



AVIS n° 37/2022
du 29 décembre 2022 concernant le projet de
délibération portant modification de la délibération
n°240 du 28 juin 2022 portant réglementation
exceptionnelle en matière de révision des loyers des
baux d'immeubles ou de locaux à usage commercial,
industriel ou artisanal.

Présenté par la CDEFB¹ :

La vice-présidente :

Mme Pascale DALY

Le rapporteur :

M. Daniel ESTIEUX

Dossier suivi par :

M. Jérôme LAFLEUR, chargé d'études,
et Mme Laetitia MORVILLE, secrétaire.

¹ CDEFB : commission du développement économique, de la fiscalité et du budget

Conformément aux textes régissant le conseil économique social et environnemental de la Nouvelle-Calédonie, ce dernier a été saisi par lettre en date du 14 décembre 2022 par le président du gouvernement de la Nouvelle-Calédonie, d'un projet de délibération concernant la modification de la délibération n°240 du 28 juin 2022 portant réglementation exceptionnelle en matière de révision des loyers des baux d'immeubles ou de locaux à usage commercial, industriel ou artisanal, selon la procédure d'urgence.

La commission du développement économique, de la fiscalité et du budget, en charge du dossier, a auditionné les représentantes et représentants du gouvernement de la Nouvelle-Calédonie, les services, les actrices et acteurs concernés par ce sujet (cf. document annexe).

L'ensemble des contributions a apporté un précieux concours aux travaux de la commission dont les conclusions vous sont présentées dans l'avis ci-après.

Avis n° 37/2022

I – PRÉSENTATION DE LA SAISINE

La délibération n°094 du 8 août 2000 relative à la révision des loyers des baux d'immeubles ou de locaux à usage commercial, industriel ou artisanal fixe les règles en matière de révision des loyers de ces baux.

Aux termes de son article 6, le taux de variation du loyer lors d'un renouvellement de bail², ne peut excéder la variation de l'index du bâtiment de Nouvelle-Calédonie BT21 publié par l'isee nc³. Cet index, qui permet d'apprécier la variation des prix de la construction, sert de référence en matière de révision des loyers. Afin d'éviter une trop grande volatilité, l'évolution des loyers est plafonnée à l'évolution du BT21 dans le cadre d'un renouvellement (article 6), d'une révision triennale (articles 10 et 11), et en cas de révision conventionnelle, au travers d'une clause d'échelle mobile.

Depuis le mois d'avril 2021, l'indice BT21 augmente continuellement en raison de la flambée des coûts des matériaux de construction, causée par la pandémie de Covid-19 puis par la guerre en Ukraine. Suite à l'envolée de l'indice, et afin d'éviter une hausse des loyers commerciaux qui se reporterait sur le prix de vente des biens et services au consommateur, le congrès de la Nouvelle-Calédonie a adopté la délibération n°240 du 28 juin 2022 sur laquelle le CESE avait émis un avis favorable en sa séance du 27 juin 2022⁴. Il s'agissait d'une mesure conjoncturelle applicable aux révisions et revalorisations réalisées entre son entrée en vigueur et le 31 décembre 2022. La délibération a permis de renforcer le plafonnement de

² D'une durée inférieure à 9 ans.

³ Institut de la statistique et des études économiques de Nouvelle-Calédonie.

⁴ <https://cese.nc/sites/default/files/avis-et-voeux/2022/AVIS%2012-2022%20CESE-NC.pdf>

l'augmentation de ces loyers dans le cadre des trois modes de revalorisation que sont le renouvellement (revalorisation maximum à 7,5%), la revalorisation triennale (+3,27%), et la clause d'échelle mobile⁵ (+2%).

Cette mesure se voulait temporaire dans l'optique d'une mesure structurelle visant à ne plus indexer la révision de loyers sur la base du seul indice BT21 devenu volatile et générateur d'inflation. Dans l'attente de la création d'un nouvel indice prévu pour avril 2023, il est proposé de proroger la mesure temporaire et transitoire de plafonnement jusqu'au 31 mars 2023.

Tel est l'objet de la présente saisine soumise à l'avis du conseil économique, social et environnemental, selon la **procédure d'urgence**.

II – OBSERVATIONS ET PROPOSITION

A) Bilan de la mesure

Les travaux de l'institution permettent de dresser le bilan ci-après :

- La mesure de plafonnement des loyers commerciaux en juin 2022 a permis de maintenir l'activité commerciale (en évitant des impayés et donc des dettes supplémentaires pour les commerçants locataires).
- Le risque d'augmentation de loyer d'environ 7% à l'époque, avait contraint certains locataires à suspendre leur projets de développement. La mesure de plafonnement et l'annonce d'un projet de création d'un nouvel indice ont entraîné la relance des projets suspendus.
- La maîtrise de l'évolution des loyers selon un seuil raisonnable a contribué à freiner en partie la spirale inflationniste.
- La flambée du BT21 ajoutée au rapport de force déséquilibré entre propriétaires et locataires, justifie la mise en œuvre d'une telle mesure.

Dans ce contexte, le CESE est favorable à la prorogation de cette mesure temporaire et transitoire de plafonnement des loyers.

Concernant le dispositif normatif d'ordre structurel devant prendre le relai de la mesure conjoncturelle, la commission insiste sur l'importance de la concertation entre tous les acteurs concernés. Le CESE sera attentif à l'étude d'impact demandée à l'isee nc par le gouvernement. Un équilibre devra être trouvé concernant la part du BT21 et celle de l'indice des prix à la consommation (IPC) dans le projet de nouvel indice.

⁵ Le projet de délibération soumis à l'avis du CESE le 15 juin 2022 fixait un plafonnement de la clause d'échelle mobile à 4,21%.

Recommandation : Associer les acteurs concernés au travail de définition du nouvel indice.

III –CONCLUSION DE L’AVIS N°37/2022

Le CESE rappelle sa recommandation :

Associer les acteurs concernés au travail de définition du nouvel indice.

Suite aux observations de la commission et aux débats menés en séance plénière, le CESE-NC émet un **avis favorable** à l'unanimité sur le projet de délibération portant modification de la délibération n°240 du 28 juin 2022 portant réglementation exceptionnelle en matière de révision des loyers des baux d'immeubles ou de locaux à usage commercial, industriel ou artisanal.

L'avis a été adopté à l'unanimité des membres présents et représentés par **31 voix « favorable »**, **0 voix « défavorable »** et **0 « réservé »**.

LE SECRÉTAIRE



Gaston POIROI

LE PRÉSIDENT



Jean-Louis d'ANGLEBERMES

Annexe : RAPPORT N°37/2022

- *Nombre de réunions en commission : 2*
- *Adoption en commission : 27/12/2022*
- *Adoption en bureau: 28/12/2022*

Invités auditionnés (2):

- **Monsieur Jean-Damien PONROY**, président de la fédération territoriale des agences immobilières (FTAI NC),
- **Monsieur Frédéric PRATELLI**, co-président du syndicat des commerçants.

Observations par écrit (1)

- Chambre de commerce et d'industrie de Nouvelle-Calédonie.

Invités n'ayant pu participer ou envoyer des observations par écrit (4):

- **Monsieur Adolphe DIGOUÉ**, membre du Gouvernement de la Nouvelle-Calédonie en charge de l'économie notamment,
- Direction des affaires économique,
- Institut de la statistique et des études économiques de la Nouvelle-Calédonie,
- Fédération calédonienne du bâtiment et des travaux publics.

Au titre de la commission du CESE :

Ont participé aux travaux : Madame Pascale DALY, messieurs Louis-José BARBANÇON, Jean-Louis D'ANGLEBERMES, Daniel ESTIEUX, Jean-Louis LAVAL, Patrick OLLIVAUD, Lionel WORETH.

Étaient présents et représentés lors du vote : Madame Pascale DALY, messieurs Louis-José BARBANÇON, Jean-Louis D'ANGLEBERMES, Daniel ESTIEUX, Patrick OLLIVAUD, Lionel WORETH.

Étaient absents lors du vote : Messieurs Hatem BELLAGI, Bruno CONDOYA, Aguetil GOWE, André ITREMA, Jean-Louis LAVAL, Noël WAHUZUE.