

MONSIEUR LE PRESIDENT

Je vous remercie, Monsieur le Ministre.

Je pense que nos Collègues ont bien entendu votre message et chacun et chacune sera à son école d'origine, il y a quelques décennies.

Je veux saluer ceux qui sont venus nombreux ce matin assister à une partie de cette séance et je leur dis bienvenue, citoyens et citoyennes du Sénégal.

L'ordre du jour appelle la question d'actualité posée au Gouvernement par Monsieur le député Iba Der Thiam et relative à la solution du problème des loyers.

Avant de lui donner la parole, je voudrais dire que j'ai reçu du Ministre de l'Economie et des Finances, à la date du 21 mai 2013, une lettre dans laquelle, il m'a indiqué que, à la date du 28, aujourd'hui, il serait en mission à l'étranger. Etant absent du territoire national, il a donc demandé à Monsieur le Ministre délégué, chargé du Budget de venir ici, représenter le ministère de l'Economie et des Finances, à cette séance des questions d'actualité. C'est la raison pour laquelle, je vais maintenant donner la parole à notre honorable collègue et puis ensuite ce sera Monsieur le Ministre du Budget qui répondra à cette question au nom du ministère de l'Economie et des Finances.

Honorable Collègue, vous avez la parole pour donner lecture de votre question.

MONSIEUR IBA DER THIAM

Je vous remercie beaucoup, Monsieur le Président.

Monsieur le Président de l'Assemblée nationale,

Messieurs les Ministres,

Honorables Députés,

Je voudrais d'abord commencer par remercier Monsieur le Ministre de l'Economie et des Finances de cette délicate attention et profiter de l'occasion pour lui exprimer tous mes respects.

Je voudrais, cela dit, rappeler que j'ai à la date du 08 janvier 2013 adressé à Monsieur le Président de l'Assemblée nationale une question d'actualité concernant la solution du problème des loyers. Je disais que dès les premiers mois de son entrée en fonction, son Excellence Monsieur le Président de la République a manifesté sa volonté de s'attaquer à la lancinante question du coût des loyers à Dakar et dans certaines localités de l'intérieur. Je pense qu'il s'agit là d'un acte fort, expression d'une volonté politique sincère, d'autant plus louable au demeurant que la commission d'enquête parlementaire instituée par la résolution n°02/2000 qui était composée à l'époque des députés Abdoulaye Sène, Oumou Sow, Moussa Sow, Moussa Diao qui sont des Inspecteurs des Domaines, Maître El Hadji Diouf, Amette Saloum Boye, Aïssata Coulibaly, Ousmane Sow Huchard alternant avec Ndèye Fatou Touré a exécuté une mission qui lui avait été confiée et a déposé son rapport en novembre 2010 assorti de 34 propositions tenant compte des intérêts aussi bien des propriétaires d'immeubles que de ceux des locataires et de l'administration.

Malheureusement, aucune suite n'a été réservée, à ce jour, à l'important travail qui a été entrepris alors que les populations subissent impunément des hausses constantes, décidées par les propriétaires des

logements qu'elles occupent, aggravant ainsi leur précarité, déjà largement éprouvée par une conjoncture nationale et internationale, dont les effets sur le pouvoir d'achat ne cessent de se manifester négativement au Sénégal comme dans le reste du monde. Il y a quelques semaines, l'Agence nationale de la Statistique et de la Démographie, dont le professionnalisme est universellement reconnu, a révélé que, de 2000 à 2009, les loyers à Dakar avaient connu une hausse de 50% et que peu de 30% des ménages dans la capitale vivent sous le régime de la location de leur habitation.

C'est pourquoi je souhaiterais que le Gouvernement vienne devant la représentation nationale nous préciser ces intentions.

Existe-t-il un chronogramme précis et détaillé de mise en œuvre d'une politique de réduction des coûts du loyer indiquant par exemple :

- 1- la date de mise en place de la Commission dont le Président de la République a annoncé la création avec indication des Ministères, des experts, des associations de consommateurs, des usagers, etc., susceptibles d'en faire partie ?
- 2- le mandat qui sera dévolu à cette Commission envisage-t-il de lui fixer un délai raisonnable au terme duquel ladite commission déposera obligatoirement ces conclusions ?

Si oui, quel serait-il ?

- 3- Y aurait-il un inconvénient à ce que le Gouvernement bloque dès à présent et ce, jusqu'à nouvel ordre, le coût de tous les loyers à leur niveau actuel en attendant la fin des travaux de la Commission de manière à ne pas aggraver la situation des ménages déjà largement éprouvés?
- 4- Depuis que la question des loyers a été agitée, nombreux sont les propriétaires d'immeubles qui ont augmenté aussitôt les coûts des loyers à payer, de manière à ce que leur revenus ne souffrent nullement, dans le futur, de toutes perspectives de moralisation envisagées. Comment le Gouvernement compte-t-il traiter ces cas ?

5 - Un puissant lobby ayant des ramifications dans les plus hautes sphères de l'Etat a, jusque-là, annihilé toutes les tentatives de solutions du problème, comment et avec quel moyen le Gouvernement compte-t-il mettre un terme aux activités de ce lobby, s'il désire tenir ces engagements ?

Pour encourager et appuyer toute initiative du Gouvernement sur la réduction du coût des loyers, j'attire respectueusement son attention sur le fait que, si par exemple un loyer de 100.000 f connaissait une baisse de 30% au moins, le ménage bénéficiaire aurait la possibilité d'acquiescer deux sacs de riz supplémentaires par mois, ce qui équivaldrait à une augmentation de salaire de près de 30.000 f. Dans le cadre de la mise en place du projet de revenu de base généralisé, annoncé dans le programme du Gouvernement, pareille mesure ajoutée à la bourse de sécurité familiale et à la couverture sanitaire universelle pourrait améliorer, sans le moindre doute, la condition sociale de nombreuses familles fortement éprouvées ou menacées par la pauvreté.

Convaincu que cette démarche rencontrera l'assentiment du Gouvernement, voilà, j'attire son attention là-dessus et lui demande de bien vouloir agréer l'assurance de mon profond respect.

MONSIEUR LE PRESIDENT

Je vous remercie, Honorable Collègue.
Monsieur le Ministre, vous avez la parole.

MONSIEUR LE MINISTRE

Merci, Monsieur le Président de l'Assemblée nationale.

Monsieur le Président,
Honorables Députés,
Mesdames et Messieurs,

Le phénomène de la hausse des loyers au Sénégal devient, de plus en plus, une préoccupation fondamentale des ménages en ce qu'elle affecte, de manière drastique, la bourse des familles. Les facteurs explicatifs de cette hausse sont nombreux et se posent différemment dans les localités du pays. En effet, Dakar qui compte 20,6% de l'ensemble de la population sur 542 km² - c'est à peu près 3% du territoire national- regroupe également l'essentiel des activités de production. Cette situation est la principale cause de concentration humaine dans la capitale, l'exode rural fait que la population urbaine, en 2011, représente 47,7 % de la population totale du pays alors qu'on était à 40,8 % en 2002. Vous rappelez tout à l'heure, Monsieur l'honorable député, que l'ANSD a effectivement publié ces statistiques, en 2012. Dans un tel contexte, en milieu urbain, il est particulièrement difficile de satisfaire, convenablement, les besoins en habitat des personnes au moment où les capacités de production des sociétés nationales qui sont dans la promotion immobilière, c'est-à-dire la SICAP et la SN-HLM, ont largement diminué et une situation de surenchère s'est développée rapidement et a entraîné une augmentation des loyers à usage d'habitation.

De plus, ces dernières années, en raison de l'instabilité politique dans certains pays de la sous région, qui a occasionnée une arrivée massive d'étrangers dans notre pays, beaucoup de nos concitoyens ont investi le domaine immobilier pour espérer, par le biais des locations, faire des gains conséquents. Il faut ajouter à cela la forte spéculation qui caractérise le secteur du foncier et l'inflation galopante liée aux coûts des matériaux de construction et la part non négligeable, malheureusement, de la fiscalité qui frappe les immeubles. Ainsi, en raison de la rareté de l'offre et le constant accroissement de la demande, la problématique de l'habitat au Sénégal n'échappe pas à la rigoureuse loi du marché. Pourtant, de tout temps, l'Etat a essayé de réguler le loyer par des mécanismes juridiques divers.

Honorable député, la question des loyers a toujours intéressé le législateur sénégalais. C'est pourquoi quatre lois et six décrets ont été déjà pris à cet effet. A l'origine, il y avait le code des obligations civiles et commerciales, c'est la loi de 66 qui laissait aux parties le besoin de fixer

librement le montant du loyer. Cette ouverture au nom du principe de l'autonomie de la volonté et de la liberté contractuelle qui fondent le droit privé va constituer un champs de spéculation sur les loyers en milieu urbain, c'est après la première décennie que des corruptions ont commencé à être opérées à la liberté de fixation des loyers avec les textes législatifs et réglementaires ci-après : il y a eu d'abord la loi 76-61 du 26 mai 1977 qui uniformise le mode de fixation des loyers en matière d'habitation en supprimant la distinction entre bail à durée déterminée et bail à durée indéterminée. Il y a eu ensuite le décret 77-527 du 23 juin 1977 relatif au montant du loyer des locaux à usage d'habitation modifié par le décret 81-609 du 17 juin 1981 ; le décret 81-683 du 7 juillet 1981 ; la loi 81-21 du 25 juin 1981 réprimant la hausse illicite du loyer des locaux à usage d'habitation ainsi que son décret d'application 81-10-34 du 25 octobre 1981. Ces textes ont fixé des règles qui permettent de calculer les loyers à l'aide de critères et d'indices objectifs appelés surface corrigée.

La loi 84-12 du 04 janvier 1984 a constitué un tournant à ce qu'elle marque la volonté du législateur de soustraire le locataire aux incertitudes des spéculations. Ainsi, l'exposé des motifs de cette loi dénonce l'usage abusif des congés comme moyens de contourner la législation sur la fixation des loyers sur le seul prétexte d'une liberté contractuelle inadaptée à notre contexte sociologique. Désormais, avec cette loi quelle que soit la nature du bail, le bailleur ne peut plus donner congé que pour occuper les lieux lui-même ou par les membres de sa famille soit pour démolir ou reconstruire un immeuble vétuste. Sous aucune autre forme, il n'est plus possible de mettre fin donc aux procédures contractuelles. Il reste que le locataire qui ne paie pas ses loyers - et c'est une nouveauté aussi - ou ne respecte pas ses obligations, ne profitera pas d'une procédure judiciaire dilatoire. Son expulsion est prononcée en procédure d'urgence par le juge des référés. Toujours, à côté de cette loi, celle du 25 juin 1981 réprimant la hausse illicite des locaux à usage d'habitation est toujours restée en vigueur et a prévu, en son article 3, une obligation de remettre un décompte de loyer. En effet, le bailleur est obligé avant la perception du premier loyer, de remettre au locataire un décompte signé et daté indiquant les éléments de fixation du loyer. Le locataire peut contester ce décompte et saisir le

juge des loyers par simple requête ; c'est l'article 567 du code des obligations civiles et commerciales. Il peut aussi se dispenser de payer le loyer jusqu'à la décision du juge des loyers. La loi donne également, au directeur des domaines, la facilité de saisir le juge des loyers en cas de contestation, le non respect de cette obligation entraîne une amende de 20 000 à 200 000 francs. L'article 5 prévoit une peine d'emprisonnement de 2 à 6 mois, pour le bailleur, convaincu d'avoir délibérément excédé le prix maximum de loyer par le décompte. Mais également, toute personne qui exige, reçoit ou verse un loyer supérieur à celui retenu par le juge des loyers, sur contestation du décompte remis par le bailleur, est passible d'un emprisonnement de 6 mois à 3 ans et d'une amende de 500 000 francs à 3 000 000 francs cfa.

Il y a, ensuite, le décret de 81-10-34 du 25 octobre 81 portant application de cette loi de 81 que j'ai évoqué tout à l'heure. C'est au moyen d'un procès verbal ou par information judiciaire que les infractions sont constatées. C'est une mesure qui a visé à faciliter justement la procédure.

Les procès verbaux sont adressés par les agents assermentés de la Direction des Impôts et des Domaines et par les officiers de police judiciaire. Ils sont transmis, dans les délais d'un mois à compter de leur date, au directeur des domaines qui les communiquent au procureur pour suite judiciaire à donner.

Les articles 15 et 18 de la loi règlent toutes les étapes qui placent l'administration au cœur de cette procédure. Il y a ensuite un décret numéro 77-527 relatif à la détermination du montant des loyers à usage d'habitation. Le montant du loyer est fixé d'un commun accord entre le bailleur et le locataire et il est arrêté au maximum, pour l'année, à 14% de la valeur réelle de l'immeuble.

La valeur locative ne peut être révisée qu'à l'expiration d'une période de 3 ans, c'est-à-dire qu'on ne peut pas, deux mois, 3 mois ou 1an après, travailler à réviser le prix d'un loyer. Dès qu'il est fixé, il est d'application obligatoire pour 3 ans.

Le Directeur des Impôts et des Domaines ou son représentant, ou, la partie qui conteste le classement d'un immeuble loué ou le montant des loyers tels qu'il résulte de l'application du barème établi peut saisir la juridiction compétente.

Il y a ensuite le décret de 81 qui fixe les éléments de calculs de loyer des locaux à usage d'habitation. L'évaluation justifiée de ce décret comprend la valeur du terrain et celle de ces constructions. La valeur du terrain nu est fixée par décret ; la valeur du terrain bâti est égale à la moitié de celle du terrain nu ; la valeur locative des locaux est égale au produit de la surface corrigée par le prix de base au mètre carré de chaque catégorie de logement. Ainsi, nous avons les éléments de corrections suivants : un coefficient d'éclairage, un coefficient de ventilation, un coefficient de vie, un coefficient de vétusté et d'entretien, un coefficient de voisinage et des éléments d'équipement.

Il y a ensuite eu le dernier décret 2010-439 qui abroge et remplace le décret de 88, qui fixe les barèmes des prix des terrains nus et bâtis applicable en matière de loyer.

Ce texte réactualise le barème des terrains dont la dernière mise à jour remonte à plus de 20 ans, c'était en 1988. Il constitue un barème de référence pour l'administration dans les cas d'indemnisation en matière d'expropriation pour cause d'utilité publique.

Un examen comparatif des prix du mètre carré révèle, à première vue, qu'il s'agit de valeur largement en dessous des prix pratiqués sur le marché de l'immobilier. A titre d'exemple, quand je prends Dakar avec, comme exemple, les grands axes de la place de l'indépendance, le prix au mètre carré fixé par le barème est de 250 000f alors que le prix du marché immobilier varie entre 800 000 et 1 000 000 de francs/cfa. A Dakar, toujours à la Médina, le prix au mètre carré est de 75 000 frs/cfa, fixé par le barème et l'on se rend compte que le prix du marché immobilier varie entre 150 000 et 200 000, c'est-à-dire plus du double.

A Dakar, c'est-à-dire toujours à fenêtre Mermoz, le prix est de 175.000 FCFA/m² alors que le prix du marché immobilier dépasse les 250.000 FCFA, à Golf Sud c'est 50.000 FCFA alors que le prix du m² dépasse 100.000 FCFA/m².

Il y a lieu de préciser que ces valeurs locatives, déterminées à partir de l'application du barème, constituent des prix plafonds au-delà desquels le bailleur n'est pas autorisé à fixer son loyer sous peine de tomber sous le coup de la loi avec les sanctions que j'ai citées supra.

Les prix stipulés ont été toujours en déphasage avec les prix pratiqués sur le marché immobilier. Toute comparaison des prix ne saurait se faire sans la prise en compte de ces facteurs.

Monsieur le Président, Honorables Députés, vous conviendrez avec nous que réduire les coûts du loyer au Sénégal, malgré tout cet arsenal juridique, constitue une entreprise délicate du fait justement de la diversité des éléments à la fois subjectifs et objectifs qui entrent en jeu. La perspective constituera certainement pour nous, en tout cas, à prendre en compte plusieurs paramètres, principalement certes, pour baisser, de manière efficace et durable et avec équité, le prix du loyer.

Ainsi, nous pensons, premièrement, qu'il est d'abord nécessaire d'augmenter l'offre de logements à Dakar en développant, notamment, la capacité de production de la SN-HLM. Là, je rappelle que nous venons de signer un arrêté autorisant une cession à titre définitif de plus de 150 hectares dans la zone de Diamniadio pour cette société, pour qu'elle puisse, justement, faire face à ce besoin de logements sociaux et en même temps augmenter la capacité de production de la SICAP.

A cet effet aussi, si vous avez suivi le communiqué du Conseil des Ministres hier, le Président de la République a demandé qu'il y ait une révision institutionnelle de ces sociétés de façon à ce qu'elles répondent effectivement à leur véritable rôle d'antan c'est-à-dire à mettre à la disposition des sénégalaises et des sénégalais des logements à des prix acceptables. Dans le même sens, il y a lieu de renforcer l'expérience des zones d'aménagements concertés c'est-à-dire les ZAC, et de faciliter l'accès à la terre aux coopératives d'habitats qui fonctionnent réellement comme telles.

Le deuxième axe de notre réflexion part de la fiscalité sur le secteur immobilier avec la loi que vous avez votée récemment. Il y a eu des innovations importantes qui ont été faites dans le sens justement de faciliter l'accès au logement.

Il s'agit notamment de la baisse des droits d'enregistrement de mutations, qui passent effectivement de 15 à 10%. Mais aussi, dans le sens de réduire toujours les charges liées aux transactions immobilières, le Gouvernement traduit l'aménagement du régime de faveur par la proposition de logements sociaux avec la consécration d'un taux de 1% pour toute les mutations immobilières au chapitre des logements sociaux, donc on est passé de 15 à 10 % pour la situation globale.

Mais, quand il s'agit de logement social encore, ce prix est ramené à 1%. Dans cette même logique, le Code général des impôts et des domaines exonère à la TVA toutes les locations nues à usage d'habitation, tout comme il exonère aussi la taxe sur les activités financières, les intérêts et les commissions sur prêts consentis aux personnes physiques pour la construction et l'acquisition des locaux à usage d'habitation principale lorsque la valeur hors taxe de ces constructions ne dépasse pas un seuil fixé par l'arrêté du Ministère de l'Economie et des Finances. Pour le moment, on est à 15 millions FCFA.

Il y a lieu de redynamiser - c'est le troisième acte de notre réflexion - l'exécution des missions de l'administration en matière de répression de la hausse illicite des loyers. Je viens de rappeler tout à l'heure que ce sont 09 textes qui consacrent la surveillance de la hausse illicite des loyers et, à ce titre, la cellule de contrôle des loyers qui a été instituée par la circulaire n° 0178 du 18 avril 2008, pour recueillir les réclamations des locataires en vue de déclencher la procédure légale d'évaluation de la base du décret fixant les barèmes du prix de terrains nus et bâtis, applicable en matière de loyers, sera renforcée en moyen humain et matériel. Cette cellule existe, elle est logée au niveau de tous les centres de services fiscaux du pays, que ce soit à Dakar ou dans les régions, mais malheureusement, nous constatons très peu de réclamations à ce niveau ; peut-être qu'il y a un problème de publicités et d'informations, mais surtout, ce qui se passe c'est que, objectivement, on a un problème de mœurs dans les faits parce que, à chaque fois qu'on a besoin de louer une maison, très souvent, on est sous la dépendance malheureusement du propriétaire ; de toutes les façons, c'est un besoin pressant, on est obligé d'appliquer toutes les propositions que le propriétaire aura faites à ce niveau. Mais, je pense qu'il est possible de l'accepter et après de travailler à la correction du loyer qui a été proposé.

Donc, je pense que, si la publicité est faite, il y a un élément de réflexion assez intéressant à ce niveau. Il faudrait, également, développer la communication afin de sensibiliser les acteurs, notamment les locataires sur les dispositions relatives à la régulation du marché et les dispositifs de contrôle d'arbitrage et de sanctions, en particulier celle du contrôle des loyers ici évoqués.

Le quatrième axe de réflexion, c'est de développer véritablement avec les secteurs de l'habitat, un système de régulation par la définition des critères pertinents de fixation des prix de références suivant les zones. Le travail sera fait en relation, bien évidemment, avec le Ministère en charge de l'Habitat mais surtout avec aussi l'Assemblée nationale.

Il s'agira aussi, cinquième axe de réflexion, de poursuivre la politique de réduction des matériaux de construction destinés à la réalisation des logements.

Le sixième axe de réflexion : de manière beaucoup plus global, il faut renforcer la politique d'aménagement du territoire national dans la perspective de désengorger les grands centres urbains afin de fixer les populations dans leurs localités avec le développement de toutes les activités économiques et sociales nécessaires à l'épanouissement des populations.

Le dernier élément, c'est que la Commission nationale de régulation, comme vous l'avez rappelé, honorable député, sur instruction de Monsieur le Président de la République, sera mise en place au courant du deuxième semestre de cette année, elle contribuera à l'effort de fournir jusqu'à présent les études et des propositions pour mieux encadrer les loyers qui sont pratiqués dans ce pays-là. Il s'agira pour cette Commission, notamment de fixer des plateformes de loyers en fonction des zones géographiques, de proposer d'autres mesures pratiques allant dans le sens de renforcer la lutte contre les hausses illicites et les pratiques spéculatives, enfin d'améliorer les dispositifs d'accompagnements de la promotion immobilière et l'accès au logement social.

Monsieur le Président, honorables députés, avec votre permission, voilà les quelques éléments de réponses que je voulais apporter à la question de l'honorable député. Je vous remercie.

[Applaudissements].

-3-

FIN DE LA SEANCE

MONSIEUR LE PRESIDENT

Je vous remercie, Monsieur le Ministre.

Mes chers Collègues, l'ordre du jour étant épuisé, je propose à l'Assemblée de lever cette séance et de reprendre nos travaux à 16 heures pour examiner les deux projets de loi suivants : Excusez-moi, ce n'est pas encore fini. C'est le projet de loi autorisant le Président de la République à ratifier l'amendement des statuts du Fonds monétaire international. En ce qui concerne la réforme du Conseil d'Administration, et le Projet autorisant le Président de la République à ratifier l'Accord portant création d'une Commission mixte de Coopération entre le Gouvernement des Emirats Arabes Unis et le Gouvernement du Sénégal, signé à Abou Dhabi le 10 novembre 2010.

Je voudrais aussi dire qu'il y a 09 questions orales qui vont être examinées le mardi 04 juin et le mercredi 05 juin en séance plénière, exactement dans les mêmes formes conformément à l'article 92 du Règlement intérieur. Monsieur le Député Iba Der THIAM a demandé la parole ?

MONSIEUR IBA DER THIAM

[Inaudible].

MONSIEUR LE PRESIDENT

J'ai même répondu à votre lettre déjà. Oui, c'est le retard du courrier mais, je l'ai signé hier. Voilà ! Notre Collègue propose le report des questions orales qui ont été posées par lui compte tenu du fait qu'il doit s'absenter du Sénégal pendant cette période. Je pense que cela ne doit pas poser de problème. Il n'est pas nécessaire de réunir ? à nouveau, la