



**Avis n° 26-A-03 du 25 février 2026
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**

L'Autorité de la concurrence (commission permanente),

Vu le livre IV du code de commerce, et notamment son article L. 462-4-1 ;

Vu l'ordonnance n° 45-2590 du 2 novembre 1945 relative au statut du notariat ;

Vu la loi n° 2015-990 du 6 août 2015 pour la croissance, l'activité et l'égalité des chances économiques, notamment son article 52 ;

Vu le décret n° 73-609 du 5 juillet 1973 modifié relatif à la formation professionnelle dans le notariat et aux conditions d'accès aux fonctions de notaire ;

Vu le décret n° 2016-216 du 26 février 2016 relatif à l'établissement de la carte instituée au I de l'article 52 de la loi n° 2015-990 du 6 août 2015 pour la croissance, l'activité et l'égalité des chances économiques ;

Vu le décret n° 2025-1273 du 22 décembre 2025 portant de deux à cinq ans maximum la périodicité des recommandations de l'Autorité de la concurrence relative à la liberté d'installation des notaires, des commissaires de justice et des avocats au Conseil d'État et à la Cour de cassation et des cartes d'installation des notaires et des commissaires de justice ;

Vu les arrêtés du 16 septembre 2016, du 3 décembre 2018, du 11 août 2021 et du 27 février 2024, pris en application de l'article 52 de la loi n° 2015-990 du 6 août 2015 pour la croissance, l'activité et l'égalité des chances économiques ;

Vu les avis n° 16-A-13 du 9 juin 2016, n° 18-A-08 du 31 juillet 2018, n° 21-A-04 du 28 avril 2021 et n° 23-A-10 du 7 juillet 2023 relatifs à la liberté d'installation des notaires et à une proposition de carte des zones d'implantation, assortie de recommandations sur le rythme de création de nouveaux offices notariaux ;

Vu l'avis n° 25-A-09 du 31 juillet 2025 relatif au bilan et aux perspectives de la réforme de 2015 concernant les conditions d'installation et les tarifs réglementés de certaines professions du droit ;

Vu la notice explicative du 1^{er} juillet 2016 de l'Autorité de la concurrence sur la notion de « *recommandations sur le rythme d'installation compatible avec une augmentation progressive du nombre de professionnels* » dans les zones mentionnées au I de l'article 52 de la loi n° 2015-990 du 6 août 2015 pour la croissance, l'activité et l'égalité des chances économiques ;

Vu le document de consultation publique publié par l'Autorité de la concurrence le 1^{er} septembre 2025 ;

Vu les autres pièces du dossier ;

Les représentants du Conseil supérieur du notariat entendus sur le fondement des dispositions du deuxième alinéa de l'article L. 463-7 du code de commerce ;

Les rapporteurs, la rapporteure générale adjointe, les représentants du ministère de la justice et la commissaire du Gouvernement entendus lors de la séance de l'Autorité de la concurrence du 3 février 2026 ;

Adopte l'avis suivant :

Résumé¹

Conformément à l'article L. 462-4-1 du code de commerce, l'Autorité de la concurrence (ci-après « l'Autorité ») rend au ministre de la justice, qui en est le garant, un avis sur la liberté d'installation des notaires.

Le décret n° 2025-1273 du 22 décembre 2025 allonge de deux à cinq ans la périodicité de cet avis, mettant en œuvre la recommandation n° 7 de l'avis n° 25-A-09 rendu par l'Autorité le 31 juillet 2025. Par conséquent, l'Autorité soumet pour la première fois une proposition de carte des zones d'implantation, assortie de recommandations sur le rythme de création d'offices de notaire, sur une période quinquennale (2026-2031).

Les résultats de l'analyse de l'offre et de la demande suggèrent, après un pic d'activité exceptionnel en 2021 et 2022, une inversion de la tendance en 2023 et 2024. En effet, le chiffre d'affaires total de la profession, qui avait atteint un niveau supérieur à 10 milliards d'euros en 2022, a diminué de 11 % en 2023 puis de 4 % en 2024.

Cette détérioration de la situation économique résulte notamment du ralentissement de l'activité immobilière des notaires, laquelle représente environ 45 % de leur chiffre d'affaires. À cet égard, entre 2022 et 2024, le nombre de mutations immobilières a diminué de 28 % et les émoluments correspondants ont chuté de 35 %. Néanmoins, des signes de redressement apparaissent en 2025, avec une augmentation de 10 % des ventes de logements anciens.

Afin d'élaborer ses recommandations chiffrées pour la période 2026-2031, l'Autorité a adopté plusieurs évolutions méthodologiques issues de l'avis n° 25-A-09 précité. En particulier, l'Autorité utilise un seuil de chiffre d'affaires revalorisé de l'inflation sur la période 2023-2025, qui passe ainsi de 502 000 à 542 000 euros.

Sur la base de ces hypothèses et compte tenu des dernières données disponibles, l'Autorité estime que le potentiel de nominations de nouveaux professionnels à l'horizon 2034 se situe autour de 3 700. Néanmoins, l'état des lieux de l'offre et de la demande invite à la prudence dans la détermination des recommandations à 5 ans. En conséquence, l'Autorité recommande au Gouvernement la création d'offices supplémentaires permettant l'installation libérale de 261 nouveaux notaires sur la période de validité de la prochaine carte (2026-2031).

Compte tenu du nouveau rythme de révision des cartes et de la nécessité, soulignée dans l'avis n° 25-A-09 précité, de disposer de davantage de recul sur les précédentes vagues de créations et de laisser aux offices créés le temps de se développer, l'Autorité recommande que les créations interviennent dans les deux ans suivant le tirage au sort des candidats. Dans le même sens, pour faciliter le développement des derniers offices créés (sur la période 2024-2026), le Gouvernement pourrait différer de quelques mois l'adoption de l'arrêté établissant la prochaine carte des zones de libre installation des notaires.

¹ Ce résumé a un caractère strictement informatif. Seuls font foi les motifs de l'avis numérotés ci-après.

SOMMAIRE

INTRODUCTION.....	5
I. L'ÉTAT DES LIEUX DE L'OFFRE ET DE LA DEMANDE	7
A. L'ÉTAT DES LIEUX DE L'OFFRE	7
1. LA DEMOGRAPHIE NOTARIALE AU MOIS D'OCTOBRE 2025	7
2. LES RESULTATS ECONOMIQUES	9
B. L'ÉTAT DES LIEUX DE LA DEMANDE.....	11
1. LA BAISSSE DU NOMBRE D'ACTES REALISES PAR LES NOTAIRES	11
2. LA CORRECTION DU MARCHE DE L'IMMOBILIER.....	12
II. LA PROPOSITION DE CARTE ET LES RECOMMANDATIONS DE L'AUTORITE	15
A. LA PROPOSITION DE CARTE RÉVISÉE DES ZONES D'IMPLANTATION, ASSORTIE DE RECOMMANDATIONS SUR LE RYTHME DE CRÉATION DE NOUVEAUX OFFICES NOTARIAUX.....	15
1. LA METHODE RETENUE POUR LA PRESENTE PROPOSITION	16
2. L'ALLONGEMENT DE LA DUREE DE VALIDITE DES CARTES	16
3. L'IMPERATIF DE PROGRESSIVITE DES CREATIONS	17
4. LA PROPOSITION DE CARTE ET LES RECOMMANDATIONS QUANTITATIVES DE L'AUTORITE	18
5. LES PROPOSITIONS METHODOLOGIQUES SOULEVEES PAR LE CSN	19
a) Les propositions non retenues par l'Autorité.....	20
<i>La prise en compte des notaires salariés</i>	<i>20</i>
<i>La prise en compte des projets d'associations</i>	<i>20</i>
<i>Le risque de sur-dotation en notaires de certaines zones d'installation.....</i>	<i>21</i>
<i>La modification du seuil 2 de chiffre d'affaires</i>	<i>21</i>
b) Les propositions nécessitant une instruction approfondie	22
<i>Le seuil 1 de chiffre d'affaires</i>	<i>22</i>
<i>La création d'un seuil 3 visant à préserver le développement des offices récemment créés.....</i>	<i>22</i>
<i>La préservation du maillage territorial</i>	<i>23</i>
B. LES RECOMMANDATIONS QUALITATIVES DE L'AUTORITÉ.....	23
1. LES RECOMMANDATIONS EMISES DANS L'AVIS N° 23-A-10 DU 7 JUILLET 2023 .	24
2. RECOMMANDATIONS EMISES DANS L'AVIS N° 25-A-09 DU 31 JUILLET 2025.....	26
CONCLUSION.....	28
ANNEXES	31

Introduction

1. Conformément à l'article L. 462-4-1 du code de commerce, l'Autorité de la concurrence (ci-après « l'Autorité ») est chargée de rendre « *au ministre de la justice, qui en est le garant, un avis sur la liberté d'installation des notaires* ». Dans ce cadre, elle « *fait toutes recommandations en vue d'améliorer l'accès aux offices publics ou ministériels dans la perspective de renforcer la cohésion territoriale des prestations et d'augmenter de façon progressive le nombre d'offices sur le territoire. Elle établit également un bilan en matière d'accès des femmes et des hommes aux offices publics ou ministériels, sur la base de données présentée par sexe, et d'une analyse de l'évolution démographique des femmes et des jeunes au sein des professions concernées. Ces recommandations sont rendues publiques au moins tous les cinq ans* ».
2. Ces recommandations sont, en outre, « *assorties de la carte mentionnée au I de l'article 52 de la loi n° 2015-990 du 6 août 2015 pour la croissance, l'activité et l'égalité des chances économiques* » (ci-après « loi Croissance et activité ») qui dispose que :
 - la carte « *identifie les secteurs dans lesquels, pour renforcer la proximité ou l'offre de services, la création de nouveaux offices de notaire [...] apparaît utile* » ;
 - « *[a]fin de garantir une augmentation progressive du nombre d'offices à créer, de manière à ne pas bouleverser les conditions d'activité des offices existants, cette carte est assortie de recommandations sur le rythme d'installation compatible avec une augmentation progressive du nombre de professionnels dans la zone concernée* ».
3. Sur proposition de l'Autorité en date du 7 juillet 2023 (avis n° 23-A-10 du 7 juillet 2023 susvisé), la quatrième carte des zones d'implantation, assortie de recommandations sur le rythme de création de nouveaux offices notariaux, a été adoptée par arrêté conjoint des ministres de la justice et de l'économie du 27 février 2024². Pour mémoire, cette carte avait identifié 136 zones d'installation libre, dans lesquelles 502 nouveaux notaires libéraux étaient appelés à s'installer³. Par ailleurs, elle avait délimité 157 zones d'installation contrôlée.
4. Pour rappel, depuis 2016, il y a eu quatre vagues de création d'offices :

² Arrêté du 27 février 2024 pris en application de l'article 52 de la loi n° 2015-990 du 6 août 2015 pour la croissance, l'activité et l'égalité des chances économiques pour la profession de notaire.

³ Dans sa proposition de carte, l'Autorité recommandait l'installation de 600 nouveaux professionnels libéraux. L'écart avec la carte finalement adoptée a été justifié par le Gouvernement par l'intégration de nouvelles données relatives à l'inflation disponibles au moment de l'adoption de l'arrêté, soit plus de six mois après la publication de la proposition de l'Autorité.

Avis de l'Autorité	Recommandations sur le rythme biennal d'installation	Homologation des propositions de cartes
Avis n° 23-A-10 du 7 juillet 2023	+ 600 notaires	Arrêté du 27 février 2024
Avis n° 21-A-04 du 28 avril 2021	+ 250 notaires	Arrêté du 11 août 2021
Avis n° 18-A-08 du 31 juillet 2018	+ 700 notaires	Arrêté du 3 décembre 2018
Avis n° 16-A-13 du 9 juin 2016	+ 1 650 notaires	Arrêté du 16 septembre 2016

5. Le présent avis porte sur la révision de la quatrième carte, qui arrive à échéance au mois de février 2026. Les travaux de l'Autorité s'appuient notamment sur une consultation publique, lancée le 1^{er} septembre 2025 dans les conditions prévues à l'article L. 462-4-1 du code de commerce, qui a recueilli 389 contributions exploitables. Une synthèse des réponses recueillies se trouve en annexe 1 du présent avis.
6. L'Autorité intègre également dans son analyse les conclusions de son avis n° 25-A-09 du 31 juillet 2025 relatif au bilan et aux perspectives de la réforme de 2015 concernant les conditions d'installation et les tarifs réglementés de certaines professions du droit. En particulier, elle prend en compte le fait que sa recommandation relative au passage de deux à cinq ans de la fréquence de révision des cartes est désormais effective.
7. Comme par le passé, l'Autorité s'appuie sur un état des lieux de l'offre et de la demande de services de notaire (I) afin de formuler une proposition de carte révisée des zones d'implantation, assortie de recommandations de créations d'offices de notaire (II). Enfin, elle réitère des recommandations, déjà formulées dans les avis n° 23-A-10 du 7 juillet 2023 et n° 25-A-09 du 31 juillet 2025 susvisés, en vue d'améliorer l'accès de nouveaux professionnels libéraux aux offices de notaire. Suivent les annexes, qui font partie intégrante du présent avis.

I. L'état des lieux de l'offre et de la demande

8. Les données présentées ci-après n'intègrent pas l'offre notariale présente dans les départements de la Moselle, du Bas-Rhin et du Haut-Rhin (non concernés par la réforme)⁴.

A. L'ÉTAT DES LIEUX DE L'OFFRE

9. La réforme des conditions d'installation des professionnels instituée par la loi *Croissance et activité*⁵ continue de renforcer l'offre de prestations notariales. Entre le 1^{er} janvier 2016 et le 31 octobre 2025, le nombre d'offices et de professionnels libéraux ont respectivement crû de 64 % et 42 %.
10. D'un point de vue économique, après un pic d'activité en 2021 et 2022, le chiffre d'affaires moyen et le résultat moyen par office et par professionnel sont en baisse depuis 2023.

1. LA DEMOGRAPHIE NOTARIALE AU MOIS D'OCTOBRE 2025

11. Les nominations de la quatrième vague de créations d'offices, correspondant à l'arrêté du 27 février 2024 susvisé, ont débuté au mois de septembre 2024 et n'étaient pas achevées au mois de janvier 2026. En effet, à cette date, une vingtaine de professionnels devait encore être nommés pour atteindre l'objectif de 502 nouveaux notaires libéraux. Plus précisément, les nominations étaient inachevées dans la zone de Paris et des nominations complémentaires devaient être effectuées dans six autres zones du fait de renonciations ou défaut de prestation de serment⁶.
12. S'agissant des 434 offices créés entre le mois de septembre 2024 et le mois d'octobre 2025, 87 % d'entre eux sont situés dans des villes urbaines⁷. De plus, les 441 professionnels libéraux qui y exercent ont en moyenne 40 ans et sont en majorité des femmes (63 %).
13. Au 31 octobre 2025, on dénombre 12 361 notaires exerçant à titre libéral dans 7 175 offices (ce total n'inclut pas trois offices non pourvus). Entre le 1^{er} janvier 2016 et le 31 octobre 2025, le nombre d'offices et de professionnels libéraux ont respectivement crû de 64 % et 42 %.

⁴ Dans ces départements, la profession est représentée en octobre 2025 par 327 notaires libéraux et 204 salariés exerçant dans 188 offices (dont un vacant).

⁵ Pour une présentation détaillée de la réforme ainsi que de la profession notariale et du cadre légal et réglementaire qui lui est applicable, l'Autorité renvoie à ses précédents avis relatifs à la liberté d'installation des notaires (avis susvisés).

⁶ Cotes 157-160.

⁷ Principalement dans les grands centres urbains ou les ceintures urbaines. L'Autorité retient une définition des zones rurales et urbaines établie par l'Insee et décrite à l'annexe III de l'avis n° 25-A-09 du 31 juillet 2025 susvisé.

14. Le nombre de notaires salariés, qui ne cessait d'augmenter depuis plus de dix ans (notamment sous l'effet de la suppression de l'habilitation des clercs)⁸, diminue depuis 2023 (- 10 % entre 2022 et 2024). Cette baisse concerne en priorité les petits offices : 64 % des offices ayant perdu des salariés comptent un ou deux titulaires ou associés. En outre, la majorité des offices qui ont connu ces baisses sont situés dans des villes urbaines (78 %)⁹, mais la baisse s'observe sur l'ensemble du territoire.
15. En proportion, les zones d'installation qui connaissent les plus fortes baisses sont des zones qui comptaient peu de notaires salariés. Par exemple, dans la zone de Vitry-le-François, le nombre de notaires salariés est passé de 3 à 0 entre 2022 et 2024. S'agissant des zones dans lesquelles se trouvent de grandes métropoles, qui comptaient davantage de notaires salariés, le niveau de la baisse est variable. Par exemple, la diminution n'est que de 2 % à Paris, mais elle dépasse 15 % dans les zones de Marseille (- 16 %), Bordeaux (- 17 %) et Toulouse (- 23 %).
16. S'agissant du phénomène de concentration du marché, la proportion d'offices appartenant à une société titulaire de plusieurs offices (ci-après « STPO ») atteint 16 % en 2024, contre environ 12 % sur la période 2021-2023¹⁰. En 2024, 472 STPO regroupent 1 072 offices. Leur taille reste relativement similaire à ce qui a été constaté en 2023. En effet, elles regroupent deux offices dans la majorité des cas (79 %), mais les deux plus grandes en comptent sept et la proportion de structures composées de trois à cinq offices progresse (elle est passée de 12 % en 2019 à 21 % en 2024). À cet égard, lors de la consultation publique menée au mois de septembre 2025, les répondants qui ont rejoint ou envisagent de rejoindre une STPO expliquent que l'objectif est avant tout de mutualiser les ressources et les compétences et de soutenir le développement de leur office¹¹.
17. Par ailleurs, au 31 octobre 2025, l'âge moyen des professionnels exerçant à titre libéral s'établit à 48 ans¹², les hommes étant en moyenne légèrement plus âgés (49 ans) que les femmes (46 ans). Les notaires salariés sont en moyenne plus jeunes (42 ans), ce qui est cohérent avec le fait que ce statut correspond souvent à une période de transition avant une évolution vers l'exercice libéral de la profession.
18. Enfin, l'Autorité observe toujours une sous-représentation des femmes parmi les notaires libéraux¹³. En effet, depuis plus de dix ans, environ les trois quarts des diplômés notaires et au moins les deux tiers des notaires salariés sont des femmes¹⁴. Or, en 2025 elles ne représentent que la moitié des notaires libéraux et ce, pour la première fois. En outre, plus

⁸ Les dernières habilitations ont fini de produire leurs effets au 31 décembre 2020, conformément à l'article 53 de la loi *Croissance et activité* modifié par la loi n° 2016-1000 du 22 juillet 2016 tendant à prolonger le délai de validité des habilitations des clercs de notaire.

⁹ Principalement dans les grands centres urbains ou les ceintures urbaines. L'Autorité retient une définition des zones rurales et urbaines établie par l'Insee et décrite à l'annexe III de l'avis n° 25-A-09 du 31 juillet 2025 susvisé.

¹⁰ Avis n° 23-A-10 du 7 juillet 2023 susvisé, paragraphes 336 à 342.

¹¹ Annexe 1 du présent avis.

¹² L'âge médian (47 ans) est proche de la moyenne (48 ans), ce qui indique une distribution symétrique de l'âge des notaires libéraux. En outre, le notaire le plus jeune a 27 ans et le plus âgé 72 ans.

¹³ Ce constat avait déjà été fait dans le dernier avis relatif à la liberté d'installation des notaires, avis n° 23-A-10 du 7 juillet 2023 susvisé, paragraphes 178 à 180.

¹⁴ CSN, *Le nouveau visage du notariat*, étude publiée au mois de janvier 2026, p. 13, et avis n° 25-A-09 du 31 juillet 2025 susvisé, page 77.

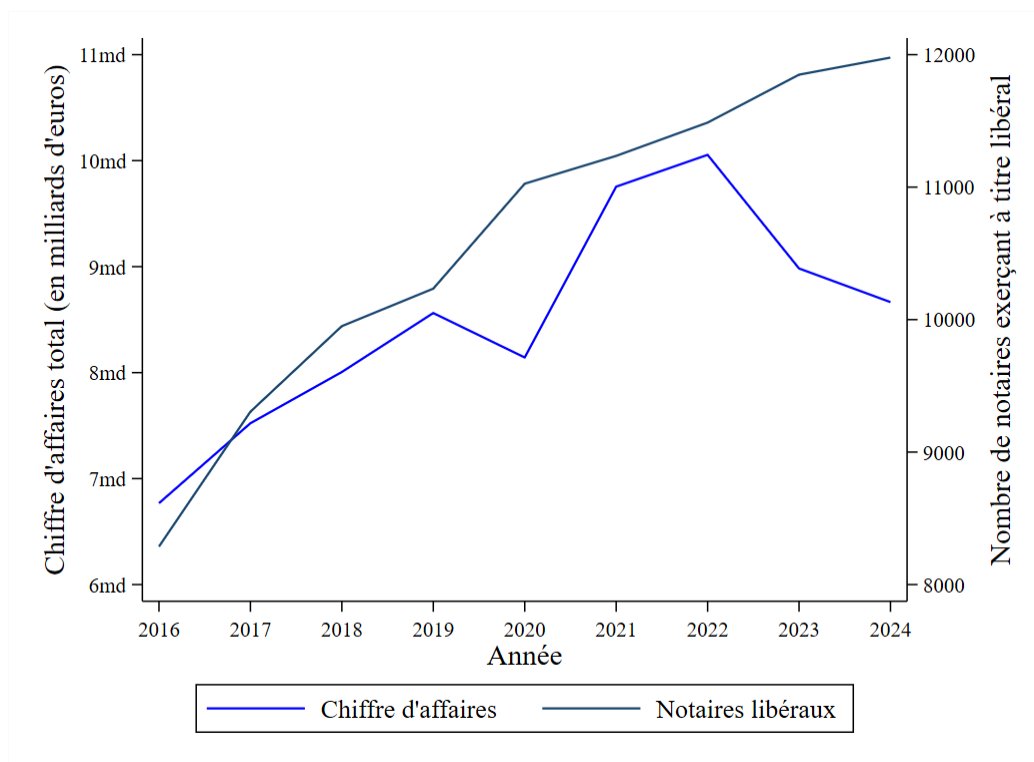
de la moitié des notaires nommés dans un office créé dans le cadre de la loi *Croissance et activité* sont des femmes. Il demeure que 62 % des femmes notaires exercent à titre libéral, contre 86 % des hommes.

19. De même, au niveau des instances représentatives de la profession, en 2024, les femmes ne représentent que 53 % des membres des chambres interdépartementales et départementales de notaires, 46 % des membres des conseils régionaux et 44 % des membres de l'assemblée générale du Conseil supérieur du notariat (ci-après « CSN »)¹⁵.

2. LES RESULTATS ECONOMIQUES

20. En 2024, le chiffre d'affaires total de la profession de notaire et son résultat se sont respectivement élevés à 8,6 milliards d'euros et 2,3 milliards d'euros.
21. Comme constaté dans le précédent avis de l'Autorité, pendant la période 2020-2022, marquée par la crise sanitaire, l'activité notariale a été soutenue par une activité immobilière très porteuse¹⁶. Le chiffre d'affaires total a atteint son pic en 2022 à un peu plus de 10 milliards d'euros. À partir de 2023, la situation change compte tenu du ralentissement de l'activité immobilière (voir la partie B.2 ci-dessous). Ainsi, le chiffre d'affaires total de la profession a baissé de 11 % en 2023 et de 4 % en 2024.

Figure 1 – Évolution du chiffre d'affaires total de la profession notariale depuis 2016 (en euros courants)



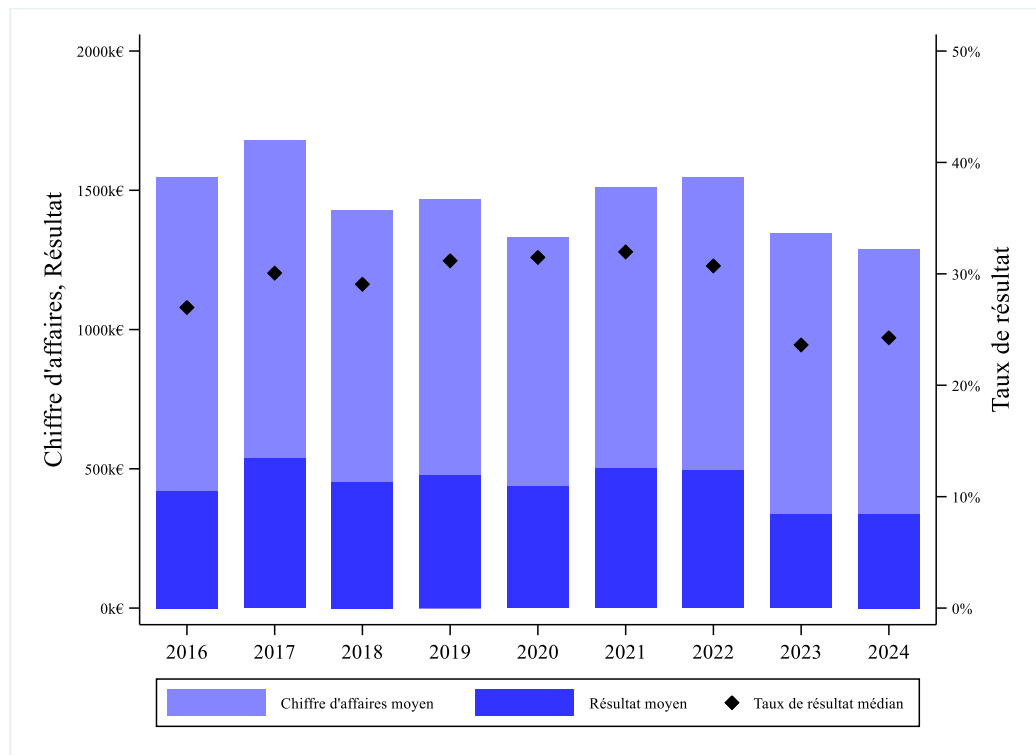
Source : données transmises par le CSN et traitées par l'Autorité.

¹⁵ CSN, cote 76.

¹⁶ Avis n° 23-A-10 du 7 juillet 2023 susvisé, paragraphes 83 à 87.

22. En outre, si le chiffre d'affaires de la profession retrouve en 2024 un niveau proche de celui de 2019, il convient de noter que, corrigé de l'inflation, ce dernier a baissé de 12 % sur la période. De plus, le résultat total de la profession a connu une baisse plus importante, puisqu'en tenant compte de l'inflation, cet indicateur s'est effondré de 30 % entre 2019 et 2024.
23. Cette analyse est confirmée par le CSN qui considère que « *la conjoncture des offices s'est fortement dégradée* »¹⁷ depuis la dernière carte et que cette dégradation est notamment causée par les difficultés du marché immobilier. En effet, le CSN confirme que « *le notariat s'est économiquement centré sur l'immobilier dont l'activité est une voie de développement rapide [notamment] pour les créateurs d'office [car le] développement de la clientèle est plus aisé* »¹⁸.
24. Par ailleurs, on observe des évolutions similaires à l'échelle des offices et des professionnels libéraux, soit une baisse du chiffre d'affaires et du résultat à partir de 2023. Ces évolutions s'accompagnent d'une dégradation significative du taux de résultat médian, passé de 31 % en 2022 à 24 % en 2024.

Figure 2 - Évolution de l'activité économique des offices depuis 2016 (en euros courants)



Source : données transmises par le CSN et traitées par l'Autorité.

25. Il convient également de noter que sur la période 2020-2024, environ 25 % des notaires réalisent un chiffre d'affaires inférieur à 542 000 euros, soit le seuil de chiffres d'affaires cible au-delà duquel l'Autorité considère qu'il est possible d'installer plus de professionnels libéraux sur la période 2026-2031 (voir la partie II.A.5 ci-après). Cette proportion s'élève à

¹⁷ CSN, cote 66.

¹⁸ CSN, cote 110.

10 % lorsque les offices créés dans le cadre de la loi *Croissance et activité* sont exclus de l'analyse.

Tableau 1 – Évolution 2020-2024 de l'activité économique par notaire libéral

Données (en milliers d'euros)	2020	2021	2022	2023	2024
Chiffre d'affaires par professionnel libéral	738,5	868,2	875,3	758,1	723,4
Variation par rapport à n-1	-	+ 18 %	+ 1 %	- 13 %	- 5 %
Résultat net par professionnel libéral	242,5	288,0	279,8	189,8	189,6
Variation par rapport à n-1	-	+ 19 %	- 3 %	- 32 %	- 0,1 %

Source : données transmises par le CSN et traitées par l'Autorité.

26. Enfin, il ressort de la consultation publique menée au mois de septembre 2025 que 62 % des répondants anticipent une baisse, voire une forte baisse, du volume d'activité des professionnels dans les cinq prochaines années¹⁹, suggérant que la tendance récente au repli pourrait se prolonger.

B. L'ÉTAT DES LIEUX DE LA DEMANDE

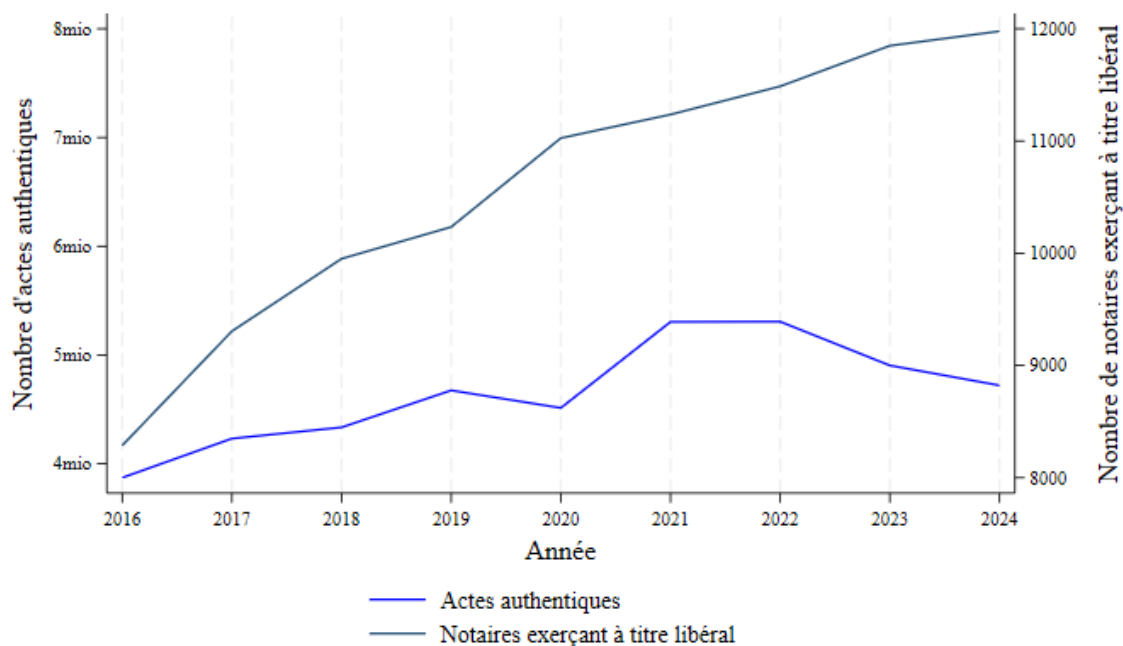
27. L'évolution de l'activité notariale sur la période 2020-2024 s'explique principalement par les variations de la demande de services notariaux en matière immobilière. En effet, au cours de ces cinq années, les changements dans le nombre d'actes établis par les notaires reflètent ceux du nombre de mutations immobilières : une croissance soutenue en 2021-2022, suivie d'une baisse en 2023-2024. En 2025, la situation semble se stabiliser.

1. LA BAISSSE DU NOMBRE D'ACTES REALISES PAR LES NOTAIRES

28. Les évolutions récentes du chiffre d'affaires de la profession, décrites précédemment, suivent celles du nombre d'actes établis par les notaires. En effet, après un pic en 2021 et 2022, autour de 5,3 millions d'actes signés, une baisse survient à compter de 2023. Cette diminution est d'une ampleur assez proche de celle du chiffre d'affaires, - 8 % en 2023 et - 4 % en 2024.

¹⁹ Annexe 1 du présent avis.

Figure 3 – Évolution du nombre d’actes authentiques et du nombre de notaires libéraux entre 2016 et 2024



Source : CSN, retraitement par l'Autorité.

29. Selon le CSN, « [la] baisse du nombre de ventes [immobilières] explique l'essentiel de la baisse du nombre d'actes »²⁰. En outre, il ajoute que des données infra-annuelles indiquent que la baisse d'activité a débuté dans le courant du second semestre 2022.
30. Par ailleurs, le CSN a affirmé que l'autre principale matière traitée par les notaires, le droit de la famille, demeure stable sur la période récente²¹. Il souligne également que le champ des missions confiées au notariat croît et cite, par exemple, le divorce par consentement mutuel ou encore l'apostille.

2. LA CORRECTION DU MARCHÉ DE L'IMMOBILIER

31. L'activité immobilière est une composante essentielle de l'activité des notaires. Néanmoins, entre 2022 et 2024, le CSN constate une baisse de la part des émoluments proportionnels perçus en matière de ventes immobilières (nets d'écètements) dans le total des émoluments proportionnels perçus par les notaires, qui serait passée de 57 % à 45 %²². S'agissant des seuls offices créés dans le cadre de la *loi Croissance et activité*, pour qui l'activité immobilière est relativement plus importante, cette proportion serait passée de 65 % à 52 %.
32. Cette situation s'explique par une dégradation de la santé du marché immobilier qui, depuis 2020, a connu deux évolutions majeures. Dans un premier temps, la période

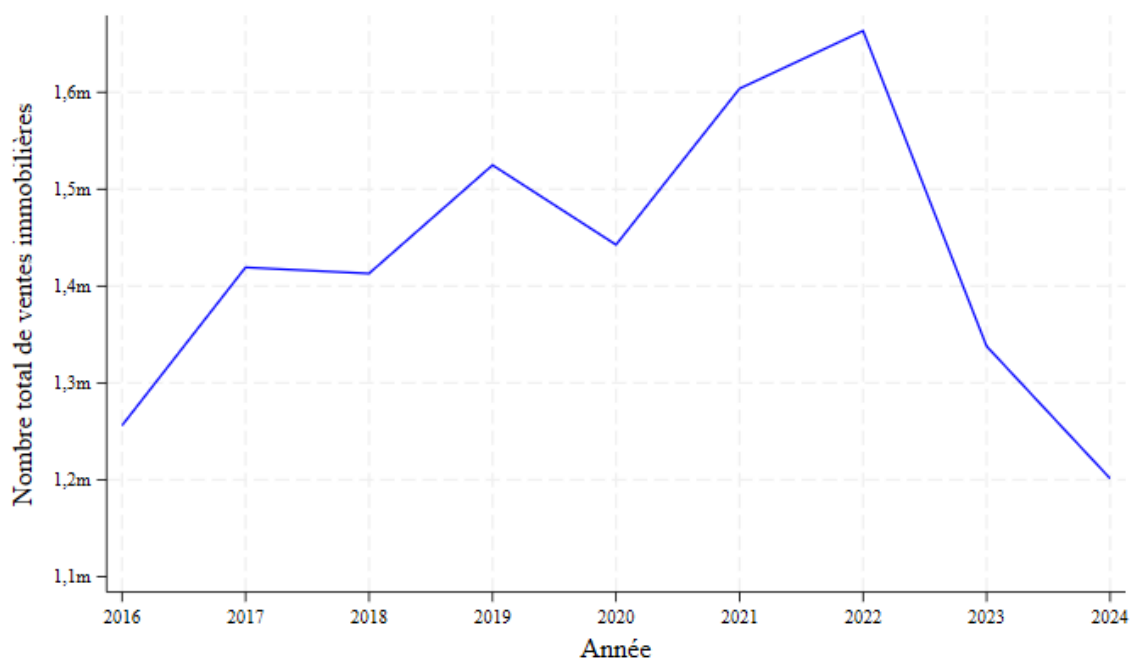
²⁰ CSN, cote 163.

²¹ CSN, cote 110.

²² CSN, cote 68.

2020-2022 a été marquée par un nombre exceptionnel de mutations immobilières²³ (+ 15 %) avec une augmentation prononcée en 2021 (+ 11 %). Dans un second temps, en 2023-2024, le marché s’est retourné et le nombre de mutations immobilières a baissé (- 20 % en 2023 et - 10 % en 2024), principalement sous l’effet du resserrement des conditions d’octroi de prêts bancaires et de la hausse des taux d’intérêt auxquels les ménages peuvent obtenir un crédit²⁴. Néanmoins, à partir de 2024, la baisse progressive des taux d’intérêt, combinée à des conditions de financement plus favorables²⁵, permettent un ralentissement de la baisse des mutations immobilières.

Figure 4 – Évolution du nombre de mutations immobilières de 2016 à 2024



Source : base de données « Demandes de valeurs foncières » (ci-après « DVF ») publiée par la Direction générale des finances publiques, retraitée par l’Autorité. Ces données comprennent toutes les mutations à titre onéreux, à savoir les ventes, échanges, expropriations et adjudications.

33. Sur l’ensemble de la période 2020-2024, le volume des mutations immobilières diminue de 17 %, soit le même niveau de baisse que celui des émoluments perçus par les notaires au titre de leur activité immobilière.

²³ Ces données comprennent toutes les mutations à titre onéreux, à savoir les ventes, échanges, expropriations et adjudications.

²⁴ Avis n° 23-A-10 du 7 juillet 2023 susvisé, paragraphes 121 à 131.

²⁵ Banque de France, *Crédits aux particuliers – France – Décembre 2025*, statistiques publiées au mois de février 2026.

Tableau 2 – Émoluments totaux perçus par la profession notariale au titre des transactions immobilières réalisées entre 2020 et 2024²⁶

Données (en million d’euros)	2020	2021	2022	2023	2024
Émoluments perçus par les notaires pour des transactions immobilières	3 208	3 732	4 054	3 000	2 653
<i>Progression par rapport à n-1</i>	-	+ 16 %	+ 9 %	- 26 %	- 12 %

Source : base de données DVF, retraitée par l’Autorité.

34. En 2025, l’activité immobilière se redresse légèrement avec une augmentation de 10 % du nombre de ventes de logements anciens²⁷, illustrant l’effet positif de la diminution des taux d’intérêt et de l’amélioration de la capacité d’emprunt des ménages. En effet, selon la Banque de France, le taux d’intérêt moyen des nouveaux crédits à l’habitat²⁸ a atteint un pic de 4,2 % au mois de janvier 2024 et baisse depuis pour atteindre 3,1 % à la fin de 2025²⁹. Pour 2025, elle indique que « [...] la production de crédits à l’habitat (hors renégociations) a enregistré une hausse de 33% par rapport à l’année précédente) »³⁰.
35. Par ailleurs, bien que la dégradation soit assez généralisée, on observe néanmoins des disparités géographiques s’agissant de l’évolution du nombre de transactions immobilières sur la période 2020-2024. Ainsi, sur les 293 zones d’installation, 85 % d’entre elles enregistrent une baisse du nombre de transactions sur la période et, pour un peu moins de la moitié d’entre elles, la baisse dépasse 15 %.

²⁶ Données issues de la base DVF, publiée par la Direction générale des finances publiques ().

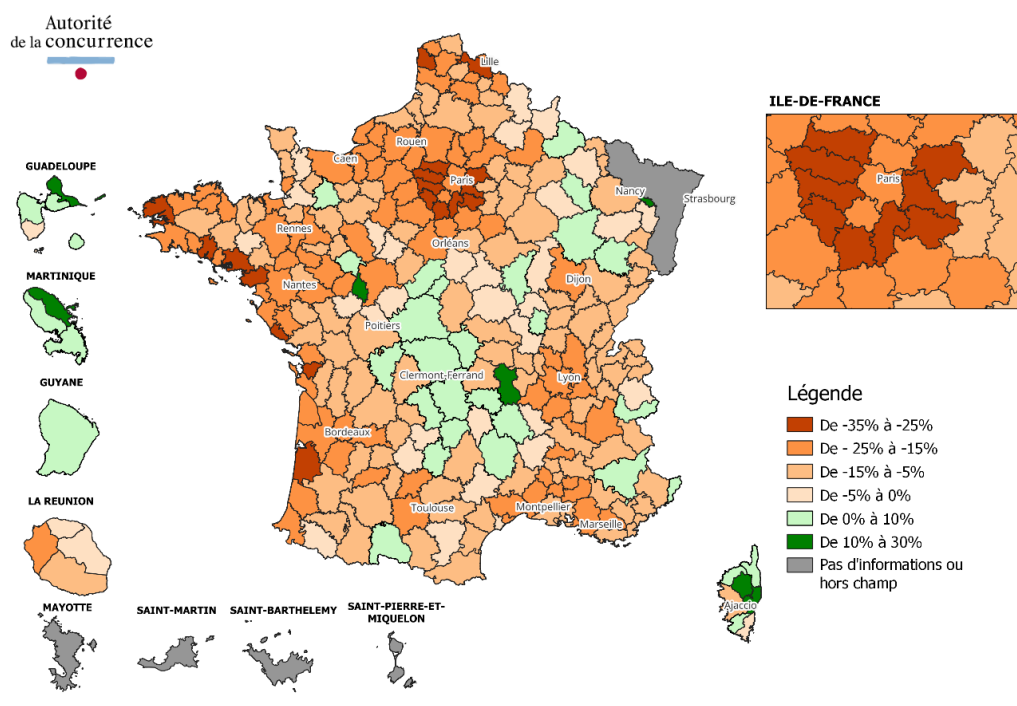
²⁷ Données de la DGFIP (MEDOC) traitées par l’Inspection générale de l’Environnement et du développement durable (IGEDD). Le nombre de ventes de logements anciens de l’année 2025 correspond aux nombres de ventes cumulées entre les mois de janvier et de novembre 2025.

²⁸ Taux des crédits nouveaux à l’habitat hors renégociations.

²⁹ Banque de France, *Crédits aux particuliers – France – Décembre 2025*, statistiques publiées au mois de février 2026.

³⁰ *Ibidem*.

Figure 5 – Évolution du nombre de ventes immobilières entre 2020 et 2024



Source : Insee et base de données DVF publiée par la Direction générale des finances publiques, retraitée par l'Autorité. Ces données comprennent les ventes immobilières de logements neufs bâtis et anciens.

36. Les zones d'installation les plus affectées par la baisse des ventes immobilières se caractérisent par une forte densité de population, regroupant un nombre important de communes urbaines³¹. Il s'agit principalement des zones côtières (nord, façade atlantique et arc méditerranéen) et des grandes agglomérations (Lyon, Lille, Paris notamment).

II. La proposition de carte et les recommandations de l'Autorité

A. LA PROPOSITION DE CARTE RÉVISÉE DES ZONES D'IMPLANTATION, ASSORTIE DE RECOMMANDATIONS SUR LE RYTHME DE CRÉATION DE NOUVEAUX OFFICES NOTARIAUX

37. Pour la première fois, l'Autorité élabore une proposition de carte et des recommandations quantitatives pour une période de cinq ans. Ces recommandations ont été déterminées avec prudence et à partir d'une méthode similaire à celle des avis précédents.
38. Néanmoins, l'Autorité envisage, pour l'avenir, plusieurs évolutions méthodologiques, dont certaines ont été présentées par le CSN.

³¹ Avis n° 25-A-09 du 31 juillet 2025 susvisé, annexe III pour une définition des communes urbaines.

1. LA METHODE RETENUE POUR LA PRESENTE PROPOSITION

39. La méthode utilisée cette année afin de réviser la carte et les recommandations de créations d'offices présente quelques différences avec celle de 2023³², décrites ci-dessous. Conformément à ce qui a été décidé dans l'avis n° 25-A-09 du 31 juillet 2025 susvisé, l'Autorité a :
- retenu un horizon glissant de dix ans pour le calcul des besoins d'installations (paragraphe 423 de l'avis n° 25-A-09 susvisé). Les données économiques les plus récentes étant relatives à l'année 2024, l'horizon utilisé dans le présent avis est 2034 ;
 - recalculé le coefficient de corrélation entre la population et le chiffre d'affaires des professionnels mis à jour des années les plus récentes (paragraphe 395 de l'avis n° 25-A-09 susvisé), relatives à la période 2020-2024. Le nouveau coefficient s'élève à 1,00 (contre 0,98 précédemment) et signifie qu'une augmentation de la population de 1 % correspond à une augmentation du chiffre d'affaires de l'ordre de 1 %³³ ; et,
 - revalorisé le seuil de chiffre d'affaires pour prendre en compte l'inflation (paragraphe 403 de l'avis n° 25-A-09 susvisé), qui s'est élevée à 8 % sur la période 2023-2025. Le seuil de chiffre d'affaires passe donc de 502 000 à 542 000 euros.
40. Compte tenu des choix méthodologiques décrits précédemment, l'Autorité estime désormais que le potentiel d'installation à l'horizon 2034 est compris entre 3 600 et 3 800 nouveaux notaires. Ce fort potentiel d'installation est largement influencé par la période considérée (2020-2024), dont les trois premières années sont marquées par un niveau d'activité important de la profession. En ne tenant pas compte des années 2021 et 2022 pour lesquelles l'activité a connu des niveaux particulièrement élevés (notamment concernant les transactions immobilières), le potentiel de nominations serait d'environ 3 000 nouveaux notaires. Pour rappel, en 2023, les besoins à l'horizon 2029³⁴, estimés à partir de données de la période 2017-2021, étaient compris entre 2 400 et 2 600 nouveaux notaires³⁵.

2. L'ALLONGEMENT DE LA DUREE DE VALIDITE DES CARTES

41. Dans son avis n° 25-A-09 du 31 juillet 2025 susvisé, l'Autorité estime que « *les offices de notaires créés dans le cadre dans la loi Croissance et activité atteignent en moyenne 450 000 euros de chiffre d'affaires [...] 3 à 5 ans après leur création [...].*

Compte tenu de ces observations, l'Autorité considère qu'un rythme biennal de révision des recommandations d'installation est trop court pour permettre aux offices nouvellement créés de s'installer pleinement et de livrer une concurrence stable et effective aux offices déjà installés. En tout état de cause, formuler de nouvelles recommandations en partie sur la base

³² La méthode de l'Autorité pour établir une proposition de carte des zones d'implantation assortie de recommandations sur le rythme de création d'offices de notaires est décrite dans les précédents avis de l'Autorité relatifs à la liberté d'installation ainsi qu'aux paragraphes 362 à 372 de l'avis n° 25-A-09 susvisé.

³³ Pour plus d'information sur la méthode de l'Autorité, voir l'avis n° 25-A-09 susvisé, paragraphes 362 à 372.

³⁴ Dans son précédent avis n° 23-A-10 du 7 juillet 2023, les données économiques les plus récentes étaient relatives à l'année 2021 et le potentiel de nominations était fixé à l'horizon 2029, soit huit ans plus tard (contre dix ans dans le présent avis).

³⁵ Avis n° 23-A-10 du 7 juillet 2023 susvisé, paragraphe 156.

de leur performance économique avant trois ans d'exercice présente un risque de biais pouvant conduire à surestimer le nombre optimal d'installation par zone pour la carte suivante.

Ce constat est partagé par la [Direction des affaires civiles et du Sceau] et les ordres, qui considèrent unanimement que la périodicité actuelle des avis ne permet pas de prendre suffisamment en compte la situation économique des offices nouvellement installés »³⁶.

42. En conséquence, l'Autorité a recommandé d'allonger la périodicité des avis à cinq ans tout en conservant la possibilité de rendre des avis intermédiaires en cas de changement de circonstances de nature à modifier significativement la situation économique des offices. Cette proposition a été suivie d'effet par la publication du décret n° 2025-1273 du 22 décembre 2025 susvisé.
43. Cette modification de la périodicité des cartes a été rendue possible grâce à la décision du Conseil constitutionnel n° 2025-316 L du 6 novembre 2025³⁷. En effet, ce dernier a estimé que « les mots « tous les deux ans » figurant au dernier alinéa du paragraphe I de l'article 52 de la loi n° 2015-990 du 6 août 2015 pour la croissance, l'activité et l'égalité des chances économiques ainsi que les mots « au moins tous les deux ans » figurant à la troisième phrase du deuxième alinéa de l'article L. 462-4-1 du code de commerce et à la dernière phrase du deuxième alinéa de l'article L. 462-4-2 du même code ont un caractère réglementaire ».
44. Par ailleurs, le passage de deux à cinq ans de la durée de validité des cartes implique qu'il ne pourra pas y avoir plus de deux cartes avant la fin de l'horizon glissant de 10 ans à partir duquel l'Autorité estime le potentiel de nominations. À cet égard, il est précisé que ce potentiel, calculé notamment à partir des données économiques disponibles des 5 dernières années et de projections démographiques, ne correspond pas formellement à un objectif à atteindre dans la mesure où les recommandations finalement formulées par l'Autorité (pour une période de deux ans jusqu'à présent mais pour cinq ans à l'avenir) intègrent des éléments recueillis au cours de l'instruction relatifs aux évolutions possibles de l'offre et de la demande sur la période considérée.
45. Enfin, dans ce nouveau cadre quinquennal, comme recommandé dans l'avis n° 25-A-09 du 31 juillet 2025 susvisé, l'Autorité invite la Direction des affaires civiles et du Sceau (ci-après « DACS ») à adopter les arrêtés de nomination dans les deux ans suivant le tirage au sort afin de laisser aux offices le temps de se développer avant l'instruction du prochain avis. Néanmoins, pour faciliter le développement des derniers offices créés (sur la période 2024-2026), le Gouvernement pourrait différer de quelques mois l'adoption de l'arrêté établissant la prochaine carte des zones de libre installation des notaires.

3. L'IMPERATIF DE PROGRESSIVITE DES CREATIONS

46. Les conclusions sur l'état des lieux de l'offre et de la demande réalisé dans le présent avis imposent une approche prudente dans la détermination des recommandations associées à la prochaine carte (2026-2031), en particulier :
 - le recul de l'activité économique de la profession depuis 2023, causé notamment par le ralentissement de l'activité immobilière dont les évolutions sont difficilement prévisibles ; et,

³⁶ Avis n° 25-A-09 du 31 juillet 2025 susvisé, paragraphes 465 et 466.

³⁷ Conseil Constitutionnel, décision n° 2025-316 L du 6 novembre 2025.

- les difficultés rencontrées par les offices créateurs au cours de leurs premières années d'activité pour développer une activité économique pérenne. Comme établi dans l'avis n° 25-A-09 du 31 juillet 2025 susvisé, leurs performances économiques sont en moyenne inférieures à celles des offices installés, tant en termes de nombre d'actes réalisés, que de chiffres d'affaires et de résultat³⁸. L'Autorité entend donc limiter l'impact de la nouvelle vague de nominations sur les offices créés au cours de la période 2024-2026.

47. En outre, comme mentionné précédemment, l'augmentation du potentiel de nominations à l'horizon 2034, tel que calculé par l'Autorité, est principalement liée à une période de croissance exceptionnelle (2021-2022), qu'il est peu probable de voir se reproduire à court terme.

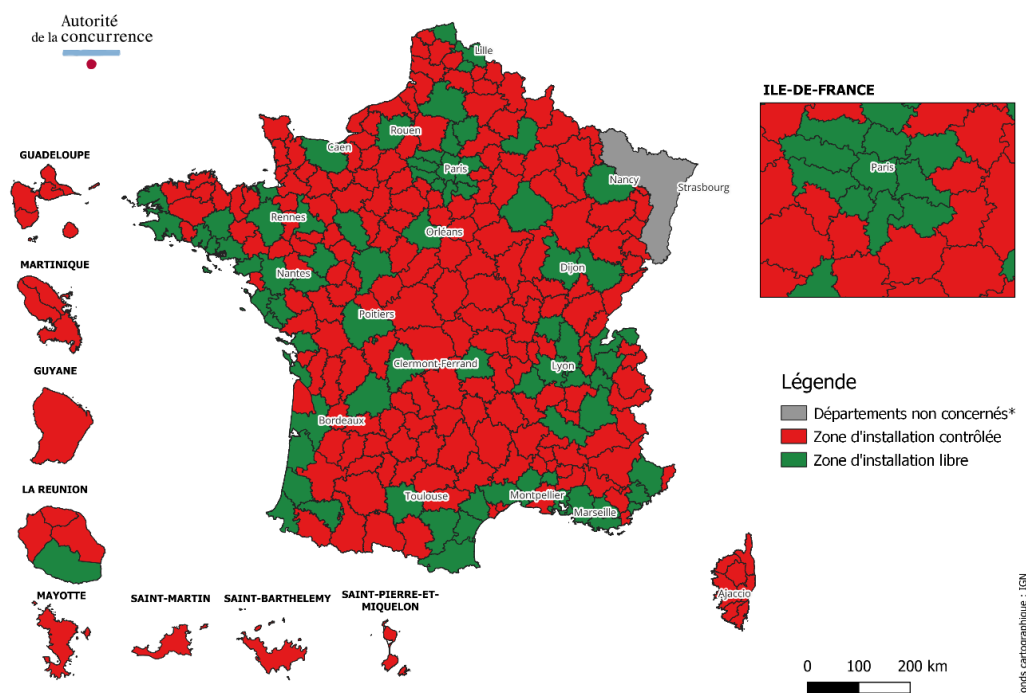
4. LA PROPOSITION DE CARTE ET LES RECOMMANDATIONS QUANTITATIVES DE L'AUTORITE

48. Compte tenu des éléments présentés ci-dessus, et par souci de prudence, l'Autorité recommande la création d'offices supplémentaires permettant l'installation libérale de 261 nouveaux notaires sur la période de validité de la prochaine carte (2026-2031). Elle propose donc de définir 82 zones d'installation libre (zones vertes) et 211 zones d'installation contrôlée (zones rouges).

49. La représentation graphique de la proposition de carte de l'Autorité est la suivante :

³⁸ Avis n° 25-A-09 du 31 juillet 2025 susvisé, paragraphes 187, 188, 198 et 199.

Figure 6 – Proposition de carte des zones d’installation pour la profession de notaire sur la période 2026-2031



**En application de l’exception prévue au VII de l’article 52 de la loi Croissance et activité.*

50. Les recommandations quantitatives pour chaque zone d’installation assorties à la proposition de carte sont présentées, en annexe 2, sous forme de tableau et, en annexe 3, sous forme de carte interactive. Elles doivent être lues de la façon suivante :

- pour les zones représentées en vert sur la carte ci-dessus : « [a]u vu des caractéristiques de la zone, l’Autorité de la concurrence recommande la création d’un nombre d’offices permettant l’installation libérale de [...] nouveaux notaires pour la période 2026-2031 » ; et,
- pour les zones représentées en rouge sur la carte ci-dessus : « [a]u vu des caractéristiques de la zone, l’Autorité de la concurrence estime que, sauf exception, il ne peut être créé de nouveaux offices sans porter atteinte à la continuité de l’exploitation des offices existants et à la qualité du service rendu ».

Sur la période 2026-2031, l’Autorité recommande l’installation de 261 nouveaux notaires libéraux dans 82 zones d’installation libre (« zones vertes »), tandis que 211 zones seront d’installation contrôlée (« zones rouges »).

5. LES PROPOSITIONS METHODOLOGIQUES SOULEVEES PAR LE CSN

51. Au mois de janvier 2026, le CSN a formulé plusieurs propositions d’évolution des critères utilisés par l’Autorité afin d’élaborer ses propositions de cartes et formuler ses recommandations quantitatives de créations de nouveaux offices.

52. Si l'Autorité considère qu'il convient d'écarter d'emblée plusieurs de ces propositions, elle entend toutefois mener une analyse approfondie de trois d'entre elles lors de l'instruction de la prochaine carte. À cet égard, l'Autorité regrette la soumission tardive de ces suggestions, qui n'a pas permis qu'elles fassent l'objet d'une instruction conclusive.

a) Les propositions non retenues par l'Autorité

La prise en compte des notaires salariés

53. Selon le CSN, « [l]es notaires salariés doivent d'une manière ou d'une autre être intégrés dans la quantification de l'offre de services notariés »³⁹.
54. En premier lieu, l'Autorité rappelle que la loi *Croissance et activité* vise uniquement l'accroissement de notaires libéraux⁴⁰. En effet, il ressort des dispositions de l'article 52 que l'objectif de la loi est la création d'offices nouveaux sur le territoire. Si elle évoque l'augmentation du nombre de professionnels, il ne s'agit pas d'augmenter indifféremment le nombre de notaires nommés, mais bien, parmi ceux-ci, les titulaires d'offices.
55. À cet égard, dans le rapport d'information sur l'application de la loi *Croissance et activité* déposé à l'Assemblée nationale le 22 mars 2016, on peut lire que le critère des notaires salariés « est réversible : un nombre élevé de professionnels salariés par office pourrait être interprété par l'Autorité de la concurrence comme le signe d'une offre de service suffisante qui n'exigerait pas la création de nouveaux offices ; au contraire, il pourrait être considéré comme le signe d'un vivier potentiel de candidats à l'installation. Votre président-rapporteur estime que cette seconde interprétation doit primer la première, le but de la liberté d'installation étant également de permettre au maximum de notaires salariés qui le souhaitent de s'installer à leur compte ».
56. En outre, le Conseil d'État statuant au contentieux a rappelé que si l'Autorité ne peut retenir d'autres critères que ceux listés au I de l'article 1^{er} du décret n° 2016-216 du 26 février 2016 susvisé, « elle n'est pas tenue de prendre en considération tous les critères prévus » par cet article et a ainsi « pu légalement ne pas prendre en compte le critère tiré du nombre de notaires salariés »⁴¹.
57. En second lieu, au-delà de l'objectif de la loi de faciliter l'accès à l'exercice libéral de la profession, l'Autorité considère que les notaires salariés ne contribuent pas à l'animation de la concurrence entre les offices. En effet, un notaire salarié n'est pas en concurrence avec un notaire libéral dans la mesure où il n'a pas de participation au capital de l'office, ne peut avoir de clientèle personnelle et n'a pas de voix délibérative pour l'adoption des décisions stratégiques de gestion et de développement de l'office.
58. En conséquence, **à cadre légal constant, l'Autorité considère que la prise en compte des notaires salariés dans l'offre de service n'est ni possible, ni souhaitable.**

La prise en compte des projets d'associations

59. Pour rappel, en dehors de la nomination dans un office créé, il existe deux autres modalités d'accès à l'exercice libéral de la profession notariale : la nomination dans un office vacant

³⁹ CSN, cotes 150-158.

⁴⁰ Avis n° 16-A-13 du 9 juin 2016 susvisé, pages 67-69.

⁴¹ Conseil d'État, décision n° 403815 du 16 octobre 2017, considérant 17.

et la nomination « sur présentation » dans un office existant, soit en remplacement d'un titulaire, soit par association. Or, le CSN critique le fait que l'Autorité ne prenne pas en considération les « *prévisions de nominations de notaires libéraux hors loi croissance (par association spontanée en particulier)* »⁴².

60. L'Autorité estime inappropriée la prise en compte de cette variable dans la mesure où elle apparaît, d'une part, difficile à recueillir et, d'autre part, peu fiable. En outre, l'Autorité rappelle qu'elle prend en compte les nominations « *hors loi croissance* » à chaque nouvelle instruction, car elle s'appuie sur les effectifs libéraux les plus récents.

Le risque de sur-dotation en notaires de certaines zones d'installation

61. Selon le CSN, le manque de notaires dans certaines zones d'installation pourrait être compensé par l'excès d'offre de service dans les zones limitrophes (compte tenu de la compétence nationale des notaires).
62. Un tel raisonnement remet en cause la taille des zones d'installation, définies à partir des zones d'emploi de l'Insee. En effet, il implique que la maille retenue devrait être plus large puisque des zones limitrophes pourraient appartenir au même marché pertinent. Or, une telle évolution serait contraire à la volonté constante du CSN d'une analyse de l'offre notariale à l'échelle du bassin de vie (soit une maille plus petite que la zone d'emploi).
63. En tout état de cause, l'Autorité a réinterrogé la taille de zones d'installation dans le cadre de l'avis n° 25-A-09 du 31 juillet 2025 susvisé et conclu que la zone d'emploi, conservait toute sa pertinence⁴³. Elle a, par exemple, constaté que la dématérialisation n'a pas, à ce stade, modifié les pratiques des clients, toujours attachés au contact direct avec leur notaire, au point d'élargir significativement la zone d'installation⁴⁴.
64. En l'absence d'élément nouveau, elle n'entend donc pas remettre en cause la taille des zones d'installation.

La modification du seuil 2 de chiffre d'affaires

65. Selon le CSN, le seuil 2 de chiffre d'affaires, qui correspond à 65 % du chiffre d'affaires par professionnel libéral déjà installé, constaté sur la période en cause, ne jouerait plus son rôle, à savoir de s'assurer que les nouveaux professionnels ne compromettent pas la viabilité économique des offices existants, conformément aux prescriptions de la loi *Croissance et activité*⁴⁵.
66. Or, il ressort des données d'activité des notaires que ce seuil conduit l'Autorité à retenir des recommandations plus basses dans une quarantaine de zones d'installation, dont celle de Paris. Il n'est donc pas inopérant et l'Autorité le maintient donc inchangé.

⁴² CSN, cotes 150-158.

⁴³ Avis n° 25-A-09 du 31 juillet 2025 susvisé, pages 88 à 108.

⁴⁴ Avis n° 25-A-09 du 31 juillet 2025 susvisé, paragraphes 355 et suivants.

⁴⁵ Avis n° 16-A-13 du 9 juin 2016 susvisé, pages 85-88.

b) Les propositions nécessitant une instruction approfondie

Le seuil 1 de chiffre d'affaires

67. Conformément à la position exprimée par le CSN, l'Autorité a de nouveau revalorisé, dans des proportions égales à l'inflation, le seuil 1 de chiffre d'affaires utilisé pour définir les recommandations quantitatives. Ainsi, après être passé de 450 000 euros à 502 000 euros en 2023 (pour prendre en compte l'inflation intervenue sur la période 2017-2022)⁴⁶, il est désormais fixé à 542 000 euros (pour intégrer l'inflation de la période 2023-2025).
68. En outre, dans l'avis n° 25-A-09 du 31 juillet 2025 susvisé, l'Autorité a considéré que dans l'hypothèse d'un passage de deux à cinq ans de la fréquence des cartes, *« cette période de temps pourrait justifier que l'Autorité revalorise automatiquement les seuils pour prendre en compte l'inflation »*⁴⁷.
69. Par ailleurs, le CSN considère que le seuil pourrait être réhaussé davantage en intégrant l'inflation anticipée sur les cinq ans à venir. Compte tenu du passage de deux à cinq ans de la fréquence des cartes, une telle évolution pourrait être justifiée.
70. En conséquence, les éventuelles implications de la prise en compte de prévisions d'inflation dans la méthode devront faire l'objet d'une instruction approfondie ainsi que, le cas échéant, ses modalités d'intégration à la méthode de calcul des recommandations.

La création d'un seuil 3 visant à préserver le développement des offices récemment créés

71. Le CSN propose la création d'un seuil 3 *« prenant en compte la spécificité des offices créés. [...] Pour les zones où le développement de ces offices serait inférieur à la médiane de l'ensemble des offices créés en France depuis 2017, il convient de placer la zone en rouge lors de la carte suivante »*⁴⁸.
72. L'Autorité rappelle qu'il est normal que tous les offices créés ne connaissent pas le même niveau de développement. En effet, la réussite d'une création d'entreprise dépend de nombreux facteurs⁴⁹. De plus, l'Autorité considère que l'allongement de la période de validité de la carte, de deux à cinq ans, devrait mécaniquement protéger le développement des offices créés.
73. Néanmoins, au cours des prochaines instructions, il conviendra d'analyser si cette évolution est suffisante ou s'il apparaît pertinent de modifier la méthode afin d'intégrer un critère de protection des offices en développement.

⁴⁶ Avis n° 23-A-10 du 7 juillet 2023 susvisé, paragraphe 153.

⁴⁷ Avis n° 25-A-09 du 31 juillet 2025 susvisé, paragraphe 404.

⁴⁸ CSN, cotes 150-158. Lors de la séance du Collège de l'Autorité de 2023, le CSN avait précisé la méthode qu'il décrit ici : *« le CA moyen des offices créés depuis 2017 par notaire libéral dans la zone doit être supérieur à la médiane (ou moyenne) des offices créés en France depuis 2017 »*.

⁴⁹ *« S'agissant de création d'entreprise, dans un secteur libéral, sans garantie sur la clientèle potentielle, le rôle de l'Autorité ne saurait, de toute évidence, être d'assurer a priori la viabilité des offices, qu'il s'agisse d'offices existants ou de nouveaux offices, y compris dans les zones d'installation libre. La décision de s'installer à son compte résulte de choix individuels, chaque postulant demeurant libre d'apprécier par lui-même l'attractivité d'une zone, d'établir son plan d'affaires à partir de sa propre étude de marché, mais également de vérifier ses capacités personnelles à gérer un office et à se constituer une clientèle »*, avis n° 16-A-13 du 9 juin 2016 susvisé, paragraphe 299.

La préservation du maillage territorial

74. Dans sa note du mois de janvier 2026, le CSN affirme que « [l]’objectif législatif de “renforcer la proximité” n’est pas pris en considération dans quelque critère que ce soit. Or, la distribution géographique de l’offre de services notariés est parfaite sur le territoire. [...] Cette densité est extrêmement forte en milieu urbain et semi-urbain, et forte en milieu rural où elle dépasse clairement celle des services publics de proximité (La Poste, Gendarmerie nationale, Trésoreries de la DGFIP, etc.) ».
75. La remarque du CSN implique que l’objectif de la loi *Croissance et activité* de renforcement de la proximité de services notariaux est atteint, voire dépassé. À cet égard, si la densité notariale a crû de façon plus importante en zone urbaine, l’Autorité rappelle que ses recommandations de créations d’offices se sont concentrées dans ces zones dans la mesure où elle a constaté en 2016 qu’elles étaient relativement moins bien dotées. À titre illustratif, la zone de Paris comptait 11 notaires libéraux pour 100 000 habitants en 2016, soit moins que la moyenne nationale qui était de 14. En 2024, elle a rattrapé la moyenne nationale, qui s’établit désormais à 18. Si l’Autorité continue d’y recommander des créations d’offices, c’est parce qu’elle prend en considération d’autres critères, notamment les prévisions d’évolution de la population et le niveau d’activité des offices de la zone.
76. En outre, les zones d’installation situées en outre-mer présentent toujours une faible densité notariale. En effet, parmi les dix zones d’installation présentant la plus faible densité notariale, neuf sont ultra-marines. En outre-mer, la densité notariale est comprise entre 0 et 19 notaires libéraux pour 100 000 habitants, la moyenne étant de 8. Le manque de notaires apparaît particulièrement préoccupant dans des zones comme Mayotte et la Guyane, où la densité notariale est respectivement de 0 et 2 et qui font face à des défis sociaux et économiques majeurs. Une analyse spécifique de ces territoires pourrait être menée par l’Autorité afin, le cas échéant, d’y renforcer la densité notariale⁵⁰.
77. Il résulte de ce qui précède qu’un critère relatif à la densité notariale est susceptible de compléter utilement la méthode de l’Autorité d’estimation du besoin en nouveaux professionnels. Une instruction approfondie est requise afin de vérifier cette hypothèse et, le cas échéant, de déterminer comment un tel critère pourrait être intégré.
78. En outre, l’Autorité considère qu’une telle évolution pourrait également répondre à la préoccupation formulée par le CSN s’agissant des zones qui ont connu une forte croissance de leurs effectifs⁵¹.

B. LES RECOMMANDATIONS QUALITATIVES DE L’AUTORITÉ

79. À titre liminaire, l’Autorité indique que, dans le cadre des avis n° 23-A-10 du 7 juillet 2023 et n° 25-A-09 du 31 juillet 2025 susvisés, un certain nombre de recommandations qualitatives ont déjà été émises s’agissant de la profession de notaire. Aussi, dans le cadre

⁵⁰ Deux offices ont été créés en Guyane dans le cadre de la loi *Croissance et activité* et aucun à Mayotte.

⁵¹ Dans sa note du mois de janvier 2026, le CSN suggère la mise en place d’« [u]n écrêtement des offices à créer dans les zones ayant connu une dynamique supérieure à la moyenne [...] Le CSN demande que les créations d’offices nouveaux cessent dans les zones où l’offre de services notariés (notaires salariés compris) a doublé depuis 2015 (moyenne +80% France entière). Ce critère permettrait de tenir compte de la variation très forte de densité d’implantations et de nombre de notaires observée notamment dans des zones urbaines ».

du présent avis, aucune nouvelle recommandation ne sera formulée tandis que l'Autorité réitère la plupart de ses recommandations qui n'ont pas encore été suivies d'effet.

80. De plus, compte tenu de la modification de la fréquence de révision des cartes, l'Autorité met en exergue la recommandation n° 4 de l'avis n° 25-A-09 du 31 juillet 2025. En effet, il serait utile qu'avant la fin de validité des prochaines cartes, le Gouvernement procède à l'alignement de la durée du mandat des personnalités qualifiées avec la nouvelle durée de validité des cartes, soit cinq ans.
81. En outre, dans son avis n° 25-A-09 du 31 juillet 2025, l'Autorité a recommandé que leur mandat soit renouvelable une fois et qu'il soit étendu à toute saisine consultative de l'Autorité concernant les professions du droit mentionnées à l'article L. 444-1 du code de commerce ainsi que les avocats au Conseil d'État et à la Cour de cassation.
82. De même, l'Autorité rappelle que, dans le cas d'un allongement de la périodicité des cartes à cinq ans, elle a recommandé au Gouvernement que les arrêtés de nomination continuent d'intervenir dans les deux ans suivant le tirage au sort (recommandation n° 8 de l'avis n° 25-A-09 du 31 juillet 2025). Cette recommandation vise à laisser le temps aux nouveaux offices de se développer avant l'instruction du prochain avis rendu par l'Autorité. Afin de ne pas faire peser sur la DACS une charge de travail trop importante et de rendre possible la mise en œuvre d'une telle mesure, le nombre de candidatures par personne pourrait être limité. Par le passé, l'Autorité s'est déjà prononcée en faveur d'une telle disposition⁵².
83. La présente section s'attache donc à dresser un état des lieux des recommandations déjà émises.

1. LES RECOMMANDATIONS EMISES DANS L'AVIS N° 23-A-10 DU 7 JUILLET 2023

Intitulé de la recommandation	Observations
Suivie d'effet – Recommandation n° 1 : pour le prochain arrêté établissant la carte 2023-2025 ⁵³ , prévoir une disposition reflétant la réalité de la méthode appliquée par la DACS pour l'instruction des demandes de nomination.	L'arrêté du 27 février 2024 ⁵⁴ décrit plus fidèlement la façon dont les zones sont instruites, à savoir des zones les moins attractives aux zones les plus attractives. De plus, tant que les nominations d'une zone ne sont pas terminées, la zone suivante n'est pas instruite.
Réitérée – Recommandation n° 2 : supprimer la faculté de saisir l'instance professionnelle nationale pour le contrôle de l'honorabilité figurant à l'article 52 du décret n°73-609 du 5 juillet 1973.	La DACS n'identifie pas, à ce stade, de difficulté particulière à l'adoption de cette recommandation ⁵⁵ .

⁵² Avis n° 18-A-08 du 31 juillet 2018 susvisé, paragraphes 151 et suivants.

⁵³ En réalité, la carte a été prise pour la période 2024-2026.

⁵⁴ Arrêté du 27 février 2024 pris en application de l'article 52 de la loi n° 2015-990 du 6 août 2015 susvisée pour la profession de notaire.

⁵⁵ Cotes 92 et 125.

Intitulé de la recommandation	Observations
Réitérée – Recommandation n° 3 : allonger le délai entre la nomination et la prestation de serment de 1 mois à 3 mois.	La DACS estime qu'un délai court permet de nommer un professionnel plus rapidement au deuxième tour et de remplir les objectifs fixés. Elle reconnaît toutefois qu'un allongement permettrait aux cours d'appel les plus sollicitées de réaliser les prestations de serment dans le délai imparti ⁵⁶ . En outre, la DACS précise que si un tel allongement était envisagé, il devrait alors concerner toutes les professions judiciaires et juridiques.
Non-réitérée – Recommandation n° 4 : clarifier les règles applicables en matière de sollicitation personnalisée des notaires et les assouplir, de manière à permettre aux professionnels de communiquer efficacement sur leur offre de service, de se faire connaître et de développer leur clientèle, sous réserve des règles déontologiques.	L'Autorité prend acte du fait que ces recommandations n'ont pas été reprises dans le cadre de la refonte de déontologie et de la discipline des notaires ⁵⁷ .
Non-réitérée – Recommandation n° 5 : veiller à ce que le cadre juridique applicable à la sous-traitance et à la mutualisation d'activités par des offices de notaire n'apporte pas de restrictions indues à la liberté d'organisation de leur activité par les professionnels concernés et, tout particulièrement, n'impose pas de freins disproportionnés au développement des offices créés.	L'Autorité prend acte du fait que ces recommandations n'ont pas été reprises dans le cadre de la refonte de déontologie et de la discipline des notaires, ce qui semble être à rebours de la jurisprudence de l'Union européenne, comme déjà indiqué dans l'avis n° 25-A-09 susvisé ⁵⁸ . Néanmoins, l'Autorité salue la suppression de la procédure d'agrément des sites internet des offices notariaux.
Réitérée - Recommandation n° 6 : ajouter les données suivantes à la liste des données collectées dans les conditions fixées par l'annexe 4-2 de l'article A. 444-203 du code de commerce : le « nombre d'actes » (ventilé par grandes catégories), l'âge et le sexe des titulaires ou associés, la localisation et le nombre de bureaux annexes.	Les modalités de mise en œuvre de cette recommandation n'ont pas encore été expertisées par les administrations.

⁵⁶ Cote 92.

⁵⁷ Depuis le 1^{er} février 2024, la profession de notaire est dotée d'un code de déontologie (décret n° 2023-1297 du 28 décembre 2023 relatif au cadre de déontologie des notaires) et de règles professionnelles (arrêté du 29 janvier 2024 portant approbation des règles professionnelles des notaires et du règlement professionnel du notariat).

⁵⁸ Cour de Justice de l'Union européenne, arrêt du 18 janvier 2024, Lietuvos notarų rūmai e.a. (C-128/21, EU:C:2024:49), point 63. À cet égard, l'Autorité rappelle que l'adoption d'une mesure de nature législative ou réglementaire contraire au droit de l'Union pourrait engager la responsabilité de la France dans le cadre d'un recours en manquement devant la Cour de Justice de l'Union européenne.

Intitulé de la recommandation	Observations
Réitérée – Recommandation n° 7 : prévoir un outil de suivi de l'activité des bureaux annexes, en imposant une ventilation des produits et des charges entre l'office principal et son (ou ses) bureau(x) annexe(s), dans le cadre de la mise en place de la comptabilité analytique prévue par le II de l'article R. 444-20 du code de commerce.	Si l'objectif de disposer d'informations sur l'activité des bureaux annexes est partagé par la DACS et la Direction générale de la Concurrence, de la Consommation et de la Répression des fraudes (DGCCRF), le moyen le plus pertinent d'y parvenir n'a pas encore été identifié ⁵⁹ .
Réitérée – Recommandation n° 8 : favoriser l'implication et la représentation des notaires exerçant dans des offices créés dans les diverses instances représentatives de la profession et les fonctions d'inspection.	Les notaires nommés en application de la loi <i>Croissance et activité</i> représentent 16 % des élus des instances représentatives, mais 36 % de l'effectif global des notaires libéraux en exercice en 2024 ⁶⁰ . Le CSN a indiqué qu'il a engagé des démarches pour permettre une meilleure représentativité des notaires créateurs dans les instances professionnelles ⁶¹ .

2. RECOMMANDATIONS EMISES DANS L'AVIS N° 25-A-09 DU 31 JUILLET 2025

Intitulé de la recommandation	Observations
Réitérée - Recommandation n° 1 : pour limiter les erreurs, renforcer la précision des données mentionnées au tableau du I de l'annexe 4-2 de l'article A. 444-203 du code de commerce.	Une réflexion conjointe doit être menée à cet égard par la DACS et la DGCCRF en s'appuyant, le cas échéant, sur les résultats de la mission IGF-IGJ en cours sur l'évaluation des mesures de la loi <i>Croissance et activité</i> portant sur les professions réglementées du droit ⁶² .
Réitérée - Recommandation n° 2 : imposer aux ordres la vérification des émoluments et des honoraires.	La DACS estime que cette vérification pourrait être effectuée dans le cadre des inspections d'offices, qui portent notamment sur la comptabilité de l'office et sur le respect des tarifs en vigueur ⁶³ .

⁵⁹ Cote 87.

⁶⁰ Cotes 111 et 112.

⁶¹ Cotes 111 et 112.

⁶² Cotes 87 et 126.

⁶³ Cotes 87 et 126. Depuis, le 1^{er} janvier 2025, de nouvelles grilles d'inspection sont en vigueur (décret n° 2024-906 du 10 octobre 2024 relatif aux inspections des officiers publics et ministériels).

Intitulé de la recommandation	Observations
Réitérée - Recommandation n° 4 : étendre la durée et le périmètre du mandat des personnalités qualifiées du Collège de l'Autorité visées aux articles L. 462-4-1 et L. 462-4-2 du code de commerce.	La DACS et la DGCCRF sont favorables à cette recommandation ⁶⁴ .
Réitérée - Recommandation n° 5 : étendre le dispositif de liberté d'installation prévu par la loi <i>Croissance et activité</i> à l'Alsace-Moselle.	La DACS travaille à l'élaboration d'un dispositif qui s'appuierait sur une analyse de l'Autorité pour le nombre et la localisation des offices à créer tout en conservant certaines spécificités locales (non-patrimonialité des offices, passage devant la commission de présentation...) ⁶⁵ .
Suivie d'effet - Recommandation n° 7 : allonger la périodicité minimale des avis à cinq ans.	Par décision n° 2025-316 L du Conseil Constitutionnel du 6 novembre 2025, la disposition relative à la fréquence de révision des cartes a été délégalisée. Le décret n° 2025-1273 du 22 décembre 2025 a ainsi allongé leur périodicité de deux à cinq ans.
Réitérée - Recommandation n° 8 : continuer de prendre les arrêtés de nominations dans les deux ans suivant le tirage au sort.	Une limitation du nombre de candidatures par personne pourrait être envisagée afin de maintenir le traitement des nominations dans un délai de deux ans ⁶⁶ .
Non-réitérée – Recommandation n° 10 : instaurer par décret un cadre réglementaire de la CVO (contribution volontaire obligatoire) strict et lisible, énonçant notamment les formes concrètes d'aides autorisées, la répartition équitable des sommes entre aides au maintien et aides à l'installation des professionnels ainsi que l'obligation pour le ministre de la Justice de déterminer par arrêté les zones géographiques pouvant bénéficier des aides.	L'Autorité prend acte du fait qu'il n'est pas envisagé, à ce stade, d'encadrer davantage la CVO. Elle indique qu'un ciblage des aides sur les offices appartenant aux premiers déciles, en termes de chiffre d'affaires par exemple, permettrait de toucher à la fois les offices récemment créés et les plus fragiles.
Réitérée - Recommandation n° 18 : intégrer au régime de transmission annuelle des données une ventilation par catégorie ou sous-catégorie de prestations.	Les modalités de mise en œuvre de cette recommandation n'ont pas encore été expertisées par les administrations ⁶⁷ .

⁶⁴ Cotes 87 et 127.

⁶⁵ Cotes 88 et 127.

⁶⁶ Cotes 88-89 et 127.

⁶⁷ Cotes 126 et 127.

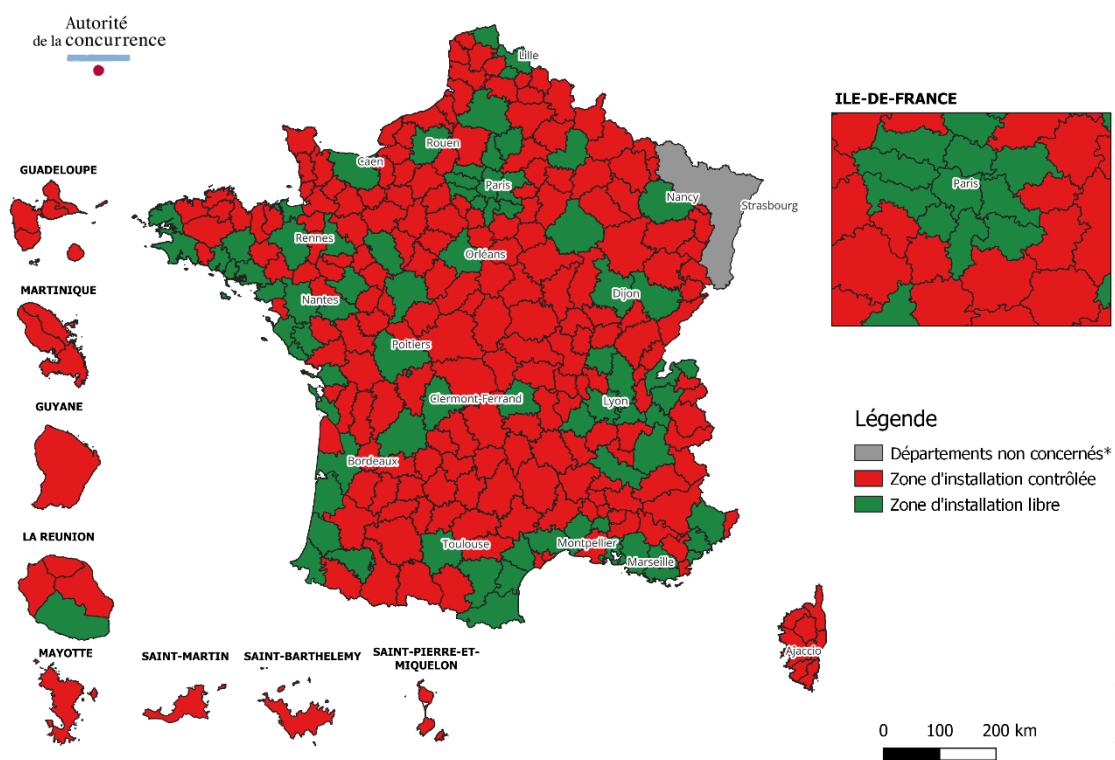
Intitulé de la recommandation	Observations
Réitérée - Recommandation n° 24 : intégrer à l'article A. 444-203 et son annexe 4-2 du code de commerce la transmission des données relatives aux coûts supportés par les offices.	Les modalités de mise en œuvre de cette recommandation n'ont pas encore été expertisées par les administrations ⁶⁸ .

Conclusion

84. Depuis le précédent avis adopté en 2023, la hausse de l'offre notariale se poursuit. Au 31 octobre 2025, on dénombre 12 361 notaires exerçant à titre libéral, en hausse de 6 % par rapport au mois d'avril 2023. Entre le mois de janvier 2016 et le mois d'octobre 2025, cette hausse se porte à 42 %.
85. Suivant l'évolution du nombre de mutations immobilières, les résultats économiques des notaires ont été excellents en 2021 et en 2022, puis se sont dégradés en 2023 et en 2024. Ainsi, le chiffre d'affaires total de la profession a connu un pic à plus de 10 milliards d'euros en 2022, avant de décroître de 11 % en 2023 et de reculer encore de 4 % en 2024. En 2025, la situation semble se stabiliser, le marché immobilier montrant des signes d'amélioration (+ 10 % du nombre de ventes de logements anciens⁶⁹).
86. Ces éléments conduisent l'Autorité à adopter une approche prudente concernant les recommandations de créations de nouveaux offices de notaires, qui sont formulées pour la première fois pour une période quinquennale. L'Autorité propose au Gouvernement une carte prévoyant l'installation libérale de 261 nouveaux notaires dans 82 zones du territoire sur la période 2026-2031, dont la représentation graphique est la suivante :

⁶⁸ Cotes 126.

⁶⁹ Données de la DGFIP (MEDOC) traitées par l'Inspection générale de l'Environnement et du développement durable (IGEDD). Le nombre de ventes de logements anciens de l'année 2025 correspond aux nombres de ventes cumulées entre les mois de janvier et de novembre 2025.



87. Enfin, l'Autorité salue les deux avancées, conformes à des recommandations formulées dans ses précédents avis, à savoir une meilleure description dans l'arrêté établissant la carte de la méthode appliquée par la DACS pour l'instruction des demandes de nomination, ainsi que la création d'un statut de notaire remplaçant au sein des règles professionnelles.
88. Toutefois, l'Autorité relève que le dispositif de liberté d'installation peut encore être amélioré et reconduit douze précédentes recommandations émises dans ses avis n° 23-A-10 et n° 25-A-09, qui n'ont pas encore été suivies d'effet. Dans le cadre de l'allongement de la périodicité des cartes, l'Autorité appelle particulièrement l'attention du Gouvernement sur les deux recommandations suivantes :
- aligner la durée du mandat des personnalités qualifiées sur la nouvelle durée de validité des cartes ; et,
 - procéder aux créations d'offices dans un délai, idéalement de deux ans, qui permette à l'Autorité de disposer d'un certain recul sur le développement des nouveaux offices avant de statuer sur la vague suivante.

Délibéré sur le rapport oral de Mme Alix de Loustal, M. Henri de Baudouin, Mme Lucile Fournereau, rapporteurs, et l'intervention de Mme Leila Benalia, rapporteure générale adjointe, par M. Benoît Cœuré, président, M. Thibaud Vergé, M. Vivien Terrien et Mme Anne Wachsmann-Guigon, vice-présidents, et M. Walid Chaiehloudj et Mme Camille Chaserant, membres.

La chargée de séance,

Le président,

Sophie Caillieu-Helaiem

Benoît Cœuré

© Autorité de la concurrence

Annexes

Annexe 1 – Synthèse de la consultation publique

Annexe 2 – Recommandations quantitatives par zone d'installation (tableau)

Annexe 3 – [Recommandations quantitatives par zone d'installation \(carte interactive\)](#)

AVIS N° 26-A-03

ANNEXE 1

**« SYNTHÈSE DE LA CONSULTATION PUBLIQUE SUR LA
LIBERTÉ D'INSTALLATION DES NOTAIRES »**

SOMMAIRE

I.	LA PRESENTATION DE LA CONSULTATION PUBLIQUE	34
II.	LE PROFIL DES CONTRIBUTEURS.....	35
A.	LE STATUT DES CONTRIBUTEURS.....	35
B.	LA RÉPARTITION PAR TRANCHES D'ÂGE	36
III.	LES QUESTIONS POSEES AUX PERSONNES REMPLISSANT LES CONDITIONS POUR EXERCER LA PROFESSION DE NOTAIRE	36
A.	LES QUESTIONS POSÉES À TOUS LES RÉPONDANTS DE LA CATÉGORIE	37
B.	LES QUESTIONS POSÉES AUX NOTAIRES LIBÉRAUX	37
1.	LE RECOURS A L'INTELLIGENCE ARTIFICIELLE GENERATIVE	37
2.	LE RECOURS A LA DEMATERIALISATION	38
C.	LES QUESTIONS POSÉES AUX NOTAIRES EXERÇANT DANS UN OFFICE CRÉÉ DANS LE CADRE DE LA LOI <i>CROISSANCE ET ACTIVITÉ</i>	38
1.	LES PERSPECTIVES DE DEVELOPPEMENT DES OFFICES	38
2.	LA SPECIALISATION	38
3.	LA CONJONCTURE ECONOMIQUE	39
4.	LA CLIENTELE DES OFFICES CREES.....	39
IV.	LES QUESTIONS COMMUNES A L'ENSEMBLE DES CONTRIBUTEURS	39
A.	L'EXTENSION DU DISPOSITIF DE L'ARTICLE 52 DE LA LOI CROISSANCE ET ACTIVITÉ AUX DÉPARTEMENTS DE L'ALSACE-MOSELLE	39
B.	LA FRÉQUENCE DES CARTES.....	39
C.	LA CONJONCTURE ÉCONOMIQUE.....	40
V.	RAPPEL DES QUESTIONS POSEES	41

II. La présentation de la consultation publique

89. L'Autorité de la concurrence (ci-après « l'Autorité ») a mené, du 1^{er} septembre au 2 octobre 2025, la consultation publique prévue au deuxième alinéa de l'article L. 462-4-1 du code de commerce, issu de la loi n° 2015-990 du 6 août 2015 pour la croissance, l'activité et l'égalité des chances économiques (ci-après la « loi *Croissance et activité* »).
90. Dans la perspective de l'élaboration d'une nouvelle proposition de carte des zones d'implantation, assortie de recommandations sur le rythme de création de nouveaux offices notariaux, elle a invité tous les acteurs intéressés à formuler des observations et à répondre à un sondage en ligne, composé de 44 questions ciblées en fonction du statut des contributeurs.
91. Un total de 401 contributeurs a été dénombré. Après vérifications, 389 contributions exploitables⁷⁰ ont finalement été retenues pour l'analyse, échantillon comparable à celui du dernier avis qui comptait 399 contributions exploitables. L'Autorité a également été destinataire de 9 contributions écrites reçues par courriels.
92. L'échantillon de 389 contributions comprend 214 notaires titulaires ou associés d'offices (notaires libéraux). Plus précisément, on recense 146 notaires libéraux installés préalablement à la loi *Croissance et activité* et 68 notaires nommés en application de cette loi. Les autres répondants sont principalement des notaires salariés (52 contributions) ou des notaires diplômés à la recherche d'un emploi ou exerçant une autre profession (37 contributions). Enfin, parmi les 86 « autres » contributeurs restants, 48 répondants ne remplissent pas les conditions requises pour exercer la profession de notaire.
93. Sur l'ensemble des contributeurs, 52 % sont des femmes. 33 % des répondants ont entre 40 et 49 ans et 35 % ont entre 30 et 39 ans. Pour les notaires libéraux installés dans des offices nouvellement créés, on recense 47 % de femmes. Par ailleurs, ces derniers sont légèrement plus jeunes, puisque 59 % d'entre eux ont déclaré avoir entre 30 et 44 ans, contre 54 % pour l'ensemble des notaires libéraux.
94. La synthèse des réponses à la consultation publique s'articule autour des sections suivantes : le profil des contributeurs (III), les questions posées aux personnes remplissant les conditions pour exercer la profession de notaire (IV) et, enfin, les questions s'adressant à tous les contributeurs (V).
95. La dernière partie rappelle la liste des questions de la consultation publique ainsi que le nombre de réponses pris en compte pour calculer les pourcentages exprimés dans la présente synthèse (VI). Ces derniers sont calculés en fonction du nombre de réponses effectivement apportées, sans tenir compte des réponses laissées vides par les contributeurs ne souhaitant pas se prononcer sur certaines des questions posées.

⁷⁰ Les contributions qui n'ont pas pu être exploitées correspondent notamment à des doublons ou des réponses incohérentes avec la catégorie professionnelle déclarée en début de sondage.

III. Le profil des contributeurs

A. LE STATUT DES CONTRIBUTEURS

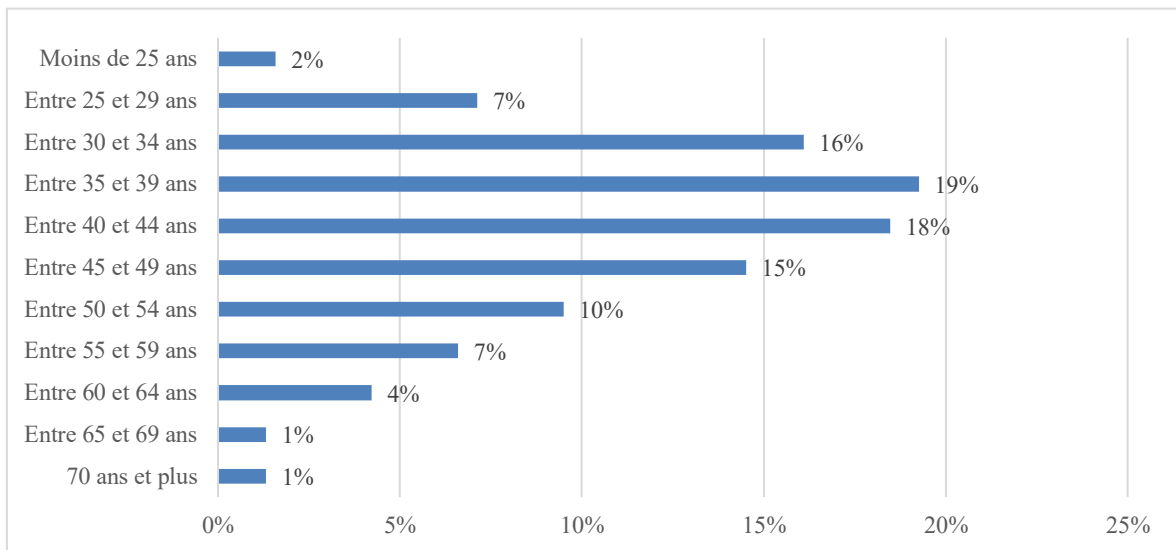
96. La consultation publique a suscité, cette année encore, un fort engouement de la part des personnes remplissant les conditions requises pour exercer la profession de notaire, puisqu'ils représentent 88 % des contributeurs (soit 341 contributions).

Statut des contributeurs remplissant les conditions requises pour exercer la profession de notaire	Femmes	en %	Hommes	en %	Total
Notaire titulaire d'un office individuel	37	56 %	29	44 %	66
Notaire associé(e) en exercice dans une société titulaire d'un office	57	39 %	91	61 %	148
Notaire salarié(e)	32	62 %	20	38 %	52
Notaire diplômé(e) à la recherche d'un emploi	14	71 %	6	29 %	20
Notaire diplômé(e) exerçant une autre profession	12	70 %	5	30 %	17
Autre	19	50 %	19	50 %	38
Total	171	51 %	170	49 %	341

97. Parmi ces contributeurs, on dénombre 51 % de femmes. Les contributrices exercent majoritairement la profession à titre libéral (55 %). 19 % d'entre elles sont des notaires salariées.
98. Dans l'ensemble, les notaires libéraux représentent une large majorité des contributeurs remplissant les conditions requises pour exercer la profession (63 %), suivis par les notaires salariés (15 %). Les autres contributeurs remplissant les conditions requises pour exercer la profession sont des diplômés notaires (11 %) et des répondants dont le statut est « autre » (11 %) (dont 4 en tant que représentant d'une personne morale).
99. Enfin, les 48 contributeurs ne remplissant pas les conditions requises pour exercer la profession de notaire (soit 12 % des répondants) sont en majorité des étudiants engagés dans un cursus préparant aux fonctions de notaire (33 %) et des employés (ou anciens employés) d'une étude notariale (31 %).

B. LA RÉPARTITION PAR TRANCHES D'ÂGE

100. La répartition par tranches d'âge de tous les contributeurs, à l'exception des personnes morales, soit 379 répondants, est la suivante :



101. Un peu plus des trois quarts des répondants ont moins de 50 ans (77 %). Plus précisément, la proportion de répondants de moins de 50 ans s'élève à :

- 73 % pour l'ensemble des notaires libéraux,
- 84 % pour les notaires libéraux exerçant dans les offices nouvellement créés,
- 83 % pour les notaires salariés, et,
- 85 % pour les notaires diplômés à la recherche d'un emploi.

IV. Les questions posées aux personnes remplissant les conditions pour exercer la profession de notaire

102. Parmi les 341 répondants qui remplissent les conditions requises pour exercer la profession de notaire (88 % des répondants), il y a notamment 148 notaires associés dans une société titulaire d'un office (43 %), 66 notaires titulaires d'un office individuel (19 %), 52 notaires salariés (15 %), 20 notaires diplômés à la recherche d'un emploi (6 %) et 17 notaires diplômés exerçant une autre profession (5 %).

A. LES QUESTIONS POSÉES À TOUS LES RÉPONDANTS DE LA CATÉGORIE

103. S'agissant tout d'abord de la candidature à la nomination dans un office créé en 2023-2025, 89 répondants indiquent avoir effectué une candidature. Parmi eux, 88 % ont candidaté dans 1 à 10 zones d'installation, 8 % ont candidaté dans 11 à 20 zones d'installation et seulement 4 % ont candidaté dans plus de 20 zones d'installation.
104. Parmi les personnes ayant candidaté au cours de la période 2023-2025, 55 % déclarent que leurs candidatures sont classées en rang non utile, 11 % ont désormais un office en activité, 10 % se sont désistés, 6 % indiquent que leur dossier est en cours de traitement par la Chancellerie et 5 % sont en attente d'être nommés au Journal Officiel ou bien de prêter serment. Enfin, 12 % des candidats ne précisent pas l'état de leurs candidatures.
105. 88 répondants sur 341 (soit 26 %) souhaitent candidater lors de la prochaine vague de créations d'offices. Près de 60 % d'entre eux étaient déjà candidats à la nomination dans un office créé au cours de la période 2023-2025.
106. Les principales raisons invoquées pour candidater à une nomination dans un office créé dans le cadre de la prochaine carte sont : développer l'activité de l'office dans lequel le répondant exerce (55 %), exercer dans une autre zone géographique (20 %) et accéder à l'exercice libéral de la profession (15 %). De plus, les zones d'installation privilégiées par les répondants sont : Provence-Alpes-Côte d'Azur (16 %), Nouvelle-Aquitaine (14 %), Île-de-France (13 %) et Auvergne-Rhône-Alpes (12 %).

B. LES QUESTIONS POSÉES AUX NOTAIRES LIBÉRAUX

1. LE RECOURS À L'INTELLIGENCE ARTIFICIELLE GÉNÉRATIVE

107. Près de la moitié des répondants (49 %) estiment que l'impact de l'intelligence artificielle générative⁷¹ (ci-après « l'IAG ») sur la profession notariale est positif. À l'inverse, 29 % le qualifient de neutre et 22 % de négatif. De plus, 41 % des répondants déclarent utiliser l'IAG dans le cadre de leurs activités quotidiennes.
108. Parmi les personnes qui utilisent l'IAG dans le cadre de leurs activités quotidiennes, 24 % l'utilisent pour effectuer des recherches juridiques et/ou de la synthèse de données. Elle est aussi utilisée pour effectuer de la collecte de données et/ou de la production de contenus (14 %), de l'analyse de données (12 %) et du tri de données (10 %).
109. Le principal avantage de l'IAG souligné par les répondants est la possibilité de dégager plus de temps pour les tâches à valeur ajoutée et pour la relation avec le client.

⁷¹ L'intelligence artificielle générative permet, à l'aide de plateformes ou logiciels, de produire du contenu sous diverses formes (textes, son, vidéo) en réponse à la requête d'un utilisateur. Appliquée au notariat, elle peut permettre de faciliter les activités de recherche juridique, de synthèse et de rédaction. Par ailleurs, elle peut permettre au notaire, à l'aide de techniques d'analyse de texte, d'extraire automatiquement des données de documents nécessaires à la conduite d'un dossier, en vue de leur collecte, leur tri, leur analyse, ou encore leur synthèse.

2. LE RECOURS A LA DEMATERIALISATION

- 110. 88 % des répondants déclarent établir des actes authentiques électroniques à distance. Parmi les notaires ayant recours à ce type d'acte, plus de 50 % en ont établi entre 1 et 50 en 2023. La même année, 16 % en ont réalisé entre 51 et 100 et 13 % en ont fait plus de 300. Les résultats sont similaires pour l'année 2024.
- 111. De plus, 76 % des répondants ont recours à la signature par procuration électronique à distance. Parmi eux, les deux tiers ont signé entre 1 et 10 actes authentiques par procuration électronique à distance en 2023. La même année, 14 % en ont signé entre 11 et 20, tandis que 7 % en ont signé plus de 50. En 2024, le nombre d'actes signés par ce procédé est en légère augmentation.
- 112. Par ailleurs, 84 % des répondants exerçant dans un office créé avant la loi *Croissance et activité* utilisent cette procédure, contre 61 % des répondants dont les offices ont été créés en application de cette loi.

C. LES QUESTIONS POSÉES AUX NOTAIRES EXERÇANT DANS UN OFFICE CRÉÉ DANS LE CADRE DE LA LOI *CROISSANCE ET ACTIVITÉ*

- 113. Les 73 contributeurs qui exercent dans un office créé dans le cadre de la loi *Croissance et activité* sont, pour 68 d'entre eux, des notaires libéraux et, pour les 5 restants, des notaires salariés.
- 114. S'agissant des notaires libéraux, 32 ont été nommés à la suite de l'arrêté du 16 septembre 2016 (première carte), 16 à la suite de l'arrêté du 3 décembre 2018 (deuxième carte), 11 à la suite de l'arrêté du 11 août 2021 (troisième carte) et 9 à la suite de l'arrêté du 27 février 2024 (quatrième carte). De plus, 57 % sont titulaires d'un office individuel et 43 % sont associés dans une société titulaire d'un office.

1. LES PERSPECTIVES DE DEVELOPPEMENT DES OFFICES

- 115. Concernant le développement des offices créés dans le cadre de la loi *Croissance et activité*, pour les 73 notaires interrogés (dont 5 notaires salariés), la principale perspective envisagée est l'association. Ils sont une minorité à envisager le développement d'une société pluri-professionnelle, le recours à de nouvelles formes sociales ou encore la fusion.
- 116. Près de 80 % des répondants n'ont pas rejoint, ou n'envisagent pas de rejoindre, une société titulaire de plusieurs offices. À l'inverse, les 13 répondants qui se sont engagés dans cette voie, ou envisagent de le faire, justifient principalement cette évolution par la mutualisation des ressources et des compétences.

2. LA SPECIALISATION

- 117. Près de la moitié des notaires exerçant dans un office créé dans le cadre de la loi *Croissance et activité* ont développé, ou envisagent de développer, une spécialisation (36 répondants).
- 118. Les spécialités concernées sont, par ordre décroissant d'intérêt : « famille », « entreprises et activités économiques » et « immobilier ».

3. LA CONJONCTURE ECONOMIQUE

119. Au cours des 5 prochaines années, 51 % des notaires exerçant dans un office créé dans le cadre de la loi *Croissance et activité* envisagent une baisse du volume d'activité de leur office. À l'inverse, 34 % anticipent une hausse et 15 % une stagnation.

4. LA CLIENTELE DES OFFICES CREES

120. Selon les notaires exerçant dans un office créé dans le cadre de la loi *Croissance et activité*, les moyens couramment utilisés pour se faire connaître et développer la clientèle sont : le bouche-à-oreille, les réseaux personnels et le site internet de l'office. De manière moins fréquente, les répondants utilisent les réseaux sociaux, la signalétique et la publication dans la presse écrite et les annuaires.
121. La majorité des répondants déclarent que plus de la moitié de leur clientèle se situe dans la zone d'installation de l'office.

V. Les questions communes à l'ensemble des contributeurs

A. L'EXTENSION DU DISPOSITIF DE L'ARTICLE 52 DE LA LOI CROISSANCE ET ACTIVITÉ AUX DÉPARTEMENTS DE L'ALSACE-MOSELLE

122. Sur les 389 répondants à la consultation publique, plus de la moitié sont favorables à l'extension du dispositif de l'article 52 de la loi *Croissance et activité* aux départements de l'Alsace-Moselle.
123. Parmi les répondants favorables à cette extension, 90 % indiquent être en faveur de l'harmonisation des conditions d'aptitude et de formation applicables aux notaires en remplaçant le concours de droit local par une épreuve spéciale de droit local intégrée à l'examen professionnel.

B. LA FRÉQUENCE DES CARTES

124. 74 % des répondants estiment que les cartes devraient être révisées moins souvent. Seulement 9 % des répondants considèrent que les cartes devraient être révisées plus souvent et 18 % que la fréquence actuelle est adaptée.

C. LA CONJONCTURE ÉCONOMIQUE

125. 62 % des répondants anticipent une baisse, voire une forte baisse, du volume d'activité des notaires dans les 5 prochaines années. Seulement 13 % d'entre eux anticipent une hausse, ou une forte hausse, et 25 % estiment que le volume d'activité sera stable.
126. Les nouvelles compétences du notaire en matière d'apostille ne sont, pour 90 % des répondants, pas susceptibles de faire évoluer à la hausse l'activité des notaires.

VI. Rappel des questions posées

n°	Question	Nombre de réponses exploitées	dont « Ne se prononce pas »
Questions posées à tous les contributeurs			
Identité et coordonnées du contributeur			
Q1	Civilité *	389	
Q2	Identité *	389	
Q3	À quel titre participez-vous à la présente consultation publique ? *	389	
Q4	Coordonnées électroniques *	389	
Q5	Coordonnées téléphoniques *	389	
Q6	Coordonnées postales *	389	
Q7	Tranches d'âge *	389	
Questions posées aux personnes autres que celles remplissant les conditions requises pour exercer la profession de notaire			
Identité – Précision			
Q8	Vous répondez au présent questionnaire en tant que : *	48	
Q9	Dénomination de la structure concernée *	32	
Questions posées aux personnes remplissant les conditions requises pour exercer la profession de notaire			
Identité – Précision			
Q10	Vous répondez au présent questionnaire en tant que : *	341	
Q11	L'office dans lequel vous exercez a été créé : *	266	
Candidature à la création d'offices 2023-2025			
Q12	Avez-vous candidaté à la création d'un office au cours de la période 2023 – 2025 ? *	341	
Q13	<u>Si oui à Q12 :</u> Dans combien de zones d'installation vous êtes-vous porté candidat ? *	89	
Q14	<u>Si oui à Q12 :</u> Quel est l'état actuel de votre candidature ? *	89	
Candidature à la création d'offices 2026-2028			
Q15	Souhaitez-vous candidater à la création d'un office au cours de la prochaine période biennale 2026-2028 ? *	341	70
Q16	<u>Si oui à Q15 :</u> Pourquoi envisagez-vous de candidater à la création d'un office en 2026-2028 ? *	88	

n°	Question	Nombre de réponses exploitées	dont « Ne se prononce pas »
Q17	<u>Si oui à Q15 :</u> Idéalement, dans quelle zone d'installation et quelle commune souhaiteriez-vous créer votre office (merci d'indiquer votre réponse en lettres) ?	88	6
Pour les notaires exerçant à titre libéral (titulaire ou associé)			
L'intelligence artificielle générative			
Q18	Selon vous, quel est l'impact de l'IAG sur la profession notariale ?	214	25
Q19	Avez-vous recours à l'IAG dans le cadre de votre activité quotidienne ?	214	21
Q20	<u>Si oui à Q19 :</u> Pour quelles tâches utilisez-vous l'IAG ?	80	
Q21	Selon vous, quels avantages présente le recours à l'IAG ?	214	
Les actes dématérialisés			
Q22	Les notaires peuvent établir des actes authentiques électroniques à distance. Avez-vous recours à ce type d'actes ?	214	17
Q23	<u>Si oui à Q22 :</u> Combien d'actes électroniques à distance avez-vous authentifié en 2023 ?	173	
Q24	<u>Si oui à Q22 :</u> Quelle proportion (en %) cela représente-t-il sur l'ensemble des actes authentiques signés en 2023 ?	173	
Q25	<u>Si oui à Q22 :</u> Combien d'actes électroniques à distance avez-vous authentifié en 2024 ?	173	
Q26	<u>Si oui à Q22 :</u> Quelle proportion (en %) cela représente-t-il sur l'ensemble des actes authentiques signés en 2024 ?	173	
Q27	Une partie peut signer une procuration électronique authentique qui lui permettra de se faire représenter lors de la signature de l'acte. Vos clients ont-ils recours à cette procédure ?	214	27
Q28	<u>Si oui à Q27 :</u> Combien d'actes authentiques ont été signés par le biais d'une procuration électronique authentique en 2023 ?	143	
Q29	<u>Si oui à Q27 :</u> Quelle proportion (en %) cela représente-t-il sur l'ensemble des actes authentiques signés en 2023 ?	143	
Q30	<u>Si oui à Q27 :</u> Combien d'actes authentiques ont été signés par le biais d'une procuration électronique authentique en 2024 ?	143	
Q31	<u>Si oui à Q27 :</u> Quelle proportion (en %) cela représente-t-il sur l'ensemble des actes authentiques signés en 2024 ?	143	

n°	Question	Nombre de réponses exploitées	dont « Ne se prononce pas »
Pour tous les notaires exerçant dans un office créé dans le cadre de la loi <i>Croissance et activité</i>			
Le développement des offices créés dans le cadre de la loi <i>Croissance et activité</i>			
Q32	Quelles sont les perspectives de développement de votre office ?	73	
Q33	Avez-vous rejoint ou envisagez-vous de rejoindre une société titulaire de plusieurs offices ?	73	11
Q34	<u>Si oui à Q33 :</u> Pour quelle(s) raison(s) ?	13	
Q35	Avez-vous développé ou envisagez-vous de développer une (des) spécialité(s) qui concerne(nt) une activité en monopole ? *	73	
Q36	<u>Si oui à Q35 :</u> Veuillez indiquer la (les) spécialité(s) ? *	36	
Q37	Comment envisagez-vous l'évolution du volume d'activité de votre office au cours des 5 prochaines années ? *	73	8
Q38	Quels moyens utilisez-vous pour vous faire connaître et développer votre clientèle ?	73	
Q39	Quelle est la part approximative en % de votre clientèle située :	73	
Questions posées à tous les contributeurs			
Extension du dispositif loi <i>Croissance et activité</i> aux départements de l'Alsace-Moselle			
Q40	Êtes-vous favorable à l'extension du dispositif de l'article 52 de la loi <i>Croissance et activité</i> aux départements de l'Alsace-Moselle ?	389	
Q41	<u>Si oui à Q40 :</u> Êtes-vous favorable à l'harmonisation des conditions d'aptitude et de formation applicables aux notaires en remplaçant le concours de droit local par une épreuve spéciale de droit local intégrée à l'examen professionnel.	200	
Fréquence des cartes			
Q42	Actuellement, les cartes relatives à la liberté d'installation des notaires sont révisées tous les deux ans. Cette fréquence vous semble-t-elle adaptée ? *	389	
Conjoncture économique			
Q43	Comment anticipez-vous l'évolution du volume d'activité des notaires dans les 5 prochaines années ?	389	17
Q44	Est-ce que les nouvelles compétences du notaire en matière d'apostille sont susceptibles de faire évoluer à la hausse l'activité des notaires ?	389	37
Q45	Si vous avez d'autres observations concernant le futur avis et la future proposition de carte de l'Autorité, nous vous prions de bien vouloir les transmettre à l'adresse email suivante : SERVICE-CONCURRENCE-6@autoritedelaconcurrence.fr .		

AVIS N° 26-A-03

ANNEXE 2

**« TABLEAU RECAPITULATIF DES RECOMMANDATIONS PAR ZONE
D'INSTALLATION LIBRE »**

Zone d'installation	Nouveaux professionnels libéraux à nommer dans des offices créés
Avignon	1
Mâcon	1
Creil	1
Pontivy-Loudéac	1
Périgueux	1
Royan	1
Le Chablais	1
Compiègne	1
Dunkerque	1
Lens	1
Troyes	1
Cholet	1
La Roche-sur-Yon	1
Auray	1
Dax	1
Béziers	1
Carcassonne-Limoux	1
Le Sud	1
Les Sables-d'Olonne	1
Limoges	1
Narbonne	1
Pau	1
Brignoles	1
Martigues-Salon	1
Meaux	1
Le Mans	1
Nîmes	1
Valence	1
Besançon	1
Challans	1
Bourgoin-Jallieu	1
Bourg-en-Bresse	1
Saint-Étienne	1
Fréjus	1

Zone d'installation	Nouveaux professionnels libéraux à nommer dans des offices créés
Melun	1
Laval	1
Lorient	1
Quimper	1
Poitiers	1
Roubaix-Tourcoing	1
Évry	2
Saint-Malo	2
La Teste-de-Buch	2
Perpignan	2
Marne-la-Vallée	2
Amiens	2
Orléans	2
Tours	2
Angers	2
Saint-Nazaire	2
Dijon	2
Vannes	2
Chambéry	2
Brest	2
La Rochelle	2
Clermont-Ferrand	2
Rouen	2
Roissy	3
Reims	3
Cergy-Vexin	3
Nancy	3
Caen	3
Saclay	3
Aix-en-Provence	3
Annecy	3
Bayonne	4
Versailles-Saint-Quentin	4
Toulon	4

Zone d'installation	Nouveaux professionnels libéraux à nommer dans des offices créés
Grenoble	4
Le Genevois Français	4
Seine-Yvelinoise	4
Cannes	5
Montpellier	5
Lille	6
Marseille	7
Nice	7
Toulouse	7
Rennes	9
Nantes	9
Bordeaux	10
Lyon	17
Paris	57
TOTAL	261