

Les notaires sont-ils des privilégiés ?

PROFESSIONS RÉGLEMENTÉES. La volonté du gouvernement de réformer leur profession fait hurler les notaires. Ils mettent en avant le coût de leurs offices. L'Etat, lui, veut rendre du pouvoir d'achat aux Français.

Déjà ancienne, l'idée de réformer la profession réglementée des notaires a resurgi en 2008 puis en 2010 avec les rapports de la commission Attali. Réclamée par Bruxelles, envisagée en 2013 par Pierre Moscovici (alors ministre de l'Economie), qui s'appuyait sur un rapport de l'inspection générale des finances, la réforme des 37 professions réglementées (pharmaciens, greffiers des tribunaux de commerce, taxis, plombiers...) est revenue sur la table en juillet. Encore ministre de l'Economie, Arnaud Montebourg présentait alors sa « feuille de route pour le redressement économique de la France ». Détournant le rapport de l'IGF, il annonçait une réforme globale de ces professions jugées privilégiées sinon protégées. Objectif : introduire de la concurrence afin de rendre 6 Mds de pouvoir d'achat aux Français, selon le ministre, et créer 120 000 emplois. Pour étayer son projet qui a suscité une levée de boucliers, il a commandé à l'Autorité de la concurrence un avis sur la question. Emmanuel Macron, son successeur, ne s'est pas encore ouvertement prononcé sur le sujet, mais l'affaire devrait être tranchée dans la seconde quinzaine de septembre. On parle d'un plafonnement des honoraires sur les ventes immobilières, d'un arrêt du monopole sur les actes soumis à publicité foncière, d'un assouplissement des installations de nouveaux diplômés... Les notaires, qui collectent 20 Mds€ par an de taxes pour le compte de l'Etat, organisent donc une manifestation le 17 septembre qui devrait réunir, selon eux, 40 000 personnes à Paris et en province. DANIEL ROSENWEG

Tarifs identiques pour tous, liberté d'installation très encadrée, études se transmettant souvent de père

en fils... Les notaires sont-ils privilégiés ?

PIERRE-LUC VOGEL. Notre profession subit une véritable campagne de dénigrement. Pourtant, c'est la sécurité juridique des Français qui est menacée. Nous dénonçons toutes ces contre-vérités circulant sur notre compte. Nous sommes des agents publics au service des 20 millions de Français que nous recevons chaque année pour les accompagner à tous les moments de la vie familiale ou de l'entreprise. Nous ne sommes pas privilégiés, nous sommes réglementés. M. Montebourg nous a attaqués sur la base d'un rapport de l'inspection générale des finances (IGF) partiel et incomplet.

GÉRARD CORNILLEAU. Les notaires sont dans une position extrêmement favorable qui leur apporte une situation sociale elle aussi très favorable. Ils bénéficient d'une rente, très ancienne, ce qui ne veut pas dire que cette situation est inutile. Cette profession a une grande utilité : l'intermédiation est un service nécessitant des professionnels de haute qualité,

OUI

Gérard Cornilleau est économiste à l'OFCE, l'Office français des conjonctures économiques. Agé de 66 ans, il dirige la revue de l'Office. Il est aussi membre du Haut Conseil du financement de la protection sociale.

« Les notaires sont dans une position extrêmement favorable »

Gérard Cornilleau

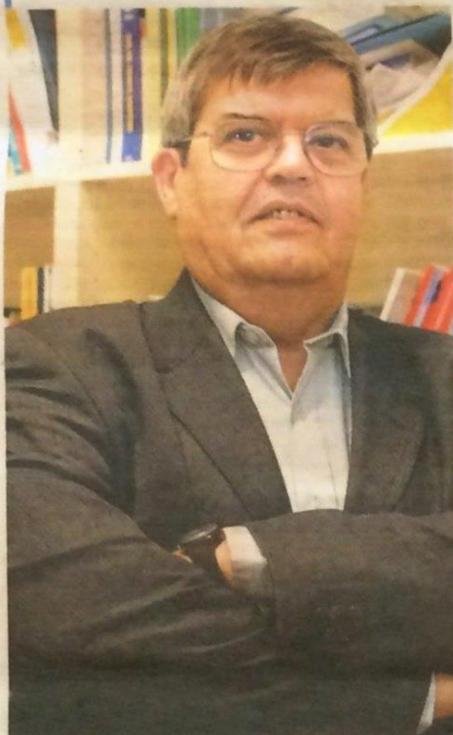
NON

Pierre-Luc Vogel est vice-président du Conseil supérieur du notariat. Agé de 59 ans, il est notaire depuis 1985. Agé de 59 ans, il est installé en indépendant. Son étude compte aujourd'hui trois associés et quinze collaborateurs.

« Pour rendre 1,5 Md€ de pouvoir d'achat, il suffit que l'Etat baisse les taxes de 1,5 point »

Pierre-Luc Vogel

Le débat



Gérard Cornilleau (à gauche) et Pierre-Luc Vogel s'accordent sur un point : la concurrence n'est pas la panacée, multiplier les offices ne fera pas baisser les prix durablement. (LP/Aurélien Audureau et Arnaud Février.)

assurant des vraies garanties. C'est pour cela qu'il faut la réglementer, en veillant à ce qu'elle ne soit pas incitée à faire du chiffre. Pour cela, il faut réviser les tarifs, régulièrement.

Selon l'IGF, la rémunération net mensuelle d'un quart des notaires dépasse 19 700 €. Est-ce normal ?

P.-L. V. Nous dénonçons ce chiffre ! 10 % des études françaises affichaient des pertes au premier trimestre. L'IGF n'a pas distingué ce qui rémunère le travail et ce qui rémunère le capital. Au sujet de notre rémunération, le niveau se situe plutôt autour de ce que gagne un médecin spécialiste.

G. C. Ils sont parmi les professions les mieux rémunérées, c'est certain. Mais comparé à des joueurs de foot-

ball, c'est plutôt justifié compte tenu de leur formation et de leurs responsabilités... Et puis, il y a la rémunération du capital investi, qu'il ne faut pas oublier. Néanmoins, quand les prix de l'immobilier augmentent, la rémunération des notaires augmente trop vite. Elle doit rester raisonnable et équilibrée. Ça nécessite une remise à plat annuelle des tarifs tenant compte des évolutions du marché.

Les tarifs sont fixés par l'Etat, le notaire percevant soit un forfait, soit un pourcentage sur une transaction. Plusieurs rapports proposent de fixer des plafonds. Qu'en dites-vous ?

P.-L. V. C'est dangereux et cela mettra fin au caractère redistributif de

nos tarifs. Aujourd'hui, la rémunération sur les actes importants compense les actes non rentables. Si on libère les tarifs, alors les prix de ces petits actes sur lesquels nous perdons de l'argent augmenteront. Au final, on aura repris du pouvoir d'achat à ceux qui en ont le moins.

G. C. Je ne suis pas pour un plafonnement total. Une transaction d'un montant très élevé demande beaucoup plus d'attention qu'une petite. En même temps, la quantité de travail ne dépend pas de l'importance de la transaction. Il faut une bonne combinaison permettant aussi une subvention des petites transactions par les grosses. Ce serait favorable aux plus modestes.

Y a-t-il, selon vous, une marge pour baisser les prix ?

P.-L. V. Nos tarifs et modes de calcul datent de 1978. Nous sommes d'accord, bien sûr, pour les simplifier et les revoir. Mais si on veut vraiment rendre du pouvoir d'achat, c'est simple : 85 % des frais sur une vente immobilière sont des taxes, il suffit que le gouvernement baisse de 1,5 point ces taxes pour rendre aux consommateurs 1,5 Md€ de pouvoir d'achat...

G. C. Oui, sans doute. Mais la marge n'est pas considérable sur la part du notaire. Et pas sûr que l'Etat et les collectivités locales soient prêts à réduire leur part... Le problème de ces professions, c'est que ce sont des charges, coûteuses à l'achat. C'est ça qui justifie souvent une rémunération élevée, comme pour les taxis. Si on pouvait supprimer les droits d'entrée, ça ferait baisser les tarifs.

Ouvrir une étude ou s'associer est difficile pour un jeune diplômé. Faut-il libéraliser la création d'études pour introduire de la concurrence ?

P.-L. V. Nous sommes prêts à mettre en place un plan de création de 1 000 places de notaires en deux ans. Nous passerions ainsi à 10 600 notaires, mais il nous faut l'accord du gouvernement. Par ailleurs, nous avons un système de cautionnement qui permet aux jeunes, même sans apport, de s'installer. La concurrence n'est pas la panacée. En 1999, les prix et l'installation des notaires ont été libéralisés aux Pays-Bas. Si on fait le bilan, le nombre de notaires y a moins progressé qu'en France et, après une période de baisse, les prix sont repartis à la hausse.

G. C. Si on multiplie les offices, ça ne fera pas baisser les prix. Puisqu'ils sont régulés, il suffit de les diminuer.

N'y a-t-il donc pas de gain de pouvoir d'achat à attendre ?

P.-L. V. Si la concertation s'ouvre enfin, nous pouvons trouver un système pour que, par exemple, le lien soit moins fort entre le prix de l'immobilier et les honoraires.

G. C. Si face à la concurrence, les notaires licencient des Clercs pour baisser leurs prix, il y aura un transfert de pouvoir d'achat, mais ça ne créerait pas de richesse.

Les notaires manifesteront le 17 septembre. Beaucoup de Français font et ont fait des sacrifices à cause de la crise.

Les professions réglementées ne doivent-elles pas, elles aussi, faire preuve de souplesse ?

P.-L. V. C'est que les notaires, mais aussi leurs collaborateurs, sont très en colère. Ce week-end se tiennent des assemblées générales extraordinaires qui nous le montrent. Nous sommes prêts à être constructifs, mais dans la concertation. Les conséquences de ce que prépare le gouvernement peuvent être très graves et menacent 10 000 emplois sur les 56 600 que compte la profession.

G. C. A chacun de choisir. Cependant, pour un bon fonctionnement, il est souhaitable de s'engager dans un processus de négociation ouvert et public. Oui, il faut réformer, mais ne pas se faire d'illusion sur les effets de telles réformes. Créer 12 000 emplois en réformant les professions réglementées paraît illusoire.

Propos recueillis par D.R.