

Nouvelle-Calédonie

Conseil Economique et Social

Nouméa, le 01 décembre 2006

AVIS N°24/2006

concernant un projet de délibération relatif au prix des loyers
des locaux à usage d'habitation et portant création de l'indice
de révision des loyers

Le conseil économique et social de la Nouvelle-Calédonie, conformément à l'article 155 de la loi organique n° 99-209 du 19 mars 1999 relative à la Nouvelle-Calédonie,

Vu la délibération n° 03/CP du 05 novembre 1999 portant organisation et fonctionnement du conseil économique et social de la Nouvelle-Calédonie,

Vu la délibération n° O2-CES/2005 du 19 mai 2005 portant règlement intérieur du conseil économique et social,

Vu la lettre en date du 12 octobre 2006 de la présidente du gouvernement de la Nouvelle-Calédonie, *concernant le projet de délibération relatif au prix des loyers des locaux à usage d'habitation et portant création de l'indice de révision des loyers*

Vu l'avis du bureau du conseil économique et social en date du **29 novembre 2006**

A adopté lors de la séance plénière en date du **01 décembre 2006**, les dispositions dont la teneur suit :

Conformément à l'article 22-20° de la loi organique modifiée n° 99-209 du 19 mars 1999, la Nouvelle-Calédonie est compétente en matière de réglementation des prix.

C'est dans ce contexte juridique que s'inscrit l'examen du présent projet de délibération.

I – Objet et présentation de la saisine

L'objet de ce projet de texte est de modifier la réglementation en supprimant, en matière de calcul des revalorisations de loyers, la référence au BT21, trop dépendant du prix des matières premières, et en lui substituant l'utilisation d'un nouvel indice appelé « indice de révision des loyers » ou IRL.

Compte tenu de l'urgence à mettre en place des mesures pour lutter contre la vie chère, le gouvernement propose que la démarche se fasse en trois étapes :

- ⊕ Etape 1 : blocage des loyers des locaux à usage d'habitation pendant une période de 12 mois à compter de la date d'application de la délibération. Cette mesure sera applicable aux nouveaux contrats qui seront conclus pendant cette première période de 12 mois (nouveaux locataires).
- ⊕ Etape 2 : mise en application du nouvel « indice de révision des loyers » avec limitation de l'évolution des loyers pendant 24 mois. Ces loyers ne pourront augmenter de plus de 50% de l'évolution de l'IRL, la première année, et de 75% de celui-ci la seconde année.
- ⊕ Etape 3 : application intégrale de l'IRL aux majorations des loyers.

Tel est l'objet de la présente saisine soumise à l'avis du conseil économique et social de la Nouvelle-Calédonie.

II – Observations

Le conseil économique et social note que ce dispositif fait partie du train de mesures que le gouvernement met en place pour lutter contre la vie chère et qu'il n'a pas fait l'objet d'un consensus avec les partenaires sociaux. Elle précise que ce dispositif est temporaire et qu'il ne concerne que le locatif privé.

Le conseil économique et social indique que la chambre de commerce et d'industrie –CCI, précise :

- ⊕ *"en dépit d'une variation importante du BT21, les agents immobiliers constatent une stabilité des loyers due à une concurrence forte notamment en matière de création de nouveaux logements"*

- ⊕ *"la mise en place d'un indice de révision des loyers d'habitation présente pour les agents immobiliers des risques non négligeables comme celui de voir se déprécier le parc locatif et s'amoindrir les investissements dans l'immobilier. Enfin, le panachage des deux indices au sein de l'IRL peut être source d'incompréhension auprès de clients loueurs ou locataires".*

C'est la raison pour laquelle la CCI préconise *"sur une période de 24 ou 36 mois de n'appliquer que 50% de la variation de l'index BT21, plutôt qu'un gel des loyers."*

Le conseil économique et social remarque qu'en l'état actuel du texte ce blocage ne s'appliquerait pas aux logements meublés qui restent régis par l'arrêté du 10 juillet 1985.

En outre sont exclues du projet toutes références aux charges qui restent supportées par les locataires. Celles-ci ne faisant l'objet d'aucune réglementation.

Il observe que si la volonté du gouvernement est de : *"stabiliser le niveau des loyers..."* il souhaite, en outre, ne *"pas déstabiliser l'investissement immobilier, grand pourvoyeur d'emplois, y compris d'emplois peu qualifiés (5879 salariés dans le secteur de la construction en 2004, et 5408 entreprises artisanales dans le secteur du bâtiment, sur un total de 9389 entreprises répertoriées au registre des métiers au 1er janvier 2005).*

Le conseil économique et social s'inquiète de l'effet pervers qui peut découler de cette mesure compte tenu du risque de limiter les travaux de rénovation et les investissements.

Le conseil économique et social précise que tous les contrats renouvelables par tacite reconduction, sont compris dans cette mesure.

Par ailleurs, **il estime** que tout blocage est une mesure antiéconomique, qui entraîne une raréfaction des logements sur le marché.

Il remarque qu'en Métropole, l'indice de révision des loyers est calculé en panachant trois critères économiques que sont la variation des prix, les coûts de la construction et de l'entretien des logements.

III - Conclusion

En conclusion, le conseil économique et social émet un **avis défavorable** au projet de délibération relatif au prix des loyers des locaux à usage d'habitation et portant création de l'indice de révision des loyers.

Cependant il **propose** la mise en place des mesures suivantes:

- ⊕ L'application partielle de 50% du BT21 pendant un période de 12 mois,

- ⊕ Durant cette période, devra être menée l'étude d'un nouvel indice reprenant les trois critères de la Métropole (variation des prix, coûts des constructions et de l'entretien des logements),
- ⊕ Et que soit mise en place une politique d'incitation à l'acquisition de logements individuels ou locatifs, qui passe par une baisse de la fiscalité immobilière et une simplification substantielle des réglementations.

LE SECRETAIRE

LE PRESIDENT

Paulo SAUME

Robert LAMARQUE