

République du Sénégal

.....  
Un Peuple-Un But-Une Foi

**Décret n° 2014-09**

ordonnant la présentation à  
l'Assemblée nationale du projet de loi  
suivant :

- Projet de loi portant baisse des loyers n'ayant pas été calculés suivant la surface corrigée.

**LE PRESIDENT DE LA REPUBLIQUE**

Vu la Constitution,

DECRETE

**Article premier** : Le projet de loi dont le texte est annexé au présent décret, sera présenté à l'Assemblée nationale par le Ministre du Commerce, de l'Entrepreneuriat et du Secteur informel qui est chargé d'en exposer les motifs et d'en soutenir la discussion.

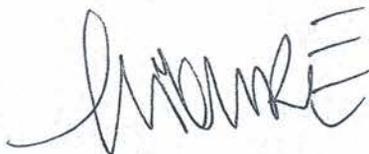
**Article 2** : Le Ministre du Commerce, de l'Entrepreneuriat et du Secteur informel et le Ministre de la Promotion de la Bonne Gouvernance, chargé des Relations avec les Institutions, Porte-parole du Gouvernement sont chargés de l'exécution du présent décret qui sera publié au journal officiel.

Fait à Dakar, le **9 janvier 2014**

Par le Président de la République  
Le Premier Ministre



Macky SALL



Aminata TOURE

Projet de loi portant baisse des loyers n'ayant pas été calculés suivant la surface corrigée

### EXPOSE DES MOTIFS

En dépit d'une réglementation pointilleuse prise en application de l'article 572 du Code des Obligations Civiles et Commerciales, les prix des loyers des locaux à usage d'habitation n'ont cessé depuis des années de connaître une poussée inflationniste qui affecte considérablement les revenus des ménages et qui anéantit les efforts faits pour accroître le pouvoir d'achat des sénégalais. L'échec du système de régulation des loyers tient sans doute, en grande partie, au fait qu'il repose sur une méthode d'évaluation ainsi que des recours administratifs et judiciaires inadaptés aux réalités sociologiques. Le recours en effet, à la fois à l'expert, à l'administration et au juge pour faire valoir des droits, dans un pays où la culture de l'écrit n'est pas prégnante, est de nature à rendre inefficace tout système de régulation qui s'appuie sur un cadre aussi complexe.

La situation difficile pour les ménages, induite par la cherté des loyers, fait qu'il devient nécessaire, afin de préserver l'ordre public, de procéder à une diminution des taux des loyers en terme de pourcentage. Ceci permettra aux sénégalais pour qui la méthode d'évaluation basée sur la surface corrigée est difficile à mettre en œuvre, de pouvoir profiter des baisses induites par la modification des textes régissant la matière. La présente loi est donc un référent de baisse, qui s'applique aux locaux à usage d'habitation qui n'ont pas été donnés en bail suivant la méthode de la surface corrigée.

Telle est l'économie de la présente loi

REPUBLIQUE DU SENEGAL

ASSEMBLEE NATIONALE

XII<sup>ÈME</sup> LEGISLATURE

**SESSION ORDINAIRE UNIQUE 2013-2014**

**RAPPORT**

**FAIT AU NOM**

**DE LA COMMISSION DE L'ECONOMIE  
GENERALE, DES FINANCES, DU PLAN ET DE  
LA COOPÉRATION ÉCONOMIQUE**

**SUR**

**LE PROJET DE LOI N°04/2014 PORTANT BAISSE  
DES LOYERS N'AYANT PAS ÉTÉ CALCULÉS  
SUIVANT LA SURFACE CORRIGÉE**

**PAR**

**M. PAPA ABDOU KHADIR MBODJ**

**RAPPORTEUR GENERAL**

**Monsieur le Président,**  
**Messieurs les Ministres,**  
**Mes chers Collègues,**

La Commission de l'Economie générale, des Finances, du Plan et de la Coopération économique s'est réunie le vendredi 10 janvier 2014, sous la présidence de Monsieur Babacar DIAME, président de ladite Commission, à l'effet d'examiner le projet de loi n°04/2014 portant baisse des loyers n'ayant pas été calculés suivant la surface corrigée.

Le Gouvernement était représenté par Monsieur Alioune SARR, Ministre du Commerce, de l'Entrepreneuriat et du Secteur informel, entouré de ses principaux collaborateurs.

Ouvrant la séance, Monsieur le Président a adressé à Monsieur le Ministre ses meilleurs vœux de bonne et heureuse année et de réussite dans l'accomplissement de sa mission et lui a réitéré la disponibilité des députés à l'accompagner dans le travail remarquable réalisé par son département. Il l'a ensuite invité à présenter le projet de loi n°04/2014 portant baisse des loyers n'ayant pas été calculés suivant la surface corrigée.

Avant l'intervention de Monsieur le Ministre, certains Commissaires ont sollicité la parole pour attirer l'attention des membres de la Commission sur le non-respect des dispositions du Règlement intérieur, notamment en son article 60 alinéa 2 portant sur les délais prescrits (au moins 10 jours) entre la convocation des députés et la tenue de la réunion, dans la mesure où ni la convocation ni l'exposé des motifs ne mentionnent le caractère urgent de la procédure.

Suite aux éclairages apportés par le Président sur le respect des formalités relatives à la procédure d'urgence et la conformité de la convocation aux dispositions du Règlement intérieur, la parole a été donnée à Monsieur le Ministre pour présenter son exposé.

A l'entame de son propos, Monsieur le Ministre s'est réjoui de se retrouver devant la représentation nationale et a procédé à un rappel des motivations fondant la décision du Gouvernement. Il a mis en évidence

la quintessence des travaux et des conclusions de la Commission chargée par le Chef de l'Etat de mener la réflexion sur la baisse des loyers et la régulation du secteur de l'immobilier.

S'appuyant sur les études réalisées par l'Agence Nationale de la Statistique et de la Démographie, Monsieur le Ministre révèle que les prix des loyers supportés par les locataires dans certains secteurs ont connu une hausse considérable, notamment à Dakar comparativement aux coûts de construction à la charge des propriétaires, générant ainsi une relation déséquilibrée entre locataires et bailleurs ; d'où souvent les difficultés de paiement auxquelles sont confrontées certaines catégories comme les ménages les plus pauvres. A titre d'illustration, les statistiques révèlent que la hausse du coût des loyers est de l'ordre de 256,06% dans la région de Dakar de 1994 à nos jours, tandis que le coût moyen de construction des logements n'a connu qu'une augmentation de 44,04%. Cette situation justifie l'engagement du Chef de l'Etat, du Premier Ministre et de son Gouvernement à prendre en charge cette question qui est au cœur des préoccupations des populations et à mettre fin à la bulle spéculative dans le secteur de l'immobilier.

Ainsi, l'exposé des motifs s'inscrit dans cette volonté ferme des autorités de mettre en place un dispositif de régulation dans le respect des textes et de la légalité afin de permettre l'amélioration du pouvoir d'achat des Sénégalais par la baisse des loyers. Le présent projet de loi est donc un référent de baisse qui s'applique aux locaux à usage d'habitation, qui n'ont pas été donnés en bail suivant la méthode de la surface corrigée.

Prenant la parole à la suite de Monsieur le Ministre, vos Commissaires ont formulé des vœux de réussite à son endroit et à celui de son équipe et ont magnifié cet acte de haute portée politique, économique et sociale du Chef de l'Etat.

Tout en se félicitant de la prise en compte des résultats de l'enquête menée par une Commission parlementaire instituée lors de la 11<sup>e</sup> législature sur la question des loyers, ils considèrent que les députés auraient pu être impliqués davantage dans la Commission mise en place et dirigée par le professeur Iba Der THIAM. Ils souhaitent également disposer, à temps, des informations nécessaires pour l'examen des textes.

Leurs remarques, propositions et questions ont porté essentiellement sur les points ci-après :

- **L'applicabilité et l'entrée en vigueur de la loi**

Vos Commissaires ont marqué leurs appréhensions en ce qui concerne l'applicabilité de la loi, compte tenu du fait qu'il n'a pas été tenu compte des spécificités régionales en citant les cas de Louga, Bambey et des quartiers populaires comme la Médina.

Ils ont préconisé le recours à des techniques comme le zonage ou l'évaluation de la valeur du m<sup>2</sup> afin d'intégrer dans la loi les différences d'une part entre les différents secteurs à Dakar et d'autre part entre Dakar et les autres régions.

Ils ont interrogé Monsieur le Ministre sur les critères qui ont présidé à la fixation des taux de baisse de 29%, 14% et 4% ainsi que leur conformité par rapport aux taux proposés par la Commission.

Vos Commissaires ont aussi demandé des explications sur les sanctions prévues par la loi n°81-21 du 25 juin 1981 réprimant la hausse illicite du loyer des locaux à usage d'habitation.

Ils n'ont pas manqué de manifester leurs inquiétudes sur les éventuels litiges et conflits entre bailleurs et locataires lors de la mise en application de la mesure dans les quartiers populaires, notamment ceux de la banlieue.

Vos Commissaires recommandent au Gouvernement de diligenter l'entrée en vigueur de la loi afin de répondre à la forte attente des populations.

- **Les mesures d'accompagnement attendues de l'Etat et l'approfondissement de la réflexion**

Vos Commissaires ont suggéré au Gouvernement de donner le bon exemple en diminuant la pression fiscale sur le foncier, les coûts de matériaux de construction et en accompagnant les bailleurs qui ont souscrit des engagements au niveau des banques dans la négociation de taux d'intérêt moins élevés.

Ils sont d'avis que l'Etat doit s'évertuer à faciliter l'accès au foncier à la majorité des sénégalais et à promouvoir la construction en hauteur pour résoudre durablement le problème du logement.

Vos Commissaires recommandent la fusion de la SICAP et de l'OHLM ainsi que la mise à leur disposition de réserves foncières pour augmenter le nombre de logements sociaux.

Ils suggèrent à l'Etat la création d'une structure chargée de l'application des dispositions sur les loyers et la mise en place d'un dispositif d'évaluation pour apporter les correctifs nécessaires.

Ils recommandent à Monsieur le Ministre d'approfondir la réflexion sur la loi en élargissant la concertation à l'ensemble des parties prenantes et en impliquant davantage les parlementaires.

Reprenant la parole, Monsieur le Ministre a apporté les éclairages suivants :

### **Sur l'applicabilité et l'entrée en vigueur de la loi**

Monsieur le Ministre est conscient des difficultés que l'application de la loi ne manquera pas de poser. Cependant, cette mesure qui est attendue par la très grande majorité des Sénégalais justifie qu'elle soit votée en urgence. Elle fait appel également à la solidarité de tous les citoyens. Elle s'inscrit dans la politique économique d'amélioration du pouvoir d'achat des Sénégalais. Les économies dégagées au bénéfice de certaines catégories permettront le renforcement des activités économiques.

Se prononçant sur les critères ayant fondé les taux de baisse des loyers et leur conformité aux taux proposés par la Commission, il souligne que les taux ont été fixés après de larges concertations et des enquêtes de terrain et compte tenu des propositions de ladite Commission.

Il a porté à la connaissance de vos Commissaires les diverses sanctions figurant dans la loi n°81-21 du 25 juin 1981 réprimant la hausse illicite du loyer des locaux à usage d'habitation.

Monsieur le Ministre a, par ailleurs, expliqué que le dispositif de contrôle mis en place met à contribution les services de contrôle de l'Etat, les Collectivités locales, les associations de consommateurs, les réseaux sociaux ainsi que les citoyens. Il a annoncé également la mise en place d'une brigade spéciale de contrôle, d'un guichet de réclamation ainsi que d'un numéro vert pour faciliter la communication avec les populations.

### **S'agissant des mesures d'accompagnement attendues de l'Etat et de l'approfondissement de la réflexion**

Monsieur le Ministre a souligné que l'Etat est fortement impliqué en initiant la réflexion sur la fiscalité foncière à travers différentes instances et en facilitant l'installation de nouvelles cimenteries pour entraîner à la baisse les coûts de matériaux de construction. De même, l'aménagement de pôles à Diamniadio et au Lac Rose ainsi que la construction de 2000 logements sociaux sont de nature à impacter positivement sur l'offre de logements aux Sénégalais.

Il partage également la préoccupation de vos Commissaires relative à la situation des bailleurs qui auraient des engagements vis-à-vis des banques. Cependant, il explique que la majorité des propriétaires (52%) ont plutôt hérité des logements mis en location. Il s'est félicité de la disponibilité des parlementaires et s'engage à les associer dans les travaux portant sur la réflexion et l'évaluation des questions liées au secteur immobilier.

Satisfaits des réponses apportées par Monsieur le Ministre, vos Commissaires ont adopté, à l'unanimité, le projet de loi n°04/2014 portant baisse des loyers n'ayant pas été calculés suivant la surface corrigée. Ils vous demandent d'en faire autant, s'il ne soulève, de votre part, aucune objection majeure.



REPUBLIQUE DU SENEGAL  
Un Peuple – Un But – Une Foi  
\*\*\*\*\*

**ASSEMBLEE NATIONALE**

\*\*\*\*\*

**XII<sup>ÈME</sup> LÉGISLATURE**

\*\*\*\*\*

**N° 01/2014**

# **Loi portant baisse des loyers n'ayant pas été calculés suivant la surface corrigée**

-----

L'Assemblée nationale, après en avoir délibéré, a adopté,  
en sa séance du mercredi 15 janvier 2014, selon la  
procédure d'urgence, la loi dont la teneur suit :

**Article premier.**- A compter de l'entrée en vigueur de la présente loi, les prix des loyers des baux à usage d'habitation, à l'exclusion de ceux dont la fixation a été obtenue suivant la méthode de la surface corrigée, sont baissés ainsi qu'il suit :

- loyers inférieurs à 150.000 frs : baisse de 29 %
- loyers compris entre 150.000 frs à 500.000 frs : baisse de 14 %
- loyers supérieurs à 500.000 frs : baisse de 4 %

**Article 2.**- La présente loi s'applique à tous les baux à usage d'habitation en cours.

**Article 3.**- Toute violation de la présente loi expose son auteur aux sanctions prévues par la loi n° 81-21 du 25 juin 1981 réprimant la hausse illicite du loyer des locaux à usage d'habitation.

**Dakar, le 15 janvier 2014**

**Le Président de séance**



**Moustapha NIASSE**