Avis 23-A-10 du 07 juillet 2023

relatif à la liberté d'installation des notaires et à une proposition de carte révisée des zones d'implantation, assortie de recommandations sur le rythme de création de nouveaux offices notariaux

Posted on: 07 juillet 2023 | Secteur :

PROFESSIONS RÉGLEMENTÉES

Présentation de l'avis

Résumé

Conformément à l'article L. 462-4-1 du code de commerce créé par l'article 52 de la loi du 6 août 2015 pour la croissance, l'activité et l'égalité des chances économiques (ci-après « loi *Croissance et activité* »), l'Autorité de la concurrence (ci-après « l'Autorité ») rend, au moins tous les deux ans, au ministre de la justice, qui en est le garant, un avis sur la liberté d'installation des notaires.

Après les trois premiers avis, adoptés le 9 juin 2016, le 31 juillet 2018 et le 28 avril 2021, l'Autorité émet un quatrième avis et soumet aux ministres de la justice et de l'économie une nouvelle proposition de carte des zones d'implantation, assortie de recommandations sur le rythme de création d'offices notariaux sur la prochaine période biennale (2023-2025). Les travaux de l'Autorité s'appuient notamment sur une consultation publique, organisée dans les conditions prévues à l'article L. 462-4-1 du code de commerce, qui a recueilli 399 contributions exploitables.

À partir des dernières données économiques et financières consolidées disponibles pour la période 2017-2021, l'Autorité a effectué une analyse quantitative et qualitative de l'offre notariale lui permettant de faire les constats

suivants :

- la réforme a renforcé la densité notariale, le nombre médian de notaires pour 100 000 habitants étant passé de 14 à 17 entre 2016 et 2023 ;
- les offices créés en 2017 et 2018 (première carte), soit 23 % des offices, connaissent une très forte croissance économique. Leur chiffre d'affaires moyen par notaire a, en effet, plus que doublé entre 2017 et 2021. En 2021, leur chiffre d'affaires moyen est de 482 000 euros par notaire libéral, pour un taux de marge autour de 40 % ;
- les offices créés en 2019 et 2020 (deuxième carte), soit 10 % des offices, ont une activité plus limitée, d'autant plus qu'ils ont été créés à la veille ou pendant la crise sanitaire. En 2021, leur chiffre d'affaires moyen par notaire est de 186 000 euros et leur résultat net par notaire de 60 000 euros ;
- l'impact des offices créés dans le cadre de la réforme est très faible sur les offices existants avant la loi *Croissance et activité*. Ces derniers enregistrent un chiffre d'affaires moyen par notaire de plus d'un million d'euros en 2021 (+ 23 % par rapport à 2016) et un résultat net moyen de 330 000 euros (+ 40 % par rapport à 2016).

Par ailleurs, la profession a enregistré d'excellents résultats sur la période 2020-2021. La crise sanitaire n'a pas eu l'effet négatif craint, notamment grâce à l'activité immobilière qui a été très porteuse pendant cette période. Or, il s'agit d'une activité significative pour le notariat, qui représenterait en moyenne 56,7 % du chiffre d'affaires tarifé de la profession.

Ainsi, la profession se porte particulièrement bien avec un chiffre d'affaires moyen par notaire libéral de 870 000 euros, un résultat net par notaire de presque 300 000 euros, et un taux de marge moyen de 33 % en 2021. Toutefois, en cours d'année 2022, le dynamisme du marché de l'immobilier a commencé à ralentir, notamment du fait du resserrement des conditions d'octroi de prêts bancaires et de la hausse des taux d'intérêt. Sur la période 2023-2025, il est probable que la contraction du marché immobilier se poursuive, ce qui pourrait affecter négativement l'activité des notaires.

Afin d'élaborer ses recommandations chiffrées pour la période 2023-2025, l'Autorité fait le choix de reconduire les options appliquées pour élaborer les

trois premières cartes. Tel est notamment le cas pour la délimitation des zones d'implantation, la prise en compte de l'offre et de la demande de prestations notariales pour établir des recommandations chiffrées à l'horizon 2029 et le lissage à deux ans de ces recommandations sur la période 2023-2025, afin d'assurer une augmentation progressive du nombre de professionnels dans les zones concernées.

L'Autorité décide toutefois de prendre en compte l'inflation constatée sur la période 2017-2022 (+ 12 %) afin que le seuil plancher de chiffre d'affaires par professionnel libéral qu'elle utilise pour déterminer le caractère libre ou contrôlé d'une zone d'installation reste cohérent avec la réalité de l'activité des professionnels. Ainsi, le seuil de 450 000 euros, défini en 2016, passe à 502 000 euros par notaire libéral.

Sur la base de ces hypothèses, l'Autorité estime le besoin en nouveaux professionnels à l'horizon 2029 entre 3 000 et 3 200. Pour atteindre cette cible, et compte tenu notamment des incertitudes qui pèsent sur l'évolution de l'activité immobilière des notaires, l'Autorité retient un rythme de nomination plus lent que celui correspondant à une répartition au *prorata temporis* à l'horizon 2029, et recommande au Gouvernement la création d'offices supplémentaires permettant l'installation libérale de 600 nouveaux notaires sur la période de validité de la prochaine carte (2023-2025).

S'agissant des recommandations qualitatives, l'Autorité salue la prise en compte de plusieurs de ses recommandations précédentes. Ces avancées, qui ont par exemple conduit à une transparence accrue de la procédure de nomination dans les zones d'installation libre, résultent des efforts conjoints de l'ensemble des parties prenantes, et notamment du ministère de la justice.

L'Autorité salue les actions du CSN ayant permis une meilleure représentation des femmes au sein des ordres professionnels des notaires, quasiment paritaires aujourd'hui et ses réflexions sur la mise en place d'un système de « notaire remplaçant », notamment dans le cas des congés maternité et paternité.

L'Autorité salue également la remise au Parlement du rapport prévu par l'article 52 de la loi *Croissance et activité* relatif à l'extension de la liberté d'installation,

dont les conclusions rejoignent les siennes, et souhaite être associée, à brève échéance, à l'élaboration d'un projet d'extension de la liberté d'installation des notaires en Alsace-Moselle.

Quelques mesures complémentaires pourraient encore permettre d'améliorer le dispositif régissant la liberté d'installation des notaires. Dans cette perspective, **l'Autorité formule huit recommandations qualitatives** qu'il conviendrait de mettre en œuvre lors de la prochaine période biennale. Il s'agirait notamment de clarifier la méthode d'instruction des demandes et les modalités de nomination des candidats à l'installation, de reconsidérer les règles en matière de sollicitation personnalisée, de limiter les restrictions en matière de sous-traitance et de mutualisation, ou encore d'améliorer les transmissions à l'Autorité d'informations sur l'activité des offices et de leurs bureaux annexes.

C'est dans ce cadre que l'Autorité invite le Gouvernement à inscrire les nouvelles perspectives de créations d'offices pour les deux années à venir.

Informations sur l'avis

Origine de la saisine	Ministres de la justice et de l'économie

---

Lire

le texte intégral
1.88 Mo

annexe 1
402.61 Ko

annexe 2
38.67 Mo

Le communiqué de presse