

L'installation des notaires de la première carte (2016-2018)

Par Zakia Belmokhtar, statisticienne à la SDSE

La loi n°2015-990 pour la croissance, l'activité et l'égalité des chances économiques permet à des candidats notaires de s'installer dans des zones, dites d'installation libre, carencées en service notarial. 1 925 ont été retenus par le ministère de la justice au titre de la « première carte notaires ». Près de la moitié (46 %) sont motivés dans cette démarche par l'envie de vivre une aventure entrepreneuriale, en construisant leur propre activité. Par leur jeune âge (38,8 ans en moyenne) et la proportion majoritaire de femmes (58 %), ces notaires participent au rajeunissement et à la féminisation de la population globale de notaires.

Six sur dix d'entre eux ont suivi la voie universitaire et 80 % occupaient avant leur nomination un poste de notaire assistant ou salarié. A la date de l'enquête, entre février et mars 2020, 81 % étaient encore actifs. Leur statut antérieur est l'élément qui détermine le plus leur parcours et le bilan qu'ils en tirent. Ainsi, les notaires qui exerçaient précédemment en libéral ont une probabilité de s'installer en individuel environ 5 fois inférieure à ceux qui exerçaient en tant que notaires assistants ou salariés, et ceux ayant un profil extérieur au notariat.

Pour mener à bien leur projet, les notaires de la 1^{re} carte ont effectué des emprunts bancaires (87 %) et le plus souvent réalisé un plan d'affaires. Un notaire sur deux fait part de difficultés à s'installer, principalement liées à une offre insuffisante de locaux. Ils ont pour 77 % d'entre eux eu recours à divers moyens pour se faire connaître et 40 % ont acquis une clientèle nouvelle qui n'avait pas de notaire habituel.

Un notaire sur deux a ressenti d'importantes difficultés à développer son activité, principalement de gestion. Néanmoins, à la date de l'enquête, 71 % jugent leur niveau d'activité relativement satisfaisant. Parmi ceux ayant au moins une année d'exercice complète (75 % des notaires de la 1^{re} carte), le bilan financier est positif, 80 % déclarant être bénéficiaires.

Ainsi, à la date de l'enquête, 73 % dressent un bilan globalement positif de leur expérience et 85 % déclarent ne rien regretter, sentiments davantage exprimés par ceux étant passés du statut de salarié au statut libéral.

La loi n°2015-990 pour la croissance, l'activité et l'égalité des chances économiques a instauré une nouvelle voie d'accès à la profession de notaire. Lors de la procédure associée à la première carte d'installation, dite « 1^{re} carte notaires », près de 1 700 personnes ont pu s'installer à titre individuel ou avec associés dans un office situé dans des zones géographiques, au nombre de 247, déterminées par arrêté ministériel, conformément aux recommandations de l'avis de l'Autorité de la concurrence (encadré 1).

Ainsi, parmi les 7 500 candidats notaires ayant postulé fin novembre 2016¹, 1 925 ont été sélectionnés par tirage au sort en 2017, puis nommés au journal officiel (encadré 2).

Ces notaires de la 1^{re} carte ont reçu un questionnaire en ligne entre février et mars 2020 (encadré 3). Celui-ci portait sur leur expérience, depuis leur installation jusqu'au bilan qu'ils tirent de leurs premiers mois d'activité en tant que notaire dans un office nouvellement créé. Pour 81 % d'entre eux, l'office créé est toujours en activité à la date d'enquête. Ils constituent la cible principale de l'enquête.

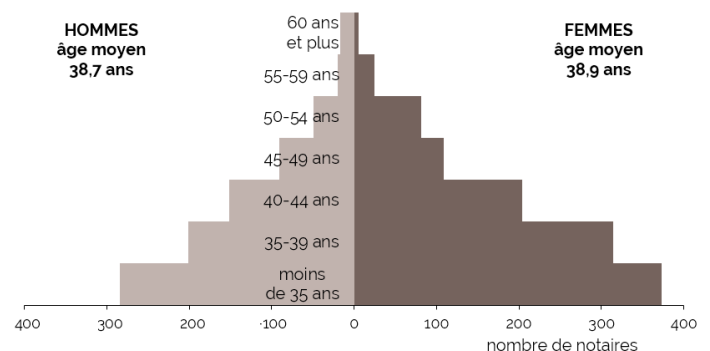
Une population plus jeune et plus féminine que l'ensemble des notaires

Ces 1 925 nouveaux officiers publics et ministériels sont âgés en moyenne de 38,8 ans l'année de leur nomination, entre 2017 et

2018. Si hommes et femmes ne se distinguent pas sur leur structure par âge et leur âge moyen (figure 1), leur poids numérique est contrasté : 58 % des notaires nommés sont des femmes.

Le profil de ces nouveaux notaires est plus jeune et plus féminin que celui de la population des notaires précédemment installés : les 10 500 notaires en exercice au 1^{er} janvier 2017 en tant qu'officiers

Figure 1 : Âge et sexe des notaires de la 1^{re} carte



Champ : ensemble des notaires nommés

Source : Ministère de la justice/SG/SEM/SDSE/Enquête sur les notaires de la 1^{re} carte (2016-2018)

¹Source : Rapport d'information déposé en application de l'article 145-7 du règlement par la mission d'information commune sur l'évaluation de la loi n° 2015-990 du 6 août 2015 pour la croissance, l'activité et l'égalité des chances économiques, dite « loi Macron »

publics et ministériels sont âgés en moyenne de 48,4 ans (50,1 ans pour les hommes et 45,7 ans pour les femmes) et 39 % d'entre eux sont des femmes. Ils participent ainsi à la tendance déjà observée entre 2015 et 2017 de féminisation et de rajeunissement de la population des notaires (figure 2) : de 66 % en 2015, la proportion d'hommes ne cesse de baisser depuis et est ramenée à 48 % en 2020 ; quant à l'âge moyen des hommes comme des femmes, il baisse d'environ 3 ans sur la même période.

Figure 2 : La population des notaires de 2015 à 2020

Année au 1 ^{er} janvier	Nombre de notaires officiels publics et ministériels	Pourcentages		Age moyen (en années)	
		Hommes	Femmes	Hommes	Femmes
2015	9 822	66	34	50.7	46.2
2016	9 968	65	35	51.2	46.6
2017	10 534	61	39	50.1	45.7
2018	11 931	57	43	48.6	44.5
2019	13 253	52	48	48.0	43.7
2020	15 088	48	52	47.6	43.3

Champ : notaires en exercice en France métropolitaine et dans les DOM au 1^{er} janvier de chaque année

Source : Ministère de la justice/DACS

Les notaires de la 1^{re} carte ont suivi pour la majorité d'entre eux une voie universitaire (58 %), 38 % une voie professionnelle, 3 % la voie interne et 1 % ont été dispensés de diplôme ou de stage. Cette répartition diffère peu selon le sexe mais beaucoup selon l'âge : 78 % des moins de 35 ans ont suivi la voie universitaire, contre 51 % des 35 ans et plus.

Une motivation marquée par l'envie de monter sa propre activité

La nomination en tant que notaire libéral dans le cadre de la première carte des notaires intervient en moyenne neuf ans après l'obtention du diplôme². Neuf notaires de la 1^{re} carte sur dix exerçaient précédemment dans le notariat, le plus souvent en tant que notaire assistant ou salarié (79 %), sinon en tant que notaire associé (9 %) (figure 3) ; 4 % occupaient un poste de clerc de notaire juste avant leur nomination, tandis que 7 % exerçaient un autre type d'emploi³ ou étaient sans activité, à la retraite ou au chômage. Les femmes ont davantage occupé des postes en tant que notaires salariées ou assistantes, quel que soit le groupe d'âge étudié. L'exercice antérieur de la profession sous statut libéral, en individuel ou associé, caractérise plus souvent les notaires plus âgés, et plus particulièrement les hommes.

Le statut antérieur est la clé de compréhension des motivations de ces notaires, dont le projet d'installation permet à une part importante de sortir du salariat pour entrer dans le cadre libéral, et cela de manière plus accentuée pour les femmes.

Figure 3 : Statut des notaires avant leur nomination dans le cadre de la 1^{re} carte

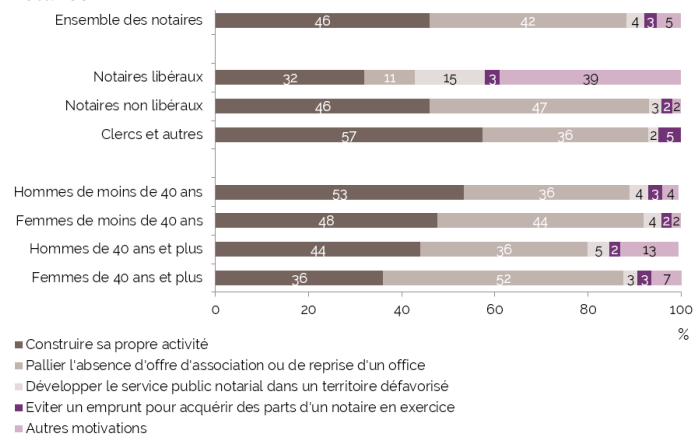
Statut occupé avant la nomination	Ensemble des notaires	en %			
		FEMMES		HOMMES	
		Moins de 40 ans et plus	Moins de 40 ans et plus	Moins de 40 ans et plus	Moins de 40 ans et plus
Total	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0
Clerc	3,9	3,5	6,2	2,6	3,7
Notaire assistant ou salarié	79,7	91,0	71,6	82,8	62,0
Notaire individuel ou associé	9,6	0,3	13,3	9,6	24,2
Autre statut	6,8	5,2	8,9	5,0	10,1

Champ : ensemble des notaires nommés

Source : Ministère de la justice/SG/SEM/SDSE/Enquête sur les notaires de la 1^{re} carte (2016-2018)

Vivre une aventure entrepreneuriale, en construisant eux-mêmes leur propre activité, telle est la motivation première selon 46 % des notaires de la 1^{re} carte. Elle est d'autant plus importante que les personnes en étaient éloignées : si les notaires précédemment libéraux ne sont que 32 % à l'évoquer, c'est le cas de 46 % des notaires assistants ou salariés et de 57 % de ceux qui n'exerçaient pas dans le milieu notarial (figure 4).

Figure 4 : Motivation principale des notaires pour intégrer la 1^{re} carte notaires



Champ : ensemble des notaires nommés

Source : Ministère de la justice/SG/SEM/SDSE/Enquête sur les notaires de la 1^{re} carte (2016-2018)

L'analyse par régression logistique, qui permet de démêler les effets propres de certaines caractéristiques, le confirme. Ainsi, à caractéristiques⁴ égales par ailleurs, les notaires ayant précédemment exercé leurs fonctions en tant que salariés ou assistants mettent en avant environ 2 fois plus souvent que les notaires anciennement libéraux l'envie de construire leur propre activité, et ceux qui n'exerçaient pas la profession de notaires environ 3 fois plus souvent.

Par ailleurs, 42 % des notaires se déclarent motivés par l'espoir de trouver une solution face à l'absence de toute offre d'association ou toute possibilité de reprise d'office à titre individuel. Cette motivation est là aussi quatre fois plus souvent relevée par les notaires anciennement salariés ou assistants que par ceux ayant exercé en tant que libéral.

Enfin, les notaires plus âgés, hommes et femmes, se distinguent par d'autres aspirations, principalement celle de développer leur activité en s'associant avec d'autres notaires. Près d'un sur cinq (18 %) des plus de 40 ans a en effet exercé en libéral avant son installation dans le cadre de la 1^{re} carte, 4 % des moins de 40 ans.

Pour 19 % des candidats nommés, le projet d'installation dans le cadre de la 1^{re} carte notaires avait été abandonné à la date de l'enquête. Près des trois quarts d'entre eux n'ont pas prêté serment. Pour les autres, à parts égales, ils ne se sont pas installés après la cérémonie du serment, ou n'étaient plus en activité à la date de l'enquête. Ils expliquent le plus souvent leur retrait par des motifs d'ordre personnel, tels que l'abandon du projet du fait de contraintes personnelles (28 %) ou le changement d'intention quant au projet de s'établir dans la zone obtenue (25 %). Par ailleurs, 32 % des notaires font part d'un changement de projet professionnel, une opportunité s'étant présentée entre temps, tandis que 25 % jugent leurs perspectives de rentabilité insuffisantes. Enfin, 24 % des candidats mettent en avant la question du temps, en relevant l'impossibilité de procéder aux démarches requises dans des temps raisonnables (15 %) et/ou des délais trop longs entre la postulation et la nomination (11 %).

La grande majorité des candidats nommés est néanmoins encore en activité à la date de l'enquête (81 %).

Des projets d'installation majoritairement à titre individuel

Les notaires toujours actifs à la date de l'enquête se sont le plus souvent portés candidats sur une ou plusieurs zones uniquement à titre individuel (81 %), tandis que 6 % ont visé une installation uniquement en société (avec un ou plusieurs associés) et 13 % ont candidaté sur les deux possibilités.

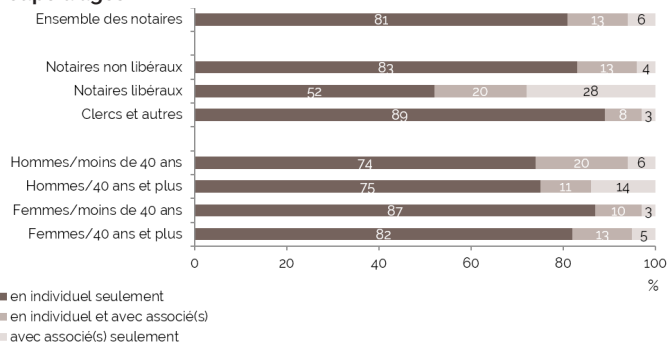
²Différence de millésime entre l'année d'obtention du titre ou de la dispense permettant de devenir notaire et l'année de nomination dans le cadre de la 1^{re} carte notaires.

³Ces personnes occupaient des emplois tels que juriste, enseignant, avocat, agent immobilier, gestionnaire de patrimoine...

⁴Âge, sexe, durée écoulée depuis l'obtention des titres ou dispenses permettant de devenir notaire et formation au rôle d'entrepreneur au cours du parcours universitaire ou professionnel.

S'installer en s'associant à un ou plusieurs autres notaires est là aussi un projet fortement déterminé par le statut antérieur (figure 5). Près de la moitié des notaires ayant eu une activité en libéral s'appuient sur l'expérience acquise pour souhaiter créer une société contre un quart des notaires anciennement salariés

Figure 5 : Les projets d'installation selon le statut antérieur, le sexe et le groupe d'âges



Champ : ensemble des notaires ayant déclaré être encore en activité au moment de l'enquête
Source : Ministère de la justice/SG/SEM/SDSE/Enquête sur les notaires de la 1^{re} carte (2016-2018)

ou assistants. Cela explique que ce type d'installation caractérise davantage les hommes que les femmes, en particulier ceux plus âgés : les hommes âgés de 40 ans et plus sont 14 % à avoir formulé uniquement un projet avec associés, contre 3 à 6 % dans les autres groupes.

En cohérence avec leur projet d'installation, les notaires ont le plus souvent souhaité que l'office créé fonctionne sous la forme juridique d'un office individuel (83 %), tandis que 7 % se sont portés sur une société à associé unique et 10 % sur une société pluripersonnelle. Et, là encore, les notaires exerçant en libéral avant leur installation sont plus nombreux en proportion à souhaiter que l'office créé fonctionne sous une forme de société pluripersonnelle : 43 % contre 6 % pour les notaires précédemment assistants ou salariés et autres profils.

Par ailleurs, le projet d'installation est le plus souvent circonscrit à trois zones au plus. La tendance à candidater sur peu de zones est plus marquée quand le projet vise une association avec d'autres notaires (73 %) que lorsqu'il porte sur une installation à titre individuel (57 %), et davantage chez les femmes que chez les hommes : 63 % des femmes ayant candidaté à titre individuel l'ont fait sur un maximum de trois zones, contre 49 % pour les hommes. Dans un projet avec associés, ces proportions sont respectivement de 76 % et 70 %.

Encadré 1 – La première carte notaires : repères juridiques

Les notaires sont des officiers publics ministériels nommés par le ministre de la justice, ayant une mission de service public. En tant qu'officiers publics, ils confèrent l'authenticité aux actes qu'ils établissent et en assurent la conservation. En tant qu'officiers ministériels, les notaires sont titulaires d'un office attribué par l'État. Ils disposent d'un monopole pour exercer leur mission dans le cadre d'une délégation de puissance publique conférée par l'État.

Ils exercent des activités en monopole, notamment d'authentification, et des activités soumises à la concurrence ou en monopole partagé avec d'autres professions, telles que les avocats ou les huissiers de justice. Il existe trois voies pour accéder à la profession, c'est-à-dire à la fonction de notaire : une voie professionnelle, une voie universitaire et des passerelles ouvertes à d'autres professions.

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 », il fallait, pour accéder à un office notarial, soit être présenté par le prédécesseur dans un office existant, soit être sélectionné par concours pour un office vacant ou créé, selon un processus complexe impliquant les pouvoirs publics et la profession. Ces modes d'entrée dans le notariat ont conduit à la fois au vieillissement de la profession, à une forme de discrimination à l'égard des jeunes diplômés et à un maillage territorial inadéquat.

La « loi Macron » a instauré une nouvelle voie d'accès à l'exercice libéral de la profession de notaire. Le but visé par cette loi est de rééquilibrer l'offre notariale, rendu nécessaire du fait de la stagnation du nombre d'offices, et ce malgré une forte progression de la demande de prestations juridiques. La loi introduit le principe de liberté d'installation régulée, afin d'abaisser les barrières à l'entrée de la profession mais également d'adapter le maillage territorial aux besoins de proximité et d'offre de services, tout en conservant la viabilité des offices existants. C'est pourquoi l'article 52 de la loi distingue deux types de zones : « les notaires, les huissiers de justice et les commissaires-priseurs judiciaires peuvent librement s'installer dans les zones où l'implantation d'offices apparaît utile pour renforcer la proximité ou l'offre de services. Ces zones sont déterminées par une carte établie conjointement par les ministres de la justice et de l'économie, sur proposition de l'Autorité de la concurrence^A en application de l'article L. 462-4-1 du code de commerce. Elles sont définies de manière détaillée au regard de critères précisés par décret, parmi lesquels une analyse démographique de l'évolution prévisible du nombre de professionnels installés. A cet effet, cette carte identifie les secteurs dans lesquels, pour renforcer la proximité ou l'offre de services, la création de nouveaux

offices de notaire, d'huissier de justice ou de commissaire-priseur judiciaire apparaît utile. 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. Cette carte est rendue publique et révisée tous les deux ans. »

Ces zones ont ainsi été établies à partir des zones d'emploi de l'Institut national de la statistique et des études économiques (Insee), définies comme des espaces géographiques à l'intérieur desquels la plupart des actifs résident et travaillent à la fois. Dans les 247 zones « verte » (ou zones de libre installation), la création d'offices est utile pour répondre aux besoins locaux sans toutefois dépasser un certain rythme afin de ne pas perturber l'activité des offices existants. Elles se distinguent des zones « orange » au nombre de 60 (ou zones d'installation contrôlée), souvent rurales, dans lesquelles aucun besoin n'est identifié, où l'offre notariale apparaît suffisante, et où toute nouvelle implantation^B doit faire l'objet d'un examen, pour éviter de compromettre l'activité des offices existants. Ces zones « orange » se situent essentiellement dans un axe nord-est / sud-ouest mais également dans les territoires d'outre-mer (source : Autorité de la concurrence).

L'Alsace-Moselle est hors du dispositif de la loi.

Avec pour objectif l'installation de 1 650 notaires dans un premier temps, selon les recommandations de l'Autorité de la concurrence, la direction des affaires civiles et du sceau du ministère de la justice, qui a en charge la réglementation de l'activité et le suivi des notaires, a créé un portail de télé-procédure. Via ce dernier, toute personne remplissant les conditions requises^C pouvait demander à être nommée dans un office créé dans l'une des 247 zones vertes de libre installation constituées d'une ou plusieurs communes qui forment la 1^{re} carte des notaires.

Entre novembre 2016 et mars 2018, 36 500 candidatures ont été reçues, émanant de 7 500 candidats distincts^D, chaque candidat étant libre de postuler sur autant de zones qu'il souhaitait. Près de 1 700 ont été retenues par tirage au sort et les candidats ont été nommés dans un des offices créés entre mars 2017 et juin 2018. Cette 1^{re} carte de notaires, au cœur de cette étude, a été depuis suivie d'une seconde (2018-2020).

^ASynthèse 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.

^BL'installation en zone orange est soumise à conditions (arrêté du 16 septembre 2016 en application de l'article 52 de la loi du 6 août 2015 pour la croissance, l'activité et l'égalité des chances économiques).

^CConditions de nationalité, de diplôme, d'expérience et d'honorabilité.

^DVoir note de bas de page 1 page 1.

Des notaires prêts à s'installer quelle que soit la zone choisie

Sept notaires sur dix (69 %) déclarent qu'ils étaient prêts à s'installer quelle que soit la ou les zones sur laquelle (lesquelles) ils avaient déposé un dossier de candidature. Pour 21 %, l'éventualité d'un refus était possible. Et 11 % ne se sont pas prononcés sur le sujet. Cette proportion dépend peu de l'âge et du sexe. Le choix de la zone répond le plus souvent à un objectif d'ordre familial, mais aussi parfois à des considérations d'ordre économique (certains ont effectué une étude de marché, d'autres y ont vu des opportunités d'installation et de développement), géographique (préférence pour des grandes villes où la demande est forte...), voire simplement affectif, ou encore révèle l'absence de toute contrainte personnelle.

Les trois quarts des notaires ont été nommés dans la commune où ils souhaitaient s'installer, la majorité d'entre eux ayant sur ce lieu des attaches (69 %). Ces attaches peuvent expliquer pourquoi la plupart y sont restés (81 %). Elles sont le plus souvent familiales (51 %), tandis que 42 % font part de relations professionnelles, et 36 % de relations amicales sur lesquelles s'appuyer.

Quant à ceux nommés dans une commune dans laquelle ils ne souhaitaient pas particulièrement s'installer (25 %), la majorité (68 %) a procédé à une déclaration de transfert⁵ afin d'en changer, les autres ayant poursuivi leur projet dans cette commune.

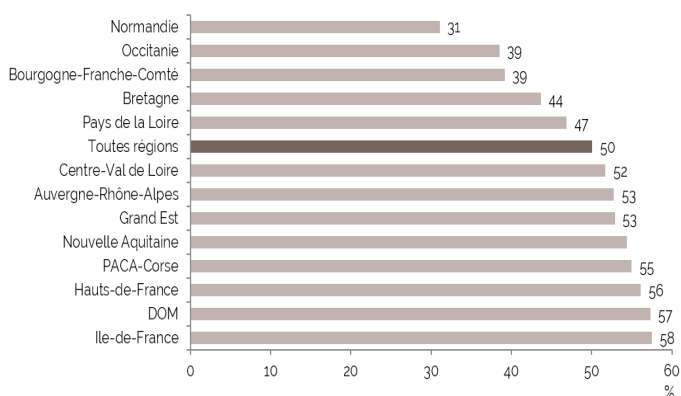
Une installation dans leur office presque toujours en moins d'une année

Après la publication de leur nomination au journal officiel, la cérémonie du serment intervient dans un délai moyen de 0,7 mois. L'installation dans l'office notarial est effective en moyenne 4,8 mois après le serment et 93 % des notaires déclarent s'être installés au terme d'une année maximum suivant le serment. Cette installation est en moyenne plus rapide s'ils ont été nommés dans la commune souhaitée. Elle est aussi un peu plus rapide pour les notaires précédemment installés en tant que libéraux : 3,5 mois en moyenne, contre 5,0 mois pour les autres.

Un notaire sur deux déclare avoir eu de grandes difficultés dans son installation pour trouver des locaux, notamment en raison d'une offre insuffisante de biens adéquats. Environ la moitié d'entre eux (48 %) citent ce motif, et 27 % uniquement celui-là. Ils relèvent aussi la saturation du marché immobilier ou de la location dans la zone de recherche (43 %), le prix de l'immobilier, que ce soit en vue d'un achat ou d'une location (27 %), l'absence de biens adéquats par rapport à leur activité (22 %), voire la possible préemption de biens par des confrères déjà en place (7 %).

Ces difficultés, fortement liées à la tension immobilière, apparaissent plus marquées dans certaines régions, comme l'Île de France, où 58 % des notaires en font part (figure 6). Elles sont bien moins souvent citées par ceux qui se sont installés en

Figure 6 : Proportion de notaires ayant déclaré avoir rencontré de grandes difficultés à trouver leurs locaux, par région



Champ : ensemble des notaires ayant déclaré être encore en activité au moment de l'enquête
Source : Ministère de la Justice/SG/SEM/SDSE/Enquête sur les notaires de la 1^{re} carte (2016-2018)

⁵Le transfert d'un office correspond au déplacement du siège de cet office au sein d'une même zone (art. 2-6 du décret n° 71-942 du 26 novembre 1971 relatif aux créations, transferts et suppressions d'office de notaire, à la compétence d'instrumentation et à la résidence des notaires, à la garde et à la transmission des minutes et registres professionnels des notaires, modifié par le décret n° 2016-880 du 29 juillet 2016).

⁶Article 4.4 du règlement national de la profession (Conseil supérieur du notariat) qui porte sur la publicité ; article 3 de la loi n° 2016-1547 du 18 novembre 2016, qui prévoit que « les notaires peuvent recourir à la sollicitation personnalisée, notamment par voie numérique ».

Normandie (31 %), en Occitanie ou encore en Bourgogne-Franche-Comté (39 %).

Ces obstacles ont une répercussion sur le délai d'installation : en leur présence, celle-ci intervient 5,8 mois en moyenne après la cérémonie du serment, contre 3,8 mois sinon. Par ailleurs, un notaire sur trois a fait part de difficultés relatives au matériel requis et indispensable pour travailler dans de bonnes conditions, si bien qu'*in fine*, près de deux notaires sur trois déclarent avoir été entravés dans leur installation par l'une et/ou l'autre de ces difficultés (64 %).

Une création de l'office notarial le plus souvent financée par des emprunts bancaires et adossée à un plan d'affaires

Près de neuf notaires sur dix déclarent avoir dû recourir à un emprunt bancaire pour monter leur activité notariale (87 %), et 59 % se sont appuyés sur ce seul financement. Par ailleurs, 34 % des notaires ont eu recours à un apport personnel, et 8 % à ce seul type de financement. Les proches (famille, amis) ont été sollicités par 7 % des notaires, tandis que 3 %, principalement des notaires exerçant précédemment en libéral, déclarent avoir sollicité d'autres notaires ou une société de notaires pour investir des capitaux dans leur office.

Le projet d'installation s'est très souvent forgé à l'appui d'un plan d'affaires détaillant les objectifs et projections d'évolution de l'office créé : 83 % de ceux qui exerçaient en tant que clercs avant leur intégration dans la première carte notaires en ont effectué un, et 89 % des notaires précédemment assistants ou salariés ou par ceux dont l'activité était *stricto sensu* hors du champ notarial. En revanche, cette proportion est ramenée à 46 % pour ceux ayant déjà une activité libérale, et pouvant donc s'appuyer sur l'expérience acquise dans leur précédent office. Près de six notaires sur dix ayant réalisé un plan d'affaires l'ont révisé après quelques mois d'activité, le plus souvent à la hausse.

Des notaires entre tradition et modernité pour se faire connaître

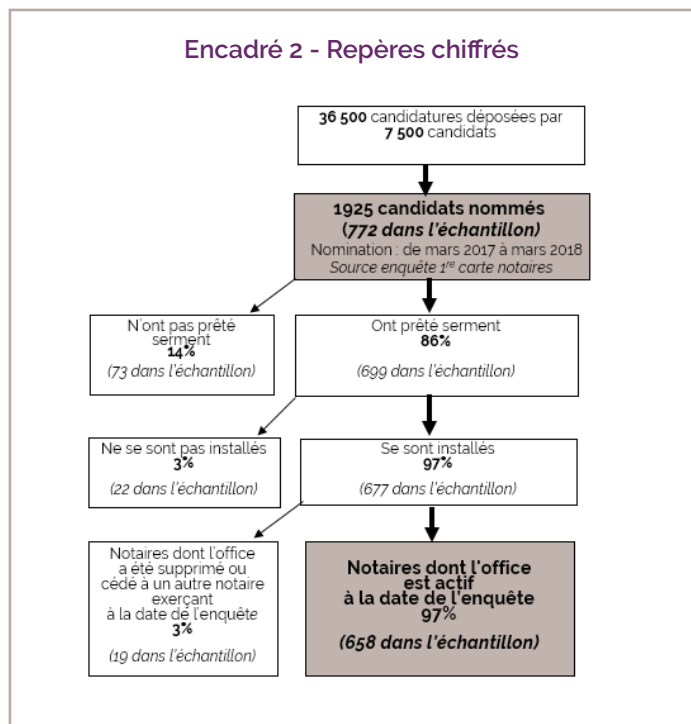
Soumis à des règles statutaires et déontologiques⁶ leur interdisant toute publicité, les notaires disposent néanmoins de quelques marges de manœuvre pour se faire connaître. Le plus fréquemment, ils ont eu recours à des entretiens de courtoisie (53 %), participé à des événements de tout type (32 %) et/ou publié des annonces dans la presse (25 %). Les outils numériques, tels que la géolocalisation ou le recours au site Internet proposé par les instances professionnelles ou la création d'un site propre apparaissent aussi relativement fréquemment utilisés (respectivement 46 %, 25 % et 13 %). Enfin, d'autres moyens sont mis en œuvre (7 %), tels que le bouche à oreille, l'appui sur leur propre réseau (amical, familial, professionnel), le choix d'un emplacement suffisamment visible pour attirer une clientèle potentielle, ou encore l'envoi de leur avis de nomination aux personnes exerçant des métiers en lien avec le notariat (comme les géomètres, avocats, commissaires-priseurs...). *In fine*, 77 % des notaires déclarent avoir utilisé l'un ou l'autre de ces moyens.

Ces types de démarches de prospection sont moins utilisés par ceux qui exerçaient avant leur nomination en tant que notaires libéraux (68 % contre 78 % pour les autres), sans doute en raison d'un ancrage déjà acquis dans le notariat. Parallèlement, les notaires ont pu être accompagnés dans leur installation par le Conseil supérieur du notariat (61 %) et/ou par la chambre de notaires locale ou régionale (47 %) ; enfin, 21 % déclarent avoir aussi été soutenus dans leurs démarches par d'autres professionnels (confrères notaires, experts-comptables, banques, conseillers financiers spécialisés, entre autres).

Environ sept notaires sur dix passés du salariat au statut libéral

À la date de l'enquête, la très grande majorité des notaires (83 %) exercent leur activité notariale dans un office correspondant à leur

Encadré 2 - Repères chiffrés



projet initial au moment de la création (cf. *supra*). Pour les 17 % restants, ils sont passés pour la plupart d'un projet d'office individuel vers un office avec associés (16 %), plus rarement le contraire (1 %). Ils sont ainsi 70 % à exercer dans un office individuel, 23 % dans une société pluripersonnelle et 7 % dans une société à associé unique. Cette répartition dépend avant tout du statut avant la nomination. Ainsi, environ trois notaires sur quatre qui n'exerçaient pas en tant que notaire libéral précédemment sont devenus, avec la première carte notaires, des notaires individuels (entre 73 % et 78 % selon le statut antérieur), contre 38 % des notaires exerçant précédemment en tant que libéraux (figure 7).

Figure 7 : Du statut avant la nomination au statut actuel

Statut avant la nomination	Structure de la population des notaires	Statut actuel	
		Total	notaire individuel
Ensemble	100,0	100,0	69,8
Clerc (habilité ou non habilité)	3,7	100,0	75,3
Notaire assistant ou salarié	79,0	100,0	72,8
Notaire en libéral	9,8	100,0	38,2
Autre statut	7,5	100,0	77,6

Lecture : Sur l'ensemble des notaires en activité au moment de l'enquête, 79 % étaient notaires assistants ou notaires salariés avant leur nomination. Parmi eux, 72,8 % sont devenus notaires individuels, 27,2 % notaires associés.

Champ : ensemble des notaires ayant déclaré être encore en activité au moment de l'enquête
Source : Ministère de la justice/SG/SEM/SDSE/Enquête sur les notaires de la 1^{re} carte (2016-2018)

L'analyse « toutes choses égales par ailleurs » à partir d'une régression logistique modélisant la probabilité d'exercer en individuel à l'aide de variables relatives au sexe, au groupe d'âge, au statut antérieur, à la voie d'accès au notariat et aux sources de financement, confirme la prépondérance du statut antérieur comme élément explicatif (figure 8). Les notaires qui exerçaient déjà comme notaires sous statut libéral ont ainsi une probabilité environ 5 fois plus faible de s'installer en individuel que les entrants de la première carte. Par ailleurs, parmi les nouveaux notaires, le fait d'être une femme de 40 ans et plus et d'être arrivé(e) au notariat par la voie professionnelle plutôt qu'universitaire favorise une installation en individuel.

Montée en charge et diversification de l'activité

Les notaires exercent l'ensemble des prérogatives de leurs ministères sur l'ensemble du territoire. Toutefois, ils doivent recevoir leur clientèle habituelle au sein de leur office. Chargés

⁷La mission du notaire est définie par l'ordonnance du 2 novembre 1945.

Figure 8 : La probabilité d'exercer en individuel à la date de l'enquête : résultats de l'analyse par régression logistique

	Odd ratio	IC à 95%	Structure en %
Sexe et groupe d'âges			
Hommes/40 ans et plus	0,6**	0,4-0,9	17,4
Hommes/moins de 40 ans	0,6****	0,4-0,8	24,1
Femmes/moins de 40 ans	0,6***	0,4-0,9	36,8
Femmes/40 ans et plus	Réf.	--	21,7
Statut avant nomination			
notaires précédemment assistants ou salariés	4,8****	3,3-7,0	79,0
notaires précédemment clercs, ou dans des emplois autres	5,7****	3,5-9,3	11,2
notaires précédemment en statut libéral	Réf.	--	9,8
Voie ayant conduit au notariat			
voie universitaire	0,8***	0,5-0,9	58,6
autre voie	0,7	0,4-1,7	2,7
voie professionnelle	Réf.	--	38,7
Moyens de financement sollicités pour créer l'office			
pas d'apport personnel mobilisé	0,7***	0,5-0,9	66,3
mobilisation d'un apport personnel	Réf.	--	33,7

Lecture : les notaires exerçant en tant que notaires assistants ou salariés avant leur installation ont 4,8 fois plus de probabilité de s'installer dans un office en individuel comparativement aux notaires ayant un statut antérieur de libéral.

Réf. = modalité de référence ; IC 95% = intervalle de confiance à 95%

Seuils de significativité = **** p<1p.1000 ; *** p<1p.100 ; ** p<5p.100

Remarque : la variable sur la contraction d'un emprunt a été écartée du modèle car non significative

Champ : ensemble des notaires ayant déclaré être encore en activité au moment de l'enquête

Source : Ministère de la justice/SG/SEM/SDSE/Enquête sur les notaires de la 1^{re} carte (2016-2018)

de l'élaboration, de l'authentification et de la conservation d'actes ayant une force juridique particulière⁷, les notaires interviennent sur plusieurs domaines : essentiellement l'immobilier, la famille, les entreprises, le droit rural et l'environnement et les collectivités territoriales. Les deux premiers domaines, immobilier et famille, sont investis par tous, et très rapidement : respectivement 98 % et 85 % des notaires y interviennent dès les six premiers mois de leur installation. L'activité se diversifie ensuite vers les autres domaines : 47 % des notaires déclarent ainsi des activités relevant du domaine des entreprises au début de leur activité et 63 % dans les six mois précédents l'enquête. *In fine*, le domaine de l'immobilier occupe en moyenne environ 70 % de l'activité des notaires, celui de la famille autour de 20 % (figure 9).

Figure 9 : L'activité des notaires par grand domaine

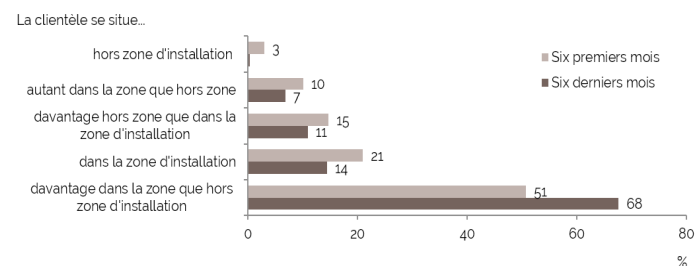
Domaine d'activité	Part de notaires exerçant dans les domaines (en %)		Répartition moyenne de l'activité (en %)	
	Dans les six premiers mois d'installation	Dans les six mois avant l'enquête	Dans les six premiers mois d'installation	Dans les six mois avant l'enquête
Immobilier	98	99	74	70
Famille	85	98	18	22
Entreprises	47	63		
Droit rural, environnement	12	19	8	
Collectivités territoriales	9	17		8
Autres domaines	5	5		

Lecture : Sur les six mois précédant l'enquête, 99 % des notaires déclarent exercer dans le domaine de l'immobilier. Ce domaine représente en moyenne 70 % de l'activité de leur office à la même période.

Champ : ensemble des notaires ayant déclaré être encore en activité au moment de l'enquête
Source : Ministère de la justice/SG/SEM/SDSE/Enquête sur les notaires de la 1^{re} carte (2016-2018)

A cette diversification dans les domaines d'activité s'ajoute celle de la localisation de la clientèle (figure 10). Ainsi, à leurs débuts, 72 %

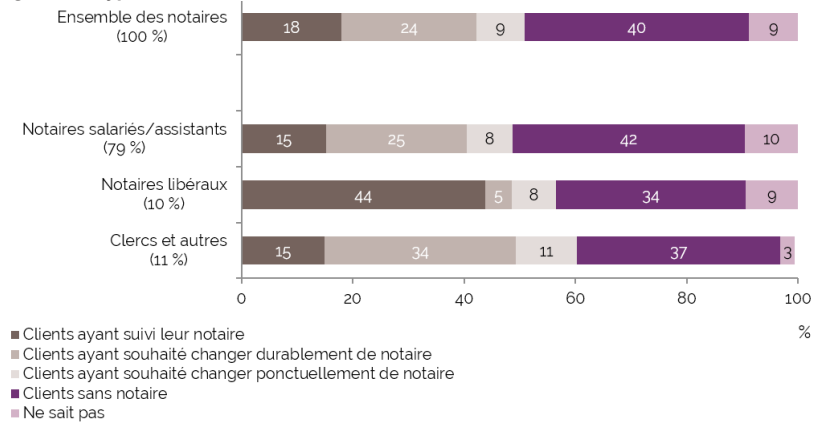
Figure 10 : Répartition de la clientèle dans et hors la zone d'installation



Lecture : 21 % des notaires encore en activité au moment de l'enquête déclarent que dans les six premiers mois d'activité, leur clientèle se concentrait dans leur zone d'installation ; dans les six mois précédents l'enquête, cette part est de 14 %.

Champ : ensemble des notaires ayant déclaré être encore en activité au moment de l'enquête
Source : Ministère de la justice/SG/SEM/SDSE/Enquête sur les notaires de la 1^{re} carte (2016-2018)

Figure 11 : Type de clientèle selon le statut des notaires antérieur à leur nomination



Lecture : Les notaires exerçant avant leur installation en tant que notaires libéraux représentent 10 % de l'ensemble des notaires. Parmi eux, 34 % déclarent que leur clientèle est plutôt constituée de clients sans notaire.

Champ : ensemble des notaires ayant déclaré être encore en activité au moment de l'enquête

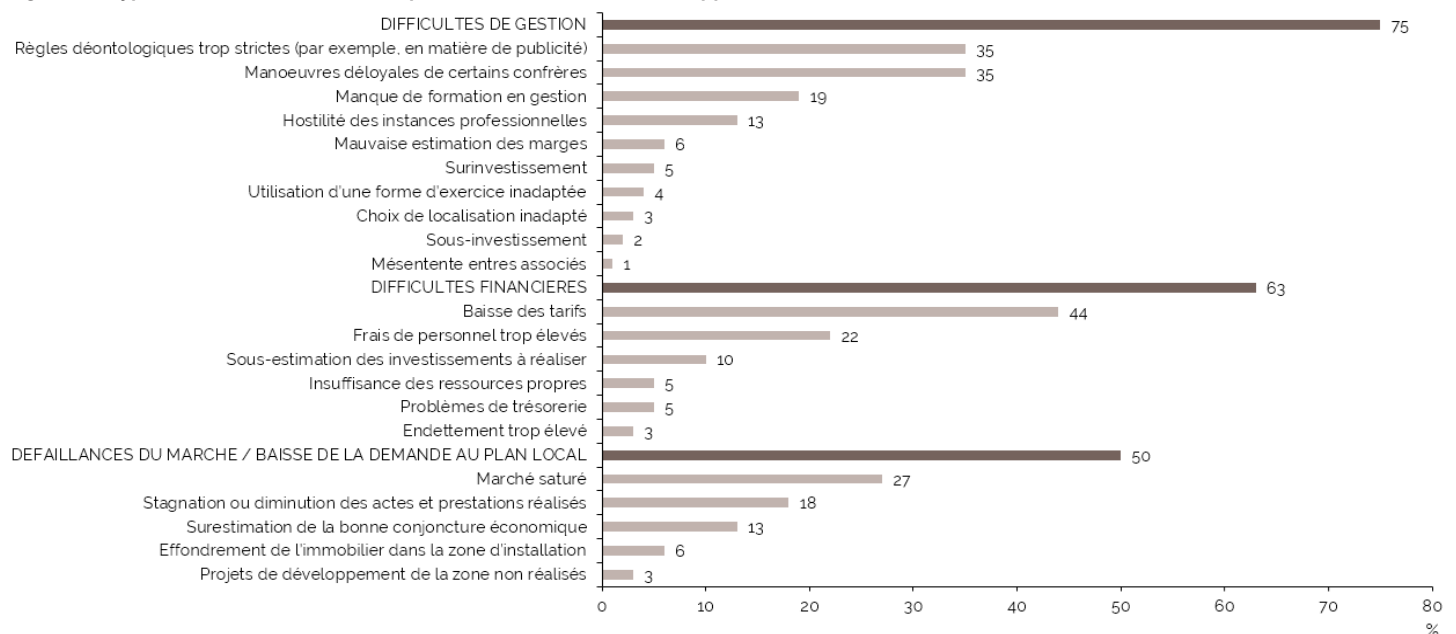
Source : Ministère de la justice/SG/SEM/SDSE/Enquête sur les notaires de la 1^{re} carte (2016-2018)

des notaires avaient une clientèle davantage localisée dans leur zone d'installation qu'à l'extérieur et même 21 % uniquement dans leur zone. Dans les six mois précédant l'enquête, ces proportions sont respectivement de 82 % et 14 %.

Pour 40 % des notaires, leur clientèle est plutôt constituée de personnes recourant pour la première fois à ce type de service, tandis qu'un tiers a plutôt récupéré une clientèle composée de personnes ayant souhaité changer de notaire, durablement (24 %) ou ponctuellement (9 %). Enfin, 18 % ont plutôt gardé une clientèle fidèle, qui les a suivis dans leur nouvel office, et 9 % ne savent pas qualifier leur clientèle. Le type de clientèle principale dépend du statut antérieur des notaires (figure 11). En effet, les notaires anciennement salariés ou assistants, clerks ou avec d'autres profils ont plutôt une nouvelle clientèle (entre 37 et 42 %), tandis que ceux ayant précédemment exercé en libéral ont plutôt d'anciens clients (44 %).

Pour faire face au développement de leur activité, les notaires ont augmenté leurs effectifs, en faisant appel à des compétences dans le notariat et/ou en dehors (comptables, assistants...). Ainsi, 73 % étaient seuls au sein de leur office au moment de leur installation ; ils n'étaient plus que 22 % dans cette situation à la date de l'enquête. A cette même date, la moitié des notaires indiquent être au moins trois à travailler au sein de l'office (51 %), contre 8 % aux débuts de l'activité.

Figure 13 : Type de difficultés rencontrées par les notaires dans le développement de leur activité



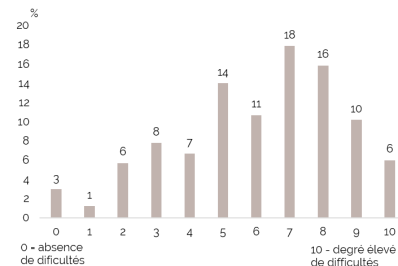
Champ : Ensemble des notaires ayant déclaré être encore en activité au moment de l'enquête, et ayant déclaré avoir rencontré des difficultés dans le développement de leur activité

Source : Ministère de la justice/SG/SEM/SDSE/Enquête sur les notaires de la 1^{re} carte (2016-2018)

Les difficultés rencontrées dans le développement de l'activité

Invités à qualifier, sur une échelle allant de 0 à 10, leur ressenti sur les difficultés rencontrées dans le développement de leur activité, la moitié des notaires donnent une note égale à 7 ou plus, signalant un niveau de difficultés relativement élevé, un tiers une note entre 4 et 6, et 18 % une note plus faible. Seuls 3 % déclarent ne pas avoir rencontré de difficultés (figure 12).

Figure 12 : Ressenti des difficultés rencontrées par les notaires dans le développement de leur activité



Lecture : La note 0 exprime l'absence de difficultés, les notes 1 à 10 servent à nuancer les degrés de difficultés, 1 étant le degré le plus faible et 10 le plus élevé. Ainsi, 18 % des notaires ont noté 7 le degré de difficultés ressenti.

Champ : ensemble des notaires ayant déclaré être encore en activité au moment de l'enquête

Source : Ministère de la justice/SG/SEM/SDSE/Enquête sur les notaires de la 1^{re} carte (2016-2018)

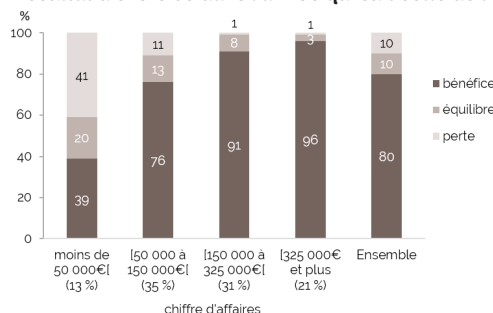
Davantage ressenties par les notaires exerçant à titre individuel que par les notaires associés, ces difficultés portent le plus souvent sur des questions regroupées dans l'enquête dans une catégorie dite « de gestion » (75 %) (figure 13). Y sont en particulier relevées les manœuvres déloyales de confrères (35 %) et les règles déontologiques jugées trop strictes (35 %).

Par ailleurs, près de deux notaires sur trois font part de difficultés financières (63 %), invoquant principalement la baisse des tarifs (44 %), des frais de personnel trop élevés (22 %) et une sous-estimation des investissements à réaliser (10 %). Enfin, un notaire sur deux relève les défaillances du marché et/ou une baisse de la demande au plan local (50 %), en pointant le plus souvent la saturation du marché (27 %), la stagnation ou la diminution des actes et prestations réalisés (18 %) et une surestimation de la conjoncture économique (13 %). *In fine*, près de quatre notaires sur dix déclarent cumuler les difficultés sur tous ces domaines (marché, finances et gestion), cette proportion augmentant avec le niveau de difficulté ressenti. De 23 % pour ceux ayant un ressenti « faible » (avec une note de 1 à 3), elle passe à 31 % pour ceux dont le ressenti est « moyen » (note de 4 à 6) et à 41 % quand il est « élevé » (note supérieure à 6).

Un bilan financier sur une année de recul

Ce ressenti quant aux difficultés ne semble cependant pas affecter la manière dont les notaires ayant exercé au moins une année civile pleine et toujours en activité au moment de l'enquête⁸ qualifient leur bilan financier. Leur appréciation porte sur le bilan de l'année suivant leur installation, qu'ils connaissent à la date de l'enquête pour ceux installés en 2017 et qu'ils estiment pour ceux installés en 2018, le montant du bilan lui-même n'étant pas indiqué. Ainsi, 80 % d'entre eux indiquent un bilan qui serait bénéficiaire l'année suivant leur installation (figure 14), 10 % un bilan à l'équilibre et

Figure 14 : Résultat d'exercice dans l'année qui suit celle de l'installation



Lecture : 13 % des notaires en activité à la date de l'enquête et installés entre 2017 et 2018 ont déclaré avoir réalisé un chiffre d'affaires sur l'année suivant leur installation de moins de 50 000€. Parmi eux, 39 % déclarent avoir dégagé des bénéfices sur cette même année.

Remarque : les tranches de chiffres d'affaires sont construites à partir de celles proposées aux notaires dans le questionnaire.

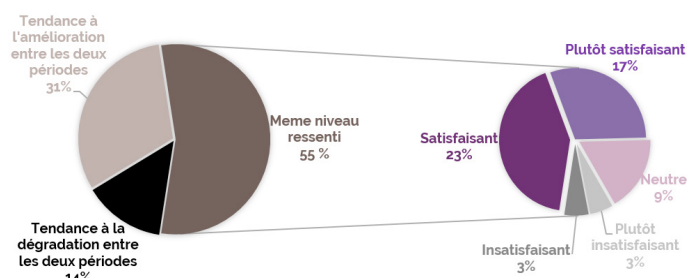
Champ : ensemble des notaires ayant déclaré être encore en activité au moment de l'enquête, et installés entre 2017 et 2018

Source : Ministère de la justice/SG/SEM/SDSE/Enquête sur les notaires de la 1^{re} carte (2016-2018)

10 % un bilan déficitaire. Par ailleurs, 48 % de ces notaires installés en 2017 et 2018 indiquent avoir réalisé un chiffre d'affaires (CA) inférieur à 150 000 €. Pour 52 %, il est d'au moins 150 000 €, et même d'au moins 325 000 € pour 21 %. Seuls ceux dont le CA annuel est inférieur à 50 000 € sont plus nombreux à déclarer être déficitaires que bénéficiaires (respectivement 41 % et 39 %) ; dans les tranches de CA supérieures, les bénéficiaires sont largement majoritaires.

Un peu plus de la moitié des notaires expriment un ressenti quant à leur niveau d'activité identique au démarrage de leur activité et à la date de l'enquête, et la satisfaction domine pour la majorité (figure 15). Pour 31 %, le ressenti est celui d'une amélioration entre ces deux dates, tandis que 14 % relèvent une dégradation de la situation.

Figure 15 : Evaluation du niveau d'activité entre l'installation et la date de l'enquête



Lecture : 14 % des notaires déclarent un niveau d'activité satisfaisant dans les 6 premiers mois, et insatisfaisant dans les six mois précédant l'enquête, soit une tendance à la dégradation entre les deux périodes. Pour 55 %, le niveau ressenti est le même aux deux périodes, dont 23 % qui le déclarent satisfaisant et 17 % plutôt satisfaisant aux deux périodes.

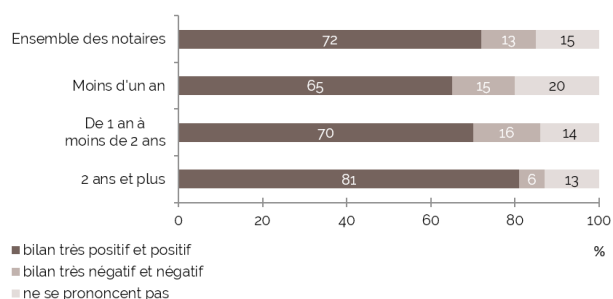
Champ : ensemble des notaires ayant déclaré être encore en activité au moment de l'enquête
Source : Ministère de la justice/SG/SEM/SDSE/Enquête sur les notaires de la 1^{re} carte (2016-2018)

Globalement, à la date de l'enquête, sept notaires sur dix jugent leur niveau d'activité relativement satisfaisant. Ils sont d'ailleurs un peu plus de la moitié soit à déclarer être déjà bénéficiaires (37 %), soit à penser le devenir dans un ou deux ans (27 %). L'horizon du bénéfice est le moyen terme pour 13 % des notaires, le long terme pour 7 %, tandis que 16 % des notaires ne s'expriment pas. Parallèlement, les notaires sont plutôt confiants quant à leurs perspectives de développement, que respectivement 68 % et 22 % d'entre eux jugent plutôt favorables ou très favorables. Seuls ceux n'espérant pas devenir bénéficiaires avant 5 ans sont partagés : la moitié d'entre eux déclarent avoir de mauvaises perspectives de développement.

Un avis globalement positif sur l'expérience vécue

Interrogés sur le bilan de leur expérience d'intégration dans la première carte notaires, 71 % des notaires en tirent un bilan positif, dont 19 % très positif, tandis que 13 % font part d'un bilan négatif (dont 2 % très négatif). Ce bilan est d'autant plus fréquemment positif que l'installation est ancienne : ceux installés depuis au moins deux ans sont 81 % à dresser un bilan positif (figure 16) ; ils

Figure 16 : Bilan des notaires sur la première vague d'installation 2016-2018 selon la durée d'exercice*



* Durée écoulée entre la date d'installation et la date de l'enquête

Lecture : 65 % des notaires installés depuis moins d'un an dressent un bilan globalement positif de la 1^{re} vague d'installation 2016-2018.

Champ : ensemble des notaires ayant déclaré être encore en activité au moment de l'enquête
Source : Ministère de la justice/SG/SEM/SDSE/Enquête sur les notaires de la 1^{re} carte (2016-2018)

sont aussi deux à trois fois moins nombreux que les autres à le juger négatif. Ce ressenti dépend avant tout du fait d'avoir changé de statut. En effet, si la moitié (48 %) des notaires précédemment déjà installés en libéral s'expriment positivement sur leur bilan, c'est le cas de trois quarts (76 %) des autres entrants, nouveaux notaires en libéral. Néanmoins, parmi les notaires anciennement salariés, les femmes sont en proportion plus nombreuses que les hommes (respectivement 78 % et 72 %), à réagir positivement

⁸Ils représentent 75 % du groupe de notaires actifs à la date de l'enquête. La restriction du champ d'analyse à ce groupe répond au souci de traiter des données homogènes. C'est aussi pour cette raison que sont analysées les données de 2018 pour ceux installés en 2017 et les données de 2019 pour ceux installés en 2018, donc avec des anciennetés d'installation comparables

sur ce bilan, alors qu'elles considèrent moins souvent que leurs collègues masculins avoir été formées au rôle d'entrepreneur au cours de leur cursus universitaire ou professionnel (19 % contre 29 %), formation qui a priori est un atout dans leur installation.

Enfin, 85 % des notaires installés et encore actifs à la date de l'enquête déclarent ne regretter en rien de s'être portés candidats, ce sentiment étant aussi davantage porté par ceux dont le statut a changé (87 % contre 67 % pour les notaires précédemment libéraux).

Encadré 3 – Méthodologie

Une enquête par questionnaire sur Internet

L'étude s'appuie sur l'exploitation d'une enquête sur le processus de nomination et d'installation effective (ou de renonciation) de la première carte notaires réalisée par la sous-direction de la statistique et des études, à la demande et en collaboration avec la direction des affaires civiles et du sceau (DACs). Le questionnaire aborde les différentes étapes d'installation et l'activité de ces notaires, entre la nomination et la date de l'enquête. Les 1 925 notaires nommés ont été invités par courriel à répondre à un questionnaire auto-administré en ligne, et 772 d'entre eux (40 %) ont répondu entre le 18 février et le 25 mars 2020. Les résultats présentés dans cette publication sont fondés sur les déclarations des répondants.

Une pondération par la méthode de calage sur marges

Afin de limiter le biais de non-réponse, et de restituer les résultats sur l'ensemble de la population de notaires concernés par la 1^{re} carte, chaque questionnaire est affecté d'une pondération, calculée selon la méthode de calage sur marges.

Plus précisément, le calage a été réalisé en deux temps sur deux champs distincts, un calage sur le champ des notaires ayant prêté serment et un deuxième sur les notaires n'ayant pas prêté serment.

Les variables de calage retenues sont le sexe, l'âge et la couleur de la zone d'installation pour le premier champ, et le sexe et l'âge pour le deuxième champ. Le calage sur marges permet donc aux résultats de l'enquête d'être représentatifs de l'ensemble des 1 925 notaires nommés.

Une expérience à apprécier au regard du temps écoulé depuis leur installation

Les notaires encore en activité au moment de l'enquête, au cœur de cette étude, répondent à l'enquête après une durée d'exercice allant de quelques mois à près de 3 ans, selon la date à laquelle ils se sont installés. Ainsi, 1 % des notaires encore en activité ont un recul de moins de 6 mois, 10 % de moins d'un an, 41 % de moins de 18 mois, 73 % de moins de deux ans. Cette durée est prise en compte dans l'analyse de certains résultats et mentionnée quand elle est pertinente.

Par ailleurs, pour 18 %^D de ces notaires actifs, l'enquête est intervenue pendant la période de confinement liée à la crise sanitaire, entre le 16 mars et le 25 mars. Interrogés au début de la crise sanitaire, ils n'expriment pas d'avis différent de ceux interrogés avant le confinement.

^DAprès pondération.

Pour en savoir plus :

- Références Statistiques Justice – 2019 – fiche 17.1
- Journal Officiel, arrêté du 4 novembre 2016 pris en application du V de l'article 16 du décret n° 2016-661 du 20 mai 2016 relatif aux officiers publics et ministériels et fixant la date de l'ouverture du dépôt des demandes de nomination sur un office notarial à créer (<https://www.legifrance.gouv.fr/jorf/id/JORFTEXT000033356994>)
- Autorité de la concurrence – Avis n°16-A-13 du 9 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
- « Les notaires en France. Des officiers de l'authentique entre héritage et modernité » - Corinne Delmas – Presses universitaires de Rennes – 2019
- Rapport d'information déposé en application de l'article 145-7 du règlement par la mission d'information commune sur l'évaluation de la loi n° 2015-990 du 6 août 2015 pour la croissance, l'activité et l'égalité des chances économiques, dite « loi Macron »