

REPUBLIQUE DE DJIBOUTI

Unité – Égalité – Paix

SECRETARIAT D' ETAT AU LOGEMENT



*La Cession Amiable et la sécurité
foncière*

Septembre 2013

La Cession Amiable et la sécurité foncière

I. Présentation de la procédure de Cession Amiable

❑ **Définition**

- La cession amiable est une procédure qui permet l'accès à la propriété foncière définitive et la sécurité d'occupation résidentielle pour les détenteurs du permis d'occupation provisoire (POP) délivrée par l'administration coloniale.

❑ **Contexte de Mise en Place**

- Le Permis d'Occupation Provisoire mis en place à l'époque coloniale ne garantit aucune sécurité foncière :
 - Ce statut ne donnant le droit de construire uniquement en matériaux légers
 - Les risques d'incendies sont permanents surtout en période estivale.

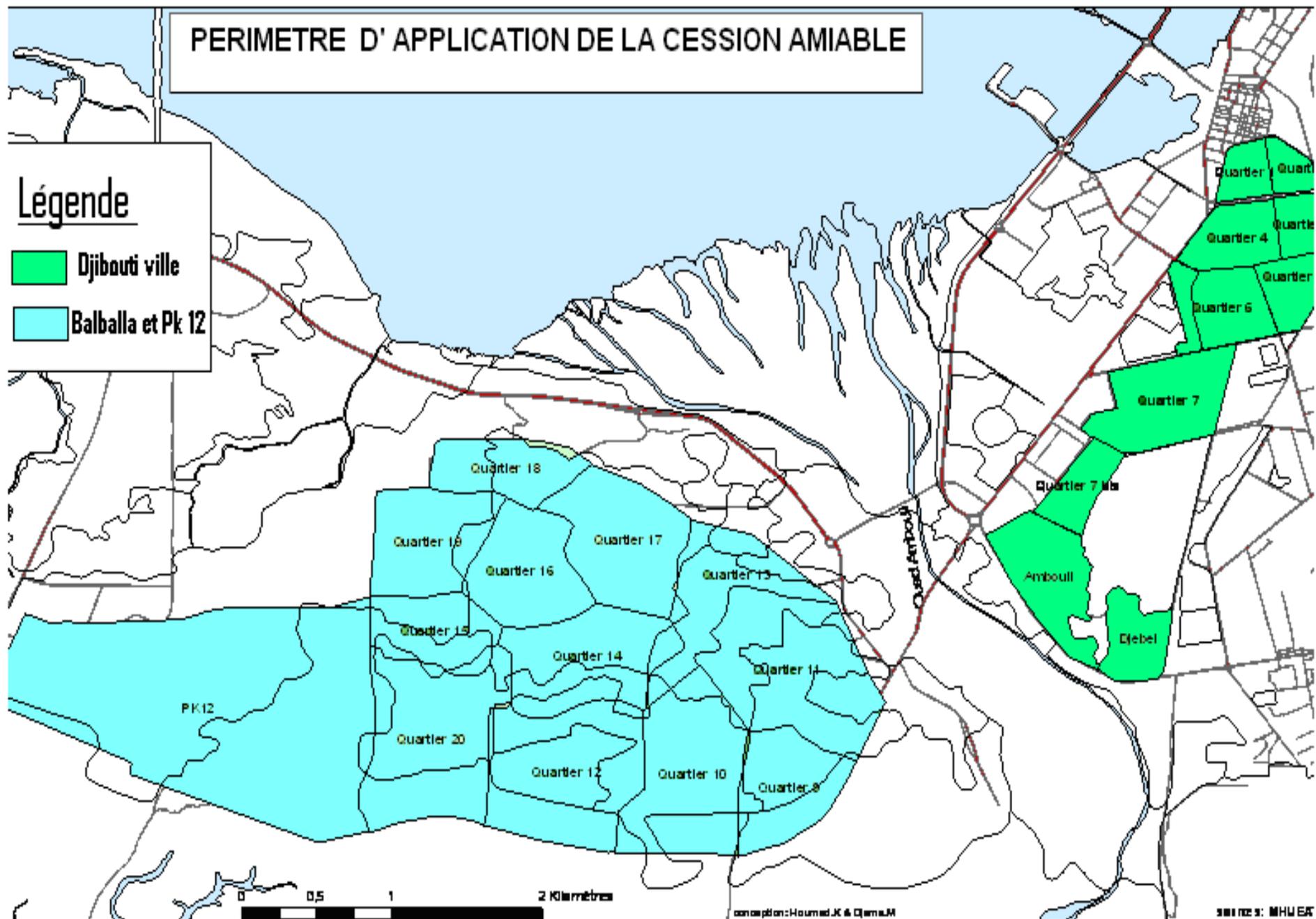
❑ **Périmètre d'application**

- La procédure de la cession qui a été instituée pour faciliter la mutation foncière de permis d'occupation provisoire dans les anciens quartiers de Djibouti-ville (Quartiers 1 à 7, Ambouli et Djebel) et Balbala-PK12 (Voir carte)

PERIMETRE D'APPLICATION DE LA CESSION AMIABLE

Légende

-  Djibouti ville
-  Balbala et Pk 12



II. Cadre légale de l' application de la Cession Amiable

- ❑ La Loi n° 68/AN/83/1^{er} L du 17 octobre 1983 créant la procédure de la Cession Amiable, a pour objectifs de permettre la mutation rapide des Permis d' Occupation Provisoire (POP) en titres fonciers définitifs.
- ❑ La loi 176/AN/91/2^{eme} L (annexe4) portant création d' un cahier de charge spécial applicable aux Anciens Quartiers et Balbala-PK12 a renforcé en 1991 la procédure de la Cession Amiable.
- ❑ La loi n° 100/AN/05/5^{eme} L du 10 avril 2005 a permis le transfert de la procédure de la Cession Amiable de la Direction des Domaines et de la Conservation Foncière au Fonds de l' Habitat.
- ❑ La loi n° 180/AN/07/5^{ème} L du 11 avril 2007 portant modification de la loi n° 100/AN/05/5^{ème} L du 10 avril 2005 relative à la procédure de la cession amiable

- ❑ Le décret n° 2010-0132/PR/MHUEAT du 11 juillet 2010 portant sur la révision de la tarification de la Cession Amiable dans les Anciens Quartiers de Djibouti-Ville et de Balbala a permis d'augmenter les recettes de la Cession Amiable au cours de l'année 2010

- ❑ Le décret n° 2011-034/PR/MHUEAT du 12 mars 2011 portant prolongation de la révision tarifaire de la Cession Amiable dans les Anciens Quartiers de Djibouti-Ville et de Balbala

- ❑ Le décret n° 2012-170/PR/MHUEA/SEL du 25 juillet 2012 pérennisant les tarifs de la Cession Amiable dans les Anciens Quartiers de Djibouti-Ville et de Balbala

- ❑ L'Arrêté n° 2012-466/PR/SEL du 25 juillet 2012 instituant une Commission Nationale de la procédure de la Cession Amiable chargée du suivi de l'instruction et de l'examen des demandes d'acquisition des parcelles

III. La Gestion de la procédure de la Cession Amiable

1- Généralités

- ❑ La gestion de la procédure de cession amiable est gérée par le Service de la Cession Amiable créé en janvier 2011. Ce service s'occupe du traitement des dossiers de la Cession Amiable du dépôt de la demande d'achat de terrain jusqu'à l'aboutissement et la délivrance du CIF (Certificat d'Inscription Foncière)

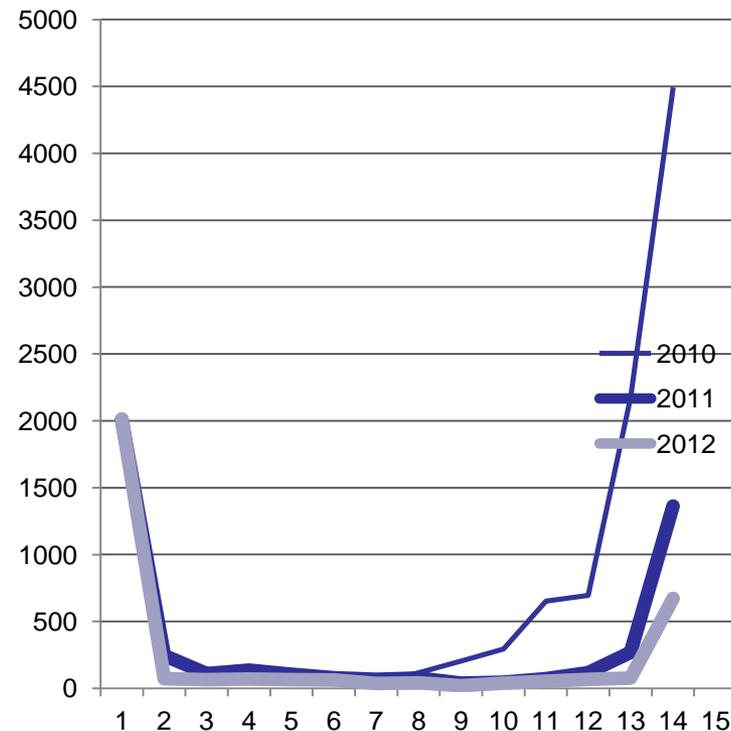
- ❑ Un formulaire-type de dépôt de dossiers de la Cession Amiable est rempli au moment de la réception des demandes d'achat de terrains par un agent du Service de la Cession Amiable. Un certificat de propriété original (ou un titre d'occupation provisoire) et une copie de la carte d'identité nationale (ou une copie de l'acte de décès si l'intéressé est décédé) sont joints.

- ❑ Actuellement, la Commission Nationale de la Cession Amiable qui se réunit tous les 1^{er} et 15 de mois en séance plénière examine l'avancement des dossiers et le délai de traitement par les différents départements concernés par la procédure

2- Quelques statistiques sur les dossiers des demandes d'achat des parcelles

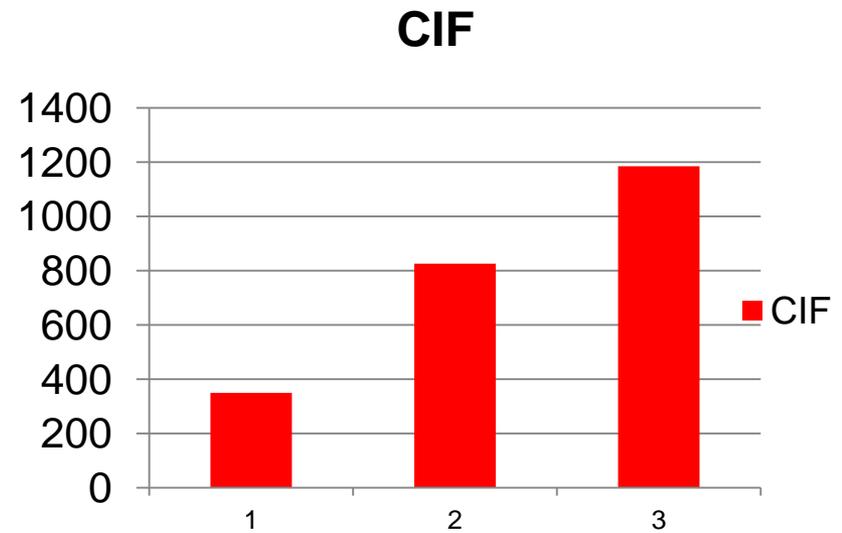
A-Dépôts de dossiers

ANNEES	2010	2011	2012
JANVIER	64	245	73
FEVRIER	52	111	66
MARS	75	136	71
AVRIL	62	105	66
MAI	58	79	62
JUIN	45	67	37
JUILLET	115	76	42
AOUT	204	39	20
SEPTEMBRE	294	46	40
OCTOBRE	652	73	53
NOVEMBRE	694	117	67
DECEMBRE	2178	269	76
TOTAL	4493	1363	673



B- Nombre des CIF délivrés

ANNEES	CIF
2010	349
2011	825
2012	1185
TOTAL	2359



3-Le traitement d'un dossier type de la cession amiable

- ❑ Le traitement d'un dossier type de la cession amiable s'effectue selon un parcours détaillé comme suit :
- Les techniciens du Fonds de l'Habitat et de la Direction des Domaines effectuent ensemble les visites et les localisations des parcelles des terrains. Ensuite, un géomètre – topographe de la Direction des Domaines relève les dimensions des parcelles et établit les plans de situation correspondants.
- concernant les terrains situés dans les Anciens Quartiers de Djibouti ville, le Service de la Cession Amiable réceptionne les plans de situation correspondants et ordonne l'encaissement.
- Quant aux parcelles situées à Balbala, le Fonds de l'Habitat sollicite l'avis technique de la Direction de l'Habitat et de l'Urbanisme avant de procéder à l'encaissement.

- Après paiement de l'intégralité des frais d'acquisition de la parcelle, la Direction des Domaines établit des notifications.
- Le Service de la Cession Amiable établit les actes de cession amiable et achète le nombre de timbres correspondant à la Direction des Impôts.
- Ensuite, ces actes de cession amiable sont expédiés à la Direction des Impôts pour enregistrement.
- Enfin, après signature du Secrétaire Général du Gouvernement, le Service de la Cession Amiable délivre aux intéressés leurs exemplaires d'actes de cession amiable et envoie les autres exemplaires à la Direction des Domaines pour établissement des certificats d'inscriptions foncières.

IV. Les limites et contraintes liées à la procédure de la Cession Amiable

1-Les limites

- ❑ Malgré un effort de régularisation et de « toilettage » des textes juridiques, un certain nombre de problèmes subsistent qui entravent le bon fonctionnement et entraînent une certaine lourdeur dans le traitement des dossiers de la Cession Amiable :
 - Contrainte pour les administrés qui attendent parfois plusieurs mois pour obtenir leurs actes de Cession.
 - Lourdeurs dans le traitement de dossier imputables au concours permanent des autres départements ministériels s'agissant de domaines d'intervention transversale.

2-Les contraintes

- ❑ Baisse sensible de dépôts des demandes d'achat des parcelles de la Cession Amiable
- ❑ Faible sécurité foncière, environ 16 000 titres fonciers définitifs existent à ce jour pour toute la république de Djibouti.

V. Les reformes engagées

- ❑ La pérennisation de la nouvelle grille tarifaire a facilité énormément l'accès à la propriété pour un nombre important de nos concitoyens (Décret n° 2012-170/PR/MHUEA/SEL du 25 juillet 2012).

- ❑ La création de la Commission de la Cession Amiable appuyée par une Sous-commission technique (qui se réunit deux fois par semaine dans les locaux du Fonds de l'Habitat) a pour objectifs de :
 - Faciliter davantage les procédures de traitement des dossiers d'achat de terrain dans le cadre de la cession amiable
 - Fluidifier le circuit entre les services intervenant.

- ❑ La Sous-commission composée des représentants de chaque direction concernée (Fonds de l'Habitat, Direction des Domaines et de la Conservation Foncière, Direction de l'Habitat et de l'Urbanisme, Direction de l'Impôt) est chargée de préparer tous les dossiers techniques ainsi que les procès-verbaux y afférents avant la tenue des réunions de la Commission Nationale.

VI. Les actions en perspective pour soutenir la demande

- ❑ Elaborer des mesures incitatives afin de relancer la demande de mutation foncière qui commence à baisser :
 - Une forte sensibilisation sur la notion de la sécurisation foncière et engager un dialogue social avec la population des quartiers populaires.
 - Mise en place d'un mécanisme de financement d'achat de parcelles afin de soutenir la demande de mutation foncière de la population à revenu modeste ne pouvant acquérir leurs parcelles faute de moyens financier et de rendre la possibilité d'être propriétaire un droit accessible à tous.

- ❑ Améliorer l'image de la capitale vitrine du pays par la durcification des bâtis existants principalement des terrains construits en matériaux légers dans les Anciens Quartiers de la ville :
 - Mise en place d'un système de microcrédit habitat pour rénover ou améliorer le logement en faveur des détenteurs de POP voulant sécurisée leurs parcelles, notamment élargir le dispositif de crédit matériaux de construction, mis en place pour les quartiers incendiés, aux parcelles de la Cession Amiable.

❑ Prolifération d'habitat précaire à Balbala-PK12



MERCI DE VOTRE ATTENTION