

AHEAD OF WHAT'S NEXT.

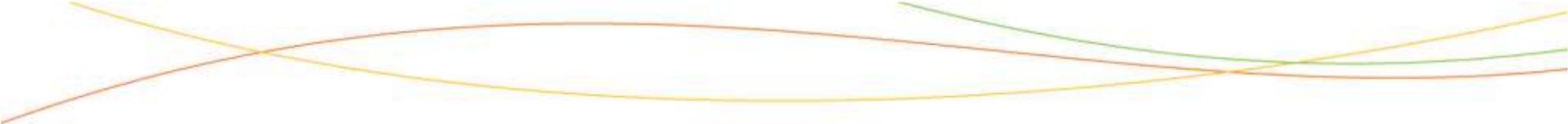


## *« La perception des notaires par les décideurs publics »*

Rapport rédigé par :

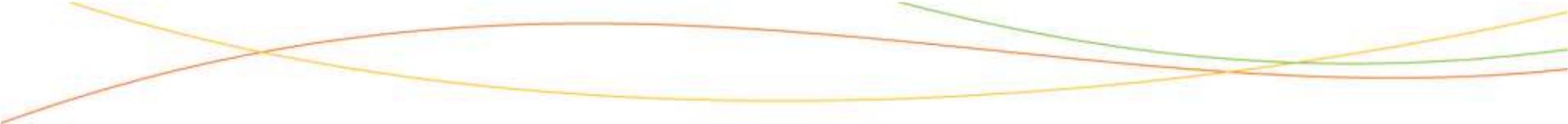
Delphine Martelli-Banégas, Directrice du Département Corporate

Tiphaine Favré, Chargé d'études au département Corporate



## Sommaire

<b>Contexte et objectifs de l'étude</b>	<b>03</b>
<b>Dispositif méthodologique</b>	<b>05</b>
<b>Résultats détaillés</b>	<b>06</b>
<i>Note de lecture</i>	<i>07</i>
<b>1 – Recours au notaire dans le cadre de projets et réalisations immobilières</b>	<b>09</b>
<b>2 – Utilité et délimitation de son champ d'action</b>	<b>16</b>
<b>3 – Image et perception du notaire</b>	<b>25</b>
<b>Synthèse</b>	<b>32</b>
<b>Profil des répondants</b>	<b>35</b>



## Contexte de l'étude

- **Le patrimoine public** fait l'objet aujourd'hui de mouvements importants dans lesquels les notaires apportent leur expertise et leur garantie. Conscients de cette mutation et des responsabilités qui en découlent, le thème « Propriétés publiques : quels contrats pour quels projets ? » a été retenu par la profession **pour le Congrès des notaires 2013**.
- **La Caisse des Dépôts** de par son partenariat historique avec les notaires participe chaque année à ce Congrès, par l'entremise de sa **direction des Services bancaires**. Le thème choisi pour 2013, directement corrélé à sa présence dans les collectivités territoriales et sa relation avec les notaires, l'a poussé cette année à aller plus loin en conduisant **une étude de référence** sur la perception des notaires auprès des décideurs locaux et des structures étatiques, destinée à nourrir les débats et plus particulièrement à appuyer l'intervention du Directeur Général de la Caisse des Dépôts.

## Objectifs de l'étude

La Caisse des Dépôts a donc souhaité réaliser une étude de référence auprès des élus et des pouvoirs publics locaux visant les objectifs suivants :

- ✓ **Cadrer la fréquence et les circonstances de recours à un notaire de la part des Collectivités ou Etablissements publics ;**
- ✓ **Appréhender les leviers de recours à un notaire : sécurité dans la prise de décision et l'exécution d'une opération de vente, acquisition, location d'un bien public ; sécurité des actes ; conseil en matière du maniement combiné droit public / droit privé ; montage et sécurité financière des opérations ...**
- ✓ **Plus largement, approfondir les rôles du notaire dans les territoires : sauvegarde de l'intérêt général face aux intérêts privés ; responsabilité immobilière de la personne publique ; conformité aux obligations en matière de logement social ...**



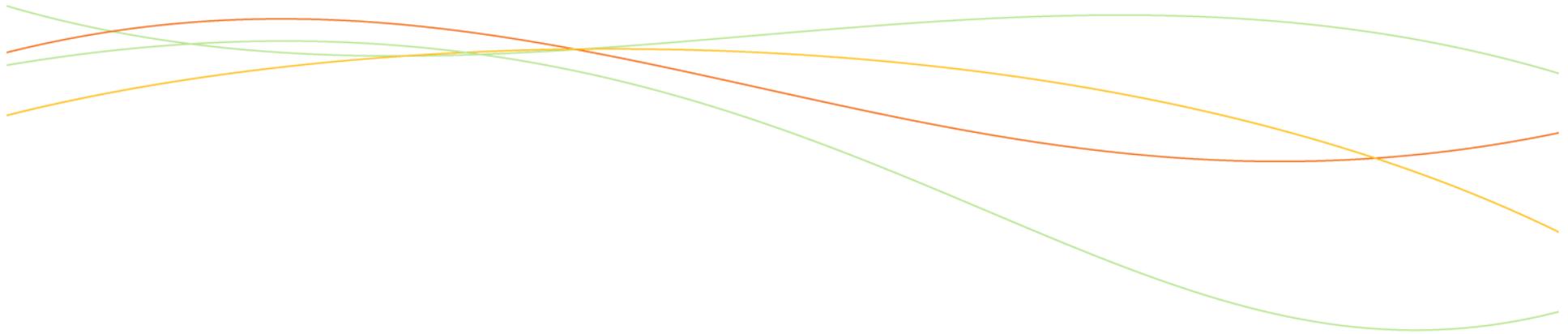
***Au final, il s'agissait de dresser un portrait du rôle, de la valeur ajoutée et des perspectives des notaires dans la gestion du patrimoine public, propre à alimenter les débats du Congrès des notaires, mais également à valoriser la place de la profession et de la Caisse des Dépôts dans les Collectivités.***

## Dispositif méthodologique

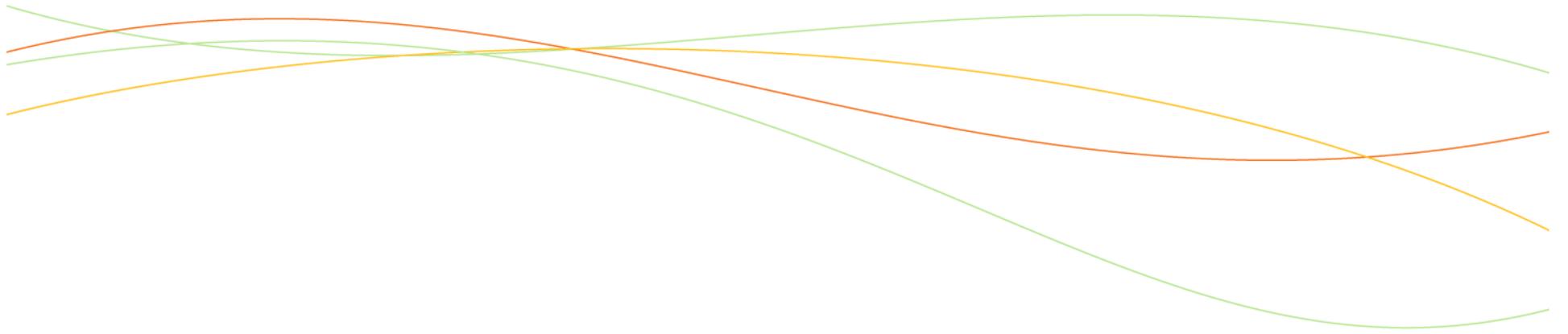
- ✓ Etude menée par téléphone auprès d'un échantillon d'**élus de communes de plus 5000 habitants, et de responsables administratifs d'EPCI, de DDT (Directions Départementales des Territoires) et de France Domaines.**
- ✓ **Durée du questionnaire :** 10 minutes en moyenne
- ✓ **Dates de terrain :** du 24 mai au 3 Juin 2013
- ✓ **Echantillon total :** 155 décideurs publics locaux (élus et responsables administratifs)

	Effectifs	%
<b>Base</b>	155	100%
<b>ST Communes</b>	<b>104</b>	<b>67%</b>
<i>Communes de 5000 à 10 000 habitants</i>	<b>35</b>	<b>23%</b>
<i>Communes de 10 000 à 15 000 habitants</i>	<b>35</b>	<b>23%</b>
<i>Communes de plus de 15 000 habitants</i>	<b>34</b>	<b>22%</b>
<b>ST Autres collectivités</b>	<b>51</b>	<b>33%</b>
<i>EPCI</i>	<b>38</b>	<b>25%</b>
<i>DDT</i>	<b>4</b>	<b>3%</b>
<i>France Domaine</i>	<b>9</b>	<b>6%</b>

*L'échantillon a été construit de sorte à ce qu'il y ait suffisamment de répondants dans chaque sous-catégorie afin de pouvoir analyser leurs résultats spécifiques. Les résultats de cette étude ne peuvent donc prétendre à la stricte représentativité en termes de taille de commune et représentativité des collectivités et des structures étatiques locales. La construction de l'échantillon - qu'il a été décidé de ne pas redresser - donne un poids identique à la parole de l'ensemble des décideurs publics interrogés, quelle que soit la taille de leur commune ou la nature de leur structure.*



## Résultats détaillés



## *Note de lecture*

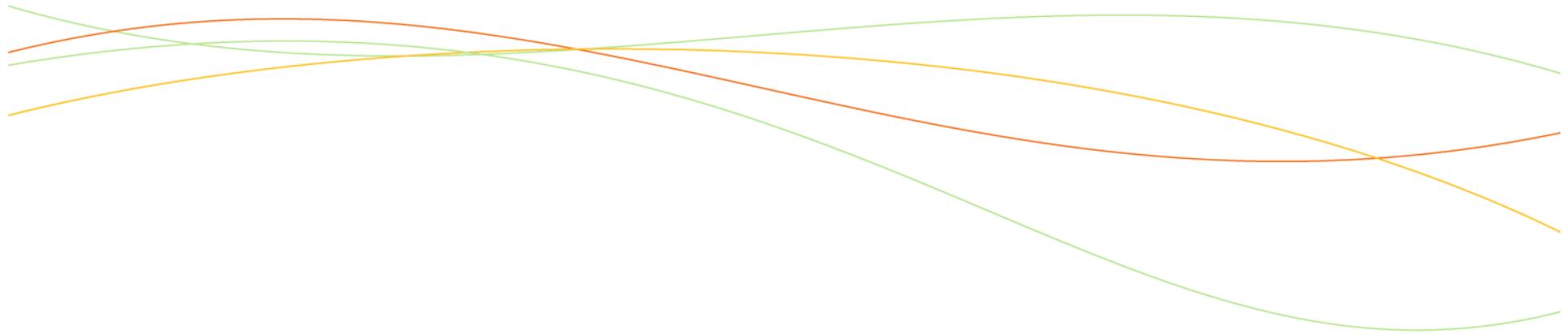
## Niveau et lecture des différences significatives

	Total	ST Communes	Communes de 5000 à 10 000 habitants	Communes de 10 000 à 15 000 habitants	Communes de plus de 15 000 habitants	ST Autres collectivités	Dont EPCI
<b>Base</b>	138	<b>98</b>	33	34	31	<b>40</b>	32
<b>ST Satisfait</b>	<b>93%</b>	<b>94%</b>	<b>94%</b>	<b>100%</b>	<b>87%</b>	<b>90%</b>	<b>94%</b>
Très satisfait	40%	<b>40%</b>	<b>58%</b>	<b>24%</b>	39%	<b>40%</b>	44%
Assez satisfait	53%	<b>54%</b>	<b>36%</b>	<b>77%</b>	48%	<b>50%</b>	50%
<b>ST Pas satisfait</b>	<b>7%</b>	<b>6%</b>	<b>6%</b>	<b>6%</b>	<b>13%</b>	<b>10%</b>	<b>6%</b>
Peu satisfait	6%	<b>4%</b>	3%		10%	<b>10%</b>	6%
Pas du tout satisfait	1%	<b>2%</b>	3%		3%		

**critère significativement inférieur à la moyenne**

**critères significativement supérieur à la moyenne**

En raison de la taille de l'échantillon et des sous-catégories de population très faibles, le seuil de significativité a été établi à 90%. A chaque différence significative (positive ou négative) il y a donc 90% de probabilité que cette dernière soit établie.



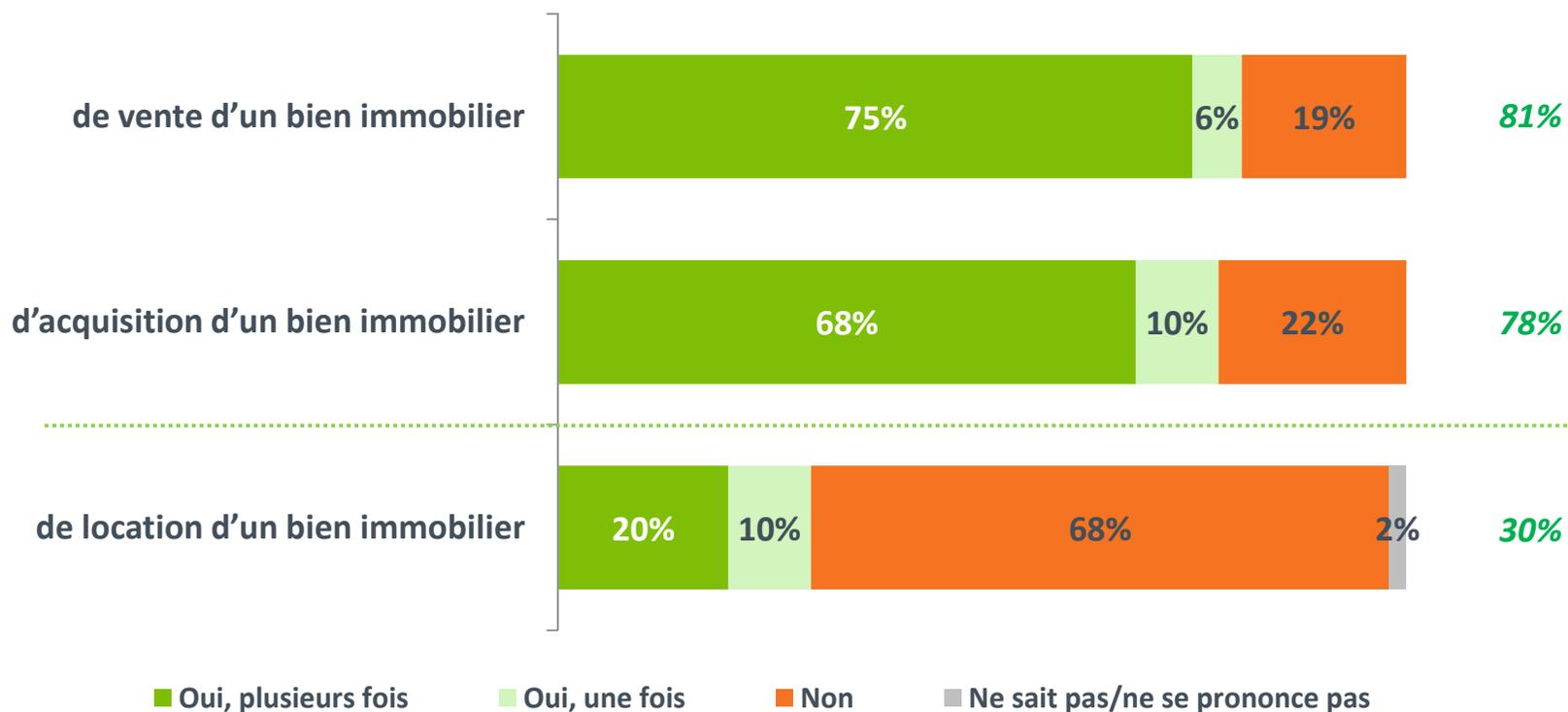
## I – Recours au notaire dans le cadre de projets et réalisations immobilières

**Une grande majorité des décideurs publics consulte régulièrement un notaire dans le cadre d'une vente ou acquisition d'un bien immobilier. Ils ne sont que 30% à la faire dans le cadre d'une location.**

Q1. Dans le cadre de vos fonctions, avez-vous consulté au cours des deux dernières années un notaire pour l'établissement d'un contrat...?

À tous : 155

**ST OUI**



## Une consultation du notaire pour l'établissement d'un contrat immobilier (vente et acquisition) plus forte au sein des communes.

Q1. Dans le cadre de vos fonctions, avez-vous consulté au cours des deux dernières années un notaire pour l'établissement d'un contrat...

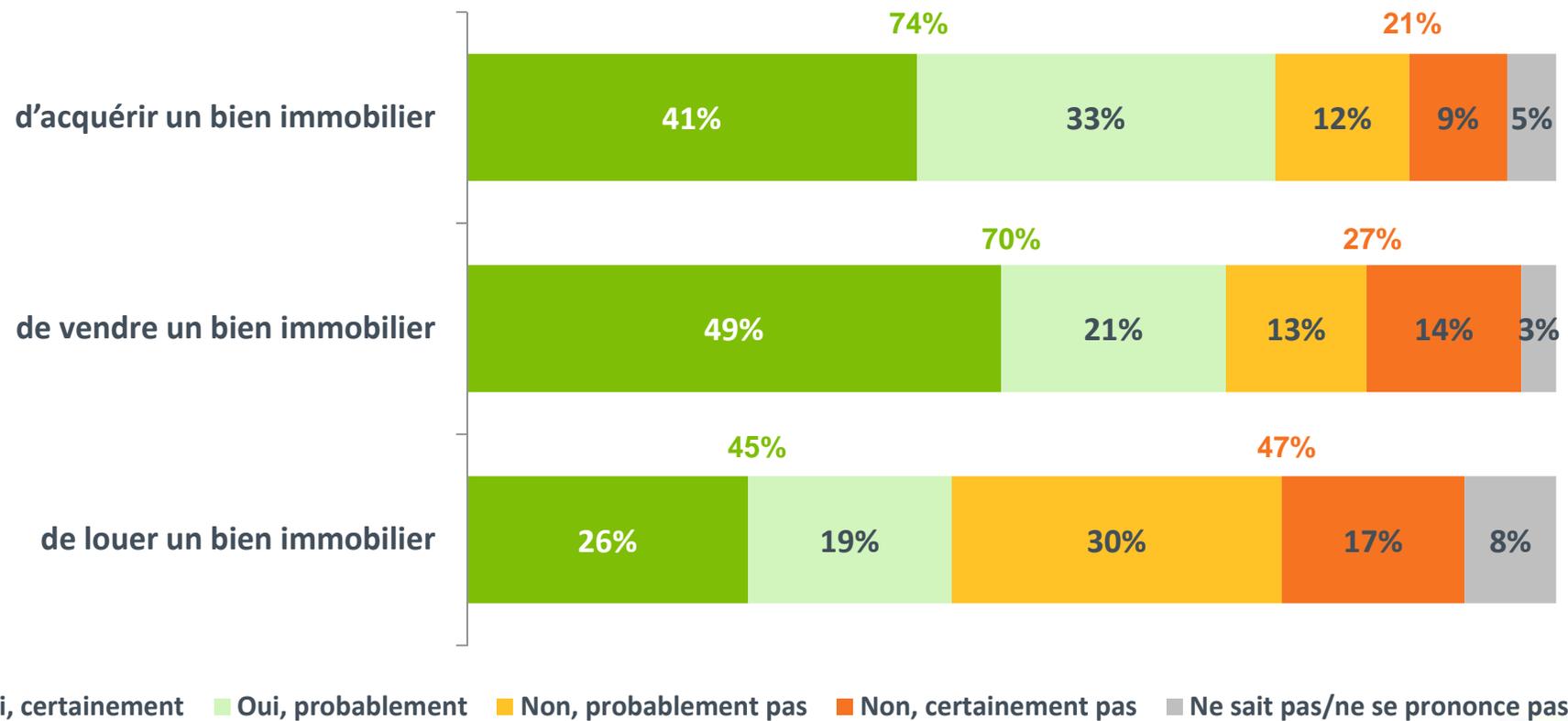
À tous : 155

	Total	ST Communes	Communes de 5000 à 10 000 habitants	Communes de 10 000 à 15 000 habitants	Communes de plus de 15 000 habitants	ST Autres collectivités	Dont EPCI
<b>Base</b>	155	104	35	35	34	51	38
<b>De vente d'un bien immobilier</b>							
<b>ST Oui</b>	81%	89%	89%	94%	85%	63%	63%
Oui, plusieurs fois	75%	85%	80%	89%	85%	55%	53%
Oui, une fois	6%	5%	9%	6%		8%	11%
Non	19%	11%	11%	6%	15%	37%	37%
<b>D'acquisition d'un bien immobilier</b>							
<b>ST Oui</b>	78%	85%	86%	80%	88%	63%	76%
Oui, plusieurs fois	68%	80%	77%	80%	82%	43%	55%
Oui, une fois	10%	5%	9%		6%	20%	21%
Non	22%	15%	14%	20%	12%	37%	24%
<b>De location d'un bien immobilier</b>							
<b>ST Oui</b>	30%	30%	34%	20%	35%	29%	37%
Oui, plusieurs fois	20%	20%	26%	11%	24%	20%	24%
Oui, une fois	10%	10%	9%	9%	12%	10%	13%
Non	68%	66%	66%	74%	59%	71%	63%
Ne sait pas/ne se prononce pas	2%	4%		6%	6%		

## 7 décideurs publics locaux sur 10 ont l'intention de vendre ou acquérir un bien immobilier au cours des deux prochaines années.

Q2. Et au cours des deux prochaines années, avez-vous l'intention au sein de votre collectivité ou établissement... ?

À tous : 155



## Une intention de vente et d'acquisition de bien immobilier plus forte au sein des communes, notamment les plus grandes.

Q2. Et au cours des deux prochaines années, avez-vous l'intention au sein de votre collectivité ou établissement... ?

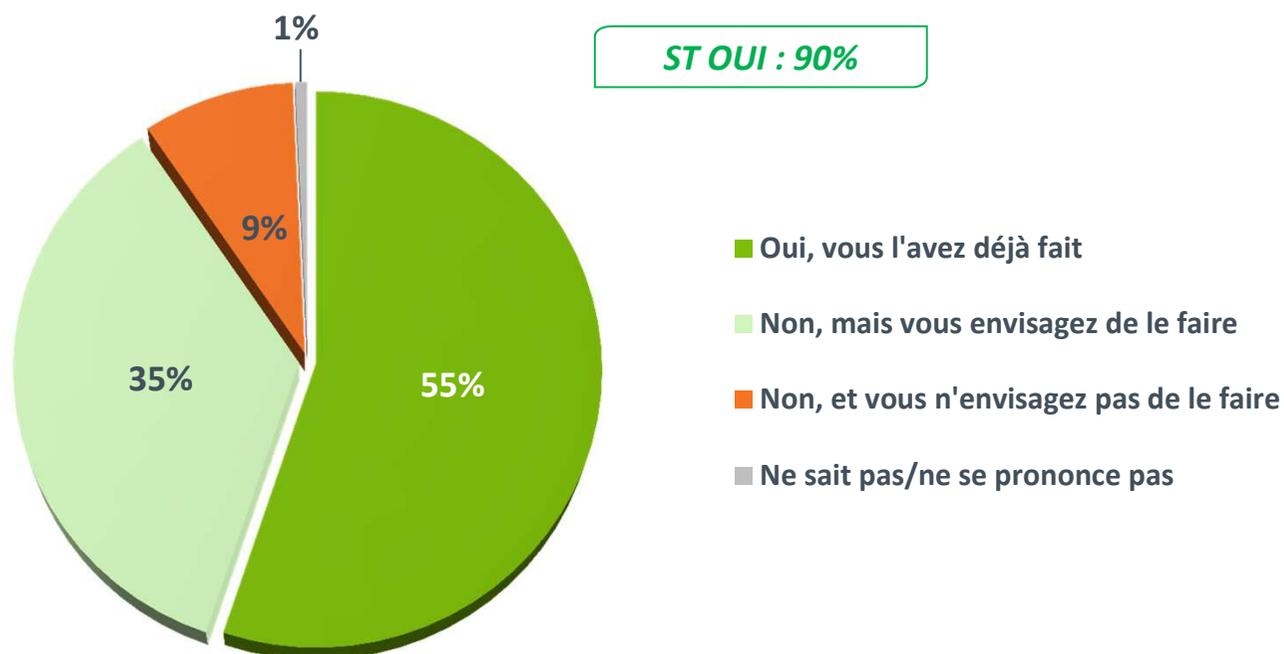
À tous : 155

	Total	ST Communes	Communes de 5000 à 10 000 habitants	Communes de 10 000 à 15 000 habitants	Communes de plus de 15 000 habitants	ST Autres collectivités	Dont EPCI
<b>Base</b>	155	<b>104</b>	35	35	34	<b>51</b>	38
<b>D'acquérir un bien immobilier</b>							
<b>ST Oui</b>	<b>74%</b>	<b>82%</b>	<b>71%</b>	<b>80%</b>	<b>94%</b>	<b>59%</b>	<b>66%</b>
Oui, certainement	41%	<b>50%</b>	46%	40%	65%	<b>24%</b>	<b>29%</b>
Oui, probablement	33%	<b>32%</b>	26%	40%	29%	<b>35%</b>	37%
<b>ST Non</b>	<b>21%</b>	<b>13%</b>	<b>20%</b>	<b>14%</b>	<b>3%</b>	<b>39%</b>	<b>32%</b>
Non, probablement pas	12%	<b>11%</b>	14%	14%	3%	<b>16%</b>	16%
Non, certainement pas	9%	<b>2%</b>	6%			<b>24%</b>	16%
Ne sait pas/ne se prononce pas	5%	<b>6%</b>	9%	6%	3%	<b>2%</b>	3%
<b>De vendre un bien immobilier</b>							
<b>ST Oui</b>	<b>70%</b>	<b>78%</b>	<b>66%</b>	<b>77%</b>	<b>91%</b>	<b>53%</b>	<b>45%</b>
Oui, certainement	49%	<b>53%</b>	43%	49%	68%	<b>41%</b>	<b>29%</b>
Oui, probablement	21%	<b>25%</b>	23%	29%	24%	<b>12%</b>	16%
<b>ST Non</b>	<b>27%</b>	<b>17%</b>	<b>29%</b>	<b>17%</b>	<b>6%</b>	<b>47%</b>	<b>55%</b>
Non, probablement pas	13%	<b>14%</b>	23%	14%	3%	<b>12%</b>	16%
Non, certainement pas	14%	<b>4%</b>	6%	3%	3%	<b>35%</b>	<b>40%</b>
Ne sait pas/ne se prononce pas	3%	<b>5%</b>	6%	6%	3%		
<b>De louer un bien immobilier</b>							
<b>ST Oui</b>	<b>45%</b>	<b>44%</b>	<b>34%</b>	<b>46%</b>	<b>53%</b>	<b>45%</b>	<b>42%</b>
Oui, certainement	26%	<b>25%</b>	26%	17%	32%	<b>28%</b>	26%
Oui, probablement	19%	<b>19%</b>	<b>9%</b>	29%	21%	<b>18%</b>	16%
<b>ST Non</b>	<b>47%</b>	<b>44%</b>	<b>57%</b>	<b>46%</b>	<b>29%</b>	<b>53%</b>	<b>58%</b>
Non, probablement pas	30%	<b>30%</b>	31%	40%	<b>18%</b>	<b>31%</b>	37%
Non, certainement pas	17%	<b>14%</b>	26%	<b>6%</b>	12%	<b>22%</b>	21%
Ne sait pas/ne se prononce pas	8%	<b>12%</b>	9%	9%	18%	<b>2%</b>	

**Sur ces prochains projets immobiliers, la consultation du notaire a eu lieu ou est envisagée dans 9 cas sur 10.**

Q3. Et dans le cadre de ce ou ces projets immobiliers, avez-vous l'intention de consulter un notaire ?

À ceux qui ont l'intention de réaliser au moins un type de projet immobilier : 136

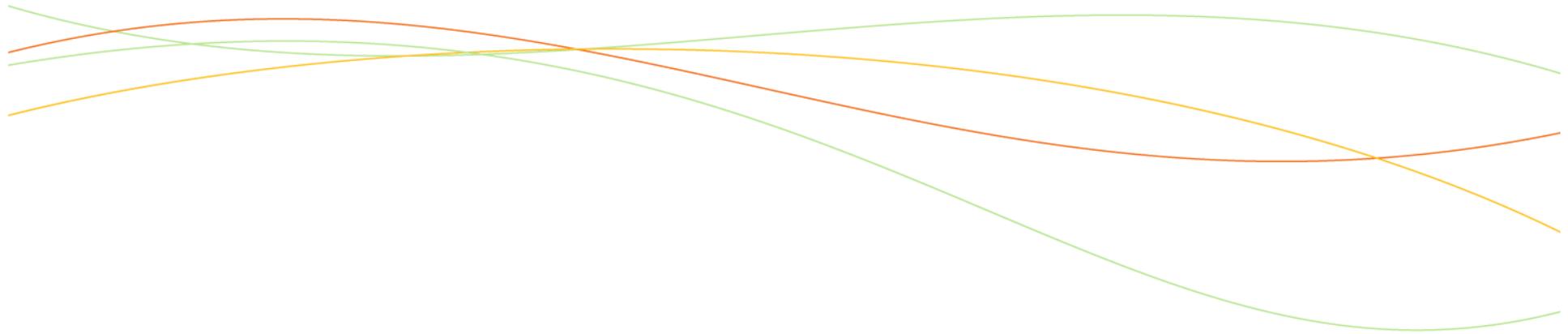


**L'intention de consultation du notaire est tout aussi prégnante au sein des communes que dans les autres institutions publiques.**

Q3. Et dans le cadre de ce ou ces projets immobiliers, avez-vous l'intention de consulter un notaire ?

À ceux qui ont l'intention de réaliser au moins un type de projet immobilier : 136

	Total	ST Communes	Communes de 5000 à 10 000 habitants	Communes de 10 000 à 15 000 habitants	Communes de plus de 15 000 habitants	ST Autres collectivités	Dont EPCI
<b>Base</b>	136	<b>97</b>	31	33	33	<b>39</b>	29
<b>ST A déjà fait ou l'intention de consulter un notaire</b>	<b>90%</b>	<b>92%</b>	<b>90%</b>	<b>94%</b>	<b>91%</b>	<b>87%</b>	<b>93%</b>
Oui, vous l'avez déjà fait	55%	<b>57%</b>	61%	52%	58%	<b>51%</b>	52%
Non, mais vous envisagez de le faire	35%	<b>35%</b>	29%	42%	33%	<b>36%</b>	41%
Non, et vous n'envisagez pas de le faire	9%	<b>8%</b>	10%	6%	9%	<b>10%</b>	7%
Ne sait pas/ne se prononce pas	1%					<b>3%</b>	



## II – Utilité et délimitation du champ d'action du notaire

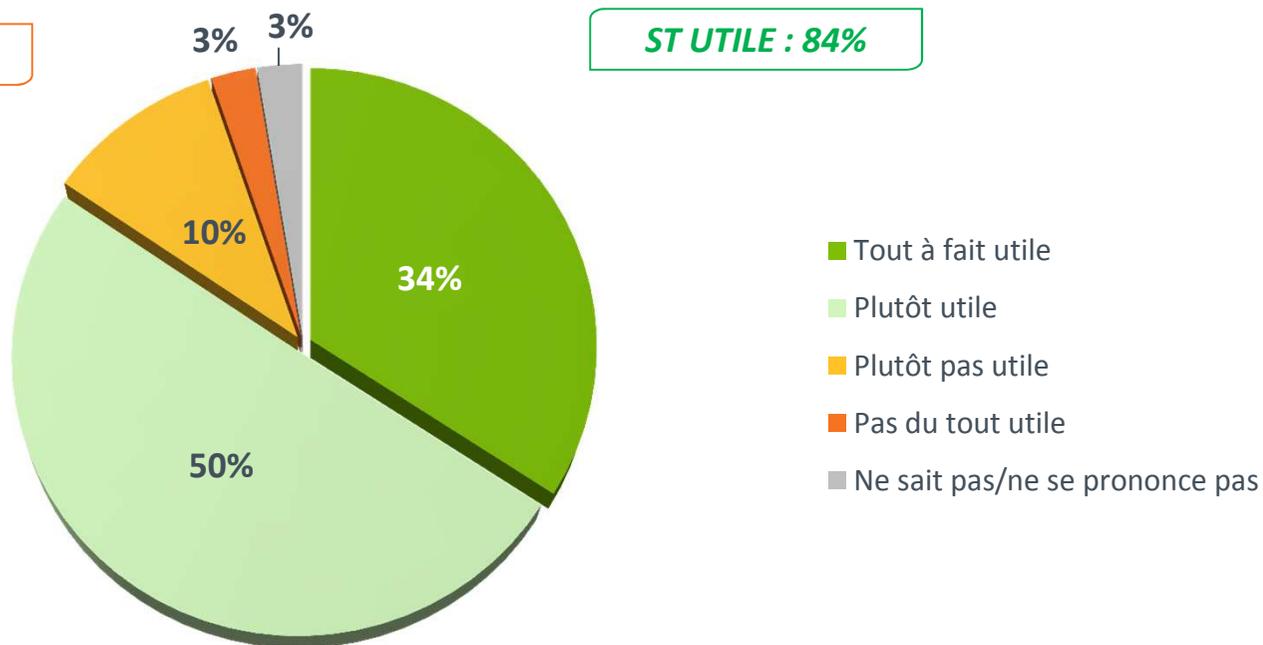
**Le notaire est perçu comme un acteur incontournable pour préparer un projet immobilier.**

Q4. Estimez-vous tout à fait, plutôt, plutôt pas ou pas du tout utile de consulter un notaire en amont d'un projet immobilier (vente, achat ou location) de votre collectivité ou établissement ?

À tous : 155

**ST PAS UTILE : 13%**

**ST UTILE : 84%**



**C'est en particulier le cas auprès des communes, plus nombreuses à juger « tout à fait utile » de consulter un notaire, notamment les plus petites davantage désireuses de réassurance.**

Q4. Estimez-vous tout à fait, plutôt, plutôt pas ou pas du tout utile de consulter un notaire en amont d'un projet immobilier (vente, achat ou location) de votre collectivité ou établissement ?

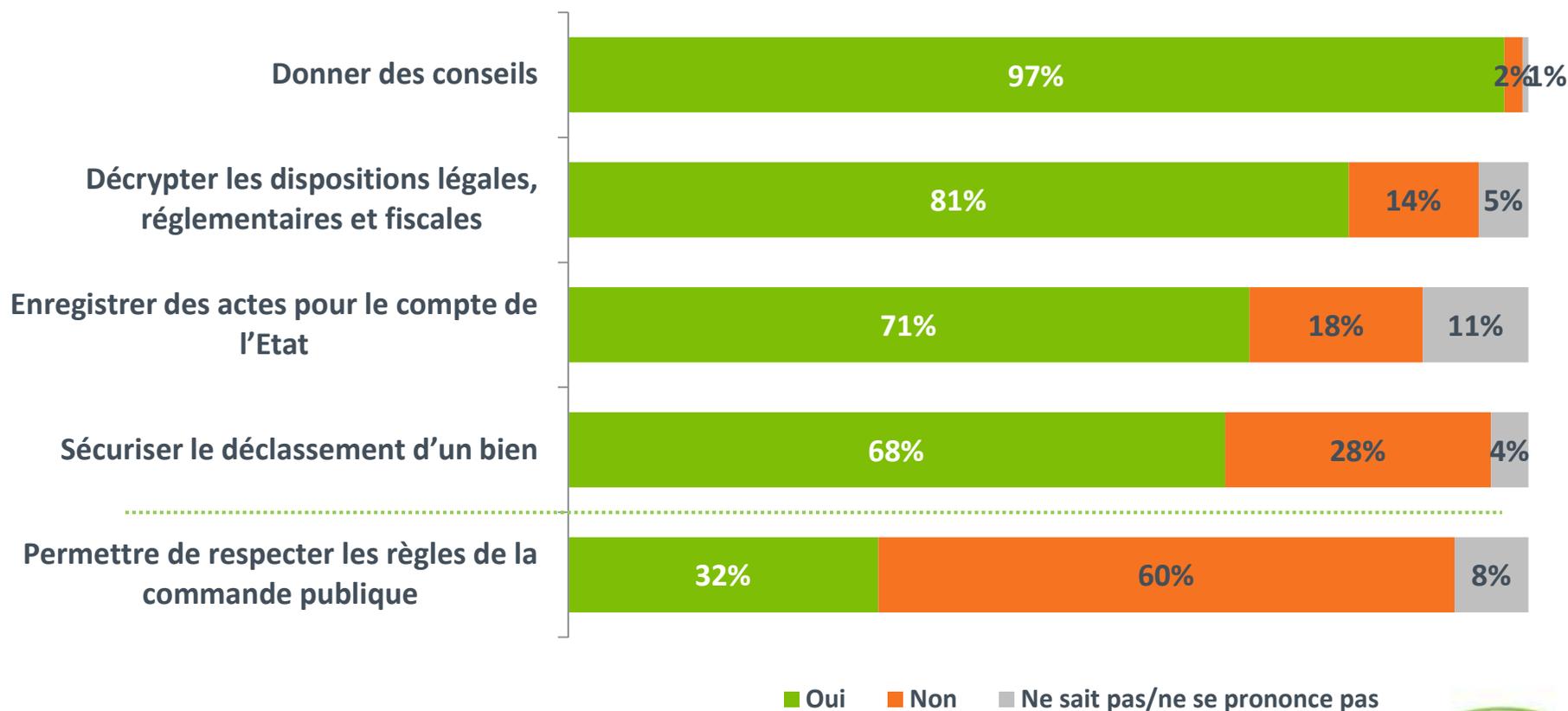
À tous : 155

		ST Communes	Communes de 5000 à 10 000 habitants	Communes de 10 000 à 15 000 habitants	Communes de plus de 15 000 habitants	ST Autres collectivités	Dont EPCI
<b>Base</b>	155	<b>104</b>	35	35	34	<b>51</b>	38
<b>ST Utile</b>	<b>84%</b>	<b>88%</b>	<b>83%</b>	<b>91%</b>	<b>88%</b>	<b>78%</b>	<b>84%</b>
Tout à fait utile	34%	<b>39%</b>	<b>51%</b>	34%	32%	<b>24%</b>	26%
Plutôt utile	50%	<b>48%</b>	<b>31%</b>	57%	56%	<b>55%</b>	58%
<b>ST Pas utile</b>	<b>13%</b>	<b>10%</b>	<b>11%</b>	<b>9%</b>	<b>9%</b>	<b>20%</b>	<b>13%</b>
Plutôt pas utile	10%	<b>9%</b>	11%	9%	6%	<b>14%</b>	8%
Pas du tout utile	3%	<b>1%</b>			3%	<b>6%</b>	5%
Ne sait pas/ne se prononce pas	3%	<b>3%</b>	6%		3%	<b>2%</b>	3%

**Un rôle reconnu dans de nombreux domaines, à l'exception de sa capacité à permettre de respecter les règles de la commande publique**

Q11. Pour vous, chacune des actions suivantes entre-t-elle ou non dans le rôle d'un notaire/cabinet notarial ?

À tous : 155



## Une utilité reconnue par tous les décideurs publics

Q11. Pour vous, chacune des actions suivantes entre-t-elle ou non dans le rôle d'un notaire/cabinet notarial ?

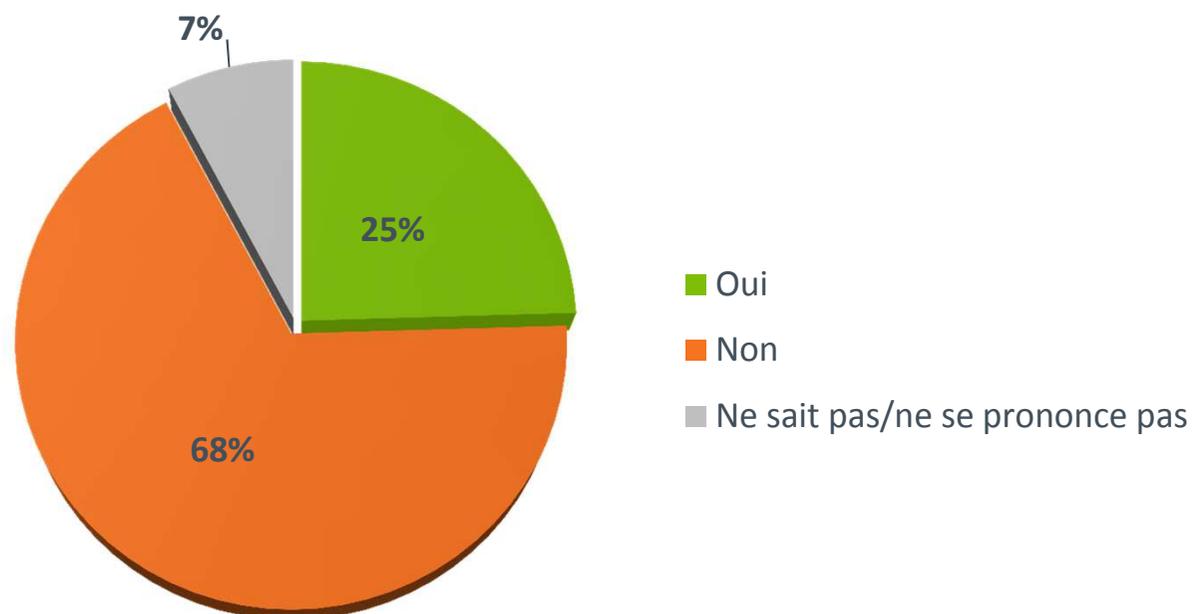
À tous : 155

	Total	ST Communes	Communes de 5000 à 10 000 habitants	Communes de 10 000 à 15 000 habitants	Communes de plus de 15 000 habitants	ST Autres collectivités	Dont EPCI
<b>Base</b>	155	<b>104</b>	35	35	34	<b>51</b>	38
<b>Donner des conseils</b>							
Oui	97%	<b>98%</b>	94%	<b>100%</b>	<b>100%</b>	<b>96%</b>	97%
Non	2%	<b>2%</b>	6%			<b>2%</b>	
Ne sait pas/ne se prononce pas	1%					<b>2%</b>	3%
<b>Décrypter les dispositions légales, réglementaires et fiscales</b>							
Oui	81%	<b>81%</b>	71%	89%	82%	<b>82%</b>	82%
Non	14%	<b>14%</b>	20%	9%	12%	<b>14%</b>	13%
Ne sait pas/ne se prononce pas	5%	<b>6%</b>	9%	3%	6%	<b>4%</b>	5%
<b>Enregistrer des actes pour le compte de l'Etat</b>							
Oui	71%	<b>70%</b>	66%	74%	71%	<b>73%</b>	66%
Non	18%	<b>18%</b>	26%	14%	15%	<b>18%</b>	21%
Ne sait pas/ne se prononce pas	11%	<b>12%</b>	9%	11%	15%	<b>10%</b>	13%
<b>Sécuriser le déclassement d'un bien</b>							
Oui	68%	<b>67%</b>	77%	63%	62%	<b>71%</b>	74%
Non	28%	<b>28%</b>	17%	37%	29%	<b>28%</b>	24%
Ne sait pas/ne se prononce pas	4%	<b>5%</b>	6%		9%	<b>2%</b>	3%
<b>Permettre de respecter les règles de la commande publique</b>							
Oui	32%	<b>35%</b>	49%	26%	29%	<b>28%</b>	26%
Non	60%	<b>56%</b>	43%	66%	59%	<b>69%</b>	74%
Ne sait pas/ne se prononce pas	8%	<b>10%</b>	9%	9%	12%	<b>4%</b>	

**Une utilité beaucoup moins reconnue en matière de conseils aux collectivités pour les aider à se conformer à leurs obligations en matière d'offre de logements sociaux**

Q9. Pensez-vous que les conseils d'un notaire puissent être à l'origine de montages permettant aux collectivités territoriales de se conformer à leurs obligations en matière d'offre de logements sociaux ?

À tous : 155



## Un avis partagé par tous les décideurs locaux

Q9. Pensez-vous que les conseils d'un notaire puissent être à l'origine de montages permettant aux collectivités territoriales de se conformer à leurs obligations en matière d'offre de logements sociaux ?

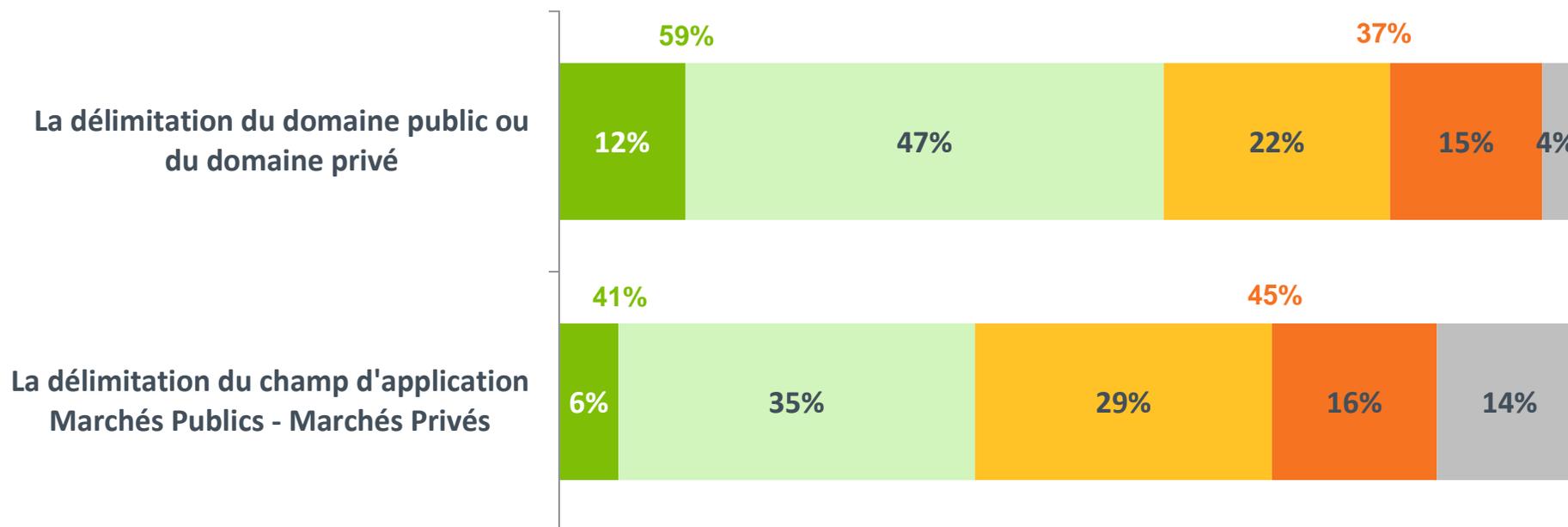
À tous : 155

	Total	ST Communes	Communes de 5000 à 10 000 habitants	Communes de 10 000 à 15 000 habitants	Communes de plus de 15 000 habitants	ST Autres collectivités	Dont EPCI
<b>Base</b>	155	<b>104</b>	35	35	34	<b>51</b>	38
Oui	25%	<b>25%</b>	31%	17%	27%	<b>24%</b>	24%
Non	68%	<b>71%</b>	66%	74%	74%	<b>61%</b>	61%
Ne sait pas/ne se prononce pas	8%	<b>4%</b>	3%	9%		<b>16%</b>	16%

**Le recours au notaire apporte une réassurance forte pour 6 décideurs sur 10 s'agissant de la délimitation des domaines public/privé. Les avis sont plus partagés concernant la délimitation du champ d'application marchés publics/privés**

Q6. Pensez-vous que le recours à un notaire apporte des garanties sur la définition du domaine de l'opération concernant... ?

À tous : 155



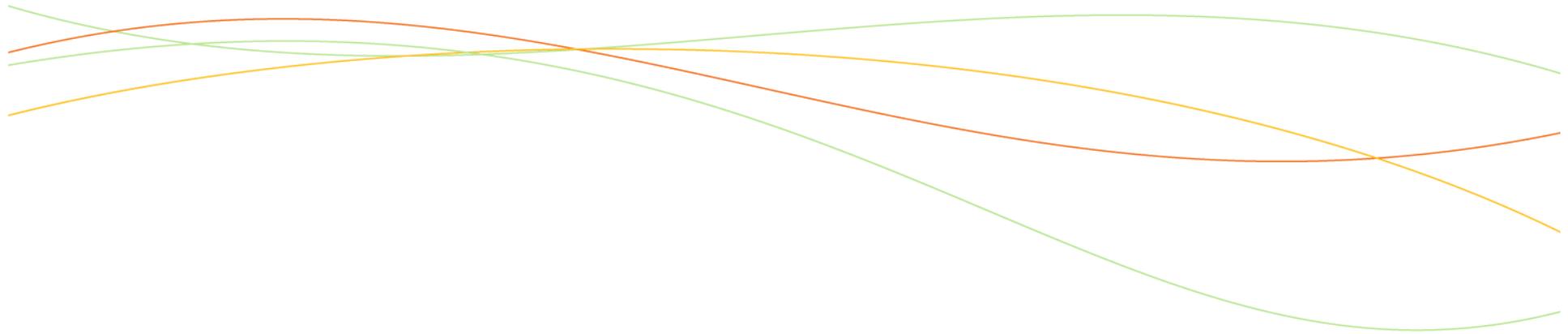
■ Oui, des garanties très fortes ■ Oui, des garanties assez fortes ■ Non, peu de garanties ■ Non, pas du tout de garanties ■ Ne sait pas/ne se prononce pas

## Des EPCI plus critiques à l'égard des garanties apportées par le notaire dans la délimitation du champ d'application des marchés « Publics-Privés ».

Q6. Pensez-vous que le recours à un notaire apporte des garanties sur la définition du domaine de l'opération concernant... ?

À tous : 155

	Total	ST Communes	Communes de 5000 à 10 000 habitants	Communes de 10 000 à 15 000 habitants	Communes de plus de 15 000 habitants	ST Autres collectivités	Dont EPCI
<b>Base</b>	155	<b>104</b>	35	35	34	<b>51</b>	38
<b>La délimitation du domaine public ou du domaine privé</b>							
<b>ST Oui</b>	<b>59%</b>	<b>59%</b>	<b>71%</b>	<b>40%</b>	<b>65%</b>	<b>59%</b>	<b>63%</b>
Oui, des garanties très fortes	12%	<b>13%</b>	14%	9%	15%	<b>12%</b>	13%
Oui, des garanties assez fortes	47%	<b>46%</b>	57%	<b>31%</b>	50%	<b>47%</b>	50%
<b>ST Non</b>	<b>37%</b>	<b>38%</b>	<b>23%</b>	<b>54%</b>	<b>35%</b>	<b>37%</b>	<b>32%</b>
Non, peu de garanties	22%	<b>22%</b>	17%	29%	21%	<b>24%</b>	16%
Non, pas du tout de garanties	15%	<b>15%</b>	<b>6%</b>	<b>26%</b>	15%	<b>14%</b>	16%
Ne sait pas/ne se prononce pas	4%	<b>4%</b>	6%	6%		<b>4%</b>	5%
<b>La délimitation du champ d'application Marchés Publics - Marchés Privés</b>							
<b>ST Oui</b>	<b>41%</b>	<b>42%</b>	<b>54%</b>	<b>34%</b>	<b>38%</b>	<b>37%</b>	<b>40%</b>
Oui, des garanties très fortes	6%	<b>5%</b>	3%	3%	9%	<b>8%</b>	11%
Oui, des garanties assez fortes	35%	<b>38%</b>	<b>51%</b>	31%	29%	<b>29%</b>	29%
<b>ST Non</b>	<b>45%</b>	<b>41%</b>	<b>37%</b>	<b>46%</b>	<b>41%</b>	<b>53%</b>	<b>58%</b>
Non, peu de garanties	29%	<b>27%</b>	31%	23%	27%	<b>33%</b>	32%
Non, pas du tout de garanties	16%	<b>14%</b>	<b>6%</b>	23%	15%	<b>20%</b>	<b>26%</b>
Ne sait pas/ne se prononce pas	14%	<b>16%</b>	9%	20%	21%	<b>10%</b>	<b>3%</b>

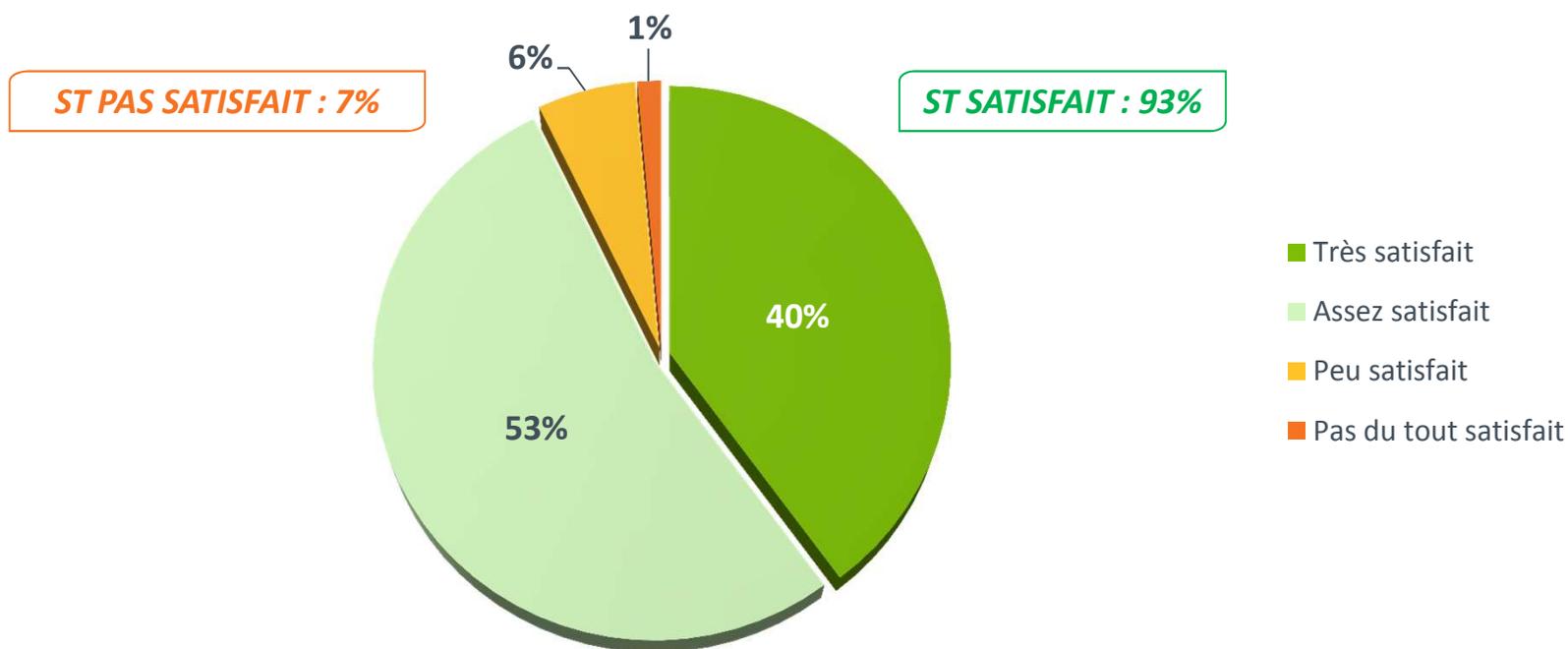


## III – Image et perception du notaire

## Une très forte satisfaction à l'égard de la relation avec le notaire

Q10. Globalement, êtes-vous très satisfait, assez satisfait, peu satisfait ou pas du tout satisfait de votre relation avec votre notaire/cabinet notarial ?

À ceux qui ont eu recours à un notaire pour un projet immobilier : 138



**Les communes de 5000 à 1000 habitants sont plus nombreuses à être « très satisfaites » de la relation avec leur notaire (58% vs 40% en moyenne).**

Q10. Globalement, êtes-vous très satisfait, assez satisfait, peu satisfait ou pas du tout satisfait de votre relation avec votre notaire/cabinet notarial ?

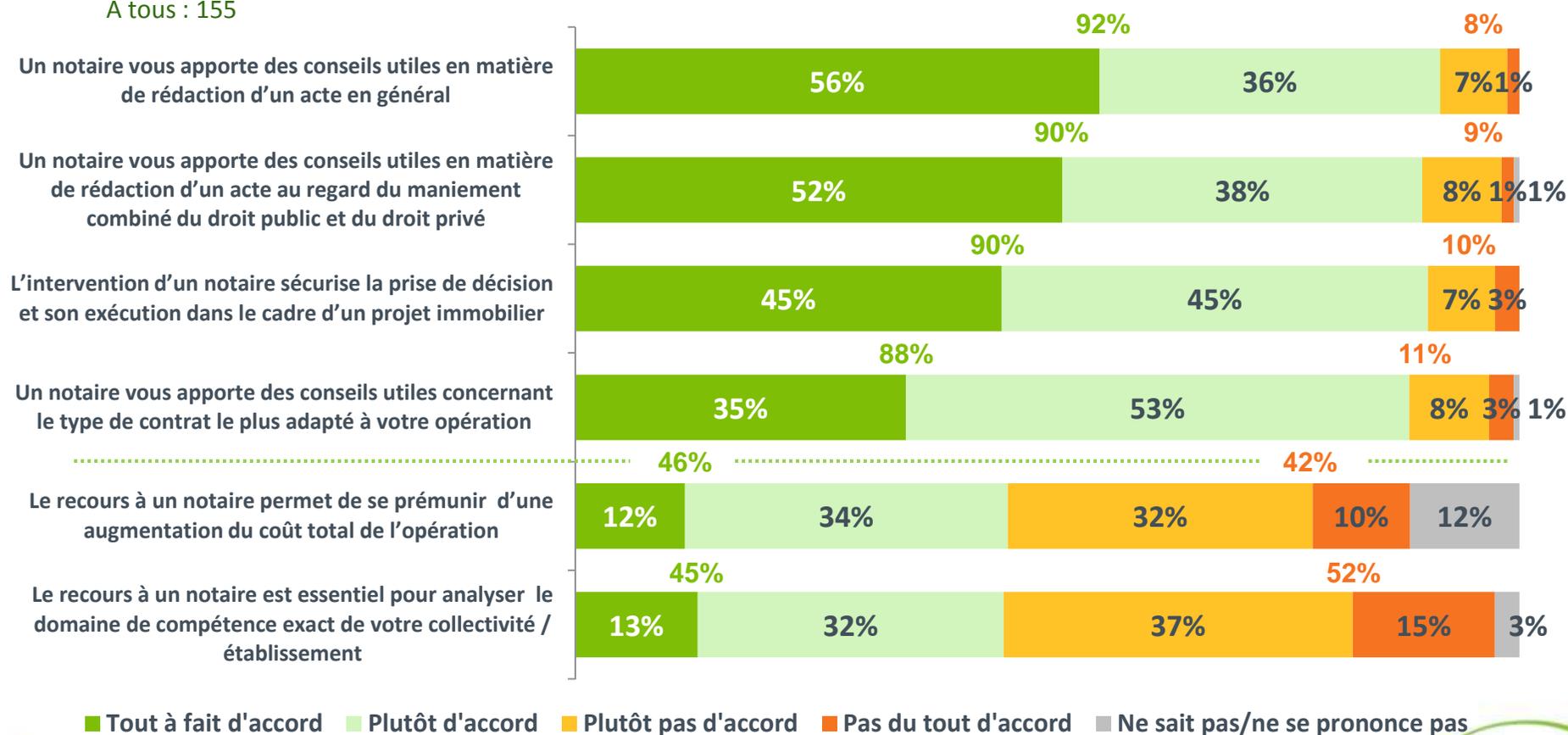
À ceux qui ont eu recours à un notaire pour un projet immobilier : 138

	Total	ST Communes	Communes de 5000 à 10 000 habitants	Communes de 10 000 à 15 000 habitants	Communes de plus de 15 000 habitants	ST Autres collectivités	Dont EPCI
<b>Base</b>	138	<b>98</b>	33	34	31	<b>40</b>	32
<b>ST Satisfait</b>	<b>93%</b>	<b>94%</b>	<b>94%</b>	<b>100%</b>	<b>87%</b>	<b>90%</b>	<b>94%</b>
Très satisfait	40%	<b>40%</b>	<b>58%</b>	<b>24%</b>	39%	<b>40%</b>	44%
Assez satisfait	53%	<b>54%</b>	<b>36%</b>	<b>77%</b>	48%	<b>50%</b>	50%
<b>ST Pas satisfait</b>	<b>7%</b>	<b>6%</b>	<b>6%</b>		<b>13%</b>	<b>10%</b>	<b>6%</b>
Peu satisfait	6%	<b>4%</b>	3%		10%	<b>10%</b>	6%
Pas du tout satisfait	1%	<b>2%</b>	3%		3%		

**Un notaire reconnu pour son conseil et la sécurisation des actes qu'il établit. Un rôle moins perçu dans l'analyse du domaine de compétence d'une collectivité/établissement et dans la sécurisation du coût d'une opération.**

Q5. Voici un certain nombre d'affirmations sur le rôle du notaire dans le cadre d'un projet immobilier d'une collectivité ou d'un établissement. Pour chacune d'elles indiquez si vous êtes tout à fait, plutôt, plutôt pas ou pas du tout d'accord ?

À tous : 155



## Un rôle du notaire mieux reconnu par les communes.

Q5. Voici un certain nombre d'affirmations sur le rôle du notaire dans le cadre d'un projet immobilier d'une collectivité ou d'un établissement. Pour chacune d'elles indiquez si vous êtes tout à fait, plutôt, plutôt pas ou pas du tout d'accord ?

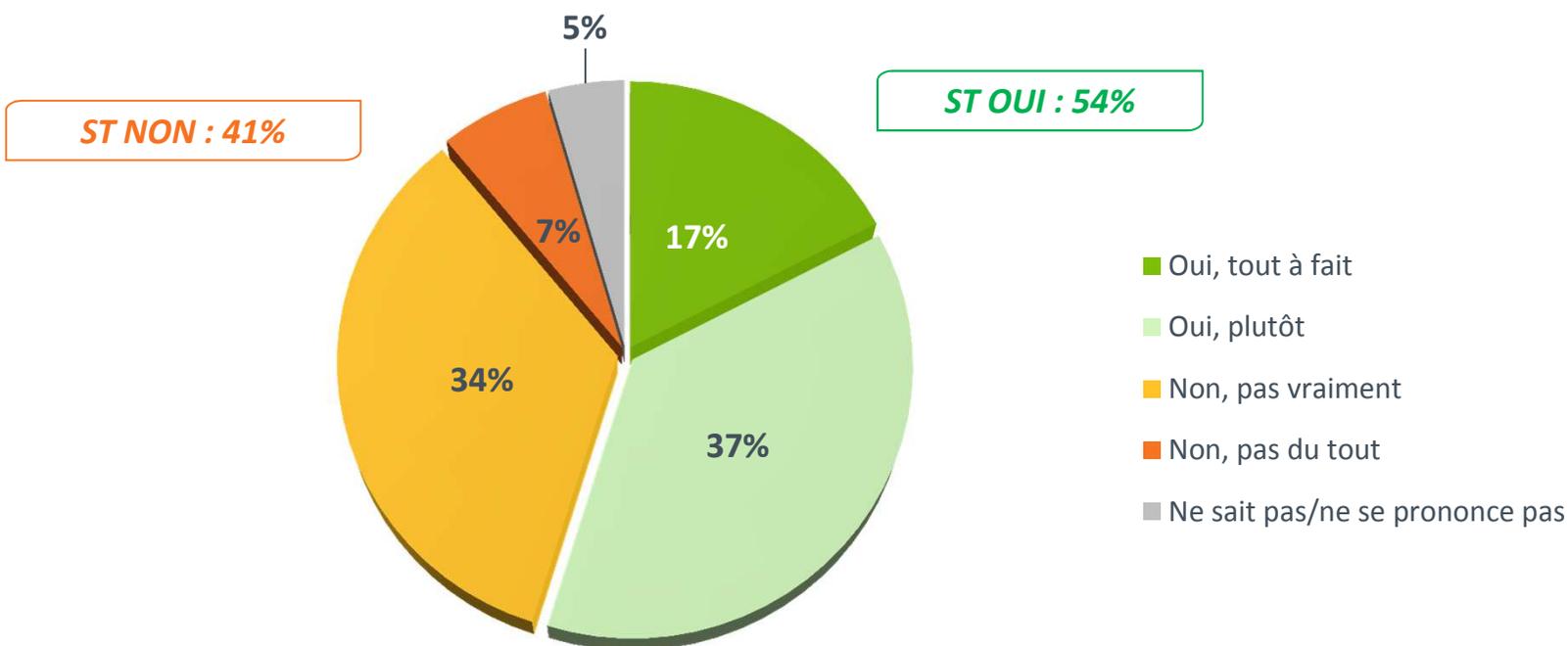
À tous : 155

	Total	ST Communes	Communes de 5000 à 10 000 habitants	Communes de 10 000 à 15 000 habitants	Communes de plus de 15 000 habitants	ST Autres collectivités	Dont EPCI
<b>Base</b>	155	104	35	35	34	51	38
<b>Un notaire vous apporte des conseils utiles en matière de rédaction d'un acte en général</b>							
<b>ST D'accord</b>	92%	94%	97%	94%	91%	86%	92%
Tout à fait d'accord	56%	57%	54%	63%	53%	53%	58%
<b>Un notaire vous apporte des conseils utiles en matière de rédaction d'un acte au regard du maniement combiné du droit public et du droit privé</b>							
<b>ST D'accord</b>	90%	90%	94%	89%	88%	88%	92%
Tout à fait d'accord	52%	53%	60%	46%	53%	49%	50%
<b>L'intervention d'un notaire sécurise la prise de décision et son exécution dans le cadre d'un projet immobilier</b>							
<b>ST D'accord</b>	90%	89%	86%	91%	88%	94%	95%
Tout à fait d'accord	45%	50%	57%	40%	53%	35%	37%
<b>Un notaire vous apporte des conseils utiles concernant le type de contrat le plus adapté à votre opération</b>							
<b>ST D'accord</b>	88%	91%	91%	89%	94%	82%	90%
Tout à fait d'accord	35%	35%	46%	29%	29%	35%	42%
<b>Le recours à un notaire permet de se prémunir d'une augmentation du coût total de l'opération</b>							
<b>ST D'accord</b>	46%	52%	63%	40%	53%	33%	29%
Tout à fait d'accord	12%	13%	17%	11%	9%	10%	11%
<b>Le recours à un notaire est essentiel pour analyser le domaine de compétence exact de votre collectivité / établissement</b>							
<b>ST D'accord</b>	45%	52%	57%	49%	50%	31%	29%
Tout à fait d'accord	13%	15%	20%	9%	18%	8%	8%

**Une courte majorité des décideurs locaux estime que le notaire les aide à défendre l'intérêt général.**

Q7. Estimez-vous qu'un notaire aide à défendre l'intérêt général porté par les collectivités territoriales et les établissements publics par rapport aux intérêts privés ?

À tous : 155

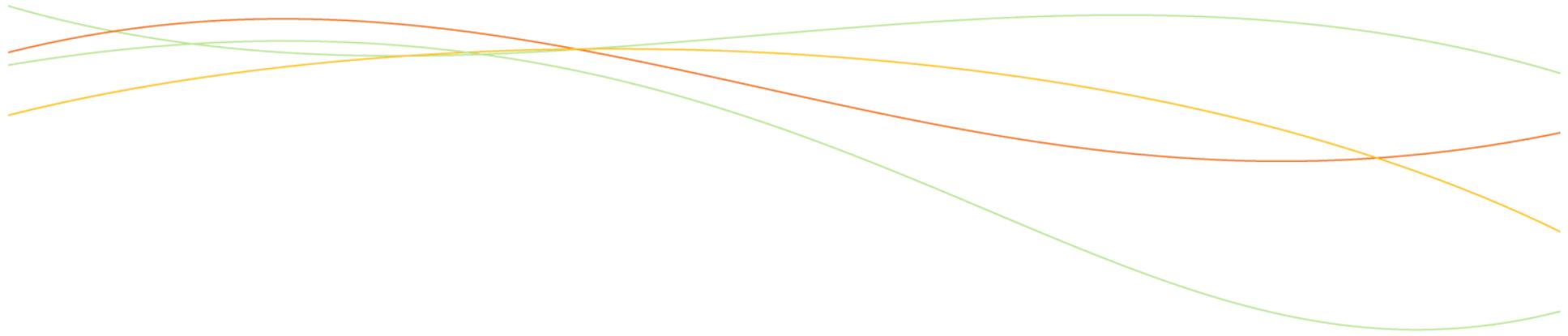


## Les communes, notamment les plus grandes, se montrent les plus critiques à cet égard

Q7. Estimez-vous qu'un notaire aide à défendre l'intérêt général porté par les collectivités territoriales et les établissements publics par rapport aux intérêts privés ?

À tous : 155

		ST Communes	Communes de 5000 à 10 000 habitants	Communes de 10 000 à 15 000 habitants	Communes de plus de 15 000 habitants	ST Autres collectivités	Dont EPCI
<b>Base</b>	155	<b>104</b>	35	35	34	<b>51</b>	38
<b>ST Oui</b>	<b>54%</b>	<b>51%</b>	<b>63%</b>	<b>46%</b>	<b>44%</b>	<b>63%</b>	<b>58%</b>
Oui, tout à fait	17%	<b>16%</b>	23%	14%	12%	<b>20%</b>	24%
Oui, plutôt	37%	<b>35%</b>	40%	31%	32%	<b>43%</b>	34%
<b>ST Non</b>	<b>41%</b>	<b>45%</b>	<b>34%</b>	<b>46%</b>	<b>56%</b>	<b>31%</b>	<b>37%</b>
Non, pas vraiment	34%	<b>38%</b>	29%	40%	44%	<b>28%</b>	32%
Non, pas du tout	7%	<b>8%</b>	6%	6%	12%	<b>4%</b>	5%
Ne sait pas/ne se prononce pas	5%	<b>4%</b>	3%	9%		<b>6%</b>	5%



# Synthèse

## Synthèse (1/2)

Un notaire consulté pour la plupart des projets et réalisations immobilières... et qui le restera dans les prochaines années.

- Le notaire joue un rôle essentiel auprès des décideurs publics dans le cadre de l'établissement d'un contrat immobilier. Au cours des deux dernières années, **le notaire a ainsi été consulté dans 8 cas sur 10** que ce soit pour une acquisition ou la vente d'un bien immobilier (dans 9 cas sur 10 au sein des communes). La consultation du notaire est en revanche **beaucoup moins fréquente lorsqu'il s'agit de la location d'un bien immobilier** (seulement dans 3 cas sur 10).
- Au cours des deux prochaines années, la vente ou l'acquisition d'un bien immobilier est envisagée dans 7 cas sur 10, et plus fortement au sein des communes de plus de 15 000 habitants (9 cas sur 10). Les autres structures publiques et notamment les EPCI sont en retrait avec 59% d'intention d'acquisition et 53% d'intention de vente d'un bien immobilier (45% pour les EPCI).
- Pour ces projets à venir, lorsque l'on interroge les décideurs publics sur leur niveau d'intention de consultation du notaire, ce dernier est toujours aussi présent à l'esprit avec **90% d'intention de consultation**. Ils sont même 55% à avoir **déjà entrepris la démarche de le consulter**. Cela est le cas aussi bien pour les communes que pour les autres collectivités.

**Le notaire : un partenaire incontournable, fortement apprécié des décideurs locaux**

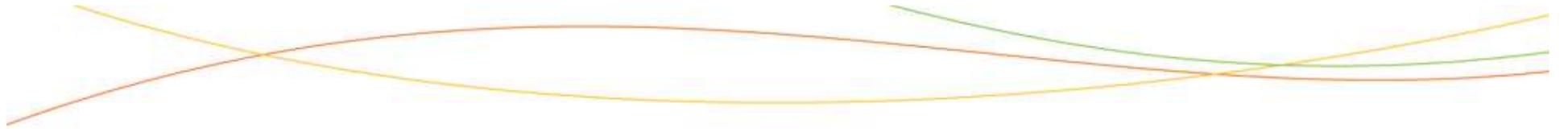
- Le notaire est perçu comme un **acteur incontournable pour préparer un projet immobilier** par près de 84% des décideurs publics locaux, 34% le jugent même comme « tout à fait utile ». Ce score atteint son plus haut niveau au sein des communes de 5 000 à 10 000 habitants (51%), les plus en quête de réassurance. **Le notaire est fortement apprécié dans son rôle d'interlocuteur qui donne des conseils (97%), qui décrypte les dispositions légales réglementaires et fiscales (81%), qui enregistre des actes pour le compte de l'Etat (71%) et qui sécurise le déclassement d'un bien (68%).**
- Dans une moindre mesure, pour 6 décideurs publics sur 10, **le notaire apporte une réassurance** s'agissant de la **délimitation du domaine privé ou public**. Les communes de 5 000 à 10 000 habitants se montrent les plus confiantes sur ce point (71%). C'est moins le cas pour les communes de 10 000 à 15 000 habitants (seulement 40%).

## Synthèse (2/2)

- En revanche, **les avis sont plus partagés concernant de la délimitation du champ d'application des marchés publics-marchés privés** (41% estiment que le notaire apporte des garanties, 45% sont d'un avis inverse). Ce sont les communes de 5 000 à 10 000 habitants qui se montrent les plus positives sur ce point (54% estiment que le notaire apporte des garanties). A l'inverse les EPCI se montrent les plus sévères (58% estiment que les notaires n'offrent pas de garanties assez fortes).
- Les **perceptions sont également plus nuancées** quant au bénéfice du recours à un notaire pour **se prémunir d'une augmentation du coût total de l'opération** (46%) ainsi que pour **analyser le domaine de compétence** d'une collectivité ou d'un établissement (45%). Dans le détail, les communes se montrent cependant plus positives sur ces deux points.
- **Au global, les décideurs publics font montre d'une forte satisfaction à l'égard de leur notaire ou cabinet notarial** (93%). Ils sont même 40% à se dire « très satisfaits », ce score culminant au sein des communes de 5 000 à 10 000 habitants (58%).
- **Seul bémol à cette image très positive, seule une courte majorité des décideurs locaux estime que le notaire les aide à défendre l'intérêt général face aux intérêts privés** (54% vs 41%). Ils sont même 56% des décideurs publics de communes de plus 15 000 habitants à ne pas le penser.

**Un champ de compétences reconnu comme large, mais le rôle du notaire n'est pas clairement identifié dans deux domaines : le respect de la commande publique et la conformité en matière de logement sociaux.**

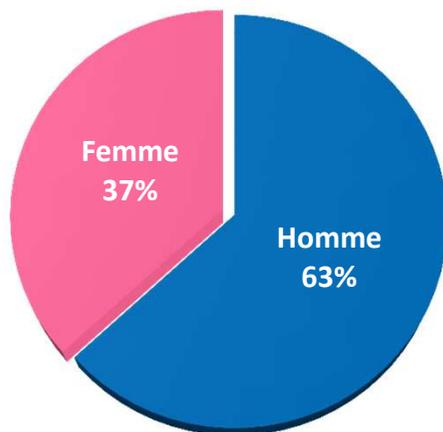
- Le **rôle** du notaire est **clairement identifié dans plusieurs domaines** : le conseil apporté dans la rédaction d'un acte général (92%), le conseil en matière de rédaction d'un acte au regard du maniement du droit public et du droit privé (90%), mais également le conseil apporté dans le choix du type de contrat (88%). La sécurisation de l'acte et son exécution dans le cadre d'un projet immobilier est également une des compétences très bien reconnues du notaire (90%).
- En revanche, son rôle est **moins reconnu dans 2 domaines** :
  - Sa capacité à **permettre de respecter la commande publique** : 60% des décideurs publics considèrent que cela n'entre pas dans le rôle du notaire, une perception notamment partagée par les EPCI (74%).
  - Son utilité en matière de conseils aux collectivités territoriales pour les aider à **se conformer à leurs obligations en matière de logements sociaux** (68% des décideurs publics considèrent que cela n'entre pas dans son champ d'attributions).



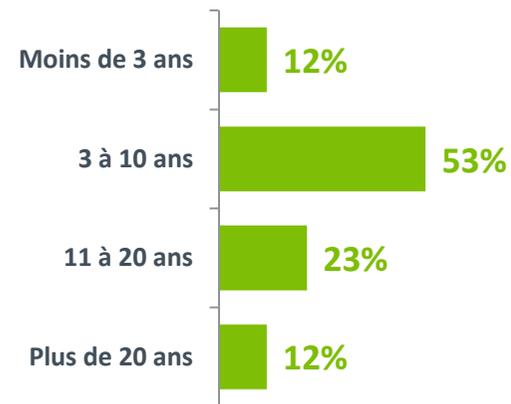
## Profil des répondants

## Profil signalétique des décideurs publics interrogés

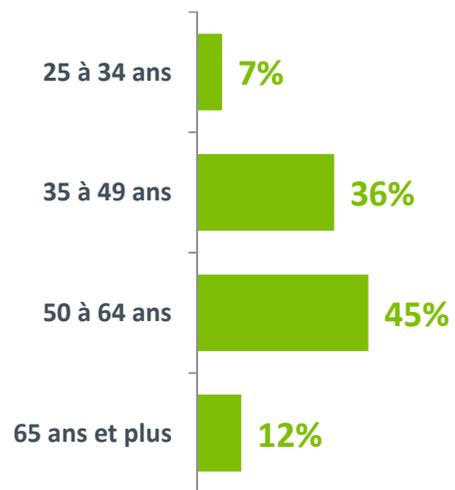
### ► Sexe



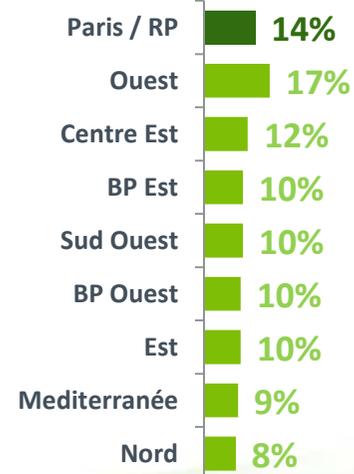
### ► Ancienneté



### ► Age



### ► Région UDA



*ST Province 86%*