



**SYNTHESE DE L'AVIS 16-A-13 du 8 juin 2016**

**relatif 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**

**SOMMAIRE**

- I. LE CADRE LÉGAL ET RÉGLEMENTAIRE**
- II. LA DÉLIMITATION DES ZONES D'INSTALLATION**
- III. ÉTAT DES LIEUX DE L'OFFRE ET DE L'IMPLANTATION NOTARIALES**
- IV. LA DÉTERMINATION DES ZONES D'INSTALLATION LIBRE ET D'INSTALLATION CONTRÔLÉE**
- V. LES RECOMMANDATIONS DE L'AUTORITÉ**

## I. LE CADRE LÉGAL ET RÉGLEMENTAIRE

Officiers publics et ministériels, les notaires sont nommés par le garde des Sceaux dans un office existant, vacant ou créé. Avant l'entrée en vigueur de la loi du 6 août 2015 pour la croissance, l'activité et l'égalité des chances économiques (dite « loi Macron »), le nouveau titulaire était soit présenté par son prédécesseur dans l'office existant, soit sélectionné par concours pour les offices créés ou vacants. Ces règles ont conduit à un malthusianisme de fait, se traduisant par un vieillissement de la profession, des barrières à l'entrée dirimantes pour les jeunes diplômés, et un maillage territorial inadapté. Ce constat a notamment été mis en évidence par plusieurs rapports<sup>1</sup>, dont un avis de l'Autorité de la concurrence (ci-après « l'Autorité »)<sup>2</sup>, adopté en amont des débats parlementaires. Depuis, les pouvoirs publics ont modernisé les règles d'accès aux offices de notaire.

L'article 52 de la loi Macron prévoit un principe de liberté d'installation régulée. Dans ce cadre, l'Autorité propose aux ministres de la justice et de l'économie une carte qui identifie :

- Des zones d'installation libre (« vertes »), « où l'implantation d'offices apparaît utile pour renforcer la proximité ou l'offre de services ». Les demandes des candidats à l'installation remplissant les conditions prévues ont vocation à être acceptées, dans la limite du rythme de création recommandé.
- Des zones d'installation contrôlée (« orange ») : dans le reste du territoire, où aucun besoin de création n'a été identifié *a priori*, le ministre de la justice ne peut refuser une demande de nomination dans un nouvel office que si elle est susceptible de « porter atteinte à la continuité de l'exploitation des offices existants et à compromettre la qualité du service rendu ». Le refus ministériel est motivé. Il intervient après un avis de l'Autorité de la concurrence rendu public.

Les zones concernées recouvrent l'ensemble des départements de métropole, à l'exception de ceux du Bas-Rhin, du Haut-Rhin et de la Moselle. En outremer, les départements de la Guadeloupe, de la Guyane, de la Martinique, de La Réunion et de Mayotte sont tous concernés, ainsi que les collectivités de Saint-Barthélemy, Saint-Martin, Saint Pierre et Miquelon et Wallis-et-Futuna.

La carte définitive est arrêtée conjointement par les deux ministres. Elle est révisée tous les deux ans.

Pour déterminer ces zones, un décret du 26 février 2016 a prévu deux catégories de critères, permettant respectivement d'évaluer le niveau et les perspectives d'évolution de l'offre et de la demande :

- *Critères d'offre* : nombre et localisation des offices installés, chiffre d'affaires, nombre de professionnels nommés, nombre et localisation des offices vacants, âge des professionnels en exercice ;

---

<sup>1</sup> Rapport IGF n°2012-M-057-03 « Les professions réglementées » ; Rapport de M. Richard Ferrand, parlementaire en mission auprès du ministre de l'Économie, de l'Industrie et du Numérique, « Professions réglementées - Pour une nouvelle jeunesse » - octobre 2014.

<sup>2</sup> Avis 15-A-02, § 361 et s.

- *Critères de demande* : caractéristiques démographiques ; situation économique ayant une incidence directe sur l'activité des professionnels dont l'évolution des marchés immobiliers et fonciers, et du nombre de mariages et de décès.

L'objectif de la carte est de créer de nouveaux offices pour mieux répondre aux besoins de la population et des entreprises, et pour ouvrir des perspectives d'installation aux salariés, assistants et jeunes diplômés. Elle doit cependant être assortie de recommandations assurant la « *progressivité* » des créations, de manière à « *ne pas bouleverser les conditions d'activité des offices existants* ».

Pour élaborer cet avis, l'Autorité s'est appuyée sur environ 360 contributions à la consultation publique qu'elle a organisée en mars 2016 (article L. 462-4-1 du code de commerce).

## II. LA DÉLIMITATION DES ZONES D'INSTALLATION

Le décret du 26 février 2016 prévoit de délimiter les zones « *en tenant compte de la localisation géographique des usagers auxquels les professionnels fournissent habituellement des prestations et du lieu d'exécution de la prestation* ».

L'Autorité a par conséquent identifié des subdivisions territoriales dont les dimensions sont pertinentes pour mener une analyse économique locale de l'offre et de la demande de services notariaux.

### • La définition des marchés pertinents des services notariaux

La définition du « marché pertinent géographique » des services notariaux passe par l'examen de la « zone de chalandise » des offices, c'est-à-dire l'espace géographique d'où provient l'essentiel de leur clientèle. À quelques exceptions près, les notaires ont une compétence nationale. Il leur est toutefois interdit « *de recevoir [...] leurs clients à titre habituel dans un local autre que leur étude* ». Bien que les rencontres avec le notaire soit peu fréquentes, les usagers tendent à choisir leur notaire en fonction de la distance à parcourir jusqu'à leur étude, mais également d'autres critères (relation de confiance, notoriété de l'office).

Aujourd'hui, la clientèle est localisée relativement près de l'office : 94 % des répondants à la consultation considèrent que l'échelon pertinent pour l'analyse est inférieur ou égal au département. Pour le CSN, « *plus de 80% de la clientèle est [située] à proximité immédiate de l'office, laquelle représente environ 73 % du chiffre d'affaires* » (rayon de 15 km autour de l'office). Ces résultats sont cohérents avec la dimension locale (plus large que la commune mais moins large que la Cour d'appel) retenue par la jurisprudence du Conseil d'État<sup>3</sup>.

Pour autant, certains clients institutionnels se tournent vers des offices plus éloignés, notamment des offices parisiens, pour répondre à des besoins spécifiques portant sur l'immobilier de grande valeur. L'analyse réalisée par l'Autorité des mutations immobilières portant sur des assiettes supérieures à 10 millions d'euros le confirme : en 2013, par exemple, 507 des 738 actes de ce type ont été reçus par des offices parisiens.

### • La recherche d'une subdivision territoriale adaptée à ce marché

---

<sup>3</sup> Conseil d'État, 12 février 2014, *SCP Gagnebien et Galibert e. a.*, Req. n° 365968, inédit au recueil Lebon.

En l'absence de recensement précis de la localisation de la clientèle des 4 571 offices notariaux implantés sur le territoire, l'Autorité a recherché, parmi les subdivisions territoriales existantes, celle qui s'approche le plus du marché géographique pertinent des prestations notariales. À cette fin, l'Autorité a successivement examiné l'adéquation des différentes segmentations territoriales prévues par l'organisation institutionnelle du territoire français, puis les zonages développés par l'Institut national de la statistique et des études économiques (ci-après « INSEE ») pour mener des études économiques locales.

Ont d'abord été exclues les subdivisions administratives. Les dimensions communale et départementale sont respectivement trop réduite et trop vaste pour correspondre à la zone d'attractivité économique des offices notariaux. S'il existe des échelons intermédiaires, supra-communaux et infra-départementaux, leur délimitation géographique s'explique par des raisons historiques (départements), et répond à des finalités politico-administrative (établissements publics de coopération intercommunale), administrative (arrondissements), ou électorales (cantons), bien davantage qu'à des finalités économiques. Ces échelons ne sont donc pas adaptés aux finalités de l'exercice de cartographie.

En revanche, les zonages d'études de l'INSEE (bassins de vie et zones d'emploi) répondent à ses objectifs :

- Le bassin de vie (« *plus petit territoire sur lequel les habitants ont accès aux équipements et services les plus courants* ») a toutefois une taille trop petite : le rayon théorique (9,1 km) est inférieur de plus d'un tiers à celui de la zone d'attractivité des offices évoquée dans la consultation publique (15 à 25 km). Aussi, 192 bassins de vie ne comportent-ils aucun office. Cette dimension coïncide donc davantage à la zone de chalandise de services d'usage plus courants que les services notariaux (boulangerie, école, médecin...).
- La zone d'emploi (« *espace géographique à l'intérieur duquel la plupart des actifs résident et travaillent* ») a donc été préférée. Il en existe 322 en France, d'un rayon médian théorique de 20,5 km, très proche des distances évoquées dans la consultation. Chaque zone d'emploi en France métropolitaine comporte au moins un office. Ces zones sont construites à partir des déplacements réels de population, font abstraction des circonscriptions administratives<sup>4</sup>, mais prennent à l'inverse en compte les effets de la topographie sur les temps de déplacement. L'Autorité estime que la fréquence limitée de recours aux notaires justifie des déplacements au moins égaux à ceux accomplis quotidiennement par les actifs de la zone pour se rendre à leur travail.

Le concept de zone d'emploi est particulièrement adapté à la mise en œuvre de politiques territoriales. Il est d'ailleurs de plus en plus souvent employé par les pouvoirs publics lorsque les flux de déplacements locaux, notamment ceux entre le domicile et le travail, influencent la politique à mener, et notamment pour déployer des professionnels de santé libéraux sur le territoire, en particulier ceux auxquels les usagers recourent peu fréquemment, comme les sages-femmes libérales.

---

<sup>4</sup> Une zone d'emploi peut comprendre des communes de plusieurs départements ou régions contigus.

### **Conclusion sur la délimitation des zones**

L'Autorité a considéré que les zones d'emploi constituent les subdivisions territoriales actuellement les plus adaptées à une analyse locale des marchés de prestations notariales. Elles tiennent compte de la localisation géographique des usagers auxquels les notaires fournissent habituellement des prestations et du lieu d'exécution de ces prestations. Lors de la révision de la carte, une dimension plus large pourrait toutefois être retenue pour tenir compte des évolutions des technologies (dématérialisation de la relation-clients et nouvelles méthodes d'organisation du travail en réseau).

Pour la présente proposition de carte, les zones d'installation ont été ainsi définies :

- Pour la France métropolitaine, elles ont le même périmètre géographique que les zones d'emploi référencées par l'INSEE, à l'exception de celles situées dans le Bas-Rhin, le Haut-Rhin et la Moselle (non prises en compte) ou à cheval entre la Moselle, la Meurthe-et-Moselle et les Vosges (communes mosellanes non prises en compte).
- Dans les DOM-COM, les spécificités suivantes ont été prises en compte :
  - o En Guadeloupe, en Martinique, en Guyane, à La Réunion et à Mayotte, certaines zones d'emploi ont été réunies pour tenir compte des reports de demande des territoires actuellement sans office ;
  - o À Saint-Barthélemy, Saint-Martin, Saint-Pierre et Miquelon et Wallis-et-Futuna, le périmètre géographique de la collectivité d'outremer a été retenu (les zones d'emploi n'ont pas encore été définies).

### **III. ÉTAT DES LIEUX DE L'OFFRE ET DE L'IMPLANTATION NOTARIALES**

#### **• Une distorsion entre stock de diplômés et la capacité d'accueil des offices**

Plus de 12 000 étudiants ont été diplômés notaires entre 2005 à 2015. Leurs perspectives d'exercice libéral sont réduites : le nombre d'offices est resté stable et seulement 1 500 notaires supplémentaires ont été recensés sur la période (dont 900 salariés). Au cours des 10 prochaines années, le renouvellement des générations libèrera 1 800 places environ, de sorte qu'en l'absence de créations, plus de 8 000 notaires diplômés devront exercer d'autres fonctions (notaires assistants, Clercs ou exercice d'une autre activité). L'accès à l'exercice libéral semble donc largement fermé. Ce phénomène n'a été que partiellement atténué par la création de postes de notaires salariés. Ce problème de débouchés pour les diplômés notaires est économiquement sous-optimal.

La forte implication de la profession dans le processus de créations d'offices explique ces blocages et le fonctionnement malthusien du régime antérieur. L'application progressive d'un nouveau modèle de régulation, fondé sur un principe de libre-installation, est de nature à enrayer ce phénomène.

#### **• Un maillage territorial fort dans les territoires ruraux, mais un déficit d'offres dans les zones densément peuplées**

La répartition des offices est inégale sur le territoire.

En valeur absolue, la présence notariale est plus forte dans les zones urbaines : certaines zones d'installation en Corse ne comptent par exemple que 2 offices, alors que Paris en dénombre 290 (734 notaires libéraux). En termes de densité, toutefois, la présence notariale est plus forte en milieu rural. Par rapport à leur population, les zones du Nord et de l'Est de la France, de même que l'Île-de-France (hors Paris), territoires urbains et denses en population, sont relativement peu couverts. Les zones plus rurales du Sud-ouest, de Normandie ou des Alpes sont celles où la densité notariale est la plus forte. Il y a en France, en moyenne, 13 notaires libéraux pour 100 000 habitants, mais seulement 5 notaires pour 100 000 habitants en Seine-Saint-Denis, contre 21 dans l'Aveyron.

Le maillage territorial est réel, mais il ne coïncide pas avec l'évolution des besoins de la population. Il conduit à des inégalités : la forte demande des zones densément peuplées est moins bien couverte. Jusqu'ici, les pouvoirs publics ont décidé des implantations en étroite concertation avec les instances professionnelles. Force est de constater que cette cogestion n'a pas permis un développement adapté de l'offre notariale dans les zones densément peuplées.

Le sous-dimensionnement actuel de l'offre notariale dans les grandes agglomérations emporte des risques économiques<sup>5</sup> : dégradation de la qualité du service (temps réduit consacré à chaque acte) ; formation de files d'attente ; différenciation du service rendu aux usagers ; biais dans la négociation entre les professionnels et leur tutelle.

L'installation d'offices dans ces zones densément peuplées apparaît donc souhaitable pour améliorer l'offre de service et la proximité.

- **Un taux de marge élevé, y compris dans les zones les moins dynamiques**

Les taux de marge des différentes structures d'exercice du notariat sont relativement homogènes. Ils sont élevés, quelles que soient les régions. Alors que le taux de rentabilité moyen de l'économie française est de 8 %, les marges du notariat sont, dans 80 % des zones d'installation, comprises entre 25 et 37 %. Certaines zones se distinguent par des taux de marge particulièrement élevés, notamment Outre-mer ou en Île-de-France.

Ceci s'explique par la régulation tarifaire antérieure, qui visait à assurer une rentabilité minimale à chaque office, indépendamment de son environnement économique. Un tarif réglementé uniforme sur le territoire, calibré pour assurer un revenu suffisant aux offices situés dans les secteurs où la demande est la plus faible, a conduit à fixer le tarif moyen à un niveau élevé, au détriment des usagers. Si la couverture du territoire national par les notaires a bien été assurée par le passé, elle l'a été à un coût trop élevé.

Le zonage proposé par l'Autorité assurera une meilleure répartition de l'offre notariale sur le territoire. Il protégera également le maillage territorial et la présence notariale dans les zones rurales : seules les zones de forte demande pourront voir de nouveaux notaires s'installer. Ces arrivées seront sources d'amélioration de l'offre et de la proximité de services. Le niveau actuel de marge permet sans difficulté d'envisager un accroissement du nombre des professionnels dans ces zones.

---

<sup>5</sup> Sur ce point, voir le Rapport n°2012-M-057-03 de l'Inspection Générale des Finances, tome II, annexe IV

- **L'hétérogénéité du chiffre d'affaires et des revenus sur le territoire**

Le chiffre d'affaires et le résultat par office et par notaire libéral sont en revanche très hétérogènes selon les zones. Ces écarts résultent de l'implantation actuelle des offices : les notaires étant relativement plus nombreux dans des secteurs économiquement les moins dynamiques, ces zones présentent des chiffres d'affaires plus faibles. C'est notamment le cas dans certaines zones du Sud-ouest ou de Normandie. À l'inverse, les notaires situés en Île-de-France, en Corse et dans le Sud-est de la France enregistrent les plus hauts niveaux de chiffre d'affaires moyens. Ceci s'explique par la faible densité notariale, mais également par les prix élevés de l'immobilier dans ces régions. Les émoluments sont en effet proportionnels au montant des transactions immobilières.

Selon les zones, on constate un écart de 1 à 4 en faveur des notaires des grandes agglomérations et du littoral. Les chiffres d'affaires moyens par notaire dépassent 1 000 000 euros dans sept zones d'emploi, toutes franciliennes, corses ou alsaciennes<sup>6</sup>. L'examen du résultat annuel<sup>7</sup> par notaire associé présente également une forte hétérogénéité entre zones : il s'étale de 82 179 euros à 451 529 euros, soit un écart de 1 à 5.

Ce constat a deux implications. D'une part, il confirme que le contrôle des implantations opéré jusqu'ici a permis à presque tous les offices de dégager des chiffres d'affaires et des résultats significatifs. D'autre part, il confirme que, dans certaines zones, l'insuffisance de l'offre a conduit les associés des trop rares offices présents à obtenir des résultats individuels très élevés.

- **Les gains escomptés du développement de l'offre de services notariaux**

La littérature économique considère qu'une réglementation restrictive limite non seulement la concurrence entre les prestataires de services, mais réduit également les incitations des professionnels à travailler de manière efficace par rapport aux coûts, à abaisser leurs prix, à améliorer la qualité ou à offrir des services innovants.

L'accroissement du nombre de notaires libéraux dans les zones où la demande est forte améliorera, par définition, leur proximité avec les clients. Il limitera la saturation parfois observée. Il améliorera la qualité du service rendu, notamment en facilitant l'accès au notaire (relation plus personnalisée, traitement des dossiers plus approfondi, meilleur suivi des clients, réduction des délais de prise de rendez-vous et de rédaction des actes). Il permettra également de diversifier l'offre en développant de nouvelles prestations (gestion de patrimoine, droit des affaires...). L'émulation concurrentielle sera source de gains de productivité pour les professionnels, qui pourront en transférer une partie à leurs clients sous forme de gains de pouvoir d'achat grâce aux possibilités de remise prévues par la nouvelle réglementation.

Les effets seront également positifs sur le marché du travail : les candidats diplômés notaires accèderont plus aisément à l'exercice libéral de la profession ; le recrutement de personnel qualifié par les nouveaux offices compensera d'éventuels départs des offices en place. Les installations ne concernant que des zones où l'activité est soutenue, il sera possible

---

<sup>6</sup> L'Alsace n'est toutefois pas concernée par le présent exercice de cartographie.

<sup>7</sup> Ce revenu correspond dans la plupart des cas à un revenu brut.

d'y développer une activité notariale en investissant de nouveaux champs d'activité (par exemple, la gestion de patrimoine ou le droit des affaires).

#### **IV. LA DÉTERMINATION DES ZONES D'INSTALLATION LIBRE ET D'INSTALLATION CONTRÔLÉE**

- **Les objectifs des deux catégories de zones**

Les zones d'installation libre, où « *l'implantation d'offices apparaît utile pour renforcer la proximité ou l'offre de services* », et les zones d'installation contrôlée sont définies en miroir.

La carte proposée par l'Autorité rapprochera la régulation des implantations dans les zones d'installation libre d'une logique de marché tout en préservant les équilibres nécessaires à l'accomplissement de missions d'intérêt général. S'agissant d'une profession libérale, la liberté d'installation permettra de créer de nouvelles études et d'améliorer la qualité de service là où sont les besoins des usagers. Toutefois, le souci du législateur de veiller à préserver le maillage territorial a été entendu : l'accès aux services notariaux sera garanti indépendamment du lieu de résidence, notamment dans les zones d'installation contrôlée, où chaque candidature sera soumise à une étude locale approfondie pour s'assurer *ex-ante* que les offices existants ne verront pas leurs conditions d'exercice « *bouleversées* » par l'arrivée d'un concurrent.

- **L'examen des caractéristiques de l'offre et de la demande dans chacune des zones**

##### ***La prise en compte de l'offre***

L'Autorité n'a pas pris en compte les notaires salariés dans l'analyse. Seuls les notaires libéraux disposent d'un pouvoir de décision dans la gestion de l'office : le notaire salarié ne peut pas avoir de clientèle personnelle<sup>8</sup>, ne détient pas de part du capital de l'office, ni donc de voix délibérative pour l'adoption des décisions stratégiques (par exemple : les remises pratiquées sur les émoluments proportionnels). Si les nominations de notaires salariés ont fortement augmenté ces dernières années (68 % des nominations depuis 2010), le nombre d'offices n'a que très peu varié. Le nombre d'offreurs demeurant inchangé, les gains de productivité réalisés n'ont pas profité aux clients, mais renforcé la rente de situation des offices en place. Or l'article 52 de la loi Macron vise explicitement l'implantation d'offices.

À l'instar du rapporteur de la mission d'information commune sur l'application de cette loi, M. le député Richard Ferrand<sup>9</sup>, l'Autorité considère que la présence massive de salariés est plus le signe d'un excès de demande et d'une offre insuffisante de prestations notariales. Ces notaires salariés constituent en outre un vivier de futurs candidats à l'installation. Leurs contributions évoquent d'ailleurs le salariat comme un statut davantage subi que choisi. La rémunération mensuelle d'un notaire salarié (4 000 euros par mois) est en outre quatre fois inférieure à celle d'un notaire libéral (16 000 euros par mois).

L'Autorité n'a tenu compte que des offices principaux, et non pas des bureaux annexes, pour lesquels les données n'étaient pas disponibles. En effet, même si ces bureaux annexes ont le

---

<sup>8</sup> Art. 2 du décret n°93-82 du 15 janvier 1993.

<sup>9</sup> Voir le rapport d'étape du 22 mars 2016.



plus souvent une activité réduite par rapport à l'office principal, l'absence d'obligation de tenir une comptabilité ne permet pas d'affiner l'analyse. Cependant, 85 % des 1 322 bureaux annexes étant situés dans la même zone d'implantation que l'office principal, et les 15 % restants étant situés dans des communes proches de l'office principal, les conclusions de l'analyse locale ne seraient vraisemblablement pas modifiées.

Enfin, l'Autorité a tenu compte des 17 offices créés et des 17 offices supprimés depuis le 31 décembre 2014, date à laquelle les dernières informations statistiques sont actuellement disponibles.

Sur cette base, deux indicateurs ont été retenus par l'Autorité pour définir l'offre sur un territoire donné :

- le nombre de notaires libéraux installés ;
- le chiffre d'affaires par notaire titulaire ou associé, qui tient compte tant du nombre que de la rémunération des actes traités par le notaire, qui peut varier entre les zones (par exemple, selon le prix de l'immobilier ou les caractéristiques de la clientèle) mais n'est pas impacté par le mode d'imposition (impôt sur les revenus ou sur les sociétés) ou les qualités de gestionnaire des dirigeants de la structure d'exercice.

### ***La prise en compte de la demande***

Il résulte de l'analyse économétrique conduite par l'Autorité que les principales variables démographiques et économiques<sup>10</sup> étudiées expliquent à plus de 90 % les évolutions du chiffre d'affaires des notaires. Toutefois, ces variables sont souvent fortement corrélées entre elles. C'est par exemple le cas des différentes variables démographiques : le nombre de décès ou de mariages varie en fonction de l'importance de la population.

En définitive, la variable explicative la plus synthétique reste la population. L'Autorité estime qu'une croissance de la population de 1 % correspond à une augmentation du chiffre d'affaires des notaires de la zone de 0,98 %. Le notariat est une activité de services, dont le volume dépend très fortement du nombre de « clients » présents dans la zone d'installation. La population fait par ailleurs l'objet de projections de l'INSEE pour chaque zone d'emploi. Ces données, ainsi que les résultats des offices sur la période 2010-2014, ont permis d'estimer l'évolution du chiffre d'affaires notarial jusqu'en 2024.

L'essentiel de l'activité notariale provient des marchés immobiliers et fonciers. Ces marchés sont fortement cycliques (cycles de 10 à 15 ans environ). Cette cyclicité a une incidence forte sur le chiffre d'affaires des notaires. Elle explique notamment la très forte hausse de leur rémunération depuis le début des années 2000. Sur le long terme, on constate toutefois que l'indice du prix des logements augmente parallèlement au revenu des ménages, sous réserve d'une marge de fluctuation de +/- 10% (le « tunnel »). À l'heure actuelle, la phase baissière entamée depuis la récession de 2007-2008 semble achevée. L'activité immobilière entame d'après les experts du secteur une phase de croissance de début de cycle. Par ailleurs, le revenu national, qui a été relativement stable entre 2012 et 2014 (+0,7%), devrait croître à un rythme un peu plus soutenu d'ici 2017 d'après les prévisions macroéconomiques de la Banque

---

<sup>10</sup> Nombre de mariages et de décès, marchés immobiliers et fonciers, indicateurs de richesse, nombre d'entreprises dans les différentes zones, etc.

de France. Enfin, il existe en France un déficit structurel d'environ 1 million de logements, ce qui exclut une baisse durable et rapide des prix.

Par prudence, l'Autorité n'a pas anticipé cet impact positif probable du marché immobilier sur le chiffre d'affaires notarial. Elle a fait le choix de ne retenir que la croissance naturelle de la population. Dans un contexte d'ensemble plutôt positif pour le secteur immobilier, ce choix est volontairement prudent et protecteur des offices existants.

- **La détermination des zones et des recommandations par zone implique la détermination de seuils à partir de ces indicateurs d'offre et de demande**

Le chiffre d'affaires par notaire constitue un indicateur pertinent du potentiel d'activité, et donc d'installation de nouveaux offices. Il représente en effet l'indicateur le plus direct de la demande adressée aux notaires, synthétise l'ensemble des critères prévus par les textes réglementaires (décret du 26 février 2016) et tient compte des spécificités de chaque zone (les offices d'un secteur où les logements sociaux sont plus nombreux ou les créations d'entreprises plus rares auront par exemple, par construction, un chiffre d'affaires inférieur).

***L'Autorité a effectué son analyse sur un chiffre d'affaires prévisionnel***

Un chiffre d'affaires théorique à l'horizon 2024 a été estimé, en le corrigeant de deux éléments :

- d'une part, les prévisions de l'INSEE sur les évolutions de population dans les différentes zones d'emploi, affectées du coefficient de la régression (98 %) ; il en résulte des variations du chiffre d'affaires comprises entre - 7 % dans la zone d'emploi de Vitry-le-François – Saint-Dizier et + 20 % dans celle de Clermont-l'Hérault – Lodève ;
- d'autre part, l'effet asymétrique de la modification récente des tarifs règlementés selon les territoires, notamment de la mesure d'écrêtement à 10 % du total des émoluments des « petits actes » (sauf franchise de 90 euros) dont l'incidence est plus forte dans certaines zones rurales ; il en résulte des diminutions du chiffre d'affaires inégales selon les zones, de - 1,5 % environ en Ile-de-France à - 6 % dans la zone de La Lozère et - 7,6% dans celle de Guéret.

***Un premier seuil, utilisé pour identifier les zones d'installation libre, peut être déterminé à partir d'un plancher de chiffre d'affaires par notaire libéral***

En moyenne sur la période récente, le chiffre d'affaires moyen par notaire libéral a été de 760 000 euros en moyenne, assurant à ceux-ci un résultat élevé, de 231 000 euros annuels, ce qui équivaut à un revenu brut de plus de 19 000 euros par mois et par notaire<sup>11</sup>. Les deux tiers des offices dégagent un chiffre d'affaires par notaire libéral compris entre 200 000 euros et 800 000 euros, et un résultat compris entre 100 000 euros et 300 000 euros.

S'agissant de création d'entreprise, dans un secteur libéral, sans garantie sur la clientèle potentielle, le rôle de l'Autorité n'est pas 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

---

<sup>11</sup> Pour les nouveaux installés, ce revenu peut être amputé d'éventuels remboursements de prêts personnels consacrés pour financer l'installation. Il s'agit de prêts de longue durée, le plus souvent, sur 15 ans.

libre. Chaque postulant demeure 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.

En revanche, l'Autorité a examiné dans chaque zone le potentiel d'activité notariale, en raisonnant à partir du chiffre d'affaires total par zone ramené à chaque notaire libéral.

Ce seuil de chiffre d'affaires par notaire libéral a été fixé entre deux bornes :

- Une borne basse, 300 000 euros, correspond au seuil d'alerte actuel sur la viabilité d'un office selon le CSN (même si d'après la consultation publique de nombreux candidats à l'installation envisagent d'avoir, y compris de façon durable, des recettes bien inférieures à ce seuil).
- Une borne haute, entre 500 000 et 600 000 euros, correspond à un seuil à partir duquel une association est actuellement préconisée par les instances ordinales.

L'Autorité a retenu une hypothèse intermédiaire à 450 000 euros (en euros constants 2016), une fois et demi supérieure à ce seuil. Pour mémoire, dans 25 % des offices, le chiffre d'affaires généré par notaire libéral est inférieur à 450 000 euros. Or, la santé financière des offices proches de ce niveau apparaît très saine et correspond, après application du taux de marge moyen de 30%, à un revenu de plus de 11 000 euros par mois.

En d'autres termes, l'Autorité a ainsi considéré que, dans les zones où le chiffre d'affaires prévisionnel par notaire libéral est supérieur à 450 000 euros, il existe un potentiel de développement d'activité : de nouvelles installations peuvent être envisagées pour renforcer l'offre notariale et améliorer la qualité de l'offre, sans risquer de compromettre, ni la pérennité des offices existants, ni la viabilité des nouvelles installations.

En revanche, dans les zones où le chiffre d'affaires prévisionnel par notaire libéral est inférieur à 450 000 euros (ou le deviendrait si un nouveau notaire libéral s'y installait), aucun besoin de nouvelle installation n'a été identifié *a priori*.

Ce seuil est volontairement protecteur. Pour autant, il ne doit pas être interprété comme une contre-indication à toute installation mais comme un indicateur justifiant un examen approfondi<sup>12</sup> et donc un classement en zone d'installation contrôlée.

Dans ces zones, le ministre de la justice sera toujours en droit d'accepter une candidature à l'installation. Dans les cas où il envisagerait de la refuser, l'Autorité examinerait dans le détail les arguments avancés par le demandeur pour conduire une analyse approfondie de la demande et de l'offre potentielles.

***Pour déterminer les recommandations en matière de nombre d'installations, ce seuil peut être complété par un second seuil, visant à ne pas porter une atteinte excessive à la valeur des offices existants***

Dans les zones d'installation libre, l'Autorité doit recommander un rythme de création d'offices permettant de ne pas « bouleverser les conditions d'activité des offices existants ».

---

<sup>12</sup> C'est ce que prévoit le III de l'article 52 de la loi du 6 août 2015.

L'Autorité a complété son analyse en sorte qu'en tout état de cause, dans chaque zone verte, la baisse maximale du chiffre d'affaires moyen par office (qui détermine la valeur de l'office) soit limitée, à terme, à 35 %. Il s'agit d'un seuil prudent et protecteur des offices en place. Il a été déterminé par référence au montant prévu lors de la suppression du droit de présentation des courtiers, interprètes et conducteurs de navire en 2001. Le Conseil constitutionnel avait alors estimé qu'une perte de valeur de cette ampleur n'était entachée d'aucune erreur manifeste<sup>13</sup> alors que, dans ce cas, les professionnels concernés avaient vu leur droit de présentation supprimé, ce qui n'est pas le cas des notaires. C'est ce qu'a rappelé le Conseil constitutionnel dans sa décision relative à la loi Macron<sup>14</sup> en renvoyant l'indemnisation des notaires à une éventuelle responsabilité sans faute de l'État du fait des lois, ce qui suppose la démonstration d'un préjudice direct, certain, anormal et spécial<sup>15</sup>, conditions appréciées strictement par le Conseil d'Etat.

Les créations recommandées dans chaque zone correspondent au minimum résultant des deux seuils précédemment définis. Les révisions bisannuelles de la proposition de carte permettront d'ajuster ces recommandations régulièrement.

### ***L'Autorité a mené des analyses spécifiques dans certaines zones atypiques***

#### *Dans la zone d'installation correspondant à l'agglomération parisiennes*

En 2014, la zone d'installation de Paris compte près de 6 millions d'habitants, soit presque 10 % de la population française. On y recense 287 offices et 725 notaires libéraux, dont 60 % dans la commune de Paris.

Cette zone concentre 17 % du chiffre d'affaires notarial total. Elle est notamment spécialisée dans certains segments, comme l'immobilier de grande valeur, de sorte les notaires concernés reçoivent des actes pour des biens situés à l'extérieur de la zone. La relation observée entre la population et le chiffre d'affaires a été testée spécifiquement pour la zone de Paris, mais il n'en ressort pas d'altération spécifique. En outre, si la croissance rapide de certains secteurs comme l'immobilier commercial ou de bureaux intéresse directement les offices parisiens positionnés sur le segment des biens immobiliers de grande valeur, un tel positionnement apparaît peu probable pour les nouveaux entrants, dans la mesure où il requiert des moyens plus importants. Ceux-ci devraient donc avoir une activité plus « classique ». En conséquence, l'évolution du chiffre d'affaires parisien a été estimée de façon analogue au reste de la France métropolitaine.

#### *En outremer*

La méthode d'élaboration des recommandations a été adaptée aux données disponibles localement, qui ne permettent pas de mener des travaux économétriques aussi aboutis qu'en France métropolitaine, mais également à certaines spécificités juridiques.

---

<sup>13</sup> Conseil constitutionnel, 10 janvier 2001, Décision n° 2000-440 DC, *Loi n° 2001-43 du 16 janvier 2001 portant diverses dispositions d'adaptation au droit communautaire dans le domaine des transports*.

<sup>14</sup> Décision n° 2015-715 DC

<sup>15</sup> Voir notamment : Conseil d'Etat, 14 janvier 1938, SA Produits laitiers « *La Fleurette* »

Dans les zones d'installation ultramarines, la croissance démographique influence plus faiblement qu'en métropole le chiffre d'affaires des notaires, en raison d'une transition démographique (vieillesse de la population) et de phénomènes migratoires (émigration de jeunes vers la métropole) différents, qui impliquent un taux de dépendance économique plus élevé (rapport entre population en âge de travailler et reste de la population). Malgré des niveaux de vie inférieurs à la métropole, les chiffres d'affaires de notaires sont dans l'ensemble plus élevés dans les DOM. Ceci s'explique notamment par des majorations tarifaires (+ 40% à Mayotte, + 25% dans les autres DOM). S'agissant des autres collectivités, soit aucun notaire à temps plein n'y est installé (Wallis et Futuna, Saint-Pierre et Miquelon), soit ils y sont très peu nombreux (Saint-Barthélemy, Saint-Martin).

Pour tenir compte de ces spécificités, l'Autorité n'a retenu que le chiffre d'affaires moyen constaté entre 2010 et 2014, corrigé de l'évolution des tarifs, pour effectuer ses prévisions, en faisant par prudence abstraction des évolutions démographiques.

- **Un rythme d'installation progressif dans les zones d'installation libre**

L'article 52 de loi Macron précise que : « *Afin 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.* »

L'analyse économique a permis de déterminer le nombre optimal de notaires à l'horizon 2024, grâce aux projections de population (soit un horizon de 10 ans à partir de la date des données communiquées, au 31 décembre 2014). Il s'élève à un potentiel d'installations libérales compris entre 3 500 et 4000 selon les évolutions de la population retenues.

Toutefois, l'Autorité propose de lisser le flux des entrées dans les zones d'installation libre pour éviter un engorgement du marché notarial : une création massive d'offices notariaux pourrait conduire à une fragilité des nouveaux offices confrontés à la difficulté de s'assurer une clientèle suffisamment stable, ou à la mise en péril de certaines structures en cas d'arrivées supérieures au potentiel d'activité notariale de la zone.

Pour cette raison, elle préconise l'installation de 1 650 notaires à l'horizon de la présente carte, soit 2018. Le stock actuel de candidats potentiels à l'installation et l'importance des besoins identifiés dans certaines zones justifient une démarche volontariste dès le départ, tout en veillant à ne fragiliser ni les offices existants, ni les nouveaux offices créés.

Compte tenu du nombre de notaires en exercice au 29 février 2016, soit 8 625 titulaires ou associés et 1 243 notaires salariés, les effectifs de la profession seraient de 11 518 à l'horizon 2018 (dont 10 275 notaires libéraux).

Un tel niveau, qui répond au souci de progressivité du législateur, apparaît mesuré :

- Il satisfait une partie des besoins identifiés et permet d'absorber environ 20 % du vivier des notaires diplômés mais non installés à ce jour (environ 8 000) ;
- Il conduira sur deux ans, si toutes les recommandations par zone sont effectivement pourvues, à une augmentation de 16 % du nombre de notaires (et 19 % du nombre de notaires libéraux).

**L'Autorité de la concurrence propose ainsi :**

- la détermination de 60 zones d'installation contrôlée (20 %) et de 247 zones d'installation libre (80 %) ;
- la création d'un nombre d'offices permettant l'installation libérale de 1 650 notaires à l'horizon 2018. Ces recommandations sont déclinées pour chacune des 247 zones déterminées comme des zones d'installation libre.

Il ressort de la carte jointe en annexe que les zones d'installation contrôlée sont situées essentiellement dans des secteurs ruraux et dans les collectivités d'Outre-mer, alors que de très forts besoins sont identifiés dans les grandes agglomérations et sur le littoral sud-atlantique notamment.

**V. LES RECOMMANDATIONS DE L'AUTORITÉ**

L'Autorité a formulé des recommandations pour améliorer l'accès aux offices de notaire renforcer la cohésion territoriale des prestations, augmenter de façon progressive le nombre d'offices sur le territoire, améliorer la parité d'accès des femmes et des hommes aux offices et l'intégration des jeunes au sein des professions concernées.

- **Recommandations en vue d'améliorer le fonctionnement du dispositif d'installation des notaires**

L'efficacité et l'effectivité de la réforme passent par la mise en œuvre de procédures de nomination objectives et transparentes, notamment en cas de multi-candidatures dans différentes zones vertes.

Les travaux de cartographie supposant par ailleurs l'exploitation d'un très grand nombre de données, certaines recommandations visent à permettre à l'Autorité d'accéder plus facilement à certaines informations afin de pouvoir affiner son analyse dans le cadre de l'élaboration des futures cartes d'installation.

**L'Autorité fait les recommandations suivantes :**

- ⇒ **Sur l'ordre d'affectation des candidats dans les zones vertes :** inviter la Chancellerie à affecter prioritairement les candidats dans les zones d'installation libre à fort potentiel, ou à défaut, permettre aux candidats dans plusieurs zones vertes d'exprimer un ordre de préférence.
- ⇒ **Sur l'information en temps réel** (à tout le moins à échéances régulières) : rendre public, pour chaque zone d'installation, l'état des candidatures reçues, le nombre des nominations en cours, et s'il n'est pas épuisé, le nombre recommandé de postes à pourvoir. Procéder à la mise à jour régulière du nombre de ces recommandations, notamment en cas de suppression d'office ou de retrait d'un notaire associé non remplacé.
- ⇒ **Sur la transparence de la pratique administrative :** pour les zones orange, publier sur le site Internet du ministère de la justice les décisions du garde des Sceaux en cas de refus de créations d'offices.

⇒ **Sur le recueil d'informations nécessaires aux travaux de cartographie :**

- Prévoir une transmission régulière, du CSN à destination de l'Autorité, des données immobilières collectées auprès des notaires, en vertu du décret n° 2013-803 du 3 septembre 2013 relatif aux bases de données notariales portant sur les mutations d'immeubles à titre onéreux.
- Prévoir une transmission régulière, du ministère de la justice à destination de l'Autorité, de tous les événements influençant le nombre total de notaires et d'offices, ainsi que leur localisation sur le territoire.
- Faire évoluer les fichiers-clients des offices afin de pouvoir identifier la localisation géographique de la clientèle.
- Dans le cadre de la mise en place de la comptabilité analytique imposée par l'article R 444-20, II, du code de commerce, imposer une ventilation des produits et des charges entre l'office principal et son (ses) bureaux (x) annexe (s).

• **Recommandations relatives à l'Alsace-Moselle**

Les départements du Haut-Rhin, du Bas-Rhin et de la Moselle ne sont pas concernés par la libre installation des notaires. Il y existe un régime dérogatoire, qui se caractérise par une attribution des offices sur concours, et l'intervention des instances ordinales locales dans le processus de nomination. L'Autorité s'étonne du maintien de ce dispositif dérogatoire, dont elle a déjà souligné le caractère malthusien.

Les données disponibles montrent que les notaires d'Alsace et de Moselle connaissent, en moyenne, une situation financière plus favorable que leurs confrères installés sur le reste du territoire. Le chiffre d'affaires par notaire libéral s'y élève en effet à 901 112 euros, soit 18 % de plus que la moyenne constatée dans le reste de la France. Cette activité correspond à un résultat moyen de 268 913 euros par tête (soit 16 % de plus qu'ailleurs en France).

Cette situation favorable s'explique par la plus faible densité de notaires (9 pour 100 000 habitants, contre 13 dans l'ensemble de la France) et le nombre peu élevé de notaires libéraux par office.

Avec la suppression des anciennes commissions de localisation des offices, plus aucune autorité n'est désormais chargée d'estimer les besoins de création d'office dans les départements du Haut-Rhin, du Bas-Rhin et de la Moselle, qui sont pourtant réels.

**L'Autorité fait les recommandations suivantes :**

- ⇒ **Procéder à une analyse économique pour évaluer les besoins** en nouveaux offices de notaires dans les départements du Bas-Rhin, du Haut-Rhin et de la Moselle.
- ⇒ **Associer l'Autorité de la concurrence à l'élaboration du rapport prévu par la loi** sur l'opportunité d'étendre l'application de la liberté d'installation à ces trois départements.

- **Recommandations en vue de réduire les barrières à l'entrée**

L'analyse des conditions d'entrée sur le marché des prestations notariales est déterminante pour anticiper l'impact réel de la réforme. L'Autorité a examiné les risques de barrières à l'entrée, réels ou supposés, qui sont ressortis de la consultation publique et qui pourraient limiter les effets de la nouvelle réglementation en vigueur.

**L'Autorité fait les recommandations suivantes :**

- ⇒ **Sur les barrières liées à la formation** : ne pas réinstaurer de numéris clausus de fait en contingentant l'accès aux formations initiales, et maintenir l'accès à une formation (facultative) à la gestion, discipline et déontologie notariales pour les candidats à l'installation qui souhaitent la suivre.
- ⇒ **Sur les barrières réglementaires** : fixer rapidement la liste des pièces exigées pour se porter candidat à l'installation et limiter cette liste au strict nécessaire. Fixer rapidement la date à partir de laquelle les demandes pourront être déposées et supprimer le délai de 18 mois de réception de ces candidatures.
- ⇒ **Sur les barrières financières** : continuer à assurer à tous les candidats à l'installation un accès équivalent aux garanties sur les prêts professionnels de l'Association Notariale de Caution, sur la base de critères non discriminatoires, objectifs et transparents.
- ⇒ **Sur les barrières d'expérience et de notoriété** : permettre aux notaires salariés d'être choisis comme suppléants ou administrateurs d'offices vacants ; assouplir la réglementation relative à la publicité à caractère personnel et aux sites Internet de façon à permettre aux nouveaux notaires nommés de se faire connaître et de développer leur clientèle.
- ⇒ **Sur l'accès aux services essentiels** : continuer à assurer à tous les notaires un accès équivalent aux services proposés par l'Association pour le Développement du Service Notarial, sur la base de critères non discriminatoires, objectifs et transparents (par ex : Fichier Central des Dispositions de Dernières Volontés, Minutier Central Électronique, bases de références immobilières, etc.)
- ⇒ **Sur les barrières comportementales** (assurer la neutralité entre anciens et nouveaux installés) :
  - Réduire l'influence des instances représentatives dans le processus de nomination, en considérant que leur avis sur les capacités professionnelles et l'honorabilité des candidats est facultatif, que l'absence de réponse est favorable au candidat, et que seuls des éléments objectifs, portés à la connaissance du candidat et ayant fait l'objet d'un débat contradictoire peuvent être retenus par le ministre de la justice.
  - Dans le cadre des inspections des études notariales, désigner comme « notaires-inspecteurs » des notaires nommés dans le cadre d'offices créés en application de la loi du 6 août 2015.



- **Recommandations en vue d'améliorer qualitativement l'offre de prestations notariales**

Certains outils permettent d'appréhender ou de contrôler la qualité des prestations : les juridictions ordinaires, le code de déontologie, le contrôle-qualité opéré par le CSN (certification ISO 9001, baromètre « satisfaction clients »), le traitement des réclamations, les inspections disciplinaires et déontologiques. Toutefois, ces actions sont uniquement mises en œuvre par les pairs (« endocontrôle »). Il ressort des données analysées que les sanctions pour manquements sont rares.

Or, la consultation des associations de consommateurs agréées a permis de déterminer une typologie de manquements : violation du devoir de conseil ; délais tardifs de restitution des fonds ; manque de transparence sur les tarifs applicables ; absence d'efficacité et de transparence dans le contrôle exercé ; manque d'information sur les voies de recours en cas de litige avec les notaires.

Dans la mesure où la qualité des prestations notariales constitue l'un des principaux leviers de différenciation des professionnels, l'Autorité est sensible à l'efficacité du dispositif de contrôle disciplinaire.

**L'Autorité fait les recommandations suivantes :**

- ⇒ Attribuer la présidence de la chambre de discipline régionale à un magistrat ;
- ⇒ Garantir la neutralité de cette chambre disciplinaire pour éviter certaines dérives constatées par le passé en lien avec l'endocontrôle ;
- ⇒ Renforcer la transparence sur la mesure de la qualité des prestations notariales ;
- ⇒ Pour chaque acte notarié, indiquer les voies de recours que sont susceptibles d'exercer les clients insatisfaits.

- **Recommandations en vue d'améliorer l'accès des femmes aux offices**

Au 1<sup>er</sup> janvier 2016, la France compte 3 506 femmes sur 9 802 notaires (soit 35,7 % de la profession). Elles sont présentes au sein des instances départementales et régionales dans les mêmes proportions. En revanche, les femmes représentent 64% des notaires salariés, mais seulement 32% des notaires libéraux. Elles n'occupent que 14,3% des mandats au sein du CSN. Pour l'heure, l'ordonnance n°2015-949 du 31 juillet 2015, qui posé le principe d'un égal accès des femmes et des hommes au sein des ordres professionnels, ne s'applique pas aux notaires.

**L'Autorité fait les recommandations suivantes :**

- ⇒ **Sur l'information statistique** : inciter les instances représentatives du notariat à établir une information statistique par sexe ; faciliter une diffusion transparente de cette information sur les sites internet de ces instances ; prévoir un rapport thématique consacré à la situation des femmes et des hommes au sein du notariat dans le rapport annuel du CSN.
- ⇒ **Sur la parité au sein des instances représentatives** : étendre le dispositif prévu par l'ordonnance 2015-949 du 31 juillet 2015 relative à l'égal accès des hommes et des femmes au sein des ordres professionnels à la profession de notaire, notamment au niveau national.
- ⇒ **Sur l'équilibre entre vie personnelle et professionnelle du notaire** : prévoir des dispositifs de soutien pendant les absences maladie, maternité ou paternité des professionnels ; mettre en place un système de « notaire remplaçant » en cas de congé maternité et paternité ; améliorer la couverture financière des professionnels ayant recours à de tels congés ; créer une mission spéciale du *Fonds interprofessionnel de formation des professionnels libéraux* pour financer la formation à la reprise d'activité en cas de suspension pour raisons familiales ou médicales.

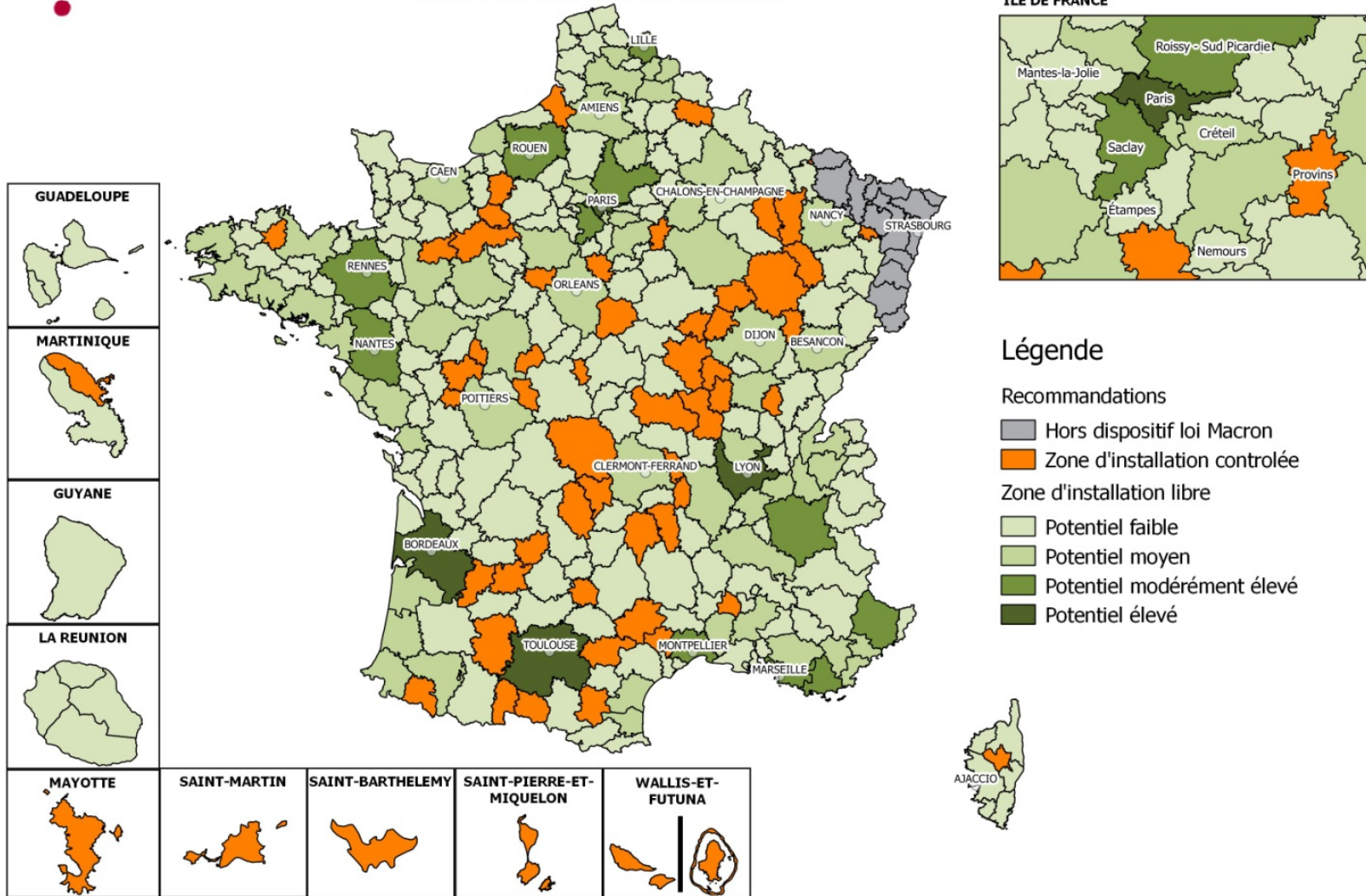
• **Recommandations en vue d'améliorer l'accès des jeunes aux offices**

En 2015, l'âge moyen de la profession est de 48 ans et 10 mois et l'âge moyen de nomination de 36 ans et 5 mois. Ces moyennes d'âge élevées résultent des règles d'installation antérieurement applicables, ainsi que de facteurs structurels, tels que la durée de la formation initiale et l'importance des ressources nécessaires pour acquérir un office ou acheter des parts d'une société titulaire d'un office notarial. L'instauration d'une limite d'âge pour l'exercice des fonctions de notaire (70 ans) et la création progressive de nouveaux offices devrait faire baisser ces moyennes. L'Autorité estime cependant que ce rajeunissement spontané de la profession pourrait être utilement accompagné par des mesures complémentaires.

**L'Autorité fait les recommandations suivantes :**

- ⇒ **Dispositifs de parrainage et de tutorat** : encourager leur développement au sein des instances représentatives, sur la base du volontariat, au bénéfice des notaires nouvellement installés.
- ⇒ **Aides à l'installation** : prévoir l'adoption rapide de mesures budgétaires pour assurer le financement du *fonds interprofessionnel de l'accès au droit et à la justice* (FIADJ) ; élaborer, dans les mêmes délais, les nombreux textes réglementaires nécessaires au fonctionnement du FIADJ, notamment les statuts et le règlement intérieur de sa société de gestion, en y rappelant que l'octroi d'aides s'effectue de façon objective, transparente et non-discriminatoire.

# Proposition de carte des zones d'installation



ILE DE FRANCE

## Légende

### Recommandations

- Hors dispositif loi Macron
- Zone d'installation contrôlée
- Zone d'installation libre
  - Potentiel faible
  - Potentiel moyen
  - Potentiel modérément élevé
  - Potentiel élevé