

INSTALLATION

Comment les notaires de la « 1^e vague » s'en sortent-ils économiquement ?

Inf. 20

La Chancellerie a publié le 14 décembre 2020 un bilan complet de la 1^e vague d'installation de nouveaux notaires (2016-2018). Après deux à trois ans d'installation effective, l'activité des jeunes structures reste fragile et les notaires mesurés quant à l'avenir.

Pour connaître le parcours des notaires installés dans le cadre de la 1^e vague après la loi Croissance, la Direction des affaires civiles et du Sceau a mené une enquête auprès des 1925 notaires nommés entre 2016 et 2018. Elle l'a conduite du 15 au 25 mars 2020, puis l'a complétée par une autre du 16 juin au 1^{er} juillet afin d'évaluer l'impact de la crise sanitaire. 1111 notaires nommés, soit 58 % de l'échantillon global, ont participé à la 1^e enquête et 772, soit 40 %, y ont répondu intégralement. Seuls les résultats de celle-ci peuvent être extrapolés à l'ensemble de la population, les résultats de la seconde enquête servant seulement d'indicateurs, ayant donné lieu à 23 % de réponses complètes.

Le retour d'expérience sur la 1^e carte d'installation permet de tirer des enseignements pour l'avenir, notamment au plan économique. 85 % des répondants se sont effectivement installés (le parcours moyen de la nomination à l'installation est de six mois) et 98 % d'entre eux étaient toujours en

activité en mars 2020. 67 % dressent un bilan positif de leur installation.

Des performances encourageantes

Trois ans et demi après les premières créations d'offices, les résultats économiques et financiers des nouveaux installés sont fragiles mais prometteurs.

Les candidats semblent avoir bien préparé leur projet en réalisant, pour 84 %, un « business plan ». Toutefois, ils considèrent en grande majorité (74 %) avoir été insuffisamment formés au rôle d'entrepreneur. Ils

auraient souhaité bénéficier d'une aide plus importante à la gestion d'entreprise avant leur installation. 56 % ont déclaré avoir dû revoir leur plan d'affaires (35 % à la hausse et 21 % à la baisse).

En 2017, 89 % des notaires nouvellement installés n'avaient pas d'activité faute de clientèle. Le démarrage s'est amorcé en 2018, année pour laquelle 68 % des notaires installés ont déclaré un chiffre d'affaires inférieur à 300 000 €, avec des résultats mitigés : 36 % ont déclaré avoir été déficitaires, 10 % à l'équilibre et 28 % bénéficiaires. Dès le 2^e exercice (2019),

la situation s'est améliorée. 69 % des offices sont bénéficiaires mais le chiffre d'affaires reste limité et semble avoir du mal à dépasser 300 000 € pour 73 % d'entre eux.

Ce chiffre d'affaires dépend presque intégralement des activités exercées en monopole (90 %), principalement l'immobilier (entre 70 et 75 %) et le droit de la famille (20 %). Les clientèles sont composées de personnes n'ayant pas de notaire habituel (40 %) et demeurant dans la zone d'installation (77 % dans les six derniers mois d'activité). Contrairement aux idées reçues, l'Île-de-France et la région Paca, Corse incluse, ne semblent pas présenter le niveau d'activité le plus satisfaisant.

L'endettement largement privilégié pour financer la création de l'office

87 % des notaires répondants, quel que soit leur âge, ont déclaré avoir emprunté auprès d'une banque pour créer leur office, 60 % ayant contracté leur emprunt auprès de la Caisse des dépôts et consignations. 70 % d'entre eux n'ont utilisé qu'un seul moyen de financement, les montants empruntés étant principalement compris entre 100 000 et 200 000 € sur une durée moyenne globale de 13 ans. Le taux moyen global est de 1,17 % et les mensualités estimées à 1 100 € hors assurance.



Les banques ont accordé à ces nouveaux notaires, et plus particulièrement aux petites structures (offices individuels et sociétés à associé unique), certaines facilités : 88% ont obtenu un différé de remboursement, en grande majorité à 24 mois. Mais près de 36% de ces notaires ont dû rembourser leurs premières échéances pendant la période de confinement.

Développer son activité est difficile

Pour lancer leur activité, les notaires installés disent s'être fait connaître via les

entretiens de courtoisie (22%), des sites internet (15%), la géolocalisation sur les moteurs de recherche (18%) et des annonces dans la presse (10%), le décret relatif à la sollicitation personnalisée ayant été publié en mars 2019 seulement (*SNH 13/19 inf. 13*).

Mais 61% d'entre eux estiment avoir rencontré des difficultés dans le développement de leur activité.

Les principales raisons évoquées sont la baisse des tarifs, la diminution des actes, les règles déontologiques trop strictes, le marché saturé ou encore des manœuvres déloyales.

Toutefois, 84% de ceux ayant évoqué des complications ne se sentent pas contraints de devoir cesser leur activité. 58% estiment même leurs perspectives d'évolution bonnes.

Pour se développer, ils envisagent l'embauche de salariés pour répondre à la demande, l'association avec des confrères et le développement d'activités de conseil.

// 61 % des notaires installés ont rencontré des difficultés de développement

L'impact de la crise sanitaire sur 2020 : une année globalement révisée et mitigée

Pour la quasi-totalité des notaires nouvellement installés, la Covid-19 et le 1^{er} confinement ont eu un impact négatif sur leur activité. 62% estiment la dégradation forte, dont 10% estiment même un risque de faillite. 46% s'attendaient à réaliser des pertes à la fin 2020. Sans surprise, l'im-

mobilier, qui représente en moyenne 70 à 75% de l'activité des offices, a été le plus touché par la période de confinement.

// Si 74% des créateurs jugent leur niveau de clientèle et leur porte-

feuille de dossiers suffisants pour maintenir l'activité, avec quelques variantes selon les régions, 85% ont déploré l'impossibilité à développer leur affaire pendant la phase du confinement.

Quant à un retour à la normale en 2020, 42% estimaient une reprise d'activité correcte, 24% envisageaient une reprise d'activité très faible et 28% n'étaient pas en mesure de se prononcer.



Un bilan très riche d'enseignements

Une enquête étendue

Le questionnaire de la Chancellerie portait sur de nombreux sujets. La Chancellerie a voulu savoir :

- si les objectifs de la loi Croissance visant à promouvoir l'accès aux jeunes et aux femmes ont été respectés ;
- si la procédure de candidature sur le portail OPM a été appréciée et si la communication a été satisfaisante étape par étape ;
- si la localisation des nominations était conforme aux souhaits des candidats ;
- quelles ont été les structures adoptées par les créateurs ;
- comment les démarches associées à l'installation ont été vécues, de la prestation de serment à l'installation à proprement parler (recherche de locaux, accès aux matériels et outils, accompagnement, inspections).

Une procédure de candidature globalement appréciée, avec quelques axes d'amélioration

Le portail OPM a été perçu positivement. Il permet d'obtenir dans l'ensemble les informations et renseignements nécessaires (pour 88% des candidats), même si d'autres sources complémentaires ont également été utilisées. 60% des candidats nommés ont tout de même déclaré avoir recherché et trouvé ailleurs (réseaux sociaux, entourage professionnel, instances ou associations professionnelles) des informations utiles pour le dépôt de leur candidature.

Quatre principaux axes d'améliorations ont été avancés : la disponibilité des agents, les renseignements, la visualisation relative à l'avancement des dossiers et les délais de notifications.

Des candidats ont manifesté leur souhait de voir le site évoluer pour :

- disposer d'une meilleure ergonomie,
- être plus intuitif et adapté aux smartphones et tablettes,
- disposer d'un chat en ligne afin d'obtenir des réponses en temps réel,
- avoir une alerte mail lorsqu'on est nommé en rang utile,
- connaître plus précisément le délai d'instruction pour anticiper la location ou l'achat puis les travaux nécessaires et les commandes de logiciels nécessaires à l'exercice de notre métier,
- et, enfin, connaître le stade d'avancement du dossier.

55% des candidats déclarent avoir été informés, en premier lieu, de la décision de nomination par un courriel du ministère de la justice ou d'OPM. Les autres sources d'informations à la nomination sont pour 25% des candidats nommés le Journal officiel, 11,5% l'entourage professionnel et 3,6% les instances professionnelles et associations.