

Réforme tarifaire de certaines professions réglementées

Séminaire Nasse
Paris, le 20 septembre 2016

CRA Charles River
Associates

Plan

1. Principes tarifaires

1.1. Une péréquation inter-actes et intra-actes

1.2. L'ouverture à la concurrence des tarifs

2. La régulation des tarifs

2.1. Les coûts des actes sont inconnus du régulateur et très hétérogènes entre offices

2.2. Le mécanisme de régulation

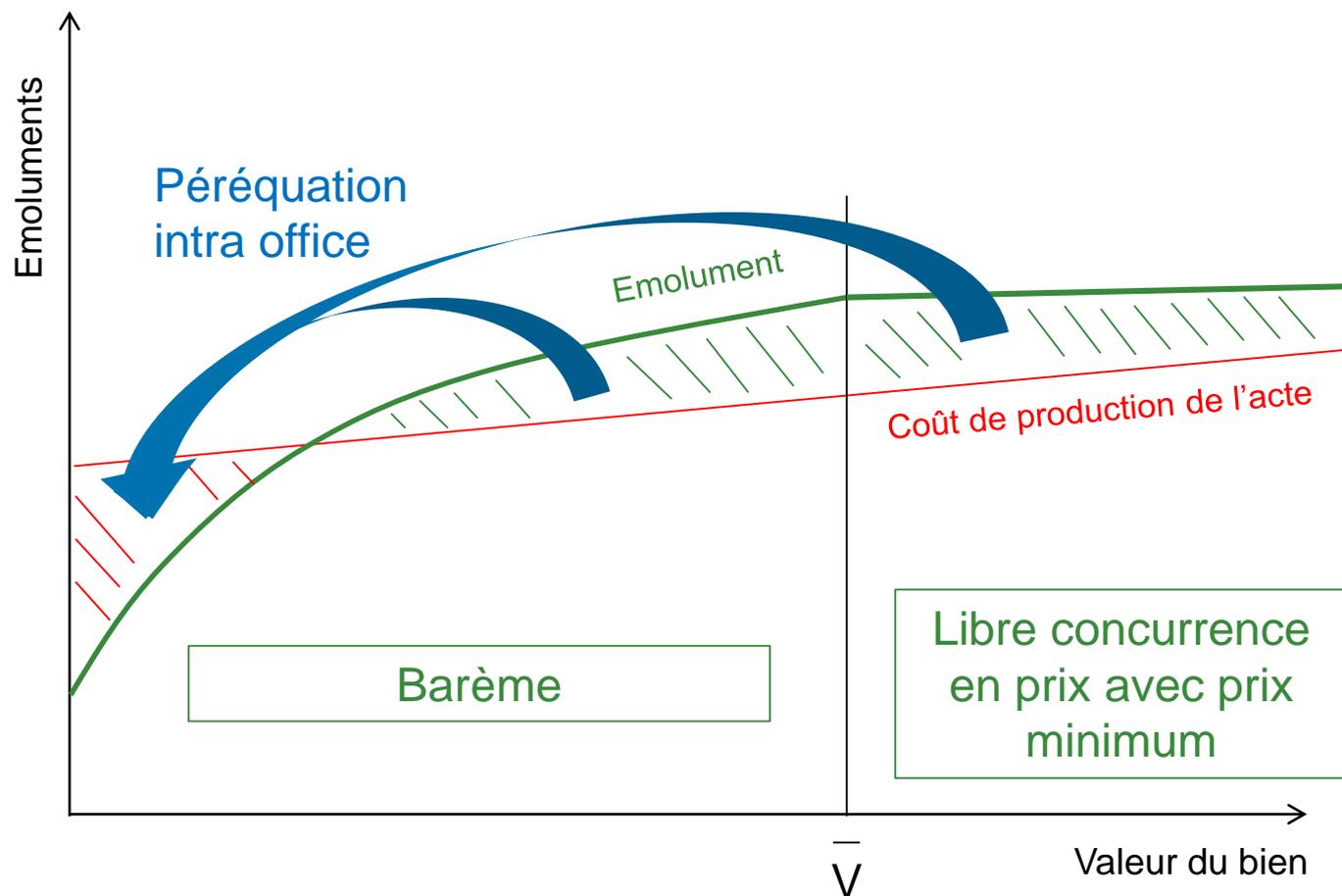
1. Principes tarifaires

1.1. Une péréquation inter-actes et intra-actes

- Tarification soit forfaitaire, soit proportionnelle à l'assiette (valeur du bien immobilier, de la succession etc..)
- Le système de tarification des actes notariés reflète l'existence d'une **péréquation globale inter-actes (entre différents actes) et intra-actes (pour un même acte)**.
- Péréquation inter-actes : certains actes sont effectués à perte et ces pertes sont compensées par les marges dégagées sur les actes plus rémunérateurs.
- Péréquation intra-actes : la tarification de certains actes est proportionnelle à l'assiette (ex valeur du bien). La péréquation s'effectue alors entre les actes portant sur des capitaux élevés et ceux portant sur des capitaux faibles. [avec une forte hétérogénéité de distribution d'assiette entre les offices]

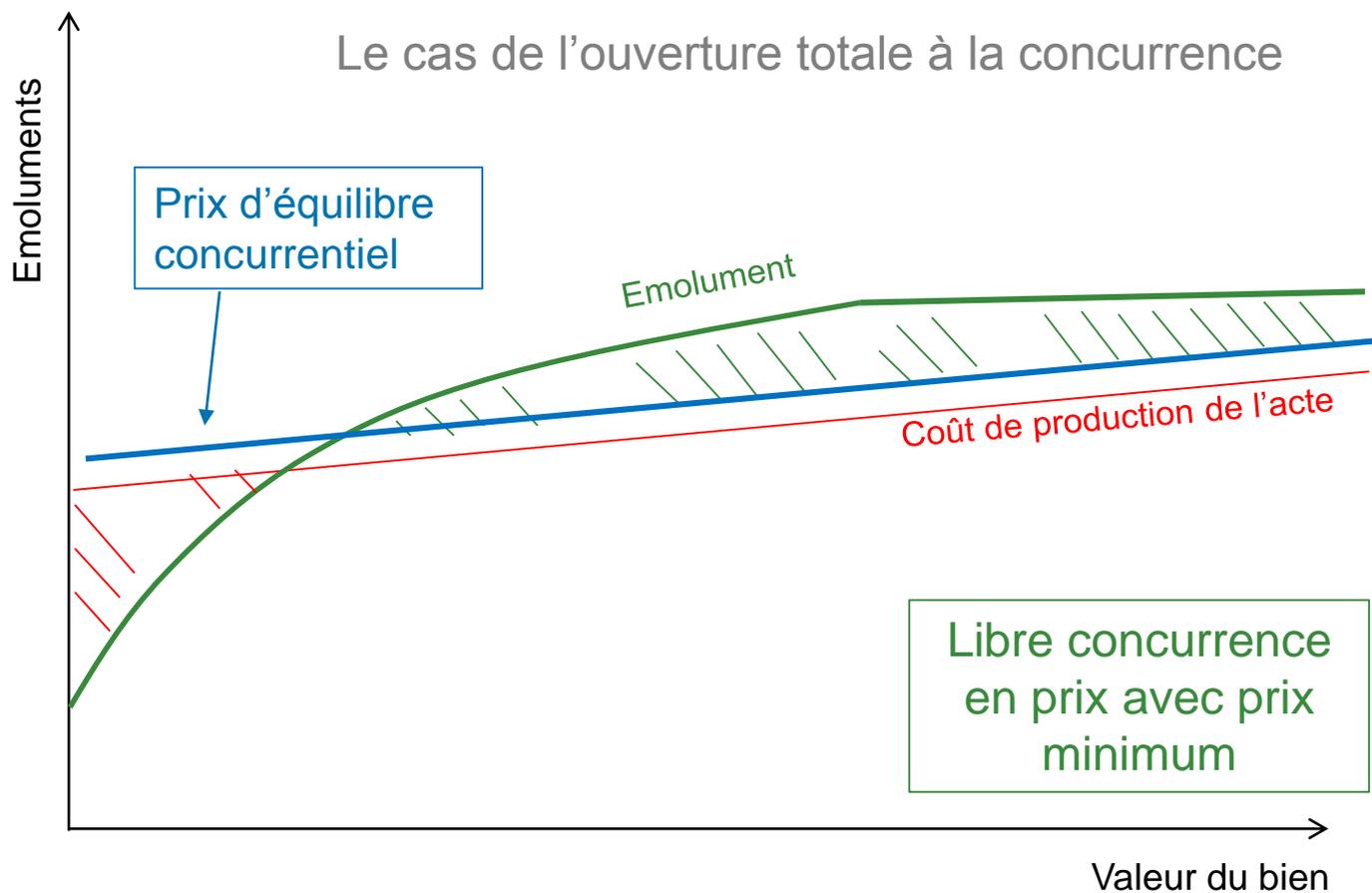
1. Principes tarifaires

1.1. Une péréquation inter-actes et intra-actes – uniquement intra office



1. Principes tarifaires

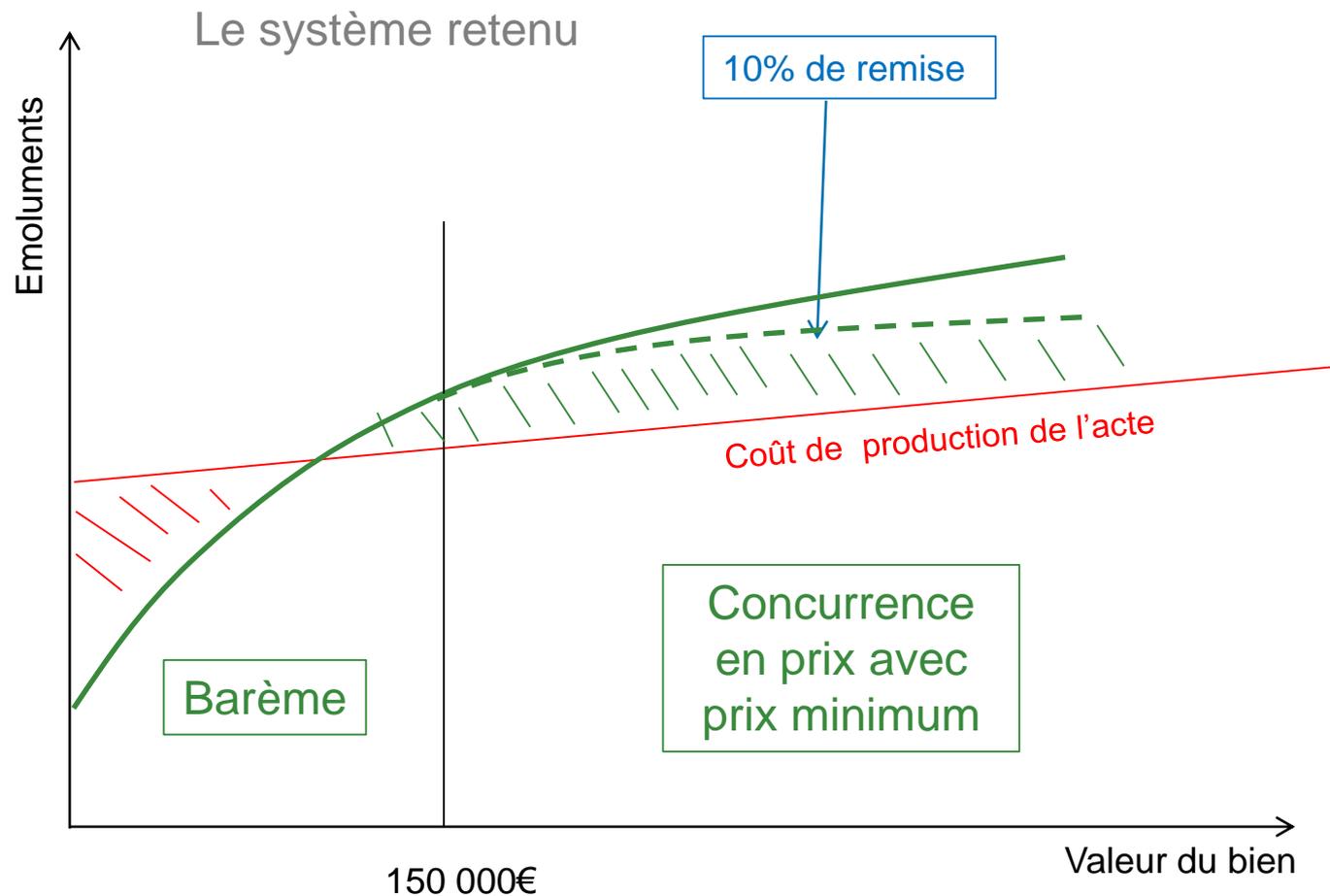
1.1. L'ouverture à la concurrence des tarifs



1. Principes tarifaires

1.1. L'ouverture à la concurrence des tarifs

- Prix plancher permet de maintenir la péréquation intra office
- De limiter le risque d'éviction de ceux offrant une bonne qualité (antisélection)



Plan

1. Principes tarifaires

1.1. Une péréquation inter-actes et intra-actes

1.2. L'ouverture à la concurrence des tarifs

2. La régulation des tarifs

2.1. Les coûts des actes sont inconnus du régulateur et très hétérogènes entre offices

2.2. Le mécanisme de régulation

2. La régulation des tarifs

2.1. Principe de régulation

- Coûts pertinents + rémunération raisonnable
- Difficultés : Asymétrie d'information entre le régulateur et les offices sur les coûts de production des actes et absence de comptabilité analytique
- Coûts mesurés comme CA – marge
- Le coût d'un acte dépend du type d'acte considéré (certains actes nécessitent un temps de traitement moyen plus long que d'autres).
- Les coûts et les recettes sont très hétérogènes entre offices et varient en fonction de l'activité des offices => assurer rentabilité moyenne ou pour les offices les moins rentables ? [+ effet du fonds interprofessionnel de l'accès au droit et à la justice]
- Le CA varie d'une année sur l'autre en fonction des prix de l'immobilier et de l'activité (nombre d'actes)

2. La régulation des tarifs

2.2. Le mécanisme de régulation

- La régulation tarifaire peut être réalisée :
 - De façon globale : l'évolution tarifaire des actes est alors basée sur le coût de production moyen des différents actes (panier d'actes).
 - Séparément pour chaque acte : le tarif de chaque acte évolue en fonction du coût de production de l'acte.
- La méthode préconisée par l'Autorité de la concurrence et finalement retenue est celle d'une régulation globale portant sur un panier d'actes plutôt qu'acte par acte.
- Evolution tarifaire : soit trajectoire fixée au départ, soit révision régulière. Mais problème variabilité d'activité d'une année sur l'autre.