

Nouméa, le 21 juin 2022

Monsieur le Président du Conseil économique,
social et environnemental de Nouvelle-Calédonie
30 route de la Baie des Dames
Le Centre - Ducos
BP 4766
98847 NOUMEA CEDEX

N/réf. : D/06-2022/000520

Objet : Avis de la CCI-NC sur le projet de délibération portant réglementation exceptionnelle en matière de révision des loyers des baux d'immeubles ou de locaux à usage commercial, industriel ou artisanal

Monsieur le Président,

Par courriel en date du 16 juin 2022, vous avez sollicité les observations de la CCI-NC sur le projet de délibération portant réglementation exceptionnelle en matière de révision des loyers des baux d'immeubles ou de locaux à usage commercial, industriel ou artisanal, avec une réponse attendue avant le 22 juin 2022.

L'examen du projet de texte appelle les observations suivantes :

- De fortes augmentations de loyer fondées sur l'évolution de l'indice BT21 dans le contexte actuel n'ont pas forcément de réelles justifications économiques endogènes. Se pose la question à terme, de réfléchir à un cadre de révision de ces loyers sur un autre indice pertinent qui serait plus stable, plus en phase avec un niveau d'inflation systémique et refléterait des évolutions qui pourraient avoir un sens économique plus pertinent que celles du BT21. Nous tenons toutefois à rappeler que pour beaucoup de bailleurs la révision des loyers n'est pas automatiquement appliquée et que les propriétaires savent faire preuve de discernement pour adapter le montant des loyers au contexte économique et à la situation de leur locataire. Il serait ainsi intéressant de pouvoir objectiver par la donnée l'évolution réelle des loyers pratiquée avant ce nouvel encadrement des prix. Enfin, à ce jour, l'encadrement des loyers -sauf à démontrer le contraire de manière objectivée et économique- ne doit pas constituer une doctrine, ou un précédent.
- Dans l'intervalle, la CCI-NC a bien noté le caractère transitoire de cette mesure qui consiste à plafonner à 4,21 % la revalorisation annuelle des loyers dans le cas des baux qui s'appuient sur une clause d'indexation avec échelle mobile. La Chambre est sensible au fait que le verrouillage de ce plafond de revalorisation est temporaire, que ce plafond de 4,21 % lui semble raisonnable, qu'il résulte d'une négociation entre les principaux acteurs concernés et qu'il s'agit d'un gel temporaire, non des loyers, mais de l'augmentation possible des loyers. Afin de garantir le caractère temporaire de cette mesure, il conviendrait de fixer d'ores et déjà les critères objectifs et mesurables qui permettront de sortir du mécanisme d'encadrement, s'il venait à être adopté.

./..



Sous réserve des observations ci-dessus, qui ne sont pas accessoires, la CCI-NC émet un avis favorable sur le projet de délibération portant réglementation exceptionnelle en matière de révision des loyers des baux d'immeubles ou de locaux à usage commercial, industriel ou artisanal.

Nous vous prions de bien vouloir agréer, Monsieur le Président, l'expression de notre considération distinguée.

Le Président,

A handwritten signature in blue ink, consisting of a large, sweeping oval shape followed by a smaller, more complex flourish on the right side.

David GUYENNE