



AVIS n°01/2026

du 13 février 2026

concernant l'avant-projet de loi du pays portant réglementation en matière d'hébergement de tourisme et création d'une taxe de séjour sur les nuitées des locaux d'habitation meublés mis en location saisonnière, accompagné de son projet de délibération

Présentée par la CDT¹ & la CDEFB² :

Les présidents :

Monsieur Patrick OLLIVAUD

Monsieur Hatem BELLAGI

Les rapporteurs :

Monsieur Christian ROCHE

Monsieur Daniel ESTIEUX

Dossier suivi par :

Madame Martine GARNIER ainsi que monsieur Eséchiel IHILY, chargés d'études juridiques et madame Giulia RAVIZZONE, secrétaire au bureau des études.

¹ CDT : commission du développement touristique.

² 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 07 janvier 2026 par le président du gouvernement de la Nouvelle-Calédonie, d'un avant-projet de loi du pays portant réglementation en matière d'hébergement de tourisme et création d'une taxe de séjour sur les nuitées des locaux d'habitation meublés mis en location saisonnière, accompagné de son projet de délibération.

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

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

AVIS n°01/2026

I – PRÉSENTATION DE LA SAISINE

Le présent avant-projet de loi du pays, soumis à l'examen du CESE-NC, ambitionne de **structurer le secteur de l'hébergement touristique en Nouvelle-Calédonie**. Il considère « *comme local d'habitation meublé donné en location saisonnière tout bien, meuble ou immeuble, meublé, mis à la disposition exclusive du locataire, destiné à une clientèle de passage n'y élisant pas domicile et loué à la journée, à la semaine ou au mois* »³. Juridiquement, cette catégorie se distingue de la location simple par la nature du bail.

Il a pour objet :

- **d'introduire une obligation de déclaration préalable** auprès des services fiscaux pour toute personne souhaitant proposer un bien meublé en location saisonnière ainsi qu'un **numéro d'enregistrement officiel** indiqué dans toute annonce de location et ce quelque soit la forme qu'elle doit prendre (dématérialisée ou en version papier). En cas de manquement à l'une de ces obligations, une sanction est prévue (amende) ;
- **de créer une taxe de séjour applicable auxdits hébergements s'élevant à 10 % du prix par nuitée vendue** (article 1^{er} du projet de délibération⁴). Le produit de la taxe sera affecté au groupement d'intérêt économique (GIE)

³ Cf. article 5 de l'avant-projet de loi du pays.

⁴ « R. 742 : Le taux de la taxe de séjour sur les nuitées des locaux d'habitation meublés mis en location saisonnière, prévue à l'article Lp. 742, est fixé à 10 % du prix de la nuitée vendue, toutes taxes comprises ».

Nouvelle-Calédonie tourisme (NCT). En cas de non versement de la taxe, des sanctions sont prévues.

Cet avant-projet de loi du pays fait suite à plusieurs retours. D'une part, des **professionnels de l'hôtellerie et des collectivités locales** alertant sur des pratiques commerciales jugées déloyales. Et, d'autre part, de **l'union des hôteliers de Nouvelle-Calédonie (UHNC)** dénonçant une inégalité de traitement, du fait même de cette distorsion de la concurrence, pour le secteur formel (hôtels).

Par conséquent, il vise les **loueurs - particuliers** - ainsi que les **professionnels intermédiaires (agences immobilières et plateformes numériques** telles que Airbnb et Booking) en instaurant une distinction fondée sur le champ d'application de la taxe de séjour. Ainsi, l'article 6 dispose que « *Les nuitées vendues par des entreprises ou personnes fournissant des prestations d'hébergement à caractère hôtelier ou touristique et ayant fait l'objet en tant que tel, d'une inscription au registre du commerce et des sociétés ne sont pas soumises à cette taxe* ». Et ce, afin de **ne pas alourdir la pression fiscale sur le secteur hôtelier déjà assujéti à la fiscalité de droit commun et autres obligations normatives.**

Son **entrée en vigueur** est prévue au **1^{er} janvier 2027**.

Ce dispositif s'articule autour de trois piliers :

- il vise à renforcer la **traçabilité et le contrôle des flux de la location saisonnière**, permettant ainsi une meilleure régulation de l'offre ;
- il tend à rétablir un **équilibre concurrentiel entre le secteur formel de l'hôtellerie et le secteur informel**, garantissant un **traitement fiscal plus juste** entre tous les acteurs du secteur ;
- il instaure une **ressource pérenne** destinée au financement des actions de promotion, à l'international, de la destination Nouvelle-Calédonie.

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

II – OBSERVATIONS ET RECOMMANDATIONS

En propos liminaires, il apparaît que le territoire connaît un essor significatif de l'offre d'hébergement non hôtelière entre particuliers, soit de meublés de tourisme en location saisonnière. Ce phénomène est amplifié par l'émergence des plateformes numériques résultant d'une évolution des attentes des touristes vers des offres plus souples et diversifiées. À ce jour, aucun chiffre fiable n'a été fourni par le GNC.

Les membres du CESE-NC comprennent les objectifs avancés par le projet de texte - **renforcement de la traçabilité et rétablissement de l'égalité de traitement**. À cet égard, il est rappelé que le secteur hôtelier traditionnel supporte une pression fiscale et normative significative - incluant entre autres l'impôt sur les sociétés (IS), la

taxe générale sur la consommation (TGC) et la patente - tandis que les hébergements de type meublés de tourisme échappent encore largement à ces obligations.

Néanmoins, au regard de cet état des lieux, les conseillers formulent **deux réserves majeures** quant à l'opportunité de ce nouveau dispositif :

- d'une part, à **l'inverse des destinations ayant instauré une telle fiscalité pour réguler une croissance massive des flux touristiques, la Nouvelle-Calédonie traverse une crise de fréquentation persistante**. Ainsi, en **2024**, le territoire n'a accueilli que **59 400 touristes**⁵, soit une **baisse de 53%**⁶ par rapport à **2023**. En **2025**, la situation ne se redresse pas puisqu'il n'est observé que **44 000 arrivées par avion**, soit une nouvelle **baisse de 25,2%**⁷ par rapport à 2024. L'instauration d'une taxe supplémentaire paraît **prématurée/inappropriée** pour un territoire dont l'objectif prioritaire demeure la relance de l'attractivité et non la gestion d'un **surtourisme**. C'est un **signal négatif pour l'investissement**. Dans un contexte où la Nouvelle-Calédonie doit convaincre les investisseurs de rester ou de revenir, l'ajout d'une taxe est jugé contre-productif ;
- d'autre part, le **contexte conjoncturel défavorable**. Les événements du 13 mai 2024 ont plongé l'archipel dans une crise dégradant le développement du secteur touristique. Les propriétaires de meublés subissent déjà une défection de locataires depuis le 13 mai. Or, l'introduction d'un nouveau prélèvement, dans ce climat de fragilité économique, risque d'accentuer la précarité des acteurs locaux. Le dispositif prévu par l'avant-projet de loi du pays représente un risque de charge disproportionnée pour les petits loueurs. D'autant plus que « *Le texte applique des obligations identiques en matière de déclaration, d'affichage et de sanctions. Les amendes forfaitaires de 200 000 F CFP par manquement peuvent apparaître dissuasives pour les acteurs informels, mais potentiellement excessives pour les particuliers louant ponctuellement leur résidence. Ce niveau de sanction pourrait nuire à l'acceptabilité sociale du dispositif s'il n'est pas accompagné d'une phase pédagogique* »⁸.

Les conseillers estiment que l'instauration d'une taxe uniforme fait l'économie d'une analyse des types de loueurs. Plutôt que d'appliquer une mesure globale à tous sans distinction d'aucune sorte, il convient de distinguer deux profils d'acteurs aux réalités économiques opposées :

- les **investisseurs professionnels et/ou particuliers, dont c'est l'activité, et qui ont donc une logique de rentabilité**. Il s'agit d'opérateurs acquérant des immeubles pour les transformer en meublés de tourisme ;
- et les **propriétaires qui sont dans une logique de revenu d'appoint**. Pour ces familles, la location saisonnière n'est pas un choix mais une mesure d'urgence pour honorer leurs échéances bancaires.

Recommandation n°01 : moduler la fiscalité selon le profil du loueur et mettre en place un seuil de revenus annuels ou de biens loués au-delà duquel le loueur bascule automatiquement dans le régime professionnel et se verrait appliquer la

⁵ Cf Synthèse - 2024 - Tourisme, ISEE, p.1.

⁶ Audition de l'UHNC au CESE-NC du 20/01/2026.

⁷ <https://nouvellecaledonie.visitdata.com/public/widgets/2646>

⁸ Observations par écrit de la CMA du 29/01/2026.

taxe de séjour. En deçà de ce seuil, le revenu est considéré comme un revenu d'appoint. Étant bien entendu qu'il est déclaré à l'impôt sur le revenu.

De plus, les conseillers observent un **décalage entre le dispositif législatif et la réalité du pays**. De l'aveu même des auteurs du texte, la rédaction de ce dernier remonte à un an et demi. Maintenir l'instauration d'une nouvelle taxe sur la base d'un texte ne semblant pas prendre en compte le contexte calédonien de crise économique pose question.

À côté d'un nouvel outil de taxation des meublés de tourisme, les conseillers observent que **l'action publique cherche à :**

- **doter la Nouvelle-Calédonie d'une véritable politique de développement touristique ;**
- **renforcer l'attractivité du secteur hôtelier formel.** Secteur, qui rappelant-le, assure l'application des normes ERP⁹ (sécurité incendie, accessibilité, hygiène), des obligations sociales (RUAMM et cotisations CAFAT), des patentes, la fiscalité locale, les contrôles administratifs réguliers ainsi que l'emploi direct de personnel déclaré, formé et rémunéré sur le territoire.

Sur l'impact de la taxe :

La lecture de la fiche d'impact révèle des incertitudes majeures quant au rendement réel du dispositif. Si le produit annuel est affiché à 240 millions de F.CFP, les projections détaillées présentent une amplitude de variation oscillant entre 42,5 et 196 millions de F.CFP. Or, cette incertitude est le fruit d'estimations s'appuyant sur des statistiques datant de 2017 (Airbnb) et 2023 (Airdna), ne reflétant pas la réalité actuelle du territoire. En outre, l'analyse se limite à un nombre réduit de plateformes, ignorant les autres.

En conséquence, la recette fiscale apparaît particulièrement aléatoire. « *Un rendement inférieur aux attentes pourrait fragiliser la soutenabilité des actions de promotion et la crédibilité politique du dispositif à court terme* »¹⁰ et institutionnelle de la réforme.

Recommandation n°02 : il est proposé la réalisation d'une étude d'impact actualisée, intégrant les données de fréquentation réelle de l'année 2025, avant toute mise en œuvre du dispositif afin de sécuriser le budget.

⁹ Établissement recevant du public.

¹⁰ Observations par écrit de la CMA du 29/01/2026.

*Source : **fiche d'impact** de l'avant-projet de loi du pays portant réglementation en matière d'hébergement de tourisme et création d'une taxe de séjour sur les nuitées des locaux d'habitation meublés mis en location saisonnière, p.16.*

	Airbnb 2017	Airdna 2023
Nombre de nuitées vendues sur l'année	53 200	187 300
Tarif moyen par nuit	8 000 F CFP	10 500 F CFP
Montant de la taxe par nuit (taux de la taxe à 10 %)	800 F CFP	1 050 F CFP
Rendement total de la taxe	42 560 000 F CFP	196 665 000 F CFP

Sur la mise en place de la taxe :

Le déploiement opérationnel de la taxe repose sur la coopération des intermédiaires de location. À titre d'information, un premier contact a été établi par le GIE Nouvelle-Calédonie Tourisme (NCT) afin d'initier un cadre conventionnel avec les opérateurs majeurs (Airbnb, Booking, etc.).

À ce jour, aucun rapprochement n'a été effectué avec les agences immobilières locales ni avec les particuliers gérant leurs biens en direct. Un chantier important de recensement reste à mener pour identifier l'intégralité des plateformes (locales et internationales) opérant sur le territoire, afin d'éviter toute rupture d'équité fiscale.

Recommandation n°03 : recenser et reprendre contact avec les plateformes numériques pour s'assurer de la bonne installation et du bon fonctionnement de la taxe de séjour.

Sur le plan technique, il apparaît indispensable d'accompagner la création de cette taxe par des outils numériques facilitant sa collecte, entre les loueurs/professionnels intermédiaires et la DSF - afin d'effectuer les reversements de la taxe de manière automatisée.

Recommandation n°04 : mettre en place des services numériques afin de faciliter le reversement de la taxe à la DSF.

Sur l'affectation de la taxe :

Le témoignage de la province des îles Loyauté est édifiant du fait des spécificités d'un marché touristique où l'offre est majoritairement gérée par la collectivité (hôtels publics) ou par des structures communautaires (accueils en tribu). Ainsi, il est relevé :

- une **offre "Airbnb" marginale et non concurrente** :
 - sur les **25 structures touristiques** sur les trois îles - Maré, Lifou et Ouvéa - (**6 hôtels** gérés directement par la PIL et **19 accueils en tribu**), seules **11 offres Airbnb** ont été recensées ;
 - aucun signalement pour concurrence déloyale n'a été répertorié.
- une **alerte sur le coût de la destination îles**. C'est le point de vigilance majeur. Il est souligné que les îles subissent une double peine tarifaire, à savoir

le **surcoût du transport (billets d'avion ou de bateau onéreux)** ajouté à la pression fiscale ;

- une **revendication sur l'affectation de la taxe (promotion locale)**. Les provinces assurent elles-mêmes leur promotion locale via des structures :
 - **PromoSud** pour la province Sud ;
 - **SOFINOR** pour la province Nord (PN) ;
 - **SODIL et Explorer Loyauté** pour la province des îles Loyauté (PIL) ;

Par ailleurs, l'association française des maires (AFM) attire l'attention « *sur la nécessité d'une meilleure prise en compte du niveau communal. En effet, si une taxe de séjour communale existe en droit (Code des communes, art. L223-14 à L233-24), elle est limitée aux stations classées et ne couvre pas l'ensemble des territoires concernés par les meublés saisonniers ; dans le dispositif envisagé, le produit de la nouvelle taxe est intégralement affecté à la promotion internationale, sans retour vers les communes, alors même qu'elles supportent les charges locales (propreté, voirie, tranquillité publique, accueil) liées à cette activité* »¹¹.

De plus, il serait opportun qu'à défaut d'une gestion de proximité, les communes du territoire soient informées des démarches opérées par les particuliers et les professionnels intermédiaires, quant à la location saisonnière de meublés de tourisme au titre de l'utilisation de leurs infrastructures et de la bonne gestion de sa commune. Ainsi, l'obligation de déclaration préalable prévue à l'article 5 de l'avant-projet de loi du pays¹² pourrait être étendue aux communes.

Recommandation n°05 : à côté de NCT GIE, affecter une partie du produit de la taxe aux communes du territoire et ajouter à l'article 5 de l'avant-projet de loi du pays qu'au côté de la direction des services fiscaux, les communes soient informées de toute proposition de location saisonnière de local d'habitation meublé.

Sur le taux de la taxe :

Le projet de délibération prévoit un taux de 10 %. Bien que les auteurs du texte ont expliqué que l'impact de la taxe sera indolore pour les propriétaires des meublés de tourisme et qu'elle sera uniquement supportée par les locataires, il n'en reste pas moins que cela entraîne une perte de compétitivité.

C'est pourquoi, tout repose sur la répartition du taux de la taxe que les conseillers souhaitent réexaminer tout en se préservant de rester concurrentiel par rapport à d'autres destinations.

Pour toutes ces raisons, les conseillers proposent :

1. soit une **approche progressive (test)** : où il est instauré un taux initial réduit (ex: 5 %) avec une clause de bilan obligatoire après 12 mois avant de décider d'un éventuel passage progressif à 10 % ;

¹¹ Observations par écrit de l'AFM au CESE-NC du 05/02/2026.

¹² « Article 5 : Après l'article 158, est inséré un article Lp. 158 bis rédigé comme suit :

« Article Lp. 158 bis : I. Toute personne souhaitant proposer un local d'habitation meublé à la location saisonnière est tenue, avant le début de cette activité, d'en effectuer la déclaration auprès de la direction des services fiscaux de la Nouvelle-Calédonie. [...] ».

2. soit un **ajustement conjoncturel** autrement dit aligner sur la réalité d'un marché en récession et sur les standards régionaux.

Recommandation n°06 : au vue de ce qui précède, il est proposé une mise en œuvre incitative de la taxe de séjour, soit une approche progressive (test) : où il est instauré un taux initial réduit (ex: 5 %) avec une clause de bilan obligatoire après 12 mois avant de décider d'un éventuel passage progressif à 10 %.

III- CONCLUSION DE L'AVIS N°01/2026

En conclusion, **les conseillers estiment que ce projet souffre d'un défaut de contextualisation majeur même si cette mesure répond à un souci d'équité.**

La fiscalité ne peut pas être le seul levier pour réguler une concurrence déloyale. Il faut également se poser des questions sur **l'attrait touristique hôtelier**, notamment en termes d'**offres, de qualité, de prestations et de standing** en Nouvelle-Calédonie. À ce titre, une **étude qualitative du secteur formel** semble appropriée (type visite mystère) menée par NCT GIE.

L'institution rappelle ses recommandations :

Recommandation n°01 : moduler la fiscalité selon le profil du loueur et mettre en place un seuil de revenus annuels ou de biens loués au-delà duquel le loueur bascule automatiquement dans le régime professionnel et se verrait appliquer la taxe de séjour. En deçà de ce seuil, le revenu est considéré comme un revenu d'appoint. Étant bien entendu qu'il est déclaré à l'impôt sur le revenu.

Recommandation n°02 : il est proposé la réalisation d'une étude d'impact actualisée, intégrant les données de fréquentation réelle de l'année 2025, avant toute mise en œuvre du dispositif afin de sécuriser le budget.

Recommandation n°03 : recenser et reprendre contact avec les plateformes numériques pour s'assurer de la bonne installation et du bon fonctionnement de la taxe de séjour.

Recommandation n°04 : mettre en place des services numériques afin de faciliter le reversement de la taxe à la DSF.

Recommandation n°05 : à côté de NCT GIE, affecter une partie du produit de la taxe aux communes du territoire et ajouter à l'article 5 de l'avant-projet de loi du pays qu'au côté de la direction des

services fiscaux, les communes soient informées de toute proposition de location saisonnière de local d'habitation meublé.

Recommandation n°06 : au vue de ce qui précède, il est proposé une mise en œuvre incitative de la taxe de séjour, soit une approche progressive (test) : où il est instauré un taux initial réduit (ex: 5 %) avec une clause de bilan obligatoire après 12 mois avant de décider d'un éventuel passage progressif à 10 %.

L'avis des commissions ont été adopté à l'unanimité des membres consultés par **32 voix « POUR », 0 « CONTRE » et 0 « ABSTENTION »** dont 5 procurations.

Suite aux observations des commissions et des débats menés en séance plénière, le CESE-NC émet un **avis réservé à la majorité** sur l'avant-projet de loi du pays portant réglementation en matière d'hébergement de tourisme et création d'une taxe de séjour sur les nuitées des locaux d'habitation meublés mis en location saisonnière, accompagné de son projet de délibération.

LE SECRÉTAIRE

LE PRÉSIDENT



Gaston POIROI

Jean-Louis d'ANGLEBERMES

Annexe : RAPPORT N°01/2026

- *Nombre de réunions en commission : 3*
- *Adoption en commissions : 09/02/2026*
- *Adoption en bureau : 12/02/2026*

Invités auditionnés (10) :

- **Monsieur David DRIÉ** ainsi que mesdames **Aurélia LOZACH** et **Manon LAFUENTE**, respectivement directeur et directrice adjoints ainsi que chargée des études juridiques à la direction des services fiscaux (DSF) ;
- **Madame Angélique RENUCCI**, collaboratrice au cabinet de monsieur Christopher GYGÉS, membre du gouvernement de la Nouvelle-Calédonie en charge notamment de l'économie ;



- **Madame Julie LARONDE**, directrice générale de NCT tourisme ;
- **Monsieur Philippe ETTWILLER**, président de l'union des hôteliers de Nouvelle-Calédonie (UHNC) ;
- **Monsieur Jean-Damien PONROY**, président de la fédération des agences immobilières du territoire (FTAI) ;
- **Monsieur Gilles VERNIER**, président de l'association UFC-que choisir ;
- **Messieurs Marcel HMANA et Léon DREUKO**, respectivement directeur et directeur adjoint à la direction du développement économique (DDE) de la province des îles Loyauté (PIL).

Observations par écrit (3) :

- AFM ;
- 2 chambres consulaires (CMA / CCI).

Invités n'ayant pu participer ou envoyer des observations par écrit (12)

- AMNC. ;
- syndicats des salariés (UT-CFE-CGC / USOENC / USTKE / La Fédé /
- CSTC-FO / COGETRA-NC / CSTNC) ;
- syndicats patronaux (CPME / MEDEF / U2P NC / FEINC).

Au titre des commissions du CESE :

Ont participé aux travaux : mesdames Pascale DALY et Valérie ZAOUI ainsi que messieurs Jean-Jacques ADJOUHGONIOPE, Jean-Jacques ANNONIER, Louis-José BARBANÇON, Hatem BELLAGI, Bruno CONDOYA, Jean-Louis d'ANGLEBERMES, Daniel ESTIEUX, Yves GOYETCHE, André ITREMA, Jean-Louis LAVAL, Patrick OLLIVAUD, Christian ROCHE, Jean SAUSSAY, John-Rock TINDAO, Wamo WADRENGES, Lionel WORETH et Marc ZEISEL.

Étaient présents et représentés lors du vote : madame Valérie ZAOUI ainsi que messieurs Jean-Jacques ADJOUHGONIOPE (*en visioconférence donne procuration à monsieur WORETH*), Jean-Jacques ANNONIER, Louis-José BARBANÇON, Hatem BELLAGI (*en visioconférence donne procuration à madame ZAOUI*), Bruno CONDOYA (*donne procuration à monsieur BARBANÇON*), Daniel ESTIEUX (*en visioconférence donne procuration à monsieur SAUSSAY*), André ITREMA (*en visioconférence donne procuration à monsieur WADRENGES*), Christian ROCHE, Jean SAUSSAY, Wamo WADRENGES, Lionel WORETH et Marc ZEISEL (*en visioconférence donne procuration à monsieur ROCHE*).

Étaient absents lors du vote : madame Pascale DALY ainsi que messieurs Jean-Louis d'ANGLEBERMES, Yves GOYETCHE, Jean-Louis LAVAL, Patrick OLLIVAUD et John-Rock TINDAO.