

Résumé de l'intervention sur la Cession Amiable

I° Présentation et Définition de la procédure de la Cession Amiable

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 délivrée par l'administration coloniale.

L'ensemble des quartiers de la ville de Djibouti s'est constitué sur la base des permis d'occupation provisoire. Après l'accession à l'indépendance, les autorités Djiboutiennes ont voulu corriger les dispositions spatiales de la ville de Djibouti.

En 2005, la gestion de la procédure de la cession amiable est finalement confiée au Fonds de l'habitat par la loi n° 100/AN/05/5^{ème} L promulguée par le Président de la République à la date du 10 avril 2005.

Actuellement, la gestion de la procédure de cession amiable est gérée au sein du Fonds de l'Habitat par le Service de la Cession Amiable.

En effet, Les habitants des anciens quartiers de la ville et de l'agglomération de Balbala semblent se familiariser de plus en plus avec la procédure de la cession amiable.

Le Service de la Cession Amiable, chargé de la réception et du suivi des dossiers, a enregistré une nette augmentation des recettes générées par la procédure de la cession amiable au cours du second semestre de l'année 2010. Cette augmentation significative s'explique par l'entrée en vigueur du décret n° 2010-0132/PR/MHUEAT du 11 juillet 2010. Ce dernier portait sur la révision de la tarification de la cession amiable dans les quartiers de Djibouti-Ville et de Balbala.

II° Le cadre légal et réglementaire de l'application de la procédure de la Cession Amiable

Afin de réaliser une réelle politique d'accession à la propriété foncière et de faciliter l'acquisition des parcelles de terrain à la population, le gouvernement s'est longuement penché sur cette situation et a engagé des réformes qui ont abouti à la promulgation des lois et de décrets à savoir :

- La Loi n°68/AN/83/1^{er} L du 17 octobre 1983 créant la procédure de la Cession Amiable, avait pour objectifs de permettre la mutation rapide des Permis d'Occupation Provisoire (POP) en titres fonciers définitifs dans le cadre des projets PDUD 1 et 2
- La loi n° 100/AN/05/5^{ème} L promulguée par le Président de la République à la date du **10 avril 2005** portant transfert de la procédure de la cession amiable de la Direction des Domaines au Fonds de l'Habitat
- loi n° 180/AN/07/5^{ème} L promulguée par le Président de la République à la date du **16 mai 2011** portant modification de la loi n° 100/AN/07/5^{ème} L et élargissant les domaines de compétences du Fonds de l'Habitat
- décret n° **2010-0132/PR/MHUEAT du 11 juillet 2010** portant révision à la baisse la tarification de la cession amiable dans les anciens quartiers de Djibouti-ville et de Balbala
- décret n° **2011-034/PR/MHUEAT du 12 mars 2011** portant prolongation du délai de la tarification de la cession amiable
- décret n° **2012-170/PR/MHUE/SEL du 25 juillet 2012** pérennisant la tarification de la cession amiable
- Arrêté n° **2012-466/PR/SEL du 25 juillet 2012**, instituant une commission nationale de suivi des activités de la cession amiable

III° La gestion de la Procédure de la Cession Amiable

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.

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.

En ce qui concerne 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.

Le Fonds de l'Habitat envoie les dossiers des clients qui ont payé l'intégralité des frais d'acquisition de leurs parcelles à la Direction des Domaines pour l'établissement des notifications. En même temps, le Fonds de l'Habitat transmet le chèque correspondant (coût foncier et frais d'immatriculation) à la Direction des Domaines.

Le Service de la Cession Amiable établit les actes de cession amiable et achète le nombre de timbres correspondant à la Direction des Impôts. Un agent du Service de la Cession Amiable procède au timbrage de ces derniers. Ensuite, ces actes de cession amiable sont expédiés à la Direction des Impôts pour enregistrement. Le Fonds de l'Habitat règle par chèque les frais d'enregistrement.

Enfin, après signature du Secrétaire Général du Gouvernement (par délégation du président de la République), 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 les contraintes

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.

Ceci est d'autant plus contraignant pour les administrés, en particuliers pour les bénéficiaires des parcelles de la Cession amiable qui attendent parfois plusieurs mois pour obtenir leurs actes de Cession.

Cependant ces lourdeurs sont imputables comme nous l'avons détaillé ci – dessus au concours permanent des autres départements ministériels s'agissant de domaines d'intervention transversale.

V° Les reformes engagées

Conformément à la loi n°100/AN/05/5^{ème} L portant modification de la loi N°176/AN/91/2eme L, les prix d'acquisition d'une parcelle de terrain située dans les anciens quartiers (1 à 7 bis, Ambouli, Djebel) et à Balbala-PK12 étaient fixés à 2000 FD le mètre carré pour les parcelles situées à l'intérieur des quartiers et à 2500 FD le mètre carré pour les parcelles situées sur les grands axes.

Le décret n°2010-0132/PR/MUHEAT du 11 juillet 2010 portant révision de la tarification de la cession Amiable des Anciens Quartiers de Djibouti-Ville et de Balbala, a permis pour la première la baisse de la tarification des parcelles de la Cession Amiable qui a été fixée à 800 FD le mètre carré pour les terrains situés à l'intérieur des quartiers et à 1500 FD le mètre carré pour les terrains situés sur les grands axes.

Le nombre de demandes d'achat de terrain a connu une hausse très importante au cours de l'année 2010, passant de 485 dossiers en 2009 à 4493 dossiers pour l'exercice 2010.

Face à cet énorme engouement des Djiboutiens, il s'est avéré primordial de prolonger le délai du **décret n° 2010-0132/PR/MHUEAT du 11 juillet 2010**, portant révision de la tarification de la cession amiable qui s'est expiré le 31 décembre 2010.

Suite à l'insatisfaction générale et aux mécontentements des attributaires des POP qui jugent la procédure d'acquisition du titre foncier très lente, une Commission Nationale a été mise en place par arrêté n° **2012-466/PR/SEL du 25 juillet 2012**.

Les principaux objectifs de cette Commission de la cession amiable est de satisfaire nos concitoyens en leur donnant accès à la propriété foncière définitive et à la sécurité d'occupation résidentielle en réduisant au maximum les délais d'instruction des dossiers de la cession amiable et l'apurement des anciens dossiers en instance dans les différentes directions concernées.

L'**article n° 3** de l'arrêté n° **2012-466/PR/SEL du 25 juillet 2012** stipule que « la commission nationale chargée de la procédure de la cession amiable se réunit les 1^{er} et 15 du mois en séance plénière pour examiner l'avancement des dossiers des demandes d'acquisition de terrains ».

Cette commission nationale est assistée par une sous commission technique composée des personnes mandatées par les différentes directions qui se réunit deux (2) fois par semaine (tous les dimanches et mercredis de chaque semaine) pour suivre et travailler scrupuleusement sur les instructions de l'arrêté n° **2012-466/PR/SEL du 25 juillet 2012** relative à la réduction du délai d'instruction des dossiers de la cession amiable.

VI° Les actions en perspective

La sécurisation foncière est un des indicateurs de la cible 11 des objectifs du millénaire que notre pays a retenu pour permettre l'accès à la propriété privée du plus grand nombre de la population en renforçant en particulier la procédure de la cession amiable.

La politique de mutation et de sécurisation foncière de la plus grande partie de la ville de Djibouti doit permettre aux habitants de ces quartiers de s'engager à terme dans un processus d'amélioration de leurs logements.

Un certain nombre d'actions qui doivent concourir à l'atteinte des principaux objectifs serait de :

- ❑ Elaborer des mesures incitatives afin de relancer la demande de mutation foncière qui commence à baisser sensiblement:
 - Une forte sensibilisation sur la notion de la sécurisation foncière et engager un dialogue social avec la population des quartiers populaires.
 - Mettre en place un mécanisme de financement d'achat de parcelles afin de soutenir la demande de mutation foncière des parcelles en faveur de la population à revenu modeste.
 - Rendre possible le droit d'accès à la propriété foncière et résidentielle pour 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 et de Balbala-PK12:
 - Mettre en place 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.