

# REPUBLIQUE DE DJIBOUTI



## DOCUMENT DE STRATEGIE NATIONALE DE REFORME DU SECTEUR FONCIER POUR LA PERIODE 2022-2032

### Consultants nationaux

**Dr. Mohamed Omar Ibrahim**  
**M. Malik Mohamed Garad**

**Décembre 2022**

## Table des matières

<b>Table des illustrations</b> .....	3
<b>Liste des sigles et acronymes</b> .....	4
<b>Résumé Exécutif</b> .....	5
<b>I. Introduction</b> .....	6
1.1 Contexte et justification de l'élaboration de la réforme du secteur foncier .....	6
1.2 Cadre et lignes directrices sur les politiques foncières en Afrique .....	7
1.2.1 Principaux engagements de l'UA sur la politique et la gouvernance foncière.....	7
1.2.2 Plan d'activités 2020-2030 de l'IGAD en matière de gouvernance foncière .....	7
1.3 Objectifs de la mission d'élaboration de la stratégie de réforme foncière.....	8
1.4 Méthodologie d'élaboration de la stratégie de réforme foncière .....	8
<b>II. Contexte macroéconomique et social</b> .....	9
2.1 Cadre macroéconomique et social et situation démographique.....	9
2.1.1 Evolution des principaux indicateurs macroéconomiques.....	9
2.1.2 Perspectives macroéconomiques à moyen terme .....	10
2.1.3 Indicateurs sociaux .....	11
2.1.4 Evolution de la situation démographique .....	12
<b>III. Cadres stratégiques d'orientation et politiques du secteur foncier</b> .....	13
3.1 Vision 2035 et le secteur foncier.....	13
3.2 Politiques nationales de développement et secteur foncier.....	14
3.2.1 Stratégie de croissance accélérée et de promotion de l'emploi .....	14
3.2.2 Plan national de développement.....	15
3.3 Cadres stratégiques de développement du secteur foncier .....	16
3.3.1 Stratégie nationale de développement urbain.....	16
3.3.2 Stratégie nationale d'amélioration de l'habitat urbain.....	16
<b>IV. Orientations stratégiques et cadre de mise en œuvre de la réforme foncière</b> .....	17
4.1 Orientations stratégiques et plan d'actions prioritaires .....	17
4.1.1 Grandes lignes de la stratégie de réforme foncière.....	19
4.2.1 Coût global de la stratégie de réforme foncière .....	23
4.2 Dispositifs de mise en œuvre et de suivi-évaluation .....	24
4.3 Mécanismes de financement de la mise en œuvre de la réforme foncière.....	26
4.4 Plan de communication .....	26
4.5 Analyse et gestion des risques de la mise en œuvre .....	27
<b>Annexes</b> .....	29
Annexe 1 : Références bibliographiques.....	30
Annexe 2 : Programme d'actions prioritaires et coût estimatif global des activités.....	31

## Table des illustrations

### Tableaux

Tableau 1 : Principaux indicateurs macroéconomiques, 2016-2020.....	102
Tableau 2 : Ventilation de la population (en milliers) par milieu, 2009 .....	104
Tableau 3 : Plan d'investissement stratégique du secteur foncier pour 2022-2032 .....	1020
Tableau 4 : Coûts résumés du Plan d'investissement stratégique du foncier .....	1026
Tableau 5 : Risques potentiels de la mise en œuvre et mesures d'atténuation de la réforme foncière.....	1030

## Liste des sigles et acronymes

ARULoS	Agence de Réhabilitation Urbaine et du Logement Social
BAD	Banque Africaine de Développement
BCD	Banque Centrale de Djibouti
CAPF	Centre Africain sur les Politiques Foncières
CEA	Commission Economique des Nations-Unies pour l'Afrique
CCD	Chambre de Commerce de Djibouti
CNPRF	Conseil National de Pilotage de la Réforme Foncière
CUA	Commission de l'Union Africaine
DATUH	Direction de l'Aménagement du Territoire, de l'Urbanisme et de l'Habitat
DDCF	Direction des Domaines et de la Conservation Foncière
EDAM-IS	Enquête Djiboutienne Auprès des Ménages-Indicateurs Sociaux
FDJ	Franc Djibouti
GFU	Guichet Foncier Unique
IGAD	Autorité Intergouvernementale pour le Développement
INSD	Institut National de la Statistique de Djibouti
IPC	Indice des Prix à la Consommation
IPF	Initiative sur les Politiques Foncières
MB	Ministère du Budget
MEFI	Ministère de l'Economie, des Finances chargé de l'Industrie
MHUE	Ministère de l'Habitat, de l'Urbanisme et de l'Environnement
MTFPS	Ministère du Travail chargé de la Formalisation et de la Protection Sociale
MVUH	Ministère de la Ville, de l'Urbanisme et de l'Habitat
PIB	Produit Intérieur Brut
PND	Plan National de Développement
RGPH	Recensement Général de la Population et de l'Habitat
SCAPE	Stratégie de Croissance Accélérée et de Promotion de l'Emploi
SECL	Secrétariat d'Etat Chargé du Logement
SGG	Secrétariat Général du Gouvernement
SIAF	Société Immobilière et d'Aménagement Foncier
SNDU	Stratégie Nationale de Développement Urbain
UA	Union Africaine
USD	Dollars des Etats-Unis d'Amérique

## Résumé Exécutif

En phase avec les priorités du Cadre et lignes directrices sur les politiques foncières en Afrique élaborées par la Commission de l'Union Africaine, en collaboration avec la Banque Africaine de Développement et la Commission Economique des Nations-Unies pour l'Afrique, la structure du présent rapport portant sur la stratégie de réforme foncière pour la période 2022-2032 comprend quatre chapitres.

Le premier chapitre présente le contexte et la justification de l'élaboration de la stratégie de réforme foncière. Il rappelle le cadre et les lignes directrices sur les politiques foncières en Afrique. Il indique les objectifs de la mission et la méthodologie suivie pour l'élaboration de la stratégie de réforme foncière du pays.

Le deuxième chapitre propose une revue du cadre macroéconomique et des perspectives économiques à moyen terme. Il comprend également une présentation du contexte social et l'évolution de la situation démographique en république de Djibouti.

Le troisième chapitre présente les cadres stratégiques d'orientation et politiques du secteur foncier. Il s'agit plus spécifiquement de passer en revue l'importance accordée aux réformes du secteur foncier dans le cadre de la Vision 2035. Ce chapitre inclut également un examen des liens entre les politiques nationales de développement et la place dévolue au secteur foncier. Les cadres stratégiques de développement du secteur foncier ont également été analysés.

Le quatrième chapitre permet de décliner les principaux axes stratégiques de la stratégie de réforme du secteur foncier, de formuler le plan d'actions prioritaires et de présenter le dispositif de mise en œuvre et de suivi-évaluation.

La réussite de la mise en œuvre de la stratégie de réforme foncière nécessite la mise en place de mécanismes institutionnels et d'un cadre effectif de suivi et d'évaluation avec des outils et des indicateurs adaptés. Les sources de financement potentielles d'appui à la mise en œuvre de la stratégie de réforme du secteur foncier sont indiquées dans cette partie ainsi que les mécanismes de mobilisation des ressources financières auprès des pouvoirs publics, du secteur privé et des autres partenaires au développement.

La stratégie de réforme du secteur foncier comporte un plan de communication, de plaidoyer et de sensibilisation pour en assurer la réussite et permettre l'implication élargie et la participation effective de toutes les parties prenantes concernées, en particulier les groupes vulnérables et les femmes.

## I. Introduction

### 1.1 Contexte et justification de l'élaboration de la réforme du secteur foncier

Le régime foncier en vigueur en république de Djibouti a été hérité de la période coloniale et comprend encore aujourd'hui la juxtaposition d'un régime foncier national dans la capitale et les principales agglomérations du pays et d'un système foncier reposant sur les droits coutumiers dans les localités de l'intérieur.

Cette situation s'est traduite ces dernières décennies par le développement d'une urbanisation non durable et mal gérée qui peut être un obstacle à la croissance économique et sociale du pays. La priorité devrait être donnée à une urbanisation durable au sein d'une stratégie cohérente et intégrée aux priorités stratégiques du pays afin d'améliorer la qualité de vie des citoyens, contribuer à la création des emplois et réduire les impacts sur l'environnement.

Des changements structurels majeurs devraient être apportés au secteur foncier pour améliorer la gestion durable et réduire les impacts négatifs de l'urbanisation et des activités économiques prioritaires, renforcer les structures de recensement cadastral et de cartographie, accroître l'efficacité de l'administration des domaines et de la conservation foncière et renforcer les capacités techniques limitées des acteurs opérant dans le secteur foncier.

C'est pourquoi, avec l'appui financier du gouvernement suédois, l'Autorité Intergouvernementale pour le Développement (IGAD) a initié dans ses pays membres un projet pour améliorer les politiques foncières en termes de formulation et de mise en œuvre, intégrer le genre dans l'administration foncière et renforcer les capacités techniques en matière d'administration foncière.

Le processus d'élaboration de la stratégie de réforme du secteur foncier a privilégié une approche inclusive, participative et multisectorielle grâce à des consultations élargies auprès des institutions publiques et privées, la société civile et les partenaires.

La république de Djibouti a récemment finalisé l'élaboration de son Plan National de Développement (PND) pour la période 2021-2025 (intitulé « Djibouti Ici ») articulé autour de 3 axes majeurs : inclusion, connectivité et réformes institutionnelles. Dans l'axe 2 du PND, l'accent est mis sur l'aménagement du territoire et l'urbanisme, à travers la promotion du développement des régions et des villes et la réduction des inégalités économiques, sociales et spatiales en tenant compte des dotations et des particularités des territoires. Le PND permet également d'appuyer des actions de développement économique pour les zones rurales et les couches défavorisées en zones urbaines.

## **1.2 Cadre et lignes directrices sur les politiques foncières en Afrique**

### 1.2.1 Principaux engagements de l'UA sur la politique et la gouvernance foncière

L'Agenda 2063 de l'Union Africaine (UA) considère la bonne gouvernance foncière comme essentielle pour atteindre les objectifs liés à la qualité de vie et au bien-être (objectif 1 de l'UA), à l'agriculture (objectif 5), à l'environnement (objectif 7), à la paix et à la sécurité (objectif 13) et à l'égalité des sexes (objectif 17). Le premier plan de mise en œuvre décennal 2014-2023 de l'Agenda 2063 de l'UA note que le Cadre et les Principes directeurs de l'UA sur les politiques foncières doivent être intégralement mis en œuvre au niveau national.

En 2009, dans la Déclaration de l'UA sur les problèmes et enjeux fonciers en Afrique, les chefs d'Etat et de gouvernement ont décidé de renforcer les institutions du secteur foncier et d'allouer des ressources budgétaires pour l'élaboration des politiques foncières. Ils se sont également engagés à assurer un accès équitable à la terre de tous les utilisateurs et d'améliorer la sécurité foncière pour les femmes.

La Commission de l'Union Africaine (CUA), la Banque Africaine de Développement (BAD) et la Commission Economique des Nations-Unies pour l'Afrique (CEA) ont initié une Initiative conjointe sur les Politiques Foncières (IPF). L'IPF a notamment permis l'élaboration du « Cadre et lignes directrices sur les politiques foncières en Afrique », destiné à fournir des conseils sur la formulation et la mise en œuvre de politiques foncières nationales. Ce Cadre général visant le renforcement des droits fonciers, l'accroissement de la productivité et l'amélioration des conditions de vie, a été adopté par les chefs d'Etat et de gouvernement lors du Sommet de Syrte en juillet 2009.

Dans le prolongement de l'IPF, la CUA, la BAD et la CEA ont lancé en 2017 le Centre Africain sur les Politiques Foncières (CAPF). Le CAPF a pour mission de faciliter et de coordonner la mise en œuvre de la déclaration sur les problèmes et les enjeux fonciers en Afrique telle qu'énoncée dans l'Agenda 2063 sur le foncier.

### 1.2.2 Plan d'activités 2020-2030 de l'IGAD en matière de gouvernance foncière

La Déclaration de l'UA sur les problèmes et enjeux fonciers en Afrique invite les Communautés Economiques Régionales (CER) à intégrer les questions de gouvernance foncière dans leurs programmes respectifs afin de promouvoir le développement durable, la paix et la sécurité dans leurs régions. L'IPF appuie à cet effet le Secrétariat de l'IGAD sur l'amélioration de la gouvernance foncière dans les pays membres.

Le Secrétariat de l'IGAD a récemment élaboré un Plan d'activités en matière de gouvernance foncière pour la période 2020-2030. Ce Plan décennal comprend quatre objectifs stratégiques : (i) renforcer l'administration des droits fonciers, (ii) améliorer l'utilisation et la gestion des terres, (iii) quantifier le rôle des terres dans le développement économique, et (iv) renforcer les droits fonciers des femmes.

L'Unité foncière de l'IGAD a reçu le mandat d'appuyer les Etats membres dans l'harmonisation de leurs politiques foncières ainsi que des droits fonciers des femmes. Des ressources financières importantes sont nécessaires pour l'implémentation du Plan d'activités de l'IGAD en matière foncière pour la période 2020-2030.

### **1.3 Objectifs de la mission d'élaboration de la stratégie de réforme foncière**

Sur la base du diagnostic du secteur foncier, la présente mission vise à formuler une stratégie de réforme foncière pour les dix prochaines années et à évaluer le coût financier et les bénéfices attendus des réformes dans le secteur foncier.

Cette stratégie de réforme foncière s'aligne sur les engagements pris par les pays africains dans la Déclaration de l'UA sur les problèmes et enjeux fonciers en Afrique et tient compte des cadres stratégiques et autres plans nationaux de développement de la république de Djibouti.

Pour permettre une mise en œuvre réussie de la réforme foncière, ce document formule des objectifs stratégiques déclinés en un plan d'actions prioritaires, et propose un cadre de suivi-évaluation, des mécanismes de financement et un plan de communication.

### **1.4 Méthodologie d'élaboration de la stratégie de réforme foncière**

Les grandes lignes de la méthodologie de travail retenue pour l'élaboration de la stratégie de réforme du secteur foncier reposent principalement sur une approche participative, inclusive et multisectorielle.

Des consultations nationales élargies auprès des acteurs des secteurs publics et privés, des organismes non gouvernementaux et de la société civile, ont été menées au début de la mission sous forme d'entretiens individuels ou de discussions de groupes sur des questions spécifiques et ont permis de collecter des données quantitatives et qualitatives au niveau national.

D'autres études qualitatives et quantitatives sur le secteur foncier dans d'autres pays africains ainsi que des données secondaires nationales ont été collectées et analysées



et les documents de politiques et de stratégies disponibles et toutes références pertinentes ont été recueillis auprès des parties prenantes concernées.

Des réunions périodiques ont été organisées avec les départements clés des ministères concernés et l'IGAD pour partager et discuter de l'état d'avancement des travaux d'élaboration de la stratégie de réforme du secteur foncier.

L'ébauche du plan d'investissement stratégique du secteur foncier a été soumise aux différentes parties prenantes concernées pour revue lors d'un atelier de validation organisé par l'Unité foncière de l'IGAD à Arta le 27 novembre 2022.

Après validation du document de la stratégie de réforme foncière, le document final sera transmis pour examen et validation au Comité Interministériel comprenant les parties prenantes nationales impliquées sur les questions relatives au secteur foncier, avant adoption en Conseil des Ministres.

## **II. Contexte macroéconomique et social**

La république de Djibouti est une économie de petite taille basée principalement sur les services et les revenus tirés de ses infrastructures portuaires modernes. Avec une population d'un million d'habitants, le pays ne dispose guère d'une agriculture développée en raison de l'aridité du climat, et le secteur industriel est encore embryonnaire et peu diversifié compte tenu des contraintes nombreuses (coût des services publics d'électricité et de télécommunications, fiscalité, main d'œuvre peu qualifiée).

En dépit des performances macroéconomiques notables enregistrées au cours des deux dernières décennies, le pays demeure confronté à des défis importants et nombreux liés à la répartition plus équitable des bénéfices de la croissance, à des indicateurs sociaux défavorables, et à des réformes structurelles indispensables notamment en matière de fiscalité.

### **2.1 Cadre macroéconomique et social et situation démographique**

#### **2.1.1 Evolution des principaux indicateurs macroéconomiques**

La république de Djibouti a enregistré depuis deux décennies de bonnes performances économiques et financières essentiellement tirées par la bonne tenue des échanges commerciaux, les investissements majeurs réalisés dans la chaîne des transports et l'afflux des investissements directs étrangers.

Le taux de croissance du PIB s'est accéléré de près de 6% en moyenne au cours de la période 2016-2019, avant de décroître à 1,2% en 2020 durant la pandémie sanitaire du Covid-19 et de rebondir à 4,8% en 2021 sous l'impulsion de la reprise mondiale.

Le pays a pu maintenir depuis 2016 un niveau général des prix à la consommation relativement maîtrisé (1,8% en moyenne), à l'exception de l'année 2019 marquée par une inflation de 3,3% sous l'effet de l'augmentation des prix des produits alimentaires.

En matière des finances publiques, les dépenses de l'Etat ont fortement augmenté sur la période 2016-2019 notamment les dépenses courantes alors que les dépenses d'investissement sont restées quasiment inchangées. Au niveau des recettes totales, les ressources mobilisées (recettes intérieures et dons) ont cru à un rythme moins soutenu que les dépenses publiques au cours de la même période.

Après avoir enregistré des déficits successifs en 2016 et 2017, le solde courant s'est amélioré avec des excédents de l'ordre de 18% du PIB entre 2018 et 2021. La réalisation des grands projets d'investissements dans le domaine des infrastructures structurantes s'est matérialisée ces dernières années par le biais d'emprunts majeurs. Le ratio de la dette publique extérieure a fortement cru pour passer de 50% du PIB en 2015 à plus de 70% en 2021.

**Tableau 1 : Principaux indicateurs macroéconomiques, 2016-2021**

	2016	2017	2018	2019	2020	2021
Taux de croissance PIB réel	6,5	7,0	4,8	5,5	1,2	4,8
Inflation IPC (%)	2,4	0,6	2,0	3,3	0,3	2,5
Solde budgétaire (% PIB)	-2,1	-0,3	-2,5	-0,9	-2,3	-1,3
Balance courante (% PIB)	-1,0	-4,8	14,6	17,6	11,1	27,9
Ratio dette extérieure (% PIB)	63,3	70,9	69,2	67,5	74,1	70,2

Source : MEFI et BCD, 2022

### 2.1.2 Perspectives macroéconomiques à moyen terme

En 2022, la croissance du PIB réel devrait reculer à 3,4% sous l'effet de la guerre prolongée en Ethiopie et des perturbations liées au conflit ukrainien. Entre 2023 et

2026, le secteur des services ainsi que la construction devraient être les principaux moteurs de la croissance projetée à plus de 6,5% en moyenne.

Le niveau général des prix à la consommation devrait croître à près de 6% fin 2022 sous l'effet des pressions inflationnistes mondiales notamment sur les produits alimentaires et les hydrocarbures, et les dérèglements des chaînes d'approvisionnement. L'inflation devrait se maintenir à plus de 4% en 2023 et reculer à 2,2% en moyenne sur la période 2024-2026.

Les données projetées des finances publiques pour la période 2022-2026 tablent sur un budget quasi-équilibré notamment en raison d'une plus grande maîtrise des dépenses courantes et une meilleure collecte de recettes fiscales et non fiscales.

La balance courante devrait dégager des soldes excédentaires de plus de 24% du PIB en moyenne entre 2022 et 2026. Le niveau de l'endettement extérieur devrait être ramené à 48,1% du PIB fin 2026.

### 2.1.3 Indicateurs sociaux

La république de Djibouti se caractérise par des indicateurs sociaux en dessous des normes des pays à revenu intermédiaire tranche inférieure avec un indicateur de développement humain de 0,524 en 2019 qui la place dans la catégorie « développement humain faible » et au 166<sup>ème</sup> rang sur un total de 189 pays classés.

La pauvreté monétaire<sup>1</sup> s'élève à 17% de la population selon les données de l'enquête EDAM-IS (Enquête Djiboutienne Auprès des Ménages-Indicateurs Sociaux) de 2017 et touche plus les régions de l'intérieur (45%) que la capitale (13,6%).

En dépit des progrès réalisés pour améliorer l'accès à l'éducation, des inégalités persistent en matière d'accès limité à l'enseignement moyen général et secondaire des filles pauvres et du milieu rural.

Le système national de santé fait face à des contraintes liées à une infrastructure insuffisante de santé de soins primaires et des services hospitaliers principalement dans les régions reculées notamment en matière de santé de la mère et de l'enfant.

Avec la dualité du marché du travail entre le secteur public et l'informel, le taux de chômage constitue une préoccupation majeure avec 47% de la population active principalement pour les femmes et les jeunes.

---

<sup>1</sup> Il s'agit de la population vivant sous le seuil de pauvreté international de 1,90 dollars américains en 2017.

#### 2.1.4 Evolution de la situation démographique

Depuis 1977, les statistiques sur la population de Djibouti sont rares et fragmentaires compte tenu de la rareté des recensements. Les quelques opérations de dénombrement se limitent au recensement général de la population et de l'habitat de 1983, l'enquête démographique intercensitaire de 1991 (EDI 1991) et au deuxième recensement général de la population et de l'habitat (RGPH 2009).

Les opérations du deuxième recensement général de la population et de l'habitat (RGPH 2009) ont été menées en mai-juin 2009. D'après les résultats publiés, l'effectif global de la population est estimé à 818.159 habitants dont 70,6% vivent en milieu urbain et 58,1% se concentrent dans la seule capitale.

**Tableau 2 : Ventilation de la population totale (en milliers) par milieu, 2009**

	<b>Population urbaine</b>	<b>Population rurale sédentaire</b>	<b>Population nomade</b>	<b>Population totale</b>
<b>Total</b>	577,9	79,1	161,1	818,2
Dont Djibouti	475,3			475,3

Source : DISED (RGPH 2009)

La différenciation de la population djiboutienne par âge montre la prépondérance des jeunes. Les moins de 15 ans représentent plus de 35% de la population totale du pays (RGPH 2009). Seulement 4,1% de l'ensemble de cette population, sont âgés de 60 ans ou plus et 60,7% ont entre 15 ans et 60 ans.

Pour la population âgée de 0 à 60 ans, la structure des genres est de 50,7% pour le sexe féminin, contre 49,3% pour les hommes d'après les résultats préliminaires du RGPH de 2009. La prédominance féminine concerne à la fois la population nomade (on compte 91,5 hommes pour 100 femmes) et la population urbaine sédentaire, notamment à Djibouti-ville avec près de 98 hommes pour 100 femmes.

La population djiboutienne se singularise par sa répartition très inégale entre les zones urbaines et le milieu rural. La densité moyenne de la population qui est de l'ordre de 35 habitants par km<sup>2</sup>, n'est pas en mesure de traduire les disparités géographiques et les différences du peuplement des différents départements du pays.

Une analyse tirée des résultats préliminaires du RGPH montre que seulement 30% de la population totale vit dans les zones rurales du pays. Le taux de population étrangère

est, quant à elle, évaluée à 15,3% de la population sédentaire d'après les résultats de l'EDAM-2002.

L'accroissement annuel de la population de Djibouti-ville est estimé entre 5 et 6%, soit environ 15.000 à 20.000 nouveaux habitants par an. Les conséquences liées à ce fort exode vers les zones urbaines se traduisent par de sérieux problèmes liés à l'insuffisance des infrastructures d'accueil (centres de santé, écoles, etc.) et des denrées alimentaires (eau et nourriture).

La population djiboutienne est actuellement estimée à plus d'un million d'habitants. Le troisième recensement général de la population et de l'habitat est prévu par l'Institut National de la Statistique de Djibouti en 2023 (RGPH 2023) et permettra d'avoir des informations actualisées sur la dynamique démographique du pays.

### **III. Cadres stratégiques d'orientation et politiques du secteur foncier**

#### **3.1 Vision 2035 et le secteur foncier**

La république de Djibouti a adopté en 2014 une vision stratégique intitulée « Vision 2035 » pour se doter d'un cadre de planification à long terme susceptible de consolider les progrès enregistrés et de mieux préparer les perspectives futures. Ce cadre stratégique d'orientation de la politique nationale de développement repose sur cinq piliers<sup>2</sup> qui ambitionnent de faire du pays un pôle économique, commercial et financier au niveau régional et international.

Le pilier 3 de la Vision 2035 intitulé « une économie diversifiée et compétitive, avec comme moteur le secteur privé », considère que la politique d'aménagement du territoire permettra de solutionner les problèmes concernant l'organisation de l'espace rural en particulier la question des terres arables et les ressources foncières, la valorisation des ressources naturelles, l'urbanisation et la création des pôles économiques internes.

L'aménagement du territoire étant considéré comme un enjeu majeur dans le cadre de la Vision 2035, le Gouvernement a élaboré des schémas directeurs d'aménagement et d'urbanisme des cinq régions de l'intérieur et de la capitale. L'objectif recherché par la stratégie globale d'aménagement du territoire consiste à maîtriser le développement à long terme de la capitale, à édifier des pôles économiques dans les régions de l'intérieur et à préserver un environnement sécurisé et de qualité.

---

<sup>2</sup> Il s'agit de la paix et l'unité nationale, la bonne gouvernance, une économie diversifiée et compétitive, la consolidation du capital humain, et l'intégration régionale.

Dans son pilier 4 sur la consolidation du capital humain, la Vision 2035 fait de la promotion du logement un axe prioritaire de développement dans le cadre de la relance du secteur de l'habitat tout en maintenant sa composante sociale (construction de logements sociaux et distribution équitable des parcelles de terrains). L'objectif des pouvoirs publics vise à contribuer à l'amélioration sensible du cadre de vie des djiboutiens par la promotion d'un habitat économique et l'accès à un logement décent, et l'assainissement du cadre bâti et de son environnement pour des villes propres. Pour ce faire, des politiques et programmes d'aide à l'habitat social ainsi que des mécanismes de financement appropriés devaient être privilégiés.

La Vision 2035 considère que l'objectif prioritaire de la politique du logement doit consister à faciliter aux ménages djiboutiens l'accession à un logement décent et abordable, notamment à travers :

- la définition d'un cadre stratégique global de promotion de l'habitat et de mobilisation des ressources financières inhérentes ;
- la révision de la politique foncière pour constituer des réserves foncières spécifiques aux programmes immobiliers ;
- la mise en place d'un instrument financier, à savoir une Banque de l'habitat ;
- le développement de Partenariat Public-Privé pour la construction de logements ;
- la recherche de la réduction du coût de construction par la promotion de matériaux produits localement et la mise en place de normes de construction adaptées ;
- l'aménagement des parcelles assainies et la résorption de l'habitat insalubre ;
- l'instauration de subventions publiques pour la réalisation des infrastructures primaires pour les opérations à caractère social et des avantages fiscaux pour les promoteurs.

## **3.2 Politiques nationales de développement et secteur foncier**

### **3.2.1 Stratégie de croissance accélérée et de promotion de l'emploi**

Pour compléter la Vision 2035, le gouvernement djiboutien a adopté en mai 2015 une nouvelle stratégie quinquennale de développement en ligne avec les grandes priorités de la Vision susmentionnée. Cette stratégie définit quatre axes prioritaires<sup>3</sup> pour

---

<sup>3</sup> Les quatre axes prioritaires de la SCAPE sont : (i) la croissance économique, la compétitivité et le rôle moteur du secteur privé, (ii) le développement du capital humain, (iii) la gouvernance publique et le renforcement des capacités institutionnelles, et (iv) les pôles de développement régionaux et le développement durable.

stimuler la croissance économique et assurer la promotion de l'emploi. A cet effet, la Stratégie de croissance accélérée et la promotion de l'emploi (SCAPE) pour la période 2015-2019 repose sur la consolidation de certains secteurs déjà importants (transports et logistique, télécommunications) et sur l'essor de secteurs nouveaux (tourisme, pêche).

Le deuxième axe de la SCAPE relatif au développement du capital humain cible une nouvelle politique d'habitat et du logement qui accorde la priorité aux plus bas revenus, afin de permettre à toutes les catégories sociales de la population d'accéder à un logement décent et abordable. La stratégie sectorielle du logement vise à apporter des réponses appropriées aux problématiques des zones d'extension, des quartiers précaires, des constructions précaires et d'accessibilité financière au logement.

Les cinq actions prioritaires retenues en matière de logement dans le cadre de la SCAPE sont : (i) le développement du financement de l'habitat, (ii) l'extension de l'habitat urbain par l'aménagement de nouveaux terrains, (iii) la réduction du déficit de logements et la densification des centres urbains par la production de logements neufs, (iv) l'amélioration de l'habitat précaire (Programme Zéro Bidonville), et (v) le renforcement des capacités des acteurs.

### 3.2.2 Plan national de développement

La république de Djibouti a lancé début 2022, avec le retard imputable à la pandémie sanitaire liée au Covid-19, son Plan National de Développement (PND) pour la période 2020-2024 (intitulé « Djibouti ICI »), nouveau cadre de référence<sup>4</sup> des politiques de développement, articulé autour de 3 axes majeurs : inclusion, connectivité et réformes institutionnelles.

Dans l'axe 2 du PND portant sur la connectivité, l'accent est mis sur l'aménagement du territoire et l'urbanisme, l'amélioration de l'habitat, la promotion du développement des régions et des villes, la réduction des inégalités économiques et sociales spatiales en tenant compte des dotations et des particularités des territoires. Les objectifs principaux du PND visent à prioriser la mise en place d'une meilleure administration des terres urbaines pour faciliter le développement urbain durable, et l'administration des droits fonciers notamment en zones rurales pour réduire la dégradation des pâturages, les risques de litiges fonciers entre les besoins des agriculteurs et des éleveurs nomades. Le PND vise également à réduire les inégalités entre les sexes en

---

<sup>4</sup> La SCAPE a constitué la première déclinaison quinquennale de la Vision 2035 pour la période 2015-2019.

vertu des lois foncières coutumières et à établir un cadre juridique juste et équitable pour la gestion des terres rurales.

### **3.3 Cadres stratégiques de développement du secteur foncier**

#### 3.3.1 Stratégie nationale de développement urbain

Le Gouvernement de Djibouti a finalisé en 2012 l'élaboration de la Stratégie nationale de développement urbain (SNDU) qui constitue le cadre de référence de la politique de développement urbain du pays. Les principaux objectifs de la politique urbaine visent à accorder au secteur urbain un rôle moteur dans le développement économique, la croissance nationale, et la lutte contre la pauvreté urbaine.

Pour ce faire, les six axes stratégiques suivants ont été retenus dans le cadre de la SNDU :

- l'intégration régionale du développement urbain ;
- le renforcement de l'économie locale ;
- la promotion de la bonne gouvernance urbaine ;
- la production durable de la ville ;
- l'insertion économique et sociale des quartiers spontanés ;
- l'amélioration de l'environnement et du cadre de vie.

#### 3.3.2 Stratégie nationale d'amélioration de l'habitat urbain

La Stratégie nationale d'amélioration de l'habitat urbain à Djibouti a été formulée en 2015 pour donner une impulsion à la croissance économique par la mise en œuvre d'une politique sociale de l'habitat. Les objectifs recherchés par la stratégie de l'habitat consistent à dynamiser le marché du logement et à assurer un développement urbain durable et efficace.

La Stratégie nationale pour un habitat résilient et abordable porte sur les quatre axes prioritaires ci-après :

- Aménagement foncier et production de parcelles viabilisées ;
- Production de logements ;
- Amélioration de l'habitat existant ;
- Financement de l'habitat.



## **IV. Orientations stratégiques et cadre de mise en œuvre de la réforme foncière**

Le cadre stratégique de mise en œuvre de la réforme du secteur foncier de la république de Djibouti va préciser les orientations stratégiques déclinées en axes stratégiques et objectifs spécifiques, les instruments et outils de mise en œuvre, les mécanismes de suivi-évaluation et les plans de financement et de communication ainsi que les mécanismes de gestion des risques.

### **4.1 Orientations stratégiques et plan d'actions prioritaires**

La mise en œuvre de la réforme du secteur foncier vise un objectif général de « rationalisation de l'utilisation des terres pour assurer un développement socioéconomique inclusif et durable du pays ».

La stratégie de réforme du secteur foncier cible des objectifs spécifiques qui devraient permettre d'améliorer la qualité des services de l'administration foncière aux usagers, d'assurer la sécurisation des droits fonciers notamment aux populations vulnérables et aux femmes en particulier, et de contribuer à la réalisation du potentiel économique du secteur foncier dans le développement inclusif et durable de la république de Djibouti conformément aux objectifs définis dans le cadre de la Vision 2035.

La mise en œuvre effective de la réforme du secteur foncier aura, pour le pays, des impacts positifs en termes de :

- (i) mise en conformité du pays par rapport au cadre et aux lignes directrices sur les politiques foncières de l'Union Africaine,
- (ii) meilleure appropriation de la réforme foncière par toutes les parties prenantes,
- (iii) renforcement du dispositif institutionnel et réglementaire régissant la gestion et l'administration foncières,
- (iv) gestion des litiges sur les questions foncières et de sécurisation des droits fonciers de tous les utilisateurs de terres,
- (v) amélioration du niveau des recettes foncières et élargissement de l'assiette de l'impôt foncier et,
- (vi) stimulation des investissements étrangers et nationaux, sources de création d'opportunités d'affaires et d'emplois notamment pour les femmes et les jeunes.

Le cadre de mise en œuvre du plan d'investissement stratégique du secteur foncier pour la période 2022-2032 repose sur les quatre axes stratégiques (AS) suivants, déclinés chacun en objectifs spécifiques (OS) :

**Tableau 3 : Plan d'investissement stratégique du secteur foncier pour 2022-2032**

<b>Axes stratégiques</b>	<b>Objectifs spécifiques</b>	<b>Composantes</b>
AS 1	OS 1 OS 2	Elaborer la politique foncière nationale et disséminer les éléments de la politique foncière <ul style="list-style-type: none"> <li>•Elaborer et valider le document de la politique foncière nationale</li> <li>•Mettre en œuvre et disséminer les éléments de la politique foncière nationale</li> </ul>
AS 2	OS 1 OS 2	Adopter un cadre juridique et réglementaire approprié et sécuriser les droits fonciers de tous les utilisateurs de terres, en particulier des groupes vulnérables <ul style="list-style-type: none"> <li>•Adopter un cadre juridique et réglementaire approprié</li> <li>•Sécuriser les droits fonciers de tous les utilisateurs de terres, en particulier des femmes et des groupes vulnérables</li> </ul>
AS 3	OS 1 OS 2	Renforcer le cadre institutionnel du processus de réforme foncière et développer les capacités humaines, techniques et matérielles des institutions en charge du foncier <ul style="list-style-type: none"> <li>•Renforcer le cadre institutionnel du processus de réforme foncière</li> <li>•Développer les capacités humaines, techniques et matérielles des institutions en charge du foncier</li> </ul>
AS 4	OS 1 OS 2 OS 3	Améliorer la qualité et l'efficacité de l'administration foncière, mettre en place un système intégré d'informations foncières et créer un cadastre national numérique <ul style="list-style-type: none"> <li>•Améliorer la qualité et l'efficacité de l'administration foncière</li> <li>•Mettre en place un système intégré d'informations foncières</li> <li>•Créer un cadastre national numérique</li> </ul>

La mise en œuvre de la réforme du secteur foncier se décline en actions ou activités prioritaires reprises dans les tableaux en annexe 1 qui englobent un listing détaillé des activités, des indicateurs de résultats, leurs sources de vérifications, les structures responsables et leurs partenaires. De plus, ces tableaux renseignent sur le coût estimatif des activités définies dans le cadre de la réforme du secteur foncier sur une période de 10 années.

#### 4.1.1 Grandes lignes de la stratégie de réforme foncière

- **Axe stratégique 1 : Elaborer la politique foncière nationale et disséminer les éléments de la politique du secteur foncier :**

- *Objectif spécifique 1 : Elaborer et valider le document de la politique foncière nationale :*

Il s'agira d'abord de réaliser une étude approfondie sur la situation, les enjeux et les principaux défis dans le secteur foncier. Cette étude permettra de faire une revue complète de la situation du foncier urbain et rural, et examinera les nombreux problèmes posés ainsi que les défis rencontrés dans le secteur foncier.

A cet effet, une série de consultations nationales seront menées auprès des acteurs de la société civile et du secteur privé pour partager et discuter sur les principaux résultats de l'étude réalisée sur le secteur foncier.

Sur la base de ces consultations élargies, le document de politique foncière sera élaboré par une équipe de consultants internationaux et nationaux. Un atelier de validation du document de politique foncière sera organisé à l'intention des ministères concernés par la question foncière, des institutions publiques intervenant dans le domaine du foncier, du secteur privé, des organisations non gouvernementales, des collectivités territoriales et des chefs coutumiers.

Le document final de politique foncière sera ensuite soumis pour examen et discussions au Comité interministériel, avant son adoption par le Conseil des ministres.

- *Objectif spécifique 2 : Mettre en œuvre et disséminer les éléments de la politique foncière nationale :*

Des ateliers de formation et de renforcement des capacités sur la politique foncière seront organisés au profit des acteurs concernés (institutions publiques nationales, administrations locales, secteur privé, organisations non gouvernementales, chefs traditionnels). L'objectif principal de ces actions de renforcement des capacités visera à améliorer le niveau de connaissances des acteurs concernés et assurer une meilleure appropriation du contenu de la politique foncière nationale.

Pour assurer une plus grande dissémination des éléments de la politique foncière, des séances de sensibilisation et de vulgarisation seront conduites auprès du grand public, des différents acteurs des institutions publiques et du secteur privé ainsi que des organisations de la société civile.

Des spots d'information sur le document de politique foncière seront produits et largement diffusés dans les différentes langues (français, arabe, afar et somali) par le biais des supports et canaux de communication appropriés.

- **Axe stratégique 2 : Adopter un cadre juridique et réglementaire approprié, et sécuriser les droits fonciers de tous les utilisateurs de terres, en particulier des femmes et des groupes vulnérables :**

o *Objectif spécifique 1 : Adopter un cadre juridique et réglementaire approprié :*

Le droit foncier n'étant pas appliqué de manière uniforme et cohérente sur l'ensemble du territoire national, il est urgent de réviser et compléter les dispositions légales et réglementaires en vigueur dans le domaine foncier. Une Loi foncière devra être rapidement élaborée et adoptée par les autorités nationales ainsi que des décrets d'application et autres arrêtés pour assurer une mise en œuvre effective des dispositions légales en matière foncière.

Pour mettre un terme aux constructions anarchiques et assurer le bien-être des citoyens, les pouvoirs publics devraient finaliser et adopter le projet de Code de l'urbanisme et de l'aménagement foncier.

Les éléments du cadre juridique et réglementaire devront être largement vulgarisés aux différentes parties prenantes concernées par la réforme foncière à travers des ateliers de sensibilisation et des moyens et outils de communication adaptés (dépliants, spots, tables rondes, etc.).

o *Objectif spécifique 2 : Sécuriser les droits fonciers de tous les utilisateurs de terres, en particulier des femmes et des groupes vulnérables :*

Pour faciliter les interactions entre les différents acteurs intervenant dans le secteur foncier, il est primordial de réactiver et restructurer les différentes instances déjà existantes (Comité consultatif<sup>5</sup>, commissions nationales foncières<sup>6</sup>) et de mettre en place des cadres de concertation fonctionnels au niveau des collectivités territoriales (comités fonciers locaux).

La mise en place d'un programme de régularisation simplifié des droits fonciers en milieu urbain et péri-urbain devrait permettre d'accélérer le traitement et

---

<sup>5</sup> Le Comité Consultatif de l'Urbanisme, de l'Habitat, de l'Assainissement et de l'Hygiène a été organisé par l'Arrêté n°2012-0468/PR/MHUE.

<sup>6</sup> L'arrêté n°2012-0466/PR/SECL institue une Commission Nationale de la Procédure de la Cession Amiable. L'arrêté n°2012-0469/PR/SECL définit les attributions et la composition de la Commission Nationale de la Propriété Foncière.

l'enregistrement des demandes réceptionnées des clients ou des dossiers soumis dans le cadre de la procédure de cession amiable.

Une grande partie du territoire national étant assujetti à un régime foncier soumis à la gestion coutumière<sup>7</sup>, les pratiques traditionnelles dans le domaine foncier devraient être davantage clarifiées afin de mieux sécuriser les droits fonciers en milieu rural. Un manuel sur les pratiques coutumières en matière foncière sera élaboré et des formations seront assurées au profit des autorités coutumières et locales.

La gestion et la sécurisation des droits fonciers des groupes vulnérables, en particulier des femmes, vont nécessiter le renforcement des capacités techniques des acteurs concernés notamment des institutions publiques, des collectivités régionales et des autorités coutumières.

- **Axe stratégique 3 : Renforcer le cadre institutionnel du processus de réforme foncière et développer les capacités humaines, techniques et matérielles des institutions en charge du foncier :**

- *Objectif spécifique 1 : Renforcer le cadre institutionnel du processus de réforme foncière :*

Les actions prioritaires consistent à créer par décret une Commission Nationale de Pilotage de la Réforme Foncière (CNPf) et à opérationnaliser cette structure dont les membres seront nommés par arrêté. Les membres de la CNPF seront formés en management et en suivi-évaluation afin de renforcer leurs capacités techniques.

Des voyages d'études et des échanges d'expériences dans des pays d'Afrique francophone seront organisés aux membres de la CNPF. Les acteurs concernés par les questions foncières seront informés et formés sur le processus de la réforme foncière.

Pour assurer la bonne marche du processus de réforme foncière, une Unité de suivi-évaluation sera mise en place au sein du Ministère de la Ville, de l'Urbanisme et de l'Habitat. Cette Unité de suivi-évaluation produira périodiquement, à l'intention des autorités compétentes, des rapports d'activités sur le processus de réforme foncière.

La mobilisation des ressources financières est cruciale pour la réussite du processus de réforme foncière. Une stratégie de mobilisation des ressources financières sera élaborée par les pouvoirs publics et un plaidoyer de cette stratégie sera mené auprès des partenaires techniques et financiers et des acteurs impliqués (secteur privé, organisations non gouvernementales).

---

<sup>7</sup> Plus de 90% de la superficie totale du pays et 20% de la population.

- *Objectif spécifique 2 : Développer les capacités humaines, techniques et matérielles des institutions en charge du foncier :*

Il s'agira d'abord de réaliser une étude détaillée permettant d'analyser les besoins en renforcement de capacités des institutions en charge des questions foncières. Les décideurs politiques devraient accroître les capacités humaines et techniques des institutions impliquées dans le secteur foncier pour améliorer leurs performances et fournir une meilleure qualité de services aux usagers.

Pour accompagner le renforcement des capacités des institutions intervenant dans le secteur foncier, des investissements importants en équipements, matériels informatiques et logiciels devraient être réalisés. Ces dotations matérielles vont permettre de moderniser les administrations foncières et d'améliorer leur efficacité. Le recrutement temporaire d'experts fonciers internationaux va contribuer au renforcement des capacités techniques des administrations foncières.

- **Axe stratégique 4 : Améliorer la qualité et l'efficacité de l'administration foncière, mettre en place un Système intégré d'informations foncières et créer un Cadastre national numérique :**

- *Objectif spécifique 1 : Améliorer la qualité et l'efficacité de l'administration foncière :*

L'amélioration de la qualité des services fournis aux usagers va requérir la numérisation complète de l'ensemble des registres fonciers tout en assurant la cohérence des données et informations foncières. La numérisation des registres fonciers va permettre à l'administration foncière de fournir en ligne certains services comme la recherche d'informations sur un bien foncier, les sûretés immobilières et les inscriptions hypothécaires.

La Direction des domaines et de la Conservation foncière a récemment acquis une centaine d'armoires ignifugées pour conserver les registres fonciers. L'amélioration de l'archivage et la sécurisation des données et informations foncières vont contribuer à simplifier la numérisation des documents et autres services fournis aux usagers.

Pour rendre l'administration foncière plus accessible aux usagers, une cellule de communication devrait être créée avec du personnel qualifié, un site web fonctionnel et régulièrement mis à jour, et des supports de communication (dépliants, articles de presse, etc.).

La mise en place et l'opérationnalisation d'un Guichet Foncier Unique (GFU) vont permettre de répondre aux attentes des usagers en matière de services fournis par les institutions en charge du secteur foncier. Ce GFU disposera d'un personnel qualifié et de locaux dédiés et regroupera en son sein les différents services intervenant sur les questions foncières.

- *Objectif spécifique 2 : Mettre en place un Système intégré d'informations foncières :*

L'acquisition et la mise en place d'un Système intégré d'informations foncières vont permettre de moderniser et de faciliter le suivi et la gestion du foncier au niveau des institutions en charge du secteur foncier.

Les termes de référence du Système intégré d'informations foncières seront préparés en concertation avec les acteurs institutionnels concernés. Le personnel des différentes administrations du secteur foncier sera formé aux spécifications et à l'utilisation de ce système.

- *Objectif spécifique 3 : Création d'un Cadastre national numérique :*

Pour assurer la couverture nationale du cadastre, il est essentiel de préparer les termes de référence de la base de données cadastrale et d'acquérir les équipements et services pour le réseau national géodésique et les travaux topographiques. Il s'agira également d'acquérir et de mettre en place un Système intégré d'information géospatiale pour les besoins du secteur foncier.

La création d'un Cadastre national numérique va nécessiter l'acquisition d'un logiciel pour la gestion des données cadastrales et l'intégration des données cadastrales et d'enregistrement dans la Système d'informations foncières. La formation et le renforcement des capacités du personnel concerné ainsi que des actions de sensibilisation et de communication du public devront être menés.

#### 4.2.1 Coût global de la stratégie de réforme foncière

Au total, les activités prioritaires devraient nécessiter la mobilisation d'un budget prévisionnel de 3 732 millions FDJ (soit la contrevaieur de 21 millions USD).

Une partie importante du financement (58,6% du total) sera consacrée aux activités de l'axe stratégique 4 relatif à l'amélioration de l'efficacité de l'administration foncière, la mise en place d'un système intégré d'informations foncières et la création d'un cadastre national numérique.

L'axe 3 du programme de réforme du secteur foncier portant sur le renforcement du dispositif institutionnel et le renforcement des capacités des institutions en charge du foncier va nécessiter la mobilisation de plus de 35,7% du budget prévisionnel.

Les axes stratégiques 1 et 2 relatifs, respectivement, à l'élaboration de la politique foncière nationale et la dissémination de cette politique, et à l'adoption d'un cadre juridique et réglementaire approprié et à la sécurisation des droits fonciers à tous les usagers, y compris les groupes vulnérables, ne requièrent chacun que moins de 3% du budget global de la réforme du secteur foncier.

**Tableau 4 : Coûts résumés du Plan d'investissement stratégique du foncier**

<b>Composantes</b>	<b>Coûts en USD</b>	<b>En % du total</b>
Axe 1 : Politique foncière nationale		
• Elaboration de la politique foncière	400 000	1,90
• Mise en œuvre et dissémination de cette politique	200 000	0,95
<i>Sous-total</i>	<i>600 000</i>	<i>2,85</i>
Axe 2 : Cadre juridique et droits fonciers		
• Cadre juridique et réglementaire	300 000	1,43
• Sécurisation des droits fonciers	300 000	1,43
<i>Sous-total</i>	<i>600 000</i>	<i>2,86</i>
Axe 3 : Renforcement des capacités des institutions		
• Cadre institutionnel	2 200 000	10,48
• Développement des capacités	4 300 000	25,24
<i>Sous-total</i>	<i>7 500 000</i>	<i>35,72</i>
Axe 4 : Système d'infos foncières et Cadastre numérique		
• Modernisation de l'administration foncière	2 500 000	11,90
• Système intégré d'informations foncières	3 300 000	15,71
• Cadastre national numérique	6 500 000	30,95
<i>Sous-total</i>	<i>12 300 000</i>	<i>58,56</i>
<b>Total général</b>	<b>21 000 000</b>	<b>100,00</b>

#### **4.2 Dispositifs de mise en œuvre et de suivi-évaluation**

La mise en place d'un cadre institutionnel structuré et cohérent contribuera à assurer la réussite de la mise en œuvre de la réforme du secteur foncier en république de Djibouti. Ce dispositif institutionnel devra comporter des instruments de mise en œuvre (plans d'actions prioritaires, stratégie de communication et plan de



financement), des acteurs clairement identifiés et des mécanismes institutionnels de pilotage, de mise en œuvre et de suivi.

Les plans d'actions prioritaires vont découler du plan d'actions décennal, instrument d'opérationnalisation comprenant les activités à mener pour atteindre les effets escomptés. Le plan d'actions décennal se déclinera en plans de travail annuels qui comporteront les activités détaillées à mener et les moyens nécessaires afin de réaliser les objectifs visés dans la stratégie de réforme du secteur foncier.

Les principaux acteurs de mise en œuvre du plan d'investissement stratégique du secteur foncier comprennent les différentes parties prenantes à la mise en œuvre de la stratégie de réforme du secteur foncier. Parmi ces acteurs, il convient de citer :

- l'Etat à travers les différents départements ministériels impliqués et autres institutions concernées, le rôle de leadership étant assuré par le Ministère de la Ville, de l'Urbanisme et de l'Habitat,
- les collectivités locales qui jouent un rôle de relais dans la mise en œuvre de la stratégie de réforme du secteur foncier au niveau des plans de développement locaux,
- le secteur privé qui participe au financement de certaines activités et aux cadres de concertation et de suivi-évaluation de la stratégie.
- les organisations de la société civile vont jouer un rôle important dans la communication, la sensibilisation et le suivi des activités relatives à la réforme du secteur foncier ainsi qu'au financement de certaines activités de la stratégie.
- les partenaires de développement vont apporter un appui technique et financier dans la mise en œuvre de la stratégie et participer aux cadres de concertation et au renforcement des capacités des acteurs impliqués.

Les mécanismes institutionnels de mise en œuvre du plan d'investissement stratégique du secteur foncier pour la période 2022-2032 comprendront une Commission Nationale de Pilotage de la Réforme Foncière (CNPRF) et une Unité de suivi-évaluation du processus de la réforme foncière.

La Commission Nationale de Pilotage de la Réforme Foncière présidée par le Ministère de la Ville, de l'Urbanisme et de l'Habitat (MVUH) sera chargée de la mise en œuvre des orientations de la stratégie de réforme foncière et de leur cohérence avec la vision politique et économique du pays. La CNPRF comprendra en son sein les ministères concernés par la mise en œuvre de la stratégie nationale de réforme foncière. Les

modalités de fonctionnement et les missions de ce comité seront précisées par voie de décret pris en Conseil des Ministres. Les membres de cette Commission seront nommés par arrêté.

L'Unité de suivi-évaluation, en tant qu'organe administratif et technique de la CNPRF, sera chargée du suivi-évaluation du processus de la réforme foncière. L'Unité de suivi-évaluation va superviser et suivre la mise en œuvre du plan d'actions prioritaires. Cette Unité sera placée sous la tutelle du MVUH et comprendra un personnel permanent avec un Responsable assisté de cadres nationaux expérimentés et d'experts techniques spécialisés sur les questions foncières.

### **4.3 Mécanismes de financement de la mise en œuvre de la réforme foncière**

Pour assurer la mise en œuvre effective de la réforme foncière, la mobilisation de ressources financières suffisantes par les acteurs étatiques et les acteurs non-étatiques est à ce stade particulièrement cruciale. Le budget prévisionnel pluriannuel permettra de financer les activités définies dans le plan d'actions prioritaires sur la période 2022-2032.

Le plaidoyer et la mobilisation des ressources additionnelles auprès des partenaires techniques et financiers traditionnels et non traditionnels devront être assurés en amont du processus de la réforme foncière et maintenus tout au long de la mise en œuvre des activités du plan d'investissement stratégique du secteur foncier.

Une table ronde avec les partenaires au développement pourra être organisée pour financer les activités du plan d'investissement stratégique du secteur foncier. La contribution du budget national pourra être sollicitée pour inscrire, sur une période de dix années, les activités susceptibles d'être financées sur les ressources propres de l'Etat.

Une stratégie de mobilisation des ressources devra être minutieusement préparée et discutée avec toutes les parties prenantes au début de la mise en œuvre de la stratégie de réforme du secteur foncier en synchronisation avec le plan de communication.

### **4.4 Plan de communication**

La réussite de la mise en œuvre du plan d'investissement stratégique du secteur foncier repose largement sur la communication et le plaidoyer autour des axes stratégiques et des impacts attendus de la réforme du secteur foncier pour tous les usagers, les opérateurs économiques nationaux ainsi que les investisseurs étrangers.

Pour ce faire, il est primordial d'élaborer un plan de communication cohérent et accessible pour toutes les parties prenantes concernées par les effets attendus de la mise en œuvre du plan d'investissement stratégique de réforme du secteur foncier.

Ce plan de communication devrait préciser les objectifs visés par la réforme du secteur foncier, les opportunités et les risques potentiels, les impacts attendus pour les différents acteurs et autres usagers ainsi que la mise en œuvre du plan d'investissement stratégique du secteur foncier.

#### **4.5 Analyse et gestion des risques de la mise en œuvre**

La mise en œuvre de la réforme du secteur foncier peut être confrontée à des risques potentiels qui pourraient retarder ou compromettre l'atteinte des objectifs assignés. Parmi les facteurs de risques potentiels, il convient de citer :

- les conséquences des instabilités régionales et internationales,
- l'implication et la coordination des différents acteurs concernés (étatiques et non-étatiques),
- l'appropriation par les parties prenantes des dispositions de la réforme du secteur foncier,
- la mobilisation des ressources financières par l'Etat et les partenaires au développement.

Pour réduire les risques potentiels et leurs impacts éventuels sur la mise en œuvre du plan d'investissement stratégique du secteur foncier, des mesures d'atténuation devraient être mises en place : information/sensibilisation des acteurs impliqués, volonté politique affichée par les autorités, mise en place de cadres de concertation et d'harmonisation des stratégies, plaidoyer auprès des partenaires étatiques et non-étatiques.

Le tableau ci-après résume les différents types de risques potentiels, leurs probabilités de réalisation, leurs impacts, les mesures d'atténuation et les institutions responsables de la réforme du secteur foncier.

**Tableau 5 : Risques potentiels de la mise en œuvre et mesures d'atténuation de la réforme foncière**

<b>Risques</b>	<b>Probabilités de réalisation<sup>8</sup></b>	<b>Impacts</b>	<b>Mesures d'atténuation</b>	<b>Institutions responsables</b>
Conséquences des instabilités régionales et internationales	++	++	Mesures de précaution	Gouvernement
Faible engagement politique des autorités nationales	+	+++	Tenir régulièrement informé les autorités politiques de la mise en œuvre et des problèmes rencontrés	MVUH
Faible appropriation par les parties prenantes du processus de réforme du secteur foncier	++	+++	Informier/Sensibiliser et renforcer les capacités techniques des parties prenantes	MVUH
Absence/faible coordination des différents acteurs concernés par le secteur foncier	++	+++	Plaidoyer auprès des acteurs concernés	MVUH
Insuffisance des ressources financières mobilisées pour la mise en œuvre de la réforme du secteur foncier	++	+++	Faire le plaidoyer auprès des partenaires étatiques et non-étatiques	MVUH
Faiblesse des capacités techniques des principaux acteurs concernés par la mise en œuvre de la réforme foncière	++	+++	Désigner des points focaux disposant d'une expertise avérée et renforcer leurs capacités techniques	MVUH
Insuffisance de concertation et d'harmonisation des politiques nationales	+	++	Mettre en place des cadres de concertation et de coordination des politiques sectorielles nationales	Ministères concernés

<sup>8</sup> Les probabilités de réalisation des risques et leurs impacts éventuels sont indiqués par : +++ (très élevé), ++ (élevé), + (modéré), et 0 (faible, voire nul).

## **Annexes**

## **Annexe 1 : Références bibliographiques**

## Annexe 2 : Programme d'actions prioritaires et coût estimatif global des activités

Objectifs spécifiques	Activités	Indicateurs de réalisation	Supports	Responsables de la mise en œuvre	Partenaires	Coût total (en USD)
<b>Objectif général : Rationaliser l'utilisation des terres pour assurer un développement socioéconomique durable</b>						
<b>Axe stratégique 1 : Elaborer la politique foncière nationale et disséminer les éléments de la politique du secteur foncier</b>						
Elaborer et valider le document de la politique foncière nationale	Réaliser une étude sur les enjeux et les principaux défis dans le secteur foncier	Rapport d'étude produit	Rapport d'étude	DATUH/DDCF	Consultants	100 000
	Mener des consultations nationales avec les acteurs de la société civile et du secteur privé sur les résultats de l'étude sur le secteur foncier	Nombre de réunions	Compte rendus des réunions	DATUH/DDCF	ONGs/CCD	50 000
	Elaborer le document de la politique foncière	Politique foncière élaborée	Document de politique foncière	DATUH/DDCF	Consultants	200 000
	Organiser un Atelier de validation de la politique foncière	Nombre de participants	Rapport d'atelier	DATUH/DDCF	Ministères concernés, institutions publiques concernées, CCD, ONGs, Chefs coutumiers	50 000
	Examiner et adopter la politique foncière nationale	Politique foncière adoptée	Document de politique foncière	SGG	DATUH/DDCF	-
Mettre en œuvre et disséminer les éléments de la politique foncière nationale	Former et renforcer les capacités des acteurs en charge du secteur foncier sur la politique foncière	Nombre d'acteurs formés (institutions publiques concernées, organisations du secteur privé, ONGs et chefs coutumiers)	Rapports de formation	DATUH/DDCF	ARULoS, SIAF, CCD, ONGs, Chefs coutumiers	60 000
	Organiser des séances de vulgarisation et de sensibilisation sur la politique foncière nationale	Nombre de séances tenues Nombre d'acteurs touchés	Rapports de journées de vulgarisation	DATUH/DDCF	Ministères concernés, institutions publiques concernées, CCD, ONGs, Chefs coutumiers	100 000
	Produire et diffuser des spots d'information dans les différentes langues (français, arabe, afar et somali)	Nombre de spots produits et diffusés	Spots diffusés	DATUH/DDCF	Organes de la presse nationale	40 000
<b>Sous-total Axe 1</b>						<b>600 000</b>

Objectifs spécifiques	Activités	Indicateurs de réalisation	Supports	Responsables de la mise en œuvre	Partenaires	Coût total (en USD)
<b>Objectif général : Rationaliser l'utilisation des terres pour assurer un développement socioéconomique durable</b>						
<b>Axe stratégique 2 : Adopter un cadre juridique et réglementaire approprié et sécuriser les droits fonciers de tous les utilisateurs de terres, en particulier des groupes vulnérables</b>						
Adopter un cadre juridique et réglementaire approprié	Réviser et compléter les dispositions légales et réglementaires en matière foncière	Loi foncière adoptée Nombre de décrets et arrêtés élaborés et révisés	Loi foncière Décrets d'application Arrêtés	MVUH	DATUH/DDCF, SGG	120 000
	Finaliser et adopter le Code de l'urbanisme et de l'aménagement foncier	Code de l'urbanisme et de l'aménagement foncier adopté	Code de l'urbanisme et de l'aménag. foncier final	MVUH	DATUH/DDCF, SGG	80 000
	Vulgariser les éléments du cadre juridique et réglementaire en matière foncière et sensibiliser les différentes parties prenantes concernées	Nombre d'ateliers de sensibilisation Nombre de supports de communication élaborés	Supports de communication (dépliants, spots, tables rondes, etc.)	MVUH	DATUH/DDCF	100 000
Sécuriser les droits fonciers de tous les utilisateurs de terres, y compris des groupes vulnérables (notamment des femmes)	Réactiver et mettre en place des cadres de concertation fonctionnels (comité consultatif, commissions nationales foncières, comités fonciers locaux, etc.)	Nombre de séances de travail organisées Nombre de structures fonctionnelles mises en place	Compte rendus des travaux Décrets/Arrêtés	DATUH/DDCF	Institutions publiques, collectivités régionales, autorités coutumières	100 000
	Mettre en place un programme de régularisation simplifié des droits fonciers en milieu urbain et péri-urbain	Programme de régularisation simplifié des droits fonciers élaboré Nombre de réunions tenues sur le programme de régularisation	Document de programme de régularisation simplifié Compte rendus des réunions de concertation	DATUH/DDCF	Consultant Institutions publiques, collectivités régionales, autorités coutumières	50 000
	Clarifier et sécuriser les droits fonciers coutumiers et locaux en milieu rural	Nombre de documents sur les pratiques coutumières dans le domaine foncier élaborés Nombre de réunions de travail organisées Nombre de formations assurées aux autorités coutumières et locales	Manuel sur les pratiques coutumières en matière foncière Compte rendus des réunions Rapports de formations	DATUH/DDCF	Consultant Institutions publiques, collectivités régionales, autorités coutumières	100 000
	Renforcer les capacités techniques des acteurs concernés sur les instruments de gestion et de sécurisation des droits fonciers des groupes vulnérables, en particulier des femmes	Nombre d'acteurs formés (institutions publiques, acteurs des structures locales, autorités coutumières, etc.)	Rapports de formations	DATUH/DDCF	Institutions publiques, collectivités régionales, autorités coutumières	50 000
<b>Sous-total Axe 2</b>						<b>600 000</b>



Objectifs spécifiques	Activités	Indicateurs de réalisation	Supports	Responsables de la mise en œuvre	Partenaires	Coût total (en USD)
<b>Objectif général : Rationaliser l'utilisation des terres pour assurer un développement socioéconomique durable</b>						
<b>Axe stratégique 3 : Renforcer le cadre institutionnel du processus de réforme foncière et développer les capacités humaines, techniques et matérielles des institutions en charge du foncier</b>						
Renforcer le cadre institutionnel du processus de réforme foncière	Mettre en place et assurer le fonctionnement de la Commission Nationale de Pilotage de la Réforme Foncière (CNPRF)	Décret de création adopté Arrêté de nomination des membres Nombre de réunions de la CNPRF	Décret Arrêté PV des réunions	MVUH	DATUH, DDCF, institutions publiques, administrations locales, CCD, Chefs coutumiers	300 000
	Former les membres de la CNPRF (management, suivi-évaluation)	Nombre de membres formés en management et en suivi-évaluation	Modules de formation PV sessions de formation	MVUH	Tous les acteurs concernés du foncier	100 000
	Organiser des voyages d'études et d'échanges d'expériences aux membres de la CNPRF	Nombre de voyages et de missions à l'étranger organisés	Rapports de missions d'études	MVUH	Tous les acteurs concernés du foncier	150 000
	Informier et former les acteurs concernés sur le processus de la réforme foncière	Nombre de personnes sensibilisées Nombre de structures formées	Rapports des séances d'information-formation	MVUH	Tous les acteurs concernés du foncier	100 000
	Mettre en place une Unité de suivi-évaluation du processus de la réforme foncière	Nombre de personnels recrutés Manuels de procédures adoptés	Rapports périodiques d'activités	MVUH	Tous les acteurs concernés du foncier	1 500 000
	Elaborer une stratégie de mobilisation des ressources financières et faire le plaidoyer auprès des partenaires techniques et financiers	Nombre de stratégie Nombre de réunions avec les partenaires techniques et financiers	Document de stratégie Rapports de réunions	MVUH	Consultant	50 000
Développer les capacités humaines, techniques et matérielles des institutions en charge du foncier	Analyser les besoins de renforcement de capacités des acteurs impliqués dans le foncier	Rapport d'étude finalisé	Rapport d'étude	Consultant	MVUH, MB	50 000
	Accroître les capacités humaines des institutions en charge du secteur foncier	Nombre d'agents recrutés	Décisions de recrutements	MTFPS	MVUH, DATUH, DDCF, institutions publiques, administrations locales	3 000 000
	Renforcer les capacités techniques des différents acteurs du secteur foncier	Nombre d'agents formés	Rapports de formations	MVUH	DATUH, DDCF, institutions publiques, administrations locales	250 000
	Doter en équipements, matériels informatiques et logiciels les administrations chargées du secteur foncier	Nombre d'équipements, matériels informatiques et logiciels acquis	Liste des équipements, matériels et logiciels	MB	MVUH, DATUH, DDCF, institutions publiques, administrations locales	1 500 000
	Recruter les experts techniques fonciers	Nombre d'experts recrutés	Rapports d'expertises	MVUH	Institutions publiques	500 000
<b>Sous-total Axe 3</b>						<b>7 500 000</b>

Objectifs spécifiques	Activités	Indicateurs de réalisation	Supports	Responsables de la mise en œuvre	Partenaires	Coût total (en USD)
<b>Objectif général : Rationaliser l'utilisation des terres pour assurer un développement socioéconomique durable</b>						
<b>Axe stratégique 4 : Améliorer la qualité et l'efficacité de l'administration foncière, mettre en place un système intégré d'informations foncières et créer un cadastre national numérique</b>						
Améliorer la qualité et l'efficacité de l'administration foncière	Procéder à la numérisation de l'ensemble des registres fonciers tout en assurant la cohérence des données et informations foncières	Nombre de registres fonciers numérisés Nombre de registres et de titres fonciers provisoires vérifiés	Registres fonciers Titres fonciers provisoires	DDCF	DATUH, institutions publiques, administrations locales, Chefs coutumiers	50 000
	Améliorer l'archivage et la sécurisation des données et informations foncières	Pourcentage des documents archivés Pourcentage des documents conservés	Documents fonciers	DDCF	DATUH, institutions publiques, administrations locales, Chefs coutumiers	250 000
	Rendre l'administration foncière plus accessible aux usagers	Cellule de communication créée Site web fonctionnel Supports de communication	Personnel qualifié Informations en ligne Dépliants, autres supports	DDCF	Hôtel des impôts, ARULOS, SIAF	200 000
	Mettre en place et rendre opérationnel un Guichet Foncier Unique (GFU)	GFU créé et mis en place GFU opérationnel avec un personnel qualifié et des locaux dédiés	Décret de création Bureaux et personnel du GFU	DATUH/DDCF	Tous les acteurs concernés du secteur foncier	2 000 000
Mettre en place un Système intégré d'informations foncières	Elaborer les termes de référence d'un Système intégré d'informations foncières (SIF)	Termes de référence élaborés	Termes de référence	DDCF/DATUH	Tous les acteurs concernés du foncier	100 000
	Acquérir et mettre en service le SIF	Acquisition du SIF Système mis en service	Système d'informations foncières	DDCF/DATUH	Tous les acteurs concernés du foncier	3 000 000
	Former le personnel sur l'utilisation du SIF	Nombre d'agents formés	Rapports de formations	DDCF/DATUH	Principaux acteurs concernés du foncier	200 000
Création d'un cadastre national numérique	Préparer les termes de référence et acquérir les équipements et services pour le réseau national géodésique et les travaux topographiques	Termes de référence élaborés Equipements et services acquis	Termes de référence	DATUH/DDCF	Principaux acteurs concernés du foncier	-----
	Acquérir et mettre en place un système intégré d'information géospatiale dans le secteur foncier	Système intégré d'information géospatiale acquis et mis en place	Système intégré d'information géospatiale	DATUH/DDCF	Principaux acteurs concernés du foncier	1 500 000
	Acquérir le logiciel temporaire pour la gestion des données cadastrales et intégrer les données cadastrales et d'enregistrement dans le SIF	Logiciel acquis Données cadastrales et d'enregistrement intégrés	Logiciel Données cadastrales et d'enregistrement	DDCF/DATUH	Principaux acteurs concernés du foncier	5 000 000
<b>Sous-total Axe 4</b>						<b>12 300 000</b>

