

Avis n° 17-AN-257 du 23 février 2017 relatif à une demande de création d'un office de notaire à la résidence de La Réunion, dans la zone d'installation contrôlée de Marmande

L'Autorité de la concurrence ;

Vu la lettre, enregistrée le 10 janvier 2017 sous le numéro 17/0059 AN, par laquelle le garde des Sceaux, ministre de la justice, a saisi l'Autorité de la concurrence d'une demande d'avis concernant une demande de création d'un office de notaire à la résidence de La Réunion, dans la zone d'installation contrôlée de Marmande, déclarée complète par la Direction des affaires civiles et du Sceau le 28 décembre 2016 ;

Vu le code de commerce ;

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

Vu le décret n° 73-609 du 5 juillet 1973 relatif à la formation professionnelle dans le notariat et aux conditions d'accès aux fonctions de notaire, notamment son article 55, dans sa rédaction issue du décret n° 2016-661 du 20 mai 2016 relatif aux officiers publics et ministériels ;

Vu l'arrêté du 16 septembre 2016 pris en application de l'article 52 de la loi n° 2015-990 du 6 août 2015 pour la croissance, l'activité et l'égalité des chances économiques ;

Vu l'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 ;

Vu les autres pièces du dossier ;

Les rapporteuses, le rapporteur général adjoint, entendus lors de la séance du 2 février 2017, le commissaire du Gouvernement ayant été régulièrement convoqué ;

Est d'avis de répondre à la demande présentée dans le sens des observations suivantes :

I. Introduction

1. Monsieur X (ci-après « le demandeur ») a sollicité sa nomination dans un office à créer dans la commune de La Réunion (47), située dans la zone d'installation de Marmande, qui compte parmi les 60 zones « d'installation contrôlée » identifiées par le IV de l'annexe de l'arrêté du 16 septembre 2016 précité (et figurant en orange sur la représentation graphique de la carte).
2. Conformément à la loi, dans ces zones, le garde des Sceaux est seul compétent pour statuer sur une demande de création d'office. Il ne peut toutefois la refuser qu'après avis de l'Autorité de la concurrence (ci-après « l'Autorité ») rendu dans un délai de deux mois après le dépôt d'une demande de création d'office, étant précisé qu'en vertu de l'article 55 du décret n° 73-609 du 5 juillet 1973 précité, ce délai de deux mois ne court qu'à compter du dépôt d'un dossier de demande complet. Dans ce cadre, il appartient au ministre de la justice de s'assurer que les conditions de recevabilité prévues au paragraphe 1 de la section II du chapitre III du titre I du même décret (forme et délai) sont satisfaites, notamment que la demande a été formée par une personne remplissant les conditions générales d'aptitude aux fonctions de notaire.
3. En l'espèce, le délai de deux mois susmentionné a débuté le 28 décembre 2016 et le garde des Sceaux, ministre de la justice, a saisi l'Autorité le 10 janvier 2017, sur le fondement du III de l'article 52 de la loi n° 2015-990.
4. À la date du présent avis, le demandeur a formé au total une seule demande de création d'office pour laquelle l'Autorité a été saisie sur le même fondement.

II. Analyse de l'Autorité

5. La présente demande de création d'office concerne la commune de La Réunion, l'une des 109 communes de la zone d'installation de Marmande.
6. L'analyse réalisée par l'Autorité à l'échelle nationale dans l'avis n° 16-A-13 du 9 juin 2016, qui s'appuyait sur les données alors les plus récentes disponibles, arrêtées au 31 décembre 2014 par le Conseil supérieur du notariat (ci-après « CSN »), n'a pas révélé de besoin *a priori* de créations d'offices dans la zone d'installation de Marmande.
7. Néanmoins, comme expliqué aux points 418 à 420 de cet avis, l'Autorité a fait preuve d'une grande prudence dans la définition des zones d'installation contrôlée, de sorte que certaines spécificités pourraient justifier des créations d'offices que l'analyse globale et homogène menée sur l'ensemble du territoire n'aurait pas permis d'identifier. Aussi l'Autorité réalise-t-elle dans le présent avis une étude des particularités locales de la zone. Pour son élaboration, elle bénéficie notamment d'éléments actualisés au 31 décembre 2015 transmis par le CSN.

A. ANALYSE DE L'OFFRE

1. IMPLANTATION DES OFFICES NOTARIAUX

8. Selon les informations les plus récentes transmises par le CSN, au 31 décembre 2015, la zone d'installation de Marmande comptait 8 offices, comprenant 15 notaires titulaires ou associés, aucun notaire salarié et 48 collaborateurs. La zone comprenait 10 bureaux annexes. Le ratio y était de 17,1 notaires pour 100 000 habitants.
9. La commune de La Réunion ne comportait pas d'office notarial et l'office le plus proche se situait à 3,7 km dans la commune de Casteljalous.

2. ACTIVITÉ DES OFFICES NOTARIAUX

10. Les offices de la zone de Marmande ont en moyenne un chiffre d'affaires par notaire titulaire ou associé situé dans une fourchette comprise entre 400 et 500 milliers d'euros.
11. Celui-ci a connu entre 2010 et 2015 une évolution de 19,0 %.
12. Le nombre d'actes traités dans la zone sur la période 2011-2015 est de 5 106 par an, soit une moyenne de 340 par notaire libéral.

B. ANALYSE DE LA DEMANDE DE SERVICES NOTARIAUX

1. SITUATION DÉMOGRAPHIQUE

13. Le tableau ci-dessous présente les principaux indicateurs démographiques de la commune et de la zone d'installation concernées.

Tableau 1 – Principaux indicateurs démographiques

	<i>Commune de La Réunion (rang*)</i>	<i>Zone d'installation de Marmande (rang**)</i>
Population totale (2014)	489 (47 ^{ème})	87 751 (10 ^{ème} sur 59)
Population active (2013)	217 (45 ^{ème})	41 452 (9 ^{ème} sur 55)
Décès (2015)	1 (82 ^{ème})	1 089 (11 ^{ème} sur 55)
Mariages (2013)	1 (47 ^{ème})	315 (10 ^{ème} sur 55)

* Rang de la commune concernée parmi les 109 communes de la zone d'installation de Marmande (par ordre décroissant).

** Rang de la zone d'installation de Marmande parmi les zones d'installation contrôlée pour lesquelles les données sont disponibles (données partielles concernant notamment les zones de Mayotte, Saint-Barthélemy, Saint-Martin, Saint-Pierre et Miquelon et Wallis et Futuna).

14. Selon les statistiques démographiques de l'INSEE les plus récentes disponibles, la commune de La Réunion compte 489 habitants en 2014 et sur la période 2010-2014, sa population a augmenté (7,0 %). Dans son ensemble, la population de la zone d'installation de Marmande est estimée à 91 968 à l'horizon 2024, soit une évolution de 4,8 % par rapport à 2014.

2. SITUATION ÉCONOMIQUE

15. Le tableau ci-dessous présente les principaux indicateurs économiques de la commune et de la zone d'installation concernées.

Tableau 2 – Principaux indicateurs économiques

	<i>Commune de La Réunion (rang*)</i>	<i>Zone d'installation de Marmande (rang**)</i>
Immobilier et foncier		
Logements principaux (2012)	195 (50 ^{ème})	39 700 (10 ^{ème} sur 58)
Logements secondaires (2012)	19 (43 ^{ème})	2 541 (32 ^{ème} sur 58)
Propriétaires (résidence principale) (2012)	162 (48 ^{ème})	26 237 (10 ^{ème} sur 57)
Assiette des droits de mutation (M€) (2015)	0,78 (52 ^{ème})	169 (8 ^{ème} sur 55)
Revenu et richesse		
Revenu fiscal de référence (M€) (2013)	6 (42 ^{ème})	1 050 (11 ^{ème} sur 57)
Médiane du niveau de vie (2013)	21 310 (1 ^{er})	17 686 (20 ^{ème} sur 54)
Tissu économique		
Entreprises (2014)	11 (78 ^{ème})	4 774 (7 ^{ème} sur 55)
Établissements (2014)	12 (78 ^{ème})	5 603 (7 ^{ème} sur 55)
Agences immobilières (2015)	0 (24 ^{ème})	62 (8 ^{ème} sur 55)

* Rang de la commune concernée parmi les 109 communes de la zone d'installation de Marmande (par ordre décroissant).

** Rang de la zone d'installation de Marmande parmi les zones d'installation contrôlée pour lesquelles les données sont disponibles (données partielles concernant notamment les zones de Mayotte, Saint-Barthélemy, Saint-Martin, Saint-Pierre et Miquelon et Wallis et Futuna).

16. Il ressort de ces éléments que le demandeur souhaite s'installer dans une des dernières communes de la zone concernée, mais que cette zone concentre un volume d'activité relativement plus important que les autres zones d'installation contrôlée.

C. ÉLÉMENTS OBTENUS AU COURS DE L'INSTRUCTION

1. AUPRÈS DES INSTANCES NOTARIALES

17. Par courriel du 16 décembre 2016, l'Autorité a consulté les instances notariales compétentes au niveau départemental, régional et national, et les a invitées à lui transmettre tout élément qu'elles estimaient utile de porter à sa connaissance sur les caractéristiques de la zone de Marmande.
18. La chambre interdépartementale des notaires du Gers, du Lot et du Lot-et-Garonne considère que la densité notariale serait suffisante dans la zone d'installation contrôlée de Marmande, où la population aurait diminué de 1,2 % depuis 1999. À l'exception de celle de Marmande,

la plupart des communes de cette zone seraient incluses en zone de revitalisation rurale (ZRR), c'est-à-dire « reconnues comme fragiles et bénéficiant à ce titre d'aides d'ordre fiscal ». Cette fragilité s'expliquerait par un déclin de leur population ou de leur population active, ou par une forte proportion d'emplois agricoles. Le taux de chômage aurait atteint 19,2 % en 2013.

19. Au regard de ces éléments, il ne serait pas opportun, selon cette chambre, de créer de nouveaux offices notariaux dans la zone d'installation de Marmande. De telles créations porteraient atteinte à la continuité de l'exploitation des offices existants. Aucune observation n'a été formulée sur le risque qu'elles puissent compromettre la qualité du service rendu.

2. AUPRÈS DU DEMANDEUR

20. Par courriel du 16 janvier 2017, l'Autorité a invité le demandeur à lui transmettre, sous dix jours ouvrés, tout élément utile pour apprécier si l'installation projetée serait de nature à porter atteinte à la continuité de l'exploitation des offices existants et à compromettre la qualité du service rendu dans la zone concernée.
21. Selon le demandeur, le marché de l'immobilier serait attractif dans le département du Lot-et-Garonne et plus particulièrement dans la zone d'installation de Marmande. De plus en plus de Bordelais viendraient s'installer à Marmande, du fait de la faiblesse relative des prix des terrains. L'attractivité de cette zone devrait par ailleurs se renforcer avec la mise en service de la ligne TGV Bordeaux-Paris prévue pour juillet 2017.
22. Compte tenu de ces éléments, l'offre existante de services notariaux y serait insuffisamment développée, avec un ratio de notaires par habitant relativement faible.
23. Le demandeur entend s'appuyer sur [...] pour mener à bien son projet d'installation.

D. APPRÉCIATION DE L'AUTORITÉ

24. Conformément au III de l'article 52 de la loi du 6 août 2015, dans les zones d'installation contrôlée, là où l'implantation d'offices supplémentaires serait de nature à porter atteinte à la continuité de l'exploitation des offices existants et à compromettre la qualité du service rendu, le ministre de la justice peut refuser une demande de création d'office, après avis de l'Autorité. Le cas échéant, son refus est motivé au regard, notamment, des caractéristiques de la zone et du niveau d'activité économique des professionnels concernés.
25. Afin de se prononcer sur la pertinence, au regard de ces dispositions, de la création d'un office dans la zone d'installation de Marmande, l'Autorité examine ici les caractéristiques de cette zone, notamment sa situation démographique et économique, ainsi que la répartition et l'évolution des chiffres d'affaires et des résultats réalisés par les offices existants.
26. Le potentiel d'évolution de la demande et l'état de l'offre notariale sont appréciés sur la base de la méthodologie décrite dans l'avis n° 16-A-13 précité¹, à partir des données actualisées transmises par le CSN.

¹ Pour mémoire, dans chaque zone, l'Autorité a calculé un chiffre d'affaires à l'horizon 2024, intégrant les prévisions d'évolution de population de l'INSEE et les effets de la réforme tarifaire (*indicateur de demande*). Dans les zones où ce chiffre d'affaires prévisionnel par notaire libéral (*indicateur d'offre*) était supérieur à 450 000 euros, elle a considéré qu'il existait un potentiel de développement d'activité. Elle a toutefois veillé à

27. Compte tenu notamment des évolutions intervenues depuis le 31 décembre 2014, il résulte de cette analyse, d'une part, que le niveau et le potentiel d'accroissement de la demande de services notariaux sont faibles dans la commune de La Réunion et plus largement dans la zone d'installation de Marmande, et d'autre part, que l'offre notariale actuelle est suffisante pour y répondre.
28. Par conséquent, l'installation d'un nouvel office dans cette zone, en réduisant l'activité de certains offices existants, pourrait porter atteinte à la continuité de leur exploitation.
29. Par ailleurs, il pourrait en résulter en l'espèce un impact négatif sur la qualité du service fourni par les études, tant celles dont la viabilité serait ainsi compromise que celle dont la création est sollicitée.
30. Par suite, au vu des données disponibles à la date du présent avis, l'Autorité considère que la demande de création d'office sollicitée serait de nature à porter atteinte à la continuité de l'exploitation des offices existants et à compromettre la qualité du service rendu au sens du III de l'article 52 de la loi du 6 août 2015.

III. Conclusion

31. L'Autorité émet un avis défavorable à la demande de création d'office, présentée par Monsieur X, dans la commune de La Réunion, située dans la zone d'installation de Marmande.
32. Conformément à l'article 55 du décret n° 73-609 précité, le présent avis sera publié sur le site internet du ministère de la justice.

ce que les nouvelles installations ne conduisent pas à une baisse du chiffre d'affaires moyen par office existant supérieure à 35 % (§ 222 et suivants de l'avis n° 16-A-13 précité).

Délibéré sur le rapport oral de Mmes Aurélie Jean et Lucile Fournereau, rapporteuses, et l'intervention de M. Thomas Piquereau, rapporteur général adjoint, par Mme Claire Favre, présidente de séance, M. Emmanuel Combe et M. Thierry Dahan, vice-présidents.

La secrétaire de séance,

La présidente,

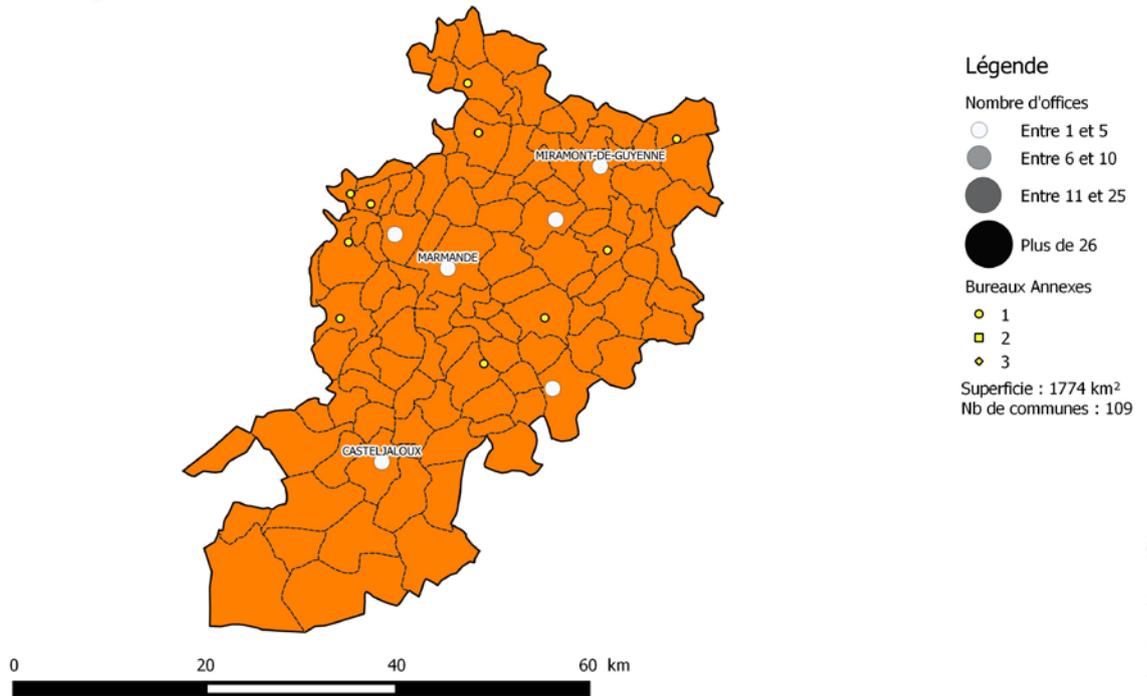
Claire Villeval

Claire Favre

IV. Annexe

Zone d'installation de Marmande

(Représentation graphique extraite de l'avis n° 16-A-13 précité)



Fonds cartographique : IGN