



N° 1789-2011/APS

Date du : 26 septembre 2011

Rapport
à
l'assemblée de la province Sud

Objet : délibération modifiant la délibération modifiée n° 06-2003/APS du 2 avril 2003 fixant les redevances d'occupation du domaine public et privé de la province Sud.

P.J. : un projet de délibération.

Le présent projet de délibération vise à modifier la délibération modifiée n° 06-2003/APS du 2 avril 2003 fixant les redevances d'occupation du domaine public et privé de la province Sud sur trois points : les baux provinciaux, les locations délivrées dans le village de Prony et les redevances domaniales non économiques applicables aux parcelles de domaine public maritime de plus d'un hectare.

I. Concernant les dispositions relatives aux baux

Les locations de terrains dépendant du domaine privé de la province sont aujourd'hui régies par la délibération modifiée n° 06-2003/APS du 2 avril 2003 fixant les redevances d'occupation du domaine public et privé de la province Sud, laquelle prévoit en son annexe 2, deux types de tarif :

- *le code 411* : pour les terrains à vocation industrielle et artisanale, fixant un tarif annuel dégressif à la surface, savoir :

- de 0 a à 100 a : 2400 F/a
- de 100 a à 500 a : 1800 F/a
- plus de 500 a : 1500 F/a

- *le code 412* : pour les terrains à vocation rurale et toute autre occupation du domaine privé, prévoyant un calcul selon la valeur locative du bien.

Ainsi, les terrains à vocation industrielle ou artisanale loués actuellement par la province bénéficient de tarifs bien inférieurs à ceux du marché privé, donnant par conséquent un avantage concurrentiel important aux occupants.

De plus, dans un arrêt du 13 octobre 2005 concernant les baux, la Cour d'appel de Nouméa a conclu à la requalification des baux provinciaux en baux commerciaux, donnant par conséquent au bénéficiaire des droits importants et de même nature que ceux utilisés entre privés.

Si, lors de la création de la zone industrielle de Ducos, des tarifs attractifs pouvaient trouver une justification, force est de constater qu'aujourd'hui ce n'est plus le cas. Cet écart est trop significatif et entraîne une distorsion des conditions du marché locatif et un manque à gagner important pour la collectivité.

Compte tenu de ces éléments, il conviendrait donc de procéder à une réévaluation significative de ces prix, selon un mode de calcul basé sur la valeur locative du bien, définie selon les prix du marché.

Cependant, il convient de préciser que cette tarification ne s'appliquera qu'aux baux ruraux en cours et aux contrats à venir compte tenu du régime des baux commerciaux fixé par la délibération n° 094 du 8 août 2000 relative à la révision des baux d'immeubles ou de locaux à usage commercial, industriel ou artisanal, issue du décret n° 53-960 du 30 septembre 1953. La province Sud a toutefois la possibilité de proposer aux locataires, de manière triennale une augmentation des loyers, sans pouvoir excéder la variation du BT 21.

Les tarifs des nouvelles locations seraient alors calculés de la façon suivante :

La valeur locative du bien serait établie en appliquant un taux de rentabilité à la valeur vénale du terrain obtenue par expertise. Le taux serait lié à l'activité de l'entreprise, à savoir 3% pour les biens immeubles à vocation rurale et 5% pour ceux à vocation artisanale, industrielle ou commerciale.

Les baux provinciaux pour les biens à vocation artisanale, industrielle ou commerciale requalifiés en baux commerciaux, il conviendra donc de se référer pour toute nouvelle location de ce type aux dispositions du Code du commerce, applicable en Nouvelle-Calédonie.

En outre, la révision du loyer s'effectuerait de façon triennale, en application des règles régissant les baux commerciaux, sans toutefois pouvoir excéder la variation de l'indice BT21 intervenue depuis la dernière fixation du loyer.

Précisément, l'article L 145-1 du Code du commerce prévoit que le régime des baux commerciaux s'applique notamment « *aux baux de terrains nus sur lesquels ont été édifiées – soit avant soit après le bail – des constructions à usage commercial, industriel ou artisanal, à condition que ces constructions aient été élevées ou exploitées avec le consentement exprès du propriétaire* ».

Enfin, il est proposé pour toute autre occupation n'entrant pas dans les catégories suscitées telles que les manifestations temporaires ou les locations à titre d'agrément, que le loyer soit proportionnel à la durée et basé sur la valeur vénale du bien multipliée par un taux de rentabilité de 3%. Dans ce cas, le minimum de perception serait de douze mille (12 000) francs.

En vue de l'application de ces nouvelles dispositions, il convient donc de modifier l'annexe 2 de la délibération provinciale susmentionnée.

II. Concernant les dispositions relatives aux locations délivrées dans le village de Prony :

Par acte de cession n° 03/2007 du 5 janvier 2007, la province Sud est devenue propriétaire des terrains composant l'assiette du village minier de Prony sis section Carénage, commune du Mont-Dore, et s'est substituée à la société SOCAMIFER en sa qualité de bailleur pour la gestion des villas implantées sur le site.

Pour mémoire, la société SOCAMIFER avait attribué en location quinze villas au profit de particuliers, dont sept sont aujourd'hui situées sur le domaine public maritime provincial, moyennant une redevance mensuelle de sept mille (7 000) francs.

Ce tarif mensuel de sept mille (7 000) francs a été fixé avant l'année 1990 et n'a jamais évolué depuis.

Aujourd'hui, les conditions d'occupation appliquées aux locataires des villas sont les suivantes :

- la nature et la durée de l'acte consenti à leur profit sont un bail précaire et révocable de cinq ans renouvelable ;
- chaque locataire doit laisser libre l'accès à son jardin et à une partie de son habitation, lors des visites « patrimoine » organisées à destination du public ;
- chaque locataire est responsable des réparations qui deviendraient nécessaires aux biens loués ;
- les vestiges situés sur les parties communes du village de Prony sont désormais classés aux monuments historiques.

Il vous est donc proposé d'augmenter le tarif antérieurement pratiqué par la société SOCAMIFER à dix mille (10 000) francs par mois, applicable indifféremment aux villas situées sur la zone maritime ou sur le domaine privé provincial, et ce, afin d'assurer une gestion équitable de toutes les constructions sises dans le village de Prony.

III. Concernant les dispositions relatives aux redevances domaniales non économiques applicables aux parcelles de domaine public maritime de plus d'un hectare :

Afin d'uniformiser la réglementation concernant les redevances d'occupation non économique applicables aux parcelles de domaine public maritime à la pratique, il vous est proposé d'appliquer le tarif fixé par le code 121 de l'annexe 1 de la délibération du 2 avril 2003 suscitée pour le premier hectare, qui est le plus souvent utilisé à titre d'agrément, soit mille (1 000) francs de l'are et par an.

Pour les parcelles dont la superficie excéderait un hectare, le montant du loyer fixé au paragraphe précédent sera complété par le tarif annuel à la surface fixé par le code 113 (avec un minimum de perception de deux mille (2 000) francs), savoir :

- de 1 à 300 ha, 160 francs par hectare,
- au-delà de 300 ha, 300 francs par hectare.

Tel est l'objet de la présente délibération que j'ai l'honneur de soumettre à votre approbation.