



AVIS n°10/2026

du 13 mai 2026

**concernant l'avant-projet de loi du pays
modifiant le chapitre V du titre IV du livre I^{er} du
code de commerce applicable en
Nouvelle-Calédonie (baux commerciaux)**

Présentée par la CDEFB¹ :

Le président :

Monsieur Hatem BELLAGI

Le rapporteur de séance :

Monsieur Lionel WORETH

Dossier suivi par :

Monsieur Eséchiel IHILY, chargé d'études
et madame Giulia RAVIZZONE,
secrétaire au bureau des études.

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 15 avril 2026 par le président du gouvernement de la Nouvelle-Calédonie, d'un avant-projet de loi du pays modifiant le chapitre V du titre IV du livre Ier du code de commerce applicable en Nouvelle-Calédonie (baux commerciaux) et de deux projets d'arrêté d'application qui l'accompagne, selon la procédure normale.

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 ainsi que les services et directions, les actrices et acteurs concernés par ce sujet².

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

AVIS n°10/2026

I – PRÉSENTATION DE LA SAISINE

Actuellement, les règles relatives aux baux commerciaux en Nouvelle-Calédonie manquent de lisibilité, car elles sont dispersées entre le code de commerce et l'ancienne 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*.

De plus, l'évolution et la révision de ces loyers étaient jusqu'à présent corrélées au seul indice BT21³ (reflétant le coût des matériaux de construction, publié par l'ISEE-NC). Or, depuis avril 2021, cet indice a subi une progression continue et imprévue (pandémie de Covid-19, conflit russo-ukrainien).

Afin d'éviter que cette flambée du coût des matériaux ne provoque une augmentation exponentielle des loyers commerciaux (avec un risque de répercussion directe sur le prix des biens et services pour les calédoniens), le CESE-NC avait émis des avis favorables⁴ à des mesures d'urgence instaurant un plafonnement temporaire, dans l'attente d'une réforme structurelle.

Ces dispositions transitoires ayant pris fin le 31 décembre 2023, il est devenu impératif de modifier définitivement le mode de calcul des loyers.

² cf. document annexe

³ Indice de référence des prix de l'industrie du bâtiment et des travaux publics en Nouvelle-Calédonie, publié par l'ISEE-NC. Il mesure l'évolution du coût des facteurs de production (matériaux, salaires, charges, etc.).

⁴ Avis n°12/2022 et Avis n°37/2022.

Concrétisant cette attente, le présent avant-projet de loi poursuit trois objectifs majeurs :

- Instaurer un bouclier économique pérenne : par la création d'un nouvel indice des loyers commerciaux (ILC) publié par l'ISEE-NC, composé à 50 % de l'index BT21 et à 50 % de l'indice des prix à la consommation hors tabacs et hors loyers (IPC htl)⁵, afin de remplacer le BT21 et garantir la stabilité.
- Codifier⁶ : par l'abrogation de la délibération n° 094 du 8 août 2000 en insérant le contenu directement dans le code de commerce avis n°12/2022 et n°37/2022 à droit constant⁷.
- Unifier et simplifier (mise en œuvre de la compétence) : le remplacement des mentions relatives aux décrets en Conseil d'État par des arrêtés du gouvernement de la Nouvelle-Calédonie, donnant aux institutions locales la réactivité nécessaire pour ajuster la formule de calcul en cas de variations économiques brutales.

Tel est l'objet de la présente saisine soumis à l'avis du conseil économique, social et environnemental de la Nouvelle-Calédonie, selon la **procédure normale**.

II – OBSERVATIONS ET RECOMMANDATIONS

En propos liminaires, le CESE-NC constate avec satisfaction que l'élaboration de ce texte et la création de l'indice des loyers commerciaux (ILC) ont été co-construites avec les représentants des bailleurs et des locataires, aboutissant à un compromis équilibré. Toutefois, les auditions ont mis en exergue la situation d'extrême fragilité du marché immobilier calédonien (marqué par une chute drastique d'environ 72% du volume des transactions entre 2023 et 2025⁸). Lors des auditions, il nous a été indiqué que la portée économique de la réforme doit être appréciée avec discernement : la réalité du marché, profondément modifiée depuis les événements de 2024, pousse actuellement bailleurs et locataires à procéder à des ajustements importants à la baisse en dehors de toute logique indicielle, pour permettre la poursuite de l'activité et limiter la vacance commerciale. Dans ce contexte tendu, l'institution souhaite formuler ces recommandations appelant à la vigilance quant aux effets de bord sur le long terme.

A. La création de l'ILC : un bouclier tarifaire indispensable pour l'économie locale

La forte volatilité du BT21 mettait en péril l'activité des locataires, avec un risque avéré de répercussion sur le prix de vente des biens et services pour les calédoniens.

⁵ Indice des prix à la consommation. Il permet de mesurer l'inflation (l'évolution du niveau général des prix des biens et services consommés par les ménages).

⁶ Action de regrouper des textes épars dans un recueil unique (le code de commerce) pour en faciliter la consultation et l'application.

⁷ Principe juridique consistant à regrouper et à organiser des textes législatifs ou réglementaires existants au sein d'un code, sans en modifier le fond ni la substance juridique.

⁸ Données issues de l'audition des professionnels de l'immobilier (FTAI et CPI NC) menée par la CDEFB le mardi 28 avril 2026.

La création de l'ILC permet d'instaurer un bouclier tarifaire visant à protéger le pouvoir d'achat. En intégrant 50% d'IPC htl (hors tabacs et loyers) et 50% de BT21, le gouvernement fait le choix d'un panachage limitant la volatilité, s'inspirant avec pertinence du modèle en vigueur dans l'hexagone. Cette réforme structurelle est le fruit d'une concertation étroite et transparente avec les représentants des bailleurs (FTAI, CPI NC) et des locataires (syndicat des commerçants), constituant un compromis « gagnant-gagnant ».

B. Le mécanisme de lissage⁹ à 10 % : une protection concrète contre les hausses brutales

L'avant-projet de loi prévoit un mécanisme de lissage particulièrement sécurisant pour les commerçants. Que ce soit lors d'un renouvellement de bail (+7,5% maximum), d'une révision triennale (+3,27%) ou par le jeu d'une clause d'échelle mobile¹⁰ (+2%), la loi instaure un garde-fou. Même en cas de modification notable des facteurs locaux de commercialité justifiant un dé plafonnement¹¹ (ou par suite d'une clause du contrat relative à la durée du bail), la majoration du loyer qui en découle ne pourra conduire à des augmentations supérieures, pour une année, à 10 % du loyer acquitté au cours de l'année précédente.

C. L'interdiction des clauses d'indexation abusives : une mesure d'assainissement

Afin d'encadrer les pratiques, le nouvel article Lp. 145-35 du code de commerce introduit une interdiction claire : toute clause prévoyant des indexations fondées sur le salaire minimum garanti, le niveau général des prix ou des salaires, ou sur le prix de biens et services n'ayant aucune relation directe avec l'activité d'une des parties est désormais proscrite.

D. Codification et transfert de compétence : l'affirmation d'une souveraineté réglementaire

La codification « à droit constant » des règles de la délibération n° 094 du 8 août 2000 permet de rendre le droit plus accessible et lisible. Par ailleurs, le transfert de compétence par la substitution du décret en Conseil d'État par un arrêté du gouvernement de la Nouvelle-Calédonie (notamment aux articles Lp. 145-33 et Lp. 145-56 du code de commerce) donne aux institutions locales la réactivité nécessaire pour ajuster rapidement les modalités de l'ILC si des variations économiques mondiales brutales l'exigeaient.

⁹ Dispositif visant à étaler dans le temps une augmentation importante du loyer (souvent suite à un dé plafonnement) afin d'éviter un choc de trésorerie brutal pour le locataire.

¹⁰ Clause insérée dans un bail prévoyant que le loyer variera automatiquement en fonction de l'évolution d'un indice de référence (ici l'ILC) à des périodes déterminées.

¹¹ Situation où, lors du renouvellement d'un bail, le loyer n'est plus limité par l'indice mais est fixé à la « valeur locative de marché » en raison d'une modification notable des éléments du bail (ex: modification des facteurs locaux de commercialité).

E. Les arrêtés d'application : la précision des règles spécifiques et procédurales

Pour être pleinement opérationnelle, la loi du pays est accompagnée de deux projets d'arrêtés d'application distincts :

- Le premier texte acte la formule mathématique du nouvel ILC (composé à parts égales du BT21 et de l'IPC htl) et en confie sa publication à l'institut de la statistique et des études économiques (ISEE-NC).
- Le second texte parachève le travail de codification en créant la partie réglementaire du code de commerce. L'institution note avec intérêt que cet arrêté précise les modalités de fixation des loyers pour des biens aux caractéristiques particulières (comme les terrains, les locaux monovalents¹² ou à usage exclusif de bureaux) et sécurise les règles de procédure et de recours à l'expertise en cas de contentieux devant le tribunal de première instance de Nouméa.

F. Points de vigilance technique et sécurité juridique

L'analyse des projets d'arrêtés d'application amène les conseillers à soulever trois points :

- Le projet d'arrêté fixant les modalités de calcul de l'ILC comporte une erreur dans sa formule figurant à l'article 1er. L'acronyme « IRL » (indice de revalorisation des loyers, dédié à l'habitation) y est utilisé au lieu de « ILC ». Cette confusion devra impérativement être corrigée avant la promulgation pour éviter toute ambiguïté.
- L'article 5 du projet de loi prévoit l'abrogation de la délibération n° 094 du 8 août 2000. Il est donc indispensable que l'ensemble des arrêtés d'application soient publiés exactement dans le délai d'entrée en vigueur de 3 mois (article 6), faute de quoi les praticiens se retrouveront dans une situation de vide juridique partiel.
- Le CESE-NC s'interroge sur les modalités d'application de cette réforme aux contrats existants. En l'absence de dispositions transitoires claires et explicites définissant le passage de l'ancien indice (BT21) au nouvel (ILC), les acteurs économiques s'exposent à des interprétations divergentes, à des risques de contentieux, ainsi qu'à une charge administrative supplémentaire (nécessité éventuelle de formaliser des avenants).

Recommandation n°01 : L'institution préconise aux auteurs du texte une vigilance particulière sur les points mentionnés ci-dessus.

G. Les recommandations du CESE-NC

Si le texte protège légitimement les locataires-commerçants de l'inflation, les pouvoirs publics doivent veiller à ne pas fragiliser la viabilité des bailleurs, qui subissent la hausse des taxes, des coûts de construction et d'entretien.

¹² Construits pour une seule utilisation.

Une charge économique excessive risquerait d'augmenter le nombre de propriétaires faisant face à des saisies bancaires ou contraints de recourir à la commission de surendettement, un phénomène déjà croissant.

Recommandation n°02 : Protéger l'équilibre financier des propriétaires-bailleurs.

Sachant que de nombreux baux incluent une clause contractuelle empêchant le loyer de baisser (pour couvrir les échéances d'emprunt des propriétaires), les conseillers s'inquiètent de cet effet. Si le nouvel ILC venait à baisser, les membres relèvent que le mécanisme puisse demeurer équitable pour les locataires.

Recommandation n°03 : Assurer une vigilance sur la variation de l'indice en cas de baisse.

La fiche d'impact fournie avec le projet de loi de pays ne permet pas d'apprécier pleinement la portée du dispositif envisagé. Il serait opportun au bout d'un an de faire une comparaison entre le nouvel indice (ILC) et l'ancien (BT21) pour mettre en évidence les effets bénéfiques concrets de la réforme et rassurer les acteurs économiques.

Recommandation n°04 : Publier des simulations concrètes.

L'architecture normative fixée par arrêté offre une flexibilité intéressante. Si l'environnement statistique calédonien évolue et que l'ISEE produirait, s'il est confirmé à l'avenir un indice du coût de la construction (ICC), il conviendrait d'ajuster la composition de l'ILC pour s'aligner davantage sur la rigueur du modèle hexagonal.

Recommandation n°05 : Anticiper l'évolution vers un véritable ICC.

Bien que le transfert de compétence au gouvernement (par arrêté) offre une flexibilité appréciable face aux crises, cette souplesse doit impérativement s'accompagner de garanties de transparence. La confiance des acteurs économiques reposera sur la clarté des informations et l'association des parties prenantes aux évolutions futures.

Recommandation n°06 : Garantir une gouvernance transparente et une concertation effective avec le monde économique avant toute modification future de l'indice par arrêté.

III- CONCLUSION DE L'AVIS N°10/2026

En conclusion, l'institution salue une réforme lisible, codifiée à droit constant et attendue par l'ensemble des acteurs économiques avec qui elle a été co-construite. La mise en place de l'indice des loyers commerciaux (ILC) objectivise la révision des loyers tout en protégeant les parties d'une inflation importée trop volatile, évitant ainsi l'intervention répétée et d'urgence du législateur. Enfin, les conseillers soulignent l'importance du transfert de compétence au gouvernement de la Nouvelle-Calédonie, qui garantira la flexibilité et la réactivité nécessaires face aux futures variations économiques. Le CESE-NC rappelle ses recommandations :

Recommandation n°01 : L'institution préconise aux auteurs du texte une vigilance particulière sur les points mentionnés ci-dessus.

Recommandation n°02 : Protéger l'équilibre financier des propriétaires-bailleurs.

Recommandation n°03 : Assurer une vigilance sur la variation de l'indice en cas de baisse.

Recommandation n°04 : Publier des simulations concrètes.

Recommandation n°05 : Anticiper l'évolution vers un véritable ICC.

Recommandation n°06 : Garantir une gouvernance transparente et une concertation effective avec le monde économique avant toute modification future de l'indice par arrêté.

L'avis de l'institution a été adopté à l'**unanimité** des membres consultés par **28 voix** « **POUR** » dont **9 procurations**.

Suite aux observations des commissions et des débats menés en séance plénière, le CESE-NC émet un **avis favorable** à l'*unanimité* sur l'avant-projet de loi du pays modifiant le chapitre V du titre IV du livre 1er du code de commerce applicable en Nouvelle-Calédonie (baux commerciaux).

LE SECRÉTAIRE



Gaston POIROI

LE PRÉSIDENT



Jean-Louis d'ANGLEBERMES

Annexe : RAPPORT N°10/2026

- Nombre de réunions en commission : 2
- Adoption en commissions : **07/05/2026**
- Adoption en bureau : **11/05/2026**

Invités auditionnés (4) :

- **Monsieur John TRUPIT**, directeur de la direction des entreprises, de la consommation, de l'attractivité et des télécommunications (DECAT),
- **Madame Moéa CHUNG**, chargée d'études à la direction des affaires juridiques (DAJ).
- **Monsieur Jean-Damien PONROY**, président de la fédération territoriale des agences immobilières (FTAI NC),
- **Monsieur Jean-Marc SATURNIN**, président de la confédération des professionnels de l'immobilier en Nouvelle-Calédonie (CPI NC).

Invité n'ayant pu participer mais ayant transmis des observations par écrit (5) :

- Chambre de commerce et d'industrie (CCI),
- Chambre de métiers et de l'artisanat (CMA),
- Mouvement des entreprises de Nouvelle-Calédonie (MEDEF-NC),
- Fédération des entreprises de Nouvelle-Calédonie (FEINC),
- Syndicat des commerçants NC (SCNC).

Invités n'ayant pu participer ou envoyer des observations par écrit (2)

- Institut de la statistique et des études économiques (ISEE),
- Association UFC QUE CHOISIR.

Au titre de la commission du CESE :

Ont participé aux travaux : mesdames Pascale DALY et Valérie ZAOUI ainsi que messieurs Louis-José BARBANÇON, Hatem BELLAGI, Daniel ESTIEUX, Yves GOYETCHE, André ITREMA, Jean-Louis LAVAL, Patrick OLLIVAUD et Lionel WORETH.

Étaient présents et représentés lors du vote : mesdames Pascale DALY et Valérie ZAOUI ainsi que messieurs Hatem BELLAGI, Jean-Louis D'ANGLEBERMES, Yves GOYETCHE, André ITREMA, Jean-Louis LAVAL et Lionel WORETH.

Étaient absents lors du vote : messieurs Louis-José BARBANÇON, Bruno CONDOYA, Daniel ESTIEUX et Patrick OLLIVAUD.