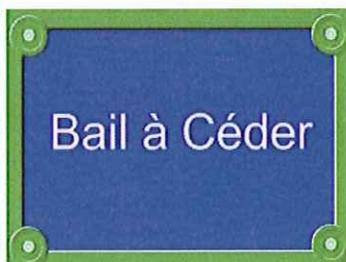




CONSEIL
ECONOMIQUE
ET SOCIAL
DE LA NOUVELLE CALEDONIE

RAPPORT & AVIS N°10/2011

Saisine relative au projet de délibération sur la révision du prix des loyers des locaux à usage d'habitation.



Présentés par :

Le président de la commission :

Jean-Claude BRESIL

Le rapporteur de la commission :

Jean-Louis VEYRET

Dossier suivi par :

Mme Judith MUSSARD, SGA au CES NC.

Adoptés en commission, 19/07/2011,
Adoptés en Bureau, 20/07/2011,
Adoptés en Séance Plénière, 22/07/2011.

RAPPORT N° 10/2011

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

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

Vu la délibération n° 04-CES/2010 du 28 mai 2010, portant règlement intérieur du conseil économique et social,

A été saisi, par lettre en date du 21 juin 2011, par le président du gouvernement de la Nouvelle-Calédonie, sur le projet de délibération relatif à la révision du prix des loyers à usage d'habitation.

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 plusieurs reprises pour auditionner les représentants des institutions, des services ainsi que les professionnels concernés par ce sujet, à savoir :

DATES	LES INVITÉS AUDITIONNÉS
27/06/2011	- Madame Nicole PEHAU , chef du service de la consommation et des professions réglementées de la direction des affaires économiques (DAE), accompagnée de son adjointe Madame Virginie JACQUES .
05/07/2011	- Monsieur Jean-Marc SATURNIN , président de la fédération territoriale des agents immobiliers de Nouvelle-Calédonie, représentant le MEDEF et la confédération des professions immobilières. - Monsieur Serge DARMIZIN , vice-président de la fédération des entreprises du bâtiment et des travaux publics, - Madame Luce LORENZIN , représentant l'association UFC Que choisir, accompagnée de Madame Françoise KERJOUAN , - Monsieur Didier KADDOUR , président de l'association FO Consommateur – AFOC.
	<i>Lesquels ont apporté un précieux concours aux travaux du conseil économique et social dont les conclusions vous sont présentées dans l'avis ci-joint. Par ailleurs, la Chambre de Commerce et d'Industrie de Nouvelle-Calédonie, également conviée, s'est excusée de ne pouvoir participer au débat et a transmis ses observations par écrit.</i>
19/07/2011	Réunion d'examen & d'approbation en commission
20/07/2011	BUREAU
22/07/2011	SÉANCE PLÉNIÈRE
5	7

AVIS N°10/2011

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 CONTEXTUEL ET PRÉSENTATION DE LA SAISINE.

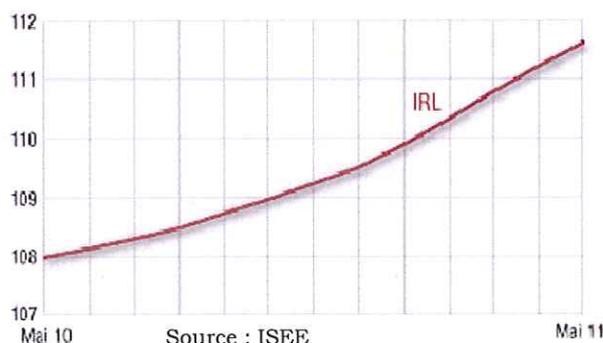
Dans le cadre de la lutte contre la vie chère, sur proposition du gouvernement, le congrès avait le 6 décembre 2006, adopté la délibération n°222 relative au prix des loyers des locaux à usage d'habitation et portant création de l'indice de révision des loyers (IRL).

Le BT21¹ n'était dès lors, plus le seul indice intervenant dans le calcul de leur revalorisation. La création de l'IRL était accompagnée du blocage de toute augmentation sur 12 mois durant 2007, suivie d'une limitation des revalorisations sur 24 mois.

Malgré les différentes augmentations de l'IRL et grâce au gel des loyers en 2007 et au plafonnement de leur revalorisation en 2008 et 2009, les répercussions, sur les prix des locations des locaux à usage d'habitation, ont été limitées.

Pour mémoire, l'IRL est composé pour moitié, de la moyenne des douze dernières valeurs mensuelles définitives de l'index BT21 et, pour l'autre moitié, de la moyenne des douze dernières valeurs mensuelles correspondantes de l'indice des prix à la consommation hors tabac et hors loyers.

L'IRL est en constante progression, due aux diverses augmentations des deux indices qui le composent.



De nouveaux accroissements de l'IRL sont attendus pour les mois à venir, le gouvernement a donc décidé de proposer le renouvellement du gel annuel des loyers, même en cas de relocation du bien avec changement de locataire, puis son plafonnement à 2% sans limitation de date.

Tel est l'objet de la saisine soumise pour avis au conseil économique et social.

¹ C'est un outil de référence qui permet de suivre l'évolution du marché du BTP et de connaître les prix des matériaux.

II – OBSERVATIONS.

A/ sur le blocage de la revalorisation des loyers sur 12 mois même en cas de relocation du bien.

L'article 1 du projet de délibération rend inapplicable pour 12 mois, l'article 2 de la délibération n°222 du 6 décembre 2006, autorisant une majoration annuelle des loyers des locaux à usage d'habitation dans la limite de la variation de l'IRL (...).

En effet, le projet de délibération gèle totalement toute revalorisation et ce pendant une période d'un an même en cas de changement de locataire.

Le conseil économique et social constate que les loyers ont peu augmenté par rapport aux autres charges (plus 1,6 % pour les loyers sur les 12 derniers mois contre 2,4 % pour la hausse des prix²).

Il ajoute que cette disposition n'est pas économiquement acceptable puisque les charges inhérentes à ces locations vont continuer, elles, à croître.

Par conséquent, il émet des craintes sur l'impact négatif que ce dispositif va engendrer sur le volume et la qualité des constructions (constructions à moindre frais, défaut de rénovation des logements, etc.)

B/ sur le plafonnement à 2% de la majoration.

Les articles 2 et 3 du projet de délibération prévoient qu'au terme du gel d'un an de toute majoration des loyers, ces derniers pourront être à nouveau réévalués, conformément à l'article 2 de la délibération de 2006, mais dans la limite de 2%.

Le conseil économique et social remarque que cette restriction n'est pas limitée dans le temps et craint que le plafonnement à 2% ne couvre pas l'augmentation des charges générales.

C/ d'ordre général.

Pour conclure cette partie, le conseil économique et social rappelle qu'en 2006, il avait proposé les solutions suivantes dans son avis n° 24/2006, à savoir :

- ✓ *L'application partielle de 50% du BT21 pendant une 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 conseil économique et social constate que ces propositions n'ont pas ou peu été prises en compte.

² Source ISEE.

III -PROPOSITIONS.

A/ sur le blocage de la revalorisation des loyers sur 12 mois même en cas de relocation du bien.

Le conseil économique et social propose, plutôt que d'opter pour la solution préconisée consistant à bloquer par une mesure à caractère général le prix des loyers, mesure qui va concerner tous les logements et tous les locataires sans distinction et affecter la production de toutes les catégories de logements, d'aider les locataires en jouant sur les montants de l'aide aux loyers. Cette dernière a été instituée par la Loi du pays n° 2010-6 du 21 juin 2010 modifiant la loi du pays n° 2007-4 du 13 avril 2007 portant création d'une aide au logement et par arrêté n° 2010-2417/GNC du 6 juillet 2010 relatif au modèle du protocole d'accord prévu à l'article 3-2 de la délibération modifiée n° 286 du 18 avril 2007 fixant les conditions de délivrance de l'aide au logement.

Ainsi, la mesure serait ciblée sur les locataires à faibles revenus, davantage concernés par la hausse du coût de la vie et la production de logements n'en serait pas affectée.

B/ sur le plafonnement à 2% de la majoration.

Le conseil économique et social propose que la raison de la hausse du BT21 soit analysée dans son ensemble. Pour ce faire, il est nécessaire de rappeler que le BT21 est composé de divers indices dont l'évolution varie en fonction des coûts mondiaux des prix des matériaux ou matières premières, comme entre autres, des indices suivants : "Rond à béton en acier" (+1,4%), "Câbles électriques" (+1,1%), "Indice matériel" (+0,1%), "Tube acier galvanisé" (+1,6%), "Sanitaires" (+0,4%) et "Matière de commutation" (+0,1%).

Une seule baisse concerne l'indice "Gazole" (-1,4%)³.

Sur les douze derniers mois, le BT21 est en hausse de 6,3% (source ISEE).

Le conseil économique et social suggère qu'un travail de fond soit entrepris sur les taxations à l'importation des différents matériaux entrant dans la composition de l'indice, en recourant à des dispositions fiscales plus adaptées (allègement de la fiscalité sur les taxes à l'entrée des produits et matériaux de construction).

C/ d'ordre général.

Afin d'assainir les relations entre locataires et bailleurs et d'éviter la surenchère des frais annexes, il est proposé que le gouvernement s'inspire de la loi métropolitaine de 1989⁴ tendant à améliorer les rapports locatifs. En effet, certaines dispositions pourraient être reprises et adaptées à nos spécificités comme par exemple :

- ✓ Les clauses réputées non écrites comme celles qui imposent au locataire la facturation de l'état des lieux,

³ Source ISEE : Indices et index du Bâtiment avril 2011 (définitif) et mai 2011 (provisoire).

⁴ Loi n°89-462 du 06 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs et portant modification de la loi n°86-1290 du 23 décembre 1986.

- ✓ Les clauses qui imposent au bailleur d'entretenir les locaux en état de servir à l'usage prévu par le contrat et d'y faire toutes les réparations, autres que locatives, nécessaires au maintien en l'état et à l'entretien normal des locaux loués,
- ✓ Le loyer, lors du renouvellement du contrat, ne doit donner lieu à réévaluation que s'il est manifestement sous-évalué,
- ✓ Quand les parties conviennent par clauses expresses, de travaux d'amélioration du logement que le bailleur fera exécuter, le contrat de location ou un avenant à ce contrat fixe la majoration du loyer consécutive à la réalisation de ces travaux,
- ✓ La définition des documents pouvant être demandés par les agences immobilières.

Cette prise en compte permettrait d'encadrer les multiples charges incombant au locataire lors de la première location par le biais d'une agence immobilière.

Par ailleurs, le conseil économique et social reprend son souhait, à savoir :

- ✓ L'application partielle de 50% de l'IRL pendant une période de 12 mois,
- ✓ Et que soit encouragé l'accès à la propriété, par la mise en place d'une politique d'incitation à l'acquisition de logements individuels ou locatifs. Pour ce faire la fiscalité immobilière, dans ce domaine, devra être revue à la baisse.

IV – CONCLUSION

Sous réserve des observations et des propositions susmentionnées, le conseil économique et social émet un **avis favorable** au présent projet de délibération portant révision du prix des loyers des locaux à usage d'habitation.

LE SECRETAIRE DE SEANCE

Christophe COULSON

LE PRESIDENT

Yves TISSANDIER