

MOMAR NDAO, PRESIDENT DE LA COMMISSION NATIONALE DE LA REGULATION DES LOYERS

«Nous sommes sans personnel, sans bureau, sans budget et sans

La Commission nationale de la régulation des loyers du Sénégal (Conarel) créée en mars dernier, avait la lourde tâche de réguler le secteur locatif et immobilier. Mais après neuf mois de fonctionnement, elle doit déchanter face aux lenteurs administratives qui empêchent son efficacité et qui obligent Momar Ndao, le président, à trouver des palliatifs pour traiter les plaintes des locataires et bailleurs.

Vous êtes à 9 mois d'exercice depuis votre nomination à la tête de la Commission nationale de la régulation des loyers (Conarel), vous en êtes où dans le travail ?

Nous avons un très bon bilan à présenter. La Commission a été créée le 1^{er} mars, le même jour que le décret portant baisse des prix du loyer, et nous avons commencé à travailler le jour même. C'est la première fois qu'une entité créée par l'administration commence son travail le jour-même de la publication de son décret de création. Dans la soirée du rapport du Conseil des ministres, nous avons déjà commencé à dessiner l'ensemble des barèmes pour permettre à tous les locataires et les bailleurs de connaître les nouveaux tarifs. Nous avons utilisé notre connaissance de l'administration pour pouvoir travailler. Ce, alors même que nous sommes sans personnel, sans bureau et sans rémunération. Malgré tout, nous avons traité plus de 3000 plaintes. Cela en attendant que des moyens soient mis à notre disposition.

Vous êtes sans salaire, sans



personnel et sans bureau depuis votre nomination ?

Je n'ai pas de bureau. On a des locaux pour l'administration, mais ils nous ont été donnés il y a seulement deux mois. Et encore, nous ne sommes pas encore installés. Nous attendons encore les recrutements nécessaires. Pour le moment, nous ne sommes que deux, le Secrétaire exécutif et moi-même. Autant lui que moi n'avons reçu nos salaires depuis la création de la Conarel. Pour travailler et ne pas rester bloqué, nous utilisons les moyens du ministère du Commerce.

Cela veut-il dire que les démentements de Guédiawaye, Keur Massar, Pikine et Rufisque installés en mai dernier, en appui à la Commission, ne sont pas non plus fonctionnels ?

Ce sont des commissions qui sont créées, mais elles n'ont pas encore les moyens pour travailler. La plupart des réclamations se traitent au niveau de Dakar, donc par nous.

Quel devait être le budget de fonctionnement ?

Il n'y avait pas de promesse, nous avions demandé un budget qui n'avait pas été adopté. Une avance

avait été arrêtée, mais nous n'avons pu obtenir tous les moyens que nous souhaitions avoir.

Quel est le montant de l'avance octroyée ?

Trois cent (300) millions FCfa, mais nous n'avons pas commencé à fonctionner avec ce budget. C'est juste une ligne budgétaire qui est censée couvrir le travail au niveau national, alors même que ce montant ne peut même pas permettre de faire le 1/10 du travail qu'on a à faire.

Ce montant couvre-t-il vos arriérés salariaux ?

A la date d'aujourd'hui, les décrets qui fixent nos rémunérations n'ont pas encore été signés, donc on ne peut pas toucher un seul franc.

En tant que président de la Conarel, vous ne connaissez donc pas encore le montant de votre salaire ?

Exactement ! Les projets de décret ne sont pas encore signés. Il n'y a pas un seul décret signé et qui permet de recevoir des salaires.

Quel budget vouliez-vous initialement pour faire le travail ?

Pour travailler normalement avec les équipements, le personnel, les statistiques... Il me faudrait un budget de plus d'un milliard FCFA. Chaque région doit être équipée et des personnes doivent être recrutées pour assurer l'efficacité du service. Au lieu de cela, nous avons une promesse de 300 millions que nous n'avons pas encore vus.

L'Etat s'est engagé à combattre la hausse illicite de la location et vous a délégué le service sans le moindre budget après 9 mois. C'est un peu vous servir comme chair à canon pour les citoyens concernés ?

Pas vraiment ! Ces lenteurs n'auraient pas dû avoir lieu, mais heureusement que nous avons eu la clairvoyance et l'astuciosité.

«3190 plaintes reçues. Un taux de traitement de 90%»

Vous êtes sans budget, sans salaire, sans personnel et sans bureau et vous dites avoir quand même réussi à traiter plus de 3000 dossiers. Quels moyens y êtes-vous parvenus ?

Nous travaillons en utilisant les moyens et les services du ministère du Commerce, notamment les ressources humaines, les commissions saires aux enquêtes économiques quelques volontaires pour traiter toutes les réclamations reçues.

Trois mille dossiers depuis le 1^{er} mars ?

3190 plaintes exactement sur plus de 200 mille logements en location rien qu'à Dakar. Ce qui représente un peu moins de 2%, c'est très peu.

Quels sont les différends contentieux traités ?

On a les contentieux sur les modalités du paiement de la location (début ou en fin de mois), les contentieux qui concernent ceux qui refusent d'appliquer la baisse en se basant sur la première de 2011. C'est l'essentiel des différends.

Vous n'avez pas de plaintes contre des bailleurs qui refusent d'appliquer la baisse ?

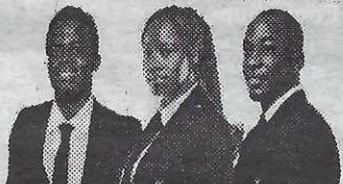
Si, mais ces types de contentieux sont en train d'être dépassés. Au début, on avait 23 plaintes contre des bailleurs qui avaient refusé la baisse, il a fallu appeler le procureur pour les faire revenir à de meilleurs sentiments. Les gens ont maintenant accepté la baisse, mais il y a de nombreuses tentatives de contournement. Exemple, les trois mois de caution alors que la loi n'admet que deux mois dont un mois payé par tranche. Quant à la commission d'agence, elle est payée à hauteur de la moitié du mois.

Comment se règle-t-il les contentieux ?

Dès que nous sommes sollicités nous mettons sur pied une équipe dirigée par un commissaire aux enquêtes économiques qui convoque les bailleurs pour leur faire une lecture des textes. Nous traitons les réclamations au fur et à mesure qu'elles arrivent. Le taux de traitement pour les 3000 plaintes est voisin de 90 %. Puisque nous n'avons

+221 33 943 71 71
+221 78 156 05 05

Avenue Cheikh Anta DIOR, en face UCAD



Ecole Supérieure de Commerce et d'Administration

LICENCES ET MASTERS

Informatique

Ressources Humaines

Certificats de Spécialité*

Durée 5 à 8 mois

Pâtisserie

MISSION NATIONALE DE LA REGULATION DES LOYERS DU SENEGAL (CONAREL) «Inel, sans bureau, sans budget et sans rémunération»



au de-
?
des lo-
mais ils
lement
ous ne
s. Nous
ements
it, nous
rétaire
ant lui
salaires
onarel.
er blo-
ens du

avait été arrêtée, mais nous n'avons pu obtenir tous les moyens que nous souhaitions avoir.

Quel est le montant de l'avance octroyée ?

Trois cent (300) millions FCfa, mais nous n'avons pas commencé à fonctionner avec ce budget. C'est juste une ligne budgétaire qui est censée couvrir le travail au niveau national, alors même que ce montant ne peut même pas permettre de faire le 1/10 du travail qu'on a à faire.

Ce montant couvre-t-il vos arriérés salariaux ?

A la date d'aujourd'hui, les décrets qui fixent nos rémunérations n'ont pas encore été signés, donc on ne peut pas toucher un seul franc.

En tant que président de la Conarel, vous ne connaissez donc pas encore le montant de votre salaire ?

Exactement ! Les projets de décret ne sont pas encore signés. Il n'y a pas un seul décret signé et qui permet de recevoir des salaires.

Quel budget vouliez-vous initialement pour faire le travail ?

Pour travailler normalement avec les équipements, le personnel, les statistiques... Il me faudrait un budget de plus d'un milliard FCFA. Chaque région doit être équipée et des personnes doivent être recrutées pour assurer l'efficacité du service. Au lieu de cela, nous avons une promesse de 300 millions que nous n'avons pas encore vus.

L'Etat s'est engagé à combattre la hausse illicite de la location et vous a délégué le service sans le moindre budget après 9 mois. C'est un peu vous servir comme chair à canon pour les citoyens concernés ?

Pas vraiment ! Ces lenteurs n'auraient pas dû avoir lieu, mais heureusement que nous avons eu la

«3190 plaintes reçues. Un taux de traitement de 90%»

Vous êtes sans budget, sans salaire, sans personnel et sans bureau et vous dites avoir quand même réussi à traiter plus de 3000 dossiers. Par quels moyens y êtes-vous parvenus ?

Nous travaillons en utilisant les moyens et les services du ministère du Commerce, notamment les ressources humaines, les commissaires aux enquêtes économiques et quelques volontaires pour traiter toutes les réclamations reçues.

Trois mille dossiers depuis le 1er mars ?

3190 plaintes exactement sur plus de 200 mille logements en location rien qu'à Dakar. Ce qui représente un peu moins de 2%, c'est très peu.

Quels sont les différents contentieux traités ?

On a les contentieux sur les modalités du paiement de la location (en début ou en fin de mois), les contentieux qui concernent ceux qui refusent d'appliquer la baisse en se basant sur la première de 2014. C'est l'essentiel des différends.

Vous n'avez pas de plaintes contre des bailleurs qui refusent d'appliquer la baisse ?

Si, mais ces types de contentieux sont en train d'être dépassés. Au début, on avait 23 plaintes contre des bailleurs qui avaient refusé la baisse, il a fallu appeler le procureur pour les faire revenir à de meilleurs sentiments. Les gens ont maintenant accepté la baisse, mais il y a des tentatives de contournement. Exemple, les trois mois de caution alors que la loi n'admet que deux mois dont un mois payé par tranche. Quant à la commission d'agence, elle est payée à hauteur de la moitié du mois.

Comment se règlent les contentieux ?

Dès que nous sommes sollicités, nous mettons sur pied une équipe dirigée par un commissaire aux enquêtes économiques qui convoque les bailleurs pour leur faire une lecture des textes. Nous traitons les réclamations au fur et à mesure qu'elles arrivent. Le taux de traitement pour les 3000 plaintes est voisin de 90 %. Puisque nous n'avons

nous attendons que le locataire nous saisisse lorsqu'il y a un problème.

Il faut combien de temps pour régler un cas ?

Cela peut aller très rapidement. Lorsqu'il y a plainte, on confronte les deux parties pour une lecture de la loi. Parfois, cela peut durer plus longtemps parce que c'est plus compliqué et que cela peut relever du ressort de la justice. Mais à la Commission, on n'a pas eu ce genre de situation.

Recevez-vous aussi les plaintes des bailleurs ?

Oui, particulièrement pour les défauts de paiement ou la sous-location.

Comment expliquez-vous qu'il y ait très peu de plaintes, alors que la cherté de la location reste un vrai problème ? Un problème de confiance ?

Ce n'est pas ça. Il faut d'abord savoir que les gens ont respecté la baisse, maintenant ils essaient de la contourner. Il y a aussi que certains locataires ne peuvent pas venir se plaindre à la Commission parce qu'ils ne sont pas en règle avec leur bailleur. D'autres encore font jouer leurs sentiments pour ne pas porter plainte contre un bailleur qu'ils connaissent de longue date. Mais de manière générale, les locataires réclament de plus en plus leurs droits et que la mesure de baisse soit largement appliquée. Il reste à travailler sur le respect des conditions d'entrée dans la location, et les modalités du congé.

Quand vous dites que la baisse est largement respectée, vous disposez d'enquête ou de chiffres qui le confirment ?

Oui des enquêtes le disent. D'abord le nombre de plaintes est très faible. Des statistiques sont données par des agences spécialisées qui montrent que les prix ont baissé. La baisse moyenne de la location est de 14 %, d'après les chiffres reçus.

Quel est le pourcentage de traitement qui concerne le problème des congés accordés aux locataires par les bailleurs ?

Actuellement, il y a deux problèmes qui restent à traiter de manière générale, les congés soit pour démolition/reconstruction ou pour occupation personnel. Ce sont des congés réglementés qui ne peuvent

pas un seul décret signé et qui permet de recevoir des salaires.

Quel budget vouliez-vous initialement pour faire le travail?

Pour travailler normalement avec les équipements, le personnel, les statistiques... Il me faudrait un budget de plus d'un milliard FCFA. Chaque région doit être équipée et des personnes doivent être recrutées pour assurer l'efficacité du service. Au lieu de cela, nous avons une promesse de 300 millions que nous n'avons pas encore vus.

L'Etat s'est engagé à combattre la hausse illicite de la location et vous a délégué le service sans le moindre budget après 9 mois. C'est un peu vous servir comme chair à canon pour les citoyens concernés ?

Pas vraiment ! Ces lenteurs n'auraient pas dû avoir lieu, mais heureusement que nous avons eu la clairvoyance et l'intelligence de contourner le problème.

début, on avait 23 plaintes contre des bailleurs qui avaient refusé la baisse, il a fallu appeler le procureur pour les faire revenir à de meilleurs sentiments. Les gens ont maintenant accepté la baisse, mais il y a des tentatives de contournement. Exemple, les trois mois de caution alors que la loi n'admet que deux mois dont un mois payé par tranche. Quant à la commission d'agence, elle est payée à hauteur de la moitié du mois.

Comment se règlent les contentieux ?

Dès que nous sommes sollicités, nous mettons sur pied une équipe dirigée par un commissaire aux enquêtes économiques qui convoque les bailleurs pour leur faire une lecture des textes. Nous traitons les réclamations au fur et à mesure qu'elles arrivent. Le taux de traitement pour les 3000 plaintes est voisin de 90 %. Puisque nous n'avons pas les moyens pour nous déployer,

ler sur le respect des conditions d'entrée dans la location, et les modalités du congé.

Quand vous dites que la baisse est largement respectée, vous disposez d'enquête ou de chiffres qui le confirment ?

Oui des enquêtes le disent. D'abord le nombre de plaintes est très faible. Des statistiques sont données par des agences spécialisées qui montrent que les prix ont baissé. La baisse moyenne de la location est de 14 %, d'après les chiffres reçus.

Quel est le pourcentage de traitement qui concerne le problème des congés accordés aux locataires par les bailleurs ?

Actuellement, il y a deux problèmes qui restent à traiter de manière générale, les congés soit pour démolition/reconstruction ou pour occupation personnel. Ce sont des congés réglementés qui ne permettent pas de faire n'importe quoi. Beaucoup de bailleurs essaient de donner des congés pour occupation personnelle alors que les délais ne sont pas respectés : il faut être sur une période triennale. Pour les congés pour travaux, les seuls qui sont acceptés le sont pour démolition/reconstruction et pendant cette période, il ne doit y avoir que des gardiens pour occuper les lieux. Les congés sont donnés par voie d'huissier et doivent être contestés par voie d'huissier, ce n'est donc pas la Commission qui s'en occupe.

Vous joint-on toujours sur le numéro vert mis à disposition ?

Il y a le numéro vert mais il y a surtout mon numéro. La plupart des locataires préfèrent m'appeler directement, mon numéro est comme une cabine publique.

AICHA FALL



FORUM DU 1^{ER} EMPLOI COMMUNIQUE

Le Mouvement des Entreprises du Sénégal - MEDS en collaboration avec la Fondation Emploi Jeunes - FEJ organise la 23^{ème} édition du Forum du 1^{er} Emploi

Les 16 et 17 Janvier 2024 au King Fahd Palace Hôtel

Pour les inscriptions se munir d'un CV et de deux photos d'identité à déposer à la

Fondation Emploi Jeunes

LIBERTÉ 6 EXTENSION n°81115/ 2e Etage immeuble EL HADJI NIANG

Contacts: 33 895 99 04 / 77 782 75 21

Inscription du lundi au vendredi de 8h30 à 18h00.

Les inscriptions sont ouvertes du 15 novembre au 15 décembre 2023

UN ATELIER TRAINING est organisé au profit des candidats inscrits, le 04 Janvier 2024 à 08h30mn.

Email: forumdelemploi.meds@gmail.com

Site : www.fondationemploijeune.com

MEDS-LE PARI DE L'ACTION

www.gfm.sn

02 015 0000