut de notaire associé, dirigeant d'un office ou co-titulaire — reste un horizon attractif pour de nombreux professionnels du notariat. Elle offre une autonomie professionnelle, une participation aux décisions stratégiques, une rémunération potentiellement supérieure, et la possibilité de transmettre un jour son propre office.

Les travaux « Horizon 2040 » ont mis en évidence le caractère peu formalisé des trajectoires vers l'association (qui relèvent bien entendu de la gestion interne des offices). Les critères d'accès, les étapes intermédiaires, les compétences attendues ne sont pas toujours explicitées. Cette absence de clarté peut générer frustration et sentiment d'arbitraire, notamment chez les collaborateurs expérimentés qui se sentent prêts à franchir le pas.

Dans le Grand Paris, on l'a vu, le départ à la retraite de nombreux notaires dans les quinze prochaines années pose la question de la transmission des offices. Dans la pratique, l'accès à l'association repose encore largement sur la capacité à développer l'activité de

**À quelle
(a)sauce faut-il
s'accommoder ?**



Parcours de santé et parcours de travail

l'office. Cette logique, historiquement structurante, conduit fréquemment à privilégier l'intégration de profils extérieurs porteurs de chiffre d'affaires, parfois au détriment de la promotion interne de collaborateurs expérimentés. Cette réalité existe : la croissance et l'équilibre économique des offices en dépendent. Elle peut néanmoins entrer en tension avec d'autres besoins tout aussi essentiels au fonctionnement des structures.

La stabilité des équipes, la fidélisation de la clientèle, la qualité du management et la capacité du « vivre

ensemble » dans la durée reposent souvent sur des profils dont la contribution ne se mesure pas uniquement à leur développement commercial.

À horizon 2040, un enjeu pour la profession pourrait être de mieux reconnaître cette diversité de contributions, en valorisant des parcours vers l'association qui ne reposent pas exclusivement sur la production de chiffre, mais aussi sur la capacité à structurer, encadrer et faire grandir les équipes. Préparer la relève suppose donc d'identifier en amont les futurs associés, de les accompagner dans leur montée en compétences, et de formaliser les étapes de cette transition.

LES FONCTIONS INTERMÉDIAIRES : UN PILIER À RECONNAÎTRE

Entre le collaborateur débutant et le notaire associé, il existe une diversité de fonctions intermédiaires essentielles au fonctionnement des offices : juristes expérimentés, responsables de pôles, référents techniques, encadrants de proximité. Ces professionnels assurent la continuité du service, la transmission des savoir-faire, la qualité de la relation client.

Ces fonctions sont souvent mal identifiées, tant à l'intérieur de la profession qu'à l'extérieur. Les intitulés varient d'un office à l'autre, les responsabilités ne sont pas toujours formalisées, les perspectives d'évolution restent floues. Ce manque de visibilité et de lisibilité peut démotiver des collaborateurs compétents.

Reconnaître et valoriser ces fonctions intermédiaires, c'est offrir des perspectives à ceux qui

souhaitent évoluer sans nécessairement devenir notaires. C'est aussi stabiliser les équipes, en donnant aux collaborateurs expérimentés des raisons de rester.

Enjeux et pistes pour la profession

Les constats qui précèdent dessinent plusieurs enjeux pour la lisibilité et l'attractivité des parcours dans le notariat.

- **Donner plus de visibilité sur les trajectoires.** Un collaborateur qui entre dans le notariat doit pouvoir se projeter : quelles sont les étapes possibles ? Quelles compétences sont attendues à chaque niveau ? Quels sont les critères de progression ? Cette visibilité est une condition de l'engagement durable.

- **Reconnaître la diversité des parcours.** Tout le monde ne souhaite pas devenir associé, et c'est légitime. Le notariat doit valoriser des trajectoires variées : spécialisation technique, encadrement d'équipe, expertise transversale, fonctions de formation ou de médiation. Chaque parcours doit pouvoir être reconnu et valorisé.

- **Aligner les appellations sur les responsabilités.** Les intitulés de postes doivent refléter la réalité du travail accompli et des compétences mobilisées. Cette cohérence sémantique renforce le sentiment de reconnaissance et améliore la lisibilité externe de la profession.

- **Préparer les futures générations d'associés.** La transmission des offices suppose d'anticiper : identifier les potentiels, accompagner la montée en compétences, formaliser les étapes. Ce travail de préparation est un investissement pour l'avenir de la profession.

Plusieurs leviers peuvent être mobilisés pour répondre à ces enjeux.

- **Élaborer un référentiel commun de parcours et de compétences.** La Chambre des Notaires de Paris, en lien avec les instances nationales, pourrait proposer un référentiel indicatif décrivant les grandes étapes d'un parcours dans le notariat : niveaux de responsabilité, compétences attendues, passerelles possibles. Ce référentiel ne serait pas contraignant, mais fournirait un cadre de référence pour les offices et un outil de dialogue entre employeurs et collaborateurs.

- **Réviser les appellations.** Le remplacement de « notaire stagiaire » et « notaire assistant » par une dénomination plus valorisante constitue une première étape, symboliquement importante. Plus largement, une nomenclature harmonisée des fonctions — du collaborateur débutant au notaire associé dans son parcours — renforcerait la lisibilité. Cette évolution suppose une coordination avec les instances nationales et peut amener une révision des textes conventionnels.

- **Formaliser davantage les parcours vers l'association.** Des dispositifs d'accompagnement pourraient être développés pour préparer progressivement les collaborateurs aux responsabilités liées à la direction d'un office : parcours de formation dédié, mentorat par des associés expérimentés, stages ou immersions dans des fonctions de gestion. Ces dispositifs permettraient d'objectiver les critères d'accès à l'association et de réduire le sentiment d'opacité.

- **Reconnaître et valoriser les fonctions intermédiaires.** La création d'intitulés identifiés pour les fonctions d'encadrement ou d'expertise (« juriste référent », « responsable de pôle », « notaire senior ») donnerait de la visibilité à ces parcours. Des formations spécifiques, des reconnaissances internes (primes, responsabilités élargies) et une meilleure communication sur ces fonctions renforceraient leur attractivité.

À RETENIR

- Les parcours professionnels dans le notariat manquent souvent de lisibilité : intitulés datés, trajectoires peu formalisées, perspectives floues.
- Les termes « notaire stagiaire » et « notaire assistant » sont unanimement jugés inadaptés ; des dénominations plus valorisantes sont attendues.
- Le statut de notaire salarié, en plein développement, mérite une clarification de ses responsabilités et de ses perspectives.
- Le chemin vers l'association reste peu formalisé ; préparer les futures générations d'associés est un enjeu de transmission pour les offices du Grand Paris.
- Les fonctions intermédiaires (juristes expérimentés, encadrants, référents) constituent un pilier à reconnaître et valoriser.

DES SPÉCIALISATIONS ET EXPERTISES ÉMERGENTES

Le notaire est traditionnellement un généraliste du droit. Sa formation et son statut d'officier public l'habilitent à intervenir sur l'ensemble des actes de la vie civile : immobilier, famille, successions, droit des sociétés, contrats divers. Cette polyvalence constitue une force : elle permet au notaire d'accompagner ses clients dans la durée, à travers les différentes étapes de leur vie personnelle et professionnelle.

Dans les offices de taille modeste, cette approche généraliste reste souvent la norme. Un même notaire ou une même équipe traite des dossiers variés, ce qui suppose une culture juridique large et une capacité d'adaptation permanente. Cette polyvalence répond

aux attentes d'une clientèle de proximité, qui recherche un interlocuteur unique capable de répondre à des besoins divers.

La montée des expertises spécialisées

Parallèlement à cette tradition généraliste, une tendance de fond se dessine depuis plusieurs décennies dans le Grand Paris : la montée en puissance des expertises spécialisées. Plusieurs facteurs expliquent cette évolution.

- **La complexification du droit.** Les domaines juridiques dans lesquels intervient le notaire se

sont considérablement complexifiés. Le droit de l'urbanisme, la fiscalité patrimoniale, le droit des sociétés, le droit international privé, le droit de l'environnement exigent une veille permanente et une maîtrise approfondie. Un généraliste, aussi compétent soit-il, ne peut prétendre à l'expertise pointue dans tous ces domaines.

- **La sophistication des opérations.** Certains dossiers — transmission d'entreprises familiales, montages immobiliers complexes, restructurations patrimoniales, opérations internationales — requièrent des compétences techniques que seule une pratique régulière et approfondie permet d'acquérir. Les clients concernés, souvent conseillés par ailleurs (avocats, experts-comptables, banquiers), attendent du notaire un niveau d'expertise équivalent.

- **Les attentes des clients.** Une partie de la clientèle, notamment dans le Grand Paris, recherche explicitement des spécialistes. Les entreprises, les family offices, les investisseurs immobiliers, les familles fortunées souhaitent être accompagnées par des professionnels reconnus dans leur domaine. Cette demande tire la profession vers une différenciation des compétences.

**Davantage
expert mais
toujours général**

- **La concurrence des autres professions.** Sur certains segments — conseil patrimonial, ingénierie fiscale, droit des affaires —, le notariat est en concurrence avec des avocats spécialisés, des conseillers en gestion de patrimoine, des experts-comptables. Pour maintenir sa position, la profession doit pouvoir proposer une expertise au moins équivalente.

Les domaines de spécialisation existants et émergents

Dans le Grand Paris, plusieurs domaines de spécialisation se sont déjà structurés ou émergent.

Les transmissions d'entreprises notamment familiales. L'accompagnement de la transmission — donation, cession, pacte Dutreil et ses évolutions, réorganisation du capital — suppose une maîtrise croisée du droit des sociétés, du droit fiscal, du droit de la famille et une compréhension fine des enjeux économiques, humains, mais aussi de la vie des quartiers.

Les montages immobiliers complexes et les opérations urbaines. Dans une région où l'immobilier représente une part majeure de l'activité notariale, certains offices se sont spécialisés dans les opérations d'envergure : programmes de promotion, ventes en l'état futur d'achèvement (VEFA), baux commerciaux complexes, opérations de rénovation urbaine, projets mixtes.

L'ingénierie patrimoniale familiale. La structuration et l'optimisation du patrimoine familial — démembrement, sociétés civiles, assurance-vie,

régimes matrimoniaux — constituent un domaine à forte valeur ajoutée, où le notaire dialogue avec les autres conseils du client.

Les dossiers patrimoniaux internationaux. Le Grand Paris attire une clientèle internationale : expatriés, familles binationales, investisseurs étrangers. Ces dossiers impliquent des questions de droit international privé (loi applicable, reconnaissance des actes, conventions internationales) et une capacité de coordination avec des professionnels étrangers.

Les situations familiales sensibles. Divorces conflictuels, successions contestées, protection des personnes vulnérables, fin de vie, GPA : ces dossiers exigent non seulement une expertise juridique mais aussi des compétences relationnelles et parfois une posture de médiation.

Les transitions écologiques et énergétiques. Domaine émergent, les questions environnementales prennent une place croissante dans l'activité notariale : diagnostics de performance énergétique, obligations de rénovation, servitudes environnementales, montages liés aux énergies renouvelables, appréciation des risques à long terme (ce point étant débattu : le notaire doit-il alerter sur la seule base des données publiques ou exigences réglementaires, ou faire part également de sa connaissance du terrain — ex : retrait des argiles). Cette expertise devrait se renforcer à horizon 2040, sous l'effet des réglementations et des attentes sociétales.

Numérique et actifs digitaux (déjà développés dans le chapitre Authenticité). Autre domaine en développement : les questions liées aux actifs numériques (cryptomonnaies, NFT), à la certification de contenus, à la protection des données. Le notaire, garant de la preuve et de l'authenticité, a un rôle potentiel à jouer dans cet univers, à condition de développer les compétences correspondantes.

La montée des spécialisations ne signifie pas la disparition du notaire généraliste. Les deux modèles coexistent et se complètent. Dans de nombreux territoires du Grand Paris, notamment en périphérie, la clientèle attend un notaire capable de répondre à des besoins variés : achat immobilier, succession simple, contrat de mariage, donation courante. Ce notaire généraliste reste indispensable au maillage territorial et à l'accès au droit.

Une collaboration intra-office. Même si les offices notariaux ont une vocation généraliste, ils regroupent en leur sein des professionnels spécialisés. Il existe déjà une pratique bien ancrée de collaboration interne, mobilisée lorsque plusieurs expertises sont nécessaires au traitement d'un même dossier.

Pour les dossiers complexes, le généraliste peut orienter son client vers un confrère spécialisé, ou solliciter son expertise dans le cadre d'une collaboration inter-offices. Cette logique de réseau permet de concilier proximité et excellence technique. Dans les structures de taille suffisante, la spécialisation peut s'organiser en interne : un associé ou un collaborateur devient référent sur un domaine, développe une expertise approfondie, et accompagne les dossiers correspondants pour l'ensemble de l'équipe.

Faire office, pas offense !

En conclusion, il s'agit de répondre aux attentes d'une clientèle diversifiée. Le Grand Paris concentre une clientèle aux profils très variés : particuliers aux besoins simples, familles aux patrimoines complexes, entreprises, investisseurs, acteurs internationaux. La profession doit être en mesure de répondre à cette diversité, en proposant à la fois un service de proximité généraliste et des expertises pointues.

Éviter la fragmentation. La spécialisation excessive pourrait conduire à une fragmentation de la profession, avec des notaires qui ne se comprennent plus, des offices qui ne collaborent plus, une perte de la vision d'ensemble qui fait la force du notariat. L'équilibre entre spécialisation et culture commune doit être préservé.

Encourager les collaborations inter-offices. La Chambre des notaires de Paris pourrait faciliter, en cas de demandes spécifiques, les mises en relation entre offices généralistes et offices spécialisés, pour permettre une prise en charge optimale des dossiers complexes. Des conventions de collaboration, des protocoles de partage d'honoraires, des outils numériques de travail commun pourraient soutenir cette dynamique.

Préserver la culture généraliste. Parallèlement à la valorisation des spécialisations, la formation initiale et continue doit maintenir un socle généraliste solide. Tout notaire, même spécialisé, doit pouvoir répondre aux questions courantes de sa clientèle et orienter utilement vers un confrère ou une consœur si nécessaire. Des modules de « mise à niveau généraliste » pourraient être proposés aux praticiens très spécialisés.

À RETENIR

- Le notariat est historiquement généraliste, mais la complexification du droit et la sophistication des opérations font monter en puissance les expertises spécialisées.
- Dans le Grand Paris, plusieurs domaines de spécialisation se sont structurés : transmission d'entreprise, montages immobiliers, ingénierie patrimoniale, dossiers internationaux, situations familiales sensibles. D'autres émergent : transitions écologiques, actifs numériques.
- Spécialisation et généralisme ne s'opposent pas : ils se complètent dans une logique de réseau et de collaboration inter-offices.

FORMATION CONTINUE : UN LEVIER À RÉINVENTER ?

Une profession fondée sur le savoir et la pratique

Le notariat est, par essence, une profession du savoir et de la pratique. La formation initiale, longue et exigeante, constitue le socle de la légitimité du notaire : maîtrise du droit civil, du droit immobilier, du droit de la famille, du droit des sociétés, de la fiscalité. Cette formation garantit au public que le professionnel qui reçoit un acte dispose des compétences nécessaires pour sécuriser les transactions et conseiller les parties.

La formation continue prolonge cet investissement initial. Elle permet d'actualiser les connaissances dans un environnement juridique en évolution permanente : réformes législatives, évolutions jurisprudentielles, nouvelles réglementations européennes. Elle est obligatoire pour les notaires, avec un volume horaire minimal à accomplir chaque année.

Les travaux « Horizon 2040 » ont mis en lumière un décalage entre les besoins réels des praticiens et l'offre de formation existante.

Quelques limites du modèle actuel face aux transformations

Plusieurs enjeux ont été identifiés dans la grande enquête et les travaux en commission.

- **Une formation centrée sur le droit**, insuffisante sur les compétences transversales. L'essentiel de l'offre de formation continue porte sur l'actualité juridique et fiscale. Ces contenus sont indispensables, mais ils ne couvrent pas l'ensemble des compétences nécessaires à l'exercice du métier. Le management, la gestion d'équipe, la relation client, la communication, la médiation, le numérique restent des parents pauvres de la formation notariale.

- **Un déficit qui reste parfois marqué pour certains offices sur le numérique et l'intelligence artificielle.** La transformation numérique de la profession — dématérialisation des actes, outils collaboratifs, intelligence artificielle — exige des

**Au-delà
des limites,
les limiers**

compétences nouvelles. Plusieurs contributions soulignent que certains notaires et leurs collaborateurs restent insuffisamment préparés aux outils qu'ils utilisent déjà, et encore moins à ceux qui arriveront demain, malgré les offres de formation existantes.

- **Des formats parfois inadaptés.** Les formations en présentiel, souvent concentrées sur une journée entière, posent des difficultés d'organisation pour les offices de petite taille où l'absence d'un collaborateur désorganise l'activité. Les formats numériques (e-learning, webinaires) se sont développés, mais leur qualité est jugée inégale et l'interactivité limitée.

- **Une articulation insuffisante avec les parcours professionnels.** La formation continue est souvent perçue comme une obligation administrative à remplir plutôt que comme un levier de développement professionnel. Le lien entre les formations suivies et les perspectives d'évolution (accès à de nouvelles responsabilités, spécialisation, préparation à l'association) reste peu formalisé.

- **Des inégalités d'accès.** Selon la taille de l'office, sa localisation, sa politique interne, l'accès à la formation varie considérablement. Les collaborateurs des petites structures, souvent les plus sollicités au quotidien, sont aussi ceux qui ont le moins de facilité à se former. Cette inégalité peut accentuer les écarts de compétences entre offices.

- **L'éthique et la déontologie.** Dans un contexte de transformation numérique et de pression commerciale, les questions éthiques se posent avec une acuité nouvelle : confidentialité des données, indépendance du conseil, gestion des conflits d'intérêts, loyauté envers les parties. La formation continue doit entretenir cette vigilance.

Au fond, la formation reste conçue comme une mise à jour ponctuelle, alors que le métier exige un développement continu des compétences sur toute la carrière qui, rappelons-le, s'allonge.

« Nos collaborateurs seront de plus en plus spécialisés et celles et ceux qui le souhaitent deviendront des chefs d'orchestre d'outils boostés à l'IA ».

Yves FRICOTEAUX,
notaire en Seine-Saint-Denis

Changer de logique : former des parcours, pas des heures

L'enjeu n'est plus seulement de former, mais de structurer des parcours professionnels.

Trois évolutions apparaissent utiles :

- **articuler formation et carrière** : entrée dans la profession, prise de responsabilités, préparation à l'association, transitions de fin de carrière ;

- **diversifier les formats** : modules courts, distanciel, hybridation avec du présentiel centré sur les échanges et les cas pratiques ;

- **renforcer la valeur des formations** : certifications possibles, reconnaissance des compétences acquises.

La formation doit aussi devenir un lieu d'échange professionnel, en développant les retours d'expérience entre pairs, aujourd'hui parmi les formats les plus utiles.

*Changer de logique,
une nouvelle logique
vous formera*

Un levier d'égalité et de qualité collective

Les écarts d'accès à la formation entre offices risquent d'accentuer les différences de compétences et, à terme, de qualité de service. La mise en place d'un socle commun accessible à tous constitue un enjeu structurant pour la profession.

Dans cette perspective, certaines responsabilités (encadrement, référent numérique, accès à l'association) pourraient être progressivement liées à des parcours de formation identifiés, renforçant à la fois la légitimité des fonctions et l'investissement dans la formation.

Structurer une offre élargie

La Chambre des Notaires de Paris, en lien avec les organismes de formation de la profession, doit pouvoir structurer l'offre autour de trois axes complémentaires :

- **Droit avancé** : actualité juridique et fiscale, mais aussi approfondissements thématiques (familles complexes, international, transitions écologiques, vulnérabilités).

- **Compétences transversales** : management, relation client, médiation, communication, pédagogie du droit, interculturalité.

- **Numérique et IA** : outils actuels, intelligence artificielle appliquée au notariat, cybersécurité, protection des données, actifs numériques, extension de l'acte authentique (cf. supra).

Avec, en complément, des parcours certifiants pour accompagner les spécialisations et les évolutions de carrière.



MANAGEMENT DES OFFICES : LE NOTAIRE DIRIGEANT

Le notaire associé est, de fait, un chef d'entreprise. Il dirige une structure de service, emploie des collaborateurs, gère des investissements, prend des décisions stratégiques, assume une responsabilité économique et sociale. Pourtant, cette dimension managériale du métier est longtemps restée implicite, voire secondaire dans la représentation que la profession se fait d'elle-même.

La formation des notaires, centrée sur l'excellence juridique, ne prépare pas vraiment à ces responsabilités. Le droit des successions, la fiscalité patrimoniale, la rédaction d'actes complexes y occupent une place centrale, et c'est légitime ! Mais la gestion d'équipe, le pilotage économique, la conduite du changement, la

communication interne restent inégalement développés. Le notaire devient dirigeant sans y avoir été formé, apprenant sur le tas, avec des résultats très variables selon les aptitudes personnelles et les contextes.

Si cette situation pouvait se justifier dans un environnement stable, où les offices se transmettaient de génération en génération selon des modèles éprouvés, elle devient problématique dans un contexte de transformation accélérée : évolutions technologiques, attentes nouvelles des collaborateurs, complexification des dossiers, pression économique, concurrence accrue etc.

***D'avantage prix
d'excellence que
prix d'honneur***

Ce que révèlent les travaux « Horizon 2040 »

La grande enquête et les travaux en commission ont fait apparaître un constat sans ambiguïté : le management est devenu un enjeu majeur de stabilité et d'attractivité pour les offices du Grand Paris.

Une demande forte de formation au management. Interrogés sur leurs besoins, les notaires expriment massivement une attente de formation au management, à la gestion d'équipe, au pilotage opérationnel. Ce besoin concerne aussi bien les jeunes associés, confrontés pour la première fois à des responsabilités de direction, que les associés expérimentés, qui constatent que les méthodes d'hier ne fonctionnent plus avec les équipes d'aujourd'hui.

Des pratiques très hétérogènes. Comme pour l'organisation du travail, les pratiques managériales varient considérablement d'un office à l'autre.

Certains ont mis en place des entretiens annuels, des réunions d'équipe régulières, des dispositifs de formation interne, une attention portée à la qualité de vie au travail. D'autres fonctionnent de manière plus informelle, voire sans structure managériale identifiable. Cette hétérogénéité reflète à la fois la diversité des profils de notaires et l'absence de référentiel partagé.

Un enjeu de transmission encore. Le départ à la retraite de nombreux notaires dans les quinze prochaines années pose la question de la transmission des offices — et avec elle, celle du management de la transition. Reprendre un office, c'est aussi reprendre une équipe, une culture, des habitudes. Cette transition se prépare, et elle requiert des compétences spécifiques.

Les composantes du management d'un office

Diriger un office notarial mobilise un ensemble de compétences qui dépassent largement l'expertise juridique.

Le pilotage stratégique. Définir le positionnement de l'office, identifier les axes de développement, arbitrer entre spécialisation et polyvalence, anticiper les évolutions du marché : ces décisions stratégiques engagent l'avenir de la structure. Elles supposent une capacité d'analyse, une vision à moyen terme, une compréhension de l'environnement concurrentiel.

La gestion économique et financière. Un office est une entreprise avec son chiffre d'affaires, ses charges, sa trésorerie, ses investissements. Le notaire associé doit savoir lire un compte de résultat, piloter un budget, anticiper les besoins de financement, maîtriser les coûts. Dans un contexte économique parfois tendu, cette compétence devient critique.

Le management des équipes. C'est sans doute la dimension la plus sensible. Manager une équipe, c'est recruter, intégrer, former, évaluer, accompagner, parfois recadrer ou se séparer. C'est fixer des objectifs, donner du feedback, reconnaître le travail accompli, gérer les conflits. C'est aussi créer les conditions d'un travail collectif efficace et d'une ambiance de travail soutenable.

La conduite du changement. Les offices sont confrontés à des transformations permanentes : nouveaux outils numériques, évolutions réglementaires, changements d'organisation, intégration de nouveaux associés. Accompagner ces changements, expliquer, rassurer, mobiliser, faire adhérer : c'est un savoir-faire à part entière, rarement enseigné.

Management : enjeux en jeu et en joue



La communication. Communiquer en interne (avec l'équipe) et en externe en respectant les règles de la déontologie (avec les clients, les partenaires, les institutions) fait partie du quotidien du dirigeant d'office. Clarté, écoute, capacité à convaincre, gestion de l'image : ces compétences relationnelles sont essentielles.

L'organisation du travail. Répartir les dossiers, définir les processus, optimiser les flux, intégrer les outils numériques, adapter l'organisation aux contraintes et aux attentes : le notaire dirigeant est aussi un organisateur. Les choix d'organisation (spécialisation des collaborateurs, polyvalence, télétravail, horaires) ont un impact direct sur la performance et le bien-être.

Diversité des modèles d'organisation : un sujet pour l'avenir

Les travaux « Horizon 2040 » ont mis en évidence la diversité des modèles d'organisation des offices dans le Grand Paris. Cette diversité est une richesse, mais elle complique la définition de « bonnes pratiques » universelles.

- **L'office structuré.** Certains offices, généralement de taille importante, ont adopté une organisation formalisée : organigramme clair, responsables de pôles identifiés, processus documentés, outils de pilotage, réunions régulières. Ce modèle offre de la lisibilité et de la prévisibilité, mais peut générer de la lourdeur administrative.

- **L'office agile.** D'autres structures, souvent plus petites, privilégient la souplesse : équipes polyvalentes, décisions rapides, faible formalisme. Ce modèle permet une grande réactivité, mais peut souffrir d'un manque de clarté sur les rôles et les responsabilités. D'aucuns ont même identifié des modèles de Notaire solo, mobile, avec pratique du télétravail, faibles charges et espace de Coworking (ce qui reste hors du cadre actuel de la profession),

- **L'office spécialisé.** Certains offices ont fait le choix d'une spécialisation poussée, concentrant leur activité sur un domaine (immobilier d'entreprise, transmission de patrimoine, international). L'organisation y est souvent calibrée pour ce type de dossiers, avec des expertises pointues et des processus adaptés. Lors de la grande Enquête, 60 % des notaires répondants se sont définis comme notaires spécialisés (ce qui ne veut pas dire spécialistes exclusifs).

- **L'office généraliste de proximité.** À l'opposé, l'office généraliste traite une grande variété de dossiers pour une clientèle locale. L'organisation y est souvent plus informelle, reposant sur la polyvalence des collaborateurs et la relation de confiance avec les clients.

- **Le groupement ou la structure multi-sites.** Certains offices se sont regroupés ou ont développé plusieurs implantations. Ce modèle pose des questions spécifiques de gouvernance, de coordination, de cohérence des pratiques entre sites.

- **Le pôle des métiers du droit, associant plusieurs professions juridiques** (notaires, commissaires

de justice, avocats, etc.). Ce schéma a été identifié de manière exploratoire dans les échanges, mais reste aujourd'hui rare.

Comprendre ce qui fonctionne dans chaque modèle, identifier les facteurs de succès et les points de vigilance, constitue un enjeu de compétitivité collective. Un office en difficulté peut s'inspirer des pratiques d'une structure comparable qui a trouvé son équilibre.

L'intelligence artificielle : le notaire « manager d'outils »

La transformation numérique, et singulièrement l'intelligence artificielle, ajoute une dimension nouvelle au management des offices. On l'a vu, le notaire de 2040 travaillera entouré d'outils d'IA : rédaction assistée, analyse de documents, détection de risques, automatisation des contrôles formels.

Cette évolution ne supprime pas le besoin de management — elle le transforme. Le notaire devient « manager d'outils » : il choisit les technologies, les paramètres, les intègre dans l'organisation, forme les équipes à leur usage, contrôle leurs résultats, assume la responsabilité de ces choix vis-à-vis des clients.

Cette fonction suppose des compétences nouvelles : compréhension des possibilités et limites de l'IA, capacité à évaluer la fiabilité d'un outil, vigilance sur les questions éthiques (biais algorithmiques, protection des données), aptitude à faire évoluer l'organisation pour tirer parti des gains de productivité.

L'IA libérera du temps sur certaines tâches répétitives ou de contrôle. Ce temps gagné pourra être réinvesti dans des activités à plus forte valeur ajoutée : conseil personnalisé, accompagnement des situations complexes, relation client approfondie. Mais cette réallocation du temps ne se fera pas spontanément — elle suppose un pilotage managérial conscient.

Qualité de vie au travail : une responsabilité managériale

La qualité de vie au travail (QVT) n'est plus un supplément d'âme ou un luxe réservé aux grandes structures. C'est une composante essentielle du management, avec des effets directs sur la performance, la fidélisation des équipes et l'attractivité de l'office. La qualité de vie au travail englobe de nombreuses dimensions : charge de travail soutenable, clarté des rôles et des attentes, reconnaissance du travail accompli, possibilités de développement, équilibre entre vie professionnelle et personnelle, ambiance de travail respectueuse, prévention des risques psychosociaux.

Le notaire associé, en tant que dirigeant, porte une responsabilité directe sur ces sujets. Les choix d'organisation, les pratiques managériales, l'attention portée aux signaux d'alerte (absentéisme, turnover, tensions) relèvent de sa fonction. Cette responsabilité est d'ailleurs reconnue par le droit du travail, qui impose à l'employeur une obligation de sécurité et de prévention.

*Tout autour,
il y a le centre*

Plusieurs leviers peuvent être mobilisés pour renforcer les compétences managériales dans le notariat.

Créer un établissement de formation au management notarial (cf. chantier). La Chambre des notaires de Paris pourrait mettre en place une offre de formation structurée, dédiée au management des offices. Cette « Académie » proposerait des parcours adaptés aux différents profils :

- Cycle pour les nouveaux associés : fondamentaux du management, gestion économique, droit social, prise de fonction.
- Cycle pour les associés expérimentés : conduite du changement, management stratégique, transmission d'office.

Il faut travailler pour vivre et non pas vivre pour mieux travailler

- Cycle pour les cadres et futurs associés : préparation aux responsabilités de direction, gestion d'équipe, pilotage de projets.

Ces formations pourraient associer des intervenants issus du notariat (témoignages, retours d'expérience) et du monde de l'entreprise ou du conseil (apports méthodologiques, regards extérieurs).

Favoriser le partage entre pairs. Les notaires associés gagnent à échanger sur leurs pratiques managériales, leurs difficultés, leurs solutions. Des groupes de pairs, animés par la Chambre ou par des associations professionnelles, permettraient ces échanges dans un cadre de confiance. Les retours d'expérience d'offices ayant conduit des transformations réussies constitueraient une ressource précieuse.

Documenter les modèles d'organisation. Un travail de capitalisation sur les différents modèles d'organisation des offices (structuré, agile, spécialisé, généraliste, multi-sites) permettrait de mieux comprendre les facteurs de succès et les points de vigilance de chacun. Cette documentation, mise à disposition des offices, enrichirait la réflexion collective.

Intégrer le management dans l'évaluation des offices. L'évaluation d'un office pourrait inclure, à titre indicatif, des critères relatifs au management et à la QVT : existence d'entretiens annuels, taux de turnover, dispositifs de formation interne, etc. Ces indicateurs, sans être contraignants, encourageraient une prise de conscience et une dynamique de progrès. La création d'un label volontaire, attestant l'engagement d'un office en matière de qualité de vie au travail et de responsabilité sociale, valoriserait les structures engagées et créerait une émulation positive. Ce label pourrait reposer sur quelques critères simples et vérifiables.

À RETENIR

- Le notaire associé est un dirigeant d'entreprise, mais sa formation ne le prépare pas à cette fonction. Le management s'apprend souvent sur le tas, avec des résultats très inégaux.
- Les travaux « Horizon 2040 » révèlent une demande forte de formation au management et un lien direct entre qualité du management et stabilité des équipes.
- Les composantes du management d'un office : pilotage stratégique, gestion économique, management des équipes, conduite du changement, communication, organisation du travail.
- L'IA ajoute une dimension nouvelle : le notaire devient « manager d'outils », responsable des choix technologiques et de leur intégration.
- La qualité de vie au travail est une responsabilité managériale et un levier d'attractivité.
- Les leviers : Académie de management notarial, socle de compétences, accompagnement des offices en difficulté, partage entre pairs, documentation des modèles, label QVT/RSE.

Le notariat bénéficie d'une légitimité institutionnelle, d'une expertise juridique reconnue, d'un rôle social ancré dans les moments clés de la vie des Français. La diversité des offices du Grand Paris, leur maillage territorial, la qualité de leurs équipes constituent des ressources précieuses. Ces atouts coexistent avec des vulnérabilités : pratiques managériales inégales, parcours professionnels peu lisibles, formation continue insuffisamment adaptée aux besoins émergents, attractivité fragilisée par la concurrence d'autres filières juridiques, écarts croissants entre offices bien outillés et structures sous tension.

Des transformations inévitables. Le rapport au travail évolue, les attentes des collaborateurs changent, le numérique et l'intelligence artificielle modifient les tâches quotidiennes, les transitions écologiques créent de nouveaux besoins juridiques, la démographie de la profession impose d'anticiper les transmissions.

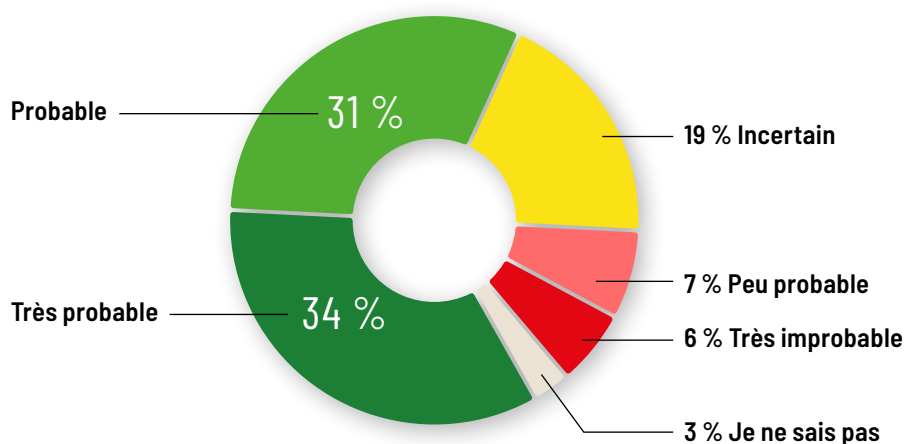
Prioriser l'impact sur les personnes : l'objectif ultime n'est pas la modernisation pour elle-même, mais l'amélioration concrète des conditions d'exercice, de l'attractivité du métier, de la qualité du service rendu aux clients. Les chantiers doivent être évalués à l'aune de leur impact réel sur les notaires, les collaborateurs et les clients.

EXTRAIT DE L'ENQUÊTE « Vision 2040 »

D'ici 2040, la flexibilité du travail dans les offices sera un facteur clé de performance et d'attractivité.

La flexibilité doit également se développer à l'échelle de l'année en répartissant les horaires selon la densité de dossiers et de travail au sein de l'office.

Le télétravail est désormais aussi un facteur d'attractivité, les juristes par exemple préfèrent aller travailler ailleurs que dans un office en 100 % présentiel.



Les résultats traduisent une conviction largement partagée : l'organisation du travail dans les offices devra évoluer pour rester attractive dans un marché du travail juridique plus concurrentiel. La flexibilité – télétravail, modulation des horaires, organisation plus souple des équipes – apparaît pour beaucoup comme une condition de recrutement et de fidélisation des collaborateurs. Les commentaires montrent toutefois des positions contrastées. Certains notaires y voient une évolution indispensable pour adapter la profession aux attentes des nouvelles générations de juristes et améliorer l'équilibre entre vie professionnelle et vie personnelle. D'autres expriment des réserves, notamment dans les petites structures, où la présence physique de l'équipe reste souvent

perçue comme essentielle au fonctionnement de l'office et à la qualité du service rendu aux clients. Au-delà du débat sur le télétravail lui-même, l'item révèle surtout une interrogation plus profonde sur le modèle organisationnel des offices : management des équipes, formation des collaborateurs, attractivité du métier et évolution des structures d'étude.

Enjeux pour la profession

Réinventer l'organisation du travail dans les offices afin de renforcer l'attractivité des métiers du notariat. Former les notaires au management des équipes et adapter les pratiques collectives (convention collective, statuts, organisation du travail).

Vis ma vie de notaire en 2040

Anaïs, notaire manager et stratège numérique : orchestrer un office augmenté

Lundi 7 octobre 2039, Montreuil.

Ciel clair, lumière d'automne, 14 °C le matin, 23 °C attendus l'après-midi. Les arbres commencent à jaunir le long du tram, les terrasses sont encore ouvertes, mais les chauffages de bureaux ont déjà été rallumés quelques jours plus tôt. Dans les transports, on parle autant de la dernière alerte cyber sur un grand opérateur que du match de la veille.

8h45. Anaïs, 41 ans, notaire associée, sort du métro avec un café à la main. Sur son téléphone, les notifications se bousculent : rappel d'un comité numérique à **9h**, message d'une collaboratrice inquiète (« impossible de se connecter à la plateforme d'actes depuis chez moi »), alerte de la Chambre sur un incident de sécurité chez un prestataire national. Rien de dramatique pour l'instant, mais suffisamment pour que la journée ne ressemble pas tout à fait à ce qui était prévu.

9h. L'office est dans un ancien immeuble de bureaux des années quatre-vingt reconverti en « pôle de services juridiques » : notaires, avocats, conseils en gestion de patrimoine partagent le même bâtiment, chacun avec son identité. À l'accueil, un écran indique : « Incident en cours sur certains services en ligne - continuité d'activité assurée, merci de votre patience. » Anaïs se dit qu'il faudra trouver une formule moins technocratique à l'avenir, mais pour l'heure, il faut aller au comité numérique.

9h - 10h15 : panne partielle après incident cyber.

Autour de la table (et en visio pour ceux qui sont à distance) : le référent numérique de l'office, la responsable conformité, un associé, un représentant du prestataire informatique. Une attaque a touché, dans la nuit, un fournisseur d'infrastructure ; par précaution, une partie des services a été mise en mode dégradé. Rien à voir avec les scénarios catastrophes, mais assez pour perturber

signatures électroniques et accès distants pendant quelques heures.

Les questions fusent :

- Qu'est-ce qui est réellement indisponible, et pour combien de temps ?
- Quels rendez-vous doit-on basculer en présentiel ou décaler ?
- Quelles consignes donner aux équipes pour éviter les bricolages dangereux (envoi de documents par des canaux non sécurisés, utilisation de comptes personnels) ?

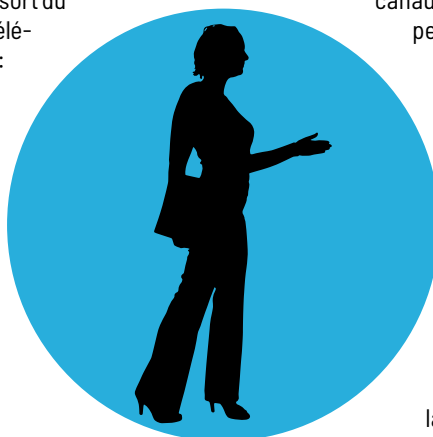
Anaïs garde une ligne simple : sécuriser d'abord, adapter ensuite. Elle demande qu'on publie immédiatement aux équipes un message clair : ce qui est autorisé, ce qui ne l'est pas, à qui remonter les problèmes. Elle insiste pour que les clients soient informés sans alarmisme, avec des solutions de repli proposées (signature sur place, envoi différé). Elle préfère assumer un petit retard plutôt que de prendre des risques sur la confidentialité ou l'intégrité des actes.

En sortant de la réunion, elle a déjà en tête deux chantiers pour plus tard : revoir le plan de continuité d'activité, intégrer un module plus concret sur ces situations dans la formation des nouveaux.

10h30 - 12h : réunion d'équipe et management du quotidien.

En salle de réunion, une quinzaine de personnes : notaires salariés, diplômés notaires, référent IA, assistantes, fonctions support. L'ambiance est studieuse, mais pas tendue. On commence par un tour rapide sur la panne : qui est impacté, comment on s'organise pour la matinée. Chacun partage une petite astuce ou une difficulté. Anaïs prend note, ajuste l'ordre du jour.

Elle consacre ensuite la moitié de la réunion à un sujet qui n'a rien à voir avec la cybersécurité : les parcours professionnels. L'office a adopté, l'année précédente, de nouveaux intitulés inspirés des réflexions de la Chambre : « diplômé notaire », « référent patrimonial complexe »,



« coordinateur de projet », « médiateur interne ». Les fiches de poste ont été retravaillées, des passerelles ont été dessinées, mais une partie de l'équipe n'en voit pas encore bien les contours.

Anaïs déroule un schéma simple : les différents chemins possibles sur cinq à sept ans, les formations associées, les critères de progression. Elle parle concret : temps de disponibilité, prise de responsabilités, accompagnement. Une collaboratrice demande si ce n'est pas « juste de la com' ». Anaïs répond sans se vexer : « Non, et si on dévie, vous aurez le droit de nous le dire. » Elle sait que la crédibilité de ces discours se joue au quotidien : dans la répartition des dossiers, dans la manière de reconnaître les efforts, dans la réalité des horaires.

12h15. Pause déjeuner rapide. Dehors, la lumière est belle, les terrasses se remplissent, quelques feuilles volent sur le trottoir. Anaïs s'assoit cinq minutes au soleil, répond à un SMS d'un ami qui lui demande si « le cyber truc » les touche. Elle sourit : « Un peu, mais on s'en sort. On a encore du papier et des jambes. »

14h - 15h30 : arbitrer sur trois dossiers lourds.

L'après-midi devait être consacrée à deux rendez-vous clients ; l'un est maintenu, l'autre, prévu en visio avec signature électronique, est décalé au lendemain matin, le temps que la plateforme soit pleinement sécurisée. À la place, Anaïs fait un point de pilotage sur trois dossiers complexes avec ses équipes.

Le premier : transmission d'une PME familiale qui produit des matériaux bas carbone. Le patriarche hésite entre vendre à un fonds d'investissement ou transmettre à ses enfants, dont l'un veut s'engager, l'autre pas. Le second : un conflit latent dans une grande famille patrimoniale où deux branches ne se parlent plus, mais doivent décider ensemble de l'avenir d'un immeuble en centre ville. Le troisième : un projet de refonte du portail client de l'office pour rendre plus lisible l'avancement des dossiers et limiter les appels stressés.

Anaïs ne prend pas la place de ceux qui suivent les dossiers au quotidien. Elle pose des questions : « Qu'est-ce qui bloque vraiment ? », « Qui n'a pas été entendu ? », « Quel risque est acceptable, lequel ne l'est pas ? » Elle encourage l'usage de l'IA pour vérifier certaines cohérences ou pour simuler des options, mais rappelle à chaque fois que ce ne sont que des aides, pas des oracles. Elle propose, sur le dossier de la PME, d'organiser une réunion commune avec un conseiller en entreprise pour que le dirigeant entende aussi un autre langage que celui du droit.

15h45 - 16h30 : surprise dans le couloir.

En remontant de la salle de réunion, Anaïs croise une jeune diplômée notaire qui a les larmes aux yeux. Elle hésite,

puis s'arrête. Elles entrent dans un bureau libre. La jeune explique : la panne du matin, la peur d'avoir « mal fait » en envoyant un document par le mauvais canal, la fatigue accumulée, l'impression de ne jamais être « au niveau ». Anaïs ne minimise pas. Elle rappelle les procédures, vérifie qu'il n'y a pas de fuite, mais elle parle aussi d'elle, des fois où elle a eu peur, des erreurs rattrapées à temps. Elles conviennent d'un plan simple : une séance avec le référent numérique pour reprendre les bons réflexes, un ajustement temporaire de charge sur les dossiers les plus sensibles, un point dans un mois pour voir comment ça va. Anaïs sait qu'elle ne peut pas « sauver » tout le monde, mais elle sait aussi que ces moments pèsent lourd dans la décision d'un jeune de rester ou de partir.

16h30 - 18h : remettre la machine en route.

Les nouvelles tombent : les services impactés redémarrent progressivement, l'incident a été circonscrit. L'office bascule certains dossiers restés en attente, confirme des signatures pour le lendemain. Anaïs demande un retour d'expérience à chaud : qu'est ce qui a bien fonctionné, qu'est ce qui a coïncé, quelles améliorations concrètes pour la prochaine fois. Elle refuse que l'on classe l'épisode trop vite dans la catégorie « plus jamais ça » sans en tirer de règles.

À 18h10, elle ferme son ordinateur. Il reste des mails non lus, des documents à relire, des idées notées pour le séminaire de management de la semaine suivante. Elle hésite à rester, puis se force à partir. Dans le tram, le soleil décline sur les toits, des enfants rient, des gens écoutent de la musique. La panne du matin semble déjà loin, mais elle a laissé une trace : quelques procédures seront revues, des réflexes auront été testés en vrai, une jeune collègue aura peut-être un peu moins peur la prochaine fois.

En 2040, devenir notaire « manager et stratège numérique », c'est choisir :

- **un métier où l'on pilote autant des personnes et des outils que des actes ;**
- **une position de garant vis-à-vis des clients et des collaborateurs sur l'usage de l'IA et la qualité du travail ;**
- **un rôle clé dans la capacité de la profession à rester attractive, cohérente et soutenable.**

Les notaires au cœur des transformations numériques

Bouger n'est pas bougeotte

Le notariat s'inscrit dans une transformation profonde qui touche l'ensemble des entreprises, des administrations et des professions intellectuelles. L'intégration de l'intelligence artificielle dans les outils bureautiques, l'automatisation croissante des flux documentaires, la dématérialisation intégrale des échanges et la montée en puissance des plateformes numériques redéfinissent les modes de production et d'organisation du travail.

Toutes les entreprises vivent aujourd'hui le passage du document statique au flux intelligent : un environnement dans lequel les outils rédigent, résument, suggèrent, organisent et analysent. Le secteur juridique n'échappe pas à cette dynamique. Les éditeurs juridiques proposent des moteurs de recherche enrichis, des assistants de synthèse, des outils d'aide à la rédaction. La pression concurrentielle s'exerce sur la productivité, la réactivité et la capacité d'analyse.

Pour autant, le notariat est historiquement l'une des professions juridiques les plus technologiquement outillées.

Il dispose depuis plusieurs décennies :

- de logiciels de rédaction d'actes structurés (clausiers complexes et industrialisés) ;
- de systèmes de télépublication foncière ;
- de flux financiers interconnectés avec l'État ;
- de registres centralisés historiques tels que celui des dernières volontés (FCDDV) ;
- d'une infrastructure numérique nationale (PLANET, MICEN).

La profession a démontré sa capacité à intégrer la technologie au service de la sécurité juridique.

Ce qui s'ouvre aujourd'hui n'est pas une première numérisation, mais un nouveau cycle d'investissement massif, dans un contexte d'accélération technologique et de dépendance accrue aux infrastructures numériques. Ce cycle impose une coordination nationale forte, afin d'éviter la fragmentation des solutions et de préserver l'unité du modèle notarial. Il s'articule autour de trois sujets : la productivité avec l'intégration des outils d'IA générative, la sécurité à l'ère du faux et la souveraineté.

Examinons ces trois tendances lourdes et leurs enjeux à horizon 2040.

« Transformations, mutations, nous en avons connu beaucoup... Continuons en 2040 et au-delà d'assurer la sécurité juridique de la Société ».

Antoine ROLLET, notaire salarié.

Productivité et intelligence artificielle : arbitrer entre automatisation et responsabilité

L'intelligence artificielle est souvent présentée comme une rupture technique inéluctable. Pour le notariat, la question est de savoir comment l'intégrer sans altérer l'essence de sa mission. La productivité constitue un impératif légitime ; elle ne peut cependant se développer au détriment de la sécurité juridique et de la responsabilité professionnelle. L'enjeu central n'est donc pas l'automatisation en soi, mais l'arbitrage entre automatisation et responsabilité.

ENJEUX

Une pression sur la productivité aux causes multiples

Les clients deviennent plus exigeants et impatient, en lien avec une culture numérique qui a installé l'idée d'une disponibilité quasi immédiate de l'information et d'une rapidité d'exécution accrue. Pour les citoyens et entreprises, il est attendu que les délais de réponse se raccourcissent, la transparence soit exigée, le suivi des dossiers soit interactif. Le coût le plus faible, voire la gratuité semble être des attentes des acteurs.

Parallèlement, la concurrence indirecte s'intensifie. Les legaltech proposent des outils d'automatisation documentaire, des générateurs de contrats standards ou des simulateurs patrimoniaux accessibles en ligne. Si ces outils ne se substituent pas au notaire dans les actes authentiques, ils modifient la perception des délais et des coûts.

Les dossiers eux-mêmes se complexifient. Les opérations immobilières intègrent des montages juridiques plus élaborés, les situations familiales sont plus diversifiées, les transmissions d'entreprise plus structurées. La densité normative augmente. Il en résulte que les diligences et contrôles que doivent réaliser les offices dans les dossiers s'alourdissent.

Dans ce triple contexte, la pression sur la productivité est à la fois quantitative et qualitative : il faut produire plus vite, mais aussi plus complexe, sans dégrader la qualité juridique.

L'arbitrage entre coût et gain réel des solutions d'IA reste à chiffrer

Pour autant, l'intégration de solutions d'intelligence artificielle présente un coût tangible.

Les licences IA professionnelles représentent un investissement récurrent. À cela s'ajoutent les coûts de formation des équipes, indispensables pour une utilisation efficace et maîtrisée des outils. La sécurisation technique — cloisonnement des données, authentification forte, journalisation — suppose des dépenses supplémentaires. Enfin, la maintenance continue et les mises à jour constituent un poste budgétaire permanent.

Le gain attendu en productivité doit être objectif, quantifiable et réel. Un outil qui promet une accélération de la rédaction doit démontrer qu'il réduit effectivement le temps de traitement sans multiplier les corrections ultérieures. Une solution de résumé automatique doit permettre un gain réel d'analyse sans introduire d'erreurs ou d'omissions critiques.

L'enjeu n'est pas d'adopter l'IA par mimétisme ou par effet d'annonce, mais d'évaluer son retour sur investissement mesurable : temps économisé, qualité maintenue, risques maîtrisés, assurabilité du risque ?

Jusqu'à aujourd'hui, l'équation économique n'est pas trouvée pour les éditeurs de solutions d'IA, et il y a fort à parier qu'un écrémage des prestataires efficaces sera effectué par le marché d'ici 2040, compte tenu des montants d'investissements nécessaires pour développer des solutions efficaces.

Les coûts, oui ça fait mal...

Risque de dépendance technologique

L'adoption d'outils avancés peut générer une dépendance insidieuse.

Certains systèmes fonctionnent comme des « boîtes noires » : ils produisent des suggestions sans expliciter pleinement leurs raisonnements internes. Cette opacité peut compliquer la compréhension des erreurs éventuelles et rendre plus difficile la contestation d'un résultat.

Le « verrouillage fournisseur » constitue un autre risque. Lorsque les données, les paramètres et les processus sont profondément intégrés dans un écosystème propriétaire, la réversibilité devient complexe. Changer de solution peut impliquer des coûts importants, des migrations délicates et des interruptions d'activité, voire des pertes de données.

La dépendance peut être technique, mais aussi cognitive : si les équipes s'habituent à déléguer certaines tâches intellectuelles aux outils, le maintien des compétences internes peut s'éroder.

La maîtrise technologique implique donc la capacité à comprendre, à évaluer et, le cas échéant, à changer d'outil.

TENDANCES LOURDES

IA bureautique généralisée

Les outils bureautiques intégrant l'intelligence artificielle deviennent progressivement des standards. Le résumé automatique permet de condenser des documents volumineux en quelques secondes. La rédaction assistée suggère des formulations, reformule des paragraphes ou adapte le ton d'un texte. L'organisation intelligente des flux classe les courriels, hiérarchise les tâches et propose des priorités. Ces fonctionnalités, désormais accessibles dans des suites professionnelles courantes, transforment les habitudes de travail quotidiennes.

IA juridique transversale

Au-delà de la bureautique, l'IA juridique s'impose progressivement dans l'ensemble des professions du droit.

« L'IA présente partout continuera à transformer notre métier, mais nos clients nous demanderont davantage de conseils personnalisés ».

Thierry DELESALLE, notaire honoraire, spécialiste des marchés immobiliers

La recherche documentaire augmentée permet d'identifier rapidement des décisions pertinentes ou des textes applicables. L'analyse jurisprudentielle automatisée met en évidence des tendances ou des divergences. Les synthèses normatives proposent des panoramas structurés d'un sujet donné.

Ces outils renforcent la capacité d'analyse, mais nécessitent une lecture critique constante. Une synthèse automatisée ne remplace pas l'examen approfondi des sources, des propositions et des conclusions.

IA notariale spécifique

Le notariat dispose de particularités qui appellent des développements spécifiques.

La vérification de complétude d'un dossier peut être automatisée : détection des pièces manquantes, contrôle des incohérences formelles, alerte sur des anomalies déclaratives.

L'extraction de données structurées à partir d'actes rédigés librement peut faciliter l'indexation et la gestion documentaire.

L'assistance à la rédaction peut proposer des formulations adaptées à certaines situations types, tout en respectant les clausiers existants.

La détection d'incohérences contractuelles — divergences entre clauses, contradictions internes — constitue un champ prometteur d'application. Ces usages s'inscrivent dans la continuité des outils existants, mais avec un degré d'automatisation et d'analyse supérieur.

IMPACTS POUR LE NOTARIAT

Avantage structurel des Logiciels de Rédaction d'Acte (« LRA »)

Le notariat bénéficie d'un avantage historique majeur : les logiciels de rédaction d'actes (LRA) ont déjà profondément industrialisé la production documentaire depuis des décennies.

Notaire, un mot robuste

consolidés depuis des décennies.

Les gains de productivité liés à cette structuration sont déjà intégrés dans l'organisation des offices. L'intelligence artificielle ne part pas d'une page blanche ; elle vient s'insérer dans un écosystème déjà optimisé.

Cela signifie que les marges de gain supplémentaires doivent être évaluées avec lucidité. L'IA peut

Les clausiers sont structurés, paramétrables et intégrés à des processus standardisés. La rédaction d'actes types s'appuie sur des modèles

affiner, contrôler, accélérer certaines étapes, mais elle ne transforme pas un processus artisanal en processus industriel : cette transformation est déjà largement accomplie.

« Un humain dans la boucle » demeure indispensable

Dans un contexte où les outils peuvent suggérer, reformuler ou détecter, la validation humaine demeure centrale, notamment en termes de responsabilité professionnelle, puisque tout écrit qui sort d'un office notarial engage la responsabilité du notaire, qu'il s'agisse d'un acte authentique ou d'un courriel.

Chaque suggestion générée par un système doit pouvoir être comprise, acceptée ou rejetée par un professionnel compétent. La traçabilité des suggestions est essentielle : il doit être possible d'identifier l'origine d'une proposition et les modifications effectuées.

Le non-apprentissage sur les données notariales constitue un principe fondamental. Les informations

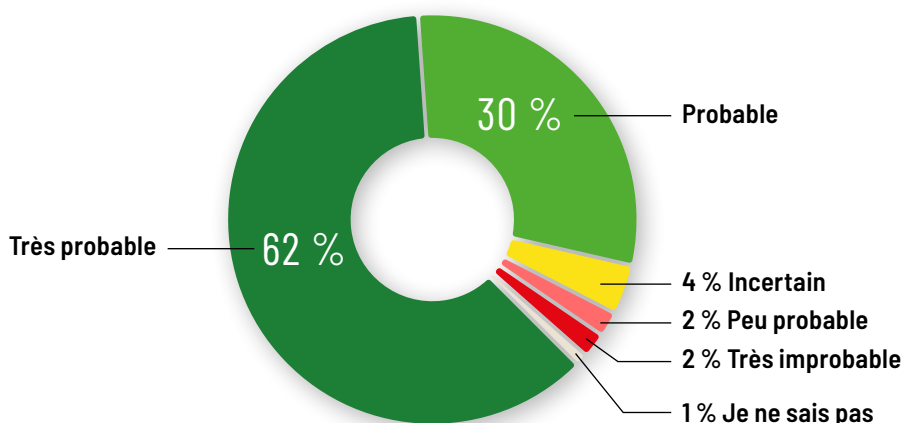
EXTRAIT DE L'ENQUÊTE « Vision 2040 »

D'ici 2040, l'intelligence artificielle et les outils numériques seront au cœur des pratiques notariales, tant pour la rédaction des actes que pour les questions de contrôle et de vérification.

Les technologies d'IA transformeront en profondeur le métier de notaire, non en le remplaçant, mais en amplifiant ses capacités.

À l'horizon 2040, la rédaction assistée d'actes, la vérification automatisée des documents, la détection proactive des incohérences ou des fraudes, ainsi que la simulation juridique et fiscale personnalisée seront devenues des standards. L'IA interviendra en amont, pour préparer, filtrer, analyser ; et en aval, pour contrôler, certifier, sécuriser.

Dans ce cadre, la valeur ajoutée du notaire résidera plus que jamais dans sa capacité à articuler ces outils avec son discernement juridique, son éthique professionnelle et sa fonction d'interface humaine. Le notaire ne sera pas un simple superviseur, mais un acteur pleinement engagé dans des processus augmentés « un notaire augmenté », à la fois analyste, garant et stratège du droit, au service de la sécurité juridique et de l'intérêt général.



L'adhésion est très forte et constitue le consensus le plus net de l'enquête. Les répondants considèrent que l'intelligence artificielle transformera profondément l'organisation du travail dans les offices, notamment pour les tâches de recherche documentaire, de vérification ou de rédaction standardisée. Les commentaires montrent toutefois deux préoccupations majeures. La première concerne le retard technologique d'une partie des offices et la nécessité d'un effort collectif de modernisation. La seconde porte sur la gouvernance des outils :

plusieurs répondants insistent sur la nécessité pour la profession de développer ou de maîtriser ses propres solutions afin d'éviter une dépendance excessive à des prestataires extérieurs.

Enjeux pour la profession

Structurer une stratégie collective autour de l'IA notariale. Former rapidement les équipes aux nouveaux outils. Garantir la maîtrise professionnelle des technologies utilisées dans les actes et les contrôles.

confidentielles ne peuvent être réinjectées dans des modèles globaux à des fins d'amélioration.

L'intelligence artificielle doit être conçue comme un super assistant, non comme un substitut. La responsabilité juridique, financière ou pénale reste attachée à la personne du notaire.

Formation stratégique

L'intégration de l'IA modifie les compétences attendues. Le maintien des compétences juridiques est une priorité. L'automatisation de certaines tâches ne doit pas conduire à un affaiblissement de la capacité d'analyse autonome.

Le développement de compétences numériques critiques devient indispensable : comprendre le

fonctionnement général des outils, identifier leurs limites, détecter des erreurs potentielles.

Il s'agit de former des professionnels capables de piloter les outils plutôt que de les subir. L'enjeu est culturel autant que technique. Au sein des offices ou à leur service, des profils juridico-techniques capables du type « legal operation officer » pourraient ainsi faciliter l'adoption de ces technologies.

À l'horizon 2040, la productivité ne sera pas mesurée uniquement en termes de vitesse d'exécution. Elle sera évaluée à l'aune de la capacité à conjuguer efficacité technologique et exigence juridique. L'intelligence artificielle peut être un levier puissant ; elle ne peut se substituer au discernement professionnel.

**Le notaire
qu'on prend
comprend !**

Sécurité à l'ère du faux : protéger l'authenticité dans un monde de manipulation numérique

La transformation numérique modifie profondément les conditions dans lesquelles la confiance peut être accordée. Le notariat, profession notamment fondée sur l'authenticité et la sécurité juridique, est directement confronté à une mutation majeure : l'entrée dans une ère où le faux devient techniquement crédible, produit industriellement, plus facilement, et massivement diffusé.

La sécurité ne peut plus être pensée uniquement comme un sujet informatique. Elle devient un enjeu structurel de préservation de l'authenticité.

ENJEUX

L'effondrement de la preuve « faible »

Pendant des décennies, un certain nombre d'indices constituaient des marqueurs implicites de fiabilité : une voix reconnaissable, une signature manuscrite, une visioconférence, un document en apparence cohérent. Ces signaux appartiennent désormais à ce que l'on peut qualifier de « preuve faible ».

Les technologies de deepfake permettent aujourd'hui, et encore plus demain, de reproduire de manière crédible une voix, un visage ou une gestuelle à partir de quelques minutes d'enregistrement public. Des logiciels accessibles au grand public sont capables de générer une fausse vidéo d'un interlocuteur apparemment authentique. Dans un contexte professionnel, cela signifie qu'une visioconférence n'est plus en soi une garantie absolue d'identité.

La falsification documentaire assistée par intelligence artificielle constitue une seconde rupture. Un

faux compromis de vente, une fausse pièce d'identité, un faux relevé bancaire peuvent être générés avec un degré de sophistication élevé, en respectant les codes graphiques et juridiques attendus. La détection visuelle devient quasiment impossible.

Les usurpations d'identité deviennent multicanal. Un attaquant peut combiner courriel, appel téléphonique, messagerie instantanée et visioconférence pour construire un scénario cohérent et crédible. L'ingénierie sociale s'appuie sur la psychologie et sur la connaissance fine des processus internes et des personnes de l'organisation ou de l'office notarial.

Les professions de confiance — notaires, avocats, experts-comptables — sont des cibles privilégiées. Leur rôle central dans les flux financiers et les opérations patrimoniales en fait des vecteurs stratégiques pour des attaques à fort rendement.

La conséquence directe est l'effondrement progressif de la preuve implicite. La confiance ne peut plus reposer sur l'apparence ou la cohérence superficielle d'un document ou d'un échange.

**L'identité
cherche sa carte**

Vulnérabilité accrue des environnements numériques

La transformation numérique des offices a multiplié les points d'entrée potentiels.

L'interconnexion généralisée des systèmes plus décentralisés — messagerie, plateformes collaboratives, outils cloud, interfaçages avec des partenaires — élargit la surface d'attaque. Chaque connexion est un point de fragilité potentiel.

L'union sans la faiblesse

Le télétravail et les accès distants non maîtrisés/sécurisés, désormais structurels dans de nombreuses organisations, introduisent des environnements techniques hétérogènes. Même sécurisés, ils complexifient le contrôle global de l'écosystème numérique.

La multiplication des fournisseurs de services — hébergeurs, éditeurs de logiciels, fournisseurs de solutions de cybersécurité —, tous interconnectés à de nombreux autres prestataires et sous-traitants, crée une dépendance à des chaînes d'approvisionnement numériques. Une faille chez un prestataire peut avoir des effets en cascade.

La sécurité ne se limite plus au périmètre physique de l'office. Elle devient une question d'écosystème dans l'espace dématérialisé.

Risque systémique

Les fraudes financières sophistiquées constituent une menace directe. Les attaques dites « au faux RIB » ou « au faux ordre de virement » sont désormais enrichies de scénarios crédibles, parfois adossés à des échanges réalistes. Les montants en jeu dans les transactions immobilières rendent ces attaques particulièrement attractives.

L'altération de documents numériques peut affecter des actes préparatoires, des pièces justificatives ou des correspondances stratégiques. Même sans modification de l'acte authentique lui-même, une altération en amont peut fragiliser l'ensemble du processus.

Au-delà de la perte financière ponctuelle, le risque majeur est réputationnel. La confiance dans le notariat repose sur une perception collective de sécurité et de fiabilité. Un incident isolé, fortement médiatisé, peut produire un effet d'onde sur l'ensemble de la profession et nuire à jamais à la confiance du grand public dans une profession dans le secret professionnel est la clé de voute de l'édifice.

La sécurité devient ainsi un enjeu systémique : il ne s'agit plus seulement de protéger un office, mais de préserver la confiance globale dans l'institution.

TENDANCES LOURDES

La fraude numérique n'est plus artisanale. Elle devient industrielle.

L'automatisation permet de tester simultanément des centaines de scénarios d'attaque. Les scripts malveillants sont mutualisés, améliorés, revendus. L'économie de la cybercriminalité est organisée, structurée et internationalisée.

La personnalisation des attaques s'appuie sur l'exploitation de données publiques et l'ingénierie sociale : réseaux sociaux, registres accessibles, publications officielles. Les attaquants peuvent reconstruire un organigramme, identifier des interlocuteurs clés, comprendre des calendriers d'opérations et adapter leurs messages en conséquence.

L'intelligence artificielle est désormais utilisée par les attaquants eux-mêmes. Elle permet de générer des messages crédibles, sans faute, contextualisés. Elle facilite la création de faux documents et la reproduction de styles d'écriture.

Enfin, les cycles d'attaque s'accroissent. Là où une tentative de fraude pouvait s'étendre sur plusieurs jours, certaines opérations sont désormais exécutées en quelques heures, exploitant la pression temporelle et la complexité organisationnelle.

Les temps de détection et de réaction deviennent alors des facteurs déterminants.

Attaques un jour, attaques toujours

« Laissons l'IA s'occuper des dossiers et nous, notaires, occupons nous surtout de nos clients en développant le conseil sur mesure ».

Thierry DELESALLE, notaire honoraire, spécialiste des marchés immobiliers

IMPACTS POUR LE NOTARIAT

Clarification fondamentale : deux formes d'authenticité

Dans ce contexte, il est essentiel de clarifier une distinction conceptuelle majeure.

L'authenticité technique repose sur des mécanismes

informatiques :

- intégrité d'un fichier,
- date certaine,
- non-altération,
- traçabilité des modifications.

De l'horodatage au Zorodatage

Des technologies comme l'horodatage sécurisé ou certaines architectures distribuées comme les blockchains peuvent garantir qu'un document n'a pas été modifié depuis un instant donné.

L'authenticité juridique notariale est d'une autre nature. Outre les innombrables vérifications de pièces, elle implique :

- la vérification réelle et effective de l'identité des parties ;
- l'appréciation de leur capacité juridique ;
- l'analyse de l'équilibre contractuel ;
- l'adaptation du conseil à la situation concrète ;
- l'engagement personnel de la responsabilité professionnelle ;
- la vérification de la compréhension par les parties qui signent, de ce qu'elles signent.

Une technologie peut certifier qu'un fichier n'a pas été altéré. Elle ne peut apprécier la vulnérabilité d'un signataire, détecter une pression psychologique ou rééquilibrer une relation contractuelle déséquilibrée. La technologie sécurise un support. Le notaire sécurise un consentement, et se porte juridiquement responsable des actes qu'il ou elle signe.

Renforcement des procédures

Face à ces mutations, les procédures et les outils de vérification doivent évoluer.

Les vérifications multi-facteurs deviennent indispensables : croisement de canaux, validation indépendante des coordonnées bancaires, confirmations hors ligne lorsque nécessaire.

La sécurisation des comparutions à distance impose des protocoles renforcés : authentification forte, contrôle d'environnement, traçabilité complète des échanges.

La journalisation des actions doit être exhaustive : qui a consulté, modifié, validé, à quel moment. La traçabilité complète des interventions constitue un outil de protection autant qu'un instrument d'audit. La sécurité devient d'ores et déjà un élément constitutif du processus d'authentification et une obligation professionnelle.

Passage de la conformité à la résilience

La conformité à des standards techniques constitue un socle minimal. Mais elle ne garantit pas l'absence d'incident.

La résilience suppose :

- une supervision en temps réel permettant une détection précoce des anomalies,
- des plans de continuité d'activité régulièrement testés,
- des scénarios et une organisation de gestion de crise de type Plan de Continuation d'activité (PCA),
- une capacité de réponse coordonnée en cas d'incident majeur.

Un incident cyber ne doit pas paralyser durablement l'activité. Il doit pouvoir être contenu, analysé, corrigé, sans rupture de confiance durable.

À l'ère du faux, la sécurité est au cœur même de la mission notariale. Préserver l'authenticité dans un monde de manipulation numérique exige une combinaison exigeante : technologies robustes, procédures renforcées et responsabilité humaine pleinement assumée.

Cette responsabilité est partagée : elle échoit au premier chef aux notaires associés, chefs d'entreprise. Le conseil supérieur du notariat porte la responsabilité d'organiser la profession et son écosystème de prestataires numériques afin que les normes de sécurité à l'état de l'art y soient appliquées, en s'appuyant sur les instances régionales et locales pour assurer un contrôle et un soutien aux offices.

EXTRAIT DE L'ENQUÊTE « Vision 2040 »

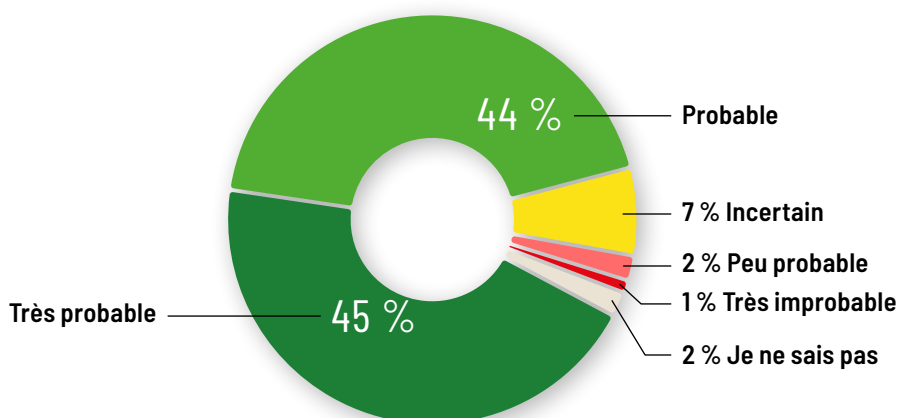
À l'horizon 2040, la responsabilité numérique des notaires sera fortement engagée et renforcée.

La protection des données devient cruciale avec l'augmentation des menaces numériques et des exigences réglementaires strictes.

Les risques cyber progressent considérablement. Les notaires adopteront des pratiques de cybersécurité de pointe pour sécuriser les données personnelles des clients, répondant ainsi aux défis des cyberattaques et des violations de données. D'ici 2040, les notaires joueront aussi un rôle crucial dans la lutte contre les fraudes. Ils seront les

sentinelles de l'authenticité, utilisant l'intelligence artificielle pour identifier et prévenir les faux documents et l'usurpation d'identité, préservant ainsi l'intégrité des transactions.

Leur connaissance leur permettra également d'offrir des conseils spécialisés pour aider les clients à respecter les normes de protection des données et de cybersécurité, facilitant la conformité avec les réglementations.



Les notaires du panel disent très clairement que la profession devra monter en niveau, collectivement, sous peine de fragiliser sa crédibilité. Revient aussi très fortement la question de la souveraineté numérique : plusieurs répondants refusent l'idée d'un surcroît de responsabilité sans outils européens ou professionnels robustes. En creux, l'item révèle un risque : la dépendance technique peut devenir une faiblesse stratégique du notariat.

Enjeux pour la profession

Investir dans la cybersécurité, imposer des standards communs, renforcer la formation numérique des équipes, et articuler responsabilité accrue, mutualisation des outils et autonomie stratégique de la profession.

Souveraineté numérique : maîtriser l'infrastructure de confiance

La transformation numérique interroge la maîtrise même des infrastructures sur lesquelles repose la mission notariale. La souveraineté numérique constitue la condition matérielle et juridique de l'indépendance professionnelle, du respect du secret et de la pérennité de l'acte authentique.

Mais elle ne concerne pas uniquement les infrastructures techniques. Elle concerne aussi, de manière centrale, la donnée notariale elle-même.

À l'horizon 2040, la capacité du notariat à conserver la maîtrise de son infrastructure de confiance et de ses données déterminera sa liberté d'action autant que sa crédibilité.

ENJEUX

Dépendance aux plateformes globales

Le numérique contemporain est structuré autour d'un nombre restreint d'acteurs mondiaux. Les principales infrastructures cloud, les grands modèles d'intelligence artificielle et une part significative des outils bureautiques sont contrôlés par des entreprises situées hors de l'Union européenne.

L'hébergement cloud non-européen constitue un premier point de vigilance. Lorsque des données sont stockées ou transitent par des infrastructures soumises à des législations étrangères, des mécanismes d'accès peuvent exister, indépendamment de la volonté des utilisateurs finaux. Même si les données sont chiffrées, la dépendance à un opérateur extérieur pose une question de contrôle effectif.

Le secret se crée

Les modèles d'IA étrangers représentent un second enjeu. Leur fonctionnement repose souvent sur des logiques d'entraînement massif, d'amélioration continue et de traitement de volumes considérables de données. Sans garanties contractuelles et techniques strictes, le risque d'exposition indirecte d'informations sensibles ne peut être ignoré.

Les juridictions extraterritoriales enfin complexifient le paysage. Certaines législations permettent à des autorités étrangères d'exiger l'accès à des données détenues par des entreprises relevant de leur droit, y compris lorsque ces données sont physiquement situées à l'étranger. Pour une profession fondée sur le secret professionnel absolu, cette perspective soulève une tension majeure.

La dépendance technologique peut devenir une dépendance juridique.

Secret professionnel, données sensibles et souveraineté de la donnée

Le notariat traite des informations parmi les plus sensibles du tissu économique et social : données patrimoniales, familiales intimes, relatives aux entreprises, flux financiers.

L'ensemble de ces informations est protégé par le secret professionnel. Leur exposition, même indirecte, fragiliserait non seulement les clients concernés, mais la crédibilité de la profession tout entière.

Mais au-delà de la sensibilité individuelle des dossiers, une question stratégique émerge : qui maîtrise la donnée notariale ?

La donnée notariale peut être distinguée en plusieurs catégories :

- Données clients, incluant les historiques de relation, les typologies d'opérations, les situations patrimoniales, qui pourraient, si elles étaient structurées et maîtrisées par la profession, permettre le développement d'outils de type CRM (logiciel de gestion de la relation client) adaptés au notariat ;
- Données structurées issues des LRA, générées à partir des clausiers et des actes rédigés, qui contiennent une richesse d'information considérable sur les pratiques contractuelles ;
- Données contenues dans les actes authentiques, dont une partie relève de la publicité foncière et devient, à ce titre, accessible publiquement sous certaines formes.

Aujourd'hui, une part significative de cette donnée est techniquement organisée, stockée et parfois exploitée par les éditeurs de logiciels de rédaction d'actes (LRA). Même lorsque la propriété juridique des données appartient aux offices, la maîtrise technique, l'architecture des bases et les capacités d'extraction peuvent être dépendantes des éditeurs.

Cette situation crée un déséquilibre potentiel : la profession produit la donnée, mais n'en contrôle pas toujours l'architecture, l'agrégation ni les possibilités d'exploitation stratégique.

Or, la donnée constitue désormais un actif stratégique. Structurée et anonymisée à l'échelle nationale, elle pourrait :

- permettre une meilleure connaissance statistique des pratiques ;
- alimenter des outils d'analyse et de pilotage ;
- soutenir le développement de services innovants ;
- renforcer la capacité de négociation collective avec les acteurs publics et privés ;
- ouvrir la voie à des outils de gestion de la relation client spécifiquement adaptés au modèle notarial.

La souveraineté numérique inclut donc la reprise en main de la donnée notariale, notamment celle issue des LRA. Sans maîtrise de la donnée, la souveraineté infrastructurelle demeure incomplète.

La souveraineté numérique devient ainsi l'extension technique du secret professionnel, mais aussi la condition de l'autonomie stratégique de la profession.

Fragmentation technologique possible

Au-delà des risques liés aux acteurs globaux, une autre menace existe : la fragmentation interne.

La multiplication d'outils non coordonnés – solutions d'IA distinctes, services cloud variés, logiciels complémentaires non harmonisés – peut créer une hétérogénéité des pratiques et des architectures de données. Chaque office pourrait adopter des solutions différentes, rendant impossible une vision consolidée à l'échelle nationale.

Cette fragmentation affaiblit la sécurité, la capacité de supervision, la cohérence des standards et la valorisation stratégique des données.

Pour éviter cette dispersion, la profession doit :

- exiger des niveaux de sécurité minimaux des prestataires ;
- imposer une chaîne contractuelle claire de responsabilité entre sous-traitants ;
- garantir des droits d'accès, d'extraction et de réversibilité sur les données ;
- encadrer contractuellement toute exploitation secondaire des données par les éditeurs.

La souveraineté ne se joue pas uniquement vis-à-vis de l'extérieur ; elle se joue dans la capacité collective à maintenir une cohérence et une maîtrise internes.

Danger ! bombes à fragmentation

TENDANCES LOURDES

Plusieurs dynamiques rendent cette question de la souveraineté encore plus stratégique.

La concentration mondiale des acteurs technologiques se renforce. Le développement de grands modèles d'IA exige des capacités de calcul colossales, accessibles à un nombre restreint d'acteurs.

L'inflation des coûts d'infrastructure (stockage sécurisé, redondance, cybersécurité avancée) rend difficile une gestion isolée.

La dépendance aux processeurs graphiques (GPU) et aux capacités de calcul spécialisées s'intensifie, avec des chaînes industrielles concentrées.

Parallèlement, la réglementation européenne se complexifie : RGPD, exigences de cybersécurité, régulation de l'IA. La conformité suppose des moyens techniques, juridiques et organisationnels structurés.

Ces tendances convergent vers un constat : la maîtrise et la sécurité des infrastructures et des données deviennent plus coûteuses, plus techniques et plus stratégiques.

IMPACTS POUR LE NOTARIAT

Nécessité d'une stratégie nationale structurée

La mutualisation des investissements lourds s'impose. Le développement d'infrastructures souveraines, la sécurisation avancée des systèmes ou l'intégration d'une IA respectant les exigences du secret professionnel représentent des coûts que des structures isolées ne peuvent absorber durablement.

La négociation collective avec les fournisseurs constitue un levier déterminant. Un acteur national structuré dispose d'une capacité de dialogue et de contractualisation que des entités individuelles ne peuvent égaler. Les clauses de confidentialité, les garanties d'absence de traitement de données, les garanties d'hébergement, les conditions de réversibilité

peuvent être encadrées avec plus de fermeté. Cette négociation doit intégrer explicitement la question de la donnée : propriété, hébergement, absence de traitement secondaire, garanties de réversibilité, capacité d'extraction structurée.

La gouvernance centralisée des infrastructures critiques permet d'assurer une cohérence technique et une homogénéité des standards. Cela ne signifie pas uniformité absolue, mais cadre commun structurant.

La souveraineté numérique suppose une stratégie, et une stratégie suppose un pilotage national. C'est la raison pour laquelle le Conseil

Grande marche notariale : tous ensemble, tous ensemble...



Supérieur du Notariat a engagé un projet de plateforme sécurisée qui pourrait être mise à disposition de tous les offices afin qu'ils communiquent avec leurs clients.

Investissements structurants

Plusieurs chantiers apparaissent structurants à moyen et long terme.

- La mise en place d'une plateforme d'IA souveraine permettrait d'offrir des capacités d'assistance tout en garantissant le cloisonnement des données et le respect du secret professionnel.
- Une infrastructure sécurisée mutualisée – intégrant hébergement, supervision, gestion des identités et journalisation avancée – renforcerait la robustesse globale du système.
- La création ou le renforcement d'un SOC national

(Security Operations Center) dédié offrirait une capacité de détection et de réponse coordonnée face aux menaces.

- La migration progressive vers des standards de cryptographie post-quantique devra être anticipée pour préserver la valeur probatoire des actes sur plusieurs décennies.
- La modernisation des archives électroniques constitue enfin un enjeu de long terme. Garantir la lisibilité, l'intégrité et la validité juridique des actes à horizon 30 ou 50 ans exige des choix techniques pérennes.

Ces investissements ne relèvent pas d'une logique ponctuelle. Ils dessinent une architecture durable de confiance.

Le paradoxe des contours d'une plateforme

Gouvernance et pilotage

La souveraineté ne doit pas se traduire par une fermeture à l'innovation. Elle exige un équilibre entre ouverture et maîtrise.

L'innovation technologique est rapide, évolutive, parfois imprévisible. Le notariat doit pouvoir intégrer de nouvelles solutions lorsque celles-ci apportent un gain réel. Mais cette intégration doit s'inscrire dans un cadre commun, évitant la dispersion et l'incohérence. Un cadre partagé permet de prévenir la fragmentation technologique et de maintenir une cohérence technique et juridique nationale.

Le pilotage doit articuler trois exigences :

- stabilité des infrastructures critiques,
- capacité d'expérimentation encadrée,
- sancturation du cœur de confiance, incluant les données notariales.

Ce qu'il faut retenir

Les trois axes examinés — productivité, souveraineté, sécurité — convergent vers une même exigence : continuer l'intégration du numérique sans affaiblir le cœur de confiance du notariat.

Sur le terrain de la productivité, l'intelligence artificielle ouvre des gains réels, mais elle impose un arbitrage constant entre automatisation et responsabilité. Les outils peuvent accélérer, suggérer, contrôler ; ils ne peuvent ni porter la responsabilité juridique, ni se substituer au discernement professionnel. La condition de réussite est claire : « human-in-the-loop », traçabilité, et formation, afin que les équipes pilotent les outils au lieu de les subir.

Sur le terrain de la souveraineté numérique, la maîtrise de l'infrastructure de confiance devient une condition matérielle du secret professionnel et de l'indépendance. La concentration des plateformes, l'extraterritorialité juridique et l'inflation des coûts d'infrastructure rendent illusoire une approche dispersée. La réponse doit être collective et structurée : mutualisation des investissements lourds, négociation nationale, gouvernance des infrastructures critiques et cadre commun évitant la fragmentation.

Sur le terrain de la sécurité à l'ère du faux, la profession entre dans un monde où la preuve « faible » s'effondre, où le faux se fabrique à grande échelle, et où la confiance ne peut plus reposer sur l'apparence. Dans ce contexte, il devient essentiel de distinguer l'authenticité technique (intégrité, traçabilité) de l'authenticité notariale, qui engage la vérification de l'identité, l'appréciation de la capacité et l'équilibre contractuel. La sécurité doit évoluer de la conformité vers la résilience : supervision, continuité d'activité, réponse coordonnée.

C'est à la lumière de ces trois conclusions que s'inscrivent les innovations de rupture susceptibles de redessiner l'environnement technologique à l'horizon 2040. Le calcul quantique pourrait fragiliser les mécanismes cryptographiques actuels, imposant une migration progressive vers des standards post-quantiques afin de préserver la valeur probatoire des actes

sur plusieurs décennies. L'intelligence artificielle agentic, capable d'actions complexes sans intervention immédiate, posera avec acuité la question de la responsabilité juridique. Le stockage sur ADN pourrait offrir des perspectives d'archivage ultra-long terme, encore limitées par la maturité technologique. Les dispositifs d'identité biométrique avancée renforceront potentiellement la sécurisation des identités tout en soulevant des enjeux éthiques majeurs. Les réseaux quantiques pourraient, à terme, sécuriser certaines infrastructures critiques.

Parmi ces évolutions, deux ruptures se distinguent : la rupture cryptographique et la rupture cognitive. La première touche aux fondements techniques de la sécurité des échanges et de la conservation des actes. La seconde interroge la place du jugement humain face à des systèmes capables d'analyse et d'action autonomes.

Anticiper ces ruptures ne signifie pas céder à un déterminisme technologique. Le notariat a démontré, au fil des siècles, sa capacité d'adaptation. Il a intégré la machine à écrire, l'informatisation, l'acte authentique électronique, la dématérialisation des flux. Chaque transformation a renforcé sa capacité d'action sans altérer sa mission fondamentale.

Le cycle qui s'ouvre est plus coûteux, plus rapide et plus interconnecté. Il exige :

- des investissements massifs,
- une coordination nationale affirmée,
- la mutualisation des infrastructures critiques,
- une montée en compétence continue des équipes.

La technologie transforme les outils, mais elle ne remplace pas le discernement juridique. Un professionnel du droit doit continuer d'engager sa responsabilité pour apprécier l'équilibre d'un contrat, la réalité du consentement et la capacité des parties. Aucune intelligence artificielle, aucune architecture cryptographique, aucune infrastructure technique ne peut se substituer à cette exigence.

La capacité du notariat à réussir ce virage numérique — en conciliant souveraineté, sécurité, productivité et responsabilité — conditionnera la solidité du modèle notarial français à l'horizon 2040.

**Le notaire pour
un aller en avant
accéléré**

RSE, Compliance et autre gouvernance normative

À l'horizon 2040, les organisations évolueront dans un environnement caractérisé par une densité normative sans précédent.

Les normes juridiques, techniques, environnementales, numériques ou éthiques se multiplieront et évolueront rapidement, sous l'effet combiné de la régulation européenne, des exigences sociétales et de l'innovation technologique.

Dans ce contexte, la capacité à anticiper, intégrer et démontrer la conformité deviendra un facteur central de confiance. La conformité ne se limitera plus au respect du droit strict. Elle englobera un ensemble de référentiels couvrant la responsabilité environnementale, les pratiques sociales et sociétales, la sécurité numérique, la transparence financière ou encore l'usage éthique des technologies.

Les labels et certifications — notamment ceux issus des standards internationaux comme les normes ISO — constitueront des cadres structurants permettant aux organisations de transformer la complexité réglementaire en levier de gouvernance, de croissance et d'amélioration continue.

Dans l'économie numérique de 2040, ces standards deviendront également des signaux publics de fiabilité. Les citoyens, partenaires et régulateurs pourront accéder en temps réel à des indicateurs de conformité et de responsabilité via des plateformes de transparence

et de réputation. L'e-notoriété d'une organisation reposera moins sur sa communication que sur la traçabilité objective de ses engagements et de ses pratiques. Dans ce contexte, les organisations les plus résilientes seront celles qui auront intégré la gouvernance normative — RSE, compliance, gestion des risques et conformité technologique — comme pilier stratégique de leur modèle. Pour le notariat, dont la légitimité repose historiquement sur la confiance et la sécurité juridique, cette évolution constitue à la fois un défi et une opportunité. Le notariat porte en effet, par nature, une responsabilité sociale particulière : assurer la sécurité juridique, protéger les personnes les plus vulnérables et garantir la confiance dans les relations humaines et économiques. Les attentes contemporaines invitent toutefois la profession à expliciter davantage cette responsabilité et à la rendre visible dans son organisation comme dans la conception même de l'acte authentique.

Dans un environnement ultra-réglementé et profondément numérisé, la conformité ne pourra plus être perçue comme une contrainte administrative : elle deviendra une dimension constitutive de l'identité professionnelle.

VERS UN RÉFÉRENTIEL DE RESPONSABILITÉ PROPRE AU NOTARIAT

À l'horizon 2040, le notariat exercera dans un contexte marqué par :

- une intensification des exigences réglementaires (lutte contre le blanchiment, cybersécurité, protection des données, régulation de l'IA...),
- une attente sociétale accrue en matière de transparence et d'impact environnemental,
- une transformation numérique profonde des pratiques juridiques,
- une exigence croissante d'engagement éthique de la part des collaborateurs et des citoyens.

Si plusieurs référentiels internationaux existent déjà — notamment dans le cadre des normes ISO ou de la directive européenne CSRD — ils prennent encore imparfaitement en compte la spécificité du notariat, profession à la fois libérale et investie d'une mission d'autorité publique.

Un référentiel adapté à la profession permettra de rendre plus lisible et plus visible ce qui constitue déjà son socle : éthique, sécurité juridique, indépendance et service de l'intérêt général.

La prestation de serment et le corpus déontologique du notariat constituent en effet une base particulièrement solide, reconnu et stable.

Un tel référentiel ne viserait donc pas à créer de nouvelles obligations, mais à structurer et rendre observable un ensemble d'engagements déjà présents dans la pratique notariale, en les inscrivant dans une logique d'amélioration continue. Il permettrait également de valoriser une responsabilité sociétale propre à la profession renvoyant à une éthique d'action : la manière dont les offices accueillent leurs équipes, accompagnent leurs clients et s'inscrivent dans la vie économique et sociale des territoires.

STRUCTURER ET RENDRE VISIBLES LES INITIATIVES EXISTANTES

De nombreux offices ont déjà engagé des démarches responsables d'un point de vue écologique ou d'impact local.

Ces initiatives peuvent concerner la réduction de l'empreinte environnementale des études, l'amélioration de la qualité de vie au travail, l'inclusion dans les politiques de recrutement ou encore la promotion d'une sobriété numérique dans les pratiques professionnelles.

Ces actions demeurent toutefois souvent isolées et peu visibles.

En outre, certaines démarches responsables peuvent relever d'une réflexion commune tant au niveau local que régional ou national.

Un référentiel commun permettrait de :

- structurer ces démarches,
- définir des critères mesurables et comparables,
- adapter les exigences aux différentes tailles d'offices,
- transformer des initiatives individuelles en dynamique collective,
- anticiper les futures exigences réglementaires,
- renforcer la confiance des citoyens et des partenaires institutionnels.

UNE RESPONSABILITÉ TERRITORIALE RENFORCÉE

La transition écologique et les transformations des territoires auront un impact direct sur les missions notariales.

D'ici 2040, les notaires devront intégrer dans leur conseil patrimonial des paramètres liés aux mutations environnementales :

- évolution du trait de côte et montée du niveau des mers,
- multiplication des épisodes de crues ou d'incendies,
- évolution des normes de construction et d'assurance,
- transformation de la valeur patrimoniale des biens exposés aux risques.

L'ancrage territorial du notariat constituera alors un atout majeur, et s'inscrit dans une vision plus large du notariat comme acteur de cohésion sociale et économique, contribuant à la stabilité des relations juridiques et à la confiance dans les territoires.

Le notaire pourra jouer un rôle de conseiller de proximité capable d'anticiper les risques et d'accompagner les décisions patrimoniales dans un contexte environnemental incertain.

**Médium non,
médiateur oui !**

UNE RESPONSABILITÉ SOCIALE ÉLARGIE

Les mutations de la société modifieront également les besoins juridiques des citoyens.

La diversification des structures familiales — familles recomposées, monoparentalité, cohabitations intergénérationnelles ou nouvelles formes d'union — rendra les situations patrimoniales plus complexes. Certaines initiatives illustrent déjà cette évolution, comme le programme Not'isme, destiné à améliorer l'accompagnement des personnes en situation de handicap et de leurs familles.

Plus largement, la responsabilité notariale peut s'exprimer à deux niveaux complémentaires : dans la manière de gérer l'office et dans la manière de concevoir l'acte. Un office responsable se caractérise par

une gouvernance éthique, une attention portée au bien-être des équipes et une gestion attentive de son impact environnemental. Un acte responsable, quant à lui, se distingue par sa clarté, son accessibilité, sa capacité à prévenir les conflits et par l'attention portée aux engagements sociaux ou environnementaux des parties.

Un référentiel professionnel pourrait contribuer à structurer et diffuser ces initiatives, afin que chaque office puisse développer ses compétences en fonction de son territoire et de ses spécialités.

***Vous avez dit
Habitat mobile ?***

RESPONSABILITÉ NUMÉRIQUE ET TECHNOLOGIQUE

La transformation technologique du notariat introduira de nouveaux enjeux de responsabilité.

La conformité devra désormais inclure :

- l'éthique et la supervision des systèmes d'intelligence artificielle,
- la protection des données personnelles,
- la cybersécurité des infrastructures juridiques,

- l'accessibilité des services numériques,
- la sobriété et l'empreinte environnementale du numérique.

Cette vigilance s'inscrit dans la continuité de l'éthique notariale : garantir que les technologies utilisées servent la sécurité juridique, la compréhension des actes et l'égalité d'accès au droit.

LA COMPLIANCE COMME AGILITÉ NORMATIVE

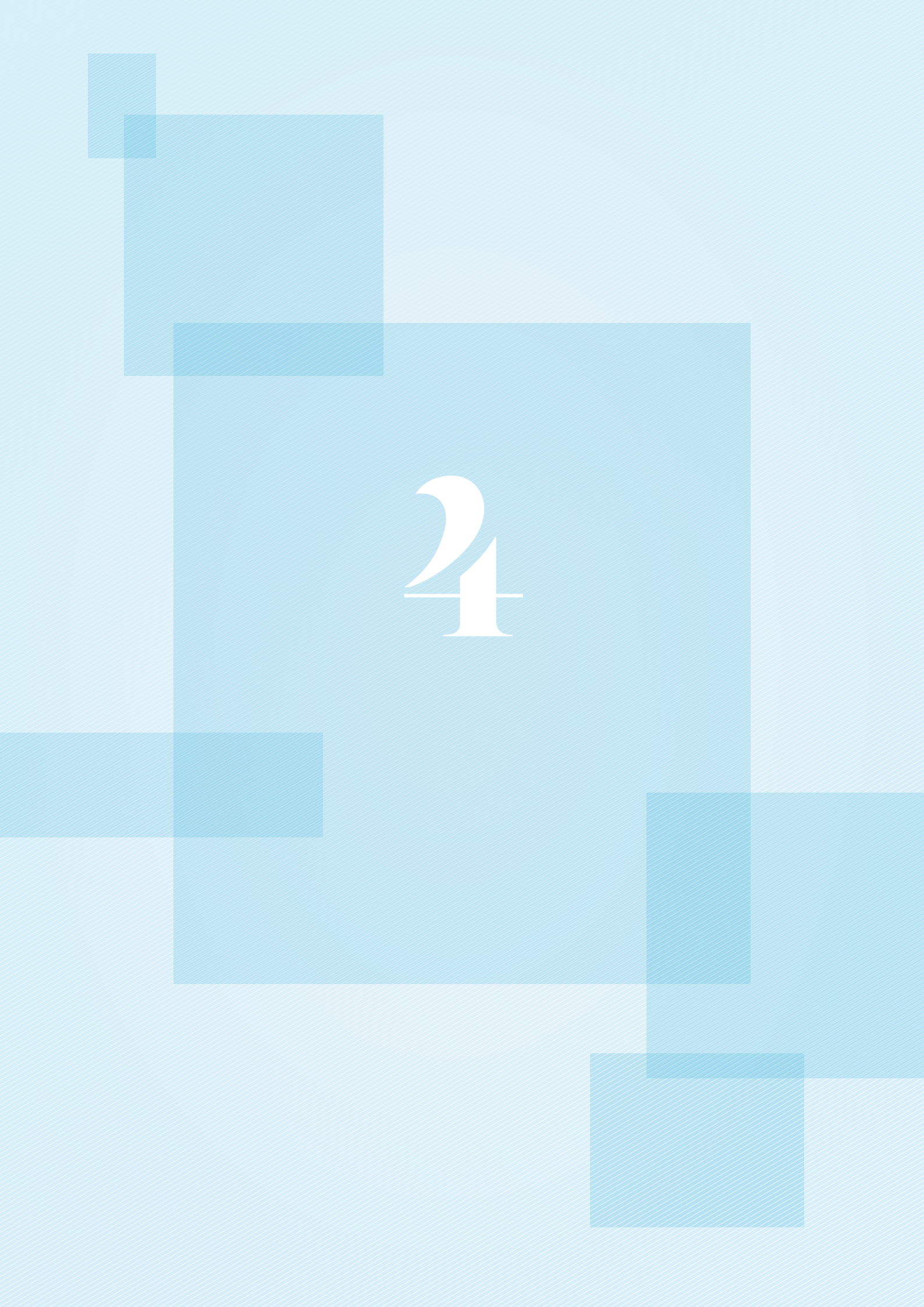
À l'horizon 2040, la conformité (ou *compliance*) ne se limitera plus à la simple application de règles existantes. Elle deviendra une capacité d'adaptation permanente à un environnement normatif en mutation. Pour le notariat, cette dynamique s'inscrira dans la continuité de ses fondements : serment, déontologie, contrôle professionnel et responsabilité disciplinaire.

Dans cette perspective, un référentiel professionnel inspiré des logiques de certification pourrait devenir un outil d'agilité normative, permettant aux offices d'intégrer progressivement les nouvelles exigences et de renforcer la confiance du public.

Ainsi, loin d'être une contrainte administrative supplémentaire, la gouvernance normative pourrait devenir l'un des principaux moteurs de légitimité et de modernisation du notariat à l'horizon 2040.







4

Vision 2040 : missions, valeurs et chantiers collectifs

Cette dernière partie propose une mise en perspective à l'horizon 2040.

Elle présente les principaux éléments de vision pour le notariat dans le Grand Paris, en lien avec les transformations analysées dans les parties précédentes.

Elle met en évidence les conditions de maintien et de renforcement de son rôle en matière de sécurité juridique, d'authenticité et de confiance.

Elle identifie enfin des chantiers prioritaires, entendus comme des axes structurants d'évolution pour la profession.

Ces chantiers visent à traduire les constats prospectifs en orientations opérationnelles.

Vision du notariat de Paris et du Grand Paris en 2040

HYPOTHÈSES RÉALISTES POUR UN GRAND PARIS 2040 PLUS ÂGÉ, PLUS MOBILE, PLUS CONTRAINT

En 2040, le notariat parisien existe toujours et il s'est renforcé en effectifs.

Cette hypothèse s'inscrit dans une dynamique déjà engagée depuis la réforme de la « liberté d'installation régulée » (loi Croissance et activité) qui vise explicitement l'adaptation du maillage territorial et l'abaissement des barrières à l'entrée, sous pilotage public et recommandations régulières formulées par l'Autorité de la Concurrence (ADLC) et du Ministère de la Justice. Le mouvement s'est traduit, au milieu des années 2020, par un notariat nombreux et diffus : le Conseil supérieur du notariat (CSN) mentionne 17 305 notaires en France au 31 décembre 2024.

Dans le rapport annuel de la profession (année 2023), il est aussi rappelé que les clients peuvent compter sur « 17 457 notaires » et « 8 317 lieux de réception », appuyés par plus de 62 000 collaborateurs, avec 5,1 millions d'actes authentiques établis sur l'année.

Cultiver le notaire en terre parisienne

Dans la vision 2040, l'augmentation du nombre de notaires se matérialise surtout à l'échelle métropolitaine par davantage de « points de contact » (études, bureaux...) afin d'absorber des demandes plus éclatées (familles recomposées, mobilités résidentielles, successions plus tardives, patrimoines hybrides) et de maintenir une proximité dans une métropole fragmentée socialement et spatialement.

Démographie et société - Le cadre démographique et social rend cette proximité décisive.

À l'échelle nationale, l'Insee projette qu'à l'horizon 2040 la part des 65 ans ou plus augmenterait fortement, pour dépasser « un habitant sur quatre ».

La ville de Paris vieillit également, et sa population pourrait diminuer si les tendances récentes se poursuivent : l'Insee évoque une population parisienne à 2 064 000 habitants en 2040, baisse principalement liée à un solde migratoire déficitaire.

À l'échelle régionale, les ménages continuent d'augmenter sous l'effet des modes de cohabitation et de la

montée des personnes vivant seules : l'Insee projette 5,79 millions de ménages en Île-de-France en 2050 (soit +570 000 ménages entre 2018 et 2050).

Ce « monde de ménages » (plus nombreux, plus petits, plus mobiles) accroît mécaniquement les besoins en sécurisation juridique, en arbitrages patrimoniaux et en accompagnement de vulnérabilités.

Les structures familiales, elles, se complexifient et cessent d'être marginales. En 2022, l'Insee indique que 67 % des enfants mineurs vivent dans une famille « traditionnelle », 22 % dans une famille monoparentale et 10 % dans une famille recomposée.

La diversification des parentalités n'est plus une spéculation : la loi bioéthique du 2 août 2021 a ouvert la PMA aux couples de femmes et aux femmes seules et a introduit des interventions notariales explicites (consentement à la PMA devant notaire, dispositifs liés à la filiation). Autrement dit, dès les années 2020, le notariat est déjà un rouage légal de « nouvelles parentalités » ; en 2040, il devient l'atelier où l'on rend praticable la pluralité des liens.

La toile de fond climatique et foncière, enfin, pèse sur toute trajectoire immobilière.

Événements climatiques - La France se prépare à un futur où le réchauffement et les événements extrêmes s'intensifient ; Météo-France décrit le scénario d'une France à +4 °C (si les politiques mondiales ne s'infléchissent pas), avec canicules plus fréquentes et intenses, sécheresses plus longues. Paris, de son côté, structure une politique d'adaptation via son Plan Climat (adopté dès 2018, puis un nouveau plan adopté en novembre 2024) mettant l'accent sur la végétalisation, l'eau, la solidarité envers les plus vulnérables et l'adaptation aux aléas (chaleur, inondations).

La métropole reste exposée aux crues : les services de l'État en Île-de-France maintiennent des outils cartographiques pour visualiser les impacts de crues de la Seine et d'autres rivières.

Foncier - Sur le foncier, la trajectoire « Zéro artificialisation nette » (ZAN) – objectif 2050 et palier intermédiaire de réduction de 50 % de la consommation

d'espaces sur 2021-2031 – impose un urbanisme de densification, de transformation, de recyclage foncier, qui modifie profondément la propriété et les montages. En parallèle, la dissociation foncier/bâti progresse via des dispositifs d'accession sociale comme le bail réel solidaire (BRS) porté par les organismes de foncier solidaire (OFS).

Numérique - Dans cet environnement, le numérique et l'IA ont « envahi » la société, mais pas de façon

uniforme : l'illectronisme demeure fortement corrélé à l'âge (enquête Insee TIC 2023) et concerne une part très élevée des 75 ans ou plus. On ne peut donc pas construire un notariat 2040 uniquement digital : la promesse d'accès au droit exige un modèle multicanal, faute de quoi la transformation numérique deviendrait une fabrique d'exclusion — exactement le risque pointé de longue date par le Défenseur des droits sur la dématérialisation des services publics.

LE NOTARIAT 2040 COMME INSTITUTION DE CONFIANCE AUGMENTÉE, MAIS NON REMPLACÉE

En 2040, l'acte authentique reste le cœur identitaire du notariat — non comme un « produit », mais comme une institution de preuve et de souveraineté civile. Juridiquement, la définition demeure stable : l'acte authentique est reçu par un officier public nommé par le Ministre de la Justice, représentant de l'État, avec les solennités requises, et il peut être dressé sur support électronique. Sa force probante est structurante : le Code civil rappelle qu'il « fait foi jusqu'à inscription de faux » de ce que l'officier public dit avoir personnellement accompli ou constaté.

Cette continuité, en 2040, devient un avantage comparatif dans un monde saturé d'images, de documents et d'identités contestables. Les autorités policières européennes alertent déjà (années 2020) sur l'industrialisation des deepfakes et leurs impacts sur la preuve et la confiance ; Europol publie un rapport dédié à ce défi. La conséquence prospective est directe : plus les techniques de falsification se banalisent, plus la société valorise les chaînes de confiance complètes (identité, consentement, traçabilité, conservation), dont l'acte authentique est un archétype.

La transformation numérique n'a pas supprimé l'authenticité ; elle l'a déplacée vers des infrastructures de confiance.

Dès les années 2020, le notariat sait instrumenter sur support électronique et organiser des actes à distance dans un cadre strict : le décret du 26 novembre 1971 (article 20) encadre la réception d'un acte avec

plusieurs notaires et précise que l'acte est « parfait » lorsque le notaire instrumentaire appose sa signature électronique qualifiée.

La conservation électronique est également institutionnalisée : l'acte notarié sur support électronique est enregistré dans un minutier central dès son établissement, avec des exigences de traçabilité.

En 2040, cette base technique devient un socle : l'acte authentique n'est plus seulement « électronique », il est nativement interopérable avec les registres, auditable, et conçu pour résister à la contestation.

À l'échelle européenne, l'écosystème de confiance se consolide encore : la révision eIDAS (eIDAS 2.0) met au centre un portefeuille européen d'identité numérique permettant de stocker et présenter des attributs d'identité et de signer électroniquement.

Parallèlement, l'AI Act (règlement UE 2024/1 689) encadre le développement et l'utilisation des systèmes d'IA dans l'UE et entre progressivement en application depuis 2024.

La vision réaliste 2040 en tire une ligne : l'IA est partout, mais elle opère sous régulation, et les activités juridiques à forts enjeux (identité, consentement, propriété, vulnérabilité) demeurent des zones où l'humain qualifié, responsable et contrôlable reste requis — ne serait-ce que parce que la confiance sociale n'est pas automatisable à 100 %.

**Tout s'efface
sauf le notaire**

PARIS 2040 : UN NOTARIAT « ARCHITECTE DES LIENS » DANS DES FAMILLES MULTIPOLAIRES

En 2040, la famille n'est plus un modèle dominant unique : elle est une grammaire plurielle. **Le notariat parisien est devenu « architecte des liens » au sens fort** : il fabrique des cadres juridiques compréhensibles, opposables et évolutifs, à partir de trajectoires affectives et patrimoniales souvent non linéaires (séparations, recompositions, bi-nationalités, mobilités).

Cette évolution est déjà lisible dans les statistiques et le droit positif des années 2020.

Les enfants vivent plus fréquemment dans des familles monoparentales ou recomposées. Les parcours parentaux incluent des dispositifs nouveaux (PMA ouverte, autoconservation ovocytaire, filiation adaptée), avec une place explicite du notaire dans les consentements et certains mécanismes de reconnaissance. En 2040, il est réaliste de considérer que le « droit des familles » est devenu un droit de précision : il faut sécuriser des parentalités choisies, des

Un notaire pluriel, pour des familles singulières

solidarités horizontales (fratries élargies, alliances), et des transmissions au sein de configurations atypiques. La pratique notariale 2040 s'organise donc autour de trois scènes familiales devenues ordinaires :

D'abord, **la sécurisation anticipée des parcours**. À mesure que la longévité augmente et que la dépendance devient un fait social majeur, la décision patrimoniale se prend plus tôt, plus progressivement, et avec des clauses plus fines. Cette anticipation répond aussi à une réalité démographique : le vieillissement de la population est massif à l'horizon 2040.

Ensuite, **l'internationalisation quotidienne des familles** parisiennes et grand parisiennes. Les successions transfrontalières, les biens situés dans plusieurs pays et les héritiers dispersés sont gérés dans un cadre européen déjà structuré : le règlement (UE) 650/2012 organise la compétence et la loi applicable en matière successorale et traite la circulation des actes authentiques ; les Notaires de France rappellent que les actes authentiques successoraux bénéficient d'une « acceptation » dans les États membres concernés, avec force probante équivalente à celle dans l'État d'origine.

En 2040, Paris se positionne donc crédiblement comme « place notariale internationale » pour les familles et les patrimoines globaux, à condition d'investir dans les compétences linguistiques, fiscales et procédurales.

Enfin, **la montée d'un patrimoine** hybride, où l'immatériel pèse réellement. Le patrimoine 2040 comprend des droits numériques, parfois des crypto-actifs régulés (MiCA s'applique à partir de fin 2024, avec un régime européen harmonisé) — non comme une curiosité, mais comme une composante banalisée de certains patrimoines.

Il intègre aussi une mémoire numérique (comptes, données, contenus), que le droit commence déjà à traiter : la CNIL rappelle que le RGPD ne s'applique pas aux personnes décédées, mais que la loi Informatique et Libertés reconnaît des droits « post mortem » (possibilité de définir des directives sur le devenir de ses données).

En 2040, une vision réaliste est celle d'un « testament augmenté » : pas seulement un acte sur les biens classiques, mais un dispositif articulant biens, accès, preuves et volontés numériques ; et surtout un acte conçu pour éviter aux héritiers une errance administrative dans des écosystèmes numériques privés.

GRAND PARIS 2040 : UN NOTARIAT DU FONCIER RARE, DE L'HABITAT INVENTIF ET DES RISQUES CLIMATIQUES

La métropole 2040 est gouvernée par une contrainte simple : le foncier est rare, contesté, et politiquement chargé. L'objectif ZAN structure encore les documents d'urbanisme et rend l'étalement coûteux ; l'État rappelle l'objectif 2050 et le palier -50 % sur 2021-2031. Dans un tel contexte, l'innovation immobilière porte moins sur « construire plus », que sur « composer mieux » : réhabiliter, transformer, surélever, densifier, hybrider les usages.

Le notaire du Grand Paris en 2040 devient donc **un praticien central des montages de dissociation et de mutualisation**. Le bail réel solidaire (BRS) constitue un exemple déjà institutionnalisé : il dissocie le foncier du bâti pour réguler les prix et permettre une accession à coût réduit.

En 2040, une part notable de l'accession « abordable » et de l'habitat intermédiaire se fait via ces mécanismes (et leurs descendants), car ils répondent à la pression métropolitaine sur les prix et à la demande de justice foncière.

En parallèle, la transition énergétique et la « décence » des logements reconfigurent le parc, les valeurs et les litiges.

Les pouvoirs publics actent une trajectoire d'interdiction progressive de mise en location de logements énergivores avec l'impossibilité de la mise en location

des logements classés G depuis le 1^{er} janvier 2025 pour les nouveaux contrats (logements réputés non décents).

La logique prospective est claire : en 2040, l'exigence énergétique fait partie du « droit commun » de l'immobilier (valorisation, contentieux, financement, arbitrages familiaux), et le notaire doit intégrer cette dimension dans la sécurisation des opérations, non pour se substituer aux experts techniques, mais pour organiser les obligations, les garanties, les conditions suspensives et les partages de risques.

Le climat, enfin, transforme la propriété en « bien exposé ». Paris se prépare explicitement à des aléas plus fréquents (chaleur, inondations) via ses politiques d'adaptation. Les services de l'État maintiennent aussi des cartographies d'impact de crues en Île-de-France.

Une vision réaliste 2040 est donc celle d'actes immobiliers où la traçabilité des informations de risque (inondation, chaleur urbaine, assurabilité locale) est mieux intégrée, et où l'acquéreur attend du notaire un rôle de « **traducteur de risques** » : rendre lisibles les implications juridiques d'informations techniques, et éviter que la transaction ne se fasse sur un consentement imparfait.

**Grand écart
et souplesse
notariale**



LE NOTAIRE 2040 FACE AU NUMÉRIQUE ET À L'IA : « PREUVE », SOUVERAINETÉ ET INCLUSION

En 2040, la révolution n'est pas que technologique : elle est probatoire. La société produit des preuves en continu, mais la preuve y est fragile. Deux mouvements structurent l'époque.

Le premier est **la montée des infrastructures d'identité et de signature de niveau européen**. eIDAS 2.0 impose le portefeuille européen d'identité numérique et renforce l'harmonisation des services de confiance, ce qui banalise l'usage de justificatifs électroniques et de signatures à validité juridique dans les parcours transfrontaliers.

En 2040, le notariat du Grand Paris s'est connecté à cet écosystème : il sait recevoir des attributs d'identité, des attestations électroniques, des consentements à distance — mais il ne se contente pas de « vérifier ». Il met en scène un consentement éclairé, adapte le dialogue à la vulnérabilité, et garantit la compréhension, y compris lorsque l'interface est parfaite mais l'humain derrière est fragile.

Le second mouvement est **la généralisation de l'IA, encadrée mais omniprésente**. Le règlement européen sur l'IA (AI Act, règlement UE 2024/1 689) est le cadre d'une IA « industrialisée » en Europe.

En 2040, les outils de l'IA sont devenus des « compagnons de production » : extraction automatique de

clauses, détection d'incohérences, préparation d'actes, aide à la conformité, pré-analyse de risques. Mais l'office a appris (souvent à travers des crises de fraude et de cyberattaques) une règle d'or : l'IA accélère, elle ne décide pas en dernier ressort. La responsabilité notariale reste humaine, traçable, et justifiable.

Cette exigence de traçabilité prend une dimension sociale : la fracture numérique n'a pas disparu. L'Insee montre que l'illectronisme, en 2023, touche très fortement les seniors (notamment 75 +).

La vision 2040 doit donc être multicanale par construction : présence physique, accès téléphonique, permanences, rendez-vous assistés, médiation numérique.

Le Défenseur des droits a documenté dès 2019 les risques d'inégalités d'accès aux services lorsque la dématérialisation devient une norme non choisie ; cette alerte reste un repère pour éviter qu'un notariat digital ne devienne un notariat socialement régressif.

Ainsi, en 2040, la modernité du notariat parisien ne se mesure pas au « tout en ligne », mais à sa capacité à offrir la même sécurité juridique quel que soit le canal — et à garantir le choix du canal.

PISTES GÉNÉRALES D'ÉVOLUTION POUR ATTEINDRE 2040 SANS PERDRE L'ÂME DE L'INSTITUTION

La vision 2040 suppose une trajectoire collective. Les pistes ci-dessous ne sont pas des « projets au kilomètre », mais des axes structurants, cohérents avec les transformations déjà observables et les cadres juridiques en place.

Le premier axe est **de consolider une souveraineté de la preuve et de l'identité**, en articulation avec l'Europe.

Cela consiste à faire du notariat un utilisateur expert du portefeuille européen d'identité numérique et des services de confiance eIDAS, en intégrant ces moyens dans des procédures notariales robustes (identité, capacité, consentement, conservation).

Quand la raison résonne

Concrètement, la doctrine professionnelle 2026-2040 doit viser la standardisation de « chaînes de confiance » (dossier probatoire, traçabilité, archivage), en s'appuyant sur les bases existantes de l'acte électronique et du minutier central.

Le deuxième axe est **d'industrialiser une IA notariale responsable**. La marche 2040 implique une gouvernance « AI Act compatible » : inventaire des systèmes utilisés, qualification des risques, exigences de transparence interne, documentation, contrôle des

biais, sécurisation cyber, et surtout organisation du « dernier mot » humain.

Dans une étude, cela suppose de former non seulement les notaires, mais aussi les collaborateurs, car la performance réelle vient de la qualité du pilotage, pas de l'outil.

Le troisième axe est **de faire de l'inclusion juridique une mission métropolitaine assumée**. Les données sur l'illectronisme et les alertes sur les effets d'exclusion de la dématérialisation rendent indispensable une offre d'accueil et d'accompagnement qui ne se limite pas aux publics « à l'aise ».

En pratique, la Chambre des Notaires de Paris et les offices notariaux peuvent converger vers un modèle de proximité : permanences dans des quartiers fragiles, partenariats avec les dispositifs d'inclusion numérique territoriale, et développement d'un langage juridique clair et accessible, afin que la métropole ne devienne pas un désert de droits pour les plus vulnérables.

Le quatrième axe est **de devenir l'opérateur de référence des nouveaux droits d'usage et des nouvelles formes d'habitat**. ZAN et foncier rare poussent à inventer (BRS, foncier mutualisé, habitat coopératif, usages partagés). La recommandation générale n'est pas de « tout réécrire », mais de construire des

standards d'actes, des référentiels de clauses, des modèles de gouvernance et des procédures de résolution des conflits — autrement dit, de rendre ces formes vivables et transmissibles.

Le cinquième axe est d'**intégrer le climat comme variable juridique ordinaire**. D'un côté, Paris intensifie déjà l'adaptation (Plan Climat). De l'autre, la société se dote de contraintes énergétiques et de trajectoires normatives (décence énergétique, interdictions de location pour les classes les plus énergivores). En 2040, l'immobilier est à la fois un abri, un actif et un risque. Le notariat doit donc développer une compétence « juridique du risque climatique » : comment l'information est fournie, comment elle est comprise, comment elle est contractualisée, comment elle est portée en garantie, comment elle se transmet.

Le sixième axe est de **renforcer le rôle de vigie anti-fraude et LCB-FT, sans perdre l'équilibre déontologique**. Les notaires sont assujettis à la LCB-FT via le Code monétaire et financier (article L561-2). Au

niveau européen, un « paquet AML » a été publié en 2024, avec un renforcement du cadre et la création d'une autorité dédiée (AMLA). En 2040, la fraude est plus technologique (identités synthétiques, documents modifiés, flux financiers plus complexes) : cela impose une profession plus outillée, plus formée, et mieux coordonnée — mais toujours fondée sur une règle : la vigilance n'est pas une défiance généralisée, c'est une protection du client, du marché et de l'État de droit.

Au total, la vision réaliste 2040 n'est ni une nostalgie (un notariat figé dans le papier), ni une naïveté techniciste (un notariat pleinement automatisé). C'est un notariat qui assume sa continuité — la force civilisatrice de l'acte authentique, une certaine type société humaine apaisée, la conservation, la responsabilité — et qui se projette avec lucidité dans un monde où l'identité se prouve, où le foncier se dispute, où le climat impose des arbitrages, et où l'IA exige plus d'éthique, pas moins.



14 Chantiers prioritaires

Faire du notariat du Grand Paris un tiers de confiance souverain à l'ère du faux

**1 - EXTENSION DE L'ACTE AUTHENTIQUE
À DE NOUVEAUX USAGES**

**2 - OUTIL SOUVERAIN DE CERTIFICATION
ET DE PREUVE NUMÉRIQUE**

**3 - PLAN « CYBEROFFICES » ET COFFRE-FORT
PATRIMONIAL CERTIFIÉ**

4 - IA NOTARIALE SOUVERAINE

Sécuriser les parcours de vie, les familles recomposées et les patrimoines hybrides

5 - FIDUCIE ET PROTECTION

6 - FORMATION AUX ACTIFS NUMÉRIQUES

**7 - RECONNAISSANCE ENCADRÉE DU RÔLE
DES AIDANTS FAMILIAUX**

**8 - STRUCTURATION D'UNE OFFRE DE
MÉDIATION NOTARIALE PRÉCONTENTIEUSE**

Entreprises, commerces et habitat : organiser les transmissions utiles au territoire

**9 - TRANSMISSION DES COMMERCES,
PME ET ETI FAMILIALES**

**10 - NOUVEAUX MODES D'HABITAT
ET FONCIER DISSOCIÉ**

11 - PROGRAMME D'ACCÈS AU DROIT DE PROXIMITÉ

Transformer le notariat en organisation plus apprenante, attractive et responsable

**12 - PLAN « ATTRACTIVITÉ DU NOTARIAT
ET PARCOURS DE CARRIÈRE »**

13 - ACADEMIE DE MANAGEMENT NOTARIAL

14 - LABEL RSE NOTARIALE ET NOUVELLES NORMES

Faire du notariat du Grand Paris un tiers de confiance souverain à l'ère du faux

À l'horizon 2040, la valeur du notariat ne se jouera plus seulement dans la rédaction des actes, mais dans sa capacité à garantir la vérité et la fiabilité des engagements dans un environnement plus risqué (données personnelles), de preuves numériques fragiles et d'IA générative.

Le notaire devient l'architecte d'une chaîne de preuve

robuste, qui s'articule avec plusieurs outils publics (identités numériques, eIDAS, registres) et la garantie humaine du consentement, de la compréhension et de la responsabilité.

Dans cette perspective, plusieurs chantiers convergent vers un même objectif : faire du notariat de Paris et du Grand Paris le pivot de la preuve à l'ère du faux.

EXTENSION DE L'ACTE AUTHENTIQUE À DE NOUVEAUX USAGES

1

L'extension de l'acte authentique à de nouveaux usages (certificats d'origine de contenus numériques, dépôt de modèles d'IA, preuve d'effacement RGPD, coffre-fort de données sensibles) permet de sécuriser des situations aujourd'hui mal couvertes, où la société manque de tiers de confiance identifiés.

Acteur principal : Conseil Supérieur du Notariat (CSN) (avec contribution forte de la Chambre des notaires de Paris pour les cas d'usage territoriaux).

L'acte authentique a historiquement été mobilisé pour sécuriser des opérations juridiques structurantes : ventes immobilières, donations, successions, contrats patrimoniaux importants.

Dans un environnement où les formes d'engagement et les supports de preuve se diversifient, de nouvelles situations apparaissent dans lesquelles la présence d'un tiers de confiance capable d'attester une identité, un consentement ou l'existence d'un contenu devient déterminante.

L'extension de l'acte authentique vise précisément à répondre à ces situations nouvelles, qui ne correspondent pas toujours aux cadres classiques du droit des actes.

Une première évolution concerne la certification d'identités et de consentements. Dans un contexte marqué par la généralisation des procédures à distance et par la multiplication des faux documents ou des identités frauduleuses, la capacité à attester qu'une personne identifiée a bien exprimé une volonté en toute connaissance de cause prend une importance particulière. L'intervention notariale peut permettre de sécuriser certaines déclarations, certains accords ou certaines instructions lorsqu'une garantie forte d'authenticité est nécessaire.

Une seconde évolution concerne la certification de contenus et de preuves. Les notaires sont déjà sollicités pour constater l'existence d'une situation, attester l'antériorité d'un document ou conserver des éléments susceptibles d'être produits ultérieurement dans un litige. Cette fonction peut s'étendre à de nouveaux objets : certification d'origine d'un contenu, dépôt de documents sensibles, preuve

d'une opération ou conservation d'informations nécessitant une garantie d'intégrité dans la durée.

Une troisième évolution touche à la sécurisation de patrimoines immatériels et de données sensibles. Les patrimoines contemporains comprennent désormais des actifs numériques, des créations dématérialisées, des comptes ou des données dont l'accès et la transmission doivent être organisés. Le notaire peut intervenir pour formaliser des instructions, conserver certaines informations ou certifier l'existence d'éléments nécessaires à leur transmission.

Plusieurs types d'interventions peuvent ainsi être envisagés : certification d'identité ou de consentement dans certaines situations sensibles ; constatation ou certification de contenus ou d'événements ; dépôt sécurisé de documents ou de données nécessitant un tiers de confiance ; certification de l'origine d'un contenu ou de l'antériorité d'une création ; organisation de la conservation ou de la transmission d'informations patrimoniales.

L'ambition est d'adapter un instrument juridique ancien à des formes nouvelles d'engagement et de preuve. Là où l'acte authentique sécurisait historiquement des titres et des transactions, il peut désormais contribuer à sécuriser des consentements, des contenus et des données dont la fiabilité devient un enjeu majeur. Cette évolution suppose néanmoins un cadre clair. Les modalités d'intervention devront distinguer les différents niveaux d'attestation possibles — constatation, certification, authentification — afin d'éviter toute confusion sur les effets juridiques produits. Elle implique également des outils techniques fiables pour garantir la conservation et la traçabilité des informations, ainsi qu'une articulation avec les dispositifs existants de confiance numérique et d'identité électronique.

2

OUTIL SOUVERAIN DE CERTIFICATION ET DE PREUVE NUMÉRIQUE

La mise en place d'un outil souverain de certification et de preuve numérique, sous gouvernance notariale partagée, offre un registre de référence pour vérifier identités, signatures, intégrité des contenus et horodatage, en lien avec France Identité et le cadre eIDAS.

Acteur principal : CSN (gouvernance nationale, articulation eIDAS / France Identité), avec rôle de démonstrateur pour la Chambre de Paris.

La production de preuves se déplace rapidement vers le numérique. Documents, consentements, transactions ou échanges sont désormais établis sous forme de fichiers, de messages ou d'enregistrements électroniques. La question n'est plus seulement celle de la signature d'un document, mais celle de la fiabilité globale d'une trace numérique : origine, intégrité, date, identité des parties.

Plusieurs dispositifs existent déjà en Europe et en France pour répondre à ces besoins. Le règlement européen eIDAS a créé un cadre commun pour les services de confiance numérique : signature électronique qualifiée, horodatage, cachets électroniques, archivage ou services de recommandation électronique. En France, ces dispositifs sont notamment encadrés par l'ANSSI et par les prestataires de services de confiance qualifiés. D'autres briques structurantes apparaissent également : FranceConnect et FranceConnect + pour l'identification, le projet de portefeuille européen d'identité numérique (EUDI Wallet) ou encore les infrastructures de certification et d'horodatage utilisées par les acteurs publics et privés.

Ces outils techniques répondent à une partie du problème, mais ils ne suffisent pas toujours à produire une preuve juridiquement stabilisée dans la durée. Les échanges numériques peuvent être certifiés techniquement sans que leur contexte juridique, l'identité des parties ou les conditions du consentement soient clairement établis.

L'idée d'un outil souverain de certification et de preuve consiste à combiner ces infrastructures techniques avec l'intervention d'un tiers de confiance

juridique. Il s'agirait de disposer d'un dispositif capable d'articuler plusieurs fonctions aujourd'hui dispersées : horodatage fiable d'un document ou d'un fichier ; certification de l'intégrité d'un contenu ; vérification de l'identité dans certaines opérations ; conservation durable d'éléments de preuve ; possibilité de restitution et de vérification plusieurs années après les faits.

Le notariat pourrait jouer un rôle structurant dans cette architecture. Il ne s'agirait pas de créer une technologie concurrente des services existants, mais d'inscrire ces mécanismes de certification dans un cadre juridique robuste, capable de garantir la traçabilité d'un événement numérique dans le temps. Dans de nombreux litiges, la difficulté ne réside pas dans la signature elle-même, mais dans la capacité à reconstituer de manière fiable ce qui s'est réellement passé plusieurs années auparavant.

L'ambition est de constituer un chaînon de confiance entre les infrastructures numériques de certification et le système de preuve juridique. À mesure que les échanges se dématérialisent, les juridictions sont de plus en plus confrontées à des preuves numériques fragiles ou contestées. Un dispositif structuré de certification et de conservation pourrait contribuer à sécuriser ces situations.

Plusieurs points appellent néanmoins une attention particulière. L'outil devra s'inscrire dans le cadre européen des services de confiance et rester pleinement compatible avec les infrastructures eIDAS. Les conditions de gouvernance et de localisation des données devront être clairement définies afin de garantir la souveraineté et la sécurité des informations conservées. Enfin, la valeur juridique des certifications produites devra être explicitement encadrée afin d'éviter toute confusion entre preuve technique et preuve juridiquement opposable.

3

PLAN « CYBEROFFICES » ET COFFRE-FORT PATRIMONIAL CERTIFIÉ

Le plan « Cyberoffices » – audits, authentification forte, plans de continuité, référents cybersécurité, éventuelle assurance mutualisée – vise à garantir que les notaires sont eux-mêmes à la hauteur des exigences de confiance qu'ils portent. Le coffre-fort patrimonial certifié complète ce dispositif en offrant aux clients une alternative crédible aux solutions privées pour la conservation de leurs documents et données critiques, dans une logique de souveraineté de la preuve.

Acteur principal : CSN / Chambre des notaires de Paris / Grand Paris (définition du référentiel et déploiement), mise en œuvre dans les offices.

Les études notariales interagissent aujourd'hui avec une quantité considérable de données sensibles : actes, informations patrimoniales, données familiales, documents d'identité, informations financières. La dématérialisation des procédures et la généralisation de l'acte électronique ont profondément transformé l'organisation des offices. Elles ont aussi accru les risques liés à la sécurité informatique. Les attaques visant les professions juridiques se multiplient, en particulier les tentatives d'usurpation d'identité, de fraude aux virements ou de vol de données. La profession notariale a déjà engagé plusieurs dispositifs pour sécuriser ses infrastructures numériques. Le réseau Real, la plateforme PLANETE, le Minutier central électronique (MICEN) ou encore les dispositifs de signature et d'échange sécurisés constituent les bases de l'environnement numérique du notariat. L'enjeu du plan Cyberoffices est de franchir une nouvelle étape en renforçant la protection des études et en diffusant des standards de sécurité plus élevés dans l'ensemble de la profession. Cette démarche comporte plusieurs dimensions.

La première concerne la sécurisation des systèmes informatiques des offices. Il s'agit d'accompagner les études dans la mise à niveau de leurs infrastructures et de diffuser des pratiques communes en matière de cybersécurité : protection des accès, gestion des identités numériques, sauvegarde et résilience des systèmes, procédures de réaction en cas d'incident.

La deuxième dimension concerne la protection des échanges et des données notariales. Les actes

électroniques, les échanges avec les clients et les transmissions de documents doivent s'effectuer dans des environnements maîtrisés et sécurisés. La profession dispose déjà d'infrastructures spécifiques, mais leur renforcement devient essentiel face à la sophistication croissante des attaques.

Une troisième dimension concerne la mise en place d'un coffre-fort patrimonial certifié destiné aux clients. De nombreuses personnes souhaitent aujourd'hui disposer d'un espace sécurisé pour conserver certains documents essentiels : titres de propriété, contrats, testaments, instructions patrimoniales ou informations nécessaires à la transmission d'actifs. Le notariat pourrait proposer un dispositif permettant de conserver ces informations dans un environnement fiable et durable.

Un tel coffre-fort pourrait notamment permettre la conservation sécurisée de documents patrimoniaux importants ; l'organisation de la transmission de certaines informations en cas de décès ou d'incapacité ; la centralisation d'éléments utiles à la gestion d'un patrimoine familial ; la conservation d'informations relatives à des actifs numériques.

L'intérêt d'un tel dispositif réside dans la combinaison de deux dimensions : la sécurité technique des infrastructures numériques et la garantie juridique apportée par l'intervention notariale. Le notaire ne se contente pas d'héberger des documents : il peut en certifier l'origine, organiser leur conservation et en encadrer l'accès dans certaines situations. L'ambition est de renforcer la confiance dans l'environnement numérique du notariat tout en proposant de nouveaux services aux citoyens. À mesure que les patrimoines se complexifient et que les documents se dématérialisent, la question de la conservation fiable des informations devient centrale.

IA NOTARIALE SOUVERAINE

4

L'IA notariale souveraine consiste à développer un outil d'intelligence artificielle spécifique, hébergé et gouverné en France, entraîné exclusivement sur des données notariales validées. Elle assiste la rédaction des actes, signale incohérences et oublis, vérifie la conformité réglementaire et assure une veille automatisée, avec pour objectifs de renforcer la sécurité juridique, de gagner du temps sur les tâches répétitives et de réduire la dépendance à l'égard des grandes plateformes technologiques.

Acteur principal : CSN, en lien avec la Chambre des notaires de Paris pour les usages métier et les données.

L'intelligence artificielle est utilisée dans de nombreux offices pour analyser des documents, préparer des synthèses ou rechercher des informations. Les notaires commencent également à utiliser des outils d'IA généralistes pour rédiger des courriers, analyser des dossiers ou préparer des notes. Cette évolution est rapide mais elle pose plusieurs questions majeures : sécurité des données, fiabilité juridique des réponses, dépendance à des plateformes étrangères et absence de contrôle sur les données utilisées pour entraîner les modèles.

L'enjeu est donc de développer une IA notariale souveraine, conçue pour les usages du notariat et maîtrisée par la profession.

Ce positionnement est cohérent avec le cadre européen en train de se mettre en place. Le règlement européen sur l'IA est entré en vigueur le 1^{er} août 2024 et s'appliquera progressivement jusqu'en 2027. En parallèle, le cadre européen d'identité numérique issu de la révision eIDAS prévoit des portefeuilles d'identité numérique d'ici fin 2026. Dans le monde juridique, ces deux mouvements comptent beaucoup : ils renforcent les exigences d'explicabilité, de maîtrise des risques, de sécurité des données et de fiabilité des identités et des signatures. En France, le ministère de la Justice a lui-même remis en 2025 un rapport proposant le déploiement d'un assistant IA sécurisé et souverain pour les magistrats et agents. Le notariat ne serait donc pas isolé ; il s'inscrirait dans une évolution plus large des métiers du droit vers des outils assistés, mais sous forte contrainte de fiabilité et de gouvernance.

Concrètement, une telle IA reposerait sur plusieurs éléments.

Un environnement technique sécurisé : l'IA serait hébergée dans des infrastructures souveraines, situées en France ou en Europe, afin de garantir la

confidentialité des données notariales et la maîtrise de leur traitement. Cela implique notamment :

- un hébergement dans des clouds souverains ou certifiés (type SecNumCloud)
- une séparation stricte entre données notariales et données publiques
- l'interdiction d'utiliser les données clients pour entraîner des modèles ouverts.

Des modèles adaptés au droit et à la pratique notariale ; l'IA ne serait pas entraînée sur des contenus généraux mais sur des sources juridiques fiables et contrôlées telles que bases juridiques et réglementaires, jurisprudence, clausiers et modèles d'actes, documentation notariale validée.

L'objectif n'est pas de produire automatiquement des actes, mais d'assister les notaires dans certaines tâches tels que l'analyse et la synthèse de dossiers volumineux, repérage d'incohérences dans les pièces, préparation de notes juridiques ou de synthèses réglementaires, aide à la recherche documentaire.

Un principe clair : le notaire reste responsable. L'IA n'a pas vocation à produire des décisions juridiques. Elle fonctionne comme un outil d'assistance. Tout document produit ou validé dans un office reste sous la responsabilité du notaire.

L'ambition est de doter la profession d'un outil performant tout en conservant la maîtrise de ses données et de ses méthodes de travail. Sans une telle infrastructure, l'usage d'IA généralistes pourrait conduire à une dépendance accrue à des plateformes extérieures et à une diffusion incontrôlée d'informations sensibles.

Une IA notariale souveraine ne vise donc pas à automatiser la décision juridique. Elle vise à augmenter les capacités d'analyse et de traitement des offices, tout en maintenant un haut niveau de sécurité et de responsabilité professionnelle.

Sécuriser les parcours de vie, les familles recomposées et les patrimoines hybrides

Les parcours de vie se complexifient : recompositions familiales, dépendance, mobilités internationales, montée des patrimoines numériques et des vulnérabilités. Le droit positif parfois peine à suivre ou à anticiper, et beaucoup de familles naviguent à vue entre aides informelles, conflits latents et renoncements silencieux à leurs droits. Le notariat du Grand Paris a l'opportunité de proposer des cadres nouveaux, lisibles, qui organisent ces situations plutôt que de les subir.

FIDUCIE ET PROTECTION

5

La fiducie est un instrument opérationnel de protection des personnes vulnérables, de gestion d'actifs sensibles, d'organisation de transmissions graduées ou de développement d'actions philanthropiques. Outils de suivi dédiés, comptes rendus normalisés et cadre déontologique renforcé positionnent le notaire comme partenaire de confiance dans des montages patrimoniaux complexes, où la transparence et la redevabilité sont centrales.

Acteur principal : CSN.

La fiducie, introduite en droit français en 2007, permet de transférer temporairement des biens ou des droits dans un patrimoine séparé géré par un fiduciaire pour un objectif déterminé : gestion d'actifs, garantie d'une opération ou organisation d'une transmission. En pratique, ce mécanisme reste encore peu utilisé, notamment par les particuliers.

Le cadre juridique actuel limite son développement : les notaires ne peuvent pas exercer la fonction de fiduciaire, contrairement aux avocats ou aux établissements de crédit. Cette situation apparaît paradoxale pour une profession dont l'activité consiste précisément à organiser juridiquement la gestion et la transmission des patrimoines.

Les notaires présentent en effet plusieurs caractéristiques qui les placent dans une position particulière pour exercer cette fonction : une connaissance détaillée des situations patrimoniales familiales et entrepreneuriales ; une pratique quotidienne des mécanismes de transmission et de gestion d'actifs ; un statut de partenaire impartial soumis à un contrôle professionnel des obligations strictes de

traçabilité et de sécurité juridique des opérations.

L'ouverture de la fonction de fiduciaire aux notaires permettrait d'utiliser la fiducie dans des situations patrimoniales où elle reste aujourd'hui peu mobilisée. Par exemple, organiser la gestion temporaire d'un patrimoine immobilier ou financier ; assurer la continuité d'une entreprise familiale lors d'une transition ; gérer certains actifs dans des situations patrimoniales complexes ; organiser la transmission progressive de biens.

Le principal intérêt de la fiducie réside dans la création d'un patrimoine d'affectation distinct, isolé du patrimoine personnel des parties. Cette séparation permet de définir précisément les règles de gestion des biens concernés et les conditions de leur restitution.

L'ouverture de la fiducie aux notaires suppose un encadrement précis :

- définition des responsabilités du fiduciaire ;
- mécanismes de contrôle et de transparence ;
- articulation avec les dispositifs existants de gestion patrimoniale ;
- prévention des risques de conflits d'intérêts.

FORMATION AUX ACTIFS NUMÉRIQUES

6

Le chantier de formation aux actifs numériques, sous forme de module certifiant pour tous les notaires du Grand Paris, vise à sécuriser inventaires, partages et transmissions, éviter la perte définitive de valeur et limiter la responsabilité professionnelle. À terme, l'inventaire des patrimoines intégrera naturellement crypto-actifs, NFT, wallets, identités souveraines, bibliothèques de contenus et droits d'accès, et le notaire redeviendra le garant de la continuité patrimoniale dans un monde immatériel.

Acteur principal : Chambre des notaires de Paris (conception du module et déploiement), en articulation avec l'offre nationale de formation.

Les notaires sont de plus en plus confrontés à la présence d'actifs numériques dans les patrimoines : cryptoactifs, comptes sur plateformes, droits numériques, données ou revenus issus d'activités en ligne.

Ces actifs posent des questions concrètes lors des successions ou des transmissions : identification des portefeuilles, accès aux comptes, évaluation des actifs, transmission des clés privées ou traitement fiscal. Sans anticipation, certains actifs peuvent devenir définitivement inaccessibles aux héritiers.

Or, il n'existe aujourd'hui aucune formation structurée dédiée à ces questions pour les notaires, alors que les praticiens de la gestion de patrimoine ou du droit des trusts commencent à développer des formations spécialisées sur les actifs numériques et leur transmission.

Le chantier consiste donc à concevoir une formation notariale spécifique aux actifs numériques, adaptée aux réalités de la pratique et capable d'évoluer avec la technologie et la réglementation.

La formation pourrait couvrir plusieurs blocs : identification des actifs numériques dans un patrimoine ; fonctionnement technique des portefeuilles et des plateformes ; traitement des cryptoactifs dans les successions ; organisation de la transmission

et conservation des clés ; fiscalité et valorisation des actifs numériques ; nouveaux usages juridiques (garantie, nantissement, financement). Certaines évolutions juridiques récentes renforcent d'ailleurs l'importance du sujet : la France a par exemple reconnu en 2025 un cadre pour le nantissement d'actifs numériques, ouvrant la voie à leur utilisation comme garantie dans certaines opérations financières.

La formation pourrait être conçue comme un dispositif évolutif combinant plusieurs formats : modules en ligne accessibles à l'ensemble des offices ; sessions spécialisées dans les centres de formation notariale ; certification professionnelle permettant d'identifier des notaires référents ; ateliers pratiques à partir de cas réels (successions, pertes de clés, accès aux plateformes).

Un format hybride paraît particulièrement adapté : une base de formation accessible en ligne complétée par des sessions régulières de mise à jour, compte tenu de la rapidité d'évolution des technologies et des réglementations.

La formation devra rester évolutive, car les technologies et les cadres juridiques changent rapidement. Elle devra également combiner approche juridique, compréhension technique minimale et analyse des risques afin d'éviter les erreurs dans l'identification ou la transmission des actifs numériques.

RECONNAISSANCE ENCADRÉE DU RÔLE DES AIDANTS FAMILIAUX

7

La reconnaissance encadrée du rôle des aidants familiaux doit permettre de formaliser les contributions des proches dans l'organisation patrimoniale, afin de prévenir les tensions au moment des transmissions et de rendre visibles des engagements souvent informels.

Acteur principal : offices (pratiques et clauses), avec cadre et communication portés par la Chambre des notaires de Paris.

Dans de nombreuses familles, un enfant, un conjoint ou un proche assure pendant plusieurs années l'accompagnement quotidien d'une personne âgée ou vulnérable : organisation du maintien à domicile, gestion administrative, suivi des dépenses, coordination avec les services d'aide, parfois gestion des comptes ou du logement.

Cette réalité est aujourd'hui mal reconnue juridiquement. Au moment de la succession, l'aide apportée par un proche peut être contestée ou ignorée. Le droit prévoit certains mécanismes permettant de tenir compte de ces situations — indemnisation de l'aide apportée, donation, aménagement de la succession — mais ces solutions restent peu connues et sont souvent mises en œuvre tardivement.

Ainsi si le droit admet parfois une créance d'assistance, mais cette reconnaissance intervient tardivement et suppose de prouver après coup la réalité et l'importance de l'aide apportée. Les conflits familiaux sont fréquents.

L'objectif est donc de mieux intégrer juridiquement la réalité du rôle des aidants familiaux et de permettre aux notaires de proposer des solutions anticipées lorsque cette situation apparaît. Il s'agit donc de faire de l'aidance familiale un sujet traité en amont dans les offices notariaux, afin d'éviter que la reconnaissance de l'aide apportée ne devienne un sujet de conflit au moment de la succession. Plusieurs outils peuvent être mobilisés ou développés :

- reconnaissance contractuelle de certaines formes d'aide apportée à un proche ;
- organisation d'une compensation financière ou patrimoniale ;
- aménagement de la transmission afin de tenir compte de l'engagement d'un aidant ;
- formalisation des responsabilités confiées à un proche dans la gestion de certains biens.

Le chantier consiste donc à organiser la reconnaissance de l'aide familiale en amont, dans le cadre d'un accompagnement juridique proposé par les notaires.

Mettre en place un entretien d'anticipation « aidance ». Lorsqu'une situation d'aide durable apparaît, le notaire propose un entretien spécifique permettant de clarifier la situation : rôle exact du proche aidant ; responsabilités assumées (gestion, logement, démarches) ; dépenses engagées pour la personne aidée ; pouvoirs juridiques nécessaires pour gérer certaines situations. Cet échange permet d'identifier les besoins juridiques avant que la situation ne devienne conflictuelle.

Organiser juridiquement l'aide apportée. Selon les situations, plusieurs instruments peuvent être utilisés et combinés : mandat de protection future ; procuration ou délégation de gestion ; organisation de la gestion du logement ; reconnaissance de certaines dépenses ou avances faites par l'aidant ; dispositions testamentaires ou donations tenant compte de l'aide apportée. L'objectif est de donner une forme juridique claire à une situation familiale souvent informelle.

Clarifier le traitement de l'aide dans les successions. Le chantier prévoit également un travail doctrinal du notariat afin d'apporter davantage de sécurité juridique : modèles d'actes et de conventions familiales d'aidance ; doctrine commune sur la compensation de l'aide apportée ;

- propositions d'évolution du droit pour sécuriser la reconnaissance de la créance d'assistance.

L'intervention notariale permet précisément d'apporter la transparence et la sécurité juridique nécessaires dans ces situations.

STRUCTURATION D'UNE OFFRE DE MÉDIATION NOTARIALE PRÉCONTENTIEUSE

S

La structuration d'une offre de médiation notariale précontentieuse organise une intervention en amont des conflits familiaux ou patrimoniaux (successions, indivisions, tensions intrafamiliales). Elle propose un cadre neutre pour favoriser des accords avant toute judiciarisation et afin de la prévenir.

Acteur principal : Chambre des notaires de Paris (dispositif, formation, visibilité), mise en œuvre par des offices référents.

Les conflits patrimoniaux familiaux – successions bloquées, indivisions immobilières durables, désaccords entre héritiers ou tensions dans la transmission d'entreprises familiales – représentent une part importante du contentieux civil. Dans la plupart des cas, ces situations apparaissent longtemps avant l'ouverture d'une procédure judiciaire. Lorsque le contentieux s'engage, les procédures deviennent longues, coûteuses et figent parfois pendant plusieurs années des patrimoines familiaux.

La médiation notariale existe déjà en France. Des notaires sont formés à la médiation et des centres de médiation du notariat permettent d'intervenir dans certains litiges. Toutefois, ce dispositif reste encore peu visible et rarement mobilisé dans les dossiers patrimoniaux.

Le chantier consiste à franchir une étape supplémentaire : faire de la médiation notariale une étape structurée du règlement des conflits patrimoniaux, en cohérence avec le mouvement plus large de déjudiciarisation engagé dans la justice civile.

Faire de la médiation une étape avant contentieux. Dans certaines situations patrimoniales, la médiation pourrait être proposée systématiquement avant l'ouverture d'une procédure judiciaire : indivisions

successorales durablement bloquées ; conflits entre héritiers lors du règlement d'une succession ; tensions dans la transmission d'une entreprise familiale ; désaccords dans la gestion d'un patrimoine commun. Dans ces cas, le notaire qui suit le dossier pourrait proposer une médiation patrimoniale avant toute saisine du juge.

Structurer un réseau de notaires médiateurs patrimoniaux. La médiation notariale existe déjà mais elle reste peu identifiée. Le chantier vise à organiser un dispositif plus lisible : constitution d'un réseau national de notaires médiateurs patrimoniaux ; identification de notaires référents susceptibles d'intervenir dans des dossiers conflictuels ; création d'une porte d'entrée claire pour les familles confrontées à un conflit patrimonial.

Transformer l'accord en acte. La médiation notariale présente un avantage spécifique : lorsque les parties parviennent à un accord, celui-ci peut être immédiatement traduit dans un acte authentique. Cela permet par exemple un partage amiable de succession ; une convention d'indivision ; une réorganisation patrimoniale ; une solution négociée dans la transmission d'une entreprise familiale. L'accord issu de la médiation peut ainsi produire immédiatement des effets juridiques.

Le développement de cette pratique suppose une stricte neutralité du notaire médiateur et une distinction claire entre médiation et conseil juridique.

Entreprises, commerces et habitat : organiser les transmissions utiles au territoire

Le Grand Paris entre dans une période de transmissions massives de PME, commerces et ETI familiales, sur fond de vacance commerciale dans certains quartiers et de fortes tensions sur l'accès au logement. Sans accompagnement structuré, une partie de ce tissu économique et résidentiel risque de se dégrader, alors

même qu'il est un levier majeur de vitalité urbaine. En réunissant plusieurs chantiers dans un même ensemble « Entreprises & Habitat », le notariat du Grand Paris affirme son rôle d'architecte des transitions économiques et résidentielles, au service d'un territoire plus résilient et plus inclusif.

TRANSMISSION DES COMMERCES, PME ET ETI FAMILIALES

9

Le chantier dédié à la transmission des commerces, PME et ETI familiales propose un kit complet pour les offices : diagnostic économique et patrimonial, modèles d'actes, grilles d'évaluation, check lists, articulation avec les banques et les chambres consulaires. L'ambition est de faire du notaire un interlocuteur naturel des dirigeants de proximité au moment des passages de relais, en sécurisant à la fois l'entreprise, la famille et le repreneur.

Acteur principal : Chambre des notaires de Paris (kit, partenariats avec les Chambres de Commerce et d'industrie (CCI) banques), déploiement dans les offices.

Le Grand Paris entre dans une période de transmissions massives d'entreprises. Une part importante des dirigeants de PME, d'ETI familiales et de commerces de proximité approche aujourd'hui de l'âge de la retraite. À l'échelle nationale, plusieurs centaines de milliers d'entreprises devraient être transmises dans les prochaines années.

Dans de nombreux cas, ces transmissions ne sont pas suffisamment préparées. Lorsque ces situations sont traitées tardivement, les conséquences peuvent être importantes : disparition d'entreprises viables faute de repreneur identifié, fermeture de commerces de proximité ou vacance commerciale dans certains quartiers. Dans un territoire dense comme le Grand Paris, où l'activité économique locale contribue directement à la vitalité des quartiers, ces transmissions représentent donc un enjeu économique et urbain majeur.

Les commerces et les PME familiales sont souvent étroitement liés à des actifs immobiliers – murs commerciaux, ateliers, locaux d'activité – qui constituent une part importante du patrimoine du dirigeant. La transmission de l'entreprise et celle de l'immobilier sont donc fréquemment imbriquées, ce qui renforce le rôle du notaire dans l'organisation de ces passages de relais.

Il s'agit de contribuer à la transmission réussie des commerces, PME et ETI familiales du Grand Paris en donnant aux notaires des outils opérationnels d'accompagnement des dirigeants et en participant au maintien du tissu économique local. Le dispositif repose sur la création d'un kit opérationnel

de transmission d'entreprise destiné aux offices notariaux.

Ce kit comprendrait notamment : un outil de diagnostic économique et patrimonial permettant d'identifier les enjeux de la transmission ; des modèles d'actes et de montages juridiques adaptés aux transmissions d'entreprises familiales ; des grilles d'évaluation permettant d'apprécier les différentes options de transmission ; des checklists de préparation destinées aux dirigeants. L'objectif est de permettre aux notaires d'aborder ces situations de manière structurée et d'accompagner les dirigeants dans les différentes étapes du passage de relais.

Dans plusieurs dispositifs d'accompagnement à la transmission d'entreprise, notamment portés par les chambres de commerce et d'industrie, des diagnostics de transmission sont proposés plusieurs années avant la cession afin d'anticiper les difficultés juridiques, patrimoniales ou financières.

Le chantier prévoit d'intégrer cette logique dans la pratique notariale en proposant aux dirigeants : un diagnostic de transmission anticipé ; l'identification des enjeux patrimoniaux liés à l'entreprise ; une préparation progressive des actes nécessaires à la transmission. Cette démarche permet d'aborder les transmissions suffisamment tôt, lorsque plusieurs options restent possibles.

Structurer les partenariats économiques. La transmission d'une entreprise mobilise plusieurs acteurs : banques, experts-comptables, chambres de commerce, réseaux d'accompagnement à la reprise. Le dispositif prévoit de structurer des coopérations avec ces acteurs afin de faciliter l'orientation des dirigeants vers les interlocuteurs adaptés. Des partenariats peuvent notamment être développés avec les CCI, les banques et les réseaux d'accompagnement à la reprise d'entreprise.

NOUVEAUX MODES D'HABITAT ET FONCIER DISSOCIÉ

10

Le chantier « Notaires et nouvelles formes et modes d'habitat (logement, travail) » vise d'abord à développer des modèles d'actes et des garanties d'usage adaptés aux formes d'habitat émergentes : coliving, habitat intergénérationnel, participatif, logements temporaires, résidences à services partagés, lieux hybrides d'activité et de vie. Il propose des cadres contractuels simples et sûrs, intégrant responsabilités respectives des occupants et propriétaires, diversité des usages et enjeux environnementaux.

Acteur principal : Chambre des notaires de Paris (modèles et doctrine « nouveaux habitats »), en lien avec les collectivités ; les offices mettent en œuvre.

Le Grand Paris voit se développer de nouvelles formes d'habitat qui ne correspondent plus entièrement aux cadres juridiques classiques du logement. Coliving, habitat intergénérationnel, habitat participatif, résidences à services partagés, logements temporaires ou encore lieux hybrides mêlant logement et activité répondent à des évolutions profondes : mobilité professionnelle accrue, diversification des modes de vie, vieillissement de la population ou recherche de solutions d'habitat plus abordables dans les zones tendues.

Ces modèles reposent souvent sur des montages juridiques encore peu stabilisés. Les opérateurs mobilisent des outils existants – baux, conventions d'occupation, règlements de copropriété ou montages sociétaires – qui ne prennent pas toujours en compte la diversité des usages ni la répartition des responsabilités entre occupants, gestionnaires et propriétaires.

Des modèles d'actes pour sécuriser les nouveaux habitats. Des cadres contractuels adaptés sont élaborés afin de sécuriser juridiquement les nouvelles formes d'habitat. Ils concernent notamment : les résidences de coliving et les logements partagés ; l'habitat intergénérationnel ou solidaire ; l'habitat participatif ; les résidences à services mutualisés ; les lieux hybrides associant logement et activité. Les actes précisent les droits d'usage des occupants, la répartition des charges, la responsabilité des gestionnaires, la durée d'occupation et les règles de fonctionnement collectif. L'objectif est de proposer aux opérateurs et aux collectivités des montages contractuels simples, lisibles et juridiquement sécurisés.

Le développement du foncier dissocié. Dans les zones tendues du Grand Paris, plusieurs dispositifs permettent de dissocier la propriété du foncier

et celle du logement afin de réduire le coût d'accès à la propriété. Ces montages reposent notamment sur le bail réel solidaire (BRS) ; les organismes de foncier solidaire (OFS) ; des baux réels de longue durée ; des mécanismes de revente encadrée permettant de maintenir l'accessibilité du logement dans le temps.

Réversibilité des bâtiments et transformation des usages. Dans la métropole, l'évolution rapide des besoins immobiliers conduit à envisager des bâtiments capables de changer d'usage dans le temps. La transformation de bureaux en logements constitue désormais un levier important pour répondre aux tensions sur le logement dans certains territoires. Le permis de construire réversible permet d'anticiper ces évolutions en autorisant dès l'origine plusieurs usages possibles pour un même bâtiment. Cette logique de réversibilité implique d'intégrer juridiquement les conditions de transformation des immeubles, les droits des occupants et l'adaptation des statuts de propriété ou de gestion.

Habitat temporaire et occupation transitoire. Le développement de projets urbains sur de longues périodes conduit également à multiplier les situations d'occupation temporaire de bâtiments ou de fonciers en attente de transformation. Résidences temporaires, occupations transitoires ou projets d'habitat provisoire se développent dans plusieurs territoires du Grand Paris. Des modèles d'actes adaptés peuvent sécuriser ces dispositifs tout en facilitant leur mise en œuvre par les collectivités et les opérateurs.

Une fonction d'interface entre acteurs. Les nouvelles formes d'habitat et les montages de foncier dissocié mobilisent plusieurs acteurs : collectivités territoriales, opérateurs immobiliers, organismes de foncier solidaire et ménages. Les notaires interviennent comme pivots juridiques entre ces acteurs, en sécurisant les montages contractuels, en rédigeant les actes et en informant les ménages sur leurs droits et obligations.

11

PROGRAMME D'ACCÈS AU DROIT DE PROXIMITÉ

Le programme d'accès au droit de proximité déploie des actions combinant permanences locales, ateliers collectifs et formats pédagogiques simples sur les sujets clés : famille, logement, transmission. Il vise à donner des repères en amont des situations critiques et à réduire le non recours au droit dans les territoires du Grand Paris.

Acteur principal : Chambre des notaires de Paris (programme, partenariats locaux), avec mobilisation d'offices volontaires.

L'accès au droit repose aujourd'hui sur plusieurs dispositifs publics et associatifs. Pourtant, dans de nombreux territoires du Grand Paris, les questions juridiques liées à la famille, au logement ou à la transmission patrimoniale restent souvent abordées tardivement, au moment de situations déjà conflictuelles ou difficiles à résoudre. Une présence notariale plus structurée dans les territoires permet d'intervenir en amont, en donnant des repères simples et fiables sur des sujets juridiques qui concernent directement la vie quotidienne.

Le programme d'accès au droit de proximité organise cette présence autour de plusieurs formats complémentaires, combinant actions locales et outils numériques.

Des permanences régulières peuvent être organisées dans des lieux accessibles au public : mairies, maisons de justice et du droit, maisons France services ou équipements de quartier. Ces permanences permettent d'orienter les habitants vers les démarches juridiques adaptées et d'identifier les situations nécessitant un accompagnement notarial.

Des consultations collectives et ateliers juridiques. Des formats collectifs complètent les permanences individuelles. Ils permettent d'aborder des questions juridiques très concrètes rencontrées dans les familles : préparer une succession ; transmettre un bien immobilier ; organiser une donation ; comprendre les règles de l'indivision.

Un accès au droit en ligne. Le chantier prévoit également des formats numériques permettant d'élargir l'accès à l'information juridique. Plusieurs outils peuvent être développés : webinaires thématiques accessibles au public ; vidéos pédagogiques courtes sur les questions juridiques les plus fréquentes ; fiches pratiques accessibles en ligne. Un parcours d'orientation simple pourrait également permettre aux personnes d'identifier rapidement les démarches juridiques pertinentes avant de prendre rendez-vous avec un notaire.

Une coordination à l'échelle du Grand Paris. La Chambre des notaires de Paris assure la coordination du programme, identifie les territoires prioritaires et organise les partenariats locaux. Les initiatives déjà menées par certains offices peuvent ainsi être recensées, harmonisées et diffusées plus largement. L'objectif est de passer d'actions ponctuelles à un dispositif plus lisible et plus durable dans les territoires.

Transformer le notariat en organisation plus apprenante, attractive et responsable

Les transformations numériques, économiques et sociales ne pourront être portées que si la profession elle-même se dote d'outils de management, d'attractivité et de responsabilité à la hauteur des enjeux.

La stabilité des équipes, la fidélisation des talents et la qualité de vie au travail deviennent des conditions de la sécurité juridique.

PLAN « ATTRACTIVITÉ DU NOTARIAT ET PARCOURS DE CARRIÈRE »

12

Le plan « Attractivité du notariat et parcours de carrière » répond à une demande forte de lisibilité des trajectoires : clarification des statuts et dénominations, dispositifs d'accueil et de mentorat, appui aux offices en transition ou en difficulté. Il vise à offrir aux collaborateurs, aux futurs associés une vision claire des étapes possibles, des compétences attendues et des perspectives d'évolution.

Acteur principal : Chambre des notaires de Paris, en cohérence avec les orientations du CSN.

Attirer, former et fidéliser des juristes ou plus largement des collaborateurs qualifiés constitue aujourd'hui un enjeu central pour les offices. Les attentes professionnelles évoluent rapidement : lisibilité des parcours, perspectives d'évolution, reconnaissance des compétences et organisation du travail adaptée aux nouvelles pratiques professionnelles. Dans de nombreux offices, les trajectoires restent peu formalisées. Les statuts, les titres et les responsabilités ne sont pas toujours clairement identifiés, en particulier pour les notaires salariés et les collaborateurs expérimentés. Il s'agit de donner aux professionnels du notariat une vision plus lisible des parcours professionnels possibles et renforcer l'attractivité de la profession auprès des nouvelles générations de juristes.

Clarifier les statuts et les titres professionnels. La place du notaire salarié s'est fortement développée dans les offices. Son rôle dans la production juridique et dans la relation avec la clientèle justifie une meilleure lisibilité des responsabilités exercées et des perspectives d'évolution. Un travail de clarification peut porter notamment sur les fonctions et responsabilités associées au statut de notaire salarié et les titres utilisés dans les offices pour distinguer les niveaux d'expérience.

Structurer les parcours vers l'association. L'association constitue une étape importante dans la carrière notariale mais les parcours qui y conduisent restent souvent peu formalisés. Des dispositifs

d'accompagnement peuvent être développés afin de préparer progressivement les collaborateurs aux responsabilités liées à la direction d'un office.

Reconnaître des domaines d'expertise. La complexité croissante des dossiers conduit déjà certains offices à développer des expertises particulières. Une meilleure reconnaissance de ces domaines peut renforcer la lisibilité des compétences au sein de la profession. Plusieurs domaines d'expertise sont déjà en place, notamment : transmission d'entreprises familiales ; montages immobiliers complexes et opérations urbaines ; ingénierie patrimoniale familiale ; dossiers patrimoniaux internationaux ; situations familiales sensibles etc. La valorisation de ces expertises peut s'appuyer sur des parcours de formation et sur une meilleure visibilité des compétences au sein des offices.

Adapter l'organisation du travail. L'organisation du travail constitue également un facteur d'attractivité pour les jeunes juristes. Certaines tâches notariales exigent une présence physique, notamment pour la réception des clients et la signature des actes. D'autres activités – préparation des dossiers, recherches juridiques, rédaction d'actes – peuvent être réalisées à distance.

Des organisations plus souples peuvent être mises en place dans les offices : télétravail partiel pour certaines fonctions juridiques ; organisation du travail par équipes ou par dossiers ; outils numériques facilitant la collaboration à distance. Ces évolutions permettent d'améliorer l'attractivité de la profession tout en maintenant les exigences de qualité et de sécurité juridique.

13

ACADÉMIE DE MANAGEMENT NOTARIAL

L'Académie de management notarial propose un saut qualitatif dans le pilotage des offices. Formations certifiantes en stratégie, gouvernance, RH, conduite du changement, organisation et communication doivent permettre de professionnaliser le management dans un contexte de complexité accrue des dossiers et de transformation numérique. Les associés sont accompagnés pour devenir de véritables dirigeants de structures de service, et non uniquement des experts juridiques.

Acteur principal : Chambre des notaires de Paris (ou en coconstruction inter chambres), bénéficiaires : associés et cadres d'offices.

La création d'une Académie de management notarial pourrait marquer une évolution importante dans l'organisation de la profession. Diriger un office ne consiste plus seulement à exercer une expertise juridique : les notaires associés pilotent aujourd'hui des structures de service complexes, qui mobilisent des équipes nombreuses, des outils numériques sophistiqués et des investissements importants. L'Académie a pour vocation de structurer une formation dédiée à ces responsabilités de direction. Elle accompagne les notaires et les cadres d'offices dans l'acquisition de compétences de management, de stratégie et de pilotage organisationnel, encore peu présentes dans les formations juridiques traditionnelles.

Un parcours de formation pour les dirigeants d'offices. L'Académie proposerait des programmes structurés consacrés au pilotage des offices : stratégie et développement d'office ; gouvernance et organisation des structures ; gestion des ressources humaines ; conduite du changement ; communication interne et externe. Ces formations peuvent prendre la forme de cycles certifiants permettant aux associés et aux cadres d'acquérir des outils

directement applicables dans la gestion quotidienne des offices.

Préparer les futurs associés notaires à leurs responsabilités. L'Académie peut également proposer un parcours spécifique destiné aux futurs associés, afin de les préparer aux responsabilités économiques et managériales liées à la direction d'un office (gestion économique et financière de l'office ; questions de gouvernance et de prise de décision ; gestion des phases de transformation ou de croissance...). Un cycle de préparation à l'association pourrait devenir une étape naturelle dans le parcours des notaires appelés à prendre des responsabilités de direction.

Un lieu d'échange entre dirigeants d'offices. L'Académie peut également constituer un espace d'échange entre notaires associés et cadres d'offices. Les formations peuvent intégrer des retours d'expérience d'offices ayant conduit des transformations importantes, le partage de pratiques de management et des échanges entre structures de tailles différentes.

La mise en place de l'Académie suppose de s'appuyer sur les formations existantes dans la profession ; de proposer des formats compatibles avec l'activité des offices ; d'associer des intervenants issus du notariat, du management et du monde de l'entreprise.

14

LABEL RSE NOTARIALE ET NOUVELLES NORMES

Le « Label RSE notariale » structure une démarche responsable adaptée au fonctionnement des offices : empreinte environnementale, engagements sociaux, gouvernance lisible (prévention des conflits d'intérêts, règles internes, dialogue dans les équipes). Un référentiel commun et quelques indicateurs simples doivent permettre une montée en gamme progressive, sans alourdir le quotidien, tout en donnant au public et aux partenaires des signaux clairs sur les engagements de la profession.

Le notariat doit appréhender et intégrer les nouvelles normes numériques, juridiques et de management.

Acteur principal : Chambre des notaires de Paris (référentiel et expérimentation), avec perspective de diffusion via le CSN.

Les offices notariaux sont aujourd'hui confrontés à des exigences croissantes en matière de responsabilité sociale, environnementale et de gouvernance. Les attentes des collaborateurs, des clients et des partenaires évoluent rapidement, tandis que de nouvelles normes – numériques, organisationnelles ou éthiques – s'imposent progressivement dans l'exercice des professions juridiques. Dans ce contexte, la mise en place d'un Label RSE notariale permet de structurer une démarche simple et progressive, adaptée à la réalité des offices.

L'objectif est de proposer un cadre commun permettant aux offices de formaliser leurs pratiques responsables et de donner des repères clairs à leurs équipes et à leurs partenaires.

Le label repose sur un référentiel simple couvrant plusieurs dimensions du fonctionnement des offices : empreinte environnementale des activités (énergie, déplacements, usage du numérique); organisation du travail et conditions d'exercice des

équipes; gouvernance interne et prévention des conflits d'intérêts; relations avec les clients et les partenaires. Quelques indicateurs simples permettent aux offices d'évaluer leurs pratiques et d'identifier des axes d'amélioration.

La démarche RSE doit rester compatible avec l'organisation et la taille des offices. Le label peut donc être conçu comme une progression par étapes : diagnostic initial; identification de quelques engagements prioritaires; suivi régulier des pratiques. Cette approche progressive permet aux offices d'intégrer la RSE sans alourdir leur fonctionnement quotidien.

Intégrer les nouvelles normes professionnelles. Les offices doivent également intégrer de nouvelles exigences liées aux transformations numériques et aux évolutions du cadre professionnel : sécurité des données, organisation du travail, règles de gouvernance interne. Le référentiel RSE peut constituer un cadre permettant de structurer ces pratiques et de renforcer la lisibilité des engagements de la profession.

La mise en œuvre du label suppose un référentiel clair et adapté à la diversité des offices, des indicateurs simples et facilement mesurables et une démarche volontaire et progressive.

Notaire dans le Grand Paris : Les six raisons de la passion

En 2040, devenir notaire dans le Grand Paris, ce n'est pas entrer dans un métier figé. C'est rejoindre une profession en mouvement, à la croisée du droit, du numérique, des territoires et des vies familiales les plus concrètes. C'est exercer dans un monde plus incertain, mais aussi plus inventif, où la demande de confiance, de clarté et de protection n'a jamais été aussi forte. C'est participer à faire la ville de demain, accompagner les commerces, les entreprises, sécuriser les projets urbains.

La passion notaire, en 2040, tient d'abord à la matière humaine du métier. On ne travaille pas sur des abstractions : on travaille sur des histoires,

Mon notaire à bon goût

des parcours de vie, des mutations professionnelles, de projets entrepreneuriaux. Des couples qui traversent des frontières, des familles qui se recomposent, des parents qui veulent protéger leurs enfants, des personnes vulnérables qui cherchent un appui, des fratries dispersées sur trois continents qui doivent se mettre d'accord. Le notaire voit se dessiner, dans les dossiers, les lignes de force de la société, ses tensions et ses inventions.

La passion notaire, c'est aussi le goût du droit vivant. Rien n'est jamais « tout écrit » à l'avance. Le cadre légal existe, mais il ne colle pas toujours aux situations réelles. Le notaire de 2040 utilise les règles comme une grammaire pour construire, avec les personnes, la solution la plus juste et la plus tenable : combinaison de clauses, choix de régimes, mandats, fiducies, pactes ! Il anticipe les trous du droit, les zones grises, les possibilités qui sont présentes dans les interstices. Par son travail quotidien, il invente des équilibres qui, peu à peu, inspirent la jurisprudence et les réformes. La passion notaire, c'est le plaisir de comprendre des

réalités très différentes dans la même journée et d'y apporter des solutions. Une matinée à démêler une succession internationale avec des actifs numériques complexes ; un début d'après-midi à accompagner la transmission d'une petite entreprise de quartier ; une fin de journée à expliquer, en visio, à deux cents personnes, les basiques du régime matrimonial ou de la protection du conjoint. On passe d'un salon modeste de grande couronne à une salle de réunion avec aménageurs et élus, puis à un écran où défilent des questions en direct. Il faut savoir changer de langage, d'angle, de tempo.

En 2040, la passion notaire est aussi une passion pour la cité. Le notaire de Paris et du Grand Paris ne vit pas dans un entre-soi. Il est au contact des transformations urbaines, acteur de celles-ci :

reconversion de friches, projets autour des gares, rénovation de copropriétés dégradées, fragilisation ou rebond des commerces de proximité. Il sait que les actes qu'il prépare ne sont pas seulement des décisions privées : ils façonnent des rues, des quartiers, des façons d'habiter. Il peut, à son échelle, faire la différence entre une promesse urbaine qui reste un slogan et un engagement qui tient dans le temps.

La passion notaire, c'est encore le goût du numérique maîtrisé. En 2040, l'IA et les plateformes sont partout, mais elles ne font pas disparaître le métier ; elles le déplacent, le font grandir, le notaire de 2040 est un « notaire augmenté ». Le notaire ne passe plus ses journées à recopier des modèles ou à vérifier des formalités simples : ces tâches-là sont largement automatisées. Il consacre davantage de temps à l'analyse, à la stratégie, à la médiation, au contrôle des risques.



Remerciements

La Chambre des notaires de Paris adresse ses plus sincères remerciements à l'ensemble des notaires ayant contribué à cette réflexion prospective et à la rédaction du présent Livre blanc.

Cette démarche collective a mobilisé, durant deux années, de nombreux acteurs de la Compagnie : les membres du Bureau, les membres de la Chambre engagés au sein de la commission Anticipation, ainsi que l'ensemble des notaires de la Compagnie ayant pris part aux travaux des quatre sous-commissions thématiques ou répondu à la grande enquête.

Nous tenons à remercier tout particulièrement :

Membres du Bureau

Sophie THIBERT-BELAMAN, Cécile MEUNIER, Charles-Édouard PESCHARD, Olivier CLERMONT, Dominique DEVRIENDT

Membres de la commission Anticipation

Anaëlle COQUEUX, Véronique DEJEAN DE LA BATIE, Nadia HOMMAN-LUDIYE, Christophe HOUZAI, Pierre MARCHAIS, Hémavati RAMASSAMY, Virginie SERPEAU DE BUTTET, Jean-Eudes WINTZER-WEHEKIND

Notaires auteurs des verbatims

Madeleine BRION, Baptiste BRODIN, Thierry DELESALLE, Charles FLOBERT, Yves FRICOTEAUX, Hémavati RAMASSAMY, François RIPART, Antoine ROLLET

Collaborateurs de la Chambre ayant contribué aux travaux

Maurice MONGELARD, Marie-Anne RIBEYRE, Philippe CHEVREUL, Cyril MALLET, Marie-Frédérique LIENARD, Jérémy GUYON, Isabelle SZCZEPANSKI, Axelle DE CHAILLE, Julia ORFANOS, Jean-François PENIGUEL

Le cabinet Futuribles (animation de la démarche, conception/ rédaction du livre blanc)

François BOURSE, Juliette GUILBAUD, Clément RICHARD

Et pour sa contribution éditoriale

Patrick LELONG

La Chambre salue l'engagement, la qualité des contributions et l'esprit de coopération de chacun, qui ont permis d'aboutir à ce travail collectif ambitieux.

Livre blanc édité par la Chambre des notaires de Paris - 12 avenue Victoria 75001 Paris

© Photos : Cyrille Weiner (couverture, p. 4, p. 181), Ministère de la Justice (p. 5), Istock (intérieur, sauf p. 7)

Président, Directeur de la publication : Pierre TARRADE

Secrétaire général : Maurice MONGELARD

Comité de rédaction : les collaborateurs de la Chambre et le cabinet FUTURIBLES

Secrétariat de rédaction : Constance MEWISSEN

Conception graphique et mise en page : Guillaume LEYNAERT

Imprimeur : MAILEDIT, 2 boulevard de la Libération 93200 Saint-Denis

Dépôt légal : avril 2026 - ISBN en cours

