

Avis

sur le **projet d'évolution du cadre réglementaire de la revalorisation des loyers commerciaux, artisanaux et industriels**

par la voie de la consultation par mail de la Direction des Affaires Economiques

14 février 2023

Contexte

Le Gouvernement a proposé, en concertation avec les partenaires sociaux, le plafonnement des loyers commerciaux afin d'éviter que la très forte hausse de l'indice BT21 ne soit répercutée sur le prix de vente des biens et services.

Le champ d'application de cette évolution est la revalorisation des loyers, dans le cadre :

- d'un renouvellement, plafonnée à 7,53%
- d'une révision triennale, plafonnée à 3,27%
- du jeu d'une clause d'échelle mobile, plafonnée à 2%

Le mesure en vigueur jusqu'au 31 décembre 22 est en cours d'attente de prorogation jusqu'au 31 mars 2023, voire juin 2023 (déposée au Congrès par le Gouvernement) pour laisser le temps au Gouvernement de concevoir un nouvel indice, plus pérenne.

La FINC a donc sollicité ses adhérents afin de mesurer l'accueil qu'elles ont réservé à l'encadrement actuel du taux de revalorisation des loyers.

L'analyse de la Fédération des Industries de Nouvelle-Calédonie

D'une part, il convient de considérer que le rendement attendu par les investisseurs promoteurs dirige leur choix vers ce type de biens mis en location, et que leur motivation à le faire est stimulée par la libre négociation. Si un encadrement trop strict venait à restreindre cette visibilité, l'investisseur propriétaire se dirigerait peut-être vers d'autres types d'opérations et l'offre à la location s'en verrait affaiblie.

Or le marché doit pouvoir proposer cette diversité d'offres, garante de la possibilité pour des porteurs de projet de louer en attendant d'investir. La question de l'accès au foncier, à la location, ou à l'achat, représente en effet un frein ou un risque potentiels lors de la création ou l'expansion d'une activité.

D'autre part, la plupart des structures industrielles, artisanales et commerciales qui font le choix de la location y recourent parce qu'elles ne peuvent pas investir dans leur propres installations.

La part que pèse le loyer est donc pour elles une charge et non un investissement.

La mesure d'encadrement mise en œuvre jusque fin décembre 2022 a donc porté ses fruits et a permis de contenir une hausse des loyers qui, sans elle, aurait fortement déstabilisé la trésorerie, le fonctionnement des entreprises locataires et pesé sur leur prix de revient.

Conclusions, décision et solutions proposées

La période inflationniste que nous traversons, qui agit encore de façon sensible sur les trésoreries, à laquelle s'ajoutent les nombreuses réformes, allant vers toujours plus de charges sur les entreprises (RUAM, TGC, coût de l'électricité, plafonds Cafat...) nous incitent à donner un **avis favorable** au maintien de cet encadrement, à la fois dans sa prorogation courant 2023, et de façon pérenne ensuite.

La formule permettant la meilleure atteinte de l'objectif est la **N° 3, à savoir un indice des loyers commerciaux basé sur 75% d'IPC et 25% de BT21.**

Afin d'éviter de rendre structurel cet encadrement artificiel, nous proposons également de le fixer sur une durée de 3 à 5 ans, avec clause de revoyure (et de nouvelle analyse) au regard de l'évolution de l'inflation, de l'Indice des Prix à la Consommation et du BT 21.

Il conviendrait par ailleurs de reprendre et de finaliser les travaux entrepris sur la composition du BT 21.