

# REPUBLIQUE DE DJIBOUTI



## Rapport sur l'évaluation du secteur foncier et l'élaboration de la stratégie de réforme du secteur foncier (plan d'investissement stratégique du secteur foncier) pour DJIBOUTI 2022 - 2032

Rapport définitif

**Consultants nationaux**

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

**Décembre 2022**

## SOMMAIRE

<b>SIGLES ET ABRÉVIATIONS.....</b>	<b>3</b>
<b>1.0. CONTEXTE GENERAL .....</b>	<b>4</b>
<b>1.1. CONTEXTE ET OBJECTIFS DE L'ETUDE .....</b>	<b>6</b>
a) Objectifs spécifiques de la mission (rappel) .....	6
b) Résultats attendus.....	7
<b>1.2. APPROCHE MÉTHODOLOGIQUE DE L'ÉTUDE .....</b>	<b>7</b>
<b>01. PHASE 1 : PRÉPARATION DE L'ÉTUDE.....</b>	<b>8</b>
01.1 Rencontre préliminaire avec le commanditaire de l'étude .....	8
01.2 Rédaction et partage de la note conceptuelle de la mission (1 <sup>er</sup> livrable) .....	8
<b>02. PHASE 2 : Les rencontres de terrain avec les personnes concernées par l'étude .....</b>	<b>9</b>
02.1 Revue documentaire .....	9
02.2 Conception des outils de collecte des données .....	9
02.3 Conduite des entretiens avec les parties prenantes .....	9
<b>03. PHASE 3 : Rédaction et atelier restitution des rapports .....</b>	<b>9</b>
03.1 L'atelier de lancement de la note conceptuelle.....	9
03.2 L'atelier de validation du rapport préliminaire .....	10
<b>2 LE CONTEXTE DU FONCIER A DJIBOUTI.....</b>	<b>12</b>
2.1 Le régime foncier de Djibouti .....	13
2.2 La législation foncière et domaniale à Djibouti.....	14
2.2.1 <i>Le cadre juridique de la gestion foncière à Djibouti.....</i>	<i>14</i>
2.2.2 <i>Processus de révocation de l'occupation par l'Etat .....</i>	<i>15</i>
2.2.3 <i>Mise en œuvre d'une procédure de déguerpissement .....</i>	<i>15</i>
2.2.4 <i>Autres textes règlementant le domaine public.....</i>	<i>15</i>
2.3 La gestion foncière à Djibouti.....	16
2.3.1 <i>Conflits institutionnels et complexité managériale du foncier à Djibouti .....</i>	<i>16</i>
2.3.2 <i>Administration du foncier déshéritée .....</i>	<i>18</i>
2.3.3 <i>Devenir propriétaire foncier à Djibouti .....</i>	<i>20</i>
2.3.4 <i>Les terrains urbains lotis .....</i>	<i>21</i>
2.3.5 <i>Les terrains urbains non lotis.....</i>	<i>22</i>
<b>3. LES LITIGES FONCIERS ENTRE LES COMMUNAUTÉS A DJIBOUTI .....</b>	<b>23</b>
3.1 L'organisation sociale des Somali .....	23
3.1.1 Les différentes périodes climatiques utilisées par les Somali .....	24
3.1.2 La transhumance pastorale en pays Somali .....	24
3.2 L'organisation de la société Afar .....	25
3.2.1 Le système de désignation du sultan .....	25
3.2.2 La place et le rôle du sultan dans l'organisation sociale.....	25
3.2.3 L'organisation de la propriété foncière chez les Afar .....	25
3.3 La résolution des litiges fonciers ruraux .....	26
<b>4 LA QUESTION DU GENRE ET LE FONCIER A DJIBOUTI .....</b>	<b>28</b>
4.1. Etat des lieux du genre et du foncier.....	28
4.1.1 <i>L'accès au foncière à Djibouti .....</i>	<i>28</i>
4.1.2 <i>L'accès à la terre dans les régions de l'intérieur.....</i>	<i>28</i>
4.1.3 <i>La politique foncière et la question de l'équité genre dans l'accès au foncier à Djibouti .....</i>	<i>28</i>
4.2. Plaidoyer pour le genre dans le foncier.....	29
4.2.1 <i>Pourquoi les droits fonciers des femmes sont-ils si importants ? .....</i>	<i>29</i>
4.2.2 <i>La Politique Nationale Genre (2011 – 2021).....</i>	<i>29</i>
<b>5. LA MOBILISATION DES RESSOURCES FISCALES LIÉES AU FONCIER.....</b>	<b>31</b>
5.1 Historique de la création des impôts fonciers à DJIBOUTI.....	31
5.1.1 <i>De 1900 à 1930 : l'institutionnalisation du prélèvement.....</i>	<i>31</i>
5.1.2 <i>De 1931 – 1939 : un renforcement des impôts fonciers à Djibouti .....</i>	<i>32</i>
5.2 Le mode de taxation des impôts fonciers à DJIBOUTI.....	33
5.2.1 <i>La structure des impôts fonciers à Djibouti .....</i>	<i>33</i>
5.2.2 <i>Présentation succincte de la fiscalité foncière.....</i>	<i>33</i>
5.2.3 <i>La fiscalité foncière reste toujours une assiette étroite et peu exploitée.....</i>	<i>34</i>
<b>6. LE DOCUMENT DE STRATEGIE NATIONALE DE REFORME DU SECTEUR FONCIER POUR LA PERIODE 2022 – 2035</b>	<b>35</b>
6.1 Résumé exécutif.....	35
<b>CONCLUSION.....</b>	<b>36</b>
<b>7. ANNEXES.....</b>	<b>37</b>
Annexe 1 : Liste des responsables de structures à rencontrer .....	38
Annexe 2 : Points d'entrée de la réforme du secteur foncier dans la Vision Djibouti 2035 .....	39
Annexe 3 : Bibliographie.....	40
Annexe 5 : Lois, décrets & arrêtés collectés.....	48

## SIGLES ET ABRÉVIATIONS

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

## 1.0. CONTEXTE GENERAL

La République de Djibouti est un petit pays à revenu intermédiaire de la tranche inférieure (PRITI), fortement urbanisé. Couvrant une superficie de 23 200 kilomètres carrés, elle abrite une population d'environ un million d'habitants. L'économie de la ville-État de Djibouti, d'une valeur de 2 milliards de dollars EU, est tirée par un complexe portuaire à la fine pointe de la technologie, figurant parmi les plus sophistiqués au monde et de la « rente territoriale » de sa position géostratégique offrant de fortes opportunités de coopération « militaire » avec plusieurs pays dont la France, les Etats-Unis, la Chine, le Japon, l'Italie pour n'en citer que les principales bases.

La taille de son économie limite sa capacité à se diversifier et accroît sa dépendance vis-à-vis des marchés étrangers, ce qui la rend plus vulnérable aux ralentissements du marché. Confrontés à des sécheresses successives qui ont exacerbé l'insécurité alimentaire et hydrique, les habitants du pays, traditionnellement nomades, se sont établis principalement dans les zones urbaines, environ trois quarts vivant en ville<sup>1</sup> - quelques 58 % dans la seule capitale, à savoir Djibouti-ville.

Ces dernières années, la croissance économique rapide et soutenue s'est accélérée, grâce à d'importants investissements publics dans des infrastructures à forte intensité de capital et dans des activités visant à tirer parti de l'emplacement géostratégique du pays. Au cours des dernières années, le produit intérieur brut (PIB) réel s'est accru de plus de 7 % par an en moyenne pour atteindre un PIB nominal par habitant de plus de 3 667 dollars EU en 2019. Pour l'essentiel, cette croissance a été tirée par de gros investissements financés par la dette, estimés en moyenne à 57 % du PIB en 2015-2016, complétés par des afflux d'investissements étrangers directs (IED) d'environ 9 % du PIB sur la même période. À moyen terme, les performances économiques devraient continuer à être stables, les prévisions de croissance se situant en moyenne à plus de 8 % par an pour la période allant de 2019 à 2025 ; toutefois, la croissance du PIB réel, à prix constants du marché, devrait baisser en raison de la pandémie de COVID-19. La croissance du PIB en 2020 qui était tombée à 0,5%, son plus bas niveau de la décennie, a vigoureusement rebondi en 2021, à environ 5,1%.

L'économie Djiboutienne est donc très largement dépendante de son secteur tertiaire (82 % du PIB), l'État étant le principal employeur dans le pays. Le pays est pauvre en industrie (15 % du PIB) et surtout en agriculture (3 % seulement du PIB), ce qui contribue à un fort taux de chômage (70 % de la force de travail du pays).

La république Djibouti est subdivisée en cinq régions et la ville de Djibouti qui bénéficie d'un statut particulier. Les régions sont Obock, Tadjourah et Arta au Nord et Dikhil Ali-Sabieh et au Sud, ainsi que des petites localités telles que Randa, Yoboki, Balho, Holl-Holl, Assamo, Damerjog , Dora et Khor-Angar qui s'apparentent plus à des localités rurales qu'à des villes. Cependant le pays se confond pratiquement avec sa capitale qui concentre les 3/4 de la population du pays avec un taux d'accroissement annuel d'environ 6 %.

*« C'est autour de son port que s'est développée Djibouti, une ville atypique dans le contexte régional puisqu'elle fut créée ex nihilo par cette forme de mondialisation que fut le mouvement colonial du 19<sup>ème</sup> siècle »<sup>2</sup>. Le régime foncier à Djibouti a été instauré par le décret du 1er mars 1909 portant organisation de la propriété foncière à la Côte française des Somali à l'époque de la colonie. Reçu en héritage à l'accession à l'indépendance, le régime de la propriété foncière en république de Djibouti présente, encore à ce jour, des contrastes comme l'existence d'un droit foncier coutumier des populations Afar du nord du pays qui côtoie un registre foncier national. Il en résulte une urbanisation qui s'est faite, au cours de ces dernières années, sans maîtrise totale du foncier et des espaces produits à des fins d'occupations urbaines alors même que la*

<sup>1</sup> Djibouti a l'une des plus fortes proportions de population urbaine en Afrique subsaharienne.

<sup>2</sup> Moustapha Nour Ayeh, « La ville de Djibouti entre intégration aux enjeux mondiaux et fragmentation urbaine » Territoire en mouvement Revue de géographie et aménagement : Villes d'Afrique de l'Est en mutation 27-28 | 2015 <https://journals.openedition.org/tem/3183>

République de Djibouti, dans son ambition d'avoir une vocation régionale et internationale de lieu de confluences et d'échanges économiques et maritimes, se trouve confrontée à la nécessité de planifier un aménagement et un développement de qualité de ses réserves foncières en vue d'infrastructures structurantes et d'urbaines décentes respectant la condition humaine et l'environnement.

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, grâce à un appui financier du gouvernement suédois, l'IGAD (Autorité Intergouvernementale pour le Développement) 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 devra privilégier une approche inclusive, participative et multisectorielle grâce à des consultations élargies auprès des institutions publiques et privées, la société civile et les partenaires au développement.

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.

## 1.1. CONTEXTE ET OBJECTIFS DE L'ETUDE

Le chercheur et politicien africain **Benjamin MKAPA** détermine que les maux endémiques rencontrés par les pauvres, font que « *la préférence à éviter le secteur formel de l'économie, en raison de la complexité des obstacles juridiques, sociaux, politiques et économiques à surmonter. Parmi les obstacles communs à tous les pays figurent les lourdeurs d'enregistrement des sociétés, les niveaux et les processus d'imposition, le mauvais état de l'infrastructure, la faiblesse des marchés financiers et des institutions financières, les conflits caractérisant les marchés foncier et du travail, les règles de concurrence laissant à désirer, la corruption et une gouvernance des entreprises peu à l'écoute* »<sup>3</sup>, pointant du doigt sur la faiblesse de la gouvernance pour mieux fructifier la disponibilité des terres et des espaces.

Dans la littérature sur le foncier en Afrique, on trouve les constats (plus ou moins juste) sur l'accès au foncier : « *... des villages africains, ils jouissent globalement de structures de pouvoirs démocratiques. Ceci se traduit notamment par l'existence auprès du chef de village (primus inter pares) d'un conseil des chefs de famille, et par le recours à la pratique du palabre, comme mode de prise de décision. (...) " Globalement " les villages africains connaissent encore une très grande homogénéité économique. Et en premier lieu, à quelques exceptions près, la règle générale y est celle de l'égalité d'accès à la terre " (Belloncle, 1982: 76-77)* »<sup>4</sup>. La mise à disposition de terre est quasi gratuite lorsqu'on remplit les conditions édictées.

Mais ceci n'est pas toujours sans heurs et litiges pastoraux : « *La justification de l'appartenance d'un individu au groupe des premiers arrivants (autochtones) d'un village par des récits fondateurs et des généalogies est parmi les stratégies les plus répandues pour l'accès à la terre agricole (Lentz 2005). Lorsque les acteurs mettent en place leur stratégie, les négociations au sein du champ de pouvoir peuvent dégénérer en litiges ouverts. Les litiges sont un moment du processus de négociation et peuvent être à leur tour analysés comme une stratégie déployée par l'un des acteurs pour faire avancer ses revendications (Le Meur et Hochet 2010)* »<sup>5</sup>. Généralement, les litiges pastoraux ont des implications sur les trois dimensions suivantes : économique, sociale et politique.

La mission du consultant consistera à utiliser les résultats et les recommandations du rapport de la Banque Mondiale sur le foncier de Djibouti<sup>6</sup> comme base pour « concevoir une nouvelle stratégie de réforme du secteur foncier pour les 10 prochaines années, dans le but ultime de renforcer les efforts déployés pour éliminer les obstacles à la prestation de services dans le secteur foncier, accroître la transparence et la visibilité du secteur foncier afin de soutenir efficacement le développement du secteur privé, notamment en améliorant la compétitivité et le climat des affaires ». La mission veillera à identifier les lacunes du cadre juridique du secteur foncier de Djibouti. En effet, Djibouti ne dispose pas d'un Code des Domaines et du Foncier ou d'un Code de l'Urbanisme et de l'Aménagement du Territoire. L'absence de ces outils juridiques handicape largement le management des espaces et des sols pour une meilleure valorisation.

### a) Objectifs spécifiques de la mission (rappel)

Les objectifs spécifiques de la mission d'élaboration du plan d'investissement stratégique du secteur foncier pour la période 2022-2032 se déclinent de la manière suivante :

- Évaluer les initiatives politiques sectorielles actuelles, les réformes politiques et la Vision 2035, en tenant compte des cadres mondiaux, régionaux et continentaux sur la gouvernance foncière;

<sup>3</sup> MKAPA Benjamin, né le 12 novembre 1938 à Masasi dans la région de Mtwara en Tanzanie et mort le 23 juillet 2020 à Dar es Salam, a été le président de la République unie de Tanzanie de 1995 à 2005. <https://www.afdb.org/fileadmin/uploads/afdb/Documents/Publications/30771192-FR-2008-12-04-BROCHURE-EMINENTS-CONFERENCIERSE.PDF>

<sup>4</sup> LUND Christian, Régimes fonciers en Afrique : Remise en cause des hypothèses de base ; <https://pubs.iied.org/sites/default/files/pdfs/migrate/9019IIED.pdf>

<sup>5</sup> GONIN Alexis, Jeux de pouvoir pour l'accès aux ressources et devenir de l'élevage en Afrique soudanienne Le foncier pastoral dans l'Ouest du Burkina Faso, Thèse de doctorat soutenue à l'Université de Paris I Panthéon – Sorbonne le 14 novembre 2014 ; <https://tel.archives-ouvertes.fr/tel-02158083>

<sup>6</sup> Banque Mondiale, Revue du secteur foncier de Djibouti, 2019.

- Mener des études et organiser des ateliers pour explorer les questions et les tendances actuelles du secteur foncier afin de parvenir à un consensus sur les dispositions clés de la politique foncière et le développement du secteur pour les 10 prochaines années ;
- Réaliser une étude détaillée sur les ressources humaines, les budgets, les fonctions et les dépenses institutionnelles en charge des aspects fonciers ;
- Examiner les progrès de la mise en œuvre des réformes politiques, réglementaires et institutionnelles, et évaluer les coûts liés à la mise en œuvre des réformes ;
- Analyser la pertinence du secteur foncier pour la Vision 2035 de Djibouti et fournir une analyse sur la manière dont les réformes dans le secteur foncier soutiendront la réalisation de cette vision ;
- Estimer les conséquences possibles sur le secteur foncier des changements politiques, juridiques, et institutionnels que le Plan d'Investissement stratégique du secteur foncier va développer et soutenir ;
- Évaluer le coût financier et les bénéfices escomptés des réformes sectorielles et des avantages économiques au sens large ainsi que les contributions du Plan d'Investissement stratégique du secteur foncier à la Vision 2035 de Djibouti.

L'évaluation tiendra compte des initiatives politiques sectorielles actuelles, des réformes politiques et de la Vision nationale 2035, en tenant compte des cadres mondiaux, continentaux et régionaux sur la gouvernance foncière. A ce titre, la mission sera tenue de mener une étude approfondie du secteur foncier de Djibouti et organiser des ateliers et séminaires pour explorer les questions et les tendances actuelles afin de parvenir à un consensus sur les dispositions clés d'une politique foncière et sa mise en œuvre pour les dix (10) prochaines années (2022 – 2032).

## b) Résultats attendus

Les différentes activités qui composent le plan d'investissement stratégique du secteur foncier peuvent être regroupées sous les rubriques suivantes :

- Élaboration de politique foncière et d'aménagement du territoire ainsi que sa réforme législative ;
- Identification et évaluation de l'utilisation et de l'adéquation des terres appartenant à l'Etat ; soutien du marché foncier et du marché foncier de location ;
- Amélioration de l'accès à la justice pour résoudre les litiges fonciers ; création d'un fonds foncier ; meilleure sensibilisation sur les droits fonciers, y compris les activités sur la dimension genre de la politique foncière, etc.
- Attribution et démarcation systématiques des droits fonciers ; introduction d'un système d'information foncière unifié, pertinent et accessible ;
- Développer la capacité de décentralisation de l'administration foncière ; renforcer les institutions d'administration foncière à l'échelon central pour soutenir la décentralisation ; mener la réforme du secteur foncier conformément à la politique du gouvernement ;
- Développement d'une approche sectorielle pour la mobilisation et l'utilisation des ressources du secteur foncier.

Les livrables comprennent la préparation d'une **note conceptuelle**, la rédaction d'un **rapport préliminaire d'évaluation** et **l'élaboration d'un plan d'investissement stratégique** du secteur foncier.

## 1.2. APPROCHE MÉTHODOLOGIQUE DE L'ÉTUDE

La méthodologie préconisée pour la réalisation du plan stratégique du secteur foncier de Djibouti repose sur un cadre de fonctionnement souple permettant des adaptations vues comme utiles à la réflexion et à l'analyse. A cet effet, on fera recours aux techniques éprouvées d'animation et de facilitation, à savoir des entretiens individuels, des séances de travaux de groupes, des ateliers de restitution-validation, etc.

Suivant une approche qualitative, l'étude se déroulera en trois phases avec pour chaque phase un certain nombre d'activités clés, à savoir :

1. Une phase préparatoire : rencontre avec le commanditaire de l'étude, préparation de la note d'orientation méthodologique, animation d'un atelier de partage de la note d'orientation méthodologique ;
2. Une phase de conduite des entretiens de terrain : revue documentaire, conception des outils de collecte des données, entretiens semi directifs avec les différentes parties prenantes du secteur foncier. Des consultations nationales élargies auprès des acteurs des secteurs publics et privés, des organismes non gouvernementaux et de la société civile, seront menées au début de la mission sous forme d'entretiens individuels ou de discussions de groupes sur des questions spécifiques et permettront de collecter des données quantitatives et qualitatives au niveau national.
3. Une phase de rédaction du document du plan stratégique : exploitation des données, rédaction de la version provisoire du plan stratégique, restitution de la version provisoire du plan stratégique, rédaction de la version finale du plan stratégique en intégrant les avis et commentaires de l'ensemble des parties prenantes.

D'autres études qualitatives et quantitatives sur le secteur foncier dans d'autres pays africains ainsi que des données secondaires nationales seront collectées et analysées et les documents de politiques et de stratégies disponibles et toutes références pertinentes seront recueillies auprès des parties prenantes concernées.

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

Le rapport d'évaluation du secteur foncier et le plan d'investissement stratégique du secteur foncier seront soumis aux différentes parties prenantes concernées et aux partenaires de développement pour revue lors d'un atelier national de restitution.

## 01. PHASE 1 : PREPARATION DE L'ETUDE

La phase préparation de l'étude était cruciale notamment par sa planification détaillée des objectifs à atteindre et le ciblage des parties prenantes à rencontrer et mobiliser. Les activités à mener durant cette phase ont été listées comme suites :

### 01.1 Rencontre préliminaire avec le commanditaire de l'étude

L'objectif de la rencontre qui a eu lieu avec la responsable de l'unité, était de s'accorder sur la compréhension des termes de références et les objectifs visés par l'étude. L'entretien a été mis à profit pour recueillir les suggestions et recommandations de l'IGAD allant dans le sens d'une bonne exécution de l'étude.

### 01.2 Rédaction et partage de la Note Conceptuelle de la mission (1<sup>er</sup> livrable)

La note d'orientation permet d'approfondir et de systématiser la démarche méthodologique retenue pour l'étude. Elle permet de s'accorder avec le Commanditaire sur les activités à mener, les rôles et responsabilités des différentes parties prenantes, les outils de collecte des données, le chronogramme, les rencontres de validation, les livrables de l'étude et leurs dates.

La note d'orientation a été partagé avec le Commanditaire de l'étude afin de recueillir le point de vue du Commanditaire sur la démarche méthodologique et les outils proposés par les consultants. A sa discrétion, le Commanditaire a pris attache avec les différentes parties prenantes publiques comme privées pour les amener à la table des discussions.

Un atelier a fait l'objet de la Note Conceptuelle de la mission dans le cadre d'une présentation lors de l'atelier du 11 octobre 2022 à Arta.



## 02. PHASE 2 : Les rencontres de terrain avec les personnes concernées par l'étude

La principale activité de cette phase a eu trait à la conduite des entretiens avec les différentes parties prenantes de l'étude. En prélude à la conduite des entretiens, les consultants vont réaliser une revue documentaire approfondie sur le sujet de l'étude et affiner les outils de collecte des données.

### 02.1 Revue documentaire

La large revue documentaire a permis de générer des données secondaires grâce à l'exploitation et à l'analyse d'une base documentaire suffisamment pertinente. L'exploitation de cette base permettra une meilleure compréhension de la problématique de l'étude. Cette revue documentaire qui s'est poursuivie pendant toute la phase d'étude diagnostique et complétée par l'exploitation de sites web de certains ministères et ceux d'organisations nationales et internationales travaillant sur la question foncière.

Les principaux supports utilisés pour cette activité de revue documentaire sont des grilles de lecture et des fiches d'analyse et de synthèse documentaire. La liste des documents à consulter figure en annexe.

### 02.2 Conception des outils de collecte des données

Eu égard à la nature qualitative de l'étude, un guide d'entretien sera conçu pour faciliter la collecte des données. Cet outil sera semi-directif afin d'adapter en fonction des interlocuteurs et des attentes des parties prenantes. Le guide d'entretien figure en annexe 2.

### 02.3 Conduite des entretiens avec les parties prenantes

Il est important de s'entretenir avec l'essentiel des parties prenantes du secteur foncier, en l'occurrence les institutions œuvrant dans le cadre du foncier, du domaine, de l'aménagement du territoire, de l'urbanisme, de l'habitat et de la fiscalité foncière ainsi que toutes les autorités de tutelles et les partenaires intervenant dans la problématique de l'étude. Des entretiens ont été réalisés avec :

- Des responsables des ministères œuvrant dans le secteur de la réforme foncière (voir la liste des parties prenantes identifiées figurant en annexe) ;
- Des responsables d'organisations parapubliques stratégiques pressenties pour rejoindre la réforme du secteur foncier (EDD, ONEAD, Djibouti Télécom, OVD, etc.) ;
- Quelques partenaires techniques et financiers qui pourraient accompagner la réforme foncière dans la réalisation de sa mission.

## 03. PHASE 3 : Rédaction et atelier restitution des rapports

Entre autres activités de cette phase, on peut citer l'exploitation des données, la rédaction d'une note conceptuelle de la mission et la restitution de la version provisoire du rapport et du plan stratégique du foncier comme résultats de l'étude.

### 03.1 L'atelier de lancement de la note conceptuelle

#### 03.1.1 Le déroulement de l'atelier de lancement de la note conceptuelle

L'atelier de lancement de la mission s'est déroulé à Arta du 10 au 11 octobre 2022. Ont participé à cet atelier **Dr Mohamed Omar Ibrahim**, consultant principal et chef de mission, **M. Malik Mohamed Garad**, consultant économiste et chef de mission adjoint et **Mme Esther OBAIKOL**, coordinatrice de l'unité de la politique foncière de l'IGAD.

Cet atelier de lancement a eu lieu dans un cadre de retraite favorable à la réflexion et aux échanges des idées sur un domaine particulièrement crucial pour la politique, l'économie et la vie sociale du pays. Il a été réalisé grâce aux efforts de l'équipe de l'unité gouvernance foncière de l'IGAD, **Mme Esther OBAIKOL** (coordinatrice de l'unité foncière de l'IGAD) et **M. Abdourahaman Hassan** (assistant de programme de l'unité

foncière de l'IGAD) et avec la participation d'une task-force composée des membres des administrations et établissements publics, les associations et organismes à but non lucratif ou encore la société civile, tous formant les parties prenantes du projet.

La première journée de l'atelier de lancement du lundi 10 octobre 2022 a été consacrée à l'analyse et à la formulation des critiques et commentaires soulevés par la « **Note Conceptuelle** » soumises par l'équipe des consultants à l'IGAD. Cette réunion à huis clos entre les membres de la Task-force du secteur foncier a permis de préparer la séance du lendemain avec les experts.

La seconde journée, le mardi 11 octobre 2022, a été dédiée aux présentations du travail des experts ainsi qu'aux perspectives et orientations à donner à l'étude susmentionnée. **Dr Mohamed Omar Ibrahim** (consultant, chef de mission) et **M. Malik Mohamed Garad** (consultant économiste) ont réalisé leurs prestations le mardi 11 octobre 2022 de 9 heures à 16 heures 45 minutes avec une pause déjeuner entre 13 heures et 14 heures.

### 03.1.2 Les points saillants de l'atelier de lancement

L'atelier a été officiellement lancé par **M. Hussein Mahamoud Barreh**, directeur des Domaines et de la Conservation Foncière, chef de file de la task-force sur les questions foncières à Djibouti. À la suite d'une présentation des participants, **M. Hussein Barreh Mahamoud**, directeur des Domaines et de la Conservation Foncière et président de la séance de validation, a introduit le document portant sur la note conceptuelle de la mission d'étude sur le secteur foncier de la république de Djibouti.

Le chef de mission de l'étude du secteur foncier de l'IGAD a présenté l'équipe de consultants en charge de l'étude du secteur foncier de l'IGAD et ensuite l'agenda de la journée, le contexte de la mission, son organisation, le personnel et une liste de questions à discuter.

La séance a commencé par la présentation de l'agenda de la journée de travail. La durée programmée pour cet atelier de lancement était de sept (7) heures quarante-cinq (45) minutes (de 9 heures à 16 heures 45 minutes) de travail dont une (1) heure réservée pour le repas. Cette formule a permis d'une part d'homogénéiser les points de vue des parties prenantes et, d'autre part, de permettre aux experts de recueillir des avis et commentaires réalistes imprégnés d'expériences vécues par les participants à l'atelier. Ensuite, les experts ont, tour à tour, présenté plusieurs PowerPoint portant sur :

- Les termes de référence de la mission ;
- L'étude sur le secteur foncier produite par la Banque Mondiale (rappel) ;
- La note conceptuelle présentée à l'unité de la gouvernance foncière de l'IGAD ;
- L'ébauche d'un plan d'investissement.

La présentation sur la « Note Conceptuelle » soumise par les experts à l'unité de la gouvernance foncière de l'IGAD s'est focalisée sur les extraits de l'étude utilisera ces résultats du rapport sur le secteur foncier de Djibouti comme base de référence pour concevoir une nouvelle stratégie de réforme du secteur foncier pour les 10 prochaines années.

## 03.2 L'atelier de validation du rapport préliminaire

### 03.2.1 Le déroulement de l'atelier de validation du rapport préliminaire

L'atelier de validation du rapport préliminaire de la mission sur l'étude du secteur foncier à Djibouti s'est déroulé à Arta le 27 novembre 2022. Ont participé à cet atelier **Dr Mohamed Omar Ibrahim**, consultant principal et chef de mission, **M. Malik Mohamed Garad**, consultant économiste et chef de mission adjoint et **Mme Sarah Valerie Hussein A. God**, spécialiste genre de la mission ainsi que **Mme Esther OBAIKOL**, coordinatrice de l'unité de la gouvernance foncière de l'IGAD.

L'atelier de validation du rapport préliminaire de l'étude sur le secteur foncier de Djibouti s'est déroulé dans un lieu favorable à la retraite, la réflexion et aux échanges des idées sur un domaine particulièrement crucial pour la politique, l'économie et la vie sociale du pays. Cet atelier n'aurait pas eu aussi toutes les qualités attendues sans la participation active d'une task-force composée des membres des administrations et

établissements publics, les associations et organismes à but non lucratif ou encore la société civile, tous formant les parties prenantes du projet.

### 03.2.2 Les points saillants de l'atelier de validation du rapport préliminaire

L'atelier ci-dessus mentionné a été dédiée aux présentations du travail des experts ainsi qu'aux perspectives et orientations à donner à l'étude susmentionnée. **Dr Mohamed Omar Ibrahim** (consultant, chef de mission), **M. Malik Mohamed Garad** (consultant économiste) et **Mme Sara Valerie Houssein A. God** (spécialiste genre) ont réalisé leurs prestations de 9 heures à 16 heures 15 minutes avec une pause déjeuner entre 13 heures et 14 heures. **Mme Esther OBAIKOL** (coordinatrice de l'unité de politique foncière de l'IGAD) a pris en première la parole pour souhaiter la bienvenue à l'ensemble des participants de l'atelier. Elle a continué par un court discours d'introduction de l'atelier en commençant par des remerciements à l'endroit des participants pour s'être déplacés plus nombreux que l'atelier précédent. **M. Houssein Mahamoud Barreh**, directeur des Domaines et de la Conservation Foncière (DDCF) et président de la séance de validation, a introduit l'objectif de la mission d'étude sur le secteur foncier de Djibouti et l'intérêt évident de disposer d'un document stratégique dans ce domaine. Il a lourdement insisté sur le positionnement des différents parties prenantes pour alimenter le projet de plan stratégique en apportant leurs contributions pour le rendre réaliste. L'atelier a été officiellement lancé par **M. Houssein Mahamoud Barreh**, directeur des Domaines et de la Conservation Foncière, chef de file de la task-force sur les questions foncières à Djibouti. Ensuite, les experts ont, tour à tour, présenté plusieurs PowerPoints portant sur :

- Le rapport Préliminaire sur la stratégie de réforme du secteur foncier ;
- L'analyse des aspects d'Equité de Genre dans le secteur foncier ;
- Le recensement général du domaine de l'Etat ;
- Le plan d'investissement stratégique du secteur foncier de Djibouti.

Durant les différentes présentations, les participants ont enrichi significativement en évoquant un besoin des éclaircissements nécessaires sur la gouvernance foncière ; un renforcement des capacités des institutions chargées de la gestion et du management du foncier et leur coordination ; un outillage par la numérisation et la digitalisation des procédures et des produits (TF par exemple) facilement consultable par les personnes autorisées ; etc.

## 2 LE CONTEXTE DU FONCIER A DJIBOUTI<sup>7</sup>

La question foncière de Djibouti n'a pas fait l'objet de beaucoup d'études et rapports analysant la situation et posant un diagnostic clair et objectif des contraintes et obstacles freinant le développement de cet outil économique et sociétal. L'étude de référence dans ce domaine reste encore celle de l'expert juriste Alain Rochegude a réalisé pour le compte du Projet de Développement Urbain de Djibouti (PDUD) financé par la Banque Mondiale (BM)<sup>8</sup> dans les années 80. La nouvelle étude menée par la BM en 2019 est venue pour dépoussiérer cette publication. Le rapport sur la « **revue du secteur foncier de Djibouti**<sup>9</sup> » dirigé par Nadège Orlova de la BM, a permis de faire le point sur la connaissance, à ce jour, de la question foncière du pays.

Le régime foncier en république de Djibouti présente des contrastes importants et parfois énigmatiques pour un Etat moderne comme la coexistence d'un droit coutumier (principalement chez les Afar) lequel il n'existe pas de notion de « terrain vague et sans maître » et d'un droit moderne global et garanti par la Constitution comme la plupart des pays. Contrairement à des idées reçues, le régime foncier de Djibouti n'est pas « inspiré historiquement par le système domanial de l'époque coloniale puisant ses origines dans la loi Torrens adoptée en 1858 dans l'Australie qui venait d'être annexée à l'Empire britannique » ou « le territoire était alors déclaré *res nullius* », la France a occupé par étape le territoire en négociant et signant des traités.

La situation domaniale et foncière demeure largement marquée par la présence de l'État. Cela est dû à la présomption de domanialité qui profite à celui-ci et qui concerne tous les terrains non appropriés privativement. Le domaine public de l'État, inaliénable et imprescriptible, est composé d'éléments naturels (rivages, cours et points d'eau, etc.) et artificiels (zones et équipements déterminés par la loi ou ayant fait l'objet d'une procédure de classement, ainsi que les servitudes y attenantes). Le domaine privé de l'État est constitué de tous les terrains immatriculés au nom de l'État mais aussi de l'ensemble des terrains qui ne font pas partie du domaine public, et qui n'appartiennent pas de manière claire (existence d'un titre foncier), à des tierces personnes, publiques ou privées, ce qui inclut notamment les terrains dits vacants et sans maître. Finalement il existe une troisième catégorie de terres qui sont les terres immatriculées au nom de particuliers ou de personnes morales ou de l'Etat. Ces terres se concentrent principalement dans l'agglomération de Djibouti et, en moindre mesure, dans les autres chefs-lieux de région.

Grâce au Projet de Développement Urbain de Djibouti (PDUD), plusieurs lois ont été votées en 1991 par l'Assemblée nationale, modifiant sensiblement le système domanial et foncier<sup>10</sup>. Cependant, ces dispositions ne concernent que le périmètre urbain de l'agglomération de Djibouti. L'ancienne législation formalisée entre 1909 et 1939 doit donc continuer, en principe, à s'appliquer dans le reste du pays. Cependant, ces dispositions ne concernent que le périmètre urbain de l'agglomération de Djibouti. L'ancienne législation formalisée entre 1909 et 1939 doit donc continuer, en principe, à s'appliquer dans le reste du pays.

---

<sup>7</sup> Extrait tiré du livre de MOHAMED OMAR Ibrahim, « La fiscalité de Djibouti », <https://www.editions-ue.com/catalog/details/store/fr/book/978-613-1-57690-4/la-fiscalit%C3%A9-de-djibouti>

<sup>8</sup> <http://www.foncier-developpement.fr/wp-content/uploads/fiche-pays-djibouti.pdf>

<sup>9</sup> « La revue secteur foncier de DJIBOUTI », Banque Mondiale, 2019.

<sup>10</sup> Loi n° 171/AN/91 2eL du 10 octobre 1991, portant fixation et organisation du domaine public ; loi n° 172/AN/91 2eL du 10 octobre 1991, réglementant l'expropriation pour cause d'utilité publique ; loi n° 173/AN/91 2eL du 10 octobre 1991, portant organisation du domaine privé de l'État ; loi n° 176/AN/91 2e L du 10 octobre 1991, portant création d'un cahier des charges spécial applicable aux Anciens quartiers et à Balbala ; loi n° 177/AN/91 2eL du 10 octobre 1991, portant organisation de la propriété foncière ; loi n° 178/AN/91 2eL du 10 octobre 1991, fixant les modalités d'application des lois relatives au régime foncier

## 2.1 Le régime foncier de Djibouti

Le régime foncier de la colonie a été instauré par le **Décret du 1<sup>er</sup> mars 1909 portant organisation de la propriété foncière à la CFS**. Reçu en héritage lors de l'accession à l'indépendance, le régime de la propriété foncière en république de Djibouti présente, encore à ce jour, des contrastes comme l'existence d'un droit foncier coutumier des populations du Nord et du Sud-Est du pays qui côtoie un registre foncier national. Pour mieux cerner les différents contours de cette dualité antinomique, nous proposerons une analyse

L'ensemble des terrains domaniaux dont l'Etat assure la conservation et la gestion est au nom de l'intérêt collectif et reste inaliénable. Ces terrains sont classés dans le domaine public de l'Etat. Le domaine public est inaliénable, insaisissable et imprescriptible.

Dans la législation foncière et domaniale en vigueur à Djibouti depuis 1991, il existe une répartition qui répertorie les terres du domaine de l'Etat en fonction de leur appartenance en domaine public de l'Etat et en domaine privé de l'Etat. Toutes les terres qui ne font pas partie du domaine public de l'Etat où n'ont pas fait l'objet de délivrance d'un titre de propriété au nom d'une personne privée, sont considérées comme « terrain vague sans maître ».

Sur le régime foncier Afar et son antagonisme entre la société traditionnelle et le registre foncier d'un état moderne, nous donnerons ici deux exemples pour l'illustrer.

Dans le premier cas, c'est une affaire qui s'est déroulée au milieu des années 80. Un cadre de l'administration, né dans la région circonscrite du nord et d'une mère de la tribu dominante du village en question, demande au conservateur foncier de la république l'acquisition d'une parcelle de terrain et paie régulièrement les droits y afférant. Au moment de la construction, les « okals » de la tribu, quelque peu circonspects, le convoquent et lui demandent des explications. Ce dernier présente son titre d'occupation en bonne et due forme pour justifier la construction en cours.

Les doyens lui rappellent que « le bout de papier » ne peut pas lui donner un droit d'occupation sur des terres ancestrales. Par voie de conséquence, ils lui demandent de détruire construction, de se retirer du terrain et de demander compensation à l'administration.

Le second exemple nous est donné lorsqu'un notable local a demandé par la voie des sages l'attribution d'un terrain au nord du pays dans les terres tribales. Ces derniers, sans manquer de respect, ont repoussé la demande officielle pour cause de non-appartenance à la famille de la région.

Par ailleurs, conscients de la prépondérance de plus en plus importante du rôle de l'Économie Bleue Durable dans l'économie actuelle dans un contexte de changement de paradigme, la disponibilité d'une facette maritime est une chance sans égale pour Djibouti. Le seul fait de son positionnement géostratégique, Djibouti s'est retrouvé au centre des enjeux diplomatique, économique et militaire de l'océan indien. Cette nouvelle donne a conscientisé le pays pour mieux structurer ses « politiques, stratégies et instruments juridiques » qui « constituent un outil de préservation, de protection, de surveillance et de suivi de ces écosystèmes qui vont grandement contribuer à la conservation des espèces endémiques, leurs habitats, les zones d'importance écologiques ainsi que l'amélioration des moyens de subsistance des communautés vulnérables et le renforcement de leurs capacités adaptatives ».

Cette réforme du foncier de Djibouti revêt plusieurs cruciaux à une disponibilité sécurisée et partagée équitablement par tous et sa transmission aux générations futures. Ces objectifs sont de plusieurs ordres :

- Etats de lieux sur les politiques, les instruments juridiques, les programmes économiques, s'informer davantage sur les activités, enjeux et défis économiques et sociétaux du foncier (terrestre et maritimes), s'imprégner des priorités stratégiques des politiques sectorielles et sa mise en relation avec la Vision 2035 ; et
- Partager les enjeux environnementaux de portée régionale, continental et mondiale et les interventions et sensibiliser les parties prenantes, les acteurs clés, les secteurs privés et la société civile sur les avantages, co-bénéfices d'un foncier durable et maîtrisé.

## 2.2 La législation foncière et domaniale à Djibouti

En matière juridique, la question foncière et domaniale n'a pas fait réellement l'objet d'un travail en profondeur contrairement aux questions d'aménagement du territoire, d'urbanisme, de construction ou encore d'environnement.

La réglementation du foncier à Djibouti repose sur le corpus de textes juridiques adopté le 10 octobre 1991<sup>11</sup>. Comme cité en introduction, les travaux des experts fonciers de la Banque Mondiale cités ci-dessus, sont les seules références connues à ce jour.

### 2.2.1 Le cadre juridique de la gestion foncière à Djibouti

Le cadre législatif et réglementaire de la question foncière repose sur les textes ci-dessous.

La **Loi n°171/AN/91/2<sup>ème</sup> L du 10 octobre 1991 portant fixation et organisation du domaine public**, régit toute la terre de la République de Djibouti qui appartient à la puissance publique, qui peut l'aliéner selon des procédures foncières formalisées sous l'époque coloniale.

Le Domaine Public de l'Etat est inaliénable et il est constitué d'éléments :

- naturels, constitués des sites naturels déterminés par la Loi ;
- artificiels, qui comprennent les aménagement et ouvrages réalisés pour des raisons d'intérêt général, ainsi que les terrain qui les supportent, déterminés par la Loi ou ayant fait l'objet d'une procédure de classement.

La **Loi n°173/AN/91/2<sup>ème</sup> L du 10 octobre 1991 portant organisation du Domaine Privé de l'Etat**, qui se divise en 2 catégories :

- les terres immatriculées, au nom de particuliers ou de personnes morales ou de l'Etat. Les terres acquises par l'Etat déjà mises en valeur et dûment immatriculées sont soumises à la réglementation de droit commun en matière de propriété et de contrats.
- les terres non-immatriculés ou "terres vacantes et sans maître". De manière générale, toutes les terres non immatriculées ou non mises en valeur peuvent :
  - avant l'immatriculation au nom de l'Etat être l'objet :
    - de permis d'occupation provisoire, s'il s'agit de terrains urbains à usage de construction ;
    - d'autorisation d'exploiter s'il s'agit de terrains agricoles ;
  - après l'immatriculation au nom de l'Etat :
    - être cédées de gré à gré ou par adjudication publique s'il s'agit de terrains urbains à usage de construction ;
    - être concédés à titre provisoire s'il s'agit de terrains urbains à usage industriel ou agricole ou de terrains ruraux ;
    - être affectés gratuitement à des établissements publics.

La **Loi n°177/AN/91/2<sup>ème</sup> L du 10 octobre 1991 portant organisation de la propriété foncière** est le texte de référence en matière de gestion foncière et domaniale assurée par la Direction des Domaines et de la Conservation Foncière (DDCF) qui dépende du Ministère chargé du Budget. La Conservation Foncière tient à jour le Livre Foncier de la République de Djibouti.

---

<sup>11</sup> La loi n°171 /AN/91 /2ème L portant fixation et organisation du domaine publics, la loi n°172/AN/91/2ème L règlement de l'expropriation pour cause d'utilité publique et la loi n°173/AN/91/2ème L portant organisation du domaine privé de l'Etat forment les textes fondamentaux du code des domaines de la république de Djibouti et la Loi no 177/AN/91 2e L du 10 octobre 1991 portant organisation de la propriété foncière.

### 2.2.2 Processus de révocation de l'occupation par l'Etat

La **Loi n°172/AN/91/2ème L du 10 octobre 1991** organise la procédure de l'expropriation pour cause d'utilité publique à Djibouti. Mais celle-ci est mise en application sur la base du règlement du Décret du 21 Février 1939 qui est toujours en vigueur en République de Djibouti.

L'expropriation pour cause d'utilité publique peut être prononcée par la puissance publique pour les opérations ou travaux d'intérêt général à réaliser. Elle ne concerne que les concessions définitives, soit les Titres Fonciers. Une enquête administrative précède toujours l'acte portant Déclaration d'Utilité Publique (DUP).

L'indemnité est fixée par une commission arbitrale d'évaluation<sup>12</sup> et sur la base de la valeur du terrain et des biens immobiliers réels.

### 2.2.3 Mise en œuvre d'une procédure de déguerpissement

La procédure de déguerpissement est mise en œuvre dans le cas d'installations illicites (sauvages ou informelles), soit dans le cas d'habitations bénéficiant d'un Permis d'Occupation Provisoire.

Le déguerpissement dans le cas d'installations informelles est une opération qui consiste à démolir une construction érigée illégalement sur le domaine public de l'Etat, généralement par des individus qui convoitent les parcelles vacantes. Dans les anciens quartiers de la ville, les constructions irrégulières sont peu fréquentes du fait de l'absence de parcelle vacante. Aucune indemnisation n'est prévue pour la personne qui a fait l'objet d'un déguerpissement, l'Administration adresse une mise en demeure sommant l'occupation illégale de procéder à son déplacement par ses propres moyens avant l'intervention des Autorités.

### 2.2.4 Autres textes règlementant le domaine public

La république de Djibouti a légiféré pour acter sa souveraineté maritime et a adopté la **Loi n°52/AN/78 du 09 janvier 1979 concernant la mer territoriale, la zone contiguë, la zone économique exclusive, les frontières maritimes et l'exercice de la pêche**. Ce texte est le fondement de la souveraineté maritime du pays. En effet, elle a déterminé les points géodésiques de référence des limites maritimes de Djibouti notamment la zone contiguë de 24 milles marins, la zone économique exclusive de 200 milles marins et la frontière maritime.

La **Loi n°212/AN/82 du 18 janvier 1982 portant code des Affaires Maritimes**, en son titre II, chapitre 1<sup>er</sup> (La navigation maritime et le domaine public maritime) à l'article 10 précisément, spécifie la composition du domaine public maritime qui comprend : « **le rivage de la mer, les eaux territoriales, la zone contiguë et la zone économique exclusive** ». De même, il annonce en son article 3 du chapitre 3, l'organisation et la compétence du service des affaires maritimes qui fera l'objet d'un décret. Le **Décret n°82-044/PR/Port du 08 juin 1982 portant organisation et compétence du service des Affaires Maritimes** a été élaboré pour constater la création de l'administration maritime nationale pour les « **questions se rapportant à la gestion et au statut de la navigation maritime des navires et des marins. Il participe au contrôle de l'exploitation du domaine public maritime** ».

Compte tenu de leurs spécificités, ces textes restent actuellement hors de la vue des gestionnaires du foncier (DDCF, DATUH, etc.). Seules les activités de police maritime et celle de la sécurité du territoire maritime sont exercées à ce jour.

---

<sup>12</sup> La Commission Arbitrale d'Evaluation est composée d'un magistrat président, de deux fonctionnaires, d'un notaire et d'un contribuable représentant les propriétaires fonciers.



## 2.3 La gestion foncière à Djibouti

La gestion foncière est un gruyère administratif dans le sens que le nombre d'intervenants est important ainsi que les références réglementaires et procédurales sont nombreuses et complexes. La complexification arrive à son paroxysme lorsque les différents projets des ministères sont mis en œuvre sans un minimum de concertation permettant d'éviter les empiètements, les chevauchements, les redondances ou encore les annihilations.

Pour comprendre la difficulté de la gestion foncière, les intervenants seront listés dans une rubrique et les possibilités d'accès aux terres feront l'objet d'une analyse dans la rubrique suivante.

### 2.3.1 Conflits institutionnels et complexité managériale du foncier à Djibouti

La gestion foncière à Djibouti souffre d'une pléthore d'intervenants. Pratiquement tout le monde a un point d'entrée sur la question. En retraçant à les prorogatifs des ministères à partir du **Décret n°2021-114 du 31 mai 2021 portant attributions des Ministères**, pas moins de quinze (15) sur les vingt-cinq (25) départements ministériels sont concernés d'une manière ou d'une autre par le foncier (terrestre ou maritime). Ce qui de la question éminemment centrale dans les décisions politiques et stratégiques du gouvernement. Pour faire le point, on listera ci-dessous, les différents ministères concernés (dans l'ordre de présence du décret sus-dessus cité) :

1. Le Ministère de la Justice est chargé *« d'assurer la mise en œuvre et le suivi de la politique du gouvernement en matière de justice, d'affaires pénitentiaires et de droits humains. Il élabore, propose et met en œuvre la réglementation en matière pénale, civile et administrative »*. Il a la responsabilité de garantir et de protéger les biens conformément au livre II du Code Civil.
2. Le Ministère de l'Economie et des Finances, chargé de l'Industrie assure *« l'élaboration, la mise en œuvre, le suivi et l'évaluation de la politique du Gouvernement en matière de pilotage de l'économie et de gestion du développement. Il formule et coordonne la mise en œuvre des politiques et stratégies de développement »*.
3. Le Ministère de l'Intérieur est chargé *« de l'organisation et de l'administration des circonscriptions administratives ainsi que de la coordination et de la supervision des activités des préfets »*.
4. Le Ministère du Budget assure la mise en œuvre de la politique du Gouvernement en matière budgétaire, douanière et fiscale. Il est chargé de la *« gestion financière du patrimoine administratif et du domaine de l'Etat »*.
5. Le Ministère de la Femme et de la Famille est chargé de la *« conception et de la mise en œuvre de la politique, des plans et des stratégies du Gouvernement en matière de promotion de la femme, du genre et de la famille. Dans la limite de ses attributions en matière de promotion féminine, le Ministère définit, conjointement avec le Ministère du Travail, chargé de la Formalisation et de la Protection Sociale, le cadre légal et la mise en application des dispositions liées à la protection du droit des femmes »*.
6. Le Ministère de l'Agriculture est chargé de la *« mise en œuvre des politiques sectorielles dans les domaines de la sécurité alimentaire, du développement rural et de l'Eau. Il a également en charge le développement de la pêche, l'exploitation des ressources halieutiques ainsi que l'industrialisation des produits de la pêche. Dans ce cadre et conjointement avec les ministères compétents il définit, conçoit et met en œuvre la politique de mise en valeur des ressources maritimes. Il est également chargé de la politique de développement rural. A ce titre, il met en place les mesures d'aide à la production, à la promotion des activités agricoles et agro-pastorales »*.
7. Le Ministère des Infrastructures et de l'Equipement est chargé de la *« mise en œuvre et de la coordination de la politique en matière de transport routier, ferroviaire, maritime et aérien ainsi que la météorologie nationale. Il a en charge l'aménagement et la maintenance des voies et dessertes des zones de production et des sites touristiques ainsi que de la maintenance des aérodromes des régions de*



*l'intérieur. Il est chargé de concevoir et de mettre en œuvre la politique du gouvernement en matière d'infrastructures routières, portuaires et aéroportuaires ».*

8. *Le Ministère de l'Energie, chargé des Ressources Naturelles est chargé de « l'élaboration et de la mise en œuvre des politiques sectorielles dans les domaines de l'énergie et des ressources naturelles, de la promotion et du développement de l'exploitation des ressources minières et pétrolières et des énergies renouvelables. Conjointement avec le Ministère de l'Economie et celui chargé des Investissements, il a en charge la négociation des conventions d'investissements miniers entre l'Etat et les entreprises minières ».*
9. *Le Ministère de l'Environnement et du Développement Durable est chargé de la « préparation et de l'application de la politique du gouvernement en matière de l'Environnement et de Développement durable. Il est chargé d'assurer la coordination et l'exécution des programmes nationaux de protection de l'environnement et de prévention des dangers, de suivi des actions d'aménagement, de protection et de gestion des espaces, des écosystèmes et du littoral ».*
10. *Le Ministère de la Ville, de l'Urbanisme et de l'Habitat coordonne et met en œuvre la politique du gouvernement en matière d'habitat et d'urbanisme. Il a également en charge « l'Aménagement du Territoire pour favoriser le développement équilibré et harmonieux des territoires ». En matière d'urbanisme, il a en charge « l'élaboration et la mise en œuvre de la politique nationale d'aménagement urbain ». Conjointement avec les ministères compétents, il « élabore et met en œuvre la réglementation en matière d'occupation et d'exploitation rationnelles du foncier urbain et tous les documents de planification urbaine des villes ».*
11. *Le Ministère est chargé de « la préparation et de la mise en œuvre des politiques du Gouvernement dans les domaines de la Communication, des Postes et des Télécommunications. Il élabore et exécute la politique de développement des NTIC, qui comprend notamment les réseaux, les équipements, les usages et les contenus numériques ».*
12. *Le Ministre du Commerce et du Tourisme est chargé de la mise en œuvre et du suivi de la politique du Gouvernement en matière de commerce. « En matière de tourisme, il prépare et met en œuvre la politique du gouvernement visant à développer l'activité touristique. Il est chargé de la réglementation et du contrôle des activités touristiques et hôtelières. Il assure la valorisation des ressources touristiques nationale et la promotion de la qualité de l'offre touristique. En relation avec les départements ministériels concernés, il a en charge l'aménagement, la réhabilitation, la rénovation et l'entretien des sites touristiques. Conjointement avec les ministères compétents, il est en charge de la promotion et de l'encadrement de la formation en matière de tourisme ».*
13. *Le Ministère de la Jeunesse et de la Culture met « en œuvre la politique du Gouvernement en matière de Jeunesse et de patrimoine culturel. ... Dans le domaine de la culture, il conduit la politique de sauvegarde, de protection et de mise en valeur du patrimoine culturel dans toutes ses composantes ».*
14. *Le Ministère Délégué chargé de la Décentralisation a pour mission de « concevoir et d'exécuter le processus de mise en œuvre de la politique de l'Etat en matière de décentralisation sur tout le territoire de la République en collaboration avec toutes les instances et entités publiques concernées. ... A ce titre il met en œuvre la réforme de l'administration au niveau des régions et la politique de fiscalité locale conjointement avec le Ministère du travail chargé de la réforme de l'administration et le Ministère du Budget ».*
15. *Le Secrétariat d'Etat chargé des Investissements et du Développement du Secteur Privé, en coordination avec le Ministère de l'Economie et des Finances, chargé de l'Industrie, a pour mission de mettre en œuvre de la politique du climat des affaires, de la promotion des investissements et du développement du secteur privé. Il veille à ce que l'environnement des affaires soit compétitif au niveau international et favorable aux initiatives privées.*

## 2.3.2 Administration du foncier déshéritée

### 2.3.2.1 Encrage institutionnel de la Direction des Domaines et de la Conservation Foncière

L'administration du foncier national à Djibouti est confiée à la Direction des Domaines et de la Conservation Foncière. La loi n°160/AN/12/6<sup>ème</sup> L du 09 juin 2012 portant réorganisation du Ministère de l'Economie et des Finances en charge de l'Industrie et de la Planification consacre trois articles (45 à 47) l'encrage institutionnel et fonctionnel de cette direction comme suit :

**Article 45 :** La Direction des Domaines est dirigée par un Directeur nommé, sur proposition conjointe, par Décret pris en conseil des Ministres. Un Directeur adjoint, désigné par un arrêté simple, assiste le Directeur.

**Article 46 :** La Direction des Domaines et de la Conservation foncière a pour mission principale la gestion intégrale des Domaines de l'Etat, tant publique que privé, de l'Administration du cadastre, ainsi que de la Conservation de la Propriété Foncière.

Elle est chargée notamment de :

- mettre en œuvre la politique de l'Etat se rapportant aux droits mobiliers et immobiliers appartenant à l'Etat ;
- l'étude de toutes les questions relatives aux domaines publics et privés de l'Etat dans les différents secteurs en collaboration avec les services techniques concernés ;
- l'acquisition, la gestion et la cession des biens domaniaux ;
- recenser les biens mobiliers et immobiliers de l'Etat et d'en établir un inventaire exhaustif ;
- la conservation des propriétés foncières et des hypothèques ;
- le recouvrement des produits domaniaux de toute nature ;
- la gestion de l'administration du cadastre.

**Article 47 :** La Direction des Domaines de l'Etat et de la Conservation Foncière comprend :

- une Sous-direction des Domaines ;
- une Sous-direction du Cadastre ;
- une Sous-direction de la Conservation Foncière.

Néanmoins, la présente loi organique n'a pas bénéficié, à ce jour, d'un décret d'application permettant, d'une manière plus explicite, de décliner les rôles et prérogatives des organes qui composent ladite direction. Ceci est une des causes des principaux lacunes dans les processus et procédures que connaît la gestion foncière et domaniale, objets de multiples contestations des citoyens. Ce vide crée une distorsion dans l'offres de parcelles disponibles et provoque du coup de question sur la transparence dans le processus d'obtention de terrains par les demandeurs.

### 2.3.3.2 Activités domaniales de la DDCF

La sous-direction des Domaines a pour rôle de proposer des parcelles de terrains viabilisés et disponibles à la vente. La pression en matière de demande de logement dans les zones urbanisées commence à prendre de l'ampleur du fait que les ménages Djiboutiens ont pris conscience de l'intérêt d'investir dans le foncier et de le sécuriser leur habitat. Ce phénomène a commencé par les demandes familiales de régularisation leur situation foncière ou encore obtenir d'une nouvelle parcelle en vue de la construction leur propre logement. Le nombre de demande d'acquisition de nouveaux terrains ne cesse d'augmenter (le seuil de 1000<sup>13</sup> demandes reçues par an est dépassé ces dernières années contre une production de terrains viabilisés infimes). A titre d'exemple, le nombre de terrains vendus à Djibouti en 2021 s'élève à 677 parcelles, tous les lotissements confondus, preuve de la forte sollicitation de cette sous-direction.

Malheureusement, cette sous-direction connaît des carences liées à la structuration de la production foncière due en grande partie à la mobilisation de réserves foncières prêtes à l'emploi. Ce qui met en porte à faux la DDCF vis-à-vis des citoyens demandeurs de logements accessibles et viabilisés. Elle manque

---

<sup>13</sup> Il s'agit juste des données quantifiables recueillies d'après le dépôt des demandes de parcelle.

singulièrement de moyens pour constituer un stock foncier assaini et viabilisé permettant à toute personne ou société de disposer d'un éventail de choix de terrain et différents secteurs possibles pour l'acquisition et la construction.

#### **2.3.3.3 Activités cadastrales de la DDCF**

La sous-direction du cadastre joue un rôle primordial dans la gestion, la structuration et la planification de l'espace urbain en république de Djibouti. Rien qu'en 2021, période notoire en réalisation de travaux de grande ampleur, la sous-direction du cadastre a exécuté plusieurs grands projets sociaux dont les promoteurs (publics comme privés) ont bénéficié de son concours pour la réalisation des délimitations des parcelles nécessaires pour l'accomplissement de projet de construction des logements sociaux.

Cette sous-direction coordonne des opérations nécessaires à différents services pour mener leurs activités à bon port. Il s'agit d'un ensemble des opérations d'ordres techniques qui sont effectués par la DDCF. Dans le cadre des études et coordination cadastrales, des missions tant ponctuelles que systématiques ont été réalisées sur plusieurs terrains ou grands projets nécessitant les travaux de topographie ou de levées divers. Son rayon d'action est national pour les travaux de délimitation, de bornages, de traitement des alignements ont été réalisés sur plusieurs parcelles de la ville de Djibouti, Arta, Tadjourah et Ali-Sabieh<sup>14</sup>.

Toutefois, il est à remarquer qu'un renouvellement des instruments et outils techniques spéciaux pour développer des nouvelles prestations tel que le cadastre foncier numérisé fonctionnant sur une nouvelle version du logiciel SIGEAC (Système d'Information Géographique Appliquée au Cadastre) installé au début des années 90, qui permettra de tenir à jour l'inventaire des biens du domaine privé de l'État et des privés.

Dans le cadre de la mission du cadastre, la priorité est donnée sur la production et le traitement des documents cadastraux en mettant l'accent sur la précision et la fiabilité des données relevées sur le terrain dans le système cartographique. Des travaux de dessins et cartographies se font après les calculs topométriques, tandis que la rédaction cadastrale (PV, Plan de Masse, etc.) se fait suite à la mise à jour tenue par SIGEAC, dans la base des données. Dans le cadre des évaluations immobilières, des expertises, constats et enquêtes sont réalisés régulièrement, soit plusieurs dossiers traités. Dans le cadre des prestations privées, des travaux d'implantations des projets, et distraction pour plan de partage sont effectués.

La sous-direction du cadastre est amenée à traiter beaucoup d'activités concernant la délimitation de parcelles (bornage), la rédaction de procès-verbaux provisoires et définitifs mais également la délivrance de permis de construire simplifié et la finalisation des opérations du titre foncier comme la vérification des limites d'alignement et l'évaluation immobilière à mener avant l'obtention des titres fonciers définitifs. Les dossiers les plus traités au cadastre sont notamment les procès-verbaux provisoires, le permis de construire et le plan de masse qui viennent d'une manière récurrente dans tous les mois de l'année.

En matière de cession amiable initié pour éradiquer les bidonvilles de la ville de Djibouti et dont le principal objectif est de permettre aux habitants des quartiers de Djibouti-ville de régulariser leur terrain en construisant un logement décent et d'accéder le titre foncier avec un coût foncier moins cher. En collaboration avec l'ARULoS, le Domaine donne un appui technique pour procéder les démarches axées sur la régularisation des parcelles situant dans le périmètre de la cession amiable. Pour ce faire, le Domaine et le DHU dépêchent une équipe de contrôle, de localisation et de vérification des limites de parcelles ayant déjà déposé le dossier d'achat de terrain avant de pouvoir les attribuer la notification à condition que les propriétés en question respectent l'alignement et se trouvent dans le périmètre de la cession amiable.

#### **2.3.3.4 Activités de conservation foncière de la DDCF**

La sous-direction de la Conservation Foncière tient deux rôles capitaux dans la vie d'un titre foncier : la sécurisation des affaires foncières et la publicité foncière.

L'activité des affaires foncières consiste :

---

<sup>14</sup> Les agents du cadastre sont également mobilisés à intervenir dans les régions de l'intérieur pour régulariser la situation foncière de la population.

- d'exécuter des différentes étapes de l'immatriculation ;
- d'inscrire et d'immatriculer les titres fonciers ;
- de notifier pour les concessions définitives ;
- d'étudier les actes de ventes ;
- d'inscrire les droits réels ;
- de rédiger les hypothèques (conventionnel, judiciaire, conservatoires légales), les actes de mains levées, des actes de mutations, les distractions et les incorporations ;

L'activité de la publicité foncière consiste :

- de procéder à la délivrance des certificats de non-propriété, de propriété et des attestations.
- de veiller à la tenue des livres fonciers
- de communiquer les renseignements sur les titres fonciers aux clients autorisés à exercer le droit de communication.
- de saisir les titres fonciers établis et mettre à jour la base des données.
- de procéder à l'inscription et à la mise à jour et la gestion du grand livre foncier
- d'effectuer le classement des titres fonciers
- d'enregistrer les réquisitions au registre de dépôt.

En matière d'affaires foncières, Les activités du service ont augmenté sensible et le nombre de dossiers traité comme fait ressortir sur la période récente notamment en comparant d'une année sur l'autre. Le service a enregistré globalement un accroissement du volume traité durant l'année 2021 par rapport à 2020 des accroissements pour les concessions provisoires (+5%), les hypothèques conventionnelles (+39%), les incorporations (+103%), la mutation (+238%), les cessions amiables (+23%) et des mainlevées (+108%), les distractions-mutations (+36%) et une baisse importante pour les réévaluations (-74%) en raison de la faible demande de mutation. Il en est de même pour la production des Titres Fonciers (TF) car le nombre de TF créés en 2021 est de 1 587 contre 1 348 en 2020 soit une augmentation de 239 TF. A la fin du mois de décembre 2022, la sous-direction de la conservation foncière a une gestion de 32 000 TF.

### *2.3.3 Devenir propriétaire foncier à Djibouti*

#### *2.3.3.1 Accès direct à la propriété complète et définitive*

La Direction des Domaines et de la Conservation Foncière (DDCF) du Ministère du Budget, dans son rôle de gestionnaire du domaine privé de l'Etat immatriculé, a la charge de vendre les terrains immatriculés au nom de l'Etat en fonction d'un barème de prix en vigueur dans les limites administratives de Djibouti-ville et des chefs-lieux des régions. Cette aliénation se fait en grande partie sous la procédure de création de lotissements par concession définitive. Le Titre Foncier (TF) définitif s'obtient après la mise en valeur de la parcelle dans un délai de 2 ans. Les attributions de parcelles peuvent se faire soit dans le cadre d'achat de parcelles nouvellement loties et aliénables par l'Etat, soit dans le cadre d'une restructuration urbaine ou d'une intervention avec décasement de populations. Comme évoqué plus haut, plusieurs départements ministériels sont concernés par ces opérations :

- le Ministère chargé de la Ville, de l'Urbanisme et du Logement : la Direction de l'Aménagement du Territoire, de l'Urbanisme et de l'Habitat est chargée d'établir, de confectionner et de suivre les instruments d'urbanisme, notamment les permis de construire (sans les signer). Elle a le contrôle de l'application stricte des dispositions légales d'urbanisme fixées par les Lois et les Règlements ;
- le Ministère chargé de l'Intérieur : la Préfecture de Djibouti et les Préfectures des régions sont concernées par la mise en place d'un cadre urbain organisé et gérable ;
- le Ministère chargé du Budget : la Direction des Domaines et de la Conservation Foncière est chargée de la mise en œuvre de la législation domaniale et foncière. Elle délivre les Certificat d'Inscription Foncière (CIF) puis, après la mise en valeur des parcelles, le Titre Foncier (TF) définitif ;

- la Mairie de Djibouti, est en charge de l'exécution des règles d'urbanisme et d'aménagement foncier dans le cadre de la délivrance des autorisations d'urbanisme (permis de construire, conformité générale, par exemple) ;.

Face au coût élevé des frais domaniaux pour l'acquisition définitive du foncier (via le TF), l'accès à la propriété définitive est assez limité dans toute la ville. à la fin du mois de décembre 2022, la sous-direction de la conservation foncière a une gestion de 32 000 TF dans le pays.

### 2.3.3.2 Cas historique des concessions provisoires

L'histoire coloniale et les ségrégations sociales de cette époque ont très fortement agité sur le contexte actuel en matière d'urbanisme et de foncier. En effet, parallèlement à la concession définitive, la concession provisoire a été développée à l'époque coloniale pour permettre l'installation des populations autochtones au cours des différentes phases d'urbanisation de Djibouti-ville. Cette concession provisoire n'accorde pas la propriété du sol qui demeure patrimoine de l'Etat, et ne donne le droit de construire uniquement en matériaux légers (planches, tôles).

La concession provisoire se traduit par la délivrance d'un Permis d'Occupation Provisoire (POP). Dans le cadre de ce statut, les Chefs d'arrondissement et de quartier jouent un rôle fondamental pour diffuser la légalité foncière et vulgariser ses concepts. Le processus de doléances des populations pour accéder à un POP passe automatiquement par le Sous-Préfet d'arrondissement et les chefs du quartier qui transmettent la demande au Préfet. C'est en effet l'Autorité des services déconcentrés de l'Etat qui assure la délivrance et la gestion des POP.

### 2.3.3.3 Formaliser la propriété définitive aux détenteurs de POP

Grâce au financement de la Banque Mondiale du premier projet urbain en 1983, une procédure simplifiée d'acquisition foncière pour les détenteurs de POP est mise en place par le gouvernement : la **Cession Amiable**. L'objectif de la procédure de cession amiable est de faciliter l'accès à la propriété foncière (TF) aux détenteurs d'un POP. Mais cette procédure a attendu quelques réformes dans les années 2000 avant de connaître un fort engouement par les populations. Le périmètre d'application de cette procédure ne concerne que certains quartiers de la commune de Boulaos (quartiers anciens et précaires) et toute la commune de Balbala. La gestion de la procédure de cession amiable est totalement assurée par l'Agence de Réhabilitation Urbaine et du Logement Social (ARULoS) qui a remplacé le Fonds de l'Habitat (FdH), organisme du Ministère chargé de l'Urbanisme : du dépôt de la demande d'achat de terrain jusqu'à l'aboutissement et la délivrance du Certificat d'Inscription Foncière (CIF, équivalent TF).

Pour les personnes ne bénéficiant que d'une concession provisoire, mais s'engageant dans une procédure de cession amiable, un Permis de Construire Simplifié (PCS) est donné pour permettre la construction en matériaux durs. Malgré des évolutions notables, la mise en œuvre de la cession amiable est freinée par plusieurs facteurs :

- les contraintes administratives liées à la longueur, à la durée et à la complexité de la procédure pour les populations qui en font la demande ;
- les contraintes financières des détenteurs des POP qui ne peuvent pas honorer les engagements financiers de la cession amiable ;
- les contraintes culturelles avec les changements du mode de vie djiboutien du nomadisme vers la sédentarisation. Les populations n'ont pas encore compris l'intérêt à vouloir formaliser une occupation de la terre.

### 2.3.4 Les terrains urbains lotis

La politique de l'habitat tracée par l'administration coloniale a été améliorée par le gouvernement de la république de Djibouti depuis l'accession du pays à l'indépendance. Elle est fondée sur l'accès à l'habitat à

tous les citoyens. Seul l'Etat a le droit de vendre des terrains nus. Les terrains immatriculés au nom de l'Etat sont attribués aux particuliers et sociétés :

- sous forme de concession provisoire aux particuliers ;
- à titre provisoire et après paiement dans un délai d'un mois du prix du terrain à l'Etat (administration des domaines).

L'attribution de pleine propriété est accordée au concessionnaire s'il remplit toutes les conditions prévues dans le cahier des charges qui sont ci-après :

- obtention un permis de construire ;
- remblayage total de la superficie dans un délai d'un an ;
- mise en valeur (construction en dur) de la parcelle dans les deux ans qui suivent l'attribution ;
- mutation du Titre Foncier (TF) après la mise en valeur par la construction en dur, l'établissement du certificat de la conformité générale par la Direction de l'Aménagement du Territoire, de l'Urbanisme et de l'Habitat.

### *2.3.5 Les terrains urbains non lotis*

Principalement située dans les anciens quartiers, cette catégorie de terrains a été accordée par l'administration coloniale à titre provisoire. Elle se caractérise par des terrains non immatriculés, sans plan de lotissement ni aménagement, attribuée sous forme d'occupation provisoire avec une autorisation administrative délivrée par le chef d'arrondissement ou de district, uniquement en construction provisoire et démontable avec des matériaux non durables et ce permis d'occupation provisoire n'accorde à son détenteur ni le droit de vente, ni le droit de location.

L'avènement de l'administration nationale a permis d'instaurer un permis simplifié pour pouvoir effectuer le transfert de propriété et de régularisation d'une situation de fait. En effet, plusieurs exigences des textes des domaines ne pouvaient pas être remplies. Ainsi, une procédure nouvelle a été adoptée pour pallier :

- l'attribution des parcelles sans obligation de lotissement préalable requise pour les terrains non lotis ;
- l'acquisition directe par la procédure de la cession amiable ;
- le bénéfice d'un cahier des charges et d'un permis de construction simplifié pour permettre l'accélération de sa mise en valeur.

Toutefois, il existe un blocage d'ordre économique à ce dispositif. Cette initiative a été prise dans le cadre du Projet de Développement Urbain de Djibouti (PDUD) financé par la Banque Mondiale citée précédemment. L'objectif recherché était de faire accéder le plus grand nombre de détenteurs d'autorisation provisoire d'occupation du domaine public à la propriété privée. Cette démarche n'a pas eu le support financier nécessaire pour mettre à la disposition des personnes ne pouvant pas bénéficier d'un crédit bancaire, une source de financement adéquat.

### 3. LES LITIGES FONCIERS ENTRE LES COMMUNAUTES A DJIBOUTI

Dans les communautés rurales du pays, une distinction fondamentale doit être faite entre les pasteurs qui suivent les pluies et les nouvelles zones de pâturages sans se soucier de la limitation géographique et ceux qui ont une conception bien arrêtée des terres. Une différence importante existe quant à leur approche sur la question foncière. En effet, la divergence entre les deux plus importantes communautés de la république de Djibouti réside là.

Autant chez les Afar la propriété foncière est une notion très enracinée, autant chez les Somali, la terre n'est la propriété de personne. Pour les Afar par exemple, il y a deux types de propriété foncière traditionnelle en dehors de la ville de Djibouti et de ses environs immédiats :

- Les terres "communale" appartenant à toutes les familles tribales qui ont contribué à leur conquête ;
- Les terres dont sont propriétaires les familles, groupes de tribu (Fima) ou le sultan à qui les usagers paient un loyer annuel.

Par ailleurs, toujours chez les Afar, la terre est considérée comme un patrimoine ancestral et son usage et sa transmission suivent des règles particulières, d'où, l'assimilation de la propriété foncière comme une particularité dans le droit traditionnel chez les Afar.

#### 3.1 L'organisation sociale des Somali

La société Somali en général et celle de Djibouti en particulier, est longtemps restée loin des milieux urbanisés conçus par les administrations coloniales pour fixer les populations nomades. Elle a amorcé un processus de sédentarisation, en partie, grâce à la construction du port de Djibouti. Avant cette période que l'on situe autour de 1892, elle était complètement versée dans le nomadisme et la transhumance sans connaître de frontière et des limites en dehors de celles des clans rivaux et des pâturages. Et les premiers venus n'étaient que des ouvriers occasionnels profitant de la demande de main d'œuvre suscitée par la construction du chemin de fer.

Sous l'emprise du climat, une nomadisation de la population vivant sur le territoire de la république de Djibouti s'est amorcée et a créé des couloirs de transhumance parcourant de long en large le pays. En permanence à la recherche de nouveaux pâturages pour le cheptel, ces pistes encore pratiquées à ce jour, ouvrent aux bergers les zones des dernières pluies couvertes d'herbes fraîches. Dans le cas des populations, il n'existe pas des pluies attendues à des fins agricoles et surtout pour une production vivrière. Les pasteurs Somali de Djibouti sont peu enclins à l'agriculture et au travail de la terre. Cette situation s'explique aussi, en partie, par la faiblesse de la pluviométrie nationale qui représente une moyenne annuelle inférieure à 300 mm d'eau.

La pluie est le phénomène climatique qui régule le plus la vie d'un nomade dans cette partie du monde. En effet, le temps de pluie est le signe de départ vers les nouveaux pâturages ainsi que les heureux événements célébrés par la communauté. A ce climat est associé un phénomène de transhumance, effet subséquent de la recherche de nouveaux pâturages pour les bêtes. Les deux saisons de pluie représentent dans la vie des nomades des périodes d'intenses activités où les campements et les troupeaux sont rassemblés en ordre de mouvement. Aussi, la prédisposition des nomades à voyager rapidement pour atteindre des contrées éloignées et l'adaptabilité de leur équipement à cette situation est une chose intéressante à examiner. Leur habitation (*Bool*) entièrement démontable, est emballée et transportée sur le dos des dromadaires. Ceci reflète l'adhésion complète du nomade à son environnement.



### 3.1.1 Les différentes périodes climatiques utilisées par les Somali

Rythmée par les périodes successives de pluie et de sécheresse, la vie des pasteurs Somali est généralement rude. Ils suivent continuellement les zones de pluie, là où les pâturages et les prairies fraîchement arrosées par les pluies ont encore un peu d'herbage pour leurs bêtes. Cette recherche de pâturage engendrée par la faiblesse de la pluviométrie et la dissémination dans l'espace des pâturages, est à l'origine de l'amplitude plus ou moins forte de la transhumance des nomades Somali.

Les Somali découpent l'année en quatre grandes saisons dont deux saisons douces ou fraîches (*Gu* et *Jilaal*) et deux saisons plus ou moins chaudes (*Xagaa* et *Dayr*). Les saisons des pluies sont les plus attendues et représentent le moment des commémorations et des festivités de la communauté notamment pour la célébration des mariages. Toutefois, il faut signaler que tout au long de l'année, il existe des pluies parfois irrégulières ou de faibles pluviométries, qui tombent tantôt sur la côte, tantôt à l'intérieur du territoire. Les principales pluies sont celles du « Gu » qui correspond au printemps entre la fin du mois de mars et au début du mois de juin et ceux du « Dayr » qui se situe entre le début du mois d'octobre jusqu'à la fin du mois de novembre ou début décembre. Tandis que les pluies du « Gu » appelées « Dirrac », se déchaînent souvent le soir et tôt le matin et arrosent l'intérieur du pays, à l'inverse, les pluies du « Dayr » connues sous le même nom, sont des pluies côtières. Les plus abondantes sont appelées « *Karan* » et tombent durant l'été (*Xagaa*) à l'intérieur des terres.

Ces périodes pluvieuses sont suivies généralement par le départ pour la transhumance des pasteurs de la côte vers la montagne durant la saison chaude ou l'inverse vers la zone côtière durant la saison fraîche. L'objectif restant le même : la recherche de nouveaux pâturages et des zones d'acclimatation pour les animaux. D'où cette perpétuelle transhumance des nomades du pays.

### 3.1.2 La transhumance pastorale en pays Somali

A ce climat qui rythme la vie des nomades Somali, on associe aussi des effets sur l'occupation de l'espace par ces pasteurs. Un phénomène de transhumance toujours lié à la question de la pluviométrie et des pâturages reste encore très développé. Loin d'apparaître homogène, le pastoralisme Somali présente une grande variété de formules techniques de transhumance. L'amplitude de la transhumance des pasteurs en pays Somali connaît deux formes importantes : une transhumance de faible amplitude de plus ou moins 40 km de rayon et une transhumance de grandes amplitudes de l'ordre de 200 à 400 km.

Les différents couloirs de transhumance, comme il est expliqué dans la thèse de géographie d'Amina SAID CHIRE<sup>15</sup>, sont un ensemble de pistes qui mènent aux zones de pâturage des bêtes. Ses chemins de la transhumance sont, d'après cette recherche, scindés en deux types :

- les « *Dhul Madow* » (terre noire) correspondant au territoire à prédominance basaltique ; et
- les « *Dhul Cas* » (terres rouges) qui symbolisent les régions sud ou bien nord – ouest du pays.

Les principales pistes de transhumance utilisées par les bergers Somali qui traversent le pays sont au nombre de trois :

1. la première piste part de *Bleidley* et passe par *Kabah-kabah*, *Hamboche* jusqu'à *Sawaré* en Somalie (zone montagneuse située à une distance comprise entre 150 à 200 km de la frontière djiboutienne).
2. la seconde piste débute à *Weah*, passe par le *petit Bara*, *Dikhil*, *As-Eyla* et la zone du fleuve *Awache* en Ethiopie.
3. la troisième piste débute à *Hol-Hol*, continue par *Ali-Adé*, *Assamo*, *Aïchaa* et *Hadagala* vers l'ouest éthiopien. Cette dernière piste est de loin la plus empruntée à cause des meilleurs pâturages de la zone frontalière avec l'Ethiopie.

---

<sup>15</sup> « *Le nomade et la ville en Afrique : Stratégie d'insertion urbaine et production d'espace dans la région de Djibouti* », thèse de doctorat soutenue le 9 janvier 2001 à l'université de Bordeaux 3.



## 3.2 L'organisation de la société Afar

### 3.2.1 Le système de désignation du sultan

La désignation d'un Sultan suit un rituel très précis décrit dans les textes organisant la société Afar. Aussi, la répartition des tâches dans la grande famille est scrupuleusement déterminée. A Tadjourah par exemple, le Sultan et le Vizir (adjoind et prétendant désigné pour le remplacement) sont choisis dans la même tribu, les Adaels. A tour de rôle les fractions Bourhanto et Dinité assument la fonction suprême. Il en est de même pour le sultanat de Raheita.

### 3.2.2 La place et le rôle du sultan dans l'organisation sociale

Le Sultan, appelé aussi « DARDAR », est la plus haute hiérarchie de la société traditionnelle Afar. Il détient le pouvoir ancestral de la communauté et arbore les symboles de la souveraineté. Ses prérogatives consistent essentiellement à rendre justice au sein de la communauté, à lever les impôts et à garantir l'intégrité du domaine tribal.

Contrairement aux autres sultans qui n'ont pas une base juridique reconnue, le Sultan de Tadjourah est l'unique Sultan à qui les autorités claniques Afar font une publicité lors de son intronisation en convoquant l'ensemble des sujets.

Lors de cette assemblée, un discours de proclamation est prononcé pour délimiter le territoire de sa souveraineté et une soumission totale des sujets qui y vivent. Les symboles de souveraineté du pouvoir du Sultan de TADJOURAH, par exemple, sont les suivants :

- **Le dinkara** : deux tambours (l'un avec une peau blanche et l'autre avec une peau rouge<sup>16</sup>),
- **la terre** : domaine tribal dont il est le seul maître et
- **les hommes** : qui sont ici non seulement les administrés mais aussi à la disposition du souverain pour toutes missions.

Le Sultan exerce son autorité sur un nombre déterminé d'administrés qui sont souvent des tribus vivant sur son territoire. La répartition des terres se fait d'une manière très rigoureuse et les parcelles tribales ont des contours précis. Les divisions territoriales et les parcours sont définis par le Sultan. Ses prérogatives consistent essentiellement à rendre justice et à lever les impôts.

### 3.2.3 L'organisation de la propriété foncière chez les Afar

Principe de base du droit coutumier Afar, le foncier tribal est la propriété du Sultan. A la communauté, il est le symbole de la garantie du bien commun. En effet, l'espace territorial du sultanat appartient à la communauté, ce qui suppose, dans les faits, une non-reconnaissance de la notion de « terrain vague et sans maître » tombant sous la responsabilité de l'autorité administrative du conservateur du domaine public de l'Etat. Ainsi, les terres sont des occupations provisoires pour lesquelles les occupants sont tenus de payer une redevance annuelle au Sultan. L'organisation sociale des Afar, dépositaire des terres ancestrales, lève une contribution à payer sur l'usage du domaine tribal et pérennise, à travers cette collecte, l'existence d'une hiérarchie et d'une autorité morale sur les sujets.

Dans la société traditionnelle Afar peu monétarisée, l'impôt ne peut être acquitté qu'en nature et de préférence en bête sur pied. Il y a une absence quasi généralisée de moyen de paiement, comme la monnaie fiduciaire, dans leur transaction sauf pour le commerce hors communautaire. Comme pour l'impôt où le moyen de paiement reconnu est uniquement en nature, beaucoup de transactions se font, jusqu'aujourd'hui, au moyen du troc et particulièrement avec le sel blanc du lac Assal, très apprécié qui tient une place

---

<sup>16</sup> Les deux tambours sont des représentations symboliques de la paix (blanc) et de la guerre (rouge). Ces peaux viennent des bêtes qui ont été offertes par la communauté lors de l'intronisation du DARDARE.

prépondérante parmi les marchandises proposées en échange, même si des biens de consommation propre à la vie citadine sont de plus en plus demandés.

Dans la société Afar, l'impôt traditionnel est dû par toutes les personnes qui vivent sur le territoire du Sultan. Deux catégories de « contribuables » existent :

1. les premiers sont les familles qui ont fourni les **guerriers** lors de la conquête des terres
2. les seconds sont les familles qui n'ont pas contribué directement à la conquête mais qui sont parmi les fractions reconnues sujettes à l'autorité du Sultan

Il peut exister une troisième catégorie qui regroupe les personnes invitées par le Sultan à résider sur le domaine tribal pour divers motifs : personne en fuite, hospitalité du Sultan, etc.

### 3.3 La résolution des litiges fonciers ruraux

A Djibouti, la terre appartient à l'Etat mais le droit coutumier sur le foncier est bien réel et il coexiste avec la législation foncière moderne. En cas de litiges, seule la législation foncière moderne a un pouvoir juridique, mais en pratique, les autorités de l'Etat tiennent compte des usages coutumiers dans la gestion foncière. Ainsi, en milieu rural, les autorités coutumières restent très présentes dans la gestion des litiges fonciers et l'utilisation des terres, notamment des parcours et des forêts reliques.

La communauté somalie de la zone d'influence du sud fait majoritairement partie de la confédération des Issas qui se subdivisent en clans. Tous les clans issas reconnaissent l'autorité d'un Ougas qui réside à Dire Dawa en Ethiopie. Son autorité traditionnelle s'exerce sur tous ses sujets qu'ils soient en Ethiopie, à Djibouti ou en Somalie. Il dispose du pouvoir coutumier pour protéger et sauvegarder les modes de vie et les règles de cette communauté. Au niveau des clans, les décisions sont prises par des assemblées de notables. L'appartenance à ces assemblées ne résulte pas d'élection, mais d'un consensus toujours révocable accordé à chacun par sa fraction ou son groupe familial. C'est une de ces assemblées qui choisit l'Ougas.

La communauté Afar de la zone d'influence du sud fait majoritairement partie de la confédération des Debnés qui se subdivisent également en clans. Elle s'organise en sultanats, unités territoriales et politiques, coiffées par un sultan nommé à vie. Celui-ci est secondé par un vizir, son héritier présomptif.

Selon les droits coutumiers, le sultan dispose du territoire se trouvant sous son influence et dont il se considère le propriétaire. Il en concède la jouissance en accordant aux différents chefs de clan des terrains de parcours. Contrairement à d'autres régions où les droits de pâturage sont soumis à une taxe qui revient au sultan. Les chefs de clan sont responsables de leur « sous-parcours » (au sein du parcours commun de la confédération), qui devient un lieu privilégié de rassemblement, d'attache et de séjour pour leur clan. Ils se doivent de faire respecter les espaces de mise en repos, l'itinéraire transhumance et les accords avec les autres clans.

Les accords avec les autres clans sont d'ailleurs multiples et difficiles à comptabiliser que ce soit en zone Afar ou Somali. Ils sont fondés sur un principe de base de solidarité entre éleveurs au sein d'une même confédération. Chaque clan peut se rendre sur un territoire qui n'est pas le sien, mais faisant partie du territoire de sa confédération. Tous les membres des clans d'une même confédération jouissent ainsi d'un large éventail de droits dont :

- La libre circulation des personnes et des troupeaux
- Le libre accès aux pâturages sur le territoire
- Le droit de s'installer et de créer des camps temporaires sur tout le territoire
- Le libre accès aux points d'eau et aux enclos (avec néanmoins l'obligation morale d'informer les autorités coutumières les plus proches de son intention d'abreuver les animaux ou d'utiliser l'enclos)
- Le droit de collecter des ressources sur le territoire en fonction de ses besoins (par exemple le bois de chauffage et le bois de construction) et d'en tirer librement profit (par exemple en vendant des fagots de bois).

Les membres d'une même confédération peuvent ainsi circuler librement et jouir des ressources communes, sans que les délimitations des sous-parcours (au niveau clanique) n'aient d'implications majeures en termes de principes et de pratiques de l'espace pastoral. En revanche, si des enjeux plus importants apparaissent, comme par exemple de grands investissements et des projets d'infrastructure, un discours local peut apparaître faisant valoir la proximité géographique et la longue occupation historique de la zone par un clan spécifique comme justification d'un accès privilégié aux bénéfices, par exemple, d'un projet.

Ce système de libre circulation et d'accès aux ressources sur l'ensemble du territoire offre aux éleveurs une grande liberté de mouvement entre les différentes zones afin de trouver les meilleurs pâturages. Les choix se font en fonction des conditions agroécologiques et de la répartition des pluies, avec toutes les informations disponibles. La diffusion des téléphones portables a d'ailleurs grandement facilité la prise de décision des personnes qui se déplacent avec leurs troupeaux.

Toutefois, le libre accès aux ressources ne signifie pas qu'il n'y ait pas de réglementation, et les autorités coutumières locales veillent à ce que les principes de base de la gestion des ressources soient respectés. En pratique, elles interviennent dans deux types de situations : en cas de litiges liés à l'utilisation des ressources pastorales (auquel cas elles peuvent décider de sanctions), et lorsque des « étrangers » accèdent au territoire. Sont considérés comme « étrangers » les membres de clans qui n'appartiennent pas à la confédération. Ils peuvent avoir accès au territoire, mais cet accès est conditionné par un accord verbal donné par une autorité représentant la confédération : l'Okal général, ou l'un des notables locaux qui se référera à l'Okal général.

La gestion pastorale entre les confédérations se soucie avant tout de la survie du bétail et est modulée en fonction de l'état des ressources. En période normale (de non-sécheresse), l'utilisation des parcours est strictement réglementée au sein de chaque confédération, afin de les gérer durablement. En temps de crise et de coups durs le parcours peut être ouvert aux éleveurs « étrangers », mais les cheptels des voisins ne sont admis dans les pâturages qu'en vertu d'accords de réciprocité. En cas de litiges, le droit coutumier régit l'autorégulation sociale. La peur de la honte est une valeur centrale relevée dans les différentes sociétés pastorales dont les règles et les codes sont transmis d'une génération à l'autre exclusivement par l'oralité. Le respect de ces règles assure la cohésion sociale. Sous peine d'exclusion, l'individu se doit de craindre le jugement social et d'en supporter le poids.

## 4 LA QUESTION DU GENRE ET LE FONCIER A DJIBOUTI

### 4.1. Etat des lieux du genre et du foncier

#### 4.1.1 *L'accès au foncière à Djibouti*

Il n'y a aucun élément juridique faisant une distinction quant à l'accès au foncier selon le sexe du demandeur. Homme ou femme, tout le monde peut devenir propriétaire à Djibouti.

L'article 1 de la Constitution de Djibouti telle qu'amendée en 2010 stipule que « ***L'État garantit à tous l'égalité devant la loi sans distinction de langue, d'origine, de race, de sexe ou de religion. Il respecte toutes les croyances.*** » En vertu l'article 12, « ***le droit de propriété est garanti par la Constitution. Il ne pourra être violé qu'en cas de nécessité publique légalement établie, sous réserve d'une indemnité juste et préalable*** ». On déduit des dispositions ci-dessus que la constitution garantit les droits des femmes à la propriété, y compris l'accès à la terre.

Le Code de la Famille, quant à lui, dans son article 101, garantit des droits fonciers égaux pour les femmes et les hommes. Cependant, dans la pratique, les femmes ont peu accès à la terre et, se voient souvent privées de leur héritage en faveur des hommes de leur famille.

L'accès aux ressources est certes l'un des domaines souvent décriés par les responsables qui travaillent sur la problématique d'équité et d'égalité entre les hommes et femmes. Il y a toujours une nette différence entre la possibilité d'accéder aux ressources pour un homme que pour une femme. Sur le plan juridique, il n'existe aucun dispositif visant à avantager une catégorie de la population aux dépens d'une autre. Si le problème existe aujourd'hui, c'est essentiellement lié aux mentalités de la population et problème ancrés dans la culture et les traditions. Sur le plan religieux, le statut de chef de la famille accordé à l'homme est peut-être pour quelque chose dans cette conscience collective qui met en avant l'homme (société patriarcale). En matière de propriété foncière, c'est le même constat que l'accès aux ressources financières, le titre foncier est généralement établi au nom du chef de la famille (l'homme).

#### 4.1.2 *L'accès à la terre dans les régions de l'intérieur*

Le système traditionnel d'appropriation des terres est complexe avec une diversité de situation suivant les régions. Les chefs tribaux et traditionnels jouent un rôle important dans la répartition foncière mais actuellement ce rôle est dévolu aux préfets des régions qui ont seuls le pouvoir d'attribution de terrain.

La terre constitue un moyen sinon le moyen incontournable pour les populations nomades de les sédentariser et une source importante de richesse pour ces populations femmes comme hommes.

La terre appartient généralement aux individus ou aux collectivités et groupes de familles. Il existe plusieurs modes par lesquels les individus peuvent accéder à la terre. L'accès à la propriété foncière est soit définitif (héritage, achat, don) soit temporaire (location, usufruits, métayage, hypothèque). En termes de quantité, le nombre moyen de parcelles par ménage dirigé par les hommes dépasse largement celui des ménages dirigés par les femmes.

#### 4.1.3 *La politique foncière et la question de l'équité genre dans l'accès au foncier à Djibouti*

La politique soutenant la gouvernance du foncier à Djibouti et les textes qui en découlent, à l'instar d'autres pays, ne répondent pas à l'ensemble des problématiques y ayant trait de nos jours. Or, l'IGAD reconnaît que la gouvernance foncière est essentielle pour réduire la pauvreté et améliorer le développement économique, l'égalité des sexes, la stabilité sociale et l'utilisation durable des ressources. De ce fait, l'incapacité à résoudre les problèmes fonciers est de plus en plus reconnue comme un obstacle à la réalisation d'autres objectifs de développement, y compris les ODD.

Sur la question de la gouvernance foncière, on constate que le titre foncier est généralement établi au nom du chef de famille, qui est majoritairement de sexe masculin, et cela de manière quasi exclusive en milieu rural, sauf les cas rares de propriétés agricoles appartenant à des femmes ayant des activités agricoles.

Pour que les femmes gagnent du terrain en matière de propriété, d'accès et de contrôle fonciers, il faut que les femmes évoluent vers l'égalité. Des efforts délibérés doivent être déployés pour remettre en cause les normes et les traditions qui maintiennent les femmes dans des positions secondaires en matière de propriété foncière. Cette transformation ne peut se faire que si le gouvernement légifère et met en œuvre un programme pour les droits fonciers des femmes.

Dans son mandat actuel pour la promotion de la femme, le Ministère de la Femme et de la Famille est responsable de la formulation, de la mise en œuvre et de l'évaluation de la politique gouvernementale sur l'avancement socio-économique des femmes et le développement de l'entrepreneuriat féminin, y compris l'accès aux ressources économiques, et donc l'accès au foncier.

Fort est de constater que les droits fonciers des femmes ne sont pas bien promus et protégés parce que les attitudes envers les femmes au niveau de la famille, de la communauté et des institutions n'ont pas évolué de manière à permettre la mise en pratique des politiques y dédiés.

Nous observons que plusieurs obstacles entravent la pleine réalisation des droits fonciers des femmes, notamment une compréhension insuffisante de la pluralité juridique régissant les droits fonciers des femmes et des mécanismes inappropriés de mise en œuvre de la législation. La sensibilisation limitée à l'exclusion ou à la sous-représentation des femmes dans les institutions foncières, l'accès inadéquat à la justice pour les femmes en raison de mécanismes inefficaces de résolution des litiges fonciers, ou les hommes sont quasi seuls à décider, notamment en milieu rural et pastoral où la tradition et la «culture» est forte sont également des obstacles importants à la mise en œuvre des droits statutaires des femmes.

Des défis sur le plan légal et institutionnel, sont à relever en matière de gestion du foncier à Djibouti pour améliorer la situation du secteur et servir également aux droits fonciers des femmes

## 4.2. Plaidoyer pour le genre dans le foncier

### 4.2.1 Pourquoi les droits fonciers des femmes sont-ils si importants ?

Les femmes qui accèdent à la propriété foncière ou qui ont la maîtrise des terres qu'elles cultivent ont de meilleures chances d'améliorer leurs moyens d'existence. On ne parle pas que du droit d'accéder à la terre mais de la capacité des femmes à acheter ou vendre des terres, à choisir comment les exploiter et comment s'en occuper, et à obtenir des fonds pour développer des entreprises, au même titre que les hommes.

Lorsque les femmes jouissent d'une autonomie économique, leur statut au sein de leur communauté et de leur ménage s'améliore. L'amélioration de la sécurité foncière des femmes constitue une avancée majeure vers la véritable égalité femmes-hommes, et est essentielle pour l'adaptation aux changements climatiques.

### 4.2.2 La Politique Nationale Genre (2011 – 2021)

Dans le cadre de l'analyse de situation du genre à Djibouti qui a mis en exergue les inégalités de genre en termes de disparités, de discriminations et de relations de pouvoir se révélant être largement en défaveur des femmes, huit défis ont été retenus :

- Le défi du renforcement de la position sociale et culturelle du statut de la femme au sein du ménage et de la société ;
- Le défi de l'acquisition de connaissances et de compétences techniques et professionnelles ;
- Le défi de l'accès et de l'accessibilité à des services sociaux de base et de qualité ;
- Le défi de l'amélioration de la santé de reproduction de la femme ;

- Le défi de l'accès et de l'accessibilité aux ressources et aux opportunités économiques ;
- Le défi de l'exercice et de la jouissance de ses droits fondamentaux y compris la citoyenneté ;
- Le défi de l'accès et de la participation équitable dans les instances de gestion et de décision ;
- Le défi de l'intégration du genre dans les interventions de développement.

Le défi de l'accès et de l'accessibilité aux ressources et aux opportunités économiques englobe la problématique de l'accès au foncier pour les femmes mais n'a pas encore abouti à un programme ou des mesures spécifiques. Selon les données 2015 – 2019 de la Direction des Domaines (Ministère du Budget), seuls environ 20% des titres fonciers sont détenus par des femmes à Djibouti.

Dans son objectif stratégique n° « Promotion équitable du potentiel de la femme et de l'homme au sein de l'économie et de leur accès aux ressources économiques », on reconnaît que les inégalités entre hommes et femmes dans l'accès aux marchés, à la formation qualifiante, aux capitaux, aux techniques et aux outils de production, aux terres cultivables et à la propriété foncière demeurent et entravent la contribution économique des femmes. Le manque d'accès aux opportunités économiques entraîne la faiblesse et l'irrégularité de leurs revenus. Et que si les femmes avaient un meilleur accès aux ressources et aux actifs cela permettrait d'améliorer leur productivité et entraînerait une augmentation conséquente de la croissance nationale.

C'est pourquoi cette orientation stratégique se concentre sur la promotion économique des femmes et vise, entre autres, l'objectif de soutenir l'accès des femmes aux ressources et aux actifs (capitaux et techniques de production, foncier, marchés et transports).

## 5. LA MOBILISATION DES RESSOURCES FISCALES LIEES AU FONCIER

### 5.1 Historique de la création des impôts fonciers à DJIBOUTI

Impôt de référence du système fiscal djiboutien, l'impôt foncier a été institué en Côte française des Somalis (CFS) dès 1899 et collecté par l'administration coloniale pour la première fois en 1900. La fiscalité foncière est non seulement un modèle de longévité des impôts djiboutiens mais aussi un impôt au rendement faible comme on le rencontre dans d'autres pays d'Afrique subsaharienne.

Découlant du régime financier des colonies prévu par l'ordonnance organique du 18 septembre 1844 et promulgué par le décret le 18 juin 1884, les impôts fonciers ont été appliqués par l'administration coloniale pour jeter les bases d'une fiscalité directe sur les patrimoines immobiliers appartenant à des personnes établies sur le territoire de la CFS. « Indice de souveraineté », la question de la fiscalité foncière a été abordée très tôt par le pouvoir colonial pour des raisons de contrôle et de fixation des populations nomades du territoire, plus que de ressources budgétaires locales. Par les arrêtés des 9 et 12 septembre 1900, la taxe sur la valeur locative des propriétés bâties et l'impôt sur les cases indigènes ont été institués comme les premiers maillons des impôts fonciers de la colonie. La reprise par l'arrêté du 9 septembre 1921, conformément au décret du 30 décembre 1912 relatif au régime financier des colonies, nouveau régime, a vu naître un processus de taxation calqué sur le système fiscal de la métropole. Ce nouveau régime a été instauré non seulement en CFS mais aussi sur l'ensemble de l'empire colonial français de l'époque.

Les impôts fonciers ont été institués à Djibouti par étape et ont constamment été remaniés pour des motifs tantôt financiers, tantôt autres. Néanmoins, le régime foncier connaissait déjà un particularisme qui n'a jamais été corrigé par l'administration coloniale. Cette situation continue encore à ce jour à se perpétuer. Les impôts fonciers ont été introduits en deux grandes étapes qui peuvent se résumer comme suit :

- de 1900 à 1939, la mise en place pour la première fois des impôts directs en général et de l'impôt foncier en particulier dans la colonie et le mécanisme d'accoutumance ;
- de 1943 à 1975, deuxième étape qui a consisté à la réorganisation de la fiscalité directe pour améliorer le rendement et la consolidation des cédules comme l'impôt fonciers.

#### 5.1.1 De 1900 à 1930 : l'institutionnalisation du prélèvement

Cette analyse s'appuiera sur des éléments d'informations recueillis dans le rapport de mission du 21 avril 1921 de l'inspecteur général des colonies LE CONTE dans lequel il inventorie les impôts, droits et taxes en vigueur et leurs rendements. Dans son rapport, l'inspecteur général évoque l'introduction en CFS de la taxation sur le patrimoine sur les biens immeubles par l'arrêté du 12 septembre 1900, concrétisée au travers de deux types d'impôt.

La première taxation concernait principalement les immeubles en dur et à usage d'habitation dont les locataires disposaient d'un certain revenu. Cette taxation était basée sur le loyer et était perçue sous la forme d'un « impôt locatif mobilier ». Cet impôt qui ne concerne que les immeubles à usage d'habitation et était fixé par une commission de la propriété foncière. Le « rôle<sup>17</sup> » était établi par le 1er bureau du Secrétariat Général et le recouvrement réalisé par le service de Douane et de Contribution.

La seconde taxation visait « les cases indigènes ». Cet impôt, plus connu sous l'appellation d'impôt sur les paillotes, a été l'une des premières taxations à laquelle, les « indigènes » ont été confrontés. Ainsi, pour une paillote, la taxation était forfaitaire et fixe entre 15 et 25 francs en fonction des catégories. Cet impôt a duré de 1900 à 1939. Son existence n'a été que de pure forme eu égard à son rendement. En effet, les montants recouverts à cette époque, ont à peine réussi à dépasser les 8.000 francs. Dans le fond, l'administration

---

<sup>17</sup> Liste établit par ordre alphabétique des propriétaires redevables des impôts fonciers mentionnant les montants à payer par chaque contribuable.

coloniale avait plus gardé cette taxation pour des raisons d'autorité sur la population que pour le produit. Ce qui explique en partie sa longévité.

Dans les deux cas, la taxation de la fiscalité foncière a été forte et la tâche de collecte ardue. Avec les chantiers du port et du chemin de fer, la ville se construisait et l'augmentation des ressources fiscales tirées de cette urbanisation restait aléatoire mais constante. Aussi, il a fallu attendre 1921 et un changement de la législation. Le 29 novembre 1923 puis le 28 janvier 1926, des changements notables ont été apportés à la fiscalité foncière. Ces modifications ont surtout porté sur les taux pratiqués et les bases d'évaluation.

L'arrêté du 24 décembre 1925 a abrogé et remplacé le précédent texte sur la fiscalité foncière. Aussi, la « Taxe Locative », impôt perçu principalement dans la zone urbaine et uniquement sur les « constructions en maçonnerie ou en planche », a été redéfinie et le taux majoré de 6% à 8%. Des réévaluations de la valeur locative imposable ont été réalisées par la commission de la propriété foncière. D'ailleurs, comme en témoigne le graphe ci-après, les recettes de cette catégorie d'impôt ont connu une augmentation fulgurante à partir de 1922 à la suite de ces réaménagements. Cependant l'impôt sur les cases indigènes n'a pas beaucoup évolué durant la même période. Cette situation démontre une certaine résistance à l'impôt colonial de la part de la population autochtone.

### *5.1.2 De 1931 – 1939 : un renforcement des impôts fonciers à Djibouti*

Depuis son arrivée sur le territoire, le gouverneur CHAPON BAISSAC (1924 – 1934) est confronté à des ressources budgétaires en diminution et une économie tirée par les exportations, donc sujette aux humeurs des pays d'origine des exportations notamment l'Ethiopie. Pour contrecarrer cette situation particulièrement ennuyeuse, il a mis sur pied une réorganisation de la fiscalité directe, et par conséquent, de l'impôt foncier. Cette réforme allait renforcer les deux impôts existants par l'introduction de deux nouveaux : la Contribution foncière sur les propriétés bâties et non bâties et l'impôt sur les cases indigènes existant déjà et l'impôt locatif mobilier et la taxe de voirie qui sont appliqués pour la première fois.

Dès 1931, deux arrêtés portant création de l'impôt locatif mobilier et de la taxe de voirie étaient introduits pour étoffer le dispositif fiscal du foncier. Le premier texte définissait les personnes assujetties au paiement de l'impôt locatif mobilier : seuls les habitants de « statut européen ou indigène » installés à Djibouti et autorisés à « construire en matériaux définitifs » figuraient sur le rôle. Cet impôt était perçu uniquement sur les immeubles à usage soit d'habitation soit commercial et industriel. Une valeur locative était déterminée sur la base d'un barème progressif qui était appliqué comme suit :

- moins de 1.000 francs de valeur locative :	0%
- valeur locative comprise entre 1001 et 4000 francs :	3%
- valeur locative comprise entre 4001 et 6000 francs :	4%
- valeur locative comprise entre 6001 francs et plus :	5%

Cette stratification de l'impôt avait été accompagnée par des mesures temporelles pour la détermination de la valeur locative. Ce délai a été fixé entre les dates du 1er octobre et du 20 novembre de chaque année par la commission de la propriété foncière. Dans le même texte, il a été institué le règlement par les redevables de l'impôt locatif mobilier, d'une taxe additionnelle sur la voirie, calculée à partir de la valeur locative servant de base à l'impôt locatif mobilier. En 1934, des nouvelles modifications de la fiscalité foncière ont été effectuées : l'arrêté du 27 décembre élargit les limites de la zone urbaine du cercle de Djibouti et supprime la zone suburbaine dont le dispositif n'a pas fonctionné, révisé à la hausse les taux d'imposition de la valeur locative.



## 5.2 Le mode de taxation des impôts fonciers à DJIBOUTI

### 5.2.1 *La structure des impôts fonciers à Djibouti*

La présente analyse n'aurait pas de sens si l'on n'abordait pas les modalités de la taxation foncière pratiquées à ce jour en république de Djibouti. En effet, l'assujettissement des biens immobiliers à l'impôt foncier à Djibouti est fonction de la nature du patrimoine taxable. La fiscalité foncière est éclatée en fonction de l'état du bien mais aussi des services rendus à son propriétaire ou à son locataire. Elle est composée de :

- la Contribution Foncière des Propriétés Bâties (CFPB) ;
- la Contribution Foncière des Propriétés Non Bâties (CFPNB) ;
- l'Impôt sur la Plus-Value Immobilière (PVI).

Toutefois, il n'existe pas dans la législation actuelle une taxe d'habitation perçue soit pour le budget général ou pour le compte d'un budget local. Les dispositions de la fiscalité foncière sont complétées par un certain nombre de droits et de taxes perçues par la sous-direction de l'enregistrement et la sous-direction de la conservation foncière notamment des droits d'enregistrement et d'immatriculation liés aux transactions immobilières et aux mutations de biens dans le cadre des successions.

La présentation des différents impôts et taxes relatifs à la fiscalité foncière ne saurait être complète sans rappeler la réglementation foncière de Djibouti. Cette réglementation différencie le statut des biens selon que le terrain relève du régime de la concession provisoire ou bien d'un régime définitif de propriété privée correspondant à la délivrance d'un titre foncier. La disposition de ce dernier a une conséquence fiscale importante sur les propriétaires des biens. Le fait générateur de l'assujettissement aux impôts et taxes liés aux biens immobiliers est constaté à ce moment-là et les propriétaires deviennent des redevables des impôts et droits. Avant d'analyser la fiscalité foncière, nous passerons en revue la réglementation domaniale.

### 5.2.2 *Présentation succincte de la fiscalité foncière*

En matière d'impôt foncier, la référence est la Contribution Foncière qui se subdivise en deux grandes catégories ; la CFPB et la CFPNB. Enfin, un impôt sur la PVI est perçu lors de la vente d'immeuble.

#### 5.2.2.1. *Le champ d'application de la fiscalité foncière*

Sont soumis à ces impôts, les biens immobiliers bâtis en matériaux définitifs et les terrains attribués à titre provisoire et non mis en valeur ou des constructions bénéficiant de l'exemption des cinq premières années consécutives à la valorisation.

Toutefois, les constructions provisoires ne sont pas incluses dans le champ d'application de l'impôt foncier bâti. Cette situation s'explique aisément par l'absence de titre foncier définitif pour la prise en charge dans la base de données fiscales.

En l'état actuel de la législation, les propriétaires sont les seuls assujettis à l'impôt foncier (y compris les taxes pour service rendu avec facturation aux locataires) et bénéficie d'un abattement de 20% pour couvrir les charges diverses d'amortissement, d'entretien, de gardiennages, etc.

Néanmoins, le système de taxation du foncier connaît une limite due à sa désuétude générale par rapport à l'évolution économique du pays d'une part et surtout aux nouvelles perspectives de décentralisation fiscale prévue dans le cadre de la mise en place d'un pouvoir local d'autre part.

#### 5.2.2.2. *Le rôle de la commission foncière*

La commission foncière est un organe consultatif statutaire prévu par l'article 150 du Code Général des Impôts (CGI). Elle est destinée à assister le service chargé de déterminer l'assiette taxable en matière foncière. Elle est composée de trois parties qui représentent respectivement l'administration, le secteur privé et les propriétaires fonciers. Cette commission perdure, dans sa forme actuelle, depuis l'arrêté n°559 de juin 1939 hormis la révision des membres.

La commission arrête la valeur locative des immeubles nécessaire à l'assiette de cet impôt. Cette valeur est déterminée soit au moyen de baux authentiques ou de déclarations de locations verbales, soit par comparaison avec d'autres locaux dont le loyer aurait été régulièrement constaté ou serait notoirement connu, soit à défaut, de ces bases, par voie d'appréciation directe. Pour les immeubles vacants ou occupés par leurs propriétaires à titre d'habitation, il est appliqué à la valeur locative ci-dessus définie, un abattement de 3/5<sup>ème</sup>.

La valeur définie avec l'aide de la commission foncière sert de base à l'imposition fiscale. Toutefois, il n'est pas indiqué que toute contestation des valeurs ainsi déterminées pourra faire l'objet d'une révision à la demande des contribuables.

### *5.2.3 La fiscalité foncière reste toujours une assiette étroite et peu exploitée*

#### **5.2.3.1 Une assiette étroite à cause d'une mauvaise communication entre les administrations**

Malgré le nombre de 32 000 TF géré par la DDCF, la DGI ne compte que 11 000 assujettis même si certains contribuables disposent plusieurs TF.

Néanmoins, cette situation est d'autant aggravée par les liens distendus existants entre les deux directions : la transmission des données et des informations des emplacements des TF se font au compte-goutte. A cela lorsqu'il n'existe pas de règles de collaboration entre les administrations centrales, on se rend compte qu'on devrait mettre en œuvre des mécanismes d'échanges des données à faire respecter et de créer des règles informelles fondées sur la confiance mutuelle et la concertation des responsables.

La Commission de Contrôle des Evaluations Immobilières prévues par l'article 150 du CGI ne s'est pas réunie depuis 2000. Les évaluations foncières n'ont pas été actualisées et corollées au cours actuel du marché de l'immobilier. Les recettes réalisées en matière de fiscalité foncière sont de 3 056 822 889 Francs Djibouti (DJf) sur un montant total des recettes fiscales et non fiscale de 66 423 725 705 DJf au titre de l'année 2020.

#### **5.2.3.2 La reconnaissance des parcelles et immeubles soumis à la fiscalité foncière**

L'administration fiscale est confrontée à un problème récurrent d'identification des biens immobiliers dû à la disponibilité d'informations cartographiques fiables et partagés. L'autorité fiscale passe son temps à contrôler si tous les biens immeubles (terrain nu ou terrain bâti) ont fait l'objet d'une taxation ou bien s'assurer qu'aucune d'entre elles n'a été taxée doublement. Pour ce faire, l'information foncière issue des contrôles de terrains des équipes foncières doivent être renvoyés aux autorités chargées de taxer ces contribuables.

La reconnaissance géodésique est primordiale dans cette phase du travail. Les mêmes coordonnées et identifications devront être établis très rapidement et partagée entre les différents acteurs du foncier. Avec la mise en place du Registre Général d'Identification Numérisée des Personnes Physiques par l'administration et le Numéro d'Identifiant Fiscal, l'autorité fiscale devra en toute logique recouvrer beaucoup plus de recettes fiscales liées au foncier.

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

### 6.1 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.

**Le DOCUMENT DE STRATEGIE NATIONALE DE REFORME DU SECTEUR FONCIER POUR LA PERIODE 2022 – 2032 fera l'objet d'un document séparé et présenté en même temps pour des questions de clarté dans la présentation des pistes de travail évoquée.**

## CONCLUSION

La mission regrette, qu'à ce stade, elle n'a pas pu rencontrer l'ensemble des parties prenantes pour tirer profit d'une vue d'ensemble de la question foncière, de la gestion domaniale et des questions subsidiaires comme l'accès, la détention ou la valorisation des biens fonciers. Néanmoins, plusieurs observations reviennent dans les entretiens réalisés à ce jour.

La question du foncier à Djibouti soulève beaucoup de problèmes liés à des domaines connexes dont l'Aménagement du Territoire, les mines, l'énergie renouvelable, la pêche, etc. D'où, il y a une obligation de mettre de l'ordre dans les priorités et surtout une hiérarchisation des objectifs. En effet, chaque intervenant réalise une ou plusieurs opérations sans concertation avec les différentes parties prenantes du foncier.

Plusieurs lacunes devront combler à cet effet : la mise en place d'un cadre stratégique du foncier et de l'aménagement du territoire à mettre en place, un projet de Code du Foncier et des Domaines à rédiger, une stratégie de l'aménagement du territoire à réaliser, etc. Tous ces outils contribueront à une bonne visibilité de la question foncière.

A cela, il faut ajouter une bonne dose de communication à la fois écrite et orale, radiodiffusé et télévisé, sur des panneaux et en dépliants disponibles, etc. La communication est au centre de la réussite du dossier.

## 7. ANNEXES

## Annexe 1 : Liste des responsables de structures à rencontrer

<b>PARTIES PRENANTES A L'ELABORATION DE LA STRATEGIE FONCIERE DE DJIBOUTI</b>		
<b>Nom du responsable</b>	<b>Institution</b>	<b>Titre</b>
<b>Houssein Mahamoud Barreh</b>	Direction des Domaines et de la Conservation Foncière	Directeur
<b>Habib Ibrahim Mohamed</b>	Direction de l'Habitat et de l'Urbanisme	Directeur
<b>Abdourahman Ali Ahmed</b>	ARULOS (Agence de Réhabilitation Urbaine et du Logement Social)	Directeur-Général
<b>Haïfa Ibrahim Abdi</b>	SIAF (Société Immobilière et d'Aménagement Foncier)	Directrice-Générale
<b>Dr. Jalluddin Mohamed</b>	Centre d'Etudes et de Recherches de Djibouti (CERD)	Directeur-Général
<b>Aden Saleh Omar</b>	Direction de l'Economie et du Plan	Directeur
<b>Said Guelleh Darar</b>	Direction Générale des Impôts	Directeur-Général
<b>Ali Mohamed Ali Gadileh</b>	Direction du Financement Extérieur	Directeur
<b>Omar Abdoukader Mohamed</b>	Institut National de la Statistique (INSTD)	Directeur-Adjoint
<b>Mahdi Darar Obsieh</b>	Agence Nationale de Promotion de l'Investissement	Directeur-Général
<b>Mahamoud Omar Guelleh</b>	Agence Nationale de l'emploi et de l'insertion professionnelle	Directeur-Général
<b>Osman Abdi Mohamed</b>	Agence Nationale du Tourisme à Djibouti	Directeur-Général
<b>Hibo Osman Ahmed</b>	Chambre de Commerce de Djibouti	Secrétaire-Générale
<b>Fatouma Moussa Abdi</b>	UNFD (Union Nationale des Femmes Djiboutiennes)	Secrétaire-Générale
<b>Moustapha Mohamed</b>	Agence Nationale des Systèmes d'Information de l'Etat (ANSIE)	Directeur-Général
<b>Houssein Rirache</b>	Direction de l'environnement	Directeur
<b>Said Daoud Mohamed</b>	Mairie de Djibouti	Maire
<b>Aboubaker Omar Hadi</b>	Autorité des Ports et des Zones Franches de Djibouti	Directeur-Général
<b>Charmarké Youssouf Moussa</b>	Office de la Voirie de Djibouti	Directeur-Général
<b>Moktar Mahamoud Waberi</b>	Direction de l'Agriculture	Directeur
<b>Ahmed Darar Djibril</b>	Direction de la Pêche	Directeur
<b>Dileita Mohamed Sultan</b>	Direction du Transport Terrestre	Directeur
<b>Djama Ali Guelleh</b>	Electricité de Djibouti	Directeur-Général
<b>Mohamed Fouad</b>	Office National des Eaux et de l'Assainissement	Directeur-Général
<b>Mohamed Assoweh</b>	Djibouti Télécom SA	Directeur-Général
<b>Hassan Ali Barkat</b>	Institut d'Ingénierie Université de Djibouti	Doyen (ancien)
<b>SE Moumin Ahmed Cheick</b>	Médiature de la République	Médiateur
<b>CI Waïs Omar Bogoreh</b>	Garde-Côtes de Djibouti	Commandant

## Annexe 2 : Points d'entrée de la réforme du secteur foncier dans la Vision Djibouti 2035

- 1.1.1 Répartition équitable des ressources nationales et accès aux services publics
- 1.1.2 Développement régional équilibré
- 1.1.3 Administration rationnelle et transparente
  
- 2.1.1 Administration publique et transparente, responsable, compétente, axée sur les résultats et dotée de capacités renforcées.
- 2.1.2 Protection des biens de l'état
- 2.3.1 Cadre juridique stabilisé et clarifié
- 2.3.2 Administration souple, efficace et conforme aux normes internationales
- 2.3.3 Formation et renforcement des capacités des fonctionnaires
- 2.3.4 Simplification de la réglementation et des procédures applicables aux entreprises et aux particuliers
  
- 3.1.1 Désignation et protection des sites de développement prioritaires pour les infrastructures touristique
- 3.1.2 Elaboration d'une politique relative à la pêche
- 3.1.3 Désignations des terrains réservés aux projets d'infrastructure
- 3.1.4 Publication au journal officiel des zones terrestres et maritimes
- 3.1.5 Etablissement d'un cadastre minier basé sur l'exploitation
- 3.1.6 Nouvelles terres irrigués ou ayant accès à l'eau pour l'agriculture
- 3.2.1 Amélioration du taux de recouvrement de l'impôt et de l'efficacité des services fiscaux
- 3.2.2 Simplification de la législation fiscale
- 3.2.3 Développement du secteur bancaire
- 3.2.4 Modernisations des systèmes de paiement
- 3.7.1 Création de la commission nationale de l'aménagement du territoire
- 3.7.2 Elaboration d'un plan national intégré d'aménagement du territoire et de plans de développement régional
- 3.7.3 Mise en place d'un plan de développement à long terme de la ville de Djibouti
- 3.7.4 Désignation de zones réservées à la délocalisation des bases militaires
- 3.7.5 Elaboration et adoption d'une loi-cadre sur les droits fonciers
- 3.7.6 Transformation des droits fonciers coutumiers en droits officiels
- 3.7.7 Elaboration d'une réglementation relative à l'aménagement urbain
- 3.7.8 Elaboration de plans d'aménagement urbain
  
- 4.5.1 Création de zones agropastorales
- 4.5.2 Développement de l'agriculture périurbaine
- 4.5.3 Mise en place de mécanisme de financement dans les zones rurales
- 4.5.4 Recensement et viabilisation des réserves foncières
- 4.6.1 Elaboration d'une politique nationale de l'aménagement du territoire (PNAT)
- 4.6.2 Elaboration d'une politique en matière de logement et de construction alignée sur la PNAT
- 4.6.3 Elaboration et application d'une réglementation foncière
- 4.6.4 Révision de la politique foncière afin de créer des réserves foncières pour les programmes de développement immobilier
- 4.6.5 Développement des parcelles de terrain aménagées
- 4.6.6 Réduction du nombre de bidonvilles
- 4.6.7 Octroi sociaux

## Annexe 3 : Bibliographie

**GONIN Alexis**, *Jeux de pouvoir pour l'accès aux ressources et devenir de l'élevage en Afrique soudanienne Le foncier pastoral dans l'Ouest du Burkina Faso*, Thèse de doctorat soutenue à l'Université de Paris I Panthéon – Sorbonne le 14 novembre 2014 ; <https://tel.archives-ouvertes.fr/tel-02158083>

**IMBERT-VIER Simon**, *Frontières et limites à Djibouti durant la période coloniale (1884-1977)*, Thèse de doctorat soutenue à l'Université d'Aix-Marseille I et Université de Provence, le 24 novembre 2008 ; [https://tel.archives-ouvertes.fr/file/index/docid/736163/filename/Imbert-Vier\\_These\\_2008.pdf](https://tel.archives-ouvertes.fr/file/index/docid/736163/filename/Imbert-Vier_These_2008.pdf) .

**SOUFIANE BOUASSEL**, *Foncier public et usages économiques*, 13/02/2019, [https://www.academia.edu/42844291/Foncier\\_public\\_et\\_usages\\_%C3%A9conomiques](https://www.academia.edu/42844291/Foncier_public_et_usages_%C3%A9conomiques)

**Gabriel FAUVEAUD**, *Produire la ville en Asie du Sud-Est Les stratégies socio-spatiales des acteurs immobiliers à Phnom Penh, Cambodge*, Thèse pour l'obtention du doctorat en géographie Présentée et soutenue publiquement le 13 février 2013, <https://tel.archives-ouvertes.fr/tel-00818034>

**Mouhssini Hassani-El-Barwane**, *Le système foncier comorien de 1841 à 1975*, UNIVERSITE DE LA REUNION THESE DE DOCTORAT NOUVEAU REGIME EN HISTOIRE CONTEMPORAINE, AVRIL 2010, <https://tel.archives-ouvertes.fr/tel-01077856> .

**Mehdi Labzaé**, *le grand remaniement investissements internationaux formalisation des droit foncier et déplacements contraints de populations dans l'ouest ethiopen*, 2014, [https://www.academia.edu/10188899/Le\\_grand\\_remaniement\\_Investissements\\_internationaux\\_formalisation\\_des\\_droits\\_fonciers\\_et\\_deplacements\\_contraints\\_de\\_populations\\_dans\\_l'Ouest\\_Aethiopien](https://www.academia.edu/10188899/Le_grand_remaniement_Investissements_internationaux_formalisation_des_droits_fonciers_et_deplacements_contraints_de_populations_dans_l'Ouest_Aethiopien) .

**Natacha Aveline-Dubach, Thibault Le Corre, Eric Denis, Claude Napoleone**, *Les futurs du foncier : modes d'accumulation du capital, droit de propriété et production de la ville*, in Collectif CNRS (2020), <https://hal-paris1.archives-ouvertes.fr/GEOGRAPHIE-CITE> .

**Claire Simonneau**, *Les Registres fonciers urbains béninois et l'appropriation municipale de l'information foncière, doctorante en aménagement*, Université de Montréal, Juillet 2013, <https://www.foncier-developpement.fr/publication/les-registres-fonciers-urbains-beninois-et-lappropriation-municipale-de-linformation-fonciere/>.

*CAHIERS DU FONCIER DU TCHAD*, Revue scientifique de L'Observatoire du Foncier du Tchad, décembre 2019, [https://www.academia.edu/42248510/Revue\\_scientifique\\_de\\_L'Observatoire\\_du\\_Foncier\\_du\\_Tchad\\_CAHIERS\\_DU\\_FONCIER\\_DU\\_TCHAD](https://www.academia.edu/42248510/Revue_scientifique_de_L'Observatoire_du_Foncier_du_Tchad_CAHIERS_DU_FONCIER_DU_TCHAD).

**Marcel Djama**, *L'espace, le lieu. Les cadres du changement social en pays Nord Somali. La plaine du Hawd (1884-1990)*, Ecole des hautes études en sciences sociales thèse de doctorat en anthropologie sociale et ethnologie, Soutenue à Marseille le 26 Mai 1995, <https://tel.archives-ouvertes.fr/tel-01023653>.

**Mathilde Chaboche – Nora Preuvot , Amandine Dukhan**, *L'AFD & L'intervention en quArtiers précaires retours D'expériences et recommAnDations strAtégiques*, 2014, <https://issuu.com/objectif-developpement/docs/afd-quartiers-precaires-vf>.

*APPUI A LA DEFINITION D'UNE STRATEGIE NATIONALE D'AMELIORATION DE L'HABITAT URBAIN A DJIBOUTI POUR UN HABITAT RESILIENT ET ABORDABLE*, Février 2016, [https://www.academia.edu/41760353/APPUI\\_A\\_LA\\_DEFINITION\\_DUNE\\_STRATEGIE\\_NATIONALE\\_DAMELIORATION\\_DE\\_LHABITAT\\_URBAIN\\_A\\_DJIBOUTI\\_POUR\\_UN\\_HABITAT\\_RESILIENT\\_ET\\_ABORDABLE](https://www.academia.edu/41760353/APPUI_A_LA_DEFINITION_DUNE_STRATEGIE_NATIONALE_DAMELIORATION_DE_LHABITAT_URBAIN_A_DJIBOUTI_POUR_UN_HABITAT_RESILIENT_ET_ABORDABLE)

**Olivier Legros**, *ESPACE, POUVOIR ET POLITIQUE DANS LES MARGES URBAINES : QUARTIERS NON RÉGLEMENTAIRES DE DAKAR (SÉNÉGAL) ET DE TUNIS (TUNISIE), BIDONVILLES « ROMS » EN France*,



Soutenu le 7 juin 2019 UMR CITERES EMAM (CNRS-Université de Tours), <https://hal.archives-ouvertes.fr/tel-02152613>

**Feyissa, Dereje & Høehne, Markus Virgil**, *Borders and Borderlands as Resources in the Horn of Africa*, mis en ligne le 20 septembre 2013, Revues.org est un portail de revues en sciences humaines et sociales développé par le Cléo, Centre pour l'édition électronique ouverte (CNRS, EHESS, UP, UAPV), <https://journals.openedition.org/etudesafricaines/14508>.

**Claire Simonneau**, *Gérer la ville au Bénin La mise en œuvre du Registre foncier urbain à Cotonou, Porto-Novo et Bohicon*, Université de Montréal Faculté des études supérieures et postdoctorales, Thèse présentée à la Faculté de l'Aménagement en vue de l'obtention du grade de Ph.D. en Aménagement, avril 2015, <https://papyrus.bib.umontreal.ca/xmlui/handle/1866/13501>.

**JEAN CÉSAR**, *GESTION ET AMÉNAGEMENT DE L'ESPACE PASTORAL*, [chrome-extension://efaidnbmnnnibpcajpcglclefindmkaj/https://horizon.documentation.ird.fr/exl-doc/pleins\\_textes/pleins\\_textes\\_6/colloques2/40836.pdf](chrome-extension://efaidnbmnnnibpcajpcglclefindmkaj/https://horizon.documentation.ird.fr/exl-doc/pleins_textes/pleins_textes_6/colloques2/40836.pdf).

**Élisabeth Dorier-Apprill, Sylvie Jaglin**, *Gérer la ville : entre global et local*, Éditions de l'Aube, IRD (Institut de recherche pour le développement), janvier 2002, [https://www.researchgate.net/publication/282170590\\_Gerer\\_la\\_ville\\_entre\\_global\\_et\\_local](https://www.researchgate.net/publication/282170590_Gerer_la_ville_entre_global_et_local).

**Malala Randranto**, *La pertinence du nouveau système de droit foncier de Madagascar : (la réforme foncière de 2005)*, THESE Présentée et soutenue publiquement pour obtenir le grade de Docteur en Droit de l'Université Paris I, le 12 Mai 2014, <https://hal.archives-ouvertes.fr/tel-01983213/>

**Julien Rouyat, Cécile Broutin, Virginie Rachmuhl (Gret), Ahmed Gueye, Valentina Torrasani (LVIA), Ibrahima Ka (Pacte)**, *La gestion des ordures ménagères dans les villes secondaires du Sénégal Vers des politiques municipales incluant les quartiers périphériques*, Études et Travaux, série en ligne n°8 LES ÉDITIONS DU GRET, juin 2006, [https://www.academia.edu/31031845/La\\_gestion\\_des\\_ordures\\_m%C3%A9nag%C3%A8res\\_dans\\_les\\_villes\\_secondaires\\_du\\_S%C3%A9n%C3%A9gal\\_Vers\\_des\\_politiques\\_municipales\\_incluant\\_les\\_quartiers\\_p%C3%A9riph%C3%A9riques](https://www.academia.edu/31031845/La_gestion_des_ordures_m%C3%A9nag%C3%A8res_dans_les_villes_secondaires_du_S%C3%A9n%C3%A9gal_Vers_des_politiques_municipales_incluant_les_quartiers_p%C3%A9riph%C3%A9riques)

**Annik Osmont Charles Goldblum Jean François Langumier Emile LeBris Claude de Miras Clément Musil**, *LA GOUVERNANCE URBAINE DANS TOUS SES ÉTATS ANALYSES ET PROPOSITIONS DU GROUPE DE REFLEXION SUR LA GOUVERNANCE URBAINE*, Janvier 2008, <https://www.foncier-developpement.fr/publication/la-gouvernance-urbaine-dans-tous-ses-etats-analyses-et-propositions-du-groupe-de-reflexion-sur-la-gouvernance-urbaine/>.

**N K E T S I A G e o r g e W i l l i a m s**, *LA REQUALIFICATION URBAINE INTEGRE : Cas de La Ville Capitale du Liberia (Monrovia)*, 2016, TPEF-ENA-Rabat, [https://www.academia.edu/37258356/La\\_Requalification\\_Urbaine\\_Integr%C3%A9\\_Cas\\_de\\_la\\_Ville\\_Capitale\\_du\\_Liberia\\_Monrovia](https://www.academia.edu/37258356/La_Requalification_Urbaine_Integr%C3%A9_Cas_de_la_Ville_Capitale_du_Liberia_Monrovia)

**Mohamed Abdi Safiya Tani, Nasir Osman, Saeed Iftekhar Sadaat, Naeem Jan**, *LOCAL CAPACITIES FOR PEACE Addressing Land-based Conflicts in Somaliland and Afghanistan*, 24 décembre 2008, This report is published by the Academy for Peace and Development, Hargeisa/Somaliland, in partnership with the Institute for Development and Peace (INEF), University Duisburg-Essen, Germany, <https://www.africaportal.org/publications/local-capacities-peace-addressing-land-based-conflicts-somaliland-and-afghanistan/>

**Catherine Le Thomas et Bruno Dewailly**, *Pauvreté et conditions socio-économiques à Al-Fayhâ'a : Diagnostic et éléments de stratégie*, Décembre 2009, [https://www.academia.edu/1211244/Pauvret%C3%A9\\_et\\_conditions\\_socio\\_%C3%A9conomiques\\_%C3%A0\\_Al\\_Fayh%C3%A2\\_a\\_Diagnostic\\_et\\_%C3%A9l%C3%A9ments\\_de\\_strat%C3%A9gie](https://www.academia.edu/1211244/Pauvret%C3%A9_et_conditions_socio_%C3%A9conomiques_%C3%A0_Al_Fayh%C3%A2_a_Diagnostic_et_%C3%A9l%C3%A9ments_de_strat%C3%A9gie).

**Mostafa YAHYAOU**, *L'Etat face à l'inclusion socio-spatiale des habitants des bidonvilles : Essai sur les représentations sociales*, Thèse de Doctorat Université Hassan II . Mohammedia Casablanca Faculté des Lettres et des Sciences Humaines, [https://www.academia.edu/41073692/PhD\\_thesis\\_in\\_social\\_geography](https://www.academia.edu/41073692/PhD_thesis_in_social_geography).

**JÉRÔME CHENAL GUÉLADIO CISSÉ ISAKHA DIAGANA MOUSSA DIOP VINCENT KAUFMANN MOUSSA KEITA EL HADJI MAMADOU NDIAYE MAMADOU NDIAYE YVES PEDRAZZINI BENOÎT VOLLMER CHEIKH SAMBA WADE**, *QUELQUES RUES D'AFRIQUE. OBSERVATION ET GESTION DE L'ESPACE PUBLIC À ABIDJAN, DAKAR ET NOUAKCHOTT*, Editions : Lasur©2009, École Polytechnique Fédérale de Lausanne (EPFL), <https://infoscience.epfl.ch/record/137317?ln=fr>.

**Michel Max RAYNAUD Djibril DIOP Claire SIMONNEAU**, *Repenser les moyens d'une sécurisation foncière urbaine Le cas de l'Afrique francophone*, Éditions Trames, le 11 février 2013, <https://hal.archives-ouvertes.fr/hal-03400704>

**Roland Le Gof**, *Surveillance maritime : Nouvelles technologies et coopérations en vue du développement de la connaissance du domaine maritime*, Doctorant au Centre de Droit Maritime et Océanique, Université de Nantes, 19 mai 2017, <https://pastel.archives-ouvertes.fr/AO-DROIT/hal-01525268v1>

**UNHABITAT**, *L'état des Villes Africaines 2010 Gouvernance, Inégalités et Marchés Fonciers Urbains*, Nairobi, Novembre 2010, <https://unhabitat.org/fr/node/92365>

**Juscar NDJOUNGUEP**, *La cartographie participative : un outil de dialogue et de prévention des conflits dans les communautés de NGUTI, région du Sud-Ouest Cameroun*, Thèse présentée et soutenue publiquement le 03 juillet 2020, en vue de l'obtention du Doctorat/PhD en Géographie ; UNIVERSITÉ DE YAOUNDÉ I, <https://tel.archives-ouvertes.fr/tel-02964122>.

**Alima Chene-Sanogo**, *Enjeux fonciers et développement "durable" au Mali*, Submitted on 27 Jun 2013, UNIVERSITÉ DE BOURGOGNE UFR Droit-Science politique École Doctorale LISIT THÈSE Pour obtenir le grade de Docteur de l'Université de Bourgogne Discipline : DROIT Présentée et soutenue publiquement le 20 décembre 2012, <https://tel.archives-ouvertes.fr/tel-00839314>

**Ministère de l'Economie et des Finances, chargé de l'Industrie (MEFI)**, *Travaux de préparation du deuxième plan opérationnel de la VISION DJIBOUTI 2035*, <chrome-extension://efaidnbmnnnibpcajpcglclefindmkaj/http://extwprlegs1.fao.org/docs/pdf/Dji169060.pdf>

**OLINGA OLINGA Joseph Magloire**, *VULNERABILITE DES ESPACES URBAINS ET STRATEGIES LOCALES DE DEVELOPPEMENT DURABLE : Etude du cas de la ville de DOUALA (Cameroun)*, Mémoire de D.E.A (Master) en Géographie, ECOLE DOCTORALE « PHILOSOPHIE, SCIENCES HUMAINES ET SCIENCES SOCIALES » UNITE DE FORMATION DOCTORALE DE GEOGRAPHIE, AMENAGEMENT, DEVELOPPEMENT LABORATOIRE DE RECHERCHE: AMENAGEMENT ET DEVELOPPEMENT DURABLE UNIVERSITE DE DOUALA, Soutenu publiquement le 22 Mars 2012, [https://www.academia.edu/14079335/VULNERABILITE\\_DES\\_ESPACES\\_URBAINS\\_ET\\_STRATEGIES\\_LOCALES\\_DE\\_DEVELOPPEMENT\\_DURABLE\\_Etude\\_du\\_cas\\_de\\_la\\_ville\\_de\\_DOUALA\\_Cameroun](https://www.academia.edu/14079335/VULNERABILITE_DES_ESPACES_URBAINS_ET_STRATEGIES_LOCALES_DE_DEVELOPPEMENT_DURABLE_Etude_du_cas_de_la_ville_de_DOUALA_Cameroun)

**DÉCLARATION DE L'UA SUR LES ENJEUX ET DÉFIS FONCIERS : UN EXAMEN DES PROGRÈS EFFECTUÉS**, Rapport à la Conférence du Comité technique spécialisé sur l'agriculture, le développement rural, l'eau et l'environnement, Octobre 2017, [chrome-extension://efaidnbmnnnibpcajpcglclefindmkaj/https://archives.au.int/bitstream/handle/123456789/269/Assembly%20AU%20Decl%201%20\(XIII\)%20\\_F.pdf?sequence=2](chrome-extension://efaidnbmnnnibpcajpcglclefindmkaj/https://archives.au.int/bitstream/handle/123456789/269/Assembly%20AU%20Decl%201%20(XIII)%20_F.pdf?sequence=2)

**Organisation des Nations Unies pour le Développement Industriel : FORMULATION D'UNE STRATEGIE DE DEVELOPPEMENT INDUSTRIEL ET DU SECTEUR PRIVE DJIBOUTIEN**, FEVRIER 2008, Etabli pour le Ministère du Commerce et de l'Industrie de Djibouti par, <https://www.afdb.org/fileadmin/uploads/afdb/Documents/Project-and-Operations/Djibouti%20-%20DSP%202011-15.pdf>

RÉPUBLIQUE DE DJIBOUTI ÉTUDE DU SCHÉMA-DIRECTEUR POUR L'IRRIGATION ET L'AGRICULTURE DURABLE DANS LA ZONE SUD DU DJIBOUTI RAPPORT FINAL, DÉCEMBRE 2014, AGENCE JAPONAISE DE COOPERATION INTERNATIONALE (JICA), [https://openjicareport.jica.go.jp/833/833/833\\_404\\_12183521.html](https://openjicareport.jica.go.jp/833/833/833_404_12183521.html)

**Lorenzo Cotula**, *Investissement agricole et acquisitions foncières en Afrique*, Institut International pour l'Environnement et le Développement (IIED), 2008,

**Lorenzo Cotula**, *Acquisitions foncières en Afrique : que disent les contrats?*, première édition française par l'Institut International pour l'Environnement et le Développement (Royaume-Uni) en mars 2011, <https://pubs.iied.org/fr/12568FIIED>

**dir. Oubenal M., Akesbi N., Berrada A., Saâdi MS.**, *Au nom de la modernité : dépossession de la petite paysannerie et urbanisation Le cas de la privatisation des terres guich loudaya à Rabat*, mars 2017, [https://www.academia.edu/35279304/Au\\_nom\\_de\\_la\\_modernit%C3%A9\\_d%C3%A9possession\\_d\\_e\\_la\\_petite\\_paysannerie\\_et\\_urbanisation\\_Le\\_cas\\_de\\_la\\_privatisation\\_des\\_terres\\_guich\\_loudaya\\_%C3%A0\\_Rabat](https://www.academia.edu/35279304/Au_nom_de_la_modernit%C3%A9_d%C3%A9possession_d_e_la_petite_paysannerie_et_urbanisation_Le_cas_de_la_privatisation_des_terres_guich_loudaya_%C3%A0_Rabat)

**MINISTERE DELEGUE AUPRES DU MINISTERE DE L'HABITAT, DE L'URBANISME ET DE L'ENVIRONNEMENT, CHARGE DU LOGEMENT, fonds de l'habitat, CADRE DE GESTION ENVIRONNEMENTALE ET SOCIALE (CGES) DU PROJET INTEGRE DE RESORPTION DES BIDONVILLES**, Juin 2018, <https://www.arulos.dj/publications-18/documentations-de-sauvegarde-pirb-ida/article/documentation-cadre-de-gestion-environnementale-et-sociale-cges-du-projet>

**Amina Said Chiré**, *De l'insertion urbaine à l'administration plurielle des migrants régionaux dans l'agglomération Djiboutienne*, Soutient une thèse de doctorat en Géographie à l'Université de Bordeaux 3 en 2001. Géographe. Chercheuse, Centre des recherches universitaires, Université de Djibouti (en 2011), <https://www.persee.fr/authority/865250>

**Ministère de la Femme et de la Famille**, *Rapport d'Examen National Approfondi Etabli à l'occasion du 25ème anniversaire de la quatrième Conférence mondiale de Beijing sur les Femmes Et les 5 ans du Programme de développement durable des Nations Unies à l'horizon 2030*, 2019, <https://famille.gouv.dj/uploads/publications/1f8471da2cc3ad434935e2ed922acfc3.pdf>

**DEPARTEMENT EAU ET ASSAINISSEMENT, PROJET D'ASSAINISSEMENT DE LA VILLE DE DJIBOUT, RAPPORT D'EVALUATION**, NOVEMBRE 2007, [https://www.afdb.org/fileadmin/uploads/afdb/Documents/Project-and-Operations/Djibouti-Projet\\_d\\_assainissement\\_de\\_la\\_ville\\_de\\_Djibouti-Rapports\\_d%E2%80%99%C3%A9valuation.pdf](https://www.afdb.org/fileadmin/uploads/afdb/Documents/Project-and-Operations/Djibouti-Projet_d_assainissement_de_la_ville_de_Djibouti-Rapports_d%E2%80%99%C3%A9valuation.pdf),

**World bank group**, *Revue du secteur foncier de Djibouti*, Septembre 2019,

**Lorenzo Cotula**, *Investissement agricole et acquisitions foncières en Afrique*, Institut International pour l'Environnement et le Développement (IIED), 2008,

**Lorenzo Cotula**, *Acquisitions foncières en Afrique : que disent les contrats?*, première édition française par l'Institut International pour l'Environnement et le Développement (Royaume-Uni) en mars 2011, <https://pubs.iied.org/fr/12568FIIED>

**dir. Oubenal M., Akesbi N., Berrada A., Saâdi MS.,** *Au nom de la modernité : dépossession de la petite paysannerie et urbanisation Le cas de la privatisation des terres guich loudaya à Rabat*, mars 2017, [https://www.academia.edu/35279304/Au\\_nom\\_de\\_la\\_modernit%C3%A9\\_d%C3%A9possession\\_d\\_e\\_la\\_petite\\_paysannerie\\_et\\_urbanisation\\_Le\\_cas\\_de\\_la\\_privatisation\\_des\\_terres\\_guich\\_loudaya\\_%C3%A0\\_Rabat](https://www.academia.edu/35279304/Au_nom_de_la_modernit%C3%A9_d%C3%A9possession_d_e_la_petite_paysannerie_et_urbanisation_Le_cas_de_la_privatisation_des_terres_guich_loudaya_%C3%A0_Rabat)

**MINISTERE DELEGUE AUPRES DU MINISTERE DE L'HABITAT, DE L'URBANISME ET DE L'ENVIRONNEMENT, CHARGE DU LOGEMENT, fonds de l'habitat, CADRE DE GESTION ENVIRONNEMENTALE ET SOCIALE (CGES) DU PROJET INTEGRE DE RESORPTION DES BIDONVILLES**, Juin 2018, <https://www.arulos.dj/publications-18/documentations-de-sauvegarde-pirb-ida/article/documentation-cadre-de-gestion-environnementale-et-sociale-cges-du-projet>

**Amina Said Chiré,** *De l'insertion urbaine à l'administration plurielle des migrants régionaux dans l'agglomération Djiboutienne*, Soutient une thèse de doctorat en Géographie à l'Université de Bordeaux 3 en 2001. Géographe. Chercheuse, Centre des recherches universitaires, Université de Djibouti (en 2011), <https://www.persee.fr/authority/865250>

**Ministère de la Femme et de la Famille,** *Rapport d'Examen National Approfondi Etabli à l'occasion du 25ème anniversaire de la quatrième Conférence mondiale de Beijing sur les Femmes Et les 5 ans du Programme de développement durable des Nations Unies à l'horizon 2030*, 2019, <https://famille.gouv.dj/uploads/publications/1f8471da2cc3ad434935e2ed922acfc3.pdf>

**DEPARTEMENT EAU ET ASSAINISSEMENT, PROJET D'ASSAINISSEMENT DE LA VILLE DE DJIBOUTI, RAPPORT D'EVALUATION**, NOVEMBRE 2007, [https://www.afdb.org/fileadmin/uploads/afdb/Documents/Project-and-Operations/Djibouti-Projet\\_d\\_assainissement\\_de\\_la\\_ville\\_de\\_Djibouti-Rapports\\_d%E2%80%99%C3%A9valuation.pdf](https://www.afdb.org/fileadmin/uploads/afdb/Documents/Project-and-Operations/Djibouti-Projet_d_assainissement_de_la_ville_de_Djibouti-Rapports_d%E2%80%99%C3%A9valuation.pdf),

**World bank group,** *Revue du secteur foncier de Djibouti*, Septembre 2019,

**République de Djibouti Ministère de l'Habitat, de l'Urbanisme et de l'Environnement Direction de l'Habitat et de l'Urbanisme,** *Stratégie nationale de développement urbain AXES STRATEGIQUES ET PLAN D'ACTION*, Mars 2012, [https://www.academia.edu/35516384/STRATEGIE\\_NATIONALE\\_DE\\_D%C3%89VELOPPEMENT\\_URBAIN\\_R%C3%89PUBLIQUE\\_DE\\_DJIBOUTI\\_MINIST%C3%88RE\\_DE\\_LHABITAT\\_DE\\_LURBANISME\\_ET\\_DE\\_LENVIRONNEMENT\\_DIRECTION\\_DE\\_LHABITAT\\_ET\\_DE\\_LURBANISME](https://www.academia.edu/35516384/STRATEGIE_NATIONALE_DE_D%C3%89VELOPPEMENT_URBAIN_R%C3%89PUBLIQUE_DE_DJIBOUTI_MINIST%C3%88RE_DE_LHABITAT_DE_LURBANISME_ET_DE_LENVIRONNEMENT_DIRECTION_DE_LHABITAT_ET_DE_LURBANISME)

**Banque mondiale,** *association internationale de developpement document d'evaluation de projet relatif a une proposition de credit d'un montant de dts 10.8 millions (equivalent a 15 millions de dollars americains) et proposition de la sous-fenetre regionale sur les communités hotes et les refugies de l'ida 18 d'un montant de dts 3.6millions (equivalent à 5 millions de dollars americains)*, 18 OCTOBRE 2018, <https://documents1.worldbank.org/curated/ar/928141553571897187/Djibouti-Integrated-Slum-Upgrading-Project.docx>.

**Ministère de l'agriculture, de la pêche, et de l'élevage, chargé des Ressources Halieutiques (MAPE-RH),** *Projet de Développement Rural Communautaire et Mobilisation des Eaux PRODERMO & Financement Additionnel Evaluation d'Impact Environnementale et Sociale (EIES) Et Plan Cadre de Gestion Environnementale et Sociale (PCGES)*, Date de révision 30/03/2012, <https://documents1.worldbank.org/curated/fr/811951468247885095/pdf/E30140DJ0rural0community.pdf>

**Ministère de la Femme et de la Famille, ETUDE SUR LA SITUATION ACTUELLE DE L'ACCES DES FEMMES AUX CREDITS A DJIBOUTI,** Janvier 2019, <https://famille.gouv.dj/uploads/publications/d95009a72e4fa7d97e694ec633d83973.pdf>

*Décentralisation, foncier et acteurs locaux- fiche pays Djibouti*, 17 Mai 2000, <https://www.foncier-developpement.fr/wp-content/uploads/fiche-pays-djibouti.pdf>

**Comite national habitat II sous la présidence du ministre des travaux publics de l'urbanisme et du logement, Conference des nations unies sur les établissements humains istanbul, 3-14 Juin 1996,** [https://www.hlrn.org/img/documents/Habitat%20II%20&%20Decl%20Istanbul\\_FR.pdf](https://www.hlrn.org/img/documents/Habitat%20II%20&%20Decl%20Istanbul_FR.pdf)

**Hassan Omar Rayaleh, La gestion d'une pénurie : l'eau à Djibouti,** Thèse présentée à l'université d'Orléans, 23 septembre 2004, [https://www.pseau.org/outils/ouvrages/ird\\_gestion\\_penurie\\_eau\\_djibouti\\_these\\_rayaleh.pdf](https://www.pseau.org/outils/ouvrages/ird_gestion_penurie_eau_djibouti_these_rayaleh.pdf)

**Association Internationale de Techniciens, Experts et Chercheurs, La question foncière en Afrique Sub-Saharienne,** novembre 2002

**Laure Wallois, Afrique : Ruée sur les terres africaines,** 25 Avril 2013, <https://www.dw.com/fr/ru%C3%A9e-sur-les-terres-africaines/a-16773217>

**Michel Bachelet** consultant service de législation, *législation foncière et agraire (République de Djibouti)*, Organisation des Nations Unies pour l'alimentation et l'agriculture Rome, Janvier 1990.

**Christian Lund, Régimes fonciers en Afrique : Remise en cause des hypothèses de base,** chercheur à la Faculté du développement international de l'Université de Roskilde, au Danemark, <https://pubs.iied.org/fr/9019iied>.

Plan de développement régional de la région d'Ali Sabieh, <https://economie.gouv.dj/wp-content/uploads/pdr-ali-sabieh.pdf>,

Plan de développement régional de la région <https://economie.gouv.dj/wp-content/uploads/pdr-dikhil.pdf>

Plan de développement régional de la région <https://economie.gouv.dj/wp-content/uploads/pdr-obock.pdf>

Plan de développement régional de la région <https://economie.gouv.dj/wp-content/uploads/pdr-tadjourah.pdf>

**Mbaye Mbengue FAYE,** secrétariat d'état à la solidarité nationale agence djiboutienne pour le développement social, *PROJET DE REDUCTION DE LA PAUVRETE URBAINE A DJIBOUTI, PLAN ABREGE DE REINSTALLATION (PAR)*, Rapport Final Février 2014 Modifié en octobre 2014, <http://www.adds.dj/wp-content/uploads/2016/03/PLAN-ABREGE-DE-REINSTALLATION-PAR.pdf>

**Ministère de l'Habitat, de l'Urbanisme et de l'Environnement (MHUE) Direction de l'Aménagement du Territoire, de l'Urbanisme et de l'Habitat Secrétariat d'Etat auprès du Ministère de l'Habitat, de l'Urbanisme et de l'Environnement chargé du Logement, Schéma Directeur d'Aménagement et d'Urbanisme d'Arta,** Mai 2015, <http://www.adds.dj/wp-content/uploads/2016/03/Arta--Rapport-Final-d%C3%A9finitif.compressed.pdf>

**Agence Djiboutienne de Développement Social (ADDS), RAPPORT DE PHASE 1 DIAGNOSTIC ET SCENARIO D'AMENAGEMENT,** Etudes portant sur l'aménagement du Quartier Djaga Bouldouq, Avril 2016

**République de Djibouti Ministère de l'Habitat, de l'Urbanisme et de l'Environnement Direction de l'Habitat et de l'Urbanisme, Stratégie nationale de développement urbain AXES STRATEGIQUES ET PLAN D'ACTION,** Mars 2012,



[https://www.academia.edu/35516384/STRATEGIE\\_NATIONALE\\_DE\\_DEVELOPPEMENT\\_URBAIN\\_R%3%89PUBLIQUE\\_DE\\_DJIBOUTI\\_MINIST%3%88RE\\_DE\\_LHABITAT\\_DE\\_LURBANISME\\_ET\\_DE\\_LENVIRONNEMENT\\_DIRECTION\\_DE\\_LHABITAT\\_ET\\_DE\\_LURBANISME](https://www.academia.edu/35516384/STRATEGIE_NATIONALE_DE_DEVELOPPEMENT_URBAIN_R%3%89PUBLIQUE_DE_DJIBOUTI_MINIST%3%88RE_DE_LHABITAT_DE_LURBANISME_ET_DE_LENVIRONNEMENT_DIRECTION_DE_LHABITAT_ET_DE_LURBANISME)

**Banque mondiale**, association internationale de développement document d'évaluation de projet relatif à une proposition de crédit d'un montant de dts 10.8 millions (équivalent à 15 millions de dollars américains) et proposition de la sous-fenêtre régionale sur les communautés hôtesses et les réfugiés de l'IDA 18 d'un montant de dts 3.6 millions (équivalent à 5 millions de dollars américains), 18 OCTOBRE 2018, <https://documents1.worldbank.org/curated/ar/928141553571897187/Djibouti-Integrated-Slum-Upgrading-Project.docx>.

**Ministère de l'agriculture, de la pêche, et de l'élevage, chargé des Ressources Halieutiques (MAPE-RH)**, *Projet de Développement Rural Communautaire et Mobilisation des Eaux PRODERMO & Financement Additionnel Evaluation d'Impact Environnementale et Sociale (EIES) Et Plan Cadre de Gestion Environnementale et Sociale (PCGES)*, Date de révision 30/03/2012, <https://documents1.worldbank.org/curated/fr/811951468247885095/pdf/E30140DJOrural0community.pdf>

**Ministère de la Femme et de la Famille**, *ETUDE SUR LA SITUATION ACTUELLE DE L'ACCES DES FEMMES AUX CREDITS A DJIBOUTI*, Janvier 2019, <https://famille.gouv.dj/uploads/publications/d95009a72e4fa7d97e694ec633d83973.pdf>

*Décentralisation, foncier et acteurs locaux- fiche pays Djibouti*, 17 Mai 2000, <https://www.foncier-developpement.fr/wp-content/uploads/fiche-pays-djibouti.pdf>

**Comité national habitat II sous la présidence du ministre des travaux publics de l'urbanisme et du logement**, *Conférence des Nations Unies sur les établissements humains Istanbul, 3-14 Juin 1996*, [https://www.hlrn.org/img/documents/Habitat%20II%20&%20Decl%20Istanbul\\_FR.pdf](https://www.hlrn.org/img/documents/Habitat%20II%20&%20Decl%20Istanbul_FR.pdf)

**Hassan Omar Rayaleh**, *La gestion d'une pénurie : l'eau à Djibouti*, Thèse présentée à l'université d'Orléans, 23 septembre 2004, [https://www.pseau.org/outils/ouvrages/ird\\_gestion\\_penurie\\_eau\\_djibouti\\_these\\_rayaleh.pdf](https://www.pseau.org/outils/ouvrages/ird_gestion_penurie_eau_djibouti_these_rayaleh.pdf)

**Association Internationale de Techniciens, Experts et Chercheurs**, *La question foncière en Afrique Sub-Saharienne*, novembre 2002

**Laure Wallois**, *Afrique : Ruée sur les terres africaines*, 25 Avril 2013, <https://www.dw.com/fr/ru%3%A9e-sur-les-terres-africaines/a-16773217>

**Michel Bachelet** consultant service de législation, *léislation foncière et agraire (République de Djibouti)*, Organisation des Nations Unies pour l'alimentation et l'agriculture Rome, Janvier 1990.

**Christian Lund**, *Régimes fonciers en Afrique : Remise en cause des hypothèses de base*, chercheur à la Faculté du développement international de l'Université de Roskilde, au Danemark, <https://pubs.iied.org/fr/9019iied>.

Plan de développement régional de la région d'Ali Sabieh, <https://economie.gouv.dj/wp-content/uploads/pdr-ali-sabieh.pdf>,

Plan de développement régional de la région <https://economie.gouv.dj/wp-content/uploads/pdr-dikhil.pdf>

Plan de développement régional de la région <https://economie.gouv.dj/wp-content/uploads/pdr-obock.pdf>

Plan de développement régional de la région <https://economie.gouv.dj/wp-content/uploads/pdr-tadjourah.pdf>

**Mbaye Mbengue FAYE**, secrétariat d'état à la solidarité nationale agence djiboutienne pour le développement social, *PROJET DE REDUCTION DE LA PAUVRETE URBAINE A DJIBOUTI, PLAN ABREGE DE REINSTALLATION (PAR)*, Rapport Final Février 2014 Modifié en octobre 2014, <http://www.adds.dj/wp-content/uploads/2016/03/PLAN-ABREGE-DE-REINSTALLATION-PAR.pdf>

**Ministère de l'Habitat, de l'Urbanisme et de l'Environnement (MHUE) Direction de l'Aménagement du Territoire, de l'Urbanisme et de l'Habitat Secrétariat d'Etat auprès du Ministère de l'Habitat, de l'Urbanisme et de l'Environnement chargé du Logement**, *Schéma Directeur d'Aménagement et d'Urbanisme d'Arta*, Mai 2015, <http://www.adds.dj/wp-content/uploads/2016/03/Arta--Rapport-Final-d%C3%A9finitif.compressed.pdf>

**Agence Djiboutienne de Développement Social (ADDS)**, *RAPPORT DE PHASE 1 DIAGNOSTIC ET SCENARIO D'AMENAGEMENT*, *Etudes portant sur l'aménagement du Quartier Djaga Bouldouq*, Avril 2016

## Annexe 5 : Lois, décrets & arrêtés collectés

Textes de la période coloniale	Textes de la période post – coloniale
<p><b>Domaine public</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Arrêté du 1<sup>er</sup> décembre 1885 (art.7 et 8) déterminant les règles et conditions relatives aux concessions de terrain à Obock ;</li> <li>- Décret du 29 juillet 1924 portant fixation et organisation du domaine public et des servitudes d'utilité publique à la Côte française des Somalis ;</li> <li>- Arrêté du 4 septembre 1924 promulguant le décret du 29 juillet 1924 ;</li> <li>- Arrêté du 8 décembre 1925 déterminant les conditions d'occupation du domaine public et relatif à la police et à la conservation de ce domaine ;</li> <li>- Arrêté du 16 octobre 1926 interdisant l'aliénation de ruelles à Djibouti ;</li> <li>- Arrêté du 7 mars 1929 modifiant l'article 2 de l'arrêté du 27 septembre 1924 ;</li> <li>- Arrêté n° 610 du 13 juin 1938 rapportant l'arrêté du 16 octobre 1926 ;</li> <li>- Décret du 10 septembre 1938 modifiant le décret du 29 juillet 1924, portant organisation et fixation du domaine public ;</li> </ul>	<p><b>Domaine public</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Code civil djiboutien institué par la Loi n° 003/AN/18/8<sup>e</sup> L du 12 avril 2018 ;</li> <li>- <b>Loi n° 171/AN/91 2<sup>e</sup> L du 10 octobre 1991 portant fixation et organisation du domaine public ;</b></li> <li>- <b>Loi n° 176/AN/91 2<sup>e</sup> L du 10 octobre 1991 portant création d'un cahier des charges spécial applicable aux anciens quartiers et à Balbala ;</b></li> <li>- Loi n° 102/AN/05/5<sup>e</sup> L du 10 avril 2005 portant réforme des services de l'État chargés de la Fiscalité et des Domaines</li> </ul>
<p><b>Domaine privé</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Arrêté du 1<sup>er</sup> décembre 1885 déterminant les règles et conditions relatives aux concessions de terrains à Obock ;</li> <li>- Arrêté du 1<sup>er</sup> janvier 1892 déterminant les règles et conditions relatives aux concessions de terrains dans le Protectorat de la Côte des Somalis ;</li> <li>- Arrêté du 20 février 1899 relatif aux concessions urbaines ;</li> <li>- Arrêté du 30 novembre 1899 relatif aux ventes de terrain aux enchères publiques ;</li> <li>- Arrêté du 20 décembre 1899 déterminant les règles et conditions relatives aux concessions de terrain à Djibouti ;</li> <li>- Arrêté du 7 octobre 1901 fixant le tarif de remboursement des frais de délimitation des</li> </ul>	<p><b>Domaine privé</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Loi n° 67/AN/83/ER du 17 octobre 1983 organisant la procédure de « cession amiable » pour les terrains situés dans les quartiers d'intervention du PDUD ;</li> <li>- <b>Loi n° 173/AN/91 2<sup>e</sup> L du 10 octobre 1991 portant organisation du domaine privé de l'État ;</b></li> </ul>



Textes de la période coloniale	Textes de la période post – coloniale
<p>concessions ;</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Arrêté du 31 décembre 1904 modifiant le tarif à appliquer pour les délimitations de concessions ;</li> <li>- Arrêté du 18 septembre 1907 portant tarification des droits d'arpentage ;</li> <li>- Décrets du 29 juillet 1924 1) portant fixation et organisation du domaine public et des servitudes d'utilité publique à la Côte française des Somalis, et 2) déterminant le régime des terres domaniales dans la même colonie ;</li> <li>- Arrêté du 8 décembre 1925 déterminant les conditions d'application du décret du 29 juillet 1924 sur le régime des terres domaniales à la Côte française des Somalis ;</li> <li>- Arrêté du 15 septembre 1926 promulguant le décret du 25 août 1926, modifiant celui du 29 juillet 1924, déterminant le régime des taxes domaniales à la Côte française des Somalis ;</li> <li>- Arrêté du 12 août 1932 promulguant à la Côte française des Somalis, le décret du 13 juillet 1932 modifiant le décret du 29 juillet 1929 sur le régime domanial des terres à la Côte française des Somalis ;</li> <li>- Arrêté du 27 décembre 1934 fixant les nouvelles zones urbaines et rurales ;</li> <li>- Arrêté du 9 septembre 1936 modifiant l'arrêté du 8 décembre 1925 sur les conditions d'application du décret du 29 juillet 1924 ;</li> <li>- Arrêté du 12 mars 1937 portant création d'un centre urbain à Ali-Sabieh ;</li> <li>- Arrêté du 8 août 1938 fixant les conditions dans lesquelles des concessions gratuites pourront être accordées aux militaires ou anciens militaires indigènes de la Côte française des Somalis ;</li> <li>- Arrêté du 9 février 1939 relatif aux concessions pouvant être accordées gratuitement, sur leur demande, aux militaires ou anciens militaires indigènes de la Côte française des Somalis ;</li> <li>- Décret du 25 juillet 1939 portant modification de l'article 4 du décret du 29 juillet 1924, déterminant le régime des terres domaniales à la Côte française des Somalis ;</li> <li>- <b>Décret du 25 juillet 1939 portant modification du Décret du 19 juillet 1924 sur les alinéations ;</b></li> </ul>	

Textes de la période coloniale	Textes de la période post – coloniale
<ul style="list-style-type: none"> <li>- <b>Décret du 05 mai 1939 relatif au recensement du Domaine en Côte française des Somalis ;</b></li> <li>- <b>Arrêté 173 du 01 juillet 1939 portant reconnaissance du Domaine privé de l'Etat en Côte française des Somalis ;</b></li> <li>- Décret du 22 août 1939 promulguant le décret du 25 juillet 1939 ;</li> <li>- Arrêté n° 566 du 23 août 1941 portant exigence de l'autorisation préalable pour toutes les transactions foncières liées à la propriété ou à ses démembrements ;</li> <li>- Arrêté du 8 février 1942 complétant l'arrêté du 27 août 1941 ;</li> <li>- <b>Arrêté n°189 du 1er mars 1943 établissant une taxe des biens de mainmorte</b></li> <li>- Arrêté du 22 septembre 1947 promulguant le décret du 1er juillet 1947, portant réorganisation de la Commission des concessions coloniales et du domaine ;</li> <li>- Arrêté n° 890/SG/CD du 7 juin 1968 rendant exécutoire la délibération no 487/6°/L du 29 mai 1968, portant création d'un cahier des charges applicable aux aliénations de gré à gré des parcelles de terrains du domaine privé de l'État ;</li> </ul> <p>Arrêté n° 74-956/SG/CD du 7 juin 1974 rendant exécutoire la délibération no 39/8°/L du 27 mai 1974, modifiant et complétant la délibération du 29 mai 1968 ;</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- <b>Arrêté n° 1 du 24 juin 1969 constatant l'appartenance aux Domaines de l'Etat ou du TFAI de certains immeubles affectés aux services civils.</b></li> </ul>	
<p><b>Propriété foncière</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Arrêté du 13 novembre 1899 organisant la vente aux enchères publiques ;</li> <li>- <b>Arrêté du 29 décembre 1899 déterminant les limites des urbaines et rurales ;</b></li> <li>- Décret du 1er mars 1909 portant organisation de la propriété foncière à la Côte française des Somalis ;</li> <li>- Arrêté n° 374 bis du 4 décembre 1917 promulguant dans la Colonie la loi du 25 juin 1902 sur le bail emphytéotique ;</li> <li>- Arrêté n° 566 du 23 août 1941 soumettant les opérations immobilières à autorisation préalable.</li> </ul>	<p><b>Propriété foncière</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Ordonnance no 79 002/PR du 11 janvier 1979 portant autorisation préalable en matière de transactions immobilières ;</li> <li>- <b>Loi n° 177/AN/91 2<sup>e</sup> L du 10 octobre 1991 portant organisation de la propriété foncière.</b></li> </ul>

Textes de la période coloniale	Textes de la période post – coloniale
<p><b>Expropriation</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Décret du 21 février 1939 réglementant l'expropriation pour cause d'utilité publique à la Côte française des Somalis ;</li> <li>- Délibération no 229/7<sup>e</sup> L du 28 décembre 1972 réglementant les rapports des bailleurs et locataires de locaux d'habitation ou à usage professionnel sans caractère industriel ou commercial ;</li> <li>- Loi n° 172/AN/91 2<sup>e</sup> L du 10 octobre 1991 réglementant l'expropriation pour cause d'utilité publique.</li> </ul>	<p><b>Expropriation</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- <b>Loi n° 172/AN/91 2<sup>e</sup> L du 10 octobre 1991 réglementant l'expropriation pour cause d'utilité publique.</b></li> </ul>
<p><b>Autres</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- <b>Arrêté du 01 décembre 1899 portant création d'une taxe sur la valeur locative des propriétés bâties et d'une contribution des patentes en Côte française des Somalis, modifiés par les arrêtés des 31 décembre 1902, 10 mars 1911, 30 décembre 1912 et 21 novembre 1916 ;</b></li> <li>- <b>Arrêtés des 9 et 12 septembre 1900 sur la taxe sur la valeur locative des propriétés bâties et l'impôt sur les cases indigènes ;</b></li> <li>- <b>Arrêté du 9 septembre 1921 réglementant la contribution foncière à la Côte Française des Somalis ;</b></li> <li>- <b>Arrêté du 24 décembre 1925 abrogeant et remplaçant l'Arrêté du 9 septembre 1921 réglementant la contribution foncière en Côte française des Somalis ;</b></li> <li>- Arrêté n° 76/863/SG-CG ;</li> <li>- Arrêté n° 559 du 3 juin 1939 fixant les attributions et la composition de la Commission de la propriété foncière ;</li> <li>- <b>Arrêté n°68 de 1931 instituant un impôt locatif mobilier à la Côte des Somalis</b></li> <li>- <b>Arrêté n°90 de 1931 fixant le chiffre des décimes additionnels à percevoir au titre de la voirie urbaine soit 8,5% en fonction de la superficie occupée ;</b></li> <li>- Arrêté CG n° 91 du 24 janvier 1968 relatif à la Commission de la propriété foncière ;</li> <li>- Arrêté n° 91-0556/PR/FIN du 23 mai 1991 portant création de la Commission de la propriété foncière.</li> </ul>	<p><b>Autres</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- <b>Loi n° 178/AN/91 2<sup>e</sup> L du 10 octobre 1991 fixant les modalités d'application des lois relatives au régime foncier (limitation au périmètre urbain de l'agglomération de la ville de Djibouti).</b></li> </ul>