

ETUDE D'IMPACT DU PROJET DE LOI « CROISSANCE ET ACTIVITÉS »

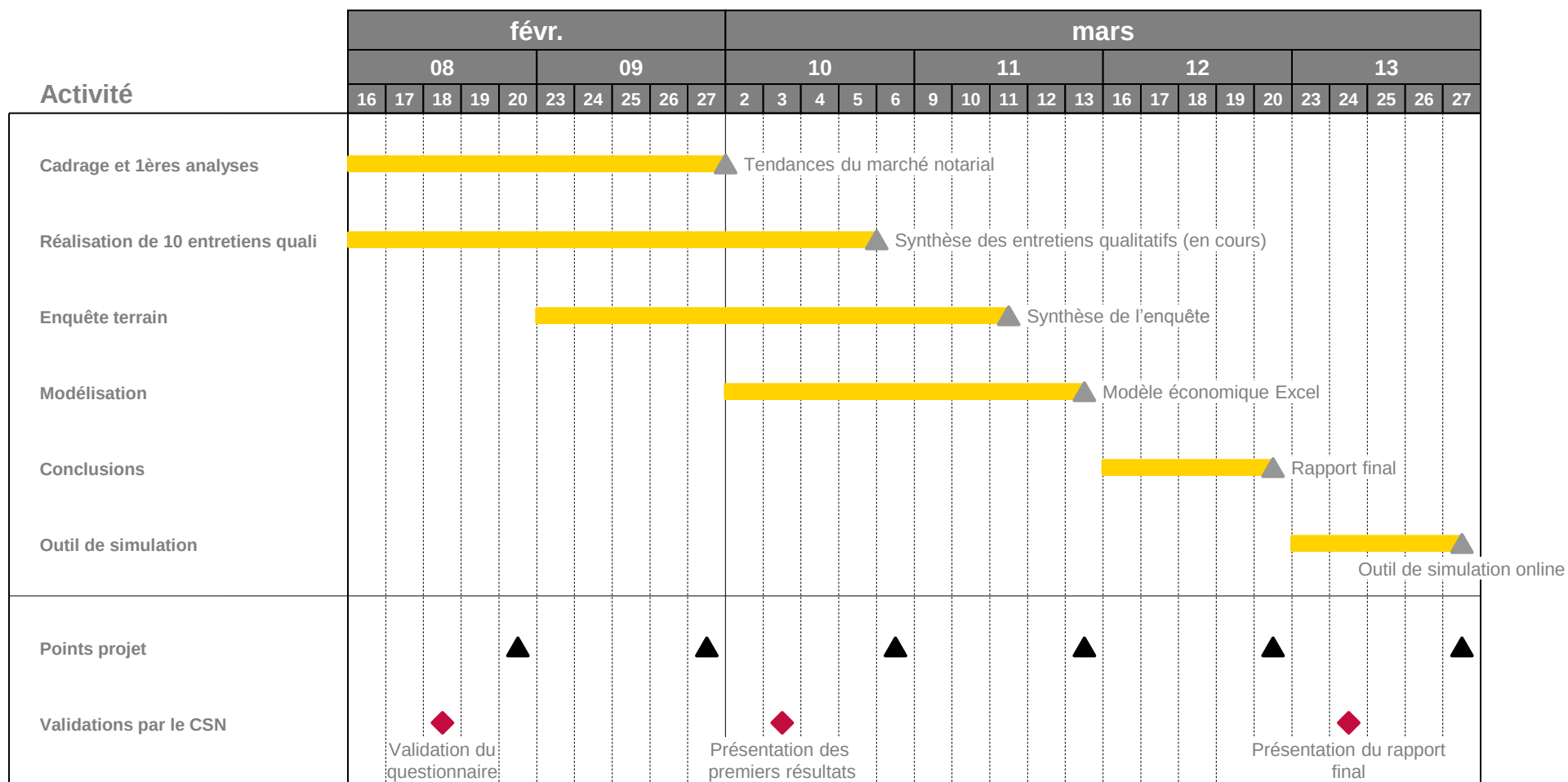
Synthèse de l'étude

Mardi 24 mars 2015

Rappel de la démarche de l'étude d'impact

2. Enseignements clés sur le marché du notariat
3. Résultats de l'enquête en ligne Opinion Way auprès des notaires individuels et associés
4. Synthèse des impacts de la loi « croissance et activité »
5. Prochaines étapes

Rappel de la démarche de l'étude d'impact du projet de loi « croissance et activités »



Sommaire

1. Rappel de la démarche de l'étude d'impact

Enseignements clés sur le marché du notariat

- 3. Résultats de l'enquête en ligne Opinion Way auprès des notaires individuels et associés
- 4. Synthèse des impacts de la loi « croissance et activité »
- 5. Prochaines étapes

9 enseignements clés sur le marché des notaires

1

Le marché du notariat est en croissance régulière (+3% par an en moyenne en euros courants) et suit les variations de l'économie française

2

La demande est en légère baisse depuis 2003 et les ventes immobilières représentent 1/3 des actes

3

L'activité est portée par une évolution des prix liée aux revalorisations successives de la grille des tarifs de la profession et à une croissance des prix de l'immobilier

4

La performance des offices diminue depuis 2003 pour atteindre 23% du CA en 2013 et la masse salariale constitue la principale variable d'ajustement

5

Le nombre ainsi que la typologie des offices sont stables depuis 2003

6

Le nombre de notaires est en augmentation continue (+1,6% par an, soit +17% au total) depuis 2003, avec une part croissante du nombre de notaires salariés

7

Le nombre total de professionnels (notaires et collaborateurs) dans le notariat est en faible hausse depuis 2003 (+0,5% par an) mais a connu deux baisses significatives (2008-2009 et 2013)

8

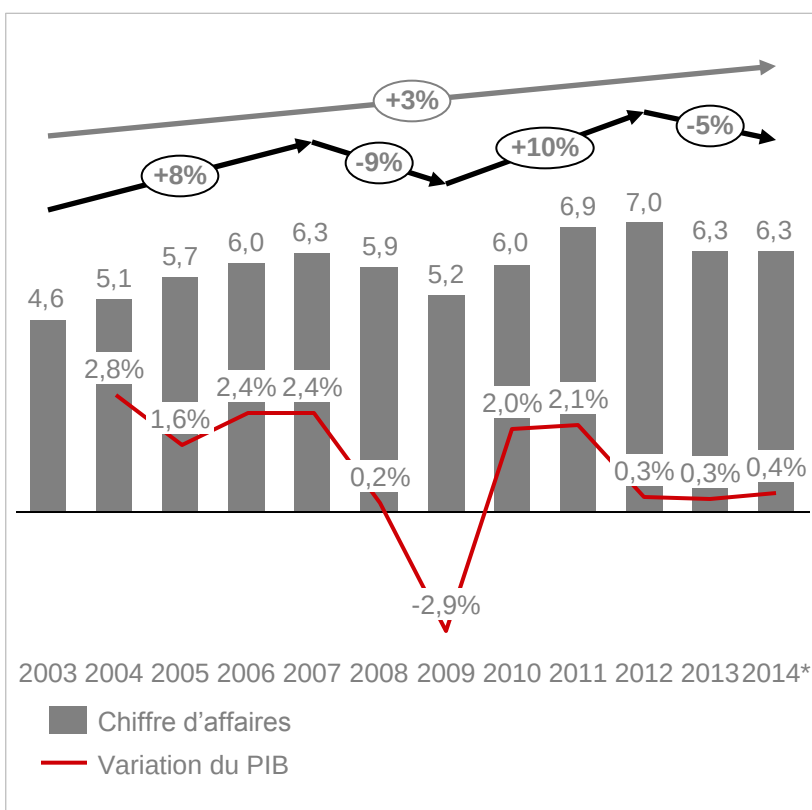
Le nombre de départs à la retraite de notaires va s'accélérer au cours des 5 prochaines années, sous l'influence de la pyramide des âges voire de l'application d'une limite d'âge d'exercice à 70 ans

9

En considérant les niveaux de marge par notaire individuels et associé selon les départements, nous estimons à 9 300 le nombre de notaires associés optimal, soit 800 de plus qu'aujourd'hui

Le marché du notariat est en croissance régulière (+3% annuel en moyenne) et suit les variations de l'économie française

Evolution du chiffre d'affaires (Mds €) 2003-2014*



Analyse

- ▶ Les revenus cumulés des notaires en France représentent 6,3 milliards d'euros en 2013, en légère hausse depuis 2003 (TCAM : 3%)
- ▶ Cependant, l'évolution du chiffre d'affaires est corrélée à l'évolution du PIB et fait apparaître 3 temps principaux
 - ▶ 2003-2007 : croissance
 - ▶ 2008-2009 : crise financière et économique (baisse d'activité)
 - ▶ 2010-2014 : légère reprise avec un pic en 2012 lié à 2 mesures gouvernementales conjoncturelles (exonération des plus-values immobilières au bout de 30 ans vs 15 ans et baisse de l'abattement sur les droits de donation et de succession), baisse depuis
- ▶ La croissance du chiffre d'affaire est due à un effet valeur et non à un effet volume (baisse du nombre d'actes) – voir détail pages suivantes

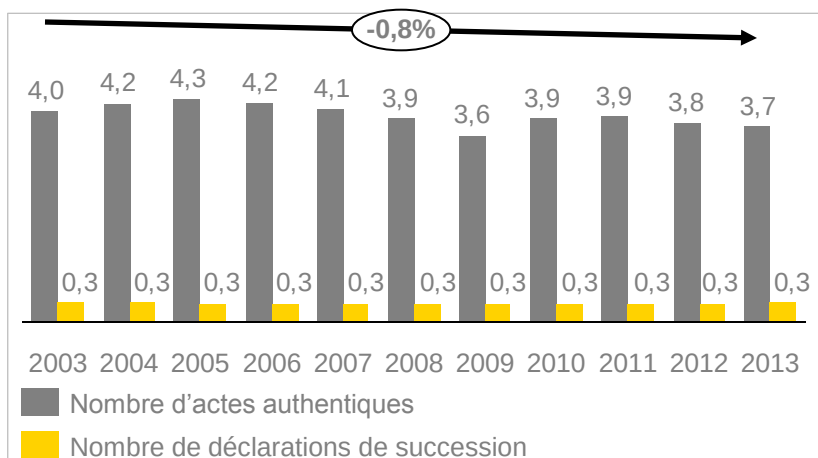
(*) : données 2014 provisoires

Note : revenus calculés sur la base du chiffre d'affaires hors taxes net des remises

Source(s) : Etude CRA, 2014; Données CSN des DAP (2003-2013)

La demande est en légère baisse depuis 2003 et les ventes immobilières représentent 1/3 des actes

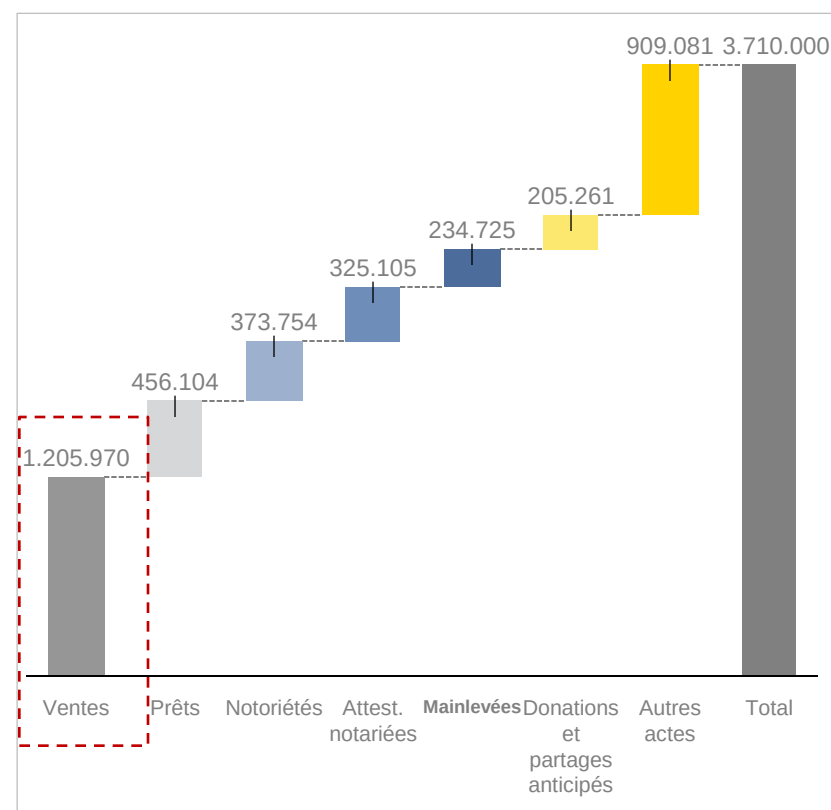
Evolution du nombre d'actes notariés et déclarations de successions, 2003-2013



► Malgré la baisse du nombre d'actes entre 2003 et 2013, les actes les plus nombreux sont les actes liés :

- Aux ventes immobilières (33%)
- Aux prêts (liés principalement aux ventes immobilières) (12%)
- Aux notoriétés (10%)

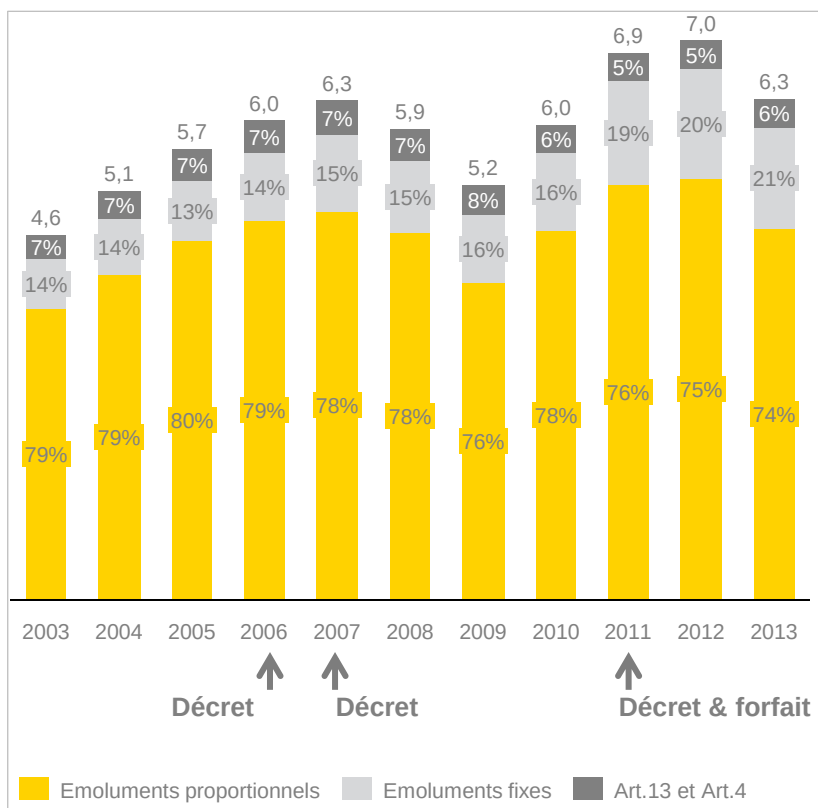
Volumétrie des actes notariés en 2013 (hors déclarations de successions)



Source(s) : Etude CRA, 2014; Données CSN des DAP (2003-2013)

L'activité est portée par une évolution des prix liée aux revalorisations successives de la grille des tarifs de la profession et à une croissance des prix de l'immobilier

Evolution de la décomposition du chiffre d'affaires par type d'actes (Mds€) 2003-2013

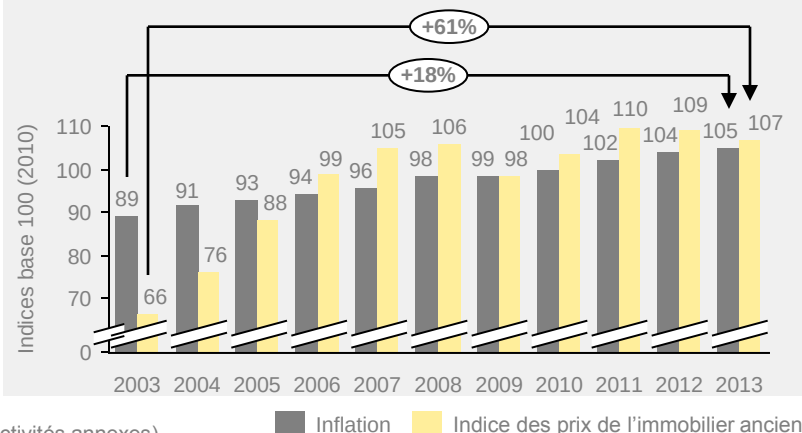


Note : revenus calculés sur la base du chiffre d'affaires hors taxes net des remises (hors produits des activités annexes)

Source(s) : Etude CRA, 2014; Données CSN des DAP (2003-2013), INSEE

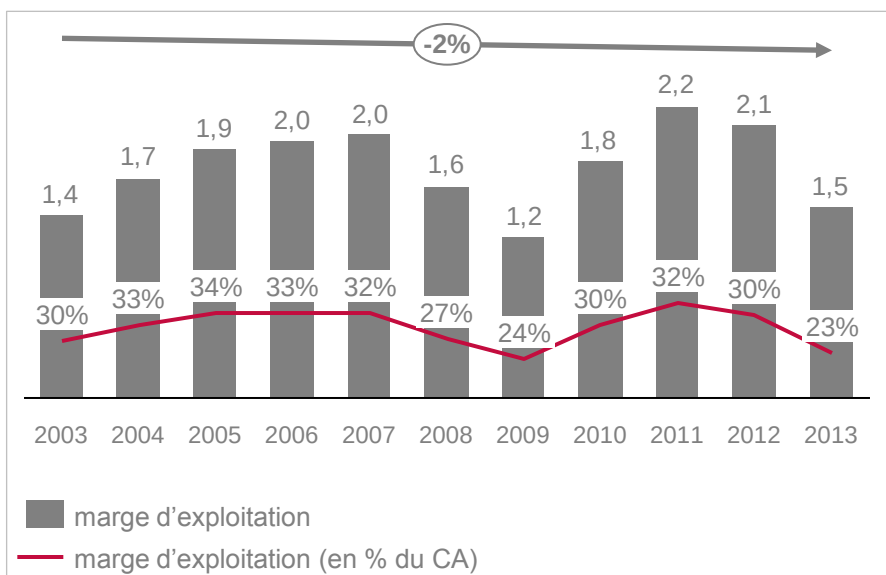
Analyse

- ▶ **Le chiffre d'affaires 2013 des notaires en France se compose principalement des émoluments proportionnels (74%) auxquels s'ajoutent les émoluments fixes (20%) et les honoraires (6%)**
- ▶ **Les émoluments fixes ont la plus forte croissance sur la période**, notamment portée par les décrets de revalorisation des actes en 2006, 2007 et 2011
- ▶ **La hausse de 38% du CA de la profession depuis 2003 est essentiellement portée par la hausse des prix de l'immobilier (+61%) et l'inflation (+18%)**



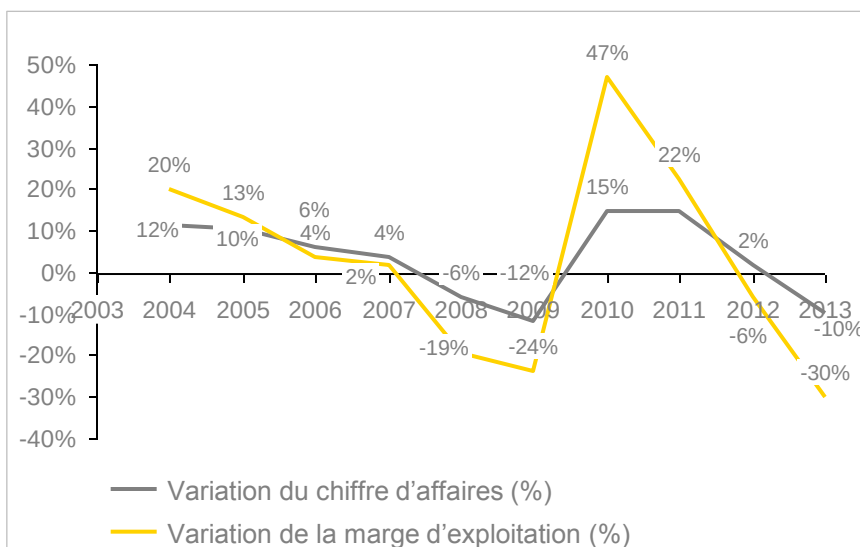
La performance des offices diminue depuis 2003 pour atteindre 23% du CA en 2013

Evolution de la marge d'exploitation depuis 2003 (Mds €)



- La marge d'exploitation est stable en valeur entre 2004 et 2013 mais baisse en pourcentage du chiffre d'affaires (de 30% à 23% du chiffre d'affaires)

Corrélation entre la variation du chiffre d'affaires et celle de la marge d'exploitation 2003-2013 (%)



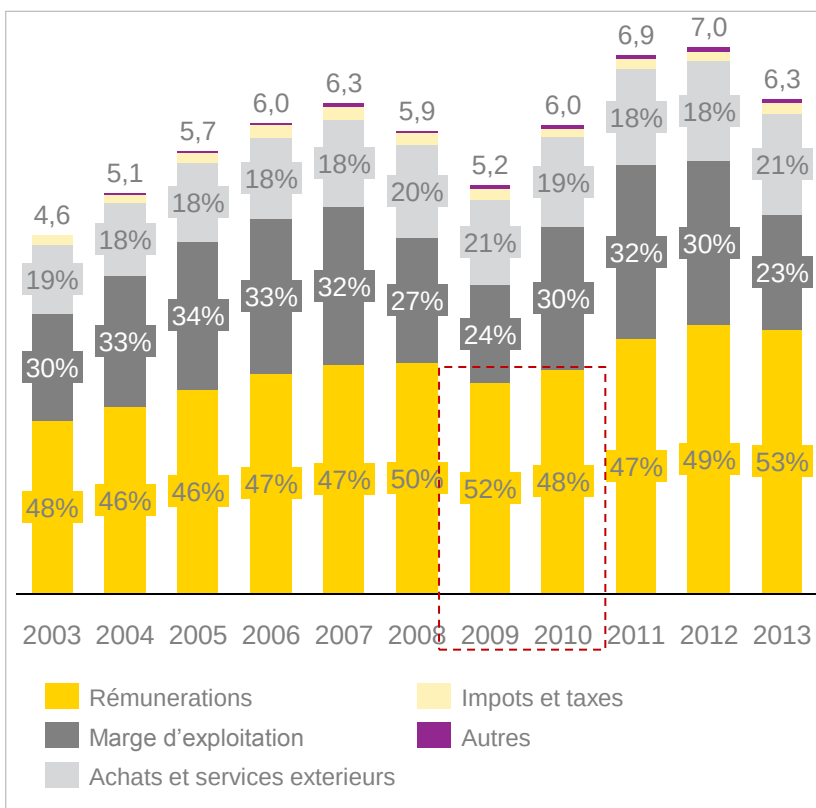
- Depuis 2003, l'évolution de la marge d'exploitation se fait de suite de façon amplifiée celle du chiffre d'affaires

Note : chiffre d'affaires hors taxes'

Source(s) : Etude CRA, 2014; Données CSN des DAP (2003-2013)

La masse salariale constitue la principale variable d'ajustement pour préserver la marge d'exploitation

Evolution de la décomposition de la marge d'exploitation dans le CA (en %) 2003-2013



Analyse

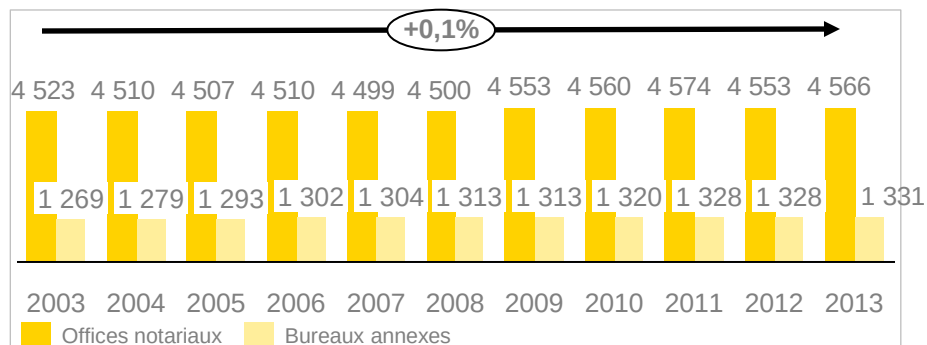
- ▶ La masse salariale représente la moitié du chiffre d'affaires des offices et les $\frac{3}{4}$ des charges d'exploitation
- ▶ L'évolution (en relatif) de la masse salariale explique principalement la variation de la marge d'exploitation sur les 10 dernières années : la masse salariale a une évolution inverse à celle de la marge sur la période 2003-2013
- ▶ La masse salariale constitue donc la principale variable d'ajustement des offices pour préserver leur marge

Note : chiffre d'affaires hors taxes'

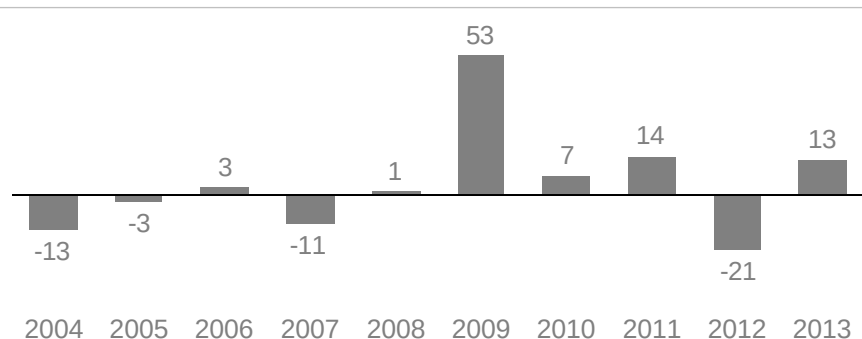
Source(s) : Etude CRA, 2014; Données CSN des DAP (2003-2013)

Le nombre ainsi que la typologie des offices sont stables depuis 2003

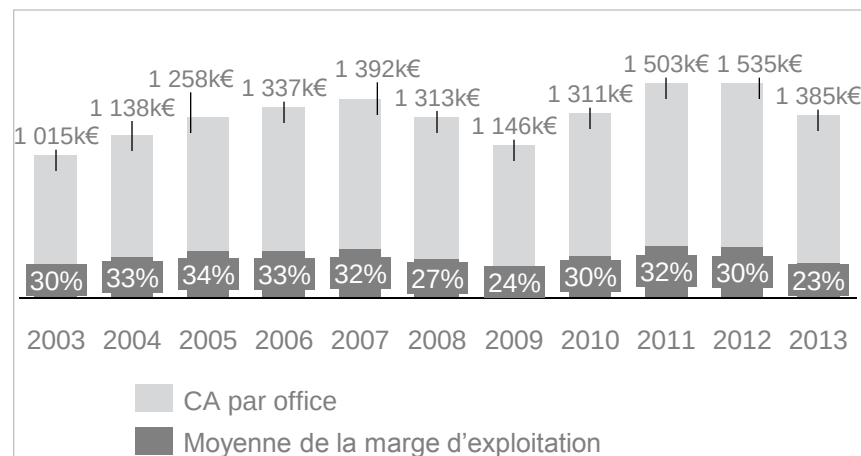
Evolution du nombre d'offices et de bureaux annexes depuis 2003



Solde net de création / destruction d'offices par type



CA et marge moyens par office

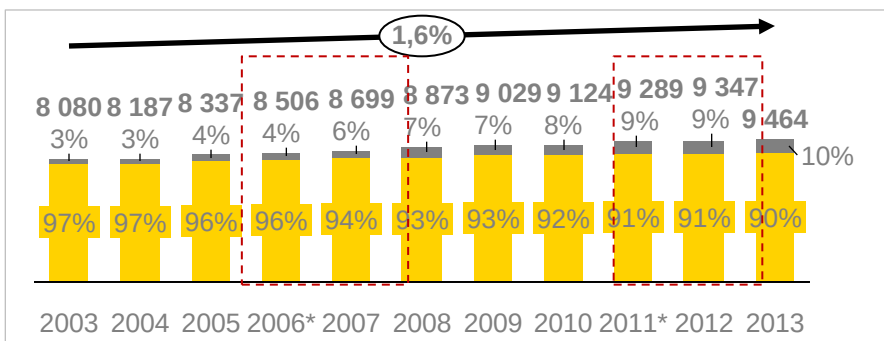


- La hausse significative d'offices en 2009 est à rapprocher des créations d'offices par le Ministère de la Justice
- Remarque : ce solde net ne permet pas de décomposer la dynamique de création/destruction d'offices

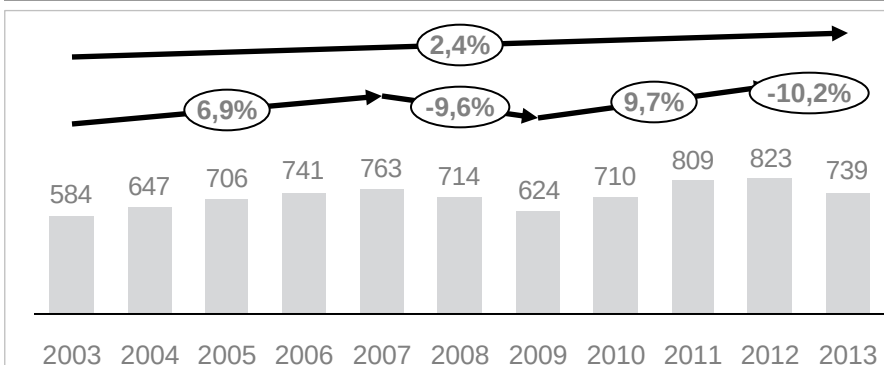
Note : les offices identifiés en autres sont ceux qui ne sont pas identifiés dans la base DAP
Sources : Déclarations d'Activité Professionnelle, CSN

Le nombre de notaires est en augmentation continue (+1,6% par an, soit +17% au total) depuis 2003, avec une part croissante du nombre de notaires salariés

Evolution du nombre de notaires individuels et associés et notaires salariés depuis 2003 (source DAP)



CA moyen par notaire associé (k€)



Analyse

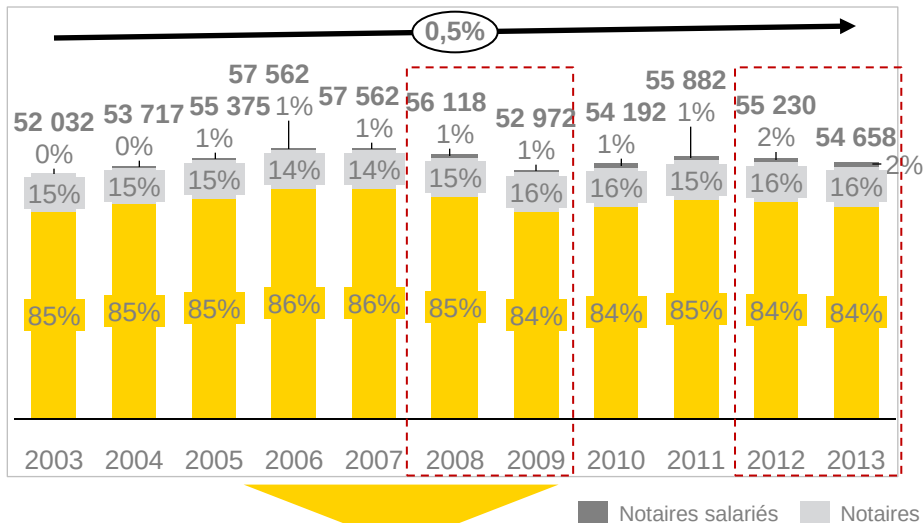
- ▶ Le nombre global de notaires est en légère augmentation depuis 2003
 - ▶ Passage de 8 080 notaires en 2003 à 9 464 en 2013
 - ▶ Taux de croissance annuel moyen de 1,6%, ce qui représente +17% sur la période
- ▶ La part des notaires salariés (statut crée en 1993) a très significativement augmenté
 - ▶ La croissance du nombre de notaires salariés est nettement plus élevée que celle du nombre de notaires salariés (respectivement 15% et 0,8% par an)
 - ▶ 3% de notaires salariés en 2003 comparé à 10% de notaires salariés en 2013

■ Nombre de notaires salariés
■ Nombre de notaires associés

Sources : Déclarations d'Activité Professionnelle, CSN
En 2006 et 2011, engagement des Cours d'Appel pour la création de postes de notaires.

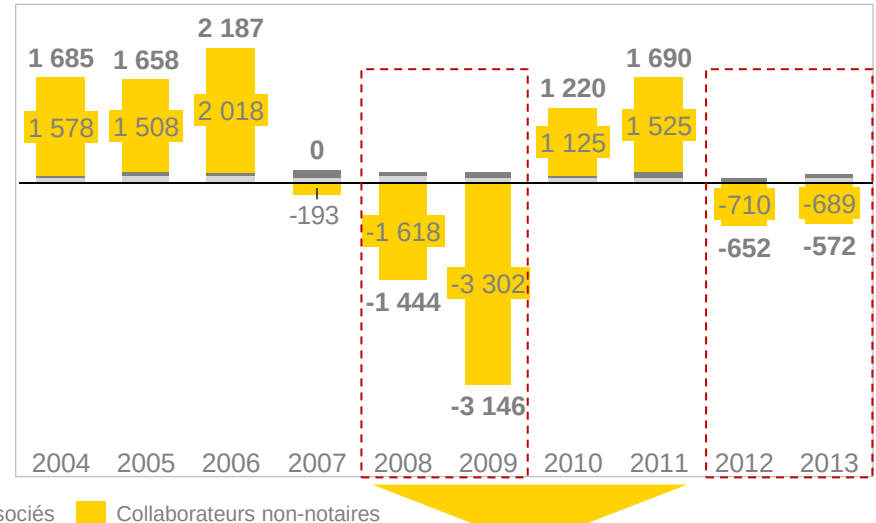
Le nombre total de professionnels (notaires et collaborateurs) dans le secteur du notariat est en faible hausse depuis 2003 (+0,5% par an) mais a connu deux baisses significatives (2008-2009 et 2013)

Evolution du nombre de notaires individuels, associés, salariés et collaborateurs non-notaires



- Le nombre total de notaires individuels et associés, notaires salariés et collaborateurs non notaires est en légère augmentation depuis 10 ans (+0,5% par an)

Création et destruction d'emplois depuis 2004

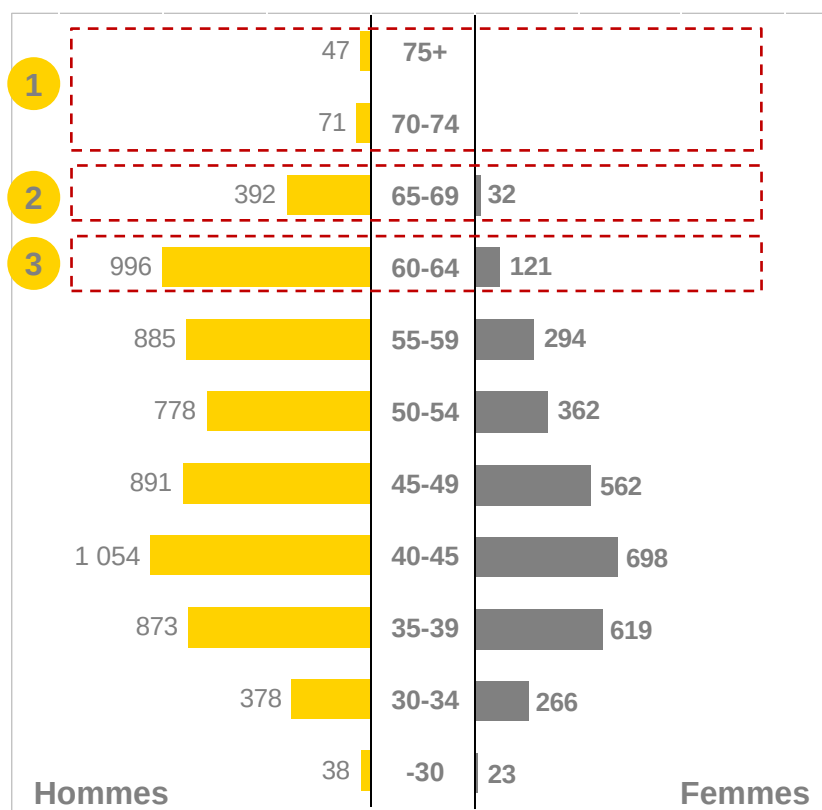


- En 2008 et 2009, 4 920 emplois de collaborateurs non-notaires ont été détruits (1 618 en 2008 et 3 302 en 2009)
- Sur la même période, 330 emplois de notaires individuels, associés et salariés ont été créés (respectivement 157 et 173)

Sources : Déclarations d'Activité Professionnelle, CSN

Le nombre de départs à la retraite de notaires va s'accélérer au cours des 5 prochaines années, sous l'influence de la pyramide des âges voire de l'application d'une limite d'âge d'exercice à 70 ans

Pyramide des âges des notaires individuels et associés (2012)



Analyse

- ▶ **Horizon 2015 : 118 notaires sont concernés par la mesure de limite d'âge à 70 ans pour exercer**
- ▶ Ils représentent ~ 1% des notaires en exercice

- ▶ **Horizon 2020 : jusqu'à 424 notaires seront concernés par la limite d'exercice à 70 ans**
- ▶ Ils représentent 4% des notaires en exercice

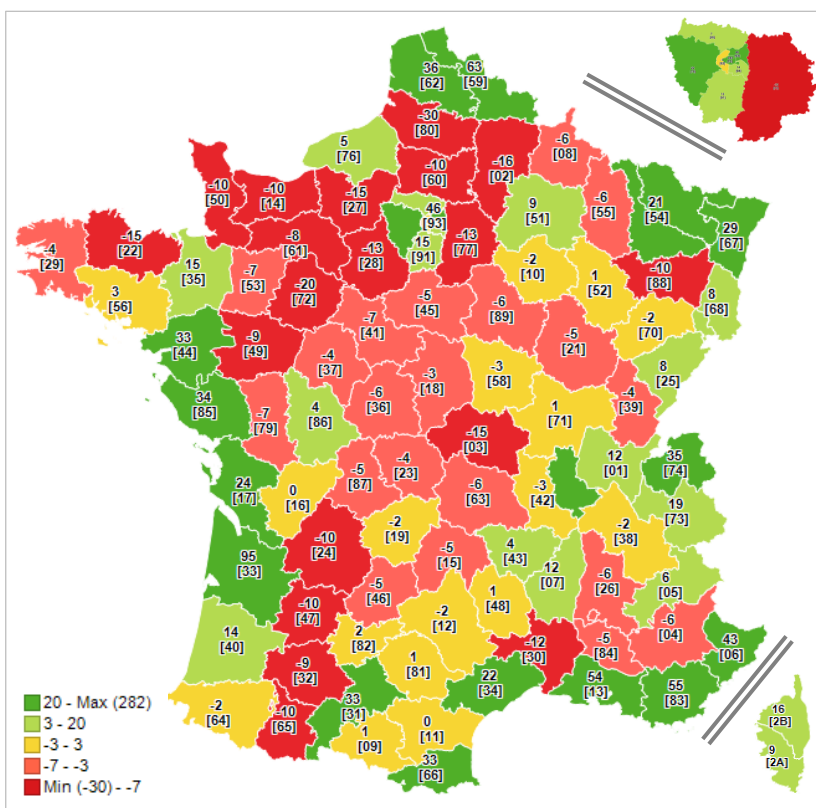
- ▶ **Effet pyramide des âges à horizon 2020 : 1 177 notaires ayant en 2012 60-64 ans, dépasseront l'âge moyen de départ à la retraite (65 ans)**

- ▶ **Perte potentielle de 1 700 notaires environ dans les 5 années, soit davantage que l'écoulement actuel (300-350 Vs ~100 notaires par an)**
- ▶ **Nombre de 1^{ers} serments sur les 2 dernières années : 350 – 450**

Sources : CSN, 'Pyramide des âges des notaires en 2012'

En considérant les niveaux de marge par notaire associé selon les départements, nous estimons à 9 300 le nombre de notaires individuels et associés optimal, soit environ 800 de plus qu'aujourd'hui

Evolution du nombre de notaires en fonction du potentiel marché (2013)



Méthode et commentaires du résultat

► Méthode

- Calcul d'une marge médiane par notaire associé, réaffectée par département pondérée par les différentiels de niveaux de vie selon les départements
- Hypothèse : les territoires où les marges par notaire associé sont très élevées sont présumés être sur-concentrés, et réciproquement

► Résultat

- Avec cette méthode d'affectation du nombre de notaires, nous estimons à 9 300 le nombre de notaires individuels et associés total optimal en France
- Cela se traduirait par une réorganisation de la répartition du nombre de notaires selon les départements (22 départements avec une hausse du nombre de notaires et 49 avec un nombre de notaires à la baisse)

Formule de calcul : $\left[\frac{\text{Marge par notaire par département}}{\text{Marge médiane France}} \right] * \left[\frac{\text{Revenu médian France}}{\text{Revenu médian par département}} \right]$;
 Marge moyenne France par notaire associé = 153 k€, dispersion du 94 k€ à 325 k€ sur l'ensemble des départements – hors Outre Mer
 Sources : Données CSN des DAP (2013), INSEE

Sommaire

1. **Rappel de la démarche de l'étude d'impact**
2. **Enseignements clés sur le marché du notariat**

Résultats de l'enquête en ligne Opinion Way auprès des notaires individuels et associés

4. **Synthèse des impacts de la loi « croissance et activité »**
5. **Prochaines étapes**

Nous avons identifié trois catégories d'offices notariaux en fonction de leur « fragilité » pour différencier les comportements des offices dans les scenarii

Méthode de catégorisation des offices

► Définition de l'indice de fragilité

- Calcul d'une marge moyenne par collaborateur non-notaire
- Hypothèse : les offices où la marge moyenne par collaborateur non-notaire est basse sont présumés être fragiles

► Classification d'offices

- Regroupement des 6 typologies CSN d'offices en 3 : AB, CD et EF
- Classification des offices en 3 groupes selon leur indice de « fragilité »
 - Fragile : < 30k€
 - Stable : 31k€ – 45k€
 - Solide : > 45k€
- Croisement de la classification basée sur l'indice de fragilité et de la typologie CSN basée sur la taille des offices permettant d'obtenir 3 nouveaux groupes distincts : M1, M2 et M3

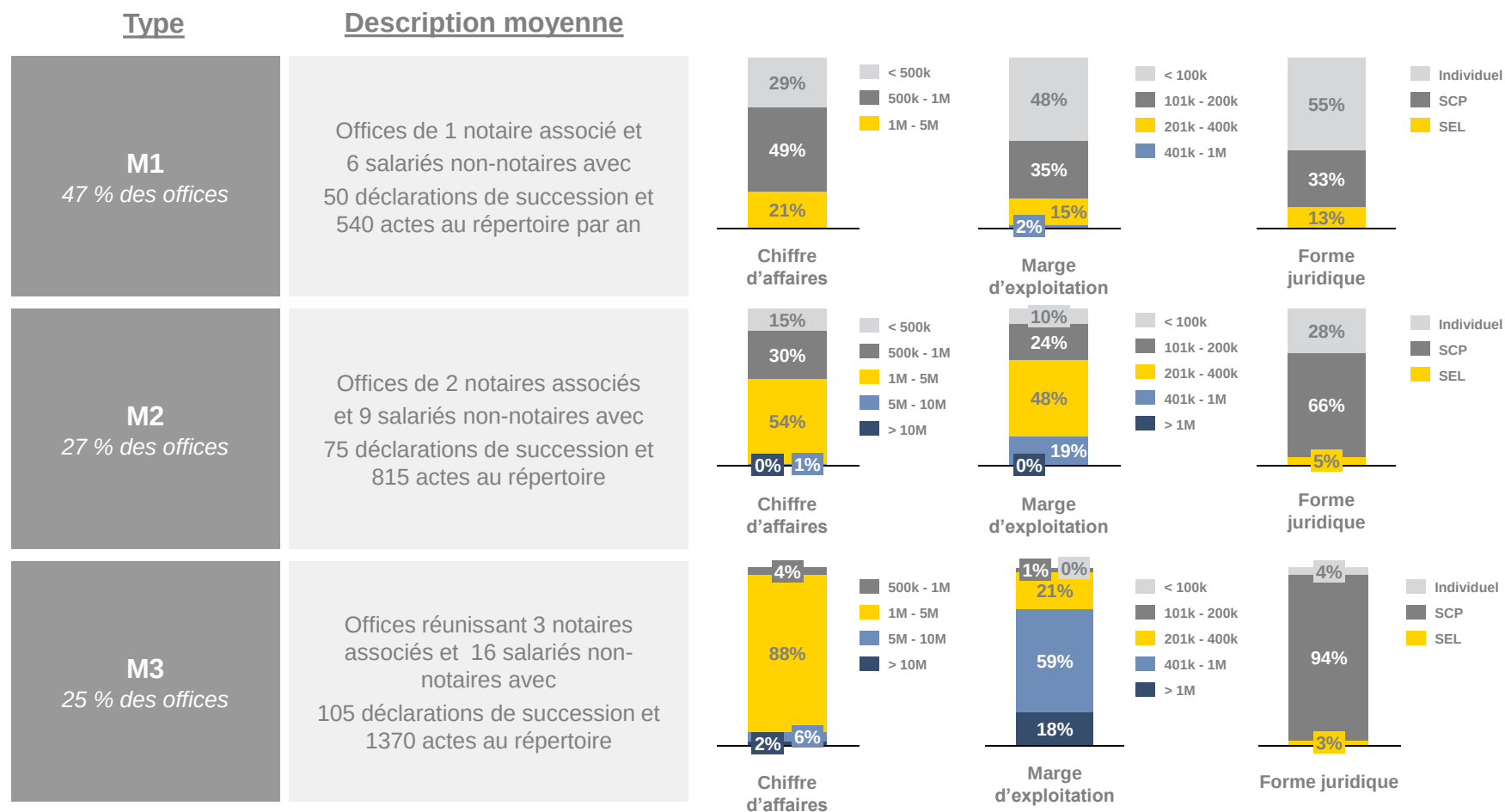
Résultat de la segmentation

		Indice de « Fragilité »		
		Fragile <30k€	Stable 31k€-45k€	Solide >45k€
Typologie CSN	AB	M1	M1	M2
	CD	M1	M2	M3
	EF	M2	M3	M3

Hors type

Les offices appartenant à HT ont été classés « hors type »

Les 3 types d'offices identifiés sont décrits par leurs taille, activité et effectifs



Note : Les offices hors Type correspondent aux 50 offices n'étant pas classés dans les typologies A-F du CSN

Source : Analyse EY, données DAP 2013

L'enquête en ligne conduite par Opinion Way auprès des notaires individuels et associés en mars 2015 a permis de confirmer et compléter les tendances du marché pour alimenter le modèle d'analyse des impacts

Méthodologie de l'enquête en ligne et résultats

Volumétrie de 2008 notaires individuels et associés sollicités
684 répondants au 03.03.2015

Panel représentatif des typologies d'offices notariaux en France

(Pondération des résultats selon le poids de chaque typologie dans les DAP 2013)

Questionnaire en ligne auto-administré
(durée ~15 min)

Principales thématiques abordées

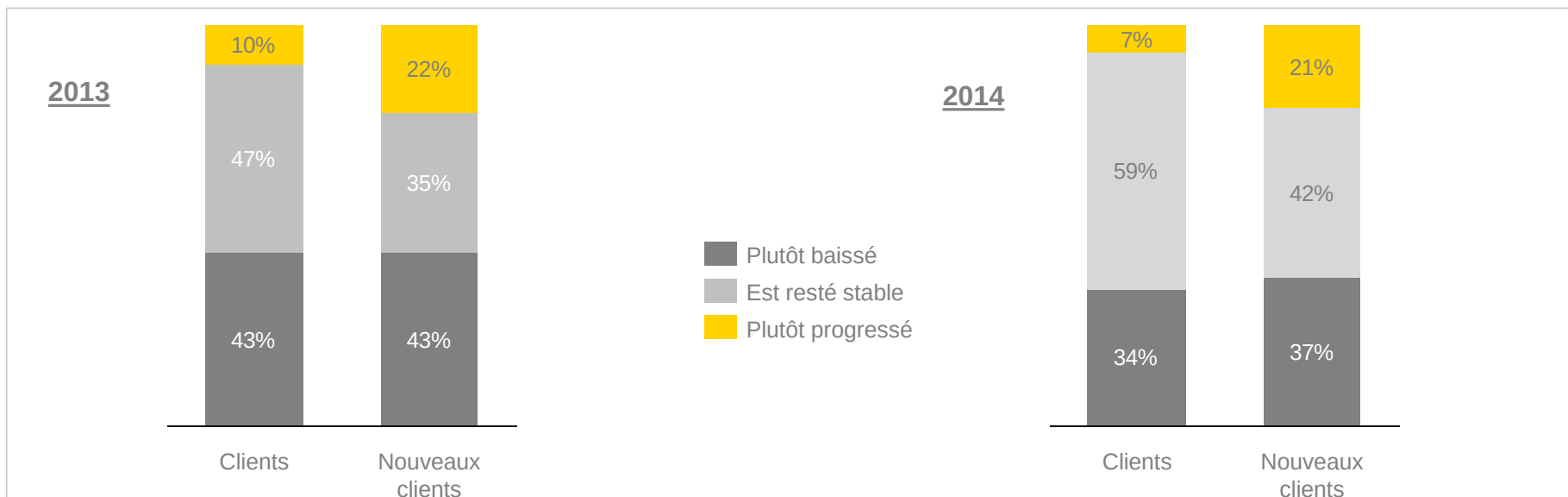
1. **Activité**
2. **Financement et investissement**
3. **Perception de la profession**
4. **Intensité concurrentielle**
5. **Perception de la loi « Croissance & Activités »**

5 enseignements clés de l'enquête sur les notaires individuels et associés

1	Activité	▶ Le nombre de visites à l'office a été stable sur 2014, après une année 2013 de baisse ▶ 73% du chiffre d'affaires est réalisé en proximité immédiate de l'office ▶ 1/3 des notaires souhaiteraient ouvrir ou disposer d'un bureau annexe ▶ Les principaux axes stratégiques de développement des offices sont relatifs à la modernisation et la réorganisation de leur activité
2	Financement et investissement	▶ Plus de ¾ des notaires détiennent un prêt d'activité dont la durée restante est en moyenne de 8 ans ▶ La source principale de financement des notaires individuels et associés est le crédit (75%), servant principalement à renouveler et moderniser les équipements ▶ Les notaires disposent majoritairement des sources nécessaires au financement de leur activité et n'envisagent pas de se regrouper pour accroître leur capacité de financement
3	Perception de la profession	▶ 70% des notaires s'estiment satisfaits de leur situation professionnelle mais 45% envisagent cependant de changer de métier à horizon 5 ans ▶ 46% des notaires anticipent une baisse des effectifs de leur office dans les 6 prochains mois ▶ Les notaires sont moins confiants sur l'environnement économique et 80% des notaires sont pessimistes sur l'avenir de la profession de notariat ▶ Les tarifs et la dérégulation de la profession sont les principales évolutions perçues comme étant des menaces par les notaires individuels et associés
4	Intensité concurrentielle	▶ 90% des notaires sondés estiment être soumis à une concurrence moyenne à forte, d'abord entre eux, puis vis-à-vis d'autres professions (avocats, experts comptables) ▶ L'intensité concurrentielle est estimée plus importante au sein de la même zone d'activité, en provenance des autres notaires mais aussi des autres professions
5	Perception de la loi « Croissance & Activités »	▶ Toutes les dispositions de la loi sont connues, en particulier la tarification et la liberté d'installation ▶ Les notaires individuels et associés sont unanimement défavorables aux mesures sur la tarification, la liberté d'installation et l'inter-professionnalité ▶ 60% des notaires installés en 2008 ont connu une baisse de CA qui a induit principalement une baisse des effectifs

Le nombre de visites à l'office a été stable sur 2014, après une année 2013 de baisse

Nombre de visites de clients à l'office

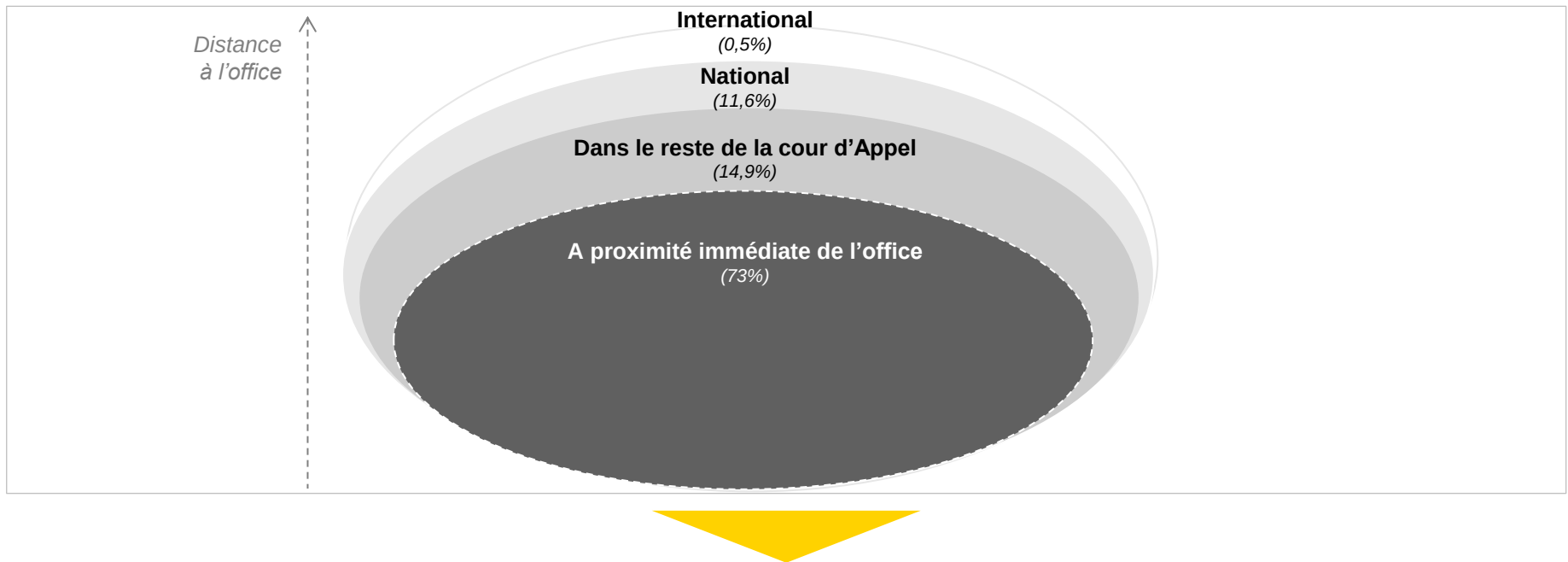


- Le nombre de visite de clients (nouveaux ou déjà en portefeuille) sur 2014 a été globalement stable
- Les baisses constatées en 2013 dans le cadre de la précédente enquête se sont ralenties (-10 points)

Sources : Analyse EY, Enquête OpinionWay notaires associés - CSN - Mars 2015, données issues de l'enquête CSA « Projets de réforme », décembre 2014

73% du chiffre d'affaires est réalisé en proximité immédiate des offices

Localisation géographique du chiffre d'affaires réalisé par les offices (%)

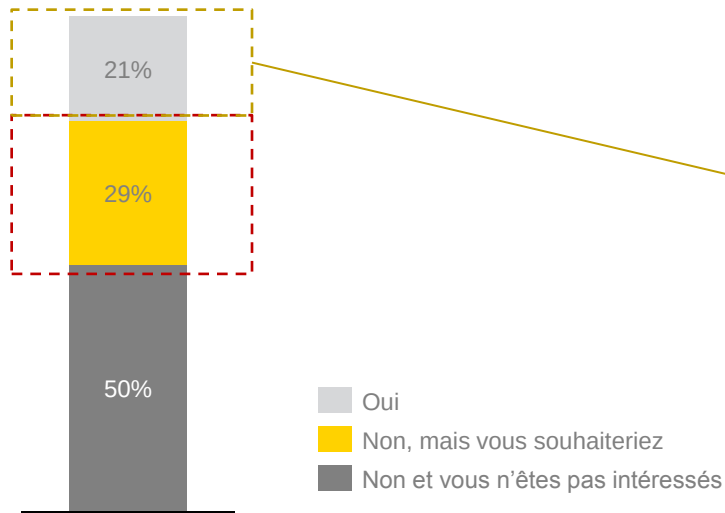


- ▶ 73% du chiffre d'affaires est réalisé à proximité immédiate de l'office (< 15 km)
- ▶ 15% dans le reste de la cour d'Appel

Sources : Analyse EY, Enquête OpinionWay notaires associés - CSN - Mars 2015, DAP (2013)

1/3 des notaires souhaiteraient ouvrir un bureau annexe

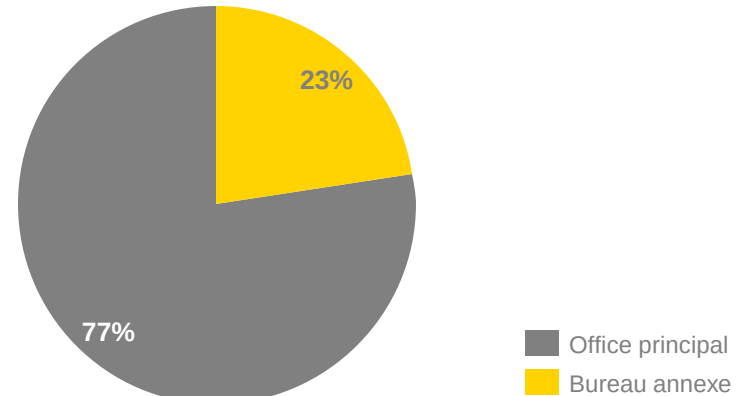
Proportion de notaires ayant un bureau annexe (%)



- ▶ 29% des notaires sondés se disent intéressés par l'ouverture d'un bureau annexe

Répartition du chiffre d'affaires par type de structure (%)

Offices disposant d'un bureau annexe seulement

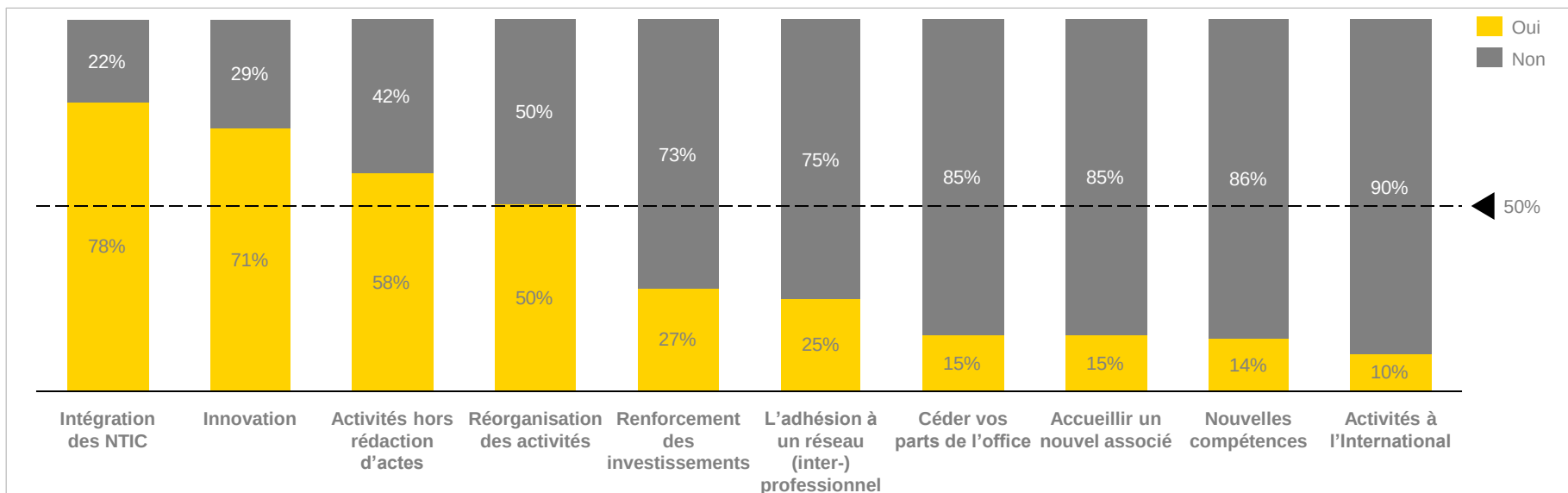


- ▶ 23% du chiffre d'affaires moyen réalisé par les notaires individuels et associés provient de bureaux annexes

Sources : Analyse EY, Enquête OpinionWay notaires associés - CSN - Mars 2015, DAP (2013)

Les principaux axes stratégiques de développement des offices sont relatifs à la modernisation et la réorganisation de leur activité

Opinion sur les axes stratégiques de développement au cours des 6 prochains mois

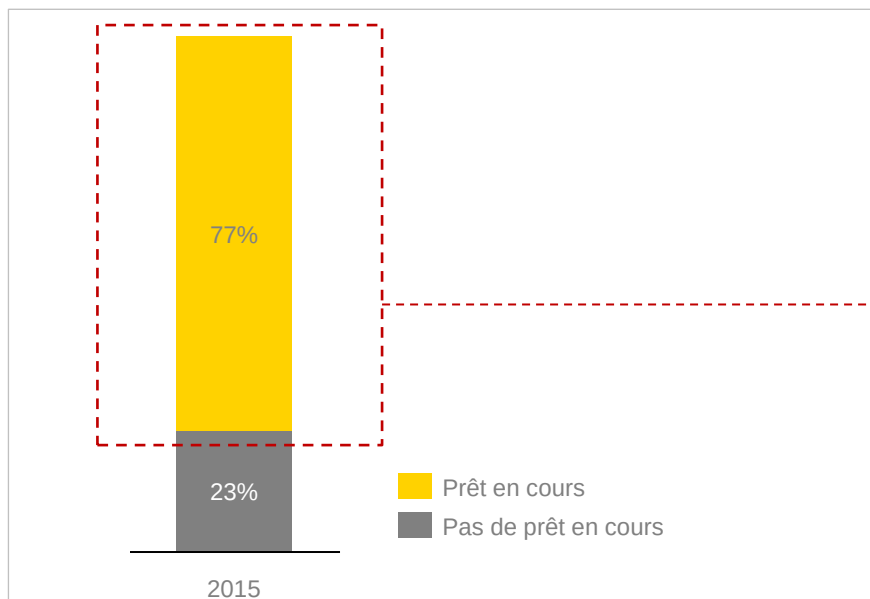


- Les 2 axes stratégiques principaux évoqués par les notaires interrogés sont
 - La modernisation de l'activité : innovation et intégration des NTIC
 - L'organisation des activités : développement des activités hors rédaction d'actes
- Les offices M1 se distinguent des autres offices en étant moins favorables aux axes « innovation » et « intégration des NTIC »

Sources : Analyse EY, Enquête OpinionWay notaires associés - CSN - Mars 2015, DAP (2013)

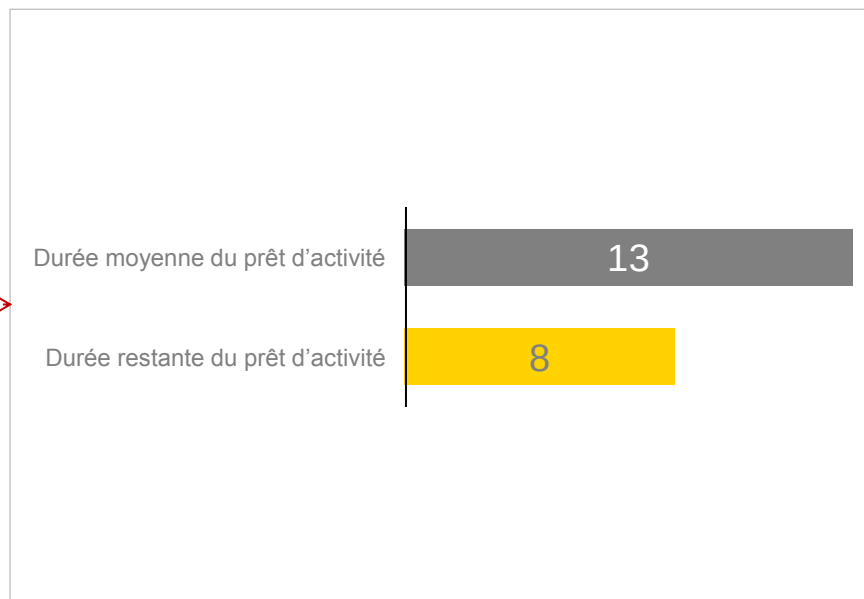
Plus de $\frac{3}{4}$ des notaires détiennent un prêt d'activité dont la durée restante est en moyenne de 8 ans

Proportion des notaires individuels et associés ayant un prêt d'activité en cours (%)



- Plus de $\frac{3}{4}$ des notaires sondés déclarent avoir un prêt d'activité en cours

Situation d'endettement des notaires associés ayant un prêt d'activité (années)

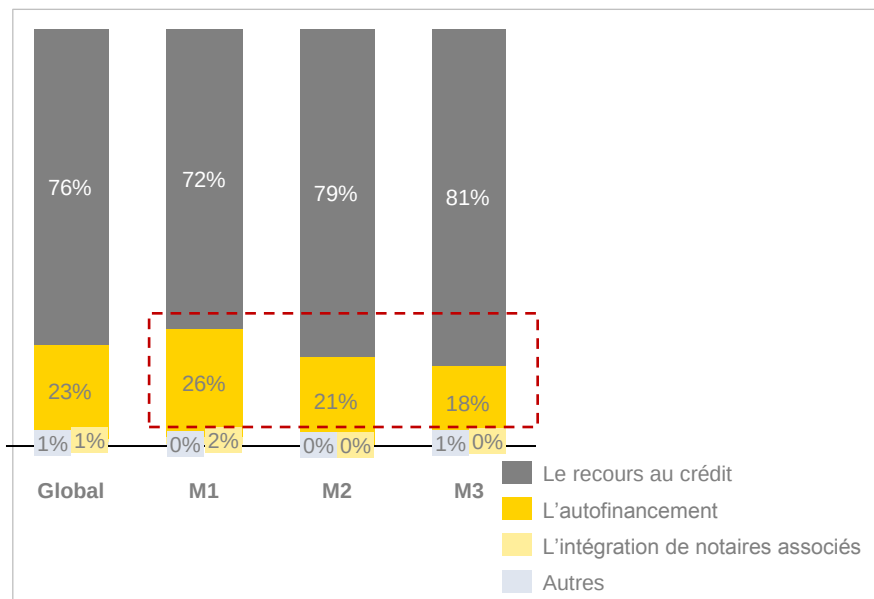


- La durée moyenne des prêts d'activité contractés par les notaires associés est de 13 ans
- Les prêts d'activité contractés courent encore sur 8 ans

Sources : Analyse EY, Enquête OpinionWay notaires associés - CSN - Mars 2015, DAP (2013)

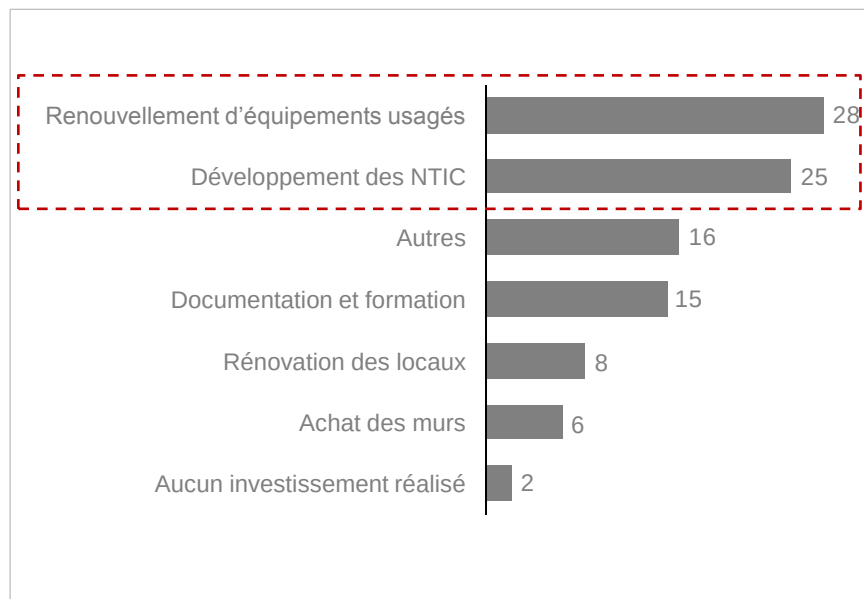
La source principale de financement des notaires individuels et associés est le crédit (75%), servant principalement à renouveler et moderniser les équipements

Les sources de financement des notaires individuels et associés (%)



- Le recours au crédit constitue la principale source de financement des offices indépendamment de leur typologie
- Les offices de typologie M1 ont 1,5 fois plus recours à l'autofinancement que les offices de type M3 (26 % Vs 18%)

Les destinations des investissements des offices (%)

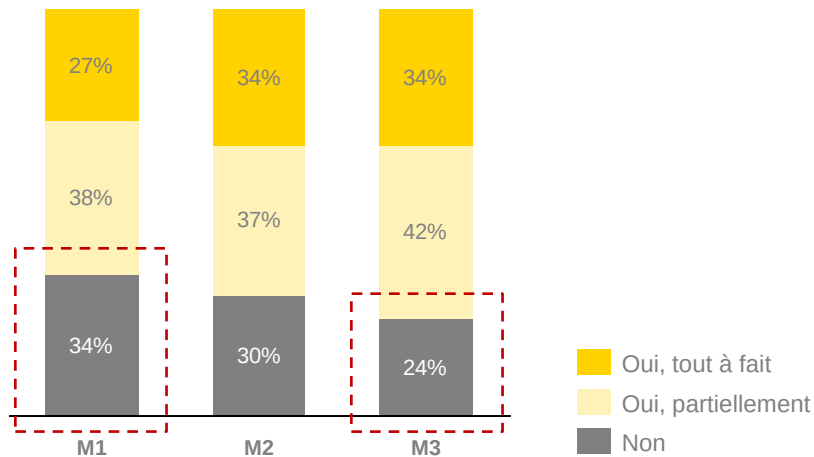


- Les principaux investissements réalisés par les offices sont :
 - Le renouvellement des équipements (28%)
 - Le développement des NTIC (25%)

Sources : Analyse EY, Enquête OpinionWay notaires associés - CSN - Mars 2015, DAP (2013)

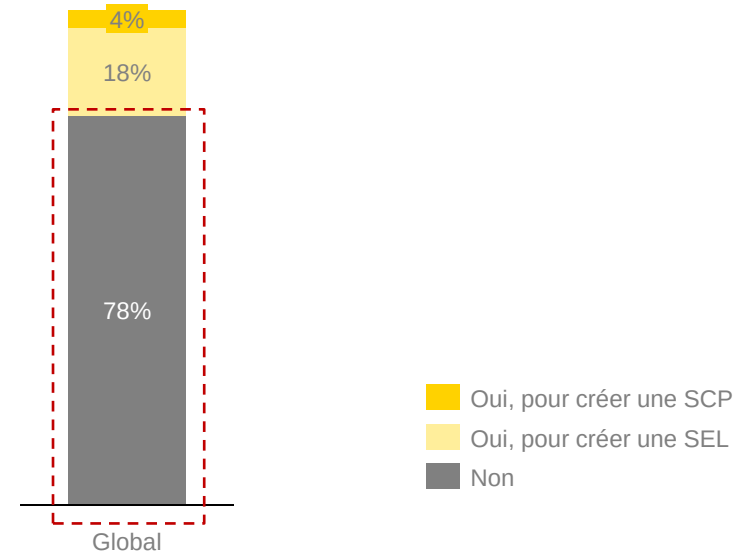
Les notaires disposent majoritairement des ressources nécessaires au financement de leur activité et n'envisagent pas de se regrouper pour accroître leur capacité de financement

Suffisance des sources de financement vis-à-vis des besoins d'investissement de l'office (%)



- Environ 34% des offices M1 déclarent que leurs moyens de financement ne couvrent pas leurs besoins d'investissement contrairement aux offices M3 qui sont 24% à le déclarer

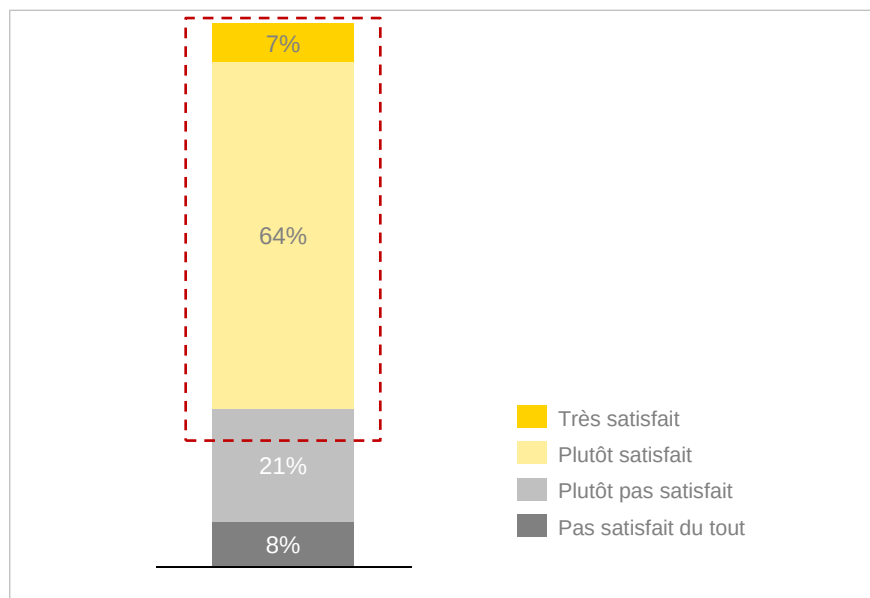
Regroupement avec d'autres offices (%)



- Plus de $\frac{3}{4}$ des notaires sondés ne souhaitent pas regrouper leurs offices avec d'autres offices

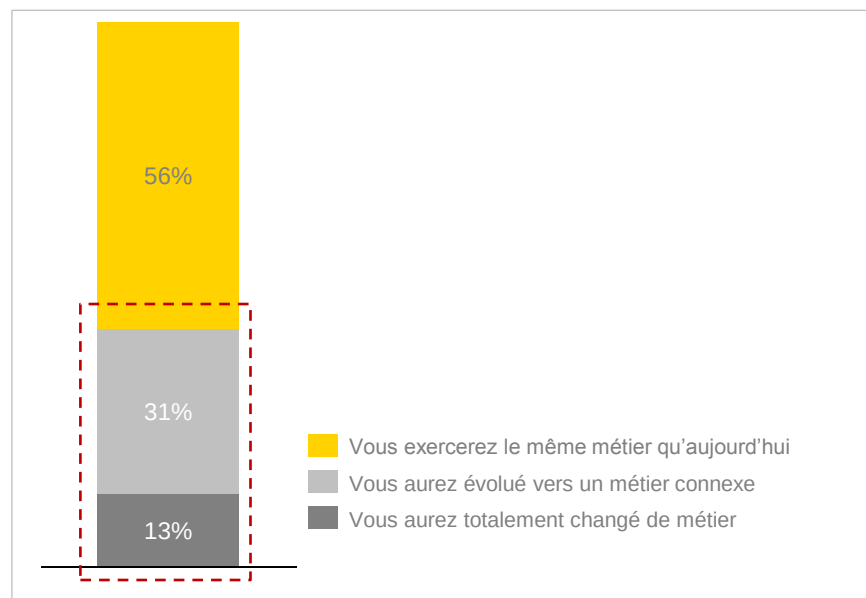
70% des notaires s'estiment satisfaits de leur situation professionnelle mais 45% envisagent cependant de changer de métier à horizon 5 ans

Taux de satisfaction des notaires individuels et associés sur leur situation professionnelle (%)



► 71% de notaires satisfaits par leur situation professionnelle

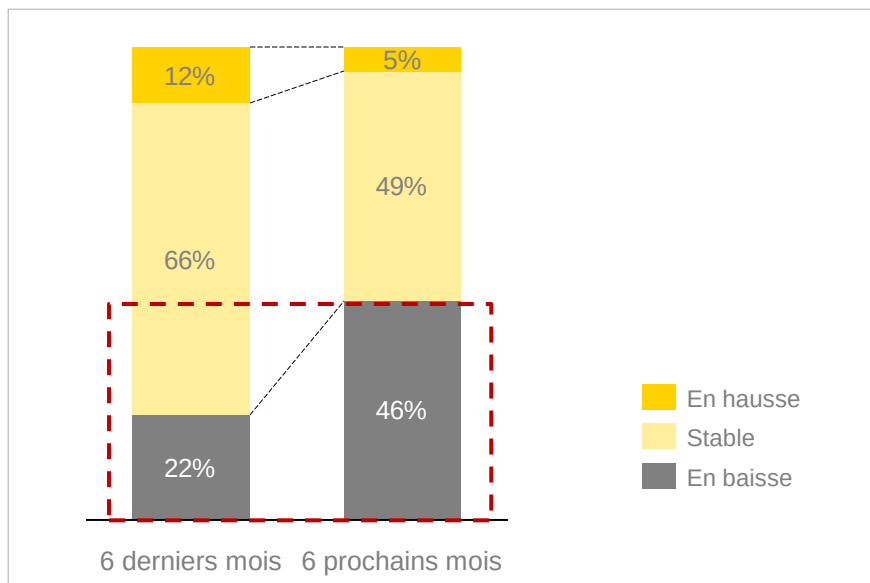
Perspectives d'évolution à 5 ans de la situation professionnelle des notaires individuels et associés (%)



► Environ 44% des notaires individuels et associés sondés pensent ne pas exercer le même métier d'ici à 5 ans (métier connexe ou autre métier)

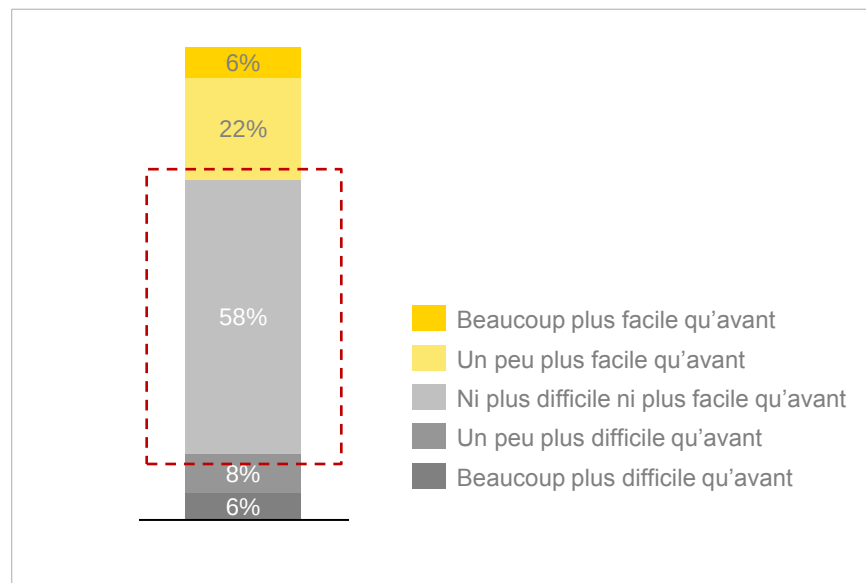
46% des notaires anticipent une baisse des effectifs de leur office dans les 6 prochains mois

Evolution de l'effectif des offices des notaires sondés sur la période (%)



- ▶ Si 22% des offices des notaires sondés ont vu leur effectif baisser au cours des 6 derniers mois
- ▶ Ce pourcentage augmente à 46% pour les perspectives d'évolution des effectifs sur les 6 prochains mois

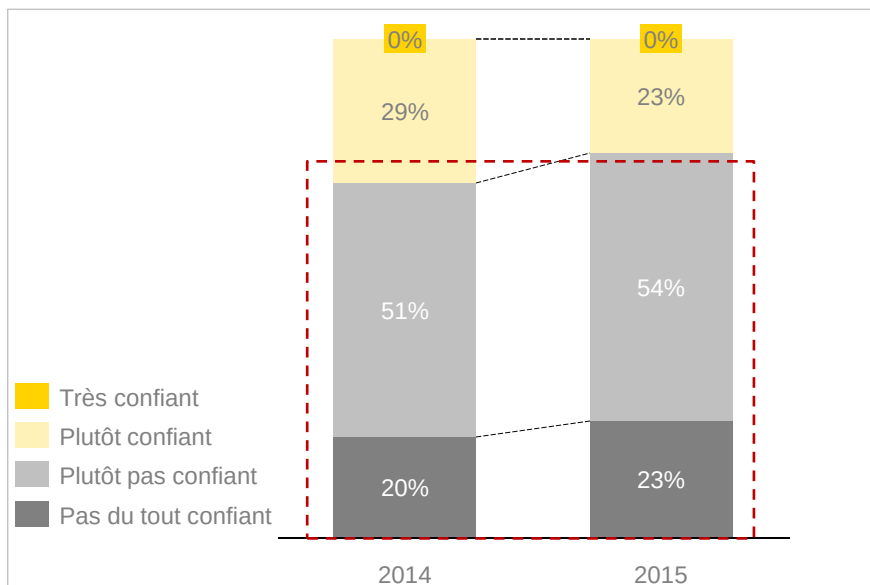
Perception de la facilité à trouver un office pour un jeune notaire (%)



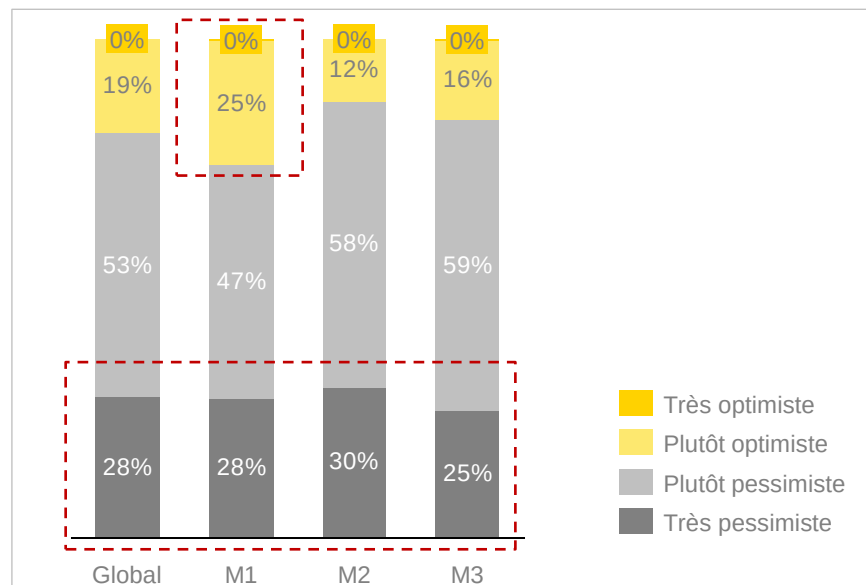
- ▶ 58% des notaires individuels et associés sondés estiment qu'il n'est ni plus facile ni plus difficile de trouver un office qu'avant

Les notaires sont moins confiants sur l'environnement économique et 80% des notaires sont pessimistes sur l'avenir de la profession notariale

Taux de confiance des notaires individuels et associés au regard de l'environnement économique et social (%)



Taux de confiance des notaires individuels et associés sur la profession du notariat (%)

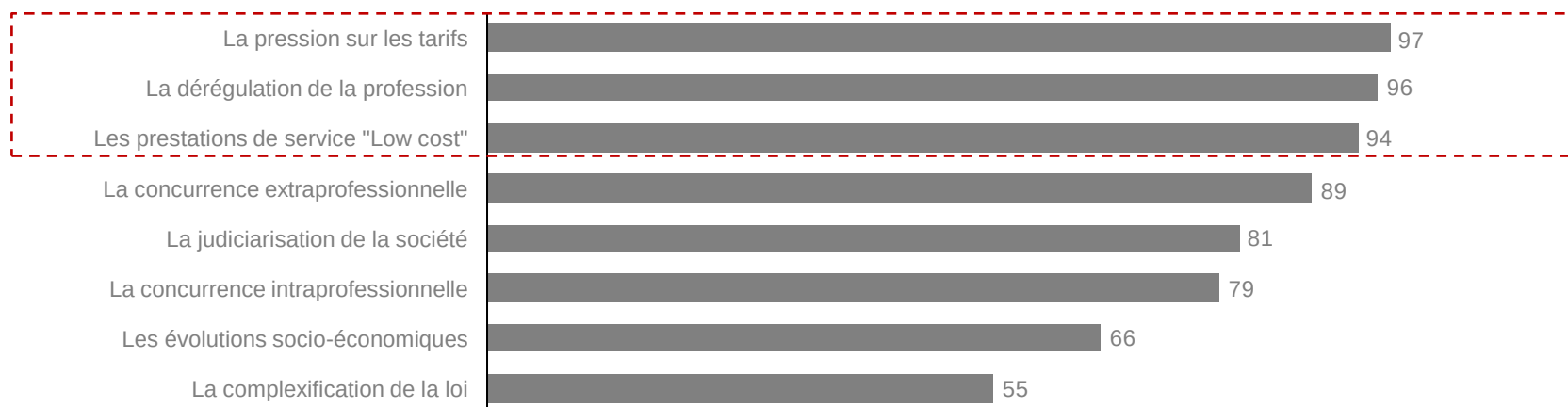


- La part des notaires « Plutôt confiants » a baissé de 6 points par rapport à 2014 (29% Vs 23% en 2014)
- 30 % des notaires des offices M2 ne sont pas satisfaits de la profession du notariat alors que les notaires des offices M3 ne le sont pas à 25%
- Les notaires individuels et associés des offices M1 sont les moins pessimistes concernant la profession du notariat (25% vs. 12% pour les offices M2 et 16% pour les offices M3)

Sources : Analyse EY, Enquête OpinionWay notaires associés - CSN - Mars 2015, données issues de l'enquête CSA « Projets de réforme », décembre 2014

Les tarifs et la dérégulation de la profession sont les principales évolutions perçues comme étant des menaces par les notaires individuels et associés

Les évolutions économiques perçues comme étant des menaces par les notaires individuels et associés (%)

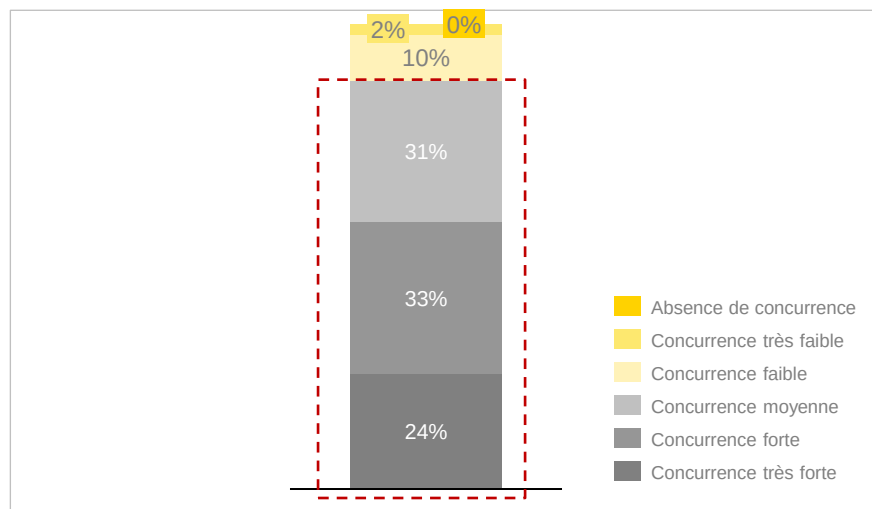


► **Les notaires individuels et associés perçoivent les évolutions suivantes comme étant des menaces pour le notariat :**

- Les tarifs (pression, services low-cost)
- La dérégulation de la profession

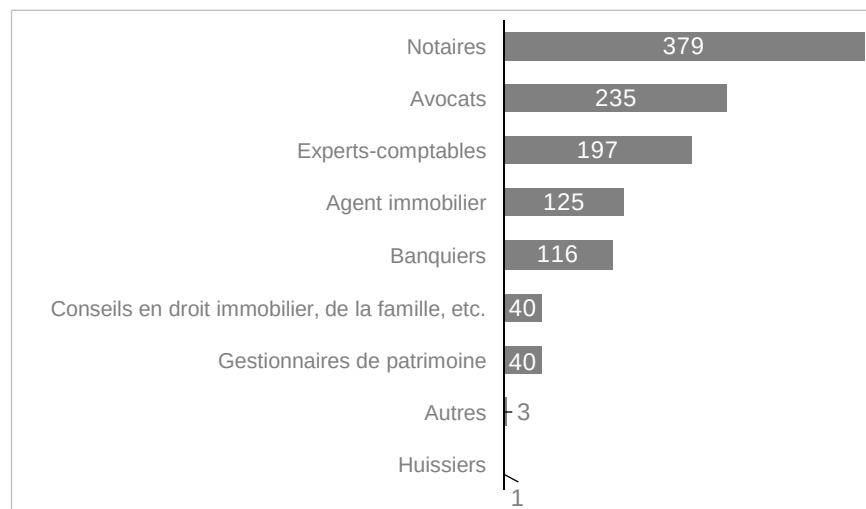
90% des notaires sondés estiment être soumis à une concurrence moyenne à forte, d'abord entre eux, puis vis-à-vis d'autres professions (avocats, experts comptables)

Perception de l'intensité concurrentielle (%)



- ▶ 90% des offices sondés estiment faire face à une concurrence forte ou moyenne

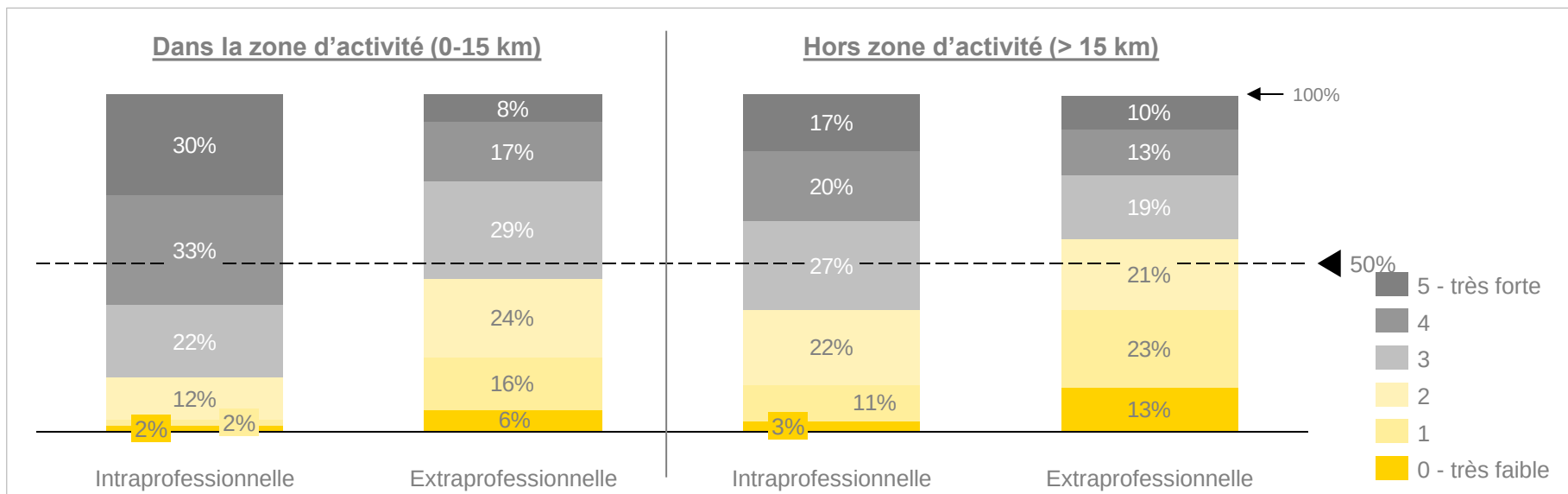
Le top 3 des professions en forte concurrence (nombre de répondants)



- ▶ Les principaux concurrents sont les notaires (intraprofessionnelles)
 - ▶ Les notaires (379 répondants),
- ▶ Les autres concurrents sont principalement
 - ▶ Les avocats (235 répondants)
 - ▶ Les experts-comptables (197 répondants)

L'intensité concurrentielle est estimée plus importante au sein de la même zone d'activité, en provenance des autres notaires mais aussi des autres professions

Intensité de la concurrence perçue par les notaires (%)



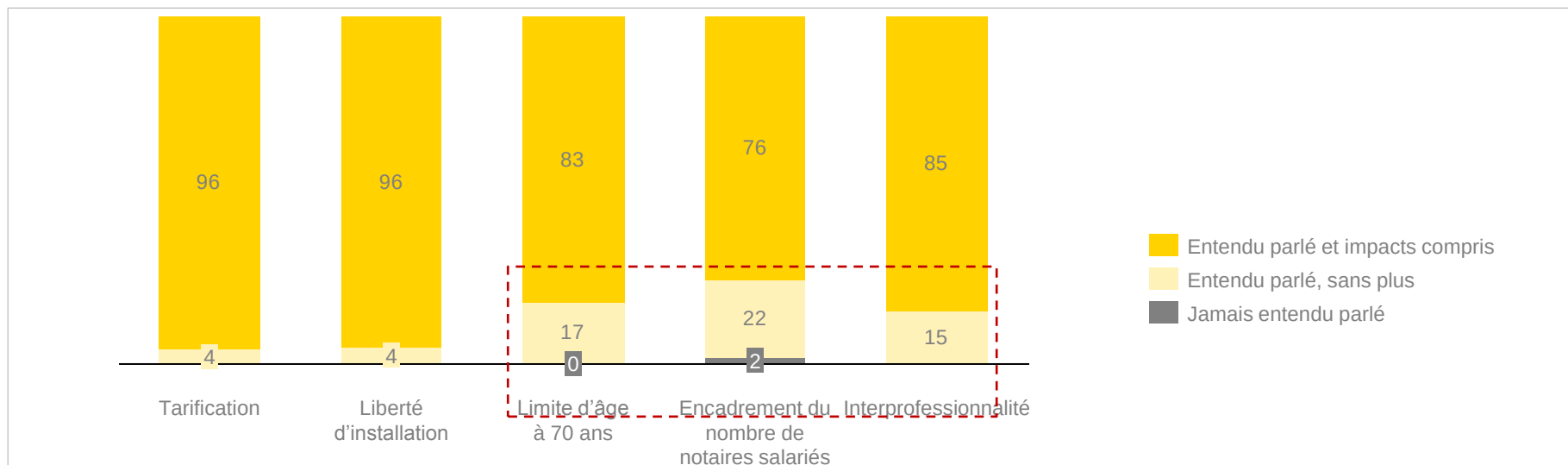
- ▶ Les principaux concurrents des notaires sont les autres notaires de la zone d'activité pour 85% des notaires
 - ▶ Elle reste forte entre notaires même au-delà de la zone d'activité pour 64% des notaires
- ▶ La concurrence avec les autres professions au sein même zone d'activité est elle aussi jugée importante par plus de 50% des notaires

Note : Evaluation de 0 à 5, 5 étant la note indiquant l'intensité de la concurrence la plus élevée et 0 la note la plus faible.

Sources : Analyse EY, Enquête OpinionWay notaires associés - CSN - Mars 2015.

Toutes les dispositions de la loi sont connues, en particulier celles touchant la tarification et la liberté d'installation

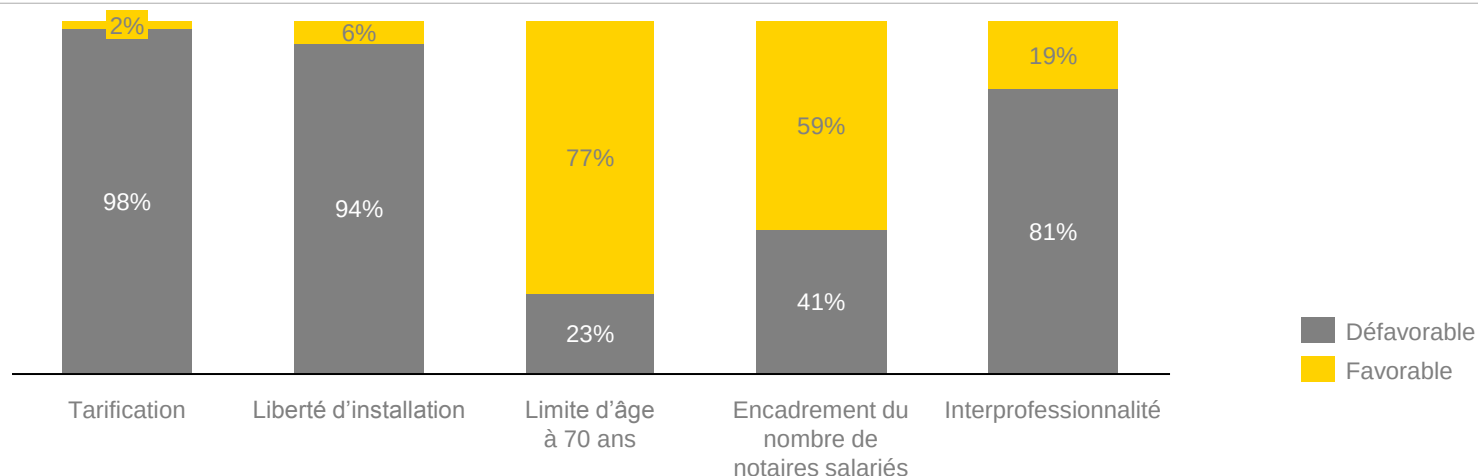
Connaissance des mesures de la loi « Croissance et Activité » (%)



- Les notaires individuels et associés sont majoritairement au courant des cinq mesures de la loi « Croissance et Activités » et voient les impacts sur leur profession. Trois des mesures ne paraissent cependant pas très claires en termes d'impact sur la profession, à savoir :
- La limite d'âge d'exercice à 70 ans (pour 17% des notaires sondés)
 - L'encadrement à 4 notaires salariés par notaires individuels et associés (anciennement le seuil était à 2) (pour 17% des notaires sondés)
 - L'interprofessionnalité (pour 17% des notaires sondés)

Les notaires individuels et associés sont unanimement défavorables aux mesures sur la tarification, la liberté d'installation et l'inter-professionnalité

Opinion sur les mesures de la loi « Croissance et Activités » (%)



► **Les notaires individuels et associés sont défavorables aux mesures suivantes de la loi « Croissance et Activités » :**

- La tarification pour 98% des notaires individuels et associés sondés
- La liberté d'installation pour 94% des notaires individuels et associés sondés
- L'interprofessionnalité pour 81% des notaires individuels et associés sondés

► **Les offices de type M1, M2 et M3 ont la même opinion, excepté sur les réformes suivantes :**

- La limite d'âge à 70 ans : les offices M2 sont les plus défavorables
- L'encadrement du nombre de salariés : les offices M3 sont les moins défavorables

Sources : Analyse EY, Enquête OpinionWay notaires associés - CSN - Mars 2015, DAP (2013)

60% des notaires installés en 2008 ont connu une baisse de CA qui a favorisée principalement une baisse des effectifs

Le top 3 des actions mises en place suite aux évolutions de chiffre d'affaires pendant la crise économique en 2008-2010 (%)

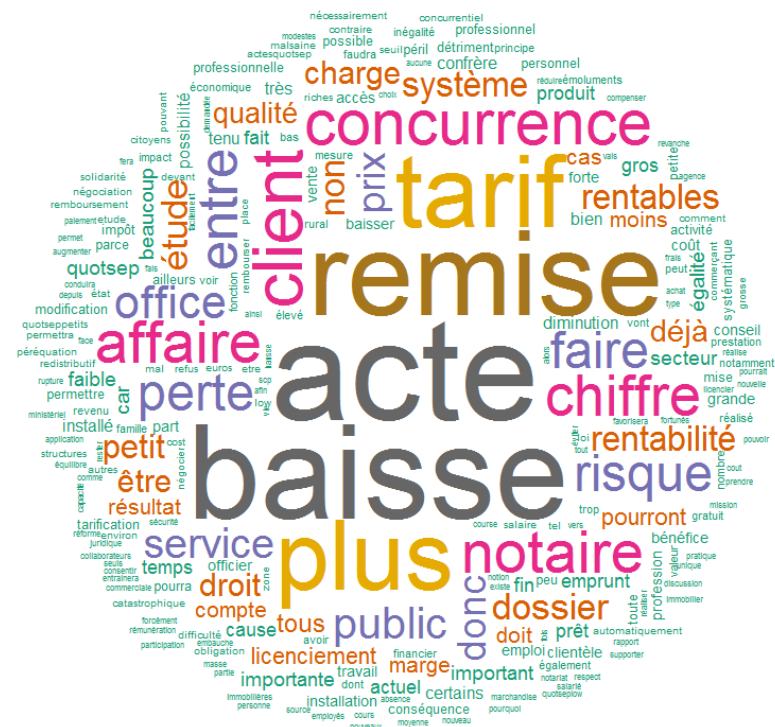


- ▶ **60% des notaires installés en 2008 ont connu une baisse du CA de leur office sur la période 2008-2010**
 - ▶ Ces offices ont principalement réduit leur effectif
- ▶ **40% des notaires installés en 2008 ont connu une hausse du CA de leur office sur la période 2008-2010**

Perception sur les mesures de la loi « Croissance et Activité »

Nuage de mots-clés : analyse sémantique des champs libres de l'enquête

Tarification



Source : analyses EY, données issues de l'enquête CSA « Projets de réforme », décembre 2014

Perception sur les mesures de la loi « Croissance et Activité »

Nuage de mots-clés : analyse sémantique des champs libres de l'enquête

Liberté d'installation

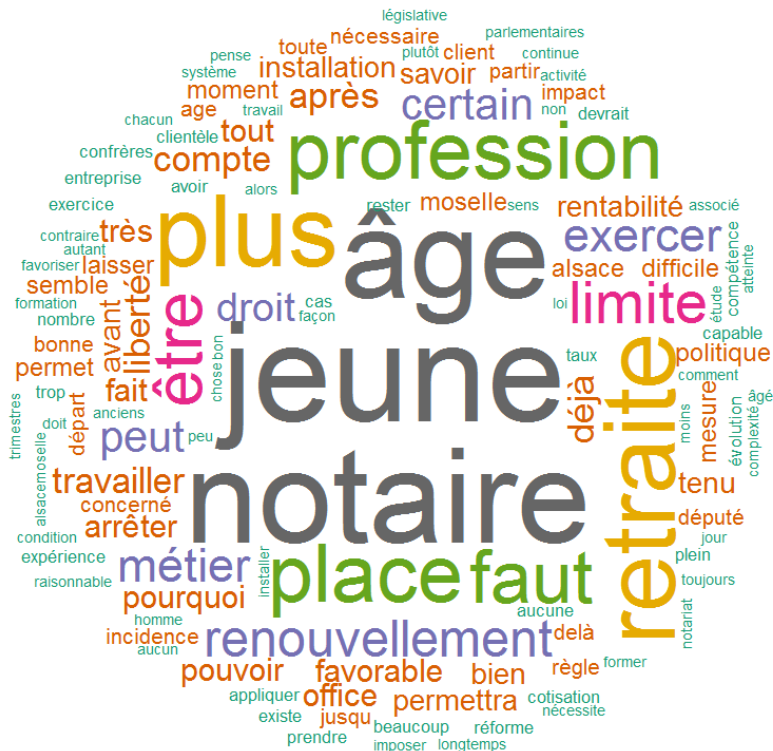


Source : analyses EY, données issues de l'enquête CSA « Projets de réforme », décembre 2014

Perception sur les mesures de la loi « Croissance et Activité »

Nuage de mots-clés : analyse sémantique des champs libres de l'enquête

Limite d'âge

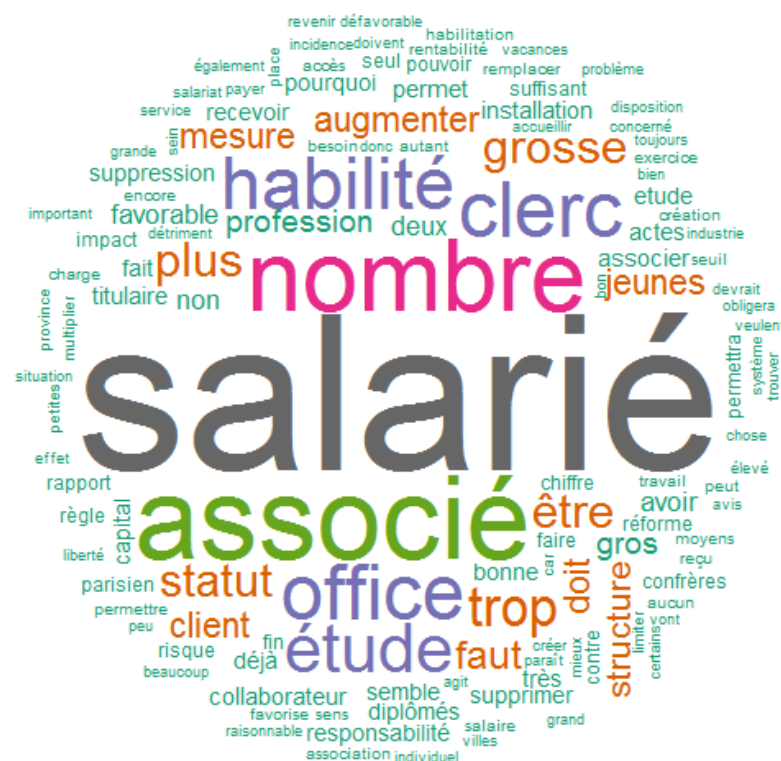


Source : analyses EY, données issues de l'enquête CSA « Projets de réforme », décembre 2014

Perception sur les mesures de la loi « Croissance et Activité »

Nuage de mots-clés : analyse sémantique des champs libres de l'enquête

Encadrement du nombre de notaires



Source : analyses EY, données issues de l'enquête CSA « Projets de réforme », décembre 2014

Perception sur les mesures de la loi « Croissance et Activité »

Nuage de mots-clés : analyse sémantique des champs libres de l'enquête

Interprofessionalité



Source : analyses EY, données issues de l'enquête CSA « Projets de réforme », décembre 2014

Perception sur les mesures de la loi « Croissance et Activité »

Nuage de mots-clés : analyse sémantique des champs libres de l'enquête

Ensemble des mesures



Source : analyses EY, données issues de l'enquête CSA « Projets de réforme », décembre 2014

Sommaire

1. **Rappel de la démarche de l'étude d'impact**
2. **Enseignements clés sur le marché du notariat**
3. **Résultats de l'enquête en ligne Opinion Way auprès des notaires individuels et associés**

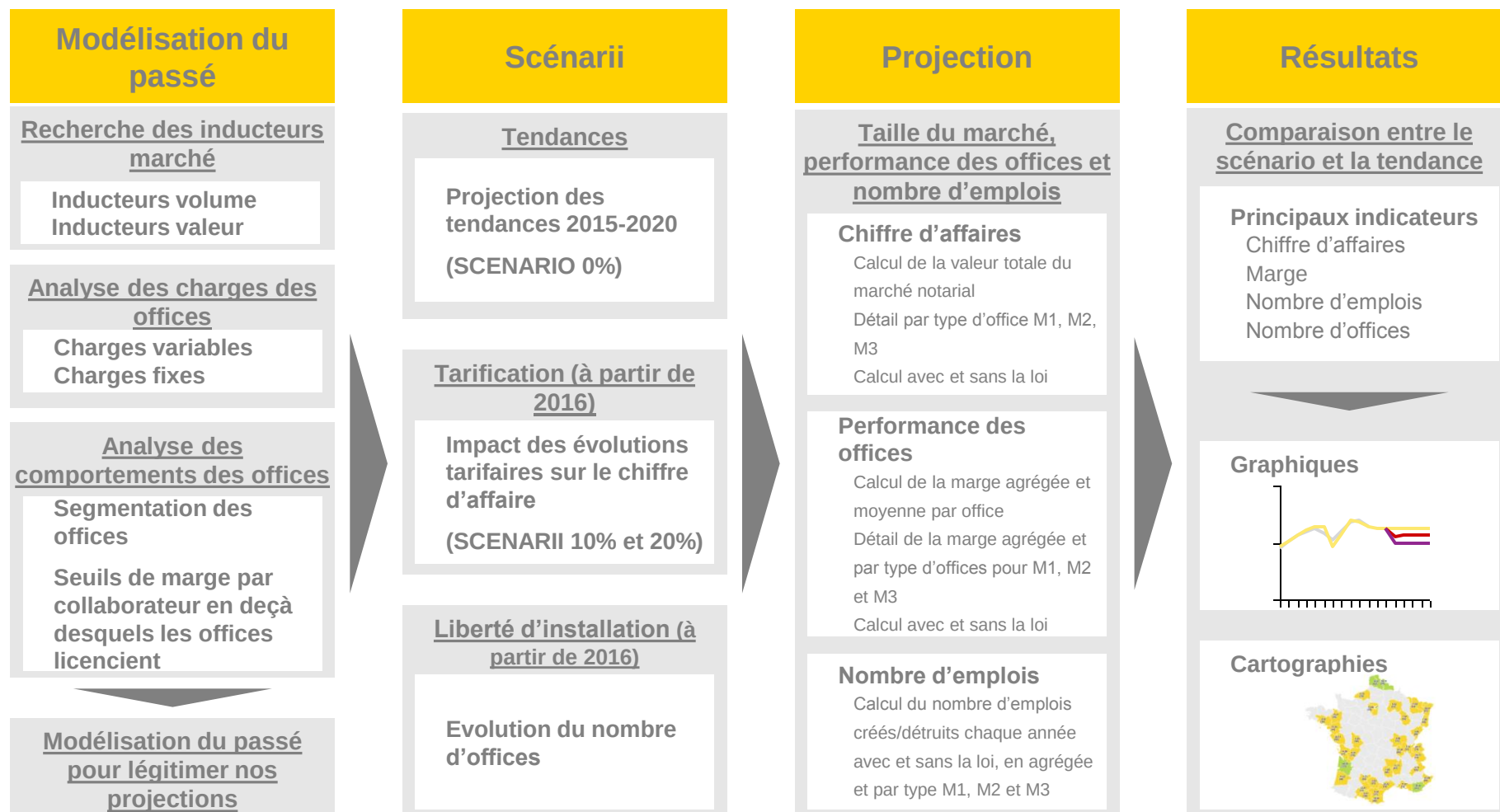
Synthèse des impacts de la loi « croissance et activité »

Cadrage méthodologique et modélisation du passé

Présentation des résultats

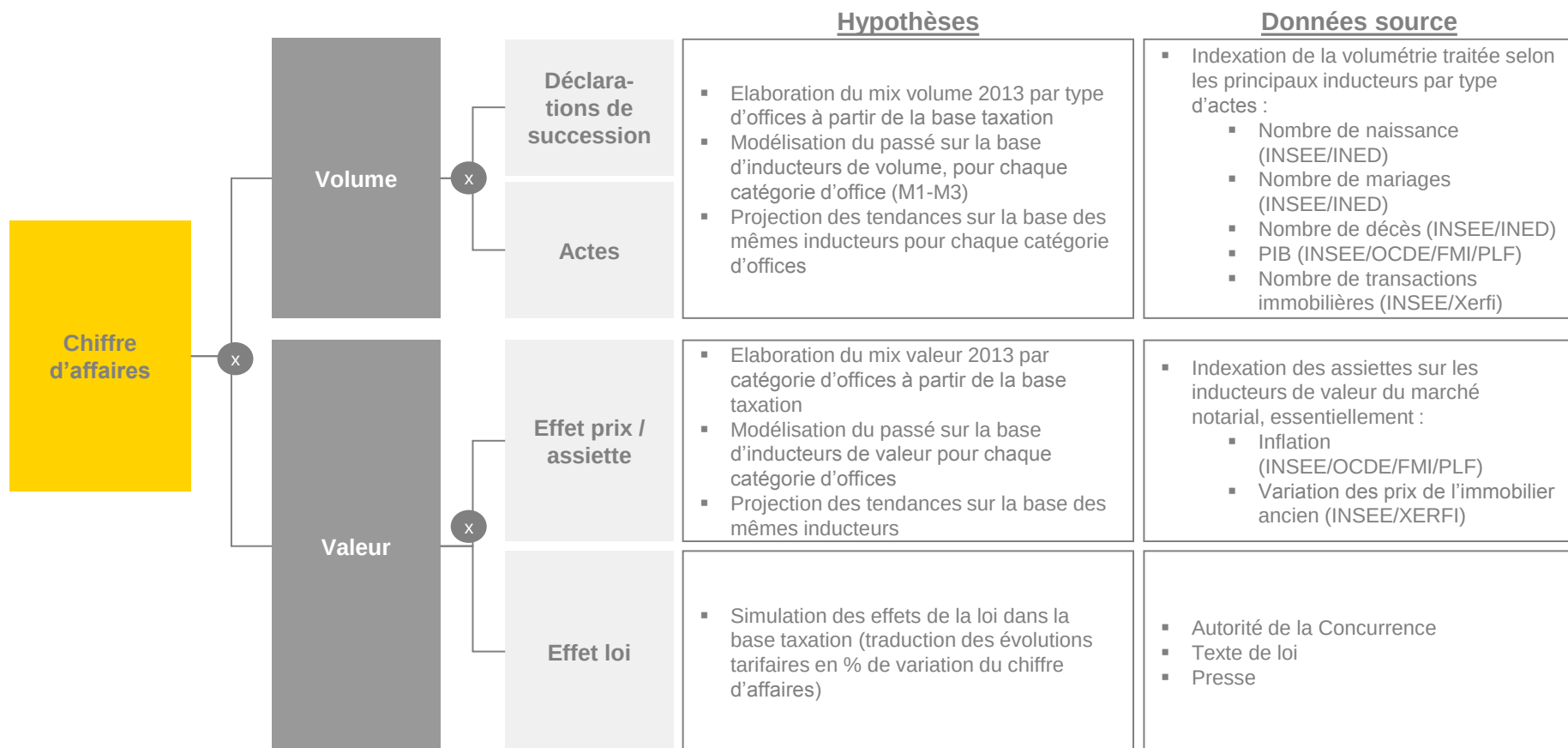
5. **Prochaines étapes**

Notre modèle permet de reproduire le passé afin de fiabiliser la projection des scénarii pour mesurer les impacts spécifiques de la future loi



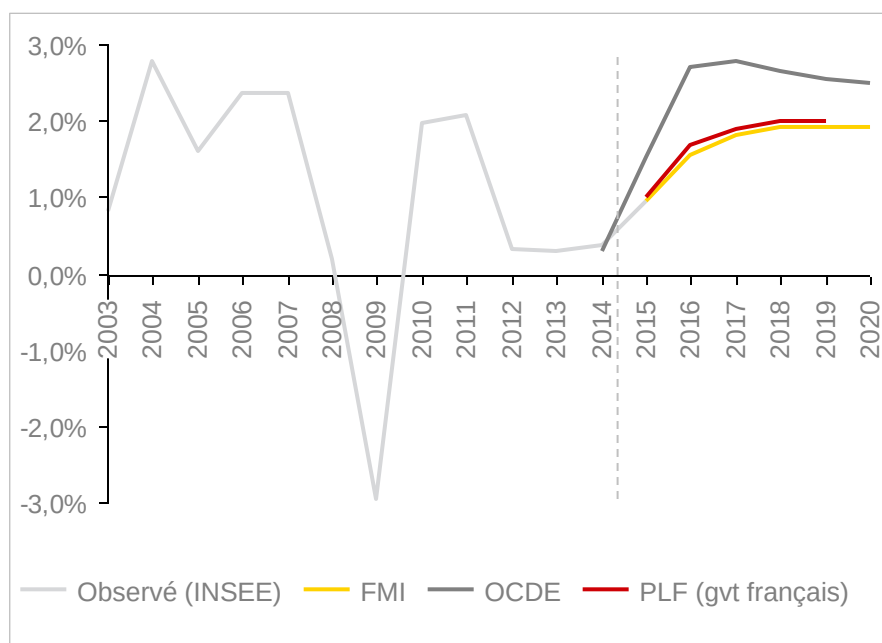
Source : Analyse EY

Le chiffre d'affaire du notariat a été modélisé sur chacune des trois catégories d'offices, sur la base d'indicateurs volume et valeur

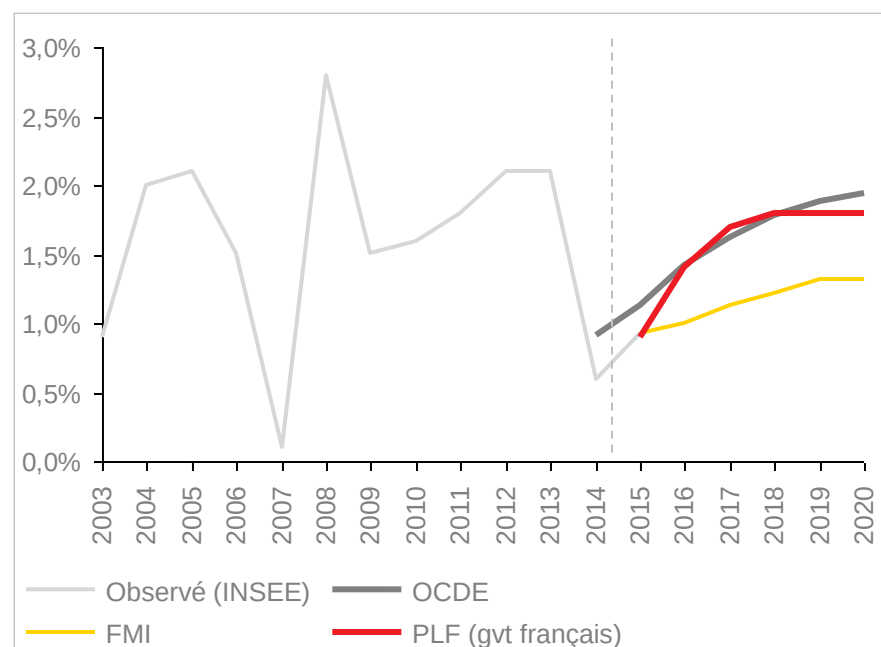


Les projections utilisent les données de référence du marché (PIB, inflation)

Séries macroéconomiques
PIB



Séries macroéconomiques
Inflation

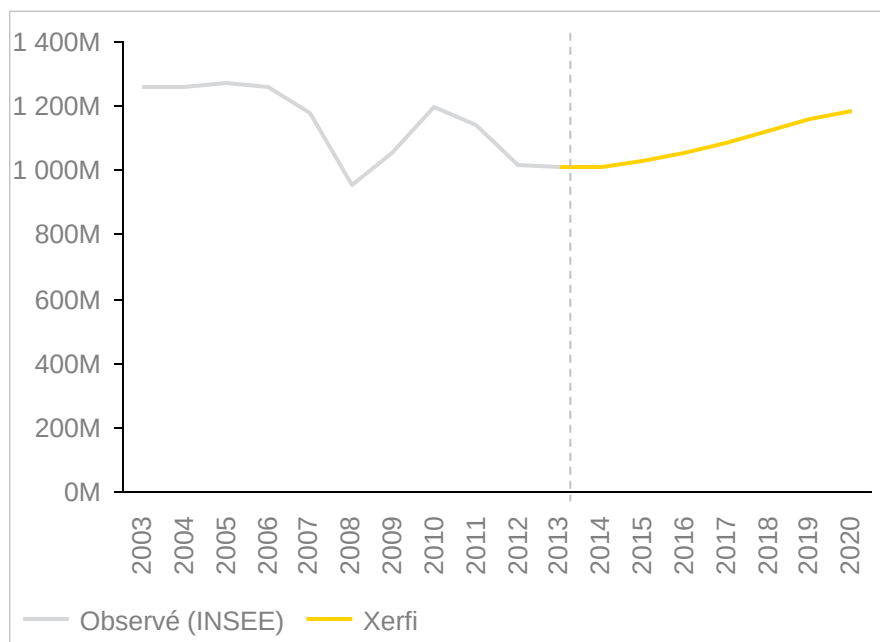


- ▶ L'évolution du PIB décrit une part marginale de l'activité notariale en volume dans notre modèle : 89% des opérations en volume sont indexées sur les indicateurs démographiques (stables) et les transactions immobilières (très cycliques)
- ▶ L'inflation en revanche est utilisée pour toutes les transactions hors immobilier, soit 45% des opérations en valeur. Nous avons basé notre modèle sur un consensus (moyenne des taux d'inflation anticipés entre 2015 et 2020)

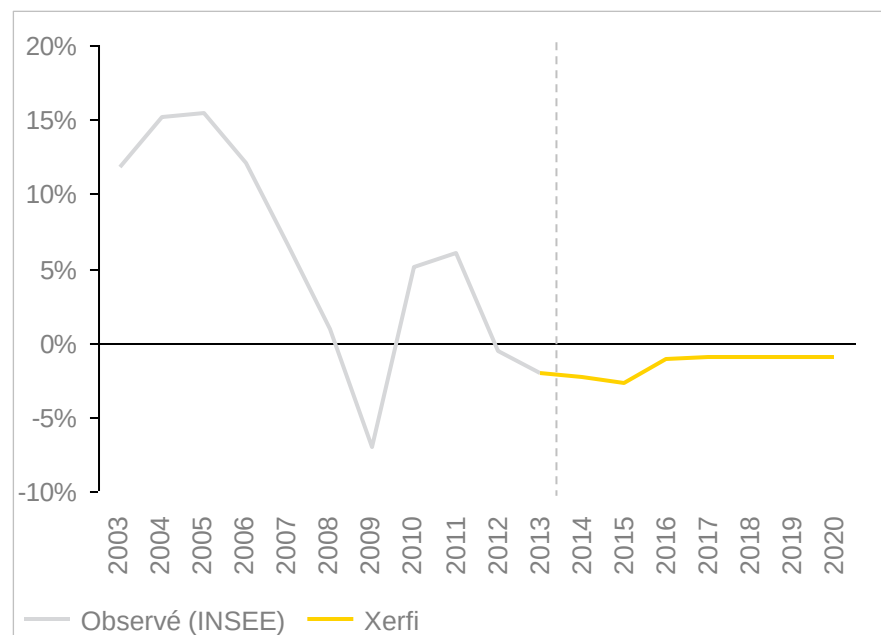
Sources : Analyse EY, INSEE, FMI, Gouvernement, OCDE

Les projections utilisent les données de référence du marché de l'immobilier (nombre de transactions et variation des prix de l'immobilier ancien)

Séries immobilières
Nombre de transactions immobilières



Séries immobilières
Evolution des prix moyens de l'immobilier ancien

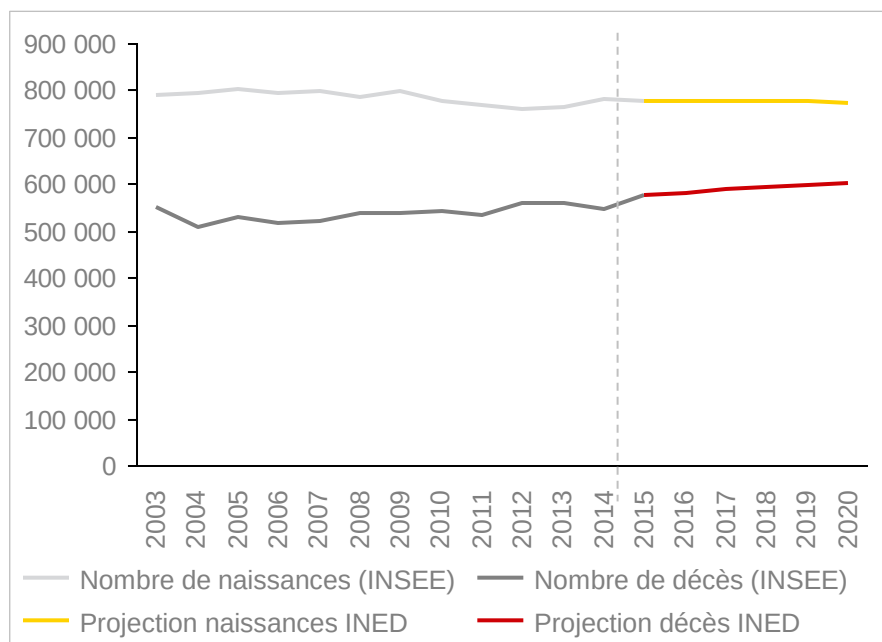


- ▶ Dans notre modélisation du passé et de la période 2015-2020, il ressort que le marché notarial est très sensible à l'évolution des prix de l'immobilier (impacte directement 55% des opérations notariales dans notre notaires)
- ▶ L'évolution du nombre de transactions est également discriminant mais dans une moindre mesure

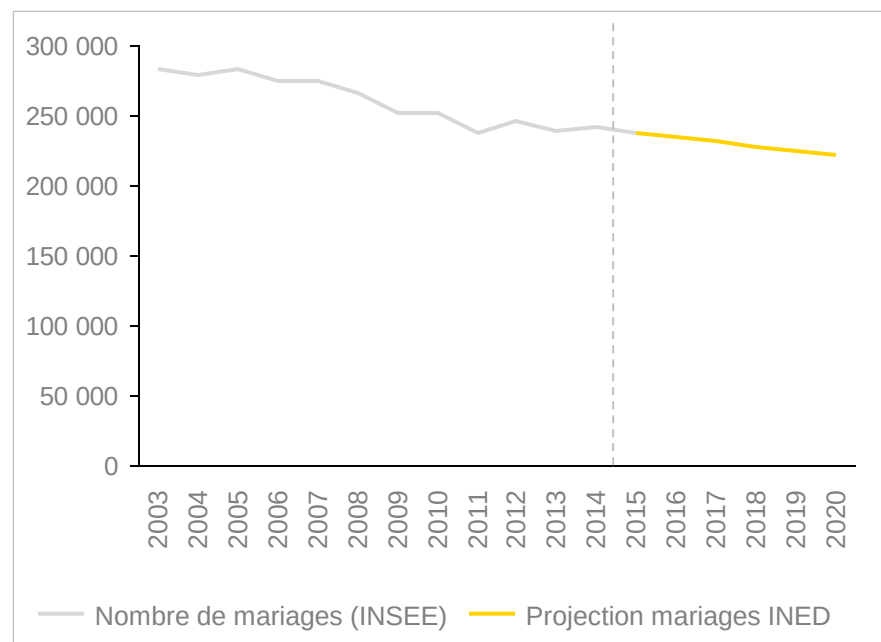
Sources : Analyse EY, INSEE, Xerfi

Les projections utilisent les données démographiques de référence (nombre de naissances, décès et mariages)

Séries démographiques
Nombre de naissances et de décès



Séries démographiques
Nombre de mariages



► Dans notre modèle :

- L'évolution du nombre de naissance est l'inducteur des donations, partages et partages anticipé
- L'évolution du nombre de décès est l'inducteur des attestations notariées et des contrats de mariages
- L'évolution du nombre de décès est l'inducteur des déclarations de succession et notoriétés

Le chiffre d'affaire du notariat devrait être stable sur la période 2015-2020 (+0,2% de croissance annuelle)

Méthode

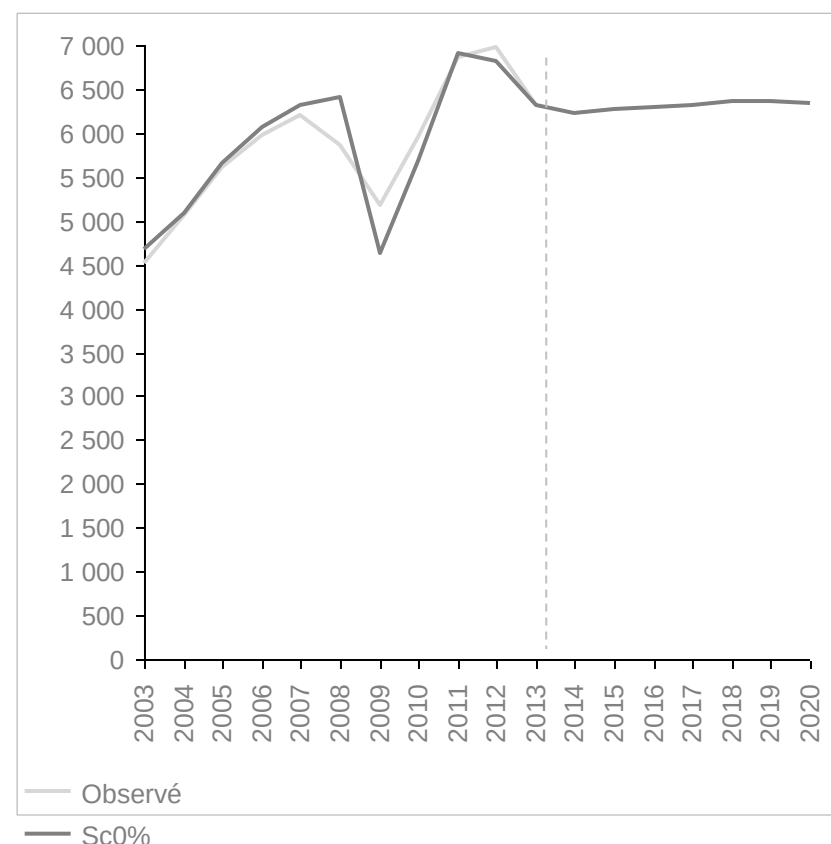
► Nous avons modélisé la période 2003-2013 ainsi que 2014-2020

- Mix volume-valeur 2013 recomposé via la base taxation
- Inducteurs de volume (nombre de naissances, de mariages, de décès, de transactions immobilières et PIB)
- Inducteurs de valeur (inflation, prix de l'immobilier ancien)

► Cette méthode nous a permis de modéliser finement le passé avec un écart moyen entre l'observé et le modélisé de 4,5%

► Le chiffre d'affaires notarial devrait connaître une phase tendancielle de stabilité (0,2% de croissance annuelle) entre 2015 et 2020, explicable par une hausse des transactions immobilières dont l'effet est annulé par la baisse des prix de l'immobilier (entre -2% et -1% par an)

Modélisation du chiffre d'affaires du notariat entre 2003 et 2020

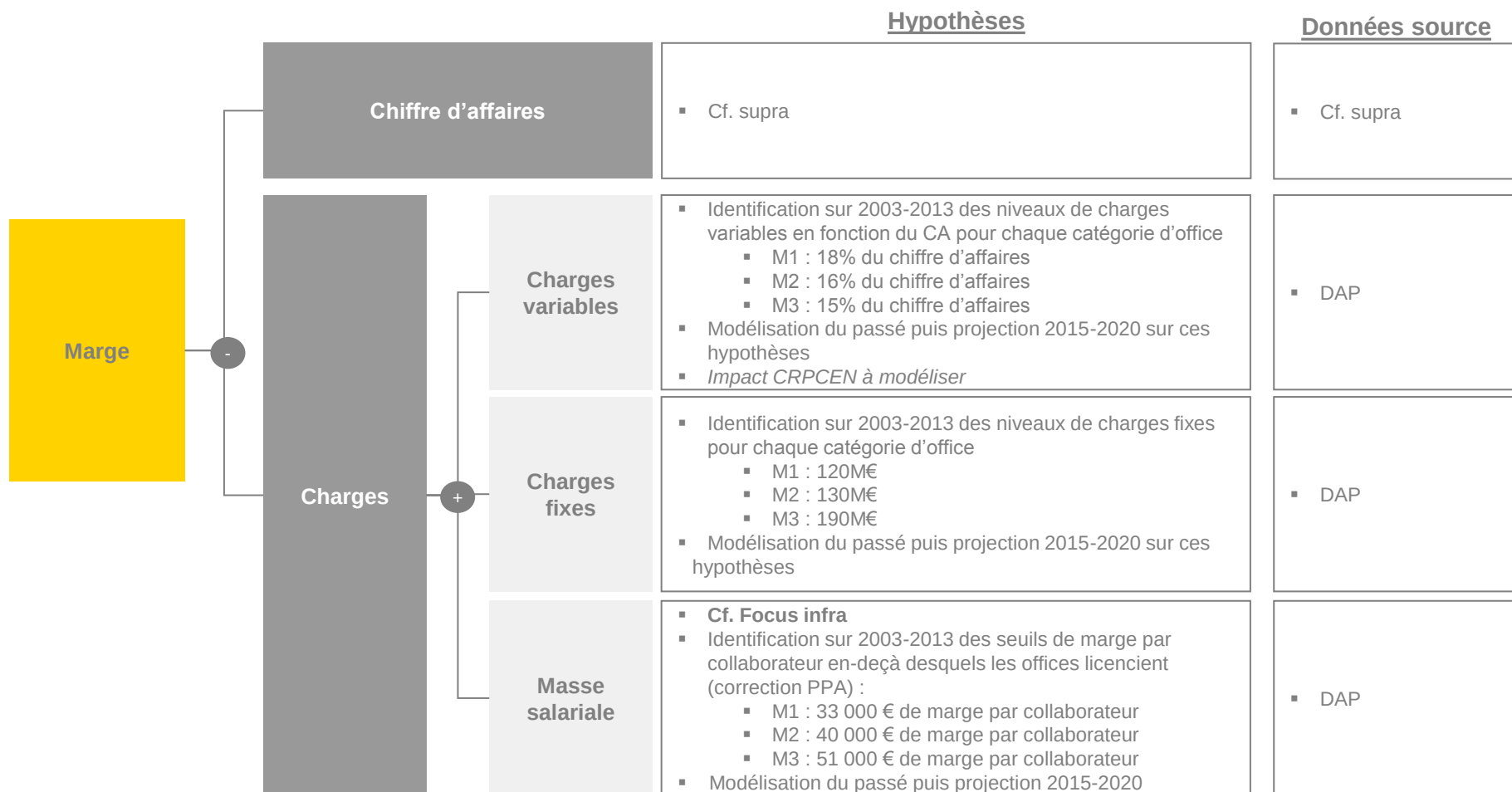


NOTE : 2014 est projetée du fait de données DAP incomplètes pour 2014

Source : Analyse EY

La marge du notariat a été modélisée en distinguant trois types de charges (variables, fixes et masse salariale)

Impacts indirects à ajouter



Source : Analyse EY

Entre 2015 et 2020 la marge totale du notariat devrait baisser de -1,8% par an (soit 200M€ sur la période), dégradant la performance de la profession de 3pts

Méthode

- ▶ **Sur la base des DAP 2003-2013, nous avons identifié les niveaux de coûts variables et fixes par catégorie d'offices**

- Charges variables indexées sur le CA par catégorie

- M1 : 18% du chiffre d'affaires
- M2 : 16% du chiffre d'affaires
- M3 : 15% du chiffre d'affaires

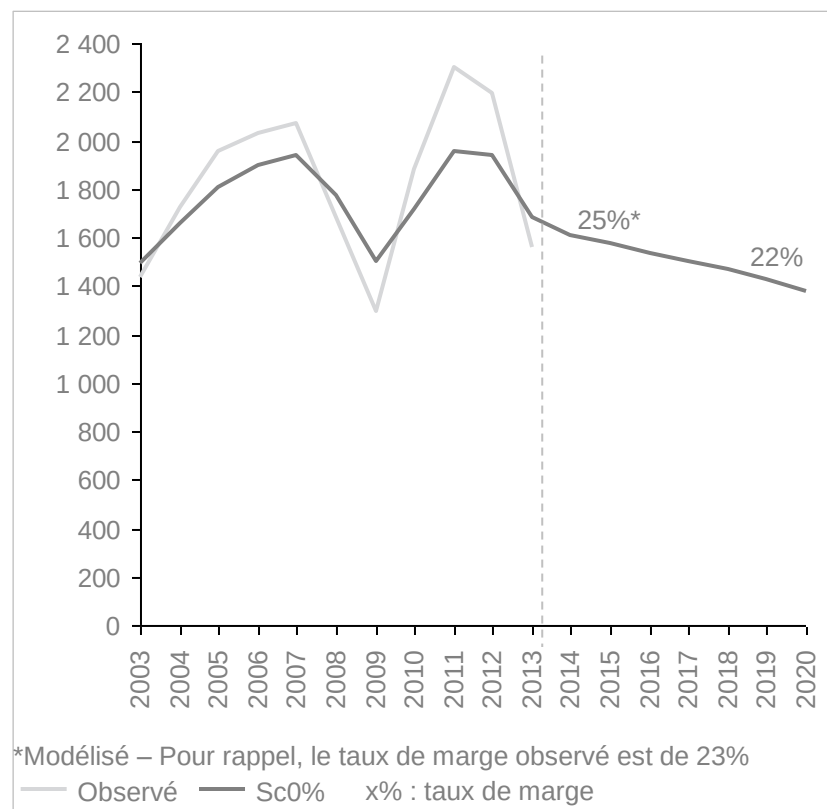
- Charges fixes retenues pour 2003 par catégorie d'office

- M1 : 120M€
- M2 : 130M€
- M3 : 190M€

- ▶ **Les départs des collaborateurs sont pris en compte dans le montant de la masse salariale**
- ▶ **Nous avons ainsi modélisé le passé avec un écart moyen de 4% entre l'observé et le modélisé**

- ▶ **Entre 2014 et 2020, la marge du notariat devrait continuer sa baisse tendancielle amorcée en 2013, à raison de -1,8% par an**
- ▶ **Le taux de marge moyen des offices passerait de 25 à 22%**

Modélisation de la marge entre 2003 et 2020



NOTE : 2014 est projetée du fait de données DAP incomplètes pour 2014

Source : Analyse EY

Le nombre de collaborateurs non-notaires devrait baisser de 4 900 personnes entre 2015 et 2020

Méthode des seuils

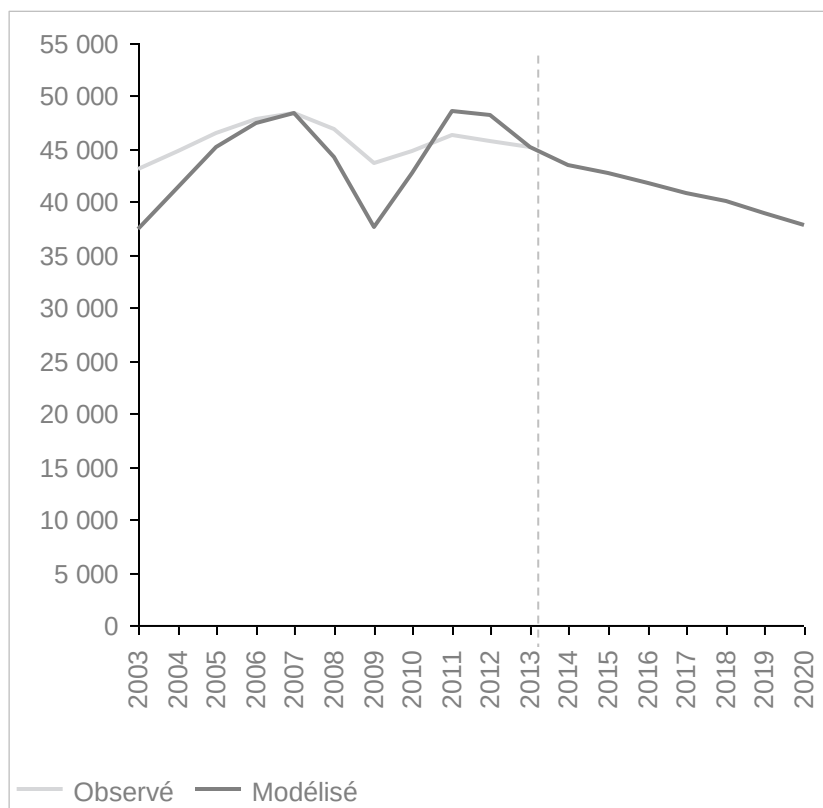
- ▶ Pour chaque catégorie d'offices (M1-M3), nous avons identifié sur la période 2003-2012 des seuils de marge par collaborateur non-notaire en-deçà desquels les offices licencient
- ▶ 2003 et 2009 ont été exclues des années étudiées du fait de seuils extrêmes

- Seuils retenus
 - M1 : 33 000 € de marge par collaborateur
 - M2 : 40 000 €
 - M3 : 51 000 €

- ▶ Ces seuils nous ont permis de modéliser dans le passé année après année le nombre de collaborateurs non-notaires sur la base de l'évolution de la marge par collaborateur non-notaire

- ▶ Une baisse tendancielle de l'ordre de 4 900 collaborateurs non-notaires devrait être observée entre 2015 et 2020, du fait d'un marché stable et de niveaux de marge en baisse

Modélisation du nombre de collaborateurs non-notaires entre 2003 et 2020



Seule une reprise marquée à la hausse des prix de l'immobilier aurait un impact significatif sur les résultats tendanciels

	Hypothèses tendanciell	Sensibilité de la tendance aux grand indicateurs		Niveau de sensibilité dans le modèle
		CA (2015-2020)	Nombre de collaborateurs (2015-2020)	
Croissance du PIB	▪ Pas de reprise économique franche (prévision FMI / PLF)	▪ +0,87% ▪ 6 340M€ en 2020	▪ - 4 900 collaborateurs	Faible (3 actes peu volumiques seulement sont indexés sur le PIB dans notre modèle)
	▪ Reprise économique légèrement plus forte (prévision OCDE)	▪ +0,98% ▪ 6 355M€ en 2020	▪ - 4 850 collaborateurs	
Nombre de transactions immobilières	▪ Reprise des transactions (prévisions Xerfi)	▪ +0,87% ▪ 6 340M€ en 2020	▪ - 4 900 collaborateurs	Faible (la reprise de l'immobilier en valeur serait plus porteuse que la reprise en volume)
	▪ Reprise forte des transactions (hypothèse théorique : prévisions Xerfi + 50 000 transactions par an)	▪ +2,17% ▪ 6 422M€ en 2020	▪ - 4 400 collaborateurs	
Variation des prix de l'immobilier ancien	▪ Prix en baisse jusqu'en 2020 (prévision Xerfi)	▪ +0,87% ▪ 6 340M€ en 2020	▪ - 4 900 collaborateurs	Fort (l'immobilier représente plus de 50% du volume et de la valeur traitée)
	▪ Prix stables (0%) à compter de 2016 jusqu'en 2020	▪ +3,4% ▪ 6 504M€ en 2020	▪ - 3 900 collaborateurs	
	▪ Reprise du marché de l'immobilier (hypothèse théorique : 4% par an à partir de 2016)	▪ +14,68% ▪ 7 208M€ en 2020	▪ + 330 collaborateurs	
Hypothèses retenues pour le modèle				

Source : Analyse EY

Sommaire

1. **Rappel de la démarche de l'étude d'impact**
2. **Enseignements clés sur le marché du notariat**
3. **Résultats de l'enquête en ligne Opinion Way auprès des notaires individuels et associés**

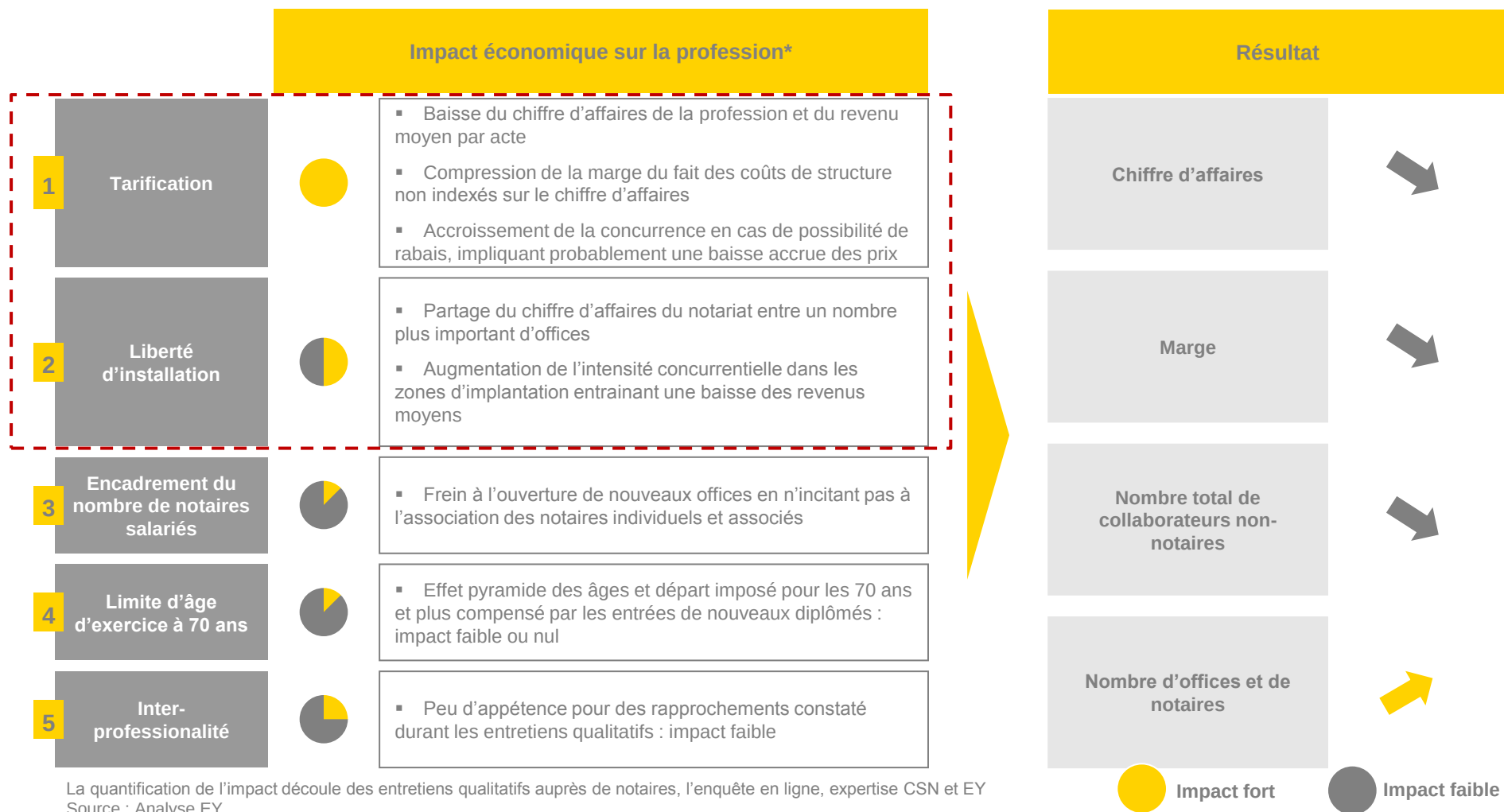
Synthèse des impacts de la loi « croissance et activité »

Cadrage méthodologique et modélisation du passé

Présentation des résultats

5. **Prochaines étapes**

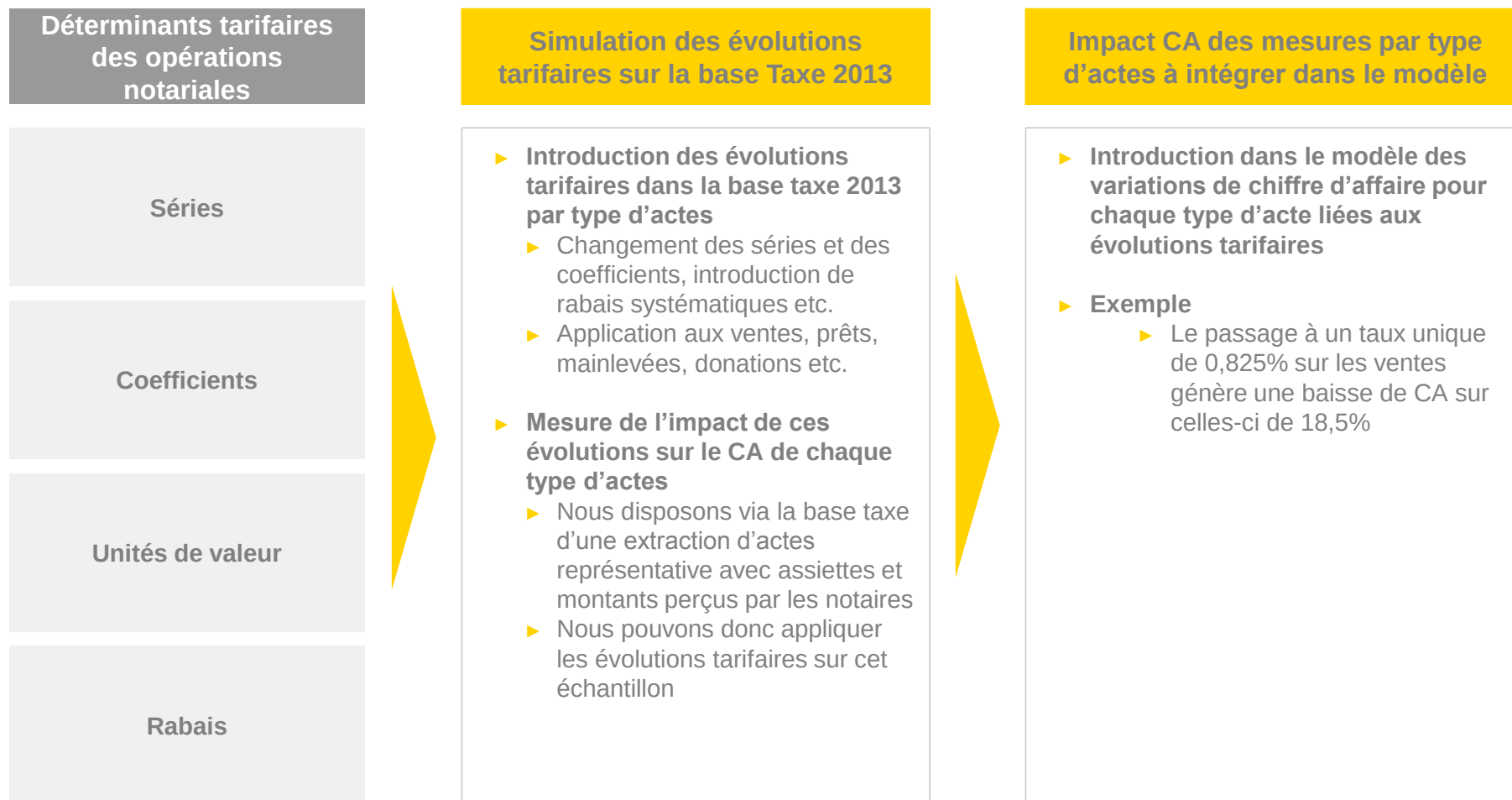
La tarification et la liberté d'installation sont les deux dispositions de la loi « Croissance et Activité » ayant le plus fort impact sur la profession notariale



Les hypothèses de travail sur l'évolution des modes de tarification des principales opérations notariales ont été définies par EY avec le CSN

	Tarifs (décret du 8 mars 1978 v28022011)	Evolutions anticipées de la loi « Croissance et activité »	Sources	Hypothèses retenues pour le modèle
Ventes	- Proportionnel : Série 1 coeff. 1 - Fixe : 20 UV min (20*3,90€) - Formalités	- Ajout de remises (ventes entre 100 et 300 K€) et d'une quote-part des émoluments versés au fonds interprofessionnel de péréquation - Suppression des remises partielles	- Rapport de l'Autorité de la Concurrence (09/01/2015) - Article LeMonde.fr	- Plus de tranche mais un taux unique de 0,825% - Réduction possible sur les bien entre 100 et 300k€ de l'ordre de 200€ - Péréquation inter-office de 0,10% pour les biens > 300k€ et de 0,20% pour les biens > 1M€
Prêts	Proportionnel : Série 1 coeff. 1/3-0,55	Modification du tarif proportionnel en tarif fixe : 'substituer ...prêt avec garantie hypothécaire un émolument fixe qui pourrait être de 90 unités de valeurs'	Rapport de l'Autorité de la Concurrence (09/01/2015)	Application des 90 unités de valeurs recommandées par l'Autorité de la Concurrence aux prêts n°68 (avec garantie hypothécaire)
Déclarations de succession	Proportionnel : Série 2 coeff. 0,80	Modification du tarif proportionnel en honoraires libres : 'Faire jouer la liberté tarifaire pour les activités d'établissement des déclarations de succession'	Rapport de l'Autorité de la Concurrence (09/01/2015)	Application des coûts de revient per rapport CRA (80 % de dossiers faciles : 1300€/opération et 20% de dossiers difficiles : 2150€/opération)
Attestations notariées	Proportionnel : Série 2 coeff. 1 (1% * valeur du bien)	Modification du tarif proportionnel en tarif fixe : 'Tarifer les ...attestations notariées selon un tarif fixe exprimé en unités de valeur qui prenne mieux en compte la charge de travail'	Rapport de l'Autorité de la Concurrence (09/01/2015)	Sélection du tarif le plus bas entre le tarif actuel et le tarif fixe de 90 UV (soit 351€)
Donations + partages anticipés	Proportionnel : Série 1 coeff. 1,25	Modification de la Série 1 coeff. inf. à 1 : 'Réduire en conséquence le coefficient appliqué à la série 1, de 1,25 à 0,50'	Rapport de l'Autorité de la Concurrence (09/01/2015)	Application du coefficient '0,50' aux actes de donation-partage dont le coefficient était de 1,25
Partages	Proportionnel : Série 1 coeff. 2/3–1,25 et Série 2 coeff 0,5	Pas d'impact (sauf modification des séries)	Rapport de l'Autorité de la Concurrence (09/01/2015)	N/A
Autres (hors honoraires)	Proportionnel et Fixe	Suppression du régime dérogatoire sur autorisation, réservé à la négociation, etc.	Rapport de l'Autorité de la Concurrence (09/01/2015)	N/A
Honoraires	Libre	N/A	Rapport de l'Autorité de la Concurrence (09/01/2015)	N/A

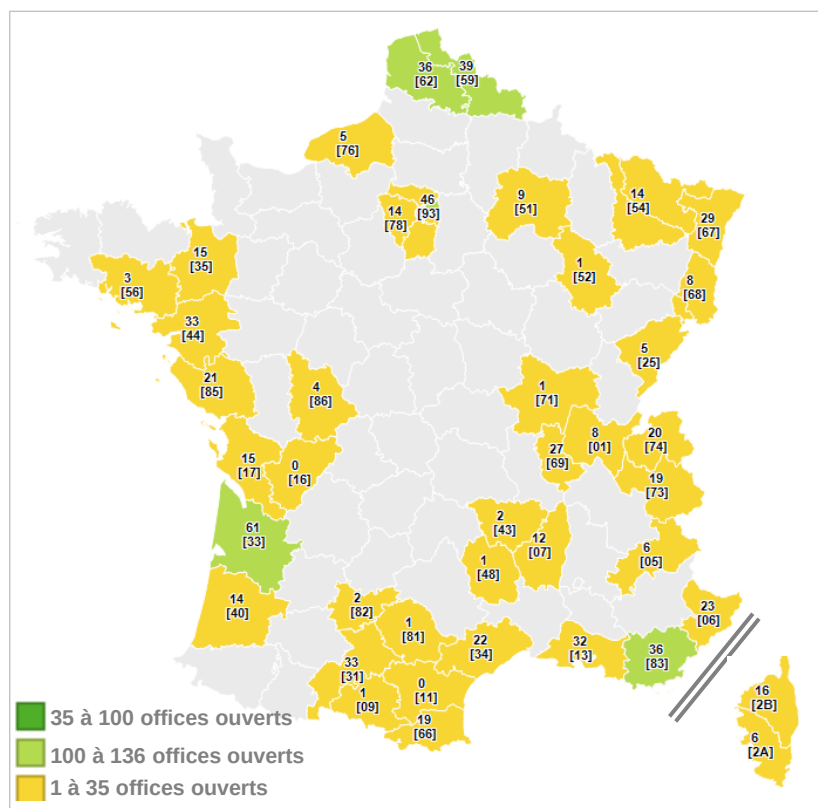
Les évolutions de tarification sont traduites en impact direct sur le chiffre d'affaires pour intégration au modèle (extrapolation d'un échantillon de la base Taxation CSN)



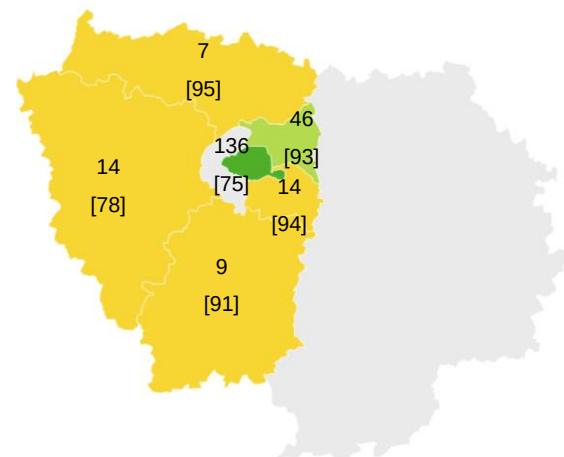
Source : Analyse EY

850 nouveaux offices pourraient être créés d'ici 2020 en appliquant un partage de marge par notaire associé pondéré des niveaux de vie régionaux

Evolution du nombre d'offices en fonction du potentiel marché (2013)



Île-de-France



► Résultat

- Avec cette méthode d'affectation du nombre de notaires individuels et associés, nous estimons à 850 le nombre d'offices nécessaires en plus d'aujourd'hui

Formule de calcul : $\left[\frac{\text{Marge par notaire par département}}{\text{Marge médiane France}} \right] * \left[\frac{\text{Revenu médian France}}{\text{Revenu médian par département}} \right]$; marge moyenne France par notaire associé = 153 k€, dispersion du 94 k€ à 325 k€ sur l'ensemble des départements – hors Outre Mer

Source(s) : Données CSN des DAP (2013), INSEE

Les 850 nouveaux offices seront créés progressivement sur la période 2015-2020

Evolution du nombre de notaires en fonction du potentiel marché (2013)

► Nombre d'offices

- Nous avons estimé le nombre de notaires manquants sur la base d'une marge médiane par notaire associé, réaffectée par département pondérée par les différentiels de niveaux de vie selon les départements
- Création progressive des 850 nouveaux offices répartie sur 5 ans

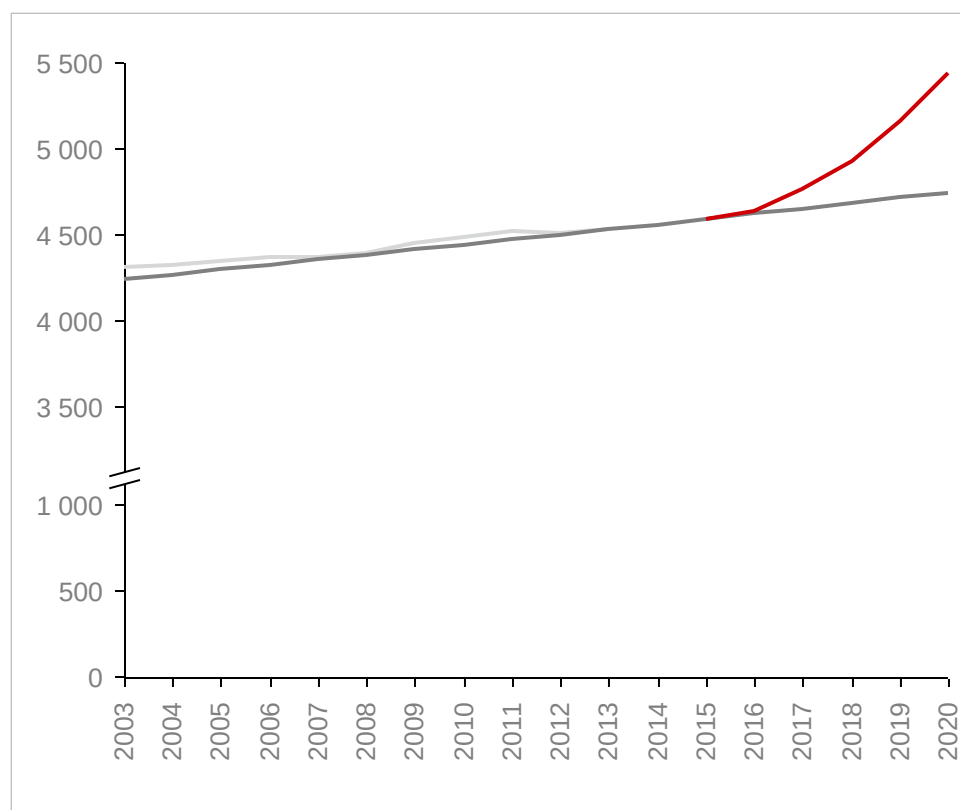
► Besoins d'emplois (création / destruction ou transfert)

- Nous avons pris l'hypothèse que les offices créés atteindront la taille moyenne des offices M1 (soit 6 collaborateurs) graduellement en 5 ans

► Taille du marché

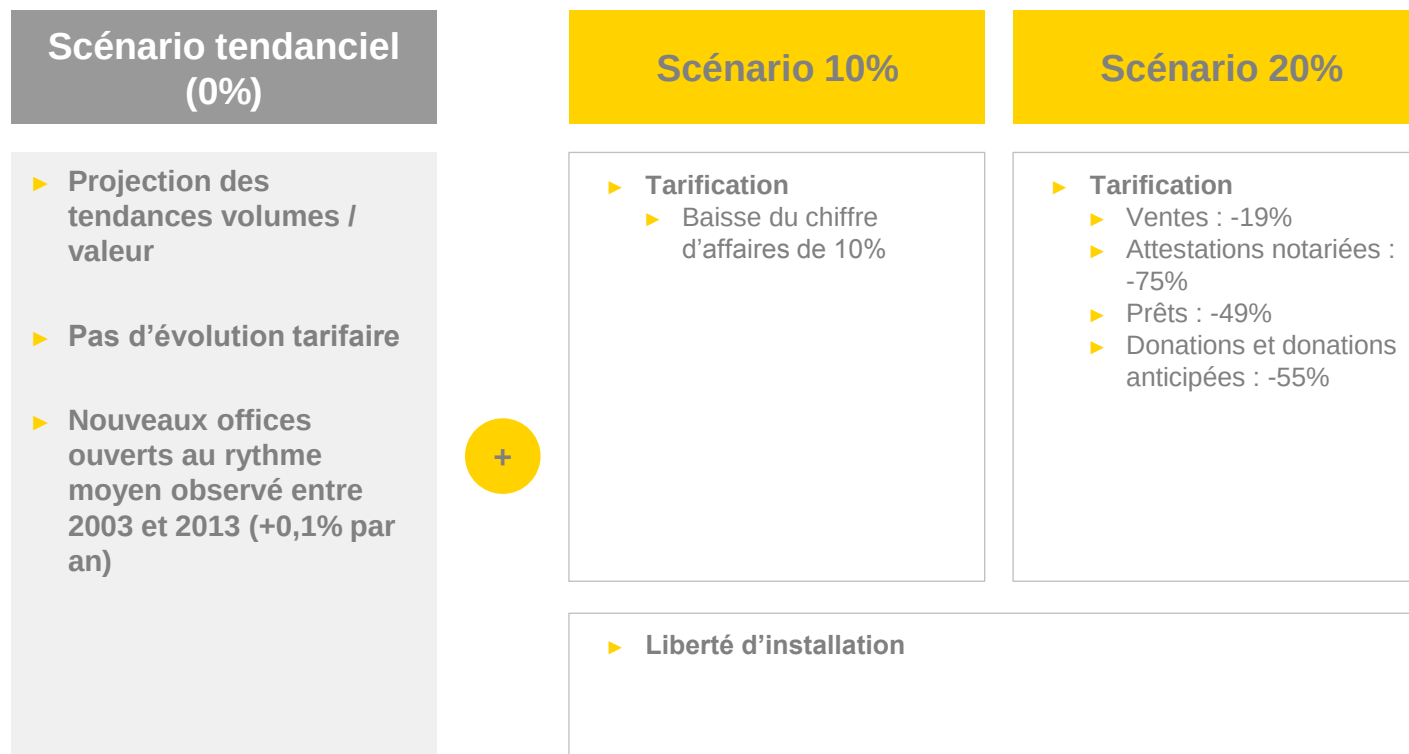
- Hypothèse : l'ouverture d'un office créé un léger surplus d'activité dans sa zone d'activité que nous avons estimé à 10%

Scénario d'évolution du nombre d'offices



Source : Analyse EY

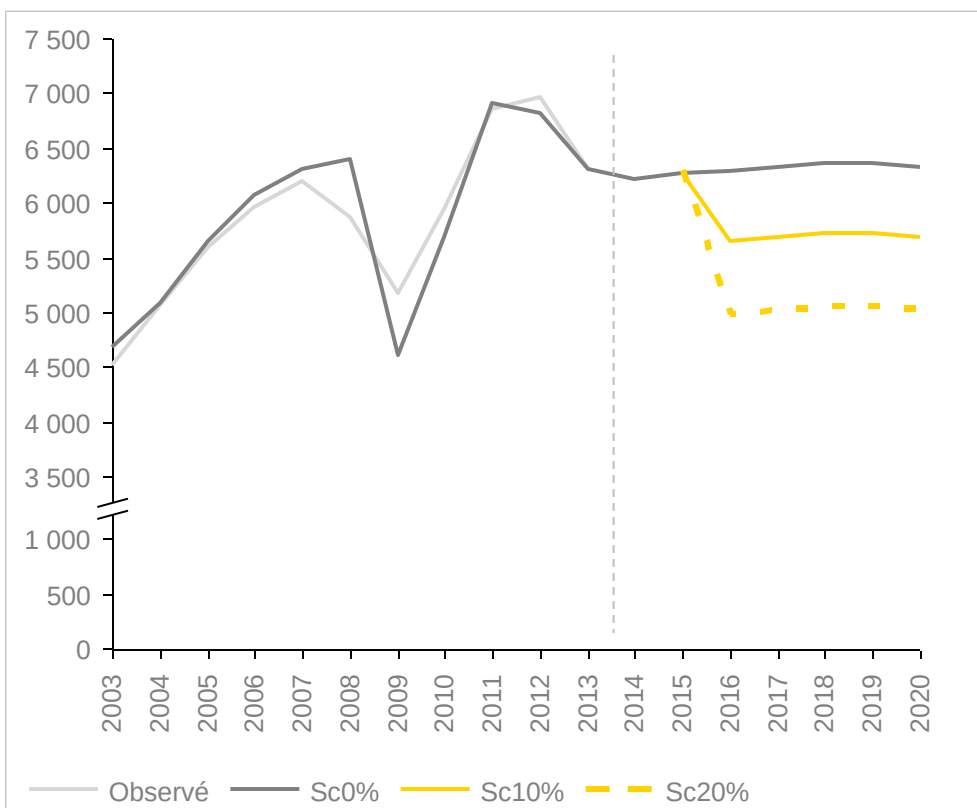
Deux scénarii d'impact de la loi sont modélisés et analysés (Scénarii 10% et 20%) en différentiel par rapport à la tendance du marché (Scénario 0%)



NOTE : hypothèses CSN / analyse d'impact EY
Source : Analyse EY

Le chiffre d'affaires de la profession devrait diminuer de 10 à 20% d'ici 2020

Modélisation du chiffre d'affaires total de la profession notariale 2003-2020 (M€)



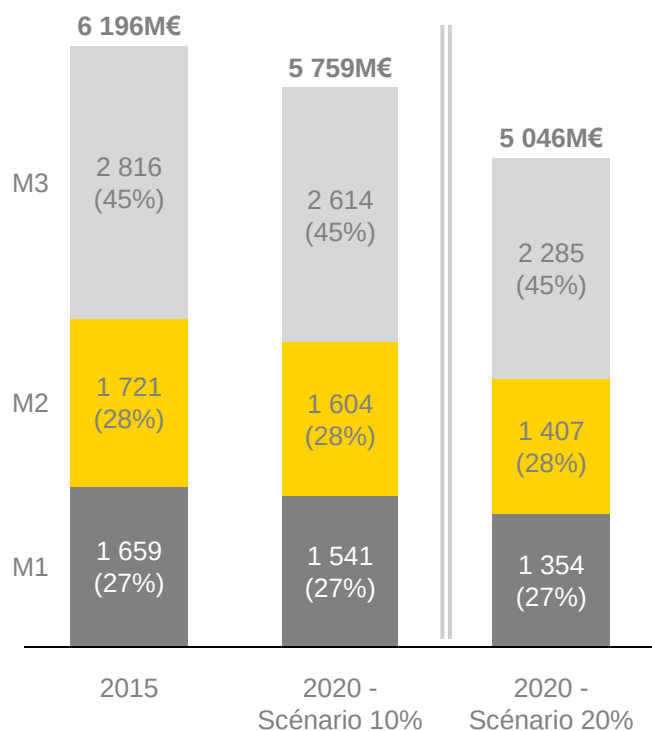
Analyse

- L'introduction de la loi « Croissance et Activité » devrait avoir un impact significatif en 2016 avec une baisse du chiffre d'affaires de -10% à -20% (i.e. - 580 à -1 250M€)
- Passé la baisse de 2016, le chiffre d'affaires global devrait reprendre sa croissance tendancielle d'environ 0,2% par an

Sources : Analyse EY, Données CSN des DAP (2003-2013), INSEE, INED, FMI, Xerfi

L'impact devrait être homogène sur toutes les catégories d'offices M1-M3

Modélisation du chiffre d'affaires total de la profession notariale 2015-2020 (M€)

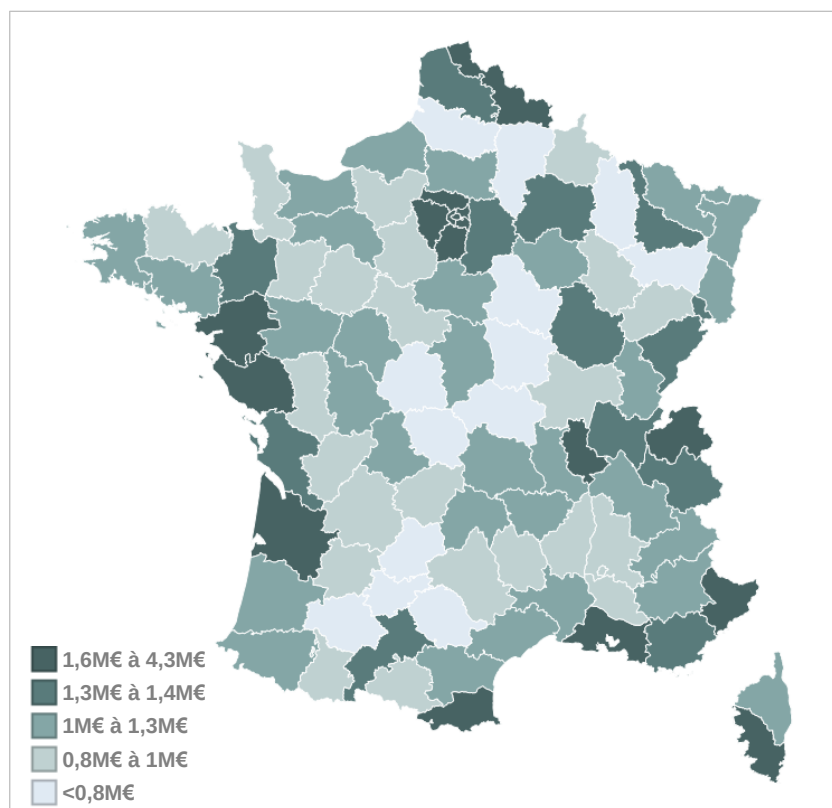


Analyse

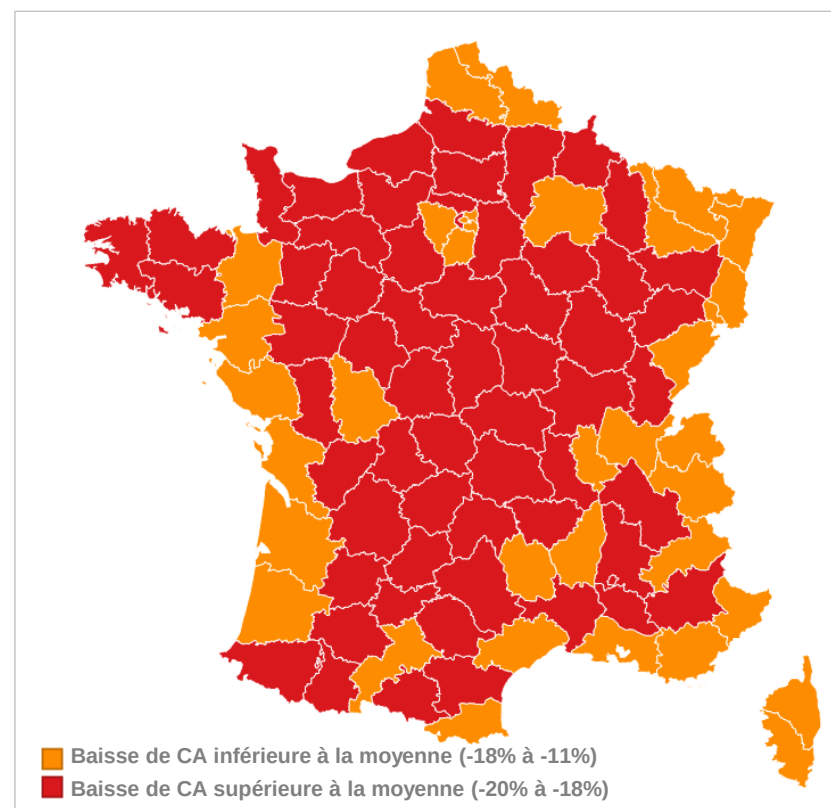
- L'impact en chiffre d'affaires de la loi Croissance et Activité se répercute de façon homogène sur les trois catégories d'offices M1, M2 et M3, dont les chiffres d'affaires se rétractent semblablement, malgré un mix d'actes différencié par catégorie

Les départements avec les offices générant le plus de chiffre d'affaires devraient connaître une moindre baisse de CA que le marché (Scenario 20%)

Chiffre d'affaire moyen par office en 2013



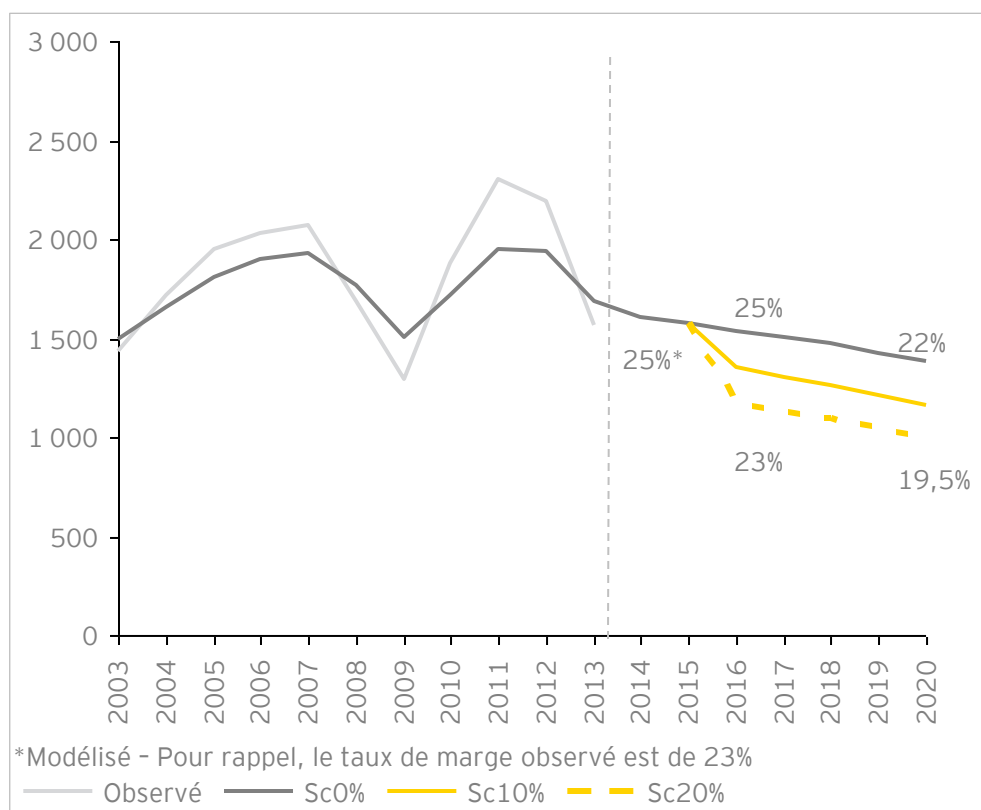
Offices dont l'évolution du CA (%) est supérieure ou inférieure à la moyenne entre 2015 et 2020



Source : Analyse EY

Entre 2015 et 2020 la marge totale du notariat devrait baisser jusqu'à 26% (soit 370M€), dégradant la performance de la profession jusqu'à 6 pts

Modélisation de la marge totale de la profession notariale 2003-2020 (M€)



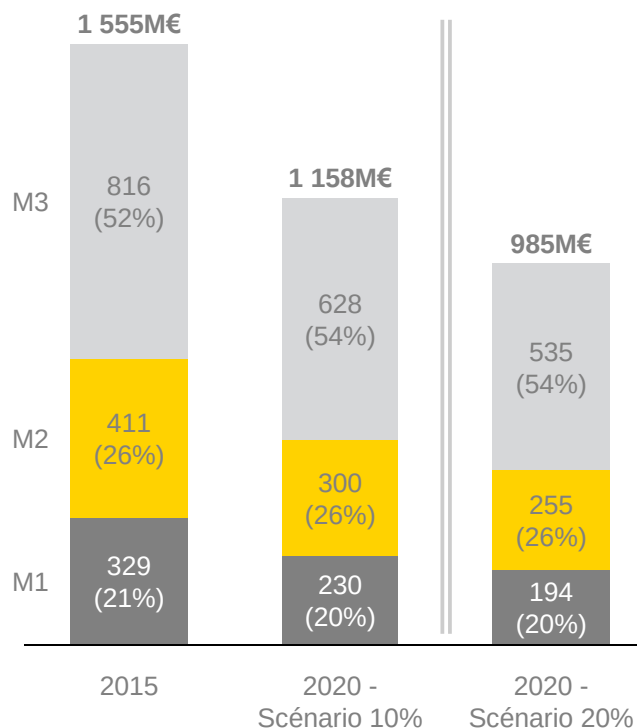
Analyse

- ▶ **La loi Croissance et Activité devrait dès 2016 entraîner une chute de marge de -14% (soit -180m€, scénario à 10% de baisse des tarifs) à -26% (soit 370m€, scénario à 20% de baisse des tarifs)**
- ▶ **A partir de 2017, la marge devrait poursuivre sa baisse (-2,3% par an), du fait de la création soutenue de nouveaux offices (850 entre 2016 et 2020, dont 807 entre 2017 et 2020) : partage d'un même niveau de marge entre plus d'acteurs**

Sources : Analyse EY, Données CSN des DAP (2003-2013), INSEE, INED, FMI, Xerfi

Les offices M3 devraient davantage parvenir à préserver leur marge que les offices M1 et M2

Modélisation du chiffre d'affaires total de la profession notariale 2003-2020 (m€)

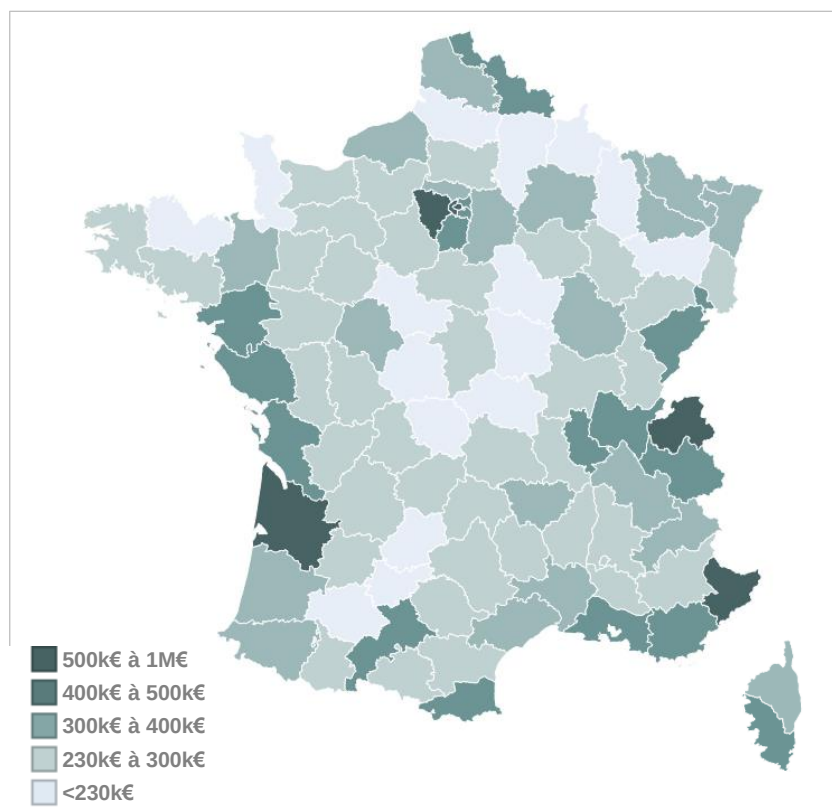


Analyse

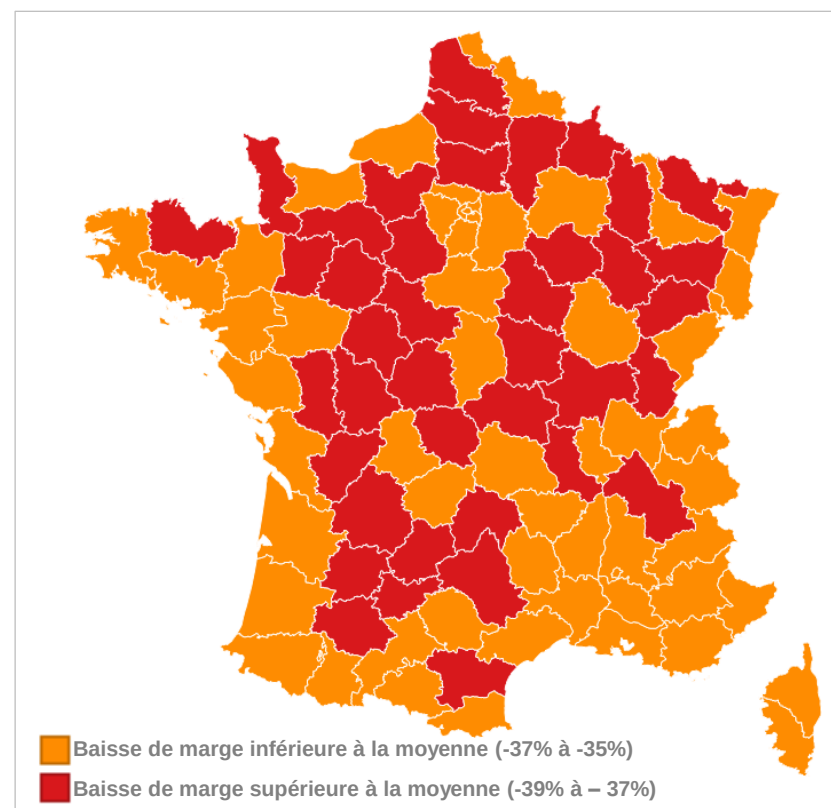
- ▶ Contrairement à l'effet revenus, l'effet marge de la loi Croissance et Activité varie selon les types d'offices
- ▶ Les offices M3 parviennent à mieux préserver leur marge comparativement aux offices M1 (leur contribution à la marge totale passe de 52,% en 2015 à 54,3% en 2020)
- ▶ A contrario, la contribution à la marge totale des offices de type M1 passe de 21,2% à 19,3% sur la même période, soulignant leur plus grande difficulté à absorber les variations brutales de revenus, avec en plus 850 nouveaux offices dans la catégorie qui contribueront à diviser une marge en baisse

Les départements avec les offices générant les niveaux de marge les plus élevés devraient mieux résister que le marché (Scenarior 20%)

Marge moyenne en valeur par office en 2013 (€)



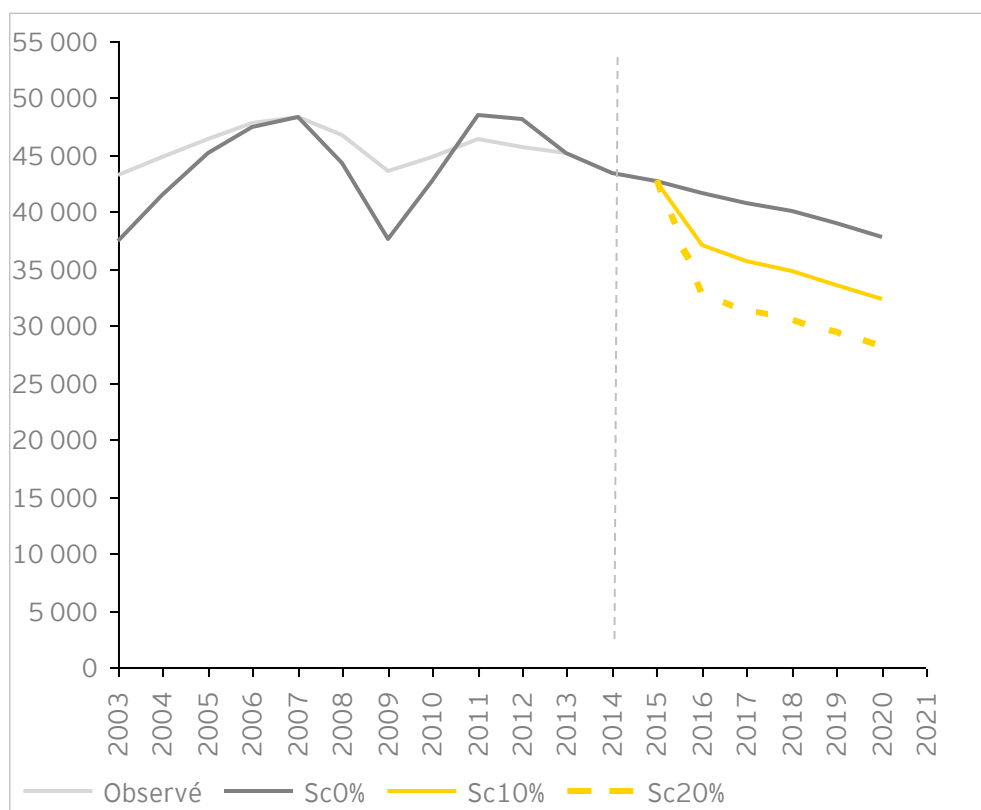
Offices dont l'évolution de la marge (%) est supérieure ou inférieure à la moyenne entre 2015 et 2020



Source : Analyse EY

Le nombre de collaborateurs non-notaires devrait baisser jusqu'à -9 400 personnes entre 2015 et 2020

Modélisation du nombre de collaborateurs non-notaires 2003-2020



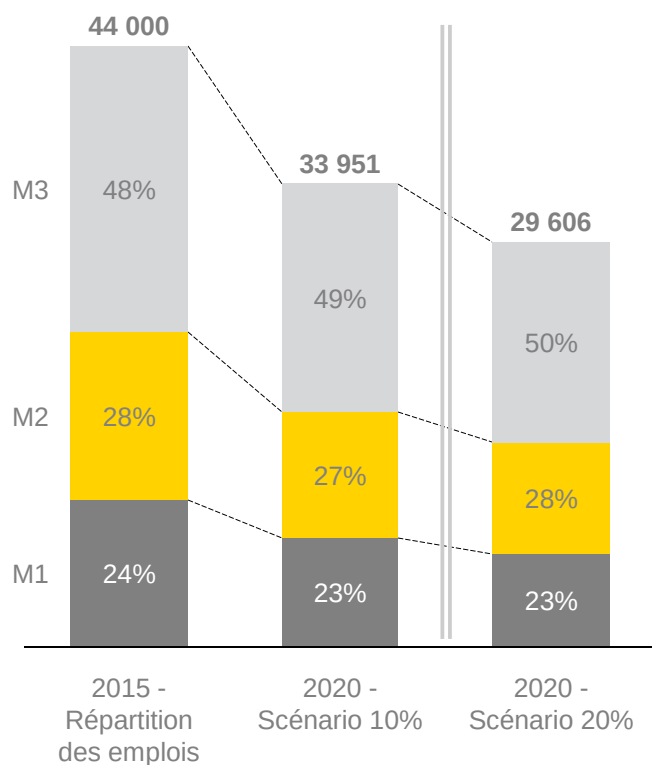
Analyse

- ▶ Le nombre de collaborateurs non-notaires devrait chuter jusqu'à -2 000 personnes par an (plus prononcé en 2016, lors de l'application de la loi)
- ▶ Scénario 10% : -5 400 collaborateurs
- ▶ Scénario 20% : -9 400 collaborateurs
- ▶ Comme en 2008-2009 et 2013 :
 - ▶ La masse salariale devrait constituer la variable d'ajustement pour ralentir la chute de la marge
 - ▶ Cet ajustement devrait être très réactif à l'évolution de la conjoncture

Sources : Analyse EY, Données CSN des DAP (2003-2013), INSEE, INED, FMI, Xerfi

Les offices M3 devraient être en proportion moins impactés que les offices M1 ou M2

Nombre de collaborateurs non-notaires par type d'offices et selon les trois scénarii étudiés

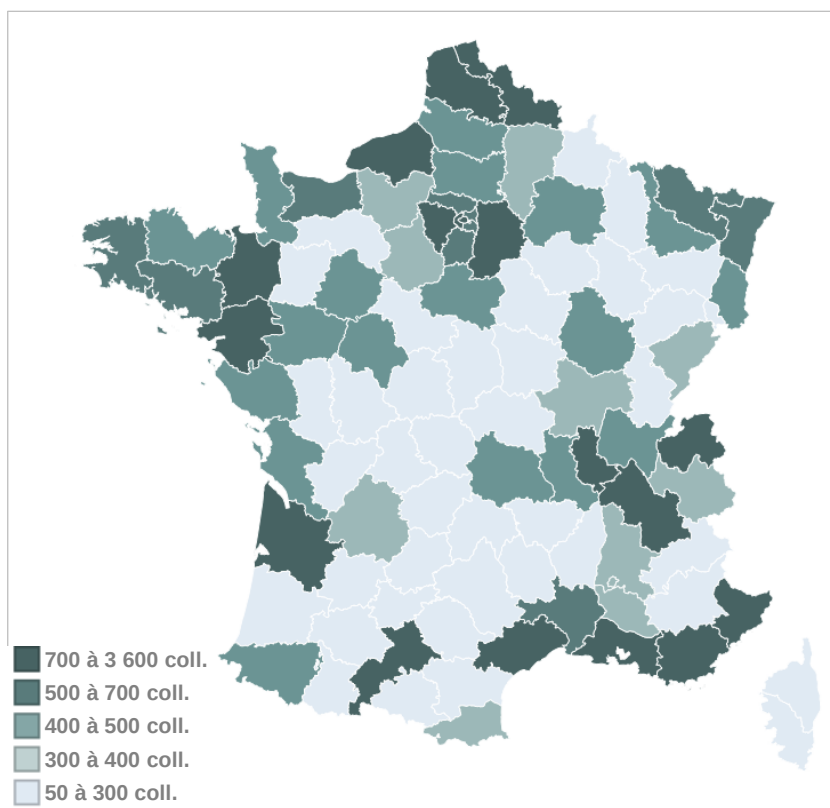


Analyse

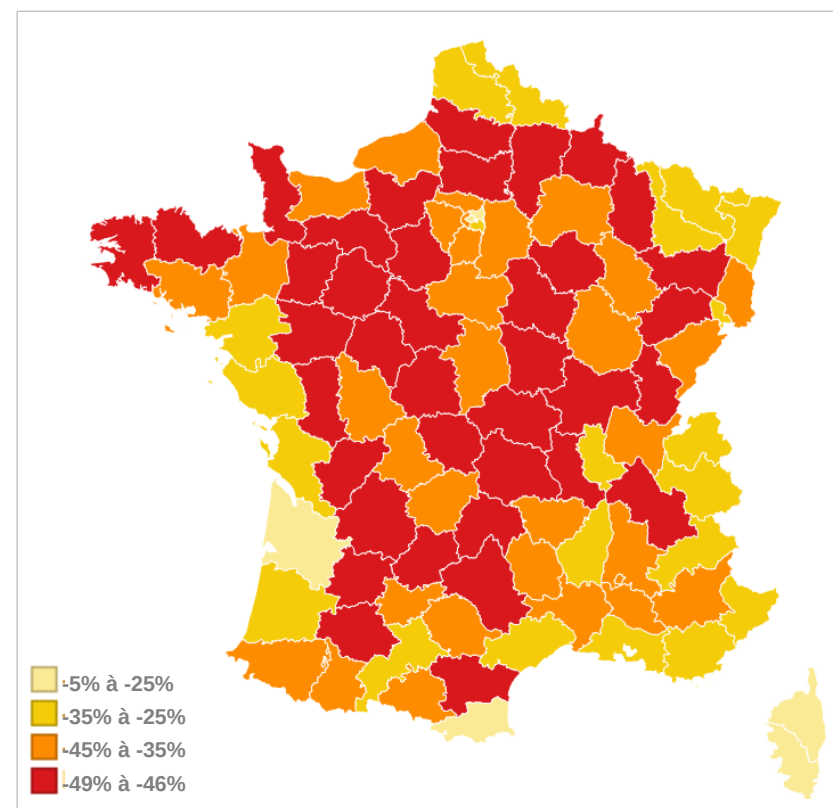
- ▶ Les offices M3 devraient parvenir à contenir leur perte en marge tout en licenciant moins que les offices M1 : la part des collaborateurs non-notaires travaillant pour les offices M3 devrait passer de 47,6% à 49,6% entre 2015 et 2020
- ▶ A contrario, les offices M1 subiront plus devraient peiner davantage pour limiter leur perte en marge, malgré des licenciements en proportion plus élevés (la part de leur collaborateurs dans le total devrait chuter de 24,5% à 23%)

Les départements les moins denses en collaborateurs non-notaires devraient être les plus impactés

Nombre de collaborateurs par département en 2013



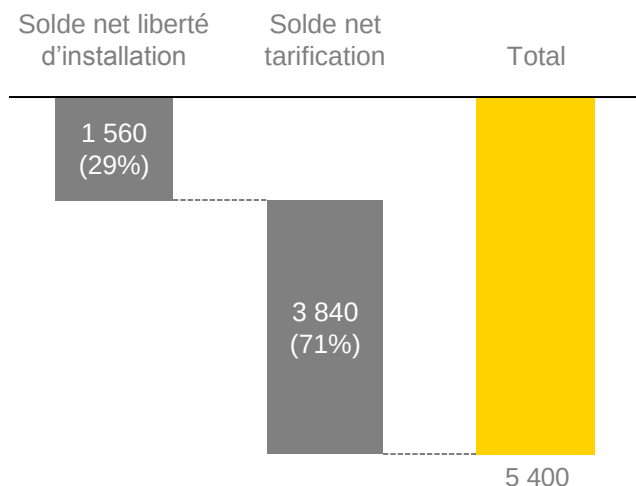
Evolution du nombre de collaborateurs (%) non-notaires entre 2015 et 2020



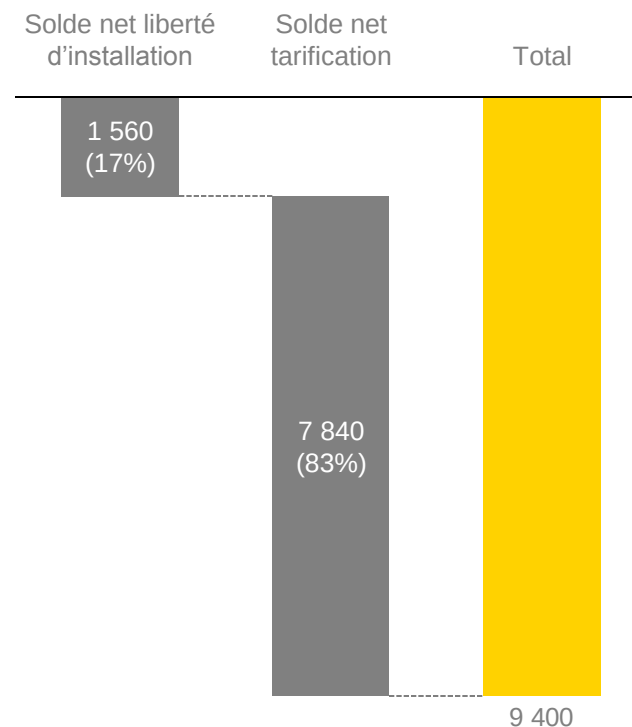
Source : Analyse EY

L'évolution tarifaire a un impact plus marqué sur l'emploi que la liberté d'installation (70 à 85% de la baisse du nombre de collaborateurs)

Impact en emplois des mesures de la loi (Scenario 10%)



Impact en emplois des mesures de la loi (Scenario 20%)



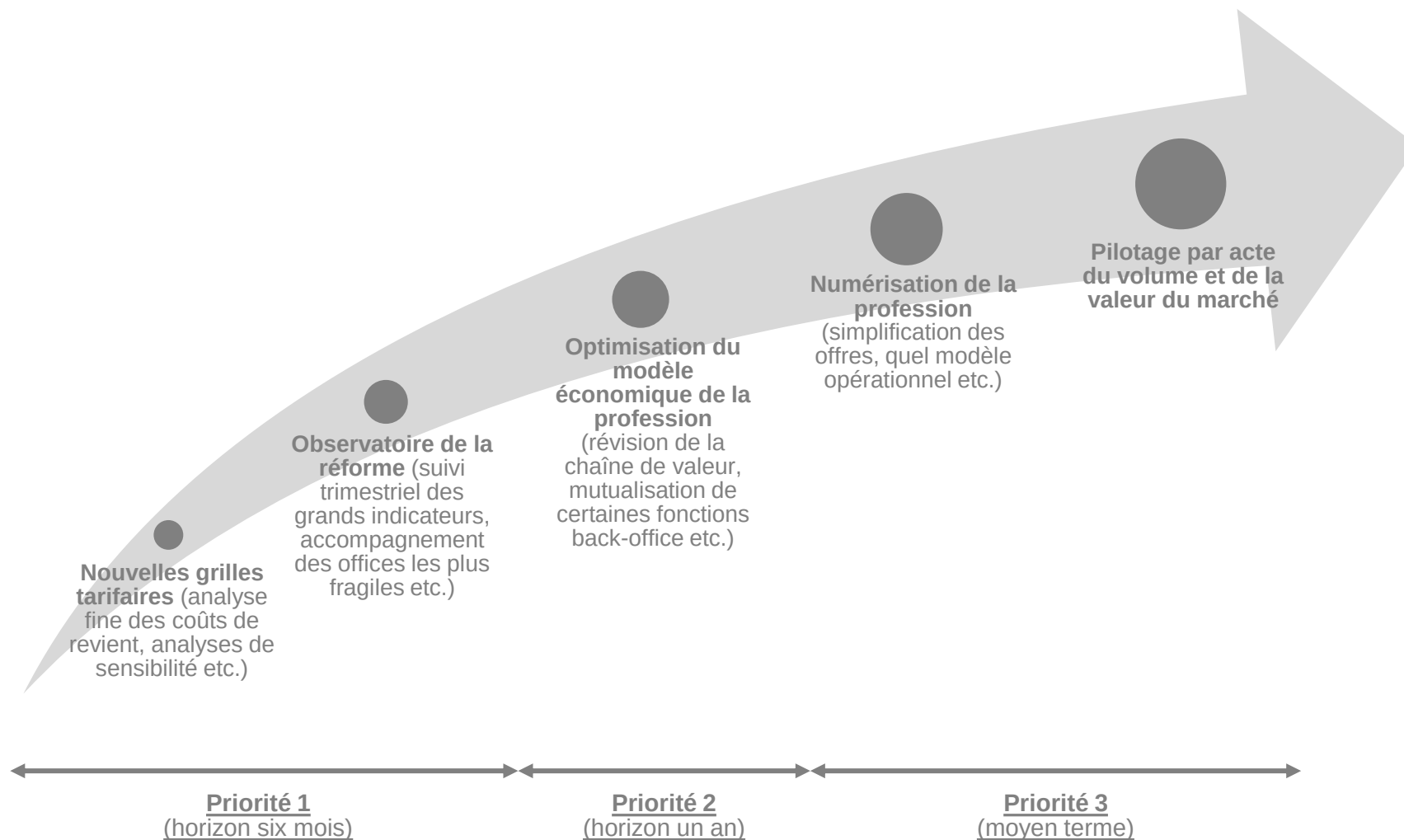
Source : Analyse EY

Sommaire

1. **Rappel de la démarche de l'étude d'impact**
2. **Enseignements clés sur le marché du notariat**
3. **Résultats de l'enquête en ligne Opinion Way auprès des notaires individuels et associés**
4. **Synthèse des impacts de la loi « croissance et activité »**

Prochaines étapes

Pour accompagner la modernisation de la profession notariale, EY a identifié 5 axes à mettre en œuvre sur les prochains mois



Cette présentation a été établie sur la base des besoins et informations que vous nous avez communiqués, par référence à votre contexte et en fonction de l'environnement juridique et économique actuel.

Les conclusions, qui y sont énoncées, sont élaborées à partir de nos méthodes, processus, techniques et savoir-faire. De ce fait, elles sont, ainsi que le support, notre propriété. La décision de mettre en œuvre ou non ces conclusions, ainsi que les modalités de mise en œuvre relèvent de votre seule responsabilité.

Cette présentation tant dans sa forme que son contenu est réservée à votre seul usage interne. Elle n'est pas destinée à être divulguée à des tiers sans notre accord; cependant, Ernst & Young autorise expressément la communication, à toute personne, des conseils relevant du domaine fiscal détaillés dans cette présentation ; étant précisé qu'en tout état de cause nous n'assumons aucune responsabilité vis-à-vis des tiers.

Cette présentation est émise en application du contrat convenu entre nous.