

COMMUNIQUÉ

PROJET DE DÉLIBÉRATION DU CONGRÈS

Révision exceptionnelle des loyers des baux commerciaux

Dans le cadre de son plan de lutte contre les effets de l'inflation importée, le gouvernement a arrêté un projet de délibération qui plafonne l'évolution des loyers des baux commerciaux. Ce projet a été travaillé en concertation avec les partenaires sociaux et notamment les représentants du commerce et de l'immobilier. Il vise à préserver le pouvoir d'achat des Calédoniens en évitant que les commerçants, industriels et artisans répercutent la hausse de leur loyer sur les prix des biens et services.

L'indice de revalorisation des loyers d'immeubles ou de locaux à usage commercial, industriel ou artisanal est basé actuellement sur l'index du bâtiment de Nouvelle-Calédonie, dénommé BT21. Depuis le mois d'avril 2021, le BT21 connaît une progression continue (+ 7,39 % entre avril 2021 et avril 2022), engendrée par la pandémie du Covid-19, et accentuée ces derniers mois par l'enlisement du conflit russo-ukrainien en Europe et l'augmentation des matières premières qui en découlent.

Evolution de l'indice BT21 de 2020 à 2022

	janv	fév	mars	avril	mai	juin	juil	août	Sept	oct	nov	déc
2020	0,20 %	0,55 %	0,44 %	0,04 %	-0,46 %	-0,95 %	-0,43 %	-0,22 %	-0,11 %	-0,34 %	-0,63 %	-0,61 %
2021	-0,92 %	-0,67 %	-0,40 %	0,40 %	1,11 %	2,04 %	2,33 %	2,73 %	3,35 %	3,70 %	4,21 %	4,66 %
2022	5,81 %	5,69 %	7,08 %	7,39 %								

(source : ISEE NC)

Dans la continuité des mesures prises par la Nouvelle-Calédonie pour limiter les effets de l'inflation importée, et après concertation avec les partenaires sociaux (en particulier les représentants du secteur de l'immobilier et des commerçants), ce projet de délibération vise à plafonner temporairement les taux de majoration du BT21 afin de limiter la hausse des loyers lorsque celle-ci résulte :

- d'une révision-renouvellement ;
- d'une révision triennale ;
- d'une revalorisation mécanique prise en application d'une clause d'échelle mobile.

Révision-renouvellement d'un bail

Une révision du loyer, plafonnée à celle du BT21, peut être décidée d'un commun accord entre les parties lors du renouvellement du bail, lorsque celui-ci est d'une durée inférieure à neuf ans. Dans le cas où l'évolution du BT21 serait supérieure à + 7,53 %, il est proposé de limiter le taux de majoration du loyer + 7,53 %, soit l'évolution totale de l'indice BT21 au cours des neuf années précédant novembre 2021. Cet indice du mois de novembre 2021 a donc été retenu, d'un commun accord avec les représentants des secteurs concernés, comme base pour la détermination du plafonnement de la majoration du loyer.

Révision triennale d'un bail

Durant l'exécution du bail, un loyer peut faire l'objet d'une révision d'un commun accord entre les parties, trois ans au moins après la date d'entrée en jouissance du locataire, trois ans après le point de départ du bail renouvelé ou tous les trois ans.

À l'instar du plafonnement prévu dans le cadre du renouvellement, il est proposé de se baser sur la variation du BT21 constatée sur une période de trois années, avec comme échéance le mois de novembre 2021, soit un plafonnement du taux de majoration du loyer à 3,27 %.

Revalorisation du loyer par application d'une clause d'échelle mobile

Les parties peuvent également convenir grâce à une clause d'échelle mobile appelée « clause d'indexation », de revaloriser mécaniquement le montant du loyer selon une périodicité précise et en fonction de l'évolution d'un indice défini à l'avance. Dans la pratique, cette clause se retrouve dans quasiment l'ensemble des baux en prévoyant une revalorisation d'ordre annuel, à chaque anniversaire du bail, calculée mécaniquement sur la base de l'évolution du BT21.

Dans ce cas, il est proposé de limiter toute majoration à + 4,21 %. En effet, entre novembre 2020 et novembre 2021, le BT21 a varié de + 4,21 % (contre + 7,39 % pour la période avril 2021 et avril 2022).

Ces taux limites de majoration permettent de concilier aussi bien les intérêts des locataires que ceux des propriétaires en tenant compte également du fait que le parc immobilier calédonien est constitué aujourd'hui de nombreux biens dont la construction a été amortie et/ou a bénéficié d'avantages fiscaux. À terme, ils permettent de contenir tout risque de répercussion sur le prix des biens et services qui viendrait grever une fois de plus le pouvoir d'achat des ménages.

Cette mesure conjoncturelle sera applicable aux révisions et revalorisations réalisées entre l'entrée en vigueur de la présente délibération et le 31 décembre 2022. Avant cette date, le gouvernement souhaite présenter une réforme de la réglementation visant à ne plus indexer la révision des loyers sur la base du seul indice BT21, devenu extrêmement volatile et générateur d'inflation.

* *
*