



Newsletter

Date 07.04.2016
Embargo 07.04.2016, 11:00

Nr. 2/16

CONTENU

1. ARTICLE PRINCIPAL

Mise à jour de la mensuration officielle : différences importantes de prix entre les géomètres - Le Surveillant des prix exige Open Data

2. COMMUNICATIONS

- *Télécommunications : prix d'accès pour l'utilisation du réseau de Swisscom*
- *Recommandation adressée au Conseil fédéral concernant la révision de l'Ordonnance sur les redevances aéroportuaires*
- *Baisse des taxes sur les déchets de l'usine d'incinération des ordures ménagères de Berne-Forsthaus*
- *Baisse des tarifs des notaires vaudois*
- *Mesures tarifaires dans le transport direct de voyageurs dès le premier décembre 2016*

3. MANIFESTATIONS / INFORMATIONS



1. ARTICLE PRINCIPAL

Mise à jour de la mensuration officielle : différences importantes de prix entre les géomètres - Le Surveillant des prix exige Open Data

Qu'il s'agisse de construction ou de rénovation, le recours à un géomètre est indispensable. La Surveillance des prix a constaté d'importantes divergences aux niveaux cantonal et communal – et pas seulement en matière d'émoluments. Toutes ces différences ne trouvent pas d'explication logique – les cantons et communes les plus chers doivent revoir leurs tarifs. Le potentiel que recèlent les technologies de l'information et de la communication (open data et open access) doit par ailleurs être davantage exploité pour faire baisser les coûts.

Chaque année, le Surveillant des prix reçoit des plaintes concernant les honoraires des géomètres¹. Les résultats de l'observation de ce marché font état d'importantes divergences aux niveaux cantonal et communal entre les émoluments facturés pour les travaux de géomètre, mais aussi entre les coûts exigés pour le plan de situation. On constate des différences non seulement en ce qui concerne les honoraires, mais également dans l'organisation de la branche.

Systèmes cantonaux et communaux

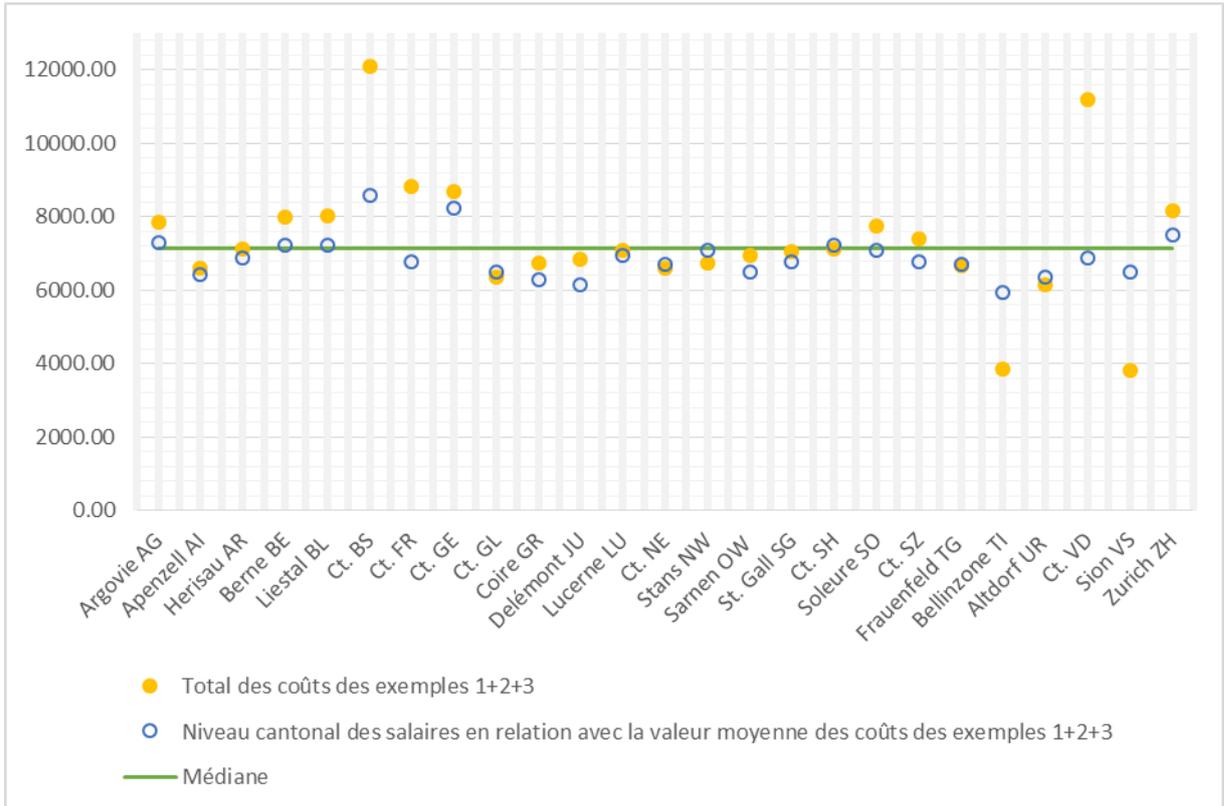
En Suisse, la mensuration officielle (MO) relève de différents types d'organisation. Certains cantons ont un **monopole géographique**, ce qui signifie qu'un bureau privé d'ingénierie et de mensuration est responsable de la mise à jour de de la MO d'une certaine zone. D'autres cantons et certaines villes fonctionnent par **service étatique** (géomètres cantonaux et communaux). A l'inverse, quatre cantons (FR, GE, SZ, VD) disposent d'un **marché libéralisé**. Les activités des géomètres étant réglées au niveau fédéral, la forme de l'organisation chargée de la MO ne peut avoir une grande influence ni sur la quantité ni sur la qualité (celles du produit final, à savoir les données que doivent émettre les géomètres). Il est intéressant de vérifier si les différents systèmes conduisent à des différences de prix.

Emoluments en relation avec le niveau des salaires dans les cantons

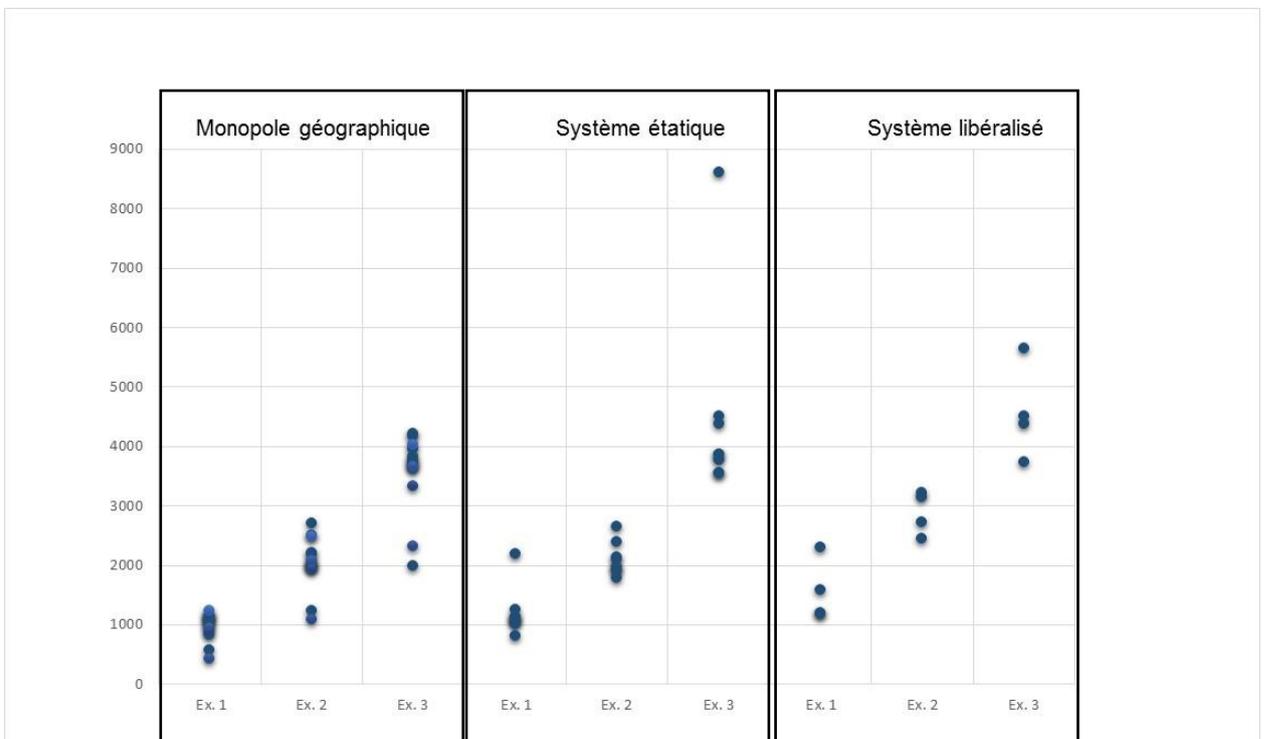
Le graphique ci-après illustre au moyen de trois exemples concrets² la façon dont les cantons et les communes aménagent leurs taxes. Beaucoup de cantons suivant un système uniforme, dit de référence 33 (TH33), en l'adaptant à leurs conditions cantonales spécifiques, on pourrait s'attendre à ce que le niveau des salaires dans les cantons constitue un bon indicateur des honoraires des géomètres.

¹ La Surveillance des prix a donc décidé au printemps 2015 de mettre en œuvre une observation du marché dans ce domaine. Les chefs-lieux des cantons ont été priés de communiquer les coûts de mensuration officielle (MO) pour trois exemples concrets et les coûts du plan de situation nécessaire lors d'une demande de permis de construire.

² Les trois exemples portent sur une nouvelle construction, la distraction de parcelles d'un bâtiment et une modification de limite/levé d'un bâtiment.



Graphique 1 : Comparaison entre le total des coûts des exemples 1+ 2 + 3 (point jaune) et le niveau des salaires dans les cantons par rapport à la valeur moyenne des coûts des mêmes exemples (cercle bleu)



Graphique 2 : Répartition des coûts pour les exemples 1+ 2 + 3, selon les formes d'organisation



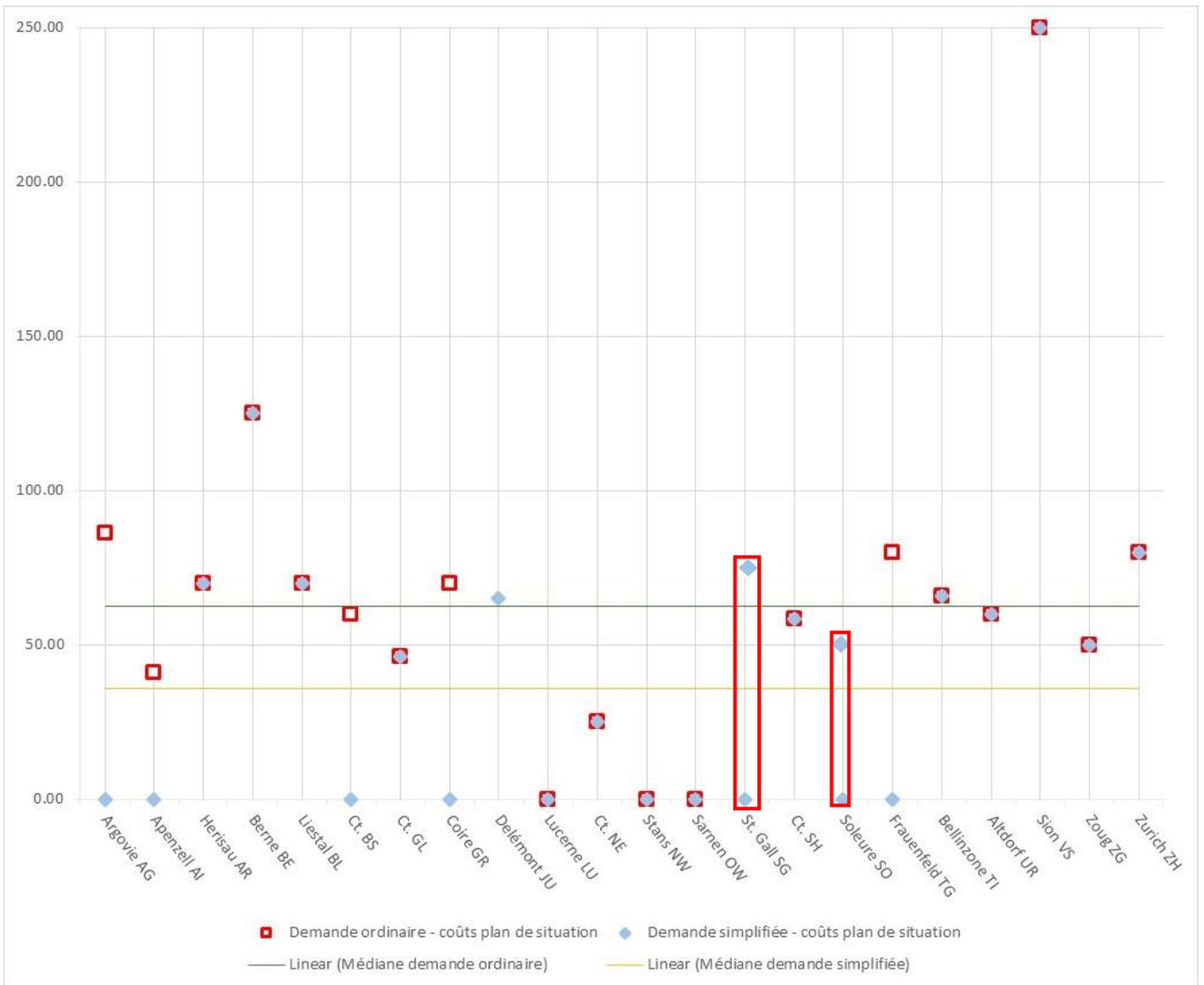
On observe tout d'abord que le niveau des honoraires perçus correspondant aux exemples varie largement ; on remarque ensuite des différences importantes selon les systèmes.

D'une manière surprenante, les moins onéreux ne sont pas les géomètres étatiques ni – encore moins – ceux qui sont actifs sur un marché libéralisé, mais au contraire plutôt ceux bénéficiant d'un monopole géographique : globalement, les systèmes recourant à des géomètres municipaux et cantonaux semblent déboucher sur des taxes plus élevées. Par rapport aux autres systèmes, ceux mis en place dans des cantons libéralisés se révèlent encore plus chers. On ne peut pas déterminer de manière certaine si et dans quelle mesure ce constat est lié au choix des exemples sélectionnés par la Surveillance des prix. Reste que les émoluments sont particulièrement élevés à Bâle et dans le canton de Vaud.

Plan de situation

On enregistre également des divergences entre les cantons et les communes pour le plan de situation. Non seulement au niveau de la procédure de légalisation, mais encore à celui du prix, où les variations sont considérables. De plus, les coûts dépendent parfois du type de demande de permis. Dans la plupart des communes, une telle demande doit être déposée sous forme de demande ordinaire ou simplifiée suivant l'ampleur des travaux prévus et, dans certains cas, respecter des exigences différentes pour le plan de situation.

Fait très réjouissant, trois des communes examinées permettent aux utilisateurs du géoportail cantonal d'établir gratuitement le plan de situation. L'exemplaire ainsi réalisé peut ensuite servir dans le cadre d'une demande ordinaire de permis de construire. A Sion, inversement, les coûts sont de 250 francs, ce qui est extrêmement élevé. La ville de Berne réclame également un montant nettement supérieur à la moyenne.



Graphique 3 : Vue d'ensemble des coûts hors TVA (évalués sur la base des prix de 2015) par commune ou canton pour le plan de situation nécessaire lors de la remise des demandes de permis de construire ordinaires ou simplifiés. Les cantons disposant d'un système libéralisé (FR, GE, SZ, VD) ne sont pas représentés (coûts selon le travail occasionné)



Résumé

Suivant la localité, les émoluments peuvent passer du simple au double : d'une part, ils varient considérablement selon les systèmes (monopole géographique, service étatique, marché libéralisé), mais aussi au sein des différents systèmes.

L'observation du marché effectuée ne permet pas de déterminer catégoriquement quel système présente le meilleur rapport prix-prestations. Sur le principe, une concurrence correcte, ayant un impact non seulement sur les coûts, mais aussi sur la qualité et l'innovation, permettant de choisir librement entre plusieurs fournisseurs, plaiderait pour une libéralisation. La législation fédérale exige cependant que la qualité soit impérativement garantie partout au même niveau. A l'inverse, les coûts globalement moins élevés – au moins pour les travaux de suivi, parlent en faveur des monopoles géographique et étatique. Enfin, l'observation a montré que les monopoles pouvaient parfaitement impliquer des prix peu élevés, du moment qu'ils sont réglementés de manière appropriée.

Pour l'instant, il ne s'agit ici que d'un « instantané ». On est en droit de penser que les technologies modernes de l'information et de la communication recèlent un grand potentiel pour le géoportail. Leur utilisation intensive devrait donc s'accompagner d'améliorations de la productivité et de l'efficacité et, moyennant une procédure axée sur la qualité, permettre une baisse des coûts du plan de situation. Dans quelques rares cantons et communes, ces données sont déjà disponibles gratuitement et peuvent être imprimées comme plan de situation, puis employées dans le cadre de la demande de permis de construire. Tous les cantons et toutes les communes devraient mettre ce processus en place et viser une harmonisation des systèmes au bénéfice des consommateurs.

Mesures à prendre selon la Surveillance des prix

- Les cantons et les communes dont les émoluments sont nettement supérieurs à la moyenne calculée à partir du niveau des salaires dans le canton sont invités à revoir leur tarification. Les cantons concernés sont Fribourg et plus particulièrement Bâle-Ville et Vaud.
- Les cantons et les communes exigeant pour le plan de situation des taxes comparativement élevées sont eux-aussi priés d'agir. Sion, mais aussi Berne, sont concernés ici.
- Les éléments positifs de la concurrence, notamment l'organisation régulière d'appels d'offres, doivent être exploités judicieusement.
- Enfin, la Surveillance des prix suggère que les données de la mensuration officielle soient mises gratuitement à disposition sur tous les géoportails, et que les plans de situation téléchargés gratuitement à partir de ces géoportails puissent être utilisés dans le cadre des demandes de permis de construire.

Le rapport complet (en allemand) sur le thème de la mise à jour des émoluments de la mensuration officielle peut être consulté sur le site de la Surveillance des prix : www.monsieur-prix.admin.ch > Documentation > Publications > Etudes & analyses > 2016.

[Stefan Meierhans, Beat Niederhauser, Antoinette Guggisberg]



2. COMMUNICATIONS

Télécommunications : prix d'accès pour l'utilisation du réseau de Swisscom

Le 18 janvier 2016, le Tribunal administratif fédéral a rendu sa décision sur la plainte de Sunrise envers Swisscom et la Commission de la communication (ComCom) au sujet des prix d'accès régulés 2012 et 2013 pour l'utilisation du réseau de Swisscom. Le Surveillant des prix a été entendu dans la procédure, notamment au sujet du modèle de calcul utilisé par Swisscom. Une partie des revendications de Sunrise a été approuvée, notamment la prise en compte des évolutions technologiques dans le calcul du prix d'accès au raccordement d'abonné, ce qui implique un nouvel examen des prix qui devrait mener à leur baisse.

L'importance de l'accès Internet pour la population et l'économie est haute et croît encore. Malheureusement, les prix d'accès à Internet en Suisse sont très élevés, comme l'avait par exemple déjà mis en évidence le Surveillant des prix dans une étude datée de 2011³. Il est dès lors essentiel que la concurrence soit stimulée afin de conduire à un meilleur rapport qualité prix des produits. La régulation de l'accès au réseau de Swisscom et de son prix pour les prestataires alternatifs (par exemple Sunrise, Green et VTX) représente, dans ce contexte, une mesure centrale. Le Surveillant des prix est d'avis que le prix pour l'utilisation du réseau de cuivre doit encore baisser et que les réseaux mobiles et en fibre optique doivent être ouverts aux concurrents à des prix alignés sur les coûts, lors de dominance sur le marché.

[Julie Michel]

Recommandation adressée au Conseil fédéral concernant la révision de l'Ordonnance sur les redevances aéroportuaires

En décembre 2015, le Surveillant des prix a adressé au Conseil fédéral une [recommandation formelle concernant la révision de l'Ordonnance sur les redevances des aéroports](#), ainsi que son [rapport sur la détermination de la rémunération du capital conforme au risque pour les aéroports de Genève et de Zurich](#). Dans sa réponse du 16 février 2016, la conseillère fédérale, Mme Doris Leuthard, nous a informé que les recommandations du Surveillant des prix seront soigneusement prises en considération lors de la prochaine révision de l'Ordonnance. Les synthèses des recommandations du Surveillant de prix et du rapport sur la rémunération du capital sont consultables en allemand sur le site Internet du Surveillant des prix (www.monsieur-prix.admin.ch), sous Thèmes > Infrastructure > Transport aérien.

[Andrea Zanzi]

Baisse des taxes sur les déchets de l'usine d'incinération des ordures ménagères de Berne-Forsthaus

Le Surveillant des prix a soumis les taxes de base prélevées par la centrale énergétique Berne-Forsthaus (EFZ) pour la livraison des déchets municipaux à un examen. Il est arrivé à la conclusion que ces taxes sont trop élevées. Des négociations avec Energie, Wasser Bern (ewb) ont permis d'abaisser les tarifs. La taxe de base pour la livraison des déchets municipaux sera, d'ici à mi 2016, abaissée de 10 % à Fr. 126.- par tonne. La facture pour la commune de Berne et d'autres communes qui éliminent leurs ordures auprès de EFZ sera ainsi diminuée, ce qui devrait se répercuter sur les consommateurs.

[Jörg Christoffel]

³ L'étude « Analyse 2011 des prix de l'accès à Internet en Suisse » est disponible sous : www.monsieur-prix.admin.ch > Thèmes > Infrastructure > Télécommunication.



Baisse des tarifs des notaires vaudois

Donnant suite à la Recommandation du Surveillant des prix du 21 mai 2014, le Conseil d'Etat du Canton de Vaud a adopté dans sa séance du 13 janvier 2016 une révision du tarif des notaires pour les actes authentiques. Il ressort de cette modification une diminution de l'émolument dû au notaire pour les transactions immobilières pouvant atteindre 16 pour cent. Le Conseil d'Etat vaudois a jugé utile d'entreprendre une révision du tarif sur la base de notre recommandation, considérant l'augmentation effective des prix de l'immobilier et les difficultés croissantes d'accession à la propriété pour la classe moyenne. Le Surveillant des prix salue cette décision, tout en regrettant que la baisse n'ait pas été plus grande et que sa recommandation d'établir un tarif maximal, soit de permettre aux notaires de facturer un tarif plus bas, n'ait pas été suivie.

[Julie Michel]

Mesures tarifaires dans le transport direct de voyageurs dès le premier décembre 2016

L'union des transports publics (UTP) a informé, en mars 2016, prévoir une augmentation moyenne des tarifs des transports publics de 3 % à l'entrée en vigueur du nouvel horaire, en décembre 2016. Le règlement amiable conclu entre le Surveillant des prix et l'UTP en 2014, contient des directives claires en ce qui concerne d'éventuelles augmentations de prix, contrairement aux décisions tarifaires préalables de la branche. Ce règlement est en vigueur jusqu'à la fin 2017. Le Surveillant des prix analyse actuellement si la proposition de la branche satisfait aux exigences de ce règlement. Comme les discussions entre la branche et le Surveillant des prix à ce sujet sont déjà en cours, l'augmentation définitive devrait être connue dans les semaines à venir.

[Stephanie Fankhauser]

3. MANIFESTATIONS / INFORMATIONS

-

Contact/questions:

Stefan Meierhans, Surveillant des prix, tél. 058 462 21 02

Beat Niederhauser, Chef de bureau, tél. 058 462 21 03

Rudolf Lanz, Responsable droit et communication, tél. 058 462 21 05