



C O N S E I L
E C O N O M I Q U E
E T S O C I A L
D E L A N O U V E L L E C A L E D O N I E

RAPPORT & AVIS N°06/2009

relatifs au projet de délibération modifiant la délibération n°94 du 08 août 2000 relative à la révision des loyers des baux d'immeubles ou de locaux à usage commercial, industriel ou artisanal.



Adopté en commission, le 28 avril 2009,
Adopté en Bureau, le 05 mai 2009,
Adopté en séance plénière, le 11 mai 2009.

RAPPORT N°06/2009

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° 02-CES/2005 du 19 mai 2005, portant règlement intérieur du conseil économique et social, modifiée par la délibération n° 03-CES/2009 du 20 février 2009 ,

Par lettre en date du 08 avril 2009, le président du gouvernement de la Nouvelle-Calédonie a saisi, le conseil économique et social de la Nouvelle-Calédonie *d'un projet de délibération modifiant la délibération n° 94 du 08 août 2000 relative à la révision des loyers des baux d'immeubles ou de locaux à usage commercial, industriel ou artisanal.*

Le bureau du conseil économique et social a confié à la commission du développement économique, de la fiscalité et du budget, le soin d'instruire ce dossier.

Elle s'est réunie à deux reprises pour auditionner les représentants des services ainsi que les professionnels concernés par ce sujet, à savoir :

DATES	LES INVITES AUDITIONNES
20/04/09	Madame Nicole PEHAU , chef du service des professions réglementées de la direction des affaires économiques de la Nouvelle-Calédonie (DAE-NC), accompagnée de Madame Catherine DUBOIS , chargée de mission de la DAE-NC.
21/04/09	Monsieur Jean-Marc SATURNIN , président de la Fédération Territoriale des Agences Immobilières (FTAI).
<p>Par ailleurs, le syndicat des commerçants reçu lors d'une entrevue, a fait part de ses observations par écrit. Lesquels ont apporté un précieux concours aux travaux du conseil économique et social dont les conclusions vous sont présentées dans l'avis ci-joint.</p>	
28/04/09	Réunion de synthèse
30/04/09	Réunion d'examen & d'approbation en commission
05/05/09	Bureau
11/05/09	Séance Plénière
6	3

AVIS N°06/2009

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 – RAPPEL

Les dispositions de la délibération n° 94 du 08 août 2000 relative à la révision des loyers des baux d'immeubles ou de locaux à usage commercial, industriel ou artisanal, déterminent l'indice de référence en matière de révision de ces loyers.

Ainsi, en application des dispositions des articles 6 et 11 de la délibération citée *supra*, l'indice du bâtiment de Nouvelle-Calédonie, BT 21, est pris en compte dans la fixation des loyers lors du renouvellement et de la révision desdits baux.

L'indice BT21 « tous travaux confondus », intègre d'une part, les indices des prix des matériaux de construction et d'autre part l'indice des coûts salariaux du BTP. Selon l'Institut de la statistique et des études économiques (ISEE), cet indice est trop dépendant du prix des matières premières et connaît de forte fluctuation.

II – PRESENTATION DE LA SAISINE

Le projet de texte propose de modifier la réglementation en supprimant la référence au BT21 en matière de calcul des revalorisations de loyers et en lui substituant l'utilisation de « l'indice de révision des loyers » (IRL).

A l'instar de la délibération n°222 du 06 décembre 2006 relative au prix des loyers des locaux à usage d'habitation et portant création de l'IRL.

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

III – OBSERVATIONS

Le conseil économique et social observe, compte tenu des récentes hausses de l'indice BT21, que l'utilisation de cet indice comme référent de la révision des loyers des baux à usage commercial, industriel et artisanal s'avère inadaptée.

Les montants de ces loyers sont parfois très importants pour les entreprises. L'augmentation de 9,6 % du BT 21 sur les douze derniers mois pèse durement sur leurs charges, fragilise l'ensemble des entreprises et a incontestablement, une incidence sur la hausse des prix en général.

Le conseil économique et social constate qu'il devient urgent de trouver une solution pour répondre à la situation actuelle. En effet, l'IRL, plus modéré, serait plus approprié en matière de révision des loyers des baux commerciaux, puisqu'il intègre 50% de l'indice BT 21 et 50% de l'indice des prix à la consommation hors tabacs et hors loyers.

Ainsi, en appliquant cette règle, l'augmentation des loyers au mois d'octobre 2008, n'aurait été que de 4,4 % au lieu de 9,6 % avec le BT21.

Le conseil économique et social indique qu'en raison de la fluctuation importante de l'indice BT 21 (en baisse à 5,7% en mars 2009), la Fédération Territoriale des Agences Immobilières (FTAI) était revenue sur l'avis favorable qu'elle avait donné lors du Comité Consultatif des Prix en janvier 2009, pour une position plus mitigée.

La FTAI souligne que des accords sont toujours possibles entre propriétaires et locataires et que souvent les augmentations peuvent être discutées entre les parties et de ce fait minimisées.

Par ailleurs, **le conseil économique et social précise** que cette modification de la délibération n° 94 du 08 août 2000, ne peut s'appliquer aux révisions et aux renouvellements des baux déjà opérés, en vertu du principe de non rétroactivité.

Le conseil économique et social remarque qu'en Métropole, l'indice des loyers commerciaux « ILC » est calculé en panachant trois critères économiques que sont la variation des prix, les coûts de la construction et le chiffre d'affaires du commerce de détail en valeur. **Il souligne** qu'en Nouvelle-Calédonie, ce dernier élément ne peut être pris en compte puisque l'ISEE ne dispose pas de données permettant d'établir ce critère.

A ce sujet, **le conseil économique et social déplore** que les entreprises commerciales, industrielles ou artisanales ne déposent pas toutes leurs bilans comptables auprès du Tribunal de Commerce malgré l'obligation légale qui leur est faite. En conséquence, **il demande** que l'amende soit plus importante, dissuasive et appliquée.

En outre, **le conseil économique et social s'inquiète** de l'impact négatif sur les investissements, que pourrait avoir un indice de révision des loyers trop

bas, ou situé en dessous du seuil de rentabilité des constructions présentes et à venir.

Pour conclure, **le conseil économique et social constate** que les propositions de l'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, dont notamment l'étude d'un nouvel indice reprenant les trois critères de la Métropole¹, n'ont pas été prises en compte.

IV – PROPOSITIONS

Suite aux diverses remarques précédemment émises et à l'audition des différents intervenants, **le conseil économique et social propose :**

- l'utilisation temporaire de l'IRL en remplacement de l'indice BT 21, en attendant la création d'un nouvel indice,
- que l'ISEE puisse établir un nouvel indice reprenant les trois critères utilisés en Métropole (la variation des prix, les coûts de la construction et le chiffre d'affaires du commerce de détail en valeur),
- de donner au tribunal de Commerce les moyens de faire respecter l'obligation légale du dépôt des bilans des sociétés.

V – CONCLUSION

En conclusion et sous réserve des observations et des propositions sus mentionnées, **le conseil économique et social émet un avis favorable** au présent projet de délibération modifiant la délibération n° 94 du 08 août 2000 relative à la révision des loyers des baux d'immeubles ou de locaux à usage commercial, industriel ou artisanal.

LE SECRETAIRE

LE PRESIDENT

Paulo SAUME

Robert LAMARQUE

¹ La variation des prix, les coûts de la construction et de l'entretien des logements.