

Rapport d'activité

Cheuvreux en 2021



CHEUVREUX

Vous découvrirez, au fil de votre lecture, une sélection de photographies issues de l'Atlas des Régions Naturelles, réalisé par Nelly Monnier et Eric Tabuchi.

Il y a 5 ans, ces deux artistes ont entrepris de sillonner la France sur une durée de 15 ans, afin de « représenter un territoire dans toutes ses nuances », en s'intéressant aux frontières non pas administratives, mais géologiques, historiques, linguistiques ou culturelles.

Ce tour de France du bâti et des régions naturelles propose des milliers de photos dans une encyclopédie photographique de 30 tomes : des œuvres originales parfois surprenantes ou déconcertantes, reflet de notre pays dans sa diversité de paysage et d'architecture.

La découverte se prolonge au 55 boulevard Haussmann à Paris où nous exposons une trentaine de ces photos jusqu'en février 2023. L'Étude est également mécène du troisième tome de ces œuvres, en cours de réalisation.



Tournus, Mâconnais, 2019

Avant-propos

Chers tous,

Je lis, dans les pages qui suivent, l'Édito de notre présidente Murielle Gamet et j'y retrouve en une phrase les mots qui nous unissent tous : aventure humaine, architecture du droit, passion, inventivité, partage... clients au centre !

Notre approche se traduit en pratique par un résultat bien simple : nous réussissons au final, avec et grâce à nos clients, à signer tous les contrats qui nous sont confiés. Je dis bien : tous, quelles que soient les difficultés !

Permettez-moi une maxime : *«L'ouverture d'esprit n'est pas une fracture du crâne.»*

Vive longtemps la communauté
que nous formons avec nos clients,
Vive longtemps cette ouverture
d'esprit et cette liberté,
Travaillons avec passion et conservons
toujours une attitude positive !

Bruno Cheuvreux

Sommaire

Édito

Page 9

Cheuvreux en 1 clin d'oeil

Page 10

Les associés

Page 12

Culture

Cheuvreux : un modèle collaboratif au service de la réflexion et de la transmission

Page 18 → Page 27

Réflexion juridique et transformation digitale au service du client

Page 20

La culture interne Cheuvreux : dynamique et dialectique

Page 24

Un écosystème construit autour des enjeux de nos clients

Page 26

Perspectives

Ouvrir de nouvelles perspectives à nos clients : rétrospective des thématiques phares de 2021

Page 28 → Page 35

Le logement dans tous ses états

Page 30

Cheuvreux à l'heure des (r)évolutions familiales

Page 32

Investir dans la R&D et être acteur du changement

Page 34

RSE & Mécénat

Politique RSE et Mécénat : un élan collectif et fédérateur

Page 38 → Page 43

Les 4 piliers de la RSE selon Cheuvreux

Page 40

Le Mécénat Cheuvreux : soutenir et participer à l'action sociale du monde associatif

Page 42

Nos évènements en 2021

Page 46

Édito

Murielle Gamet
Présidente de Cheuvreux

Nanterre, Parisis, 2016



Le Groupe Cheuvreux est une aventure humaine, celle d'architectes du droit, unis depuis plus de 40 ans par la passion du notariat, le sens de l'inventivité et l'accompagnement de nos clients. Si l'année 2021 a été le théâtre d'événements complexes, elle fut aussi un révélateur de nos facultés d'adaptation, de réactivité et de créativité. Pendant cette période, nous avons su cultiver nos valeurs de partage, pour grandir avec nos clients et nos collaborateurs. Nous avons renforcé notre organisation interne et structuré nos différents pôles d'expertise, pour mieux partager notre savoir-faire.

Cette progression, nous la devons à la constance de notre promesse : toujours placer le client au centre de notre écosystème. Si la rédaction d'actes constitue les fondations de notre savoir-faire, nous avons fait du conseil la pierre angulaire de notre relation humaine avec la volonté de dépasser les attentes traditionnelles. Transcender l'intérêt global de chaque projet, au-delà du besoin exprimé et avancer ensemble, pour le client, en mobilisant des équipes dédiées et pluridisciplinaires, challengées quotidiennement pour répondre aux attentes les plus usuelles, comme les plus complexes. Toujours contribuer avec enthousiasme à l'essor de nouvelles réflexions juridiques en gardant notre cap, celui de mettre l'humain au cœur de chaque projet.

Dédié à nos clients et à nos collaborateurs, ce rapport d'activité 2021, le premier publié par Cheuvreux, révèle tous les talents réunis autour de mêmes valeurs : la créativité juridique, la qualité du conseil, ainsi qu'une exigence constante dans le maintien d'une relation client saine et vertueuse. Il affirme notre éthique d'entreprise responsable et innovante. Il dévoile notre méthode de travail collaborative, la diversité de nos expertises et notre curiosité pour tous les sujets qui dynamisent la réflexion juridique. Acteur engagé au sein d'un large écosystème juridique, économique et environnemental au cœur des territoires et de la capitale française, Cheuvreux est plus que jamais attentif aux évolutions de ses clients. Nous nous efforçons d'y répondre avec une profonde humanité, dans le respect de leur diversité et dans une recherche perpétuelle d'équilibre entre audace et sécurité juridique.

Merci à nos clients, avec lesquels nous grandissons chaque jour et qui demeurent au centre de toute notre attention. Merci à nos collaborateurs qui travaillent sans relâche aux succès de nos clients tout en portant nos valeurs d'écoute et de partage. Et merci à nos fondateurs, Bruno Cheuvreux et Yves Bonnel, qui ont posé les fondations juridiques et humaines de ce que nous sommes aujourd'hui. Yves Bonnel nous a quittés le 11 janvier 2021 après 44 années consacrées à la profession, qui ont marqué notre histoire et celle du notariat. Nous lui dédions ce premier rapport d'activité dont nous pensons qu'il aurait été fier.

Nous vous souhaitons à tous une agréable lecture !

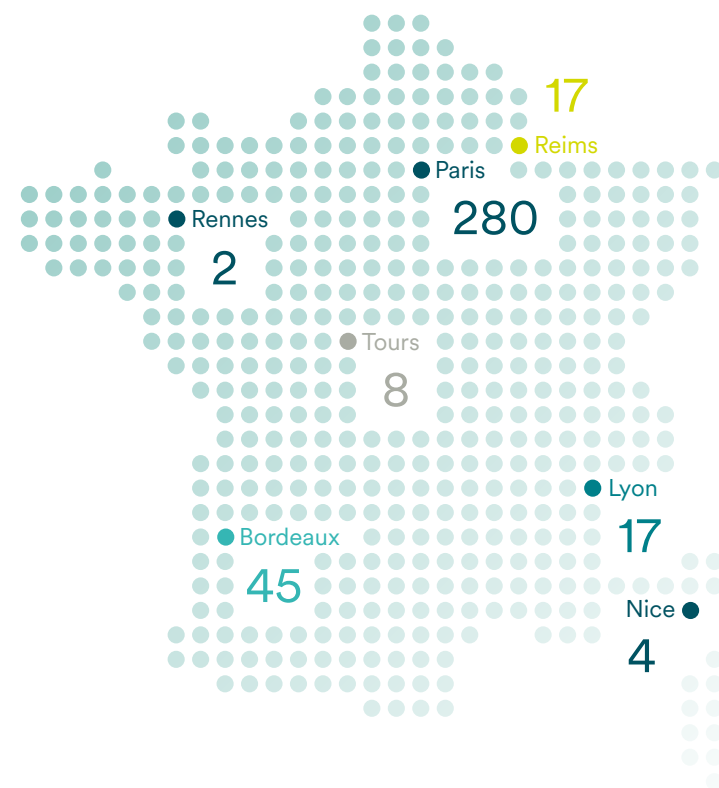
Cheuvreux en 1 clin d'oeil

Fédérer des femmes et des hommes et développer, ensemble, une entreprise de référence sur le plan national : telle est la vision du Groupe Cheuvreux qui a vécu une année 2021 particulièrement structurante et révélatrice de son ambition d'être le leader du notariat moderne. Présent dans les principales métropoles françaises, le Groupe Cheuvreux conjugue expertise notariale, réflexion juridique et créativité pour anticiper les évolutions du droit et construire les solutions juridiques d'aujourd'hui et de demain.

#Expertise du droit
#Innovation
#Création de valeur
#Partage
#Synergie

350 collaborateurs
dont **83** notaires
dont **40** associés

7 études
7 111 actes signés
78,7M€ de chiffre d'affaires



Nos 6 équipes métiers

- Immobilier résidentiel
- Droit patrimonial**
- Droit international privé
- Développement immobilier
- Financement immobilier
- Investissement & arbitrage

2021

Coté Vie du Groupe

3 nouvelles études
Nice, Tours et Rennes

53 arrivées à Paris
12 nouveaux associés
et 2 notaires salariés

1 newsletter mensuelle Groupe

1 site intranet Groupe

90%

Taux de satisfaction interne

Côté Engagements

Formalisation de notre politique RSE

Société Humaine
Client
Environnement

Coté Organisation

1 comité scientifique qui pilote la réflexion juridique

1 équipe Knowledge Management qui assure la veille et enrichit les fonds documentaires

1 Lab Cheuvreux qui apporte son expertise aux dossiers complexes et mène des missions de conseil et des travaux de R&D

23 domaines d'expertises qui échangent sur l'actualité juridique et ses répercussions sur nos actes

Côté Comm'Client

11 000 abonnés aux actualités de Cheuvreux sur LinkedIn

1 newsletter immobilier et des newsletters thématiques

13 événements organisés avec nos clients (conférences, tables rondes, webinaires)

131 articles publiés sur cheuvreux.fr

Nos objectifs 2022 2023 2024 2025...

L'excellence juridique, notre priorité

Être le partenaire privilégié de nos clients

L'innovation au cœur de notre activité

Favoriser le bien-être et la qualité de vie au travail

En 40 ans, Cheuvreux est devenu la plus importante Étude de France et surtout un acteur de référence du notariat et du conseil juridique immobilier et patrimonial. Qu'ils soient institutionnels, acteurs publics ou particuliers, nos clients bénéficient d'un accompagnement exigeant et créatif sur tous leurs projets, aussi bien en France qu'à l'international.

Comité stratégique

Comité exécutif

 Michèle Raunet Directrice Générale	 Murielle Gamet Présidente	 Victor de Verthamon Directeur Général
 Bruno Cheuvreux	 Xavier Boutiron	 Jean-Félix Ferrus-Sicurani
 Stéphanie Bailet	 Emmanuelle Gillès de Pélichy	 Marie-Anne Le Floch

Lab

 Raphaël Léonetti	 Coralie Leveueur	 Jean-Luc Tixier	 Michèle Raunet
---	---	---	---

Immobilier résidentiel

 Murielle Gamet
 Nathalie Athimon-Rouaud
 Céline Galy-Carcenac

Droit patrimonial et droit international privé

 Xavier Boutiron
 Marie Choplin-Texier
 Karine Marquez






Développement immobilier

 Michèle Raunet	 Jean-Félix Ferrus-Sicurani	 Emilie Bonnamas-Bertucat	 Arnaud Cathala	 Vincent Faurie	 Lionel Inrep
 Séverine Lebovici	 Anne Le Maître	 Raphaël Léonetti	 François Maubert	 Jean-Luc Tixier	

Financement immobilier et structuré




 Coralie Leveueur	 Victor de Verthamon
---	--

Investissement et arbitrage

 Estelle Arakelian	 Stéphanie Bailet	 Anne Colomb-Berthet
 Emmanuelle Gillès de Pélichy	 Marie-Anne Le Floch	 Jean-Jacques Sainz




Fort de son expertise, le Groupe Cheuvreux est désormais présent dans 7 grandes villes de France avec 3 nouvelles études ouvertes en 2021 : Rennes, Tours et Nice.

Cheuvreux Bordeaux






Romain Cabanac Pascal Lebeau Geoffroy Padovani

Cheuvreux Reims



Baptiste Delloye Christophe Etien Laurence Reboul-Delloye

Cheuvreux Lyon



Anne-Laure Dorey Claire Morel-Vulliez Alexandra Rosenthal

Cheuvreux Nice





Paul-Edouard Bocquenet

Cheuvreux Rennes



Gary Contin

Cheuvreux Tours



Marie-Pierre Itier-Lapointe Constance Itier

Clermont-Ferrand, Grande limagne, 2019





Laval,
Pays de Laval,
2019



Cheuvreux : un modèle collaboratif au service de la réflexion et de la transmission

01.

Réflexion juridique et transformation digitale au service du client

Page 20

Derrière chaque succès entrepreneurial, il existe un alignement entre l'excellence technique de l'entreprise et l'efficacité opérationnelle de son modèle. Conscient de ce nécessaire équilibre, Cheuvreux cultive, depuis sa création, un ensemble de valeurs et de méthodes collaboratives, structurant à la fois la technicité de son savoir-faire, la qualité de son accompagnement et la créativité de ses réflexions.

02.

La culture interne Cheuvreux : dynamique et dialectique

Page 24

Réflexion juridique et transformation digitale au service du client

La définition du modèle Cheuvreux s'articule autour d'un objectif clé : favoriser au maximum les collaborations pour entretenir et faire vivre la réflexion juridique au sein de l'Étude. Cette place centrale qu'occupe la réflexion chez Cheuvreux agit à la fois comme un levier de valorisation, comme une garantie de la pertinence des solutions proposées à ses clients et comme un vecteur de créativité et d'innovation auprès de ses équipes.

- **L'équipe de Knowledge Management** permettre le partage des connaissances, au bénéfice de tous.

Inflation réglementaire, évolutions jurisprudentielles, mise en application des nouvelles normes... la pratique notariale implique de maintenir une mise à jour constante des connaissances, de cerner les contours et opportunités de chaque évolution, tout en suivant le "tempo des affaires" propre à l'activité des clients.

Pour y parvenir, Cheuvreux a rapidement compris l'intérêt évident d'allier sa culture collaborative en créant une équipe dédiée. Entièrement dévolue au Knowledge Management, elle est composée de juristes chargés de faire évoluer régulièrement la base documentaire et d'imaginer de nouveaux formats pour améliorer le partage des connaissances.

En s'appuyant sur l'excellence historique de l'équipe de Knowledge Management, l'Étude a par ailleurs développé en interne son propre outil collaboratif de partage de connaissances : le KM.

Concrètement, le KM est une bibliothèque documentaire partagée, composée de fiches pratiques, de dossiers thématiques et globalement, de toutes ressources utiles permettant une montée en compétence efficace en un minimum de temps.

Aujourd'hui, l'outil KM compte plus de 5 000 documents intégrés et plus d'une centaine de fiches thématiques, accessibles à toute l'Étude et à l'ensemble du Groupe.

En capitalisant sur les réflexions juridiques déjà menées et en apportant continuellement de la matière et des solutions aux professionnels de Cheuvreux, l'équipe de Knowledge Management contribue activement au modèle collaboratif de l'Étude et à son ambition : celle de grandir et de faire grandir, ensemble.

5 000+ documents intégrés dans l'outil KM par l'équipe Knowledge Management

- **Le Lab** anticiper dès aujourd'hui les enjeux et innovations de demain

Pousser toujours plus loin la réflexion et ouvrir de nouvelles perspectives... Un moteur pour Cheuvreux qui a concrétisé cet objectif par la mise en place d'une cellule dédiée : le Lab.

Constitué d'une équipe pluridisciplinaire de 15 juristes, cet organe commun et historique de l'Étude a vocation à être sollicité par les équipes sur les dossiers présentant certaines problématiques complexes, émergentes ou nécessitant un regard d'expert spécialisé.

L'intervention du Lab suscite la réflexion. Elle est l'occasion d'inviter l'Étude à se concerter, à préciser certains points et à prendre position sur ces sujets complexes, afin d'avoir une position éclairée et unifiée sur l'enjeu. En 2021, le Lab a formulé près de 90 réponses et recommandations sur des dossiers touchant à l'ensemble des expertises de l'Étude, du droit public au droit immobilier en passant par le droit patrimonial de la famille.

À la fois vigie et cellule R&D, le Lab reflète l'ambition de l'Étude de rester constamment à la pointe des évolutions juridiques et sociétales qui impactent la pratique du métier de notaire et de trouver des solutions efficaces quelle que soit la complexité des défis à relever.

Fort de cette organisation, Cheuvreux a déployé, au cours de l'année 2021, une réflexion juridique importante et formé les clients et collaborateurs sur des thématiques majeures.

90 réponses et recommandations formulées par le Lab

Le Lab et les grands enjeux 2021 (BRS, Loi 3DS, Loi Climat et Résilience, Urbanisme transitoire, Réforme des sûretés)

Le client au centre de la transformation digitale

Alors que le monde notarial a pu être bouleversé par la transformation digitale, Cheuvreux est, dès les débuts, sorti de sa zone de confort pour investir dans sa propre transformation, à travers son projet Copernic. Véritable plan d'action inscrit sur le long terme, la plateforme Copernic a déjà permis aux équipes de l'Étude d'intégrer l'innovation digitale dans leur quotidien et dans leur culture.

Au-delà de la pratique, nos professionnels réfléchissent, participent et co-construisent chaque jour, avec notre équipe dédiée à la coordination du développement digital, les orientations et les évolutions de demain du projet Copernic. En gardant toujours à l'esprit sa finalité première : innover pour améliorer l'écosystème Cheuvreux, à travers des solutions complémentaires comme notre portail clients et l'ensemble des outils d'aide à la gestion et au suivi des dossiers.

Plus qu'une transformation technologique, le projet Copernic est avant tout un vaste programme d'acculturation des équipes Cheuvreux à ces nouvelles solutions. Si les fruits du projet sont déjà bien visibles depuis quelques années, des avancées significatives viendront poursuivre ce travail de longue haleine tout au long de l'année 2022.

- **Des équipes transverses**
pour favoriser la contribution
de chacun.

Au-delà de l'expertise technique, le sens du collaboratif constitue la véritable clef de voûte du modèle Cheuvreux. Avec plus de 350 professionnels, Cheuvreux maintient et favorise un haut niveau de collaboration, afin d'optimiser au maximum la contribution de chacun de ses talents.

En 2021, l'Étude a concrétisé son ambition de s'orienter vers une organisation interdisciplinaire, en structurant l'ensemble de ses domaines d'expertise en plusieurs équipes transverses. Deux piliers fondent cette nouvelle philosophie : unité et diversité.

Loin d'être une simple vitrine, la définition de ces équipes transverses s'ancre aujourd'hui au cœur du quotidien de l'Étude, grâce à sa rapide appropriation en interne. Les années à venir permettront de consolider définitivement ce modèle, tout en l'ouvrant à de nouvelles thématiques et de nouveaux enjeux.

Chacune d'entre elles est composée a minima d'un binôme de notaires, d'un juriste senior et d'un juriste junior, d'un membre du Lab, d'un notaire-stagiaire et d'un membre du Groupe, le cas échéant. Chaque professionnel est choisi dans la composition de l'équipe selon son niveau d'expertise en la matière et son appétence à se former sur ce domaine, notamment pour nos jeunes talents.

En alliant mixité générationnelle et interdisciplinarité, Cheuvreux favorise le partage d'expérience, l'ouverture de ses collaborateurs à de nouvelles réflexions et de nouvelles initiatives, gage de solutions juridiques créatives et sur-mesure pour nos clients.

Grigny, Hurepoix, 2017



La culture interne Cheuvreux : dynamique et dialectique

Fondée sur une culture ouverte, notre feuille de route vise à construire un environnement de travail stimulant et bienveillant. De l'embauche à la promotion, en passant par le parcours d'intégration et la formation des collaborateurs, Cheuvreux favorise le management attentif, le dialogue social et le bien-être au travail. Il défend un modèle dynamique et fluide dans lequel l'attention est portée sur la valeur ajoutée individuelle, le développement personnel et l'esprit collaboratif.

Recrutement

Le rapport à l'humain, défini par Cheuvreux en 2021 comme l'un des 4 piliers de sa politique RSE, commence par un recrutement réalisé dans le respect de 3 valeurs clés : non-discrimination, diversité et égalité professionnelle.

5 jeunes diplômés recrutés en 2021	37ans moyenne d'âge
4 universités partenaires	2 matinales recrutements 42 étudiants présents et 15 recrutements

Intégration

Cheuvreux s'investit fortement dans l'intégration personnalisée de ses talents et notamment auprès des alternants en s'appuyant sur un programme de tutorat longue durée. Le tutorat est un véritable accompagnement du stagiaire, voué à le mettre en confiance tout autant qu'à développer ses compétences.

Questionnaire de satisfaction envoyé quelques semaines après leur arrivée à tous les nouveaux collaborateurs

53 interviewés en 2021

1 parcours d'intégration maison

- ↳ séminaire d'intégration (4 jours en 2021)
- ↳ livret d'accueil
- ↳ formation aux outils digitaux et collaboratifs de l'Étude
- ↳ tutorat à destination des stagiaires

1 tuteur par stagiaire
20 tuteurs en 2021

formés à « exercer le rôle de tuteur » pour accompagner nos juristes stagiaires pendant 2 ans vers le diplôme de notaire

11 juristes stagiaires embauchés en 2021

Formation

Anticiper, évoluer, s'adapter aux changements : Cheuvreux a fait de la formation un pilier de sa politique RH, qu'il s'agisse d'acquérir de nouvelles compétences juridiques, de s'améliorer sur les outils et les process internes ou de travailler sur son développement personnel. La pluralité des formations proposées incite les collaborateurs à être acteurs du développement de leurs compétences. En 2021, 90 % des collaborateurs ont suivi au moins une formation.

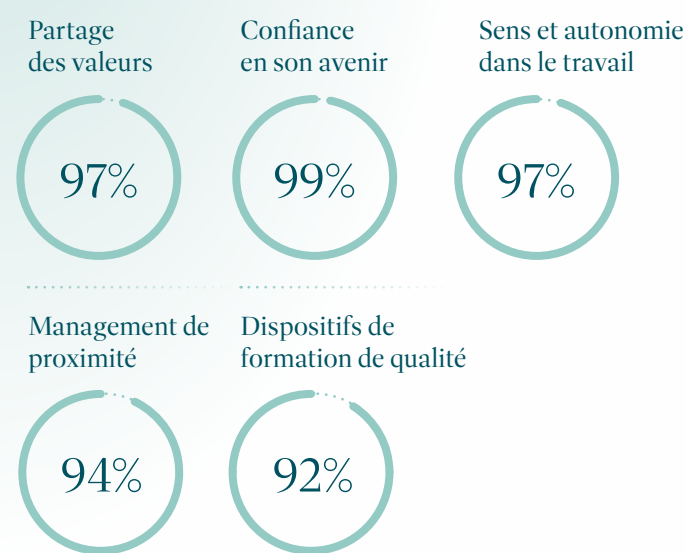
90 sessions de formation

25 formations juridiques internes

21 formations dédiées à la transformation digitale

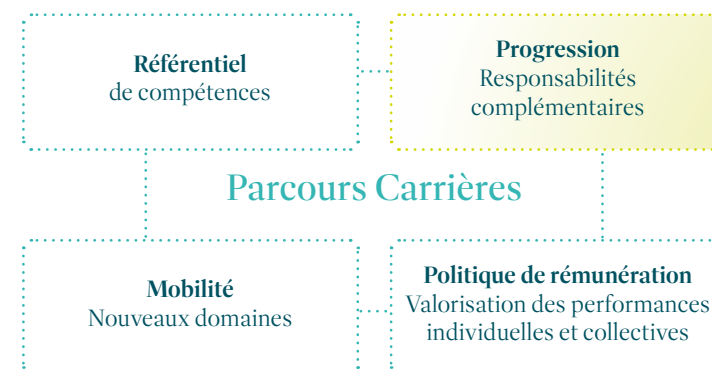
1 772 participations aux formations internes	229 K€ consacrés à la formation
--	---

En 2021, un taux de satisfaction interne de 90% (baromètre de satisfaction interne)



Évolution

La progression des collaborateurs, leur mobilité, l'évaluation de leurs compétences et la politique de rémunération de Cheuvreux sont au cœur du parcours de carrière mis en place. Objectif : assurer un accompagnement proactif, équitable et personnalisé au service de l'épanouissement professionnel des collaborateurs.



Qualité de vie

Cheuvreux s'investit dans une démarche d'amélioration continue des conditions de travail de ses collaborateurs. Le contexte sanitaire des deux dernières années a bousculé les codes. Cheuvreux a su s'adapter et mettre en place une organisation flexible pour concilier vies professionnelle et personnelle dans un environnement adapté. Objectif : équilibre et bien-être.

Qualité de vie au travail
↳ taux de satisfaction **92%**

31 managers formés au management à distance

1 charte de télétravail avec des jours flexibles

De nombreux événements internes organisés chaque année
Soirée annuelle, vœux internes, événements sportifs solidaires, journées bien-être, petits-déjeuners, concours photos, cocktail de nominations, etc.

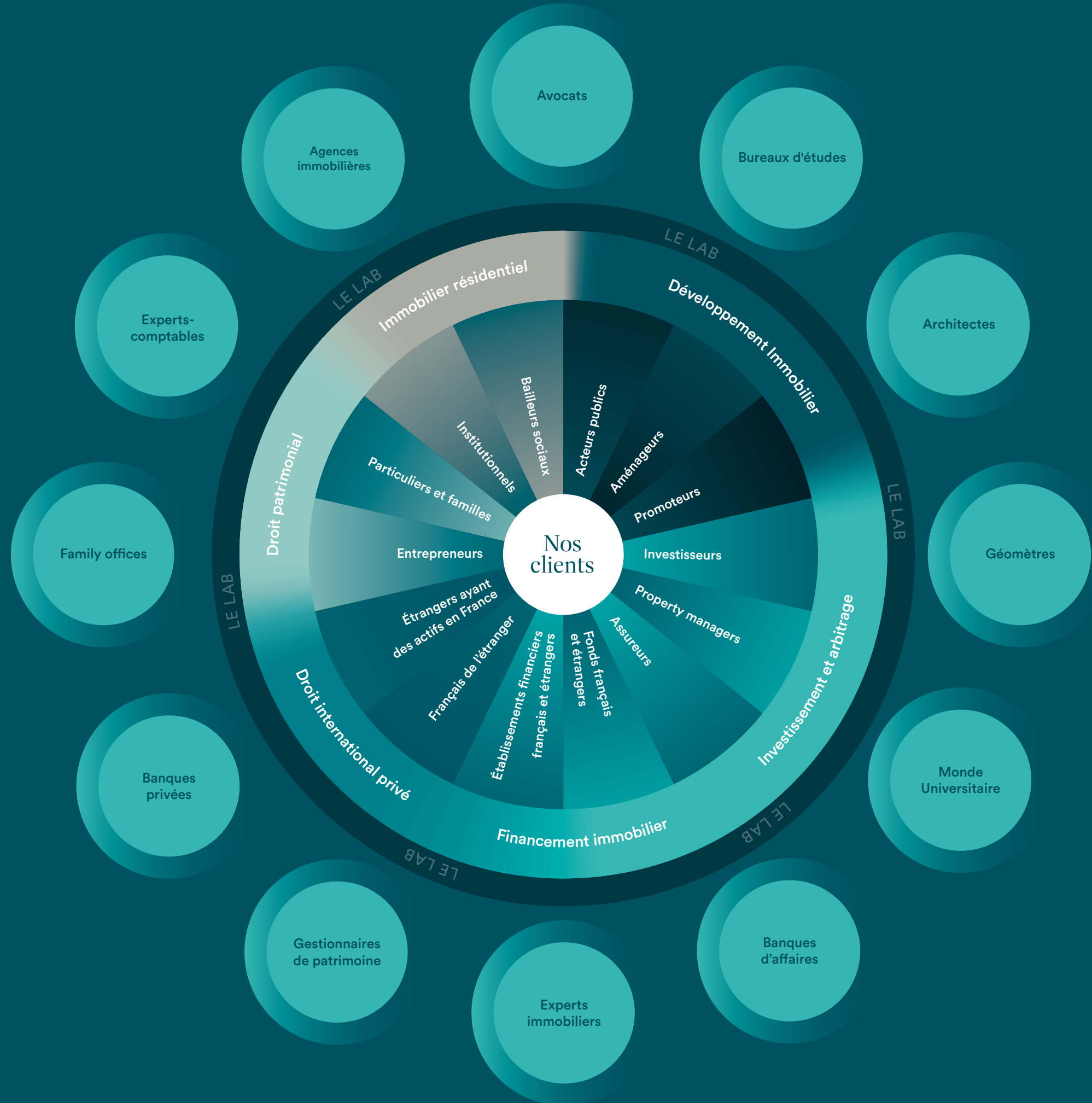
S'impliquer au-delà de son métier : un facteur d'ouverture et de progression

Au-delà de ses missions quotidiennes, chaque collaborateur, quel que soit son métier (notaire, juriste, assistant ou fonction support), est invité à contribuer au développement de l'Étude en s'impliquant sur des projets transversaux : domaines d'expertise, RSE, relais IT, comptabilité ou formalités / ANF.

En 2021, **46 collaborateurs relais**

15 comptabilité	14 formalités/ANF	17 IT
---------------------------	-----------------------------	-----------------

Un écosystème construit autour des enjeux de nos clients



Ouvrir de nouvelles perspectives à nos clients : rétrospective des thématiques phares de 2021



Avoriaz, Chablais, 2021

L'année 2021 a été rythmée par de profondes évolutions et même révolutions, qui nous ont amenés à explorer de nouveaux territoires et à repenser, voire réinventer certaines notions clés de notre métier, comme le logement et la famille. Tout au long de cette année, Cheuvreux a été au cœur de toutes ces réflexions, dont nous vous proposons une synthèse à travers les trois articles suivants.

01.

Le logement dans tous ses états

Page 30

02.

Cheuvreux à l'heure des (r)évolutions familiales

Page 32

03.

Investir dans la R&D et être acteur du changement

Page 34

Le logement dans tous ses états

En 2021, les différentes équipes de l'Étude ont été à nouveau très mobilisées par une forte activité dans le domaine du logement. Cette mobilisation a couvert l'ensemble des tendances et des mutations actuelles touchant le logement mais a également permis à l'Étude de participer à des opérations d'intérêt général visant à assurer un logement décent et de qualité pour tous.

Six grands axes ont ainsi marqué 2021.

Axe 1

La lutte contre l'insalubrité et les copropriétés en difficulté

Le développement des ORCOD (Opérations d'intérêt national de requalification des copropriétés dégradées) dans le Grand Paris constitue un investissement massif pour lutter contre les copropriétés en difficulté et l'insalubrité. L'Étude a eu l'opportunité d'assister l'acteur public en charge de cette mission et toute une équipe s'est investie, au quotidien, pour acquérir les logements, ce qui a nécessité beaucoup de savoir-faire, d'écoute et d'accompagnement. Il s'agit, en effet, d'une population fragile, à laquelle il convient de prêter une attention particulière, les propriétaires ayant, pour certains, des dettes dont le montant est supérieur au prix de leur appartement. La réorganisation des copropriétés est un enjeu fort qui nécessite une expertise pointue et une minutie importante.

Axe 2

La mise en place de solutions visant à permettre à tous d'accéder au logement

Proposer une offre de logements en accession à tous correspondant aux revenus et aux besoins de chacun est devenu une nécessité pour les villes et les acteurs du logement. L'année 2021 se caractérise par un déploiement important du mécanisme du BRS avec son lot de questions juridiques, notamment le point de savoir si les organismes HLM agréés OFS peuvent acquérir en VEFA en vue de faire du BRS. À côté du BRS, de nombreux acteurs s'investissent pour trouver des solutions innovantes, notamment d'accession progressive au logement, afin de lisser son coût dans le temps. Accompagner nos clients dans ces mutations est un challenge passionnant.

Axe 3

La structuration des acteurs du logement intermédiaire

Le déploiement des acteurs du logement intermédiaire, notamment dans la création de foncières en vue de financer de nouveaux projets, fait partie des grands mouvements de 2021. Ces opérations vont permettre de répondre à une partie des besoins importants de logements des salariés des classes moyennes et jeunes actifs.

Axe 4

Le retour des institutionnels dans le domaine du logement

L'accompagnement des institutionnels dans l'acquisition de nouveaux logements de nature très diversifiée – du logement classique, en passant par les résidences étudiantes, les résidences seniors ou le coliving – est une tendance nouvelle qui nécessite une attention renforcée quant à la nature juridique de ces locaux et leur qualification en droit de l'urbanisme.

Axe 5

La réalisation de logements à la hauteur des enjeux climatiques

L'accompagnement du monde de l'aménagement et de la promotion dans la réalisation de programmes de logements répondant aux enjeux environnementaux et sociétaux qui sont les nôtres a été le quotidien de l'Étude en 2021. Force est de constater que la qualité des logements est devenue une priorité à l'instar de ce que préconise le rapport Leclercq-Girometti du 9 septembre 2021.

Axe 6

La sécurisation du logement des seniors

La dépendance devient un enjeu majeur de notre société. Un certain nombre d'acteurs ont cherché des solutions visant à sécuriser les revenus des personnes dépendantes. Parmi les solutions envisagées, certaines offrent à ces personnes la possibilité de rester chez elles leur vie durant et de recevoir un capital financier qui leur permettra de couvrir leurs dépenses courantes, de gratifier leurs proches ou parfois aussi de faire face à des créanciers. L'Étude a accompagné ces acteurs à la fois dans la mise en place de leur montage juridique et dans le cadre de leur exécution.

« Nous avons choisi de travailler étroitement avec Cheuvreux afin de compter sur une équipe dédiée et spécialisée dans les acquisitions de logements dégradés. Quel que soit le nombre de lots achetés, chaque situation est particulière et nous devons expliquer, accompagner et rechercher des solutions adaptées à la situation de chaque propriétaire. En 2021, nous sommes aussi parvenus à la plus importante scission judiciaire de copropriété jamais réalisée, à Grigny 2. L'aboutissement d'un travail qui nous mobilise collectivement depuis plusieurs années ».

Joëlle BONEU
Directrice générale adjointe en charge du pôle ORCOD-IN, EPFIF

« ViaGénération, géré par la société de gestion entrepreneuriale Turgot AM, est un fonds dont l'objet social est le maintien à domicile des seniors et qui porte depuis 5 ans une vision moderne du viager. Sa réussite s'appuie avant tout sur des valeurs humaines centrales partagées avec les équipes de Cheuvreux et motrices dans l'engagement des collaborateurs de l'Étude à nos côtés. Nous sommes fiers de pouvoir compter sur une équipe dédiée ayant démontré sa capacité à répondre à une double exigence, celle d'un institutionnel, ViaGénération, et celle de particuliers. Leurs compétences nous ont permis de simplifier la rédaction de nos actes et d'en faciliter la compréhension par nos clients seniors ».

Thibault Corvaisier
Directeur Général de Turgot AM / SCI ViaGénération

Mikhael Azancot
Co-gérant de la SCI en charge du sourcing

Cheuvreux à l'heure des (r)évolutions familiales

La famille, institution intemporelle, participe depuis toujours à la transformation de la société à travers les lois et les usages qui lui sont applicables. Entre évolutions législatives et révolutions sociétales, Cheuvreux, témoin privilégié de la vie familiale, se doit d'anticiper, afin de protéger et d'accompagner les familles au rythme de leurs besoins et des aléas de la vie.

La notion de « famille » a bien évolué depuis son sens étymologique issu de la société romaine. La *familia* correspondait alors à un organisme social regroupé sous l'autorité d'un chef, réunissant tant l'épouse que les enfants et les esclaves... Notion subjective et évolutive, la famille fait évoluer la société, ses lois, ses usages, sa fiscalité...

Juridiquement, nous pourrions tenter de la définir comme un organisme social réuni autour de liens d'abord du sang, mais aussi d'amour, de valeurs morales, de solidarité... La clé de l'épanouissement social et affectif de la famille réside probablement dans la transmission des valeurs, des savoirs, des liens et même du patrimoine.

Fiscalement, la famille peut se définir plus prosaïquement comme un organisme social réuni autour d'un patrimoine, souvent détenu en commun, dont la clé réside également dans la transmission.

Accompagner des familles, dans les moments heureux ou douloureux, dans leurs projets, leurs envies, leur construction, c'est avant tout écouter et comprendre.

Cette écoute représente l'un des socles et l'une des principales valeurs de l'équipe Cheuvreux dédiée aux familles et à leur patrimoine.

L'activité de l'équipe est ainsi rythmée par les familles, leurs projets. En ce sens, il s'agit d'une activité variée, évolutive, créative. L'année 2021 a, par exemple, modifié les conditions d'ouverture de la procréation médicalement assistée, aux termes de la loi n° 2021-1017 du 2 août 2021 relative à la bioéthique. Il s'agit là d'un exemple typique d'une évolution sociétale importante, en cours, poussée par l'évolution du lien social régissant le groupe d'individus que compose une famille.

Ces évolutions législatives, telles que celle exposée ci-avant, sont analysées par notre équipe, en interne, au sein d'un groupe de réflexion composé des notaires et juristes de l'équipe, accompagnés par deux professeurs d'université ainsi que deux avocats fiscalistes. Au-delà de l'application des textes, l'objectif est de comprendre la construction juridique d'une loi, sa portée, son application dans le temps, anticiper ses éventuelles difficultés d'interprétation... Cet objectif se réalise par le partage de nos expériences, de nos savoir-faire ainsi que l'alliance des savoirs universitaires et interprofessionnels.

Ce partage représente une autre part du socle de l'équipe. Tout accompagnement de nos clients est réalisé par au moins deux personnes, souvent trois. Ce partage ne s'entend pas au sens de division, bien que la répartition des tâches permette d'assurer une meilleure réactivité, mais au sens de la mise en cohérence de la réalisation à plusieurs d'un objectif commun. Chacun doit se sentir propriétaire et responsable de la qualité de l'accompagnement.

Le cœur de notre activité se concentre donc autour de la vie des familles, schématiquement du mariage au décès, en passant par l'organisation du patrimoine, sa transmission, une éventuelle séparation... S'ajoutent des activités plus singulières comme par exemple :

- ↳ La protection du couple au travers de régimes matrimoniaux sur-mesure
- ↳ La gestion des patrimoines de l'entrepreneur à travers le conseil fiscal, le traitement de ses revenus, sa protection sociale, la transmission d'entreprise, les restructurations...
- ↳ La sauvegarde et la transmission de la forêt, un actif de très long terme mêlant la passion, la transition écologique, la biodiversité, des familles et des entreprises
- ↳ La propriété littéraire et artistique via l'accompagnement d'artistes, de galeries...
- ↳ L'utilisation des techniques sociétales pour structurer, financer, transmettre un patrimoine
- ↳ L'appréhension des situations internationales, sur les plans patrimonial, familial et fiscal

La fin d'année a été agitée sur le plan du débat des idées par des réflexions portant sur les différentes politiques de droits de succession, portées par l'approche des échéances présidentielles.

Un rapport du Conseil d'analyse économique soumis au Premier ministre avait proposé une bascule complète de la philosophie de la transmission, mise en musique par quatre mesures fiscales fortes.

Aborder la transmission, sous l'angle uniquement fiscal, afin de dégager une politique sociale et économique, nous a d'emblée semblé éloigné de la réalité des échanges et des projets de transmission prenant vie dans nos offices.

L'équipe a accompagné ces réflexions tant par la rédaction d'articles de fond proposant des philosophies de transmission qui nous paraissent plus adaptées à l'organisation sociétale actuelle, que par le conseil apporté à nos clients pour la mise en œuvre de leurs projets de transmission.

Plus généralement, nous constatons sur l'année une réflexion accrue concernant la problématique de l'allongement de la durée de vie, qui n'est prise que partiellement en compte par les pouvoirs publics. Outre l'intervention du notaire dans le domaine traditionnel du testament, nous conseillons des transmissions adaptées, qui peuvent être fondées sur les techniques sociétales afin de pouvoir donner et contrôler, voire même conserver. Nous anticipons également par la mise en place de mandats - dits de protection future - dont l'objet est d'organiser une éventuelle dépendance, les soins, la gestion du patrimoine. En ce sens, l'équipe a rédigé une trame d'acte sur-mesure, propre à l'Etude, permettant d'organiser au plus près des réalités quotidiennes la réflexion sur la dépendance. Le scandale « Orpéa » qui a éclaté en fin d'année conforte notre positionnement dans cet accompagnement de proximité et d'écoute dont nous sommes fiers.

Investir dans la R&D et être acteur du changement

Le monde, la société, la ville se transforment et évoluent. Avec la volonté forte d'être acteurs de ces changements fondamentaux, nous avons décidé de consacrer chaque année une partie du temps de nos collaborateurs à la recherche et au développement dans le domaine juridique. Notre cellule dédiée, le Lab, pilote ces projets en lien avec les différents notaires de l'Étude et nos clients. En 2021, nous avons travaillé notamment sur plusieurs projets répondant aux nouveaux besoins des villes et de leurs habitants.



« L'étude Cheuvreux est un partenaire extrêmement précieux pour IUDO dans le cadre de son activité sur la densification pavillonnaire. La transversalité de l'Étude nous apporte une ingénierie juridique essentielle sur les projets que nous accompagnons, qui touchent tant au droit de l'urbanisme qu'au droit de la propriété et patrimonial ou encore à celui des sociétés. Nous apprécions la qualité des relations humaines, leur réactivité et leur sens de l'innovation et sommes chaque jour reconnaissants de leur engagement à nos côtés pour répondre aux grands défis de la ville de demain. »

Benjamin Aubry
Co-fondateur de IUDO

01 L'urbanisme transitoire

Dans un contexte de forte pression immobilière, a émergé une pratique urbaine consistant en l'occupation d'espaces vacants, privés ou publics jusqu'ici inutilisés, dans l'attente d'un projet d'aménagement ou de construction globale.

Le Lab Cheuvreux a rédigé une étude en partenariat avec l'APUR pour apporter une meilleure connaissance des outils juridiques dont disposent les partenaires publics et privés de ce type de projet afin d'en faciliter le déploiement. Les possibilités juridiques actuelles sont détaillées aux différentes étapes de mise en œuvre des projets, que ce soit pour investir le site (procédures d'urbanisme et d'usage), pour encadrer la mise à disposition de ces espaces (convention entre les parties prenantes) ou encore, pour rendre possible l'ouverture au public (sécurité et accessibilité). Pour aller plus loin, des pistes d'évolution du cadre existant sont également proposées. Le Lab Cheuvreux poursuit ses travaux en accompagnant de manière opérationnelle certains propriétaires ou porteurs de projet dans la mise en place de leur projet temporaire.

02 Le développement des friches

De la réflexion engagée de longue date par la commission aménagement de l'IFPIImm – à laquelle participe activement l'étude Cheuvreux – autour de la sécurisation du financement et de l'investissement dans les projets immobiliers d'envergure en France, a pu émerger le certificat de projet « rénové », introduit par voie d'amendement parlementaire à l'article 212 de la loi Climat et Résilience du 22 août 2021. Ce dispositif expérimental, conçu à mi-chemin entre le certificat d'urbanisme et le rescrit fiscal, prévoit d'offrir un cadre juridique sécurisé aux professionnels du secteur de l'immobilier ainsi qu'aux financeurs de projets de recyclage de friches. Un décret d'application très attendu viendra préciser le dispositif.

03 La transformation du pavillonnaire

Les quartiers pavillonnaires représentent la majorité des espaces urbanisés en Ile-de-France. La ville durable consiste de toute évidence à les réhabiliter, en les optimisant et en les développant. Cette solution répond aux enjeux du vieillissement de la population, de la diminution de la taille des ménages et du manque de logements.

L'Étude accompagne les équipes de IUDO avec les particuliers dans leurs projets pour trouver des solutions à droit constant en droit de l'urbanisme, de l'immobilier ou de la famille, mais également auprès des pouvoirs publics pour proposer des évolutions législatives adaptées.

04 Les solutions à droit constant permettant un accès facilité au logement

Tout au long de cette année 2021, le Lab Cheuvreux a pu accompagner de nombreux acteurs immobiliers dans le développement de produits innovants en matière d'accession à la propriété.

Pour les dispositifs prévus par la loi, comme le bail réel solidaire (BRS), au-delà de la rédaction et l'adaptation des actes permettant le déploiement du dispositif pour nos clients OFS, l'Étude a beaucoup travaillé sur les adaptations textuelles nécessaires pour une mise en œuvre sécurisée du dispositif.

Mais c'est dans l'utilisation d'institutions juridiques connues comme l'indivision ou les sociétés au profit de l'accès au logement que l'innovation des juristes du LAB s'est largement illustrée en 2021. Nous avons accompagné plusieurs clients dans l'ensemble du processus de création de dispositifs nouveaux d'accès au logement : depuis la définition de leurs besoins jusqu'à la rédaction des actes, en passant par la structuration du montage juridique. Un véritable partenariat s'instaure entre l'Étude et ses clients à l'occasion de ces projets de longue durée.

« L'élaboration du certificat de projet rénové, porté par l'IFPIImm, et associant les grandes fédérations et associations professionnelles de l'industrie immobilière, doit beaucoup à l'engagement et à l'expertise des équipes de Cheuvreux. Il est peu fréquent que la R&D, sur ces matières ardues, débouche sur des propositions opérationnelles aussi complètes. Tout au long du processus de co-construction, l'Étude a apporté une dynamique et une attention déterminantes aux multiples facettes de la problématique de sécurisation des grands projets d'urbanisme. Un partenariat exemplaire pour notre industrie immobilière. »

Olivier Colonna d'Istria
Président du directoire de SOCFIM
Président de l'IFPIImm





Politique RSE et Mécénat : un élan collectif et fédérateur

01

Les 4 piliers RSE définis chez Cheuvreux

Page 40

02

Le Mécénat Cheuvreux : soutenir et participer à l'action sociale du monde associatif

Page 42

Mettre en œuvre sa démarche RSE ne s'improvise pas. Durant deux ans, Cheuvreux a travaillé sur les impacts sociaux, économiques et environnementaux de ses activités et défini ses priorités.

2021 marque l'aboutissement de cette structuration entamée en 2019 et définie autour de 4 piliers, 22 engagements et 43 pratiques partagées avec l'ensemble de l'étude.

En parallèle de cette démarche, s'ajoutent les différents programmes du Mécénat chez Cheuvreux, dont l'activité en 2021 a connu un intense développement grâce à un éventail d'actions variées entreprises tout au long de l'année.

Les 4 piliers de la RSE selon Cheuvreux

01 Société

Nos engagements sociétaux

Être notaire, c'est de fait agir pour la collectivité. L'Étude participe à de nombreuses réflexions juridiques et sociétales, notamment autour du logement et de la ville de demain, par ses contributions scientifiques et son soutien aux différents collectifs et instituts engagés dans les questions d'avenir. Au-delà de cette mission première, Cheuvreux affirme sa responsabilité sociétale en agissant comme formateur, mécène et soutien de l'économie sociale et solidaire.

Être acteur de la réflexion juridique

65 publications pour faire avancer le droit

Nous investir dans la ville de demain

11 actions dédiées à l'évolution de l'espace urbain

Partager et diffuser nos savoir-faire et pratiques métiers

- ↳ Cours et TD dispensés à l'université
- ↳ Participation à des colloques d'étudiants

Soutenir l'économie sociale et solidaire

- ↳ Pour l'éducation pour tous
- ↳ Pour l'égalité des chances
- ↳ Pour la réduction de la fracture sociale

02 Humain

Notre rapport à l'humain

Assumer sa responsabilité sociétale, c'est aussi agir auprès de ses talents. En synergie avec sa marque employeur, Cheuvreux a défini un socle de valeurs cardinales régissant les rapports en interne et orientant son action en matière d'embauche, de parcours d'évolution et de conditions de travail. Dans les faits, ces engagements interviennent tout au long de la vie professionnelle du collaborateur et participent à garantir un environnement bienveillant et stimulant pour chacun.

Embaucher en accord avec nos valeurs

- ↳ Non-discrimination
- ↳ Diversification
- ↳ Égalité professionnelle

Privilégier le management attentif et le dialogue social

- ↳ Formation managers
- ↳ Réunions CSE
- ↳ Communication interne

Notre engagement RSE récompensé par Ecovadis (médaille d'argent)

ecovadis

03 Client

Notre approche client

La RSE constitue pour Cheuvreux un levier puissant d'innovation et de transformation de sa relation client. Transformation tout d'abord, dans l'amélioration continue de son accompagnement, grâce à une relation fondée sur la confiance, le sur-mesure et un suivi constant de la satisfaction de chacun. Transformation ensuite, par le développement de nouvelles perspectives créatrices de valeurs, grâce notamment aux équipes dédiées à la R&D. Transformation enfin, par l'adoption d'un comportement éthique en toute circonstance, placé sous le signe de la loyauté, de la transparence et de la vigilance.

35 formations, conférences et tables rondes dédiées aux clients

38 responsables clients chargés du suivi stratégique, budgétaire et opérationnel

3 pratiques concrètes

- ↳ Structurer la réflexion juridique
- ↳ Diffuser l'expertise juridique
- ↳ Cultiver notre créativité juridique

04 Environnement

Nos actions environnementales

Face au changement climatique, chaque entreprise, quelle que soit sa nature, a son rôle à jouer. Dans une démarche de transition écologique, Cheuvreux s'engage à contrôler son empreinte par la gestion optimisée de ses consommations et à sensibiliser l'ensemble de ses collaborateurs aux éco-gestes du quotidien, par la mise à disposition d'informations et d'équipements adaptés à ces changements d'usage.

Contrôler notre empreinte

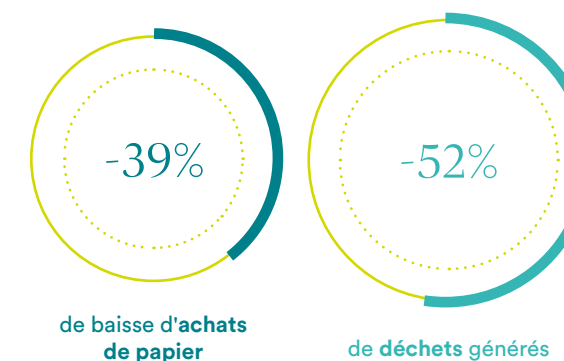
205 260 litres d'eau économisés

3 763 kg de CO2 préservés

27 368 kWh économisés

Maîtriser nos consommations

9 526 kg de déchets de bureau collectés et recyclés



Et en 2022 ?

La structuration par Cheuvreux des 4 piliers porteurs de ses engagements RSE constitue une étape fondamentale pour préparer les années à venir. Après la construction, vient le temps de la consolidation et de la diffusion.

L'objectif à long terme sera de l'enrichir de nouveaux engagements et de nouvelles pratiques et de permettre à l'ensemble des études du Groupe de s'approprier cette démarche, d'y contribuer et de l'améliorer selon les enjeux propres à chaque territoire.

Le Mécénat Cheuvreux : soutenir et participer à l'action sociétale du monde associatif



4 associations choisies et soutenues par les équipes Cheuvreux

Un enfant par la main



Cheuvreux favorise l'accès à l'éducation en Haïti, en finançant l'acquisition de manuels scolaires et de matériel pédagogique de cinq écoles, pour une éducation de base pérenne en zone rurale.

Cours Antoine de Saint-Exupéry



Cheuvreux soutient cette école indépendante et aconfessionnelle, pour répondre à la situation d'urgence éducative dans les quartiers défavorisés d'Asnières-sur-Seine, à travers un modèle innovant et efficace d'apprentissage.

Culture Prioritaire



Au-delà du soutien financier, les professionnels de Cheuvreux participent aux programmes d'éducation de l'association, pour faciliter l'accès des jeunes aux études supérieures et au monde professionnel.

Atelier Bakhita



Cheuvreux soutient l'atelier de couture Bakhita Paris, porté par l'association Aux Captifs, qui accompagne vers l'emploi, via des ateliers de couture, des jeunes femmes victimes d'exploitation sexuelle et de la traite des êtres humains. Par cet atelier, ces jeunes femmes acquièrent des compétences techniques et une posture professionnelle.

1 soutien éducatif

régulier aux réfugiés et demandeurs d'asile avec JRS France

Cheuvreux invite ses équipes à participer, une fois par mois, à des ateliers de conversation avec plusieurs réfugiés et demandeurs d'asile, pour les accompagner dans leur apprentissage de la langue française et les aider ainsi dans leurs démarches et leur adaptation à leur situation en France.

2 moments forts

Noël avec Emmaüs Défi & la Journée solidaire

Durant la période de Noël, les équipes de Cheuvreux ont pu participer à la grande initiative Emmaüs Défi, avec la collecte d'un maximum d'équipements et de biens de première nécessité destinés aux familles en situation de précarité.

Les équipes Cheuvreux ont également participé à l'opération « Boîtes de Noël pour les sans-abri » ; de nombreuses boîtes ont été distribuées grâce à l'effort de l'ensemble de l'Étude.

En 2021, Cheuvreux a lancé sa première journée solidaire en extérieur, temps fort au cours duquel les équipes Cheuvreux ont eu l'occasion de donner de leur temps et de leur énergie à une initiative ou association de leur choix.

250 collaborateurs participants 8 associations

3 engagements majeurs

un pied devant l'autre

Créé par Bruno Cheuvreux, le fonds de dotation Un Pied Devant l'Autre a pour mission de participer à la réduction de la fracture sociale et de veiller à l'égalité des chances en accompagnant des jeunes issus de quartiers sensibles ou de milieux défavorisés du Nord de Paris dans leur parcours scolaire, la réussite de leur projet professionnel et leur épanouissement dans une vie citoyenne.



Porté par des universitaires et des professionnels, dont Michèle Raunet, Notaire associée chez Cheuvreux et vice-présidente du Fonds, le Fonds de dotation Etienne Fatôme œuvre à la promotion de l'égalité des chances dans le domaine de l'enseignement supérieur, en apportant son soutien aux étudiants en droit souhaitant poursuivre leurs études au niveau Master.

IDHEAL

Lancé en novembre 2019, sous l'impulsion d'Action Logement et de Catherine Sabbah, qui en est la déléguée générale, IDHEAL, l'Institut Des Hautes Etudes pour l'Action dans le Logement, est un institut dédié à la recherche et à la formation sur le logement.

Le Mécénat Cheuvreux en chiffres

Budget alloué en 2021

100 000 €+



CNSL Confédération Nationale du Logement
Association de Défense des Locataires, des Accidents et des Consommateurs
Fédération de Seine-Saint-Denis

CNSL Confédération
Nationale du Logement

Nos évènements en 2021

Tables rondes/Conférences/ Webinaires/Newsletters/ Dossiers & études

Janvier

- ↳ Webinaire : Comment réaliser avec succès une imbrication d'équipement public dans un programme immobilier ?
- ↳ Intervention au Club Ville Hybride Grand Paris : Redémarrer, oui ! Mais vers quoi et comment ?

Février

- ↳ Webinaire : Les baux emphytéotiques et à construction de très longue durée : regards juridique, fiscal et expertal croisés

Mars

- ↳ Table Ronde : Le BRS Opérateur (art. L.255 CCH) : quel droit, quelle pratique ?
- ↳ Table Ronde : Green Finance et investissement immobilier : quelles avancées concrètes en 2021 ?
- ↳ Webinaire : Groupement Foncier Viticole - Laissez-vous tenter !

Avril

- ↳ Intervention GREDIAUC "Les entretiens de droit immobilier 2021" : Les travaux sur construction existante et droit de l'urbanisme

Mai

- ↳ Lancement de la newsletter interne Groupe Cheuvreux

Juillet

- ↳ Lancement de l'intranet Groupe Cheuvreux
- ↳ Direction scientifique du dossier "Le bail réel solidaire, un outil au service de l'accession sociale" pour la revue Opérations Immobilières

Septembre

- ↳ Table Ronde : Réforme du droit des sûretés et financement de l'immobilier institutionnel : quels impacts pour la pratique ?
- ↳ Webinaire : BRS sur VEFA - C'est possible ! Mais comment ?

Octobre

- ↳ Lancement de la newsletter Immobilier mensuelle
- ↳ Intervention Gridauh et NGP : Pour un logement accessible et de qualité

Novembre

- ↳ Conférence : Loi Climat & Résilience
- ↳ Webinaire : Les nouvelles orientations de la préfecture de région Ile-de-France en matière d'agrément « bureaux », présentation et retours pratiques
- ↳ Webinaire : BRS sur VEFA - Session #2 - Réponses à vos questions
- ↳ Forum des projets urbains : le pavillonnaire, un enjeu pour une ville plus solidaire et partagée
- ↳ Réalisation de l'étude Urbanisme transitoire – Solutions juridiques du Lab Cheuvreux, en partenariat avec l'APUR

Décembre

- ↳ Conférence SIMI : Construire autrement - Le certificat de projet comme outil de sécurisation des projets de recyclage foncier ?
- ↳ Lancement de la newsletter Financement trimestrielle
- ↳ Lancement de la newsletter Droit international et droit comparé trimestrielle



Responsable du fonds photographique Cheuvreux :
Marie Prunier

Photographies extraites de
"l'Atlas des Régions Naturelles"
de **Nelly Monnier** et **Eric Tabuchi**

Coordination éditoriale :
Blandine Berger et **Chrystelle Bertrand Castellani**

Conception et création graphique par
Elliott & Markus

Imprimé sur du papier 100% recyclé



CHEUVREUX

www.cheuvreux.fr