

Pôle communication
24.65.42

Mercredi 15 avril 2026

COMMUNIQUÉ

AVANT-PROJET DE LOI DU PAYS

Un nouvel indice pour éviter l'augmentation des loyers commerciaux, industriels et artisanaux

Le gouvernement de la Nouvelle-Calédonie a examiné un avant-projet de loi du pays visant à modifier le chapitre V du titre IV du livre I^{er} du code de commerce applicable en Nouvelle-Calédonie, relatif aux baux commerciaux. L'objectif principal de ce texte est de créer un nouvel indice de calcul afin d'éviter une augmentation exponentielle des loyers commerciaux, industriels ou artisanaux, qui pourrait avoir des répercussions en aval sur le prix de vente des biens et des services.

Les loyers des baux commerciaux sont actuellement régis par les dispositions du code de commerce et celles de 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*.

Dans le but d'éviter une trop grande volatilité des loyers et de protéger les locataires, l'évolution des prix est plafonnée et corrélée à celle de l'index BT21. Mis à jour de façon régulière, cet indice généraliste de la construction (bâtiment : tous travaux confondus), donne une appréciation juste de la variation des prix de la construction.

Cependant, depuis le mois d'avril 2021, l'index BT21 a connu une progression imprévue et continue reflétant la flambée du coût des matériaux de construction. Une flambée générée tout d'abord par la pandémie de Covid-19 et qui s'est accentuée avec l'enlisement du conflit russo-ukrainien en Europe.

Un nouvel indice moins dépendant du BT21

Afin d'éviter une augmentation exponentielle des loyers commerciaux, industriels ou artisanaux et donc le risque d'une répercussion sur le prix de vente des biens et services, le texte entend modifier

ce mode de calcul en mettant en place un nouvel indice de référence pour la revalorisation des loyers commerciaux : l'indice des loyers commerciaux (ILC), moins dépendant de l'évolution du BT21.

Le calcul de l'ILC serait fixé par arrêté du gouvernement afin de conserver une certaine souplesse et donc une réactivité en cas de variations trop importantes des indices servant de base à son calcul.

L'ILC serait ainsi composé :

- pour une moitié, de la moyenne des douze dernières valeurs mensuelles définitives de l'index BT21 « tous travaux confondus » ;
- pour l'autre moitié, de la moyenne des douze dernières valeurs mensuelles correspondantes de l'indice des prix à la consommation hors tabacs et hors loyers (IPC htl).