

Rémunération des prestations de la mensuration officielle (MO)

1. Situation initiale

Le tarif d'honoraires 33 (TH33) est entré en vigueur en 1997 par le biais d'une convention entre la Conférence des services cantonaux du cadastre (CSCC --> aujourd'hui : CGC) et le groupe patronal de la Société suisse des mensurations et améliorations foncières (GP SSMAF --> aujourd'hui : IGS) en tant que tarif indicatif pour la rémunération des prestations fournies dans le cadre de la mise à jour de la mensuration officielle. Dans la première version, l'utilisation de la TH33 n'était valable que pour les mensurations semi-numériques, partiellement numériques et entièrement numériques. Pour les opérations de mensuration dans le standard MO93, il fallait d'abord acquérir de l'expérience. En 2009, le TH33 a également été défini pour les travaux de mensuration dans le standard MO93.

Divers calculs ultérieurs (environ tous les 5 à 7 ans) ont permis de vérifier si des adaptations du TH33 étaient nécessaires. Lors de la révision de 2009, des postes supplémentaires ont été ajoutés afin de pouvoir facturer les étapes de travail ajoutées avec l'introduction du MD01. Lors de la révision de 2018, diverses descriptions ont été précisées, des positions qui n'étaient plus utilisées ont été supprimées et les exemples d'application ont été mis à jour.

La décision d'introduction et d'application revient aux cantons et doit se faire en "accord avec leurs partenaires". Depuis les introductions, différents cantons ont édicté leurs propres directives d'application et les ont révisées périodiquement. L'application du TH33 diffère donc entre les cantons (avec parfois de très grandes différences d'application).

Le TH33 est un tarif à la prestation, c'est-à-dire que les différents postes rémunèrent une prestation effectivement fournie. Outre les indemnités liées aux mandats ou aux mutations, le TH33 règle également l'indemnisation des mandants (cantons / communes) au géomètre conservateur pour les prestations non liées aux mandats (comme la sauvegarde des données, la conservation des données, la fourniture de renseignements, etc.).

Certains cantons exigent l'indication d'un rabais sur le TH33 dans les appels d'offres publics afin de noter le critère d'adjudication "prix", dans d'autres cantons aucun rabais n'est demandé. Même dans les cantons où le choix du géomètre est libre, le TH33 est parfois utilisée pour la facturation des prestations ou comme "tarif de référence" pour l'évaluation des coûts facturés en cas de réclamation sur la facture.

En 2015, le Surveillant des prix a vérifié le système du TH33 à l'aide d'échantillons. Il s'est avéré que dans les exemples examinés, les prix étaient plutôt plus bas dans les communes avec un monopole territorial et l'application du TH33 que dans les communes avec un marché libéralisé ou une mise à jour par l'Etat. Le Surveillant des prix a accepté dans son rapport l'application du TH33 (comme déjà lors de son introduction en 1992).

Les données de la mensuration officielle ont une importance primordiale en tant que géodonnées de référence. En particulier, la MO offre une garantie essentielle pour les transactions hypothécaires en fournissant des informations fiables sur les terrains. La qualité nécessaire à cet effet ne peut être maintenue qu'au moyen d'une formation continue et d'une rémunération appropriée des spécialistes impliqués.

2. Avantages et inconvénients d'une rémunération basée sur un tarif

L'application d'un tarif indicatif pour la rémunération des prestations de la MO présente des avantages et des inconvénients.

Les avantages :

- En cas d'attribution des travaux avec un "monopole territorial" limité dans le temps, le client ne peut pas choisir lui-même l'entrepreneur. Il ne peut donc pas y avoir de négociations sur le prix (remises, taux horaires, etc.), le temps nécessaire pour le travail ou le personnel utilisé. Le tarif permet donc de créer une transparence des prix et d'éviter qu'un prestataire ne profite de la situation de monopole à son avantage.
- Les travaux de la mensuration officielle, hautement standardisés dans toute la Suisse, doivent être proposés à des prix comparables dans toute la Suisse. La situation de l'objet ne doit avoir qu'une faible influence sur le prix d'une mutation. Sans prix indicatif, les mutations dans les régions périphériques seraient beaucoup plus chères que les mutations comparables dans les régions facilement accessibles.
- La taille et le volume de travail d'un bureau de géomètres n'ont pas non plus d'influence sur le prix.
- Transparence de la facturation avec des coûts uniformes, clairement documentés et une présentation compréhensible des prestations fournies.
- Le prix élaboré et contrôlé en commun constitue une base pour une collaboration constructive entre les entreprises et les cantons dans l'esprit d'un modèle PPP réussi.
- La qualité et la durabilité des données ne sont pas remises en question par la pression sur les prix. Au contraire, l'indemnisation standardisée incite un entrepreneur à investir dans des processus efficaces et de qualité malgré un carnet de commandes assuré pour un certain temps, car il reçoit la même indemnisation malgré un effort moindre.
- La rémunération appropriée permet la formation continue des professionnels impliqués et assure également de nombreuses places d'apprentissage et de formation. Elle permet également une rémunération adéquate pour éviter que les professionnels qualifiés dont nous avons besoin ne partent vers d'autres professions.

Inconvénients :

- Pour les non-initiés, les positions tarifaires sont difficiles à comprendre et ne peuvent pas être comparées avec les travaux perçus. Cela limite la transparence réellement recherchée dans la perception du donneur d'ordre et peut conduire à ce que le tarif soit perçu comme injustement élevé.

3. Observations de la commission des marchés sur l'application des tarifs

La commission des marchés a recueilli, à partir de sa propre activité ou de demandes des membres d'IGS, des observations concernant d'éventuels problèmes ou des questions ouvertes dans l'application des tarifs. Ces **constats** et une *hypothèse de la commission des marchés* sont formulés ci-après.

Principes de base :

Constat : Il existe de nombreuses incertitudes et questions ouvertes concernant l'application d'un tarif indicatif. Un tarif indicatif comme le TH33 est-il encore d'actualité ? Existerait-il de meilleures méthodes qu'un tarif indicatif pour la facturation des travaux de la mensuration officielle ? L'image du géomètre souffre-t-elle de ce type de facturation ("compte d'apothicaire", "trop cher", etc.) ?

Hypothèse : l'accord et l'application d'un tarif indicatif restent opportuns pour les raisons suivantes :

- *Un tarif permet, sur le marché très réglementé et important pour l'économie de la mensuration officielle, de maintenir à long terme la qualité exigée pour un personnel spécialisé et formé. Sans tarif, la qualité risque d'être menacée par la pression sur les prix.*
- *Un tarif permet la stabilité des prix souhaitée, indépendamment de la situation de l'objet de mise à jour ou de la taille ou de la structure du bureau de géomètres.*
- *Dans les zones où le monopole est limité dans le temps et dans l'espace (par des entrepreneurs privés ou par des organismes publics), le tarif est une garantie à la fois de transparence pour le client et, pour l'entrepreneur, que les prix rémunèrent correctement les prestations fournies.*
- *Dans les zones où le géomètre est librement choisi par le client, le tarif peut servir d'indicateur comparatif transparent.*

Constat : il existe également des incertitudes et des questions concernant la compétitivité du tarif indicatif. Le TH33 est-il vraiment attrayant pour un entrepreneur ou limite-t-il trop la liberté de concurrence et donc la capacité d'innovation ?

Hypothèse : l'innovation n'est pas limitée par le tarif en soi, mais uniquement si le tarif impose des contraintes trop restrictives en matière de méthodologie. Un tarif doit donc être le plus libre possible de directives méthodologiques et donc attractif pour les entreprises innovantes. La liberté de concurrence est garantie par la soumission régulière même en cas d'application d'un tarif.

Observations liées au prix :

Constat : Des rabais massifs (25% et plus) sont parfois accordés dans les soumissions. Cela entraîne plusieurs problèmes potentiels :

- Les régions périphériques craignent que le niveau des prix ne baisse continuellement sous la pression des régions à dominante urbaine et que les travaux ne puissent plus couvrir les coûts ou qu'ils soient de qualité inférieure sous la pression des prix.
- Un effondrement des prix pourrait également avoir pour conséquence d'aggraver le manque (déjà existant) de jeunes géomètres.
- Les rabais parfois élevés sont peut-être le signe que le TH33, en tant que tarif indicatif, ne reflète plus correctement le travail fourni.
- Dans certains cantons, des rabais (parfois élevés) sont accordés sur le TH33, alors que dans d'autres cantons, aucun rabais n'est accordé. Cela peut entraîner une distorsion de la concurrence qui permet aux géomètres des cantons "sans rabais" de subventionner indirectement d'autres domaines d'activité et leur donne ainsi un avantage concurrentiel par rapport aux géomètres qui doivent proposer des rabais.

Hypothèse : l'attribution de mandats de mise à jour dans une soumission avec le prix comme critère d'adjudication est prescrite par la loi dans la plupart des cantons. Cependant, un rabais global sur les tarifs, difficilement comparable entre les cantons, n'est pas approprié pour cela. Le tarif devrait donc permettre de tenir compte des

différences régionales de manière objective et transparente lors de la formation des prix. La concurrence des prix doit être organisée de manière que la qualité des travaux ne puisse pas être remise en question par la pression des prix. Pour s'en assurer, les organismes soumissionnaires disposent d'outils appropriés pour l'élaboration des soumissions (recommandations pour les soumissions).

Observations liées à l'application :

Constat : Les directives d'application des cantons sont très différentes. En particulier, le TH33 ne représente correctement que les mutations petites à moyennes. Pour les grandes mutations, le décompte des positions doit être "réduit de manière appropriée" lors du décompte. Cette formulation offre une (trop) grande marge d'interprétation. Divers cantons ont pris des dispositions parfois très différentes dans leurs directives d'application pour limiter cette marge d'interprétation.

Hypothèse : les différences dans les directives d'application ne se justifient qu'en partie par des différences régionales. Un tarif appliqué de manière aussi uniforme que possible dans toute la Suisse pour toutes les tailles de mutations renforce la crédibilité et la transparence.

Observations sur les positions tarifaires :

- Les positions tarifaires ont été créées à une époque où seules quelques technologies étaient utilisées pour la mise à jour de la mensuration officielle. Aujourd'hui, une multitude de nouvelles technologies sont utilisées, qui ne peuvent pas être représentées dans la TH33 (ou seulement avec du "bricolage" dans les directives d'application cantonales).
- Parfois, l'utilisation d'une nouvelle technologie n'est pas financièrement intéressante pour un entrepreneur, car le rendement dans le TH33 diminue plus que les dépenses. Il est préjudiciable à une image professionnelle moderne et attrayante d'utiliser des techniques obsolètes pour des raisons financières. Dans un certain sens, le TH33 porte donc atteinte à la liberté des méthodes, qui est un principe fondamental pour l'exécution des travaux de mensuration officielle.
- Le TH33 a été "adapté" au standard MO93 et au modèle MD01. Certaines prestations à fournir ne sont pas représentées (ou seulement avec un "bricolage" dans les directives d'application cantonales). Les termes et prestations utilisés dans le TH33 sont parfois perçus comme obsolètes. Avec le futur DMAV, ce c'est la troisième adaptation fondamentale du modèle de données et des méthodes de travail qui arrive dans les prochaines années.
- Il existe des craintes que le TH33 ne résiste pas à un examen juridique si des positions tarifaires "obsolètes" avec une description correspondante des étapes de travail à effectuer sont utilisées pour représenter des techniques de travail modernes (avec des étapes de travail différentes).

Hypothèse : le catalogue de positions doit représenter les travaux actuels et futurs (prévisibles) de la mensuration officielle, indépendamment de la technologie et de la méthode. Les charges qui ne sont pas directement liées aux prestations (par exemple l'infrastructure nécessaire pour la mise à jour, la sécurité des données et la protection des données, le système d'annonce, etc.) sont également prises en compte de manière appropriée.

Constat : la saisie des données de la mensuration officielle fonctionne "sur la base d'objets" - des objets sont traités indépendamment les uns des autres dans différentes couches d'information. Le TH33 fonctionne cependant dans un modèle "basé sur la performance" sur tous les niveaux d'information.

Hypothèse : le catalogue des positions doit, dans la mesure du possible, fonctionner dans un modèle "basé sur les objets" comme la saisie des données et rémunérer ainsi l'accomplissement de tâches compréhensibles pour les non-initiés.

Constat : le remplissage des positions tarifaires est relativement laborieux et ne peut pas être automatisé.

Hypothèse : les positions tarifaires doivent pouvoir être déterminées à l'aide d'analyses SIG à partir du jeu de données de la mensuration officielle.

Observations politiques :

Constat : Les avis sur le TH33 et les hypothèses formulées peuvent diverger fortement au sein d'IGS - souvent en fonction du contexte et de l'application/importance actuelle du TH33. Chez le partenaire CGC (et l'inspection du cadastre), la situation est probablement similaire.

Hypothèse : la conception et l'application futures d'un tarif d'honoraires pour la mensuration officielle doivent se faire en étroite collaboration entre les partenaires IGS et CGC. L'autorité de surveillance de la mensuration doit être informée de manière appropriée. Les préoccupations des membres d'IGS doivent être représentées par un groupe de projet bénéficiant d'un soutien régional aussi large que possible.

4. Options

En principe, les options suivantes existent pour l'avenir de l'indemnisation des travaux pour la mensuration officielle :

1. Le TH33 et les directives d'application cantonales restent inchangées et sont adaptées aux nouvelles directives conformément aux processus actuels.
2. Les directives d'application cantonales sont modifiées de manière coordonnée grâce à une influence locale ou régionale.
3. Le TH33 est révisé.
4. Un nouveau tarif indicatif est élaboré en collaboration avec CGC.
5. Le système des tarifs indicatifs est supprimé.

Indépendamment de la variante choisie, il faut viser une mise à jour et une révision des recommandations de soumission¹ actuelles.

¹ Recommandations pour la soumission de mandats de la mensuration officielle sous l'angle du maintien de la qualité, CSCC / IGS, 2005

5. Proposition de procédure

1. Discussion de la situation de départ, des questions et des possibilités d'action en interne à IGS et avec la CGC (déjà effectué)
2. Initialisation du projet par la commission des marchés IGS (disponible) :
 - a. Elaboration d'un document de base
 - b. Formulation de constats / d'hypothèses
 - c. Proposition de procédure
3. Formation d'un groupe de projet pour l'avant-projet (jusqu'à l'été 2024)
 - a. Composition :
 - i. 2 représentants de la commission des marchés (direction du groupe)
 - ii. Représentants de différentes régions
 - iii. Représentants de différents systèmes de suivi
 - iv. Total environ 6 - 9 membres
4. avant-projet (2024 / 2025) :
 - a. Vérification des hypothèses formulées en demandant l'avis des membres d'IGS.
 - b. Recensement détaillé des systèmes de mise à jour et de facturation en usage.
 - c. Clarifier les éventuelles conditions cadres juridiques.
 - d. Formulation des objectifs d'IGS pour le projet principal
 - e. Contact avec la CGC ; harmonisation de la procédure.
 - f. Préparation du projet principal avec la CGC.
 - g. Eventuellement, commande d'études externes.
 - h. Définir la procédure pour la révision des recommandations de soumission.
5. Projet principal avec la CGC (à partir de 2025) :
 - a. Comparaison des objectifs IGS et CGC
 - b. Décision sur les variantes en fonction des objectifs
 - c. Élaboration de la variante choisie