

ORGANISATION DES NATIONS UNIES

CONFÉRENCE DES NATIONS UNIES
SUR LES ETABLISSEMENTS HUMAINS
Istanbul, 3 - 14 Juin 1996

RÉPUBLIQUE DE DJIBOUTI

unité - égalité - paix



RAPPORT NATIONAL

COMITE NATIONAL HABITAT II

sous la présidence du
MINISTRE DES TRAVAUX PUBLICS
DE L'URBANISME ET DU LOGEMENT

SOMMAIRE

PRÉAMBULE

CHAPITRE I :

LE PROCESSUS PRÉPARATOIRE NATIONAL

page : 1

CHAPITRE II :

ÉVALUATION DE LA SITUATION ET DES TENDANCES

page : 5

CHAPITRE III :

BILAN ET EFFICACITÉ DES POLITIQUES URBAINES

page : 23

CHAPITRE IV :

MEILLEURES PRATIQUES

page : 58

CHAPITRE V :

PLAN D'ACTION NATIONAL

page : 71

APPENDIX

APPENDIX A

APPENDIX B

APPENDIX C

APPENDIX D

APPENDIX E

APPENDIX F

APPENDIX G

LISTE DES SIGLES UTILISÉS

RDD	République de Djibouti
FDJ	Franc djiboutien
MTPUL	Ministère des Travaux Publics, de l'Urbanisme et du Logement
DTP	Direction des Travaux Publics
DUL	Direction de l'Urbanisme et du Logement
BPU	Bureau des Projets Urbains
PDUD 1	Premier Projet de Développement Urbain de Djibouti
PDUD 2	Second Projet de Développement Urbain de Djibouti
SID	Société Immobilière de Djibouti
BDD	Banque de Développement de Djibouti
STD	Services Techniques du District de Djibouti
EDD	Électricité de Djibouti
ONED	Office National des Eaux de Djibouti
PAID	Port Autonôme International de Djibouti
AID	Aéroport International de Djibouti
ISERST	Institut Supérieur d'Études et de Recherches Scientifiques et Techniques
SHE	Service d'Hygiène et d'Épidémiologie
AND	Armée Nationale Djiboutienne
UNFD	Union Nationale des Femmes Djiboutiennes
CNUEH	Centre des Nations Unies pour les Établissements Humains
FENU	Fonds d'Équipement des Nations Unies
PNUD	Programme des Nations Unies pour le Développement
CFD	Caisse Française de Développement
FAC	Fonds (français) d'Aide et de Coopération
DDE 16	Direction Départementale de l'Équipement de la Charente (16)
AFVP	Association Française des Volontaires du Progrès
FED	Fonds Européen de Développement
BM	Banque Mondiale
IDA	International Development Association
BAD	Banque Africaine de Développement
FSD	Fonds Saoudien de Développement
FDU	Fonds de Développement Urbain
SSPI	Société Saoudienne de Promotion Immobilière
SDAU	Schéma Directeur d'Aménagement et d'Urbanisme
POS	Plan d'Occupation des Sols
POP	Permis d'Occupation Provisoire
PCS	Permis de Construire Simplifié
EDI	Enquête Démographique Intercensitaire

PRÉAMBULE

Compte tenu de la grave détérioration des conditions de vie qui prévaut dans les villes et villages du monde entier, l'**Assemblée Générale des Nations Unies**, dans sa résolution 47/180 du 22 décembre 1992, a décidé de convoquer une **deuxième Conférence des Nations Unies sur les Établissement Humains**, la première ayant eu lieu à Vancouver (Canada) en 1976. La conférence a été appelée **HABITAT II** ou **Le Sommet des Villes**, et se tiendra du 3 au 14 juin 1996 à Istanbul (Turquie).

Cette conférence s'est fixée pour objectif de **rendre les conditions de vie dans les villes et villages de notre planète saines, sûres et équitables et les progrès qui doivent être accomplis en ce domaine, durables**. Elle a l'ambition de donner une orientation nouvelle aux politiques urbaines des pays participants, jetant ainsi les bases d'un **développement urbain harmonieux**.

La République de Djibouti est décidée à s'impliquer pleinement dans toutes les initiatives permettant de faire avancer un processus de **développement durable**.

Le présent rapport constitue la contribution de la République de Djibouti à la Conférence "HABITAT II".

Pour un pays comme Djibouti dont l'essentiel de la population est concentrée dans les villes et dont l'économie repose très majoritairement sur des activités de services, donc urbaines, les thèmes de la Conférence sont des **priorités nationales**. Les Autorités se réjouissent donc que l'élaboration du "Rapport National" leur ait donné l'occasion de faire le bilan et l'évaluation de près de dix-neuf ans de politique urbaine post-coloniale, d'imaginer des perspectives à court et long termes et d'échanger avec d'autres pays les expériences en la matière.

Le présent document s'articule autour de **cinq grands chapitres** :

- une description du processus de préparation national afin de rendre compte des différentes étapes et démarches qui ont permis d'aboutir au Rapport National ;
- un exposé de la situation qui prévaut et des tendances dans lesquelles doit s'élaborer la politique en matière de logement et d'habitat, Ce chapitre est complété par des indicateurs urbains et de logement, normalisés qui permettent une comparaison avec les autres pays ;
- un bilan analytique des politiques urbaines, des stratégies et des actions effectuées depuis l'indépendance notamment dans des domaines tels que : la production de zones urbanisées, la gestion des villes, l'environnement urbain, la place et le rôle des femmes et la prise en compte des groupes sociaux vulnérables ;
- l'analyse de quatre "meilleures pratiques", opérations considérées comme ayant été des succès dans la solution de problèmes aigus posés par l'urbanisation et qui à ce titre méritent qu'on s'y arrête ;
- un Plan d'Action National enfin, pour la gestion urbaine et l'habitat qui constitue un cadre général de politique nationale urbaine prioritaire, à mettre en place pour les vingt prochaines années, avec les actions plus précises correspondant aux cinq premières années et l'estimation du coût de la réalisation de ce programme à court terme.

CHAPITRE I

LE PROCESSUS PRÉPARATOIRE NATIONAL

A.- LE DISPOSITIF NATIONAL DE PRÉPARATION

page : 2

B.- LE PROCESSUS DE CONSULTATION ET LE PROGRAMME DE TRAVAIL

page : 3

C.- LE DISPOSITIF ENVISAGÉ APRÈS HABITAT II

page : 4

*(voir en fin de document, en annexe I, la
Liste des membres du Comité National)*

A.- LE DISPOSITIF NATIONAL DE PRÉPARATION

Djibouti se caractérise par l'absence de toute structure communale ou municipale sur son territoire. Depuis sa création c'est le pouvoir exécutif, qu'il soit colonial ou national, qui a eu à gérer les affaires des cités : gestion conjointe entre le Ministère des Travaux Publics, de l'Urbanisme et du Logement (MTPUL), le Service des Domaines et le District ; ce dernier a un statut s'apparentant à la fois à celui d'une préfecture (à sa tête un représentant du Ministère de l'Intérieur) et d'une mairie.

Dans ce contexte, la préparation nationale de la contribution djiboutienne à Habitat II ne pouvait qu'incomber essentiellement aux services de l'Administration centrale associés aux acteurs concernés par la gestion et le développement des établissements humains : l'Union Nationale des Femmes Djiboutiennes, le Syndicat des Entrepreneurs Djiboutiens du Bâtiment, la Chambre Internationale de Commerce et d'Industrie, des parlementaires pour représenter la population, l'Armée Nationale (important propriétaire immobilier et foncier), etc.

Dès le **22 Janvier 1995**, le MTPUL a convoqué les membres du Comité Consultatif d'Urbanisme, de l'Habitat, de l'Assainissement et de l'Hygiène (CCU), institué par arrêté présidentiel en 1980 et chargé de donner un avis consultatif sur tous les projets d'urbanisme en République de Djibouti.

Lors de cette 49^{ème} session du CCU, le Ministre des Travaux Publics, de l'Urbanisme et du Logement a informé les membres de la tenue de la deuxième Conférence des Nations Unies sur les Établissements Humains ainsi que sur ses objectifs et sur les préparatifs nationaux et leur a suggéré d'utiliser le CCU pour servir de base à la mise en place d'un dispositif national de préparation. Ce Comité avait le mérite de regrouper, entre ses membres permanents et ses membres occasionnels, tous les acteurs étatiques et para-étatiques du secteur urbain. A partir de là et après approbation de la proposition du Ministre par les membres du CCU, un **Comité National Habitat II**, à base élargie, fut créé par arrêté présidentiel n°95-0715 AN/95 (voir liste en annexe I, en fin de rapport) pour associer et mobiliser les politiques, les responsables et l'ensemble des acteurs concernés pour que ce Comité soit représentatif, mais aussi pour officialiser les travaux préparatoires nationaux et définir les modalités du travail à entreprendre.

Le **Comité National Habitat II** constitue ainsi le dispositif national et est, à ce titre, chargé de donner son avis sur les activités de préparation et sur le contenu du Rapport National de la République de Djibouti.

Le Comité s'est réuni le 11 juin 1995 pour la première fois, ce qui a eu pour effet de lancer le processus. La Direction de l'Urbanisme et du Logement du Ministère des Travaux Publics, de l'Urbanisme et du Logement a été jugée être l'organisme le plus approprié pour assurer l'animation du Comité et coordonner ses travaux. Compte tenu du nombre important des membres du Comité National et des difficultés de les rassembler souvent, il a été créé deux sous-comités mandatés par le Comité National :

- un sous-comité technique, rassemblant une huitaine de techniciens des services membres du Comité National, chargé de superviser les travaux de l'expert local pour la collecte, l'exploitation et l'analyse des indicateurs destinés à mesurer les performances des établissements humains à Djibouti.
- un sous-comité de rédaction composé de représentants des administrations les plus concernées par les problèmes et les politiques de développement urbain. Il est chargé de la rédaction du Rapport National djiboutien.

Le Comité National et les sous-comités ont fait appel au concours de partenaires privés, d'associations, etc...

Les deux sous-comités se sont réunis à leur rythme, selon leurs besoins et le calendrier de travail qu'ils s'étaient fixés. Ils ont travaillé en réseau et ont rendu compte de leurs travaux au Comité National.

Le Comité National s'est réuni à diverses reprises notamment pour discuter les travaux des sous-comités, notamment le document préparé pour la conférence de Dubaï. A chaque fois un procès-verbal de réunion a été établi.

Outre son rôle de secrétariat, la Direction de l'Urbanisme et du Logement s'est chargée d'organiser les réunions des différents éléments de ce dispositif et de veiller à la bonne marche du processus préparatoire.

Le Secrétariat à l'Information, membre du Comité, a couvert les travaux préparatoires sur le plan médiatique: articles d'information et de sensibilisation de la population dans la presse écrite aux termes des premières réunions du Comité, publication de communiqués télévisés dans les langues nationales, allocution télévisée du Ministre des TPUL et président du Comité lors de la Journée Mondiale de l'Habitat pour sensibiliser la population aux thèmes d'Habitat II.

Le dispositif est donc le suivant :

COMITÉ NATIONAL HABITAT II

(administrations, secteur para-publics, politiques, ONG, syndicats)

Présidence : Ministre des Travaux Publics, de l'Urbanisme et du Logement

- Désignation des sous-comités
- Approbation du RAPPORT NATIONAL

- Sous-comité technique chargé des indicateurs urbains et de logement
- Expert local

- Sous-comité de rédaction
- Groupes de réflexion et de rédaction thématiques

- Production du Rapport sur les indicateurs urbains et de logement

- Production du Rapport National sur l'Habitat

B.- LE PROCESSUS DE CONSULTATION ET LE PROGRAMME DE TRAVAIL

Les premières réunions du Comité National furent essentiellement consacrées à l'information et à la sensibilisation des membres, à l'objet de la Conférence Habitat II, aux thèmes retenus, aux enjeux et à l'intérêt pour Djibouti de participer aux préparatifs par une contribution significative.

Dans un premier temps, il a été demandé aux membres de s'impliquer dans la démarche en analysant pour le (ou les) domaine(s) les concernant, les idées pertinentes en rapport avec les thèmes de la Conférence qu'ils voudraient voir figurer dans la contribution de Djibouti, et de désigner la personne la plus adéquate pour représenter leurs services.

Ensuite il a été demandé à tous les partenaires d'établir chacun un rapport explicite sur leurs domaines de compétence. L'établissement de ces rapports sectoriels avait pour but de contribuer aux travaux du sous-comité de rédaction, chargé d'identifier les éléments clés du rapport national avant sa rédaction et de définir des politiques nouvelles.

La venue à Djibouti, à la mi-juillet, de M. Jean-Yves Barcelo, coordonnateur des travaux préparatoires en Afrique francophone, a eu le mérite d'éclairer les membres du Comité sur l'objet d'Habitat II et sur les attentes des organisateurs. A cette occasion les hautes autorités nationales furent rencontrées et sensibilisées aux enjeux de la Conférence et à l'intérêt d'une contribution importante de Djibouti.

Parallèlement le "programme des indicateurs urbains et de logement" fut mis en place. Grâce au concours du PNUD à Djibouti, un expert national, M. Houssein Hassan, fut chargé de cette étude (voir en annexe II). Le sous-comité technique et le MTPUL, maître d'ouvrage de cette étude, l'ont assisté pour la collecte des données auprès des différents services. Les résultats de cette étude ont servi de cadre d'analyse pertinent pour illustrer le bilan sur les établissements humains.

Le sous-comité de rédaction, pour des raisons de commodité de travail s'est divisé en groupes chargés chacun de la rédaction d'un chapitre selon le plan initialement défini pour le Rapport National. Chaque groupe a un responsable de rédaction chargé de synthétiser les travaux et d'en rendre compte aux autres. Le sous-comité s'est appuyé lors de la rédaction sur le cadre-type détaillé intitulé "Guide pour l'élaboration des rapports nationaux", établi par le CNUED et le Ministère français de la Coopération. Ce cadre-type est destiné à harmoniser la présentation des rapports nationaux des pays francophones.

Grâce à l'assistance du Ministère français de la Coopération, Djibouti a bénéficié de l'expertise de M. Alain Gayraud, rédacteur du "Guide pour l'élaboration des rapports nationaux". L'expert a aidé le sous-comité de rédaction à structurer le Rapport National afin de lui donner une cohérence d'ensemble et coller de plus près aux objectifs et orientations de la Conférence, assurant ainsi un impact international à la contribution djiboutienne, en plus de son impact national.

C.- LE DISPOSITIF ENVISAGÉ APRÈS HABITAT II

Le Comité National considère essentiel que la dynamique créée par la Conférence d'Istanbul soit maintenue au-delà de 1996, pour faire en sorte que le développement urbain soit une priorité nationale pour Djibouti où le développement urbain est si intimement lié au développement économique. A cet effet toutes les instances décisionnelles doivent être sensibilisées pour que le développement des établissements humains soit une préoccupation majeure dans les projets nationaux.

Il faudra mettre en place un mécanisme de suivi du programme des indicateurs urbains et du logement qui sera au sein de la DUL. Il sera chargé de la collecte et de la mise à jour des données relatives à l'habitat et au logement afin de constituer une banque de données urbaines et de pérenniser les données du rapport sur les indicateurs. Le mécanisme mis en place jouera si possible le rôle d'observatoire urbain.

Les principales institutions concernées directement par l'amélioration et le développement des établissements humains (MTPUL, District, Domaines, BPU, SID, BDD, ONED, EDD, Direction de la Planification) doivent se concerter plus souvent. Plus que jamais le principe de partenariat doit être renforcé entre ces institutions et avec les autres acteurs du développement urbain, afin d'assurer une participation active de tous.

Le rôle et la capacité du Comité Consultatif d'Urbanisme doivent être renforcés pour que les membres soient plus impliqués dans la préparation des différentes études urbaines.

Afin de pérenniser l'esprit de partenariat entre les institutions publiques, para-publiques et les associations, la structure du Comité National doit être conservée sous la forme d'un "Comité Technique pour l'Habitat" chargé de l'application nationale des recommandations d'Istanbul dans les projets d'habitat. Ce comité technique pour l'habitat jouerait le rôle d'outil d'expertise dans les politiques d'habitat à mettre en place.

*(voir en fin de document, en annexe I,
la Liste des membres du Comité National)*

CHAPITRE II

ÉVALUATION DE LA SITUATION ET DES TENDANCES

A. PRÉSENTATION GÉNÉRALE DU PAYS

page : 6

B. LE CONTEXTE URBAIN

page : 11

C. INDICATEURS ET TENDANCES

page : 20

*(voir en fin de document, en annexe II le
DÉTAIL DES INDICATEURS)*

A - PRÉSENTATION GÉNÉRALE DU PAYS

A 1 - APERÇU GÉOGRAPHIQUE

La République de Djibouti est située sur la côte orientale de l'Afrique, au débouché de la Mer Rouge sur l'Océan Indien. Elle possède 520 km de frontières terrestres partagées entre l'Érythrée, l'Éthiopie et la Somalie, ainsi que 372 km de côtes le long du détroit de Bab-el-Mandeb, du Golfe de Tadjourah et du Golfe d'Aden.

Sur le plan de la tectonique, la position de Djibouti est exceptionnelle, dans une zone d'effondrement située à la jonction des plaques d'Éthiopie, d'Arabie et de Somalie. L'activité sismique est fréquente, mais modérée.

De vastes plateaux d'origine volcanique sont coupés de failles et de dépressions, comme le lac Assal (153 m au-dessous du niveau de la mer), le lac Abbé ou le Grand et le Petit Bara, et dominés de quelques massifs montagneux (Mont Moussa Ali : 2 063 m d'altitude, massif du Gouda : 1 715 m), sur les flancs desquels se trouvent les seuls boisements naturels du pays (Day, Magdoul).

Il n'y a pas de cours d'eau permanent ; les oueds ne coulent que pendant quelques jours après les orages. Ce sont les nappes d'eau souterraines qui, jusqu'ici, permettent l'alimentation en eau du pays.

Avec **23 200 km²**, le territoire de Djibouti est un peu plus petit que la Belgique. La superficie occupée par les terres boisées est de l'ordre de 20 000 ha. Il y a 600 ha de terres cultivées (généralement dans le lit des oueds, ou irriguées à partir de forages). Les terres de parcours (pâturage extensif) occupent près de 230 000 ha.

A 2 CLIMATOLOGIE

A 2.1.- CLIMAT GÉNÉRAL

La République de Djibouti possède un **climat de type désertique**, à l'exception des régions montagneuses situées au Nord du Golfe de Tadjourah.

L'année se partage en deux saisons très différentes :

- **la saison fraîche, d'octobre à avril**, avec des **alizés venant de l'est**, c'est-à-dire de la mer, chargés d'humidité (entre 65 et 83%), et apportant donc quelques pluies ;
- **la saison chaude, de mai à septembre**, avec un vent particulièrement sec (humidité de 35 à 55%) et brûlant, comme l'harmattan : **le Khamsin, soufflant de l'ouest**, donc de l'intérieur des terres, en juillet et août.

A 2.2.- TEMPÉRATURES

À Djibouti, les températures moyennes mensuelles s'échelonnent **de 25°C en janvier à 37°C en juillet** avec un minimum de 20°C et un maximum de 45°C sous abri. La température est d'autant plus supportable qu'on s'élève plus en altitude et que l'air est plus sec.

A 2.3.- PLUVIOMÉTRIE

La pluviométrie est celle d'un climat désertique. De 1970 à 1990, il est tombé en moyenne **201 mm de pluie par an**. Ces pluies, **très irrégulières et très concentrées dans le temps**, sont réparties essentiellement sur les mois de février à mai et d'octobre à novembre.

A 3 - APERÇU HISTORIQUE

L'histoire de Djibouti - plusieurs fois millénaire (présence humaine attestée il y a 1,5 M d'années) - témoigne de l'intérêt porté à cette "terre de rencontres et de passages", débouché naturel des provinces éthiopiennes de l'Abyssinie et du Choa, convoitée depuis des siècles par les puissances étrangères, tout d'abord régionales - Égypte, Empire éthiopien, Empire ottoman - puis européennes - France, Italie, Grande-Bretagne.

Ainsi, dès **1862**, la France s'installait à Obock au terme d'un traité d'amitié et d'alliance. C'est en 1888 que la colonie fut définitivement délimitée, devenant en **1896** la "**Côte Française des Somalis**". En 1892, sa capitale fut transférée à "Ras Jaboutil", qui offrait une rade plus abritée et plus propice au développement d'un grand port.

En 1899 sont remblayés les passages entre les plateaux madréporiques de Djibouti, du Marabout et du Serpent. Le **développement du port** se fait en plusieurs étapes à l'ouest des plateaux de Djibouti, puis du Marabout. Des salines sont créées à l'ouest, puis à l'est de la presqu'île de Djibouti, occupant 450 hectares en 1935, avant la récession puis la disparition de cette activité.

La Compagnie Impériale des Chemins de Fer Éthiopiens démarre en 1897 la construction de la **ligne de chemin de fer** Addis Abeba - Djibouti, ouverte en 1917 par la Compagnie du Chemin de Fer Franco-Éthiopien, après bien des avatars.

Devenue un espace de d'échanges commerciaux intenses, dotée d'une monnaie forte indexée sur le dollar des États-Unis, la République de Djibouti a accédé à l'**indépendance le 27 juin 1977**. Depuis une dizaine d'années, les moyens de communication du pays se sont développés et modernisés, notamment le port à conteneurs, l'aéroport international et le réseau de télécommunications (câble sous-marin Sea-me-we).

A 4 - DÉMOGRAPHIE

A 4.1.- GÉNÉRALITÉS

La Corne de l'Afrique est dominée par des populations parlant des langues couchitiques (Somalie, Érythrée et Djibouti à plus de 95%). Les langues officielles sont l'arabe et le français ; les langues parlées incluent également l'afar et le somali. Les habitants de Djibouti se répartissent entre les principaux groupes suivants :

- les **Afars** (ou Danakil), dans le Nord et l'Ouest du pays
- les **Somalis**, dans le Sud du pays
- les **Arabes** (environ 10 000 habitants, en général d'origine yéménite)
- les Européens (environ 10 000 habitants, essentiellement Français).

La population djiboutienne, avec un taux de croissance naturel annuel de l'ordre de 3%, est passée de 86 000 habitants en 1935 à **508 500 en 1991** (chiffre provenant de l'enquête inter censitaire de mars 1991) ; la densité est de 22 habitants/km². L'immigration en provenance des pays voisins aurait entraîné de 1983 à 1991 un taux de croissance global de l'ordre de 6,1% par an. Il y avait en 1993 30 000 réfugiés déclarés (dans les camps), et environ 100 000 non déclarés ; 60% sont Somaliens, 40% Éthiopiens.

La taille moyenne des ménages est de 6,61 personnes ; plus du quart des ménages comptent 9 personnes ou plus, ce qui dénote une assez forte fécondité. La population djiboutienne est caractérisée par sa jeunesse : 41 % sont âgés de moins de 15 ans, alors que le 3ème âge (60 ans et plus) ne représente que 3,5 %. L'espérance de vie moyenne est de 50 ans.

A 4 2.- POPULATION URBAINE

Le territoire de Djibouti est divisé en **cinq** circonscriptions administratives, les **districts** (autrefois nommés cercles), dont les chefs-lieux sont : Djibouti, Ali-Sabieh, Dikhil, Obock et Tadjourah. La population résidant en milieu urbain (capitale et chefs-lieux de districts) représente plus des 3/4 (76,6 %) de la population totale du pays. Les deux tiers de la population du pays résident dans l'aire métropolitaine de Djibouti où sont concentrées la plupart des activités et des administrations du pays.

La capitale a vu sa population passer de 58 000 habitants en 1960 à environ **400 000 en 1995**, avec un taux de croissance de l'ordre de 5 % par an, ce qui nécessite actuellement de loger chaque année 18 000 habitants nouveaux. A lui seul, le quartier de Balbala a absorbé plus de la moitié de la population supplémentaire entre 1983 et 1988. On compte un peu moins de 7 personnes par ménage dans la capitale.

A 5 - ÉCONOMIE NATIONALE

A.5.1.. GÉNÉRALITÉS

L'étroitesse et l'aridité du territoire, ainsi que le manque de ressources propres, ont assigné à l'économie de Djibouti un développement reposant sur les **activités tertiaires** (échanges, services et transit), avec pour fers de lance le Port autonome et le Chemin de Fer. **L'extraversion de l'économie** djiboutienne la rend particulièrement dépendante de la conjoncture extérieure, et surtout de celle des deux grands pays voisins, l'Éthiopie et la Somalie.

Le grand principe qui préside à toute l'activité économique du pays est celui du **libéralisme** économique ; ainsi la libre circulation des biens, des services et des capitaux présente pour les investisseurs des avantages non négligeables (absence de quotas, encouragement des opérations d'import-export...).

A.5.2. CARACTÉRISTIQUES DE L'ÉCONOMIE DJIBOUTIENNE

D'après la classification des Nations Unies, la République de Djibouti fait partie du groupe des Pays les Moins Avancés (PMA).

- ***Une économie de services***

L'économie présente des caractéristiques très différentes des normes africaines : la production agricole est très faible et représente avec l'élevage et la pêche moins de 3 % du PIB. La part des activités de production et de soutien à la production reste faible (18% du PIB) par rapport à celle des services au sens large.

Le secteur privé est peu dynamique, et l'on constate une hypertrophie croissante du secteur tertiaire : les 2/3 du PIB en 1991 contre 59% en 1984 ; en 1987, le secteur public (administration et entreprises para publiques) représentait 50% des emplois.

- ***Une économie extravertie***

Le taux de couverture des importations par les exportations n'est que de 8% en 1991. Les agents économiques étrangers (essentiellement l'Armée française) apportent une contribution majeure à l'économie du pays, notamment par des phénomènes de redistribution.

L'activité économique est très vulnérable, car trop dépendante de facteurs exogènes au pays, qui échappent donc au pouvoir de décision local ; c'est le cas des secteurs du commerce, des transports, des banques ou de l'immobilier de luxe ; même l'Administration tire une part importante de ses ressources de dons étrangers et de taxes à l'importation.

- ***Une répartition inégale des revenus***

Les revenus mensuels des ménages urbains nationaux sont en moyenne de 840 US\$, avec de fortes disparités : 19,3% des ménages ont des revenus supérieurs à 1 000 US\$, et 20,4% ont des revenus inférieurs à 200 US\$.

Le pouvoir d'achat moyen est inférieur à ce que la valeur du PIB par tête (de l'ordre de 715 US\$) pourrait laisser supposer, car la nécessité de tout importer maintient élevés les niveaux des prix, grevés par les coûts de transport (fret et assurance, taxes à l'importation).

- ***Des facteurs de production à coût élevé***

Le prix de l'énergie (entièrement importée) est pénalisant ; l'eau est rare, donc chère. On constate de plus un manque de qualification de la main-d'œuvre locale, dont le coût est au demeurant renchéri par un niveau général des prix élevé et par une législation sociale avantageuse, ainsi qu'une mauvaise adéquation entre les besoins du marché du travail et le système éducatif.

Il est difficile d'évaluer l'importance du secteur informel, qui peut absorber près des 3/4 de la main d'œuvre non qualifiée ; le taux de chômage est estimé en 1991 à 43,5% de la population active.

- ***Des atouts à valoriser***

Si les procédures administratives manquent de souplesse, en revanche l'existence d'un code des investissements incitatif, d'une zone franche portuaire, d'un régime fiscal libéral et du système de télécommunications internationales le plus performant du continent africain sont des facteurs positifs.

On remarque de plus l'existence d'un système bancaire moderne et très développé, avec une monnaie librement convertible sur les marchés de changes internationaux, ainsi qu'une ouverture sur l'extérieur facilitée par l'appartenance de Djibouti à la Z.E.P., aux pays A.C.P. et à la Ligue Arabe.

A 53.- POLITIQUES ET TENDANCES ÉCONOMIQUES

L'avenir économique du pays est lié à l'évolution des activités du Port Autonome International de Djibouti et du Chemin de fer djibouto-éthiopien, véritables fers de lance de cette économie.

- ***Activités portuaires :***

Les installations portuaires sont d'un niveau techniquement satisfaisant ; les travaux récents (agrandissement et informatisation du terminal containers, remblaiement pour zone de stockage) doivent permettre de faire face à une augmentation de trafic. En dépit du poids d'une main d'œuvre peu rentable, le Port de Djibouti est en bonne position pour concurrencer des ports comme Assab, Mogadiscio ou Mombasa. L'expansion du Port implique cependant une stratégie commerciale agressive :

- élargissement de sa zone géographique traditionnelle d'activité, compte tenu des crises traversées par ses partenaires traditionnels (Éthiopie, Somalie) ;
- développement du rôle de port d'éclatement pour la redistribution des flux de marchandises à destination des pays du Golfe et de l'Afrique de l'Est ;
- création d'un "pavillon libre" djiboutien.

- ***Activités ferroviaires :***

Depuis 1981, le Chemin de Fer Djibouto-Éthiopien (CDE) est exploité par un Établissement public bi-national, au sein duquel les deux pays entrent à parts égales.

Compte tenu des problèmes constatés depuis quelques années (vieillesse du matériel, baisse du trafic, déficit faute d'autonomie de fixation des tarifs), la France vient de financer un programme de réhabilitation du CDE, qui porte sur quatre volets : renouvellement ou remise en état du matériel roulant, remise en état de la chaîne ballast, mise en place d'un système de communication efficace et, enfin, formation continue du personnel.

L'objectif est de faire passer le trafic annuel de marchandises de 210 000 T à 350 000 T d'ici deux ans, et de restaurer à moyen et long terme l'ancienne capacité de trafic de 500 000 T/an.

Incidence des conflits régionaux et internes :

Les conflits éthiopien et somalien ont provoqué dans ces pays une baisse de ressources en devises, donc du trafic d'import-export par les ports étrangers ; ils ont fait peser sur notre pays (essentiellement sur sa capitale) le fardeau de dizaines de milliers de réfugiés.

- **Du côté éthiopien**, l'aide alimentaire aux réfugiés s'est toutefois traduite par une hausse conjoncturelle du tonnage de marchandises générales transitant par Djibouti : 1,5 millions de tonnes en 1991, contre 5 à 700 000 tonnes les années précédentes.
- **La guerre en Somalie** a fait chuter le volume du trafic avec la région Nord de ce pays. L'aéroport de Djibouti a connu toutefois une fréquentation accrue.
- **La "crise du Golfe"** s'est traduite par un accroissement de trafic du Port et de l'aéroport, mais également par une hausse du prix des hydrocarbures, une chute de trafic pour Air Djibouti, ainsi que par le blocage des projets à financements koweïtiens et irakiens.
- **Les conflits internes** qu'a vécus la R.D.D. de novembre 1991 à décembre 1994 ont entraîné une montée en puissance des dépenses militaires au détriment des investissements productifs ou des réalisations sociales, des dégâts importants dans certains centres urbains, un déséquilibre budgétaire et un endettement accru du pays, des problèmes de démobilisation dans l'armée et de rattrapage scolaire, etc.

B - LE CONTEXTE URBAIN

B 1 HISTORIQUE DU DÉVELOPPEMENT URBAIN À DJIBOUTI

À la fin du 19^{ème} siècle, la France, pour bénéficier d'un **port** pour les navires transitant par le canal de Suez, s'installe sur le territoire devenu aujourd'hui la République de Djibouti. La ville de **Tadjourah** jouissait alors d'une certaine prospérité basée sur le commerce des esclaves avec la péninsule arabique. C'est **Obock** qui sera choisie comme capitale du comptoir français. Mais cette situation ne durera que de 1884 à 1892. En effet, trouvant à Ras Jaboutil (lieu inhabité, sinon par quelques pêcheurs d'origine somali et yéménite), un site plus propice qu'Obock au développement d'un **port en eau profonde**, bien protégé des vents d'Est dominants, le gouverneur Lagarde, décida d'y transférer la capitale de la Côte Française des Somalis. **La ville de Djibouti était née.**

À la vocation première de Djibouti de port de relâche ou de soutage sur les lignes de l'Océan Indien et de l'Extrême-Orient, devait s'ajouter celle d'**ouverture maritime** de la capitale éthiopienne et des régions avoisinantes, par la décision de la réalisation du **chemin de fer Djibouti-Addis Abeba**. Le projet sera achevé en 1917.

L'activité économique engendrée par le port et le chemin de fer devait entraîner une **sédentarisation des populations nomades et pastorales** et un afflux des populations des pays avoisinants. Deux agglomérations se créent : **Ali Sabieh** sur la ligne du chemin de fer et **Dikhil** sur la piste qui mène à Addis Abéba.

La tendance à l'exode vers Djibouti et, dans une moindre mesure, vers les centres urbains secondaires se perpétue aujourd'hui car, d'une part, l'aridité du climat ne laisse pas espérer, un développement significatif de l'agriculture et de l'élevage, d'autre part les pays voisins connaissent depuis plusieurs décennies une grande instabilité politique et économique.

Ainsi, **plus des deux tiers** de la population de la République de Djibouti (soit 400 000 personnes) **réside dans la capitale**. Le taux d'accroissement annuel de la population de Djibouti-ville est estimé actuellement aux alentours de 4,5%. Si l'on ajoute les urbains que sont les habitants des chefs-lieux des districts d'Ali Sabieh, Dikhil, Tadjourah et Obock, la **population urbaine représente plus des trois quart de la population totale**.

Dans un tel contexte, **la gestion harmonieuse et efficace du développement urbain revêt une importance économique et sociale considérable** et mérite que l'État y affecte une part très importante des ressources qu'il peut mobiliser.

Ce tableau, rapidement brossé de l'historique de l'urbanisation de la République de Djibouti, ne serait pas complet si l'on omettait de signaler l'existence de la petite ville d'**Arta**, située à une cinquantaine de kilomètres de la ville de Djibouti et à 700 mètres d'altitude. Son sort est directement lié à celui de la capitale puisqu'elle fut créée par des européens, civils et militaires, voulant échapper à la rigueur du climat côtier, pendant l'été torride (à une époque où la climatisation n'existait pas). Aujourd'hui, Arta est un lieu privilégié pour les résidences secondaires de la bourgeoisie de la capitale, et abrite également des camps militaires et des équipements tels que le Centre d'estivage de l'Armée française, l'École Hôtelière, l'Observatoire de Géophysique. Signalons également qu'**Ali Sabieh**, à 95 km. de la capitale, attire aussi des investissements de résidences secondaires d'habitants de Djibouti.

B 1 1.- LA VILLE DE DJIBOUTI

Le site sur lequel s'est édifié la ville de Djibouti est constitué de **petites îles** : plateaux de Djibouti, Serpent, Marabout, Héron, et d'une **plaine alluviale inondable**, le tout émergeant d'un **vaste plateau madréporique**, limité au sud par l'oued Ambouli.

Peuplée en 1900 de 15 000 habitants, l'agglomération a connu, jusqu'à la seconde guerre mondiale, une lente augmentation de sa population, puis une diminution pendant la guerre, due au blocus anglais, et enfin, une **croissance importante, de la fin de la guerre à nos jours**.

Le Gouverneur Lagarde va faire construire sa résidence (actuelle Présidence de la République) à la pointe nord-ouest du plateau de Djibouti et le premier port aux marchandises et aux passagers s'établira au pied du palais. Plus tard, un port au charbon puis aux hydrocarbures sera aménagé à l'ouest du plateau du Marabout. Puis un quai sera construit sur l'épave d'un navire échoué, le "Fontainebleau", plus au nord. On le reliera par une jetée de 700 mètres au quartier du Marabout. C'est à partir de cette digue et de ce quai, que s'est développé le port actuel.

La gare du chemin de fer sera très naturellement installée dans le prolongement du port, à l'ouest du plateau du Serpent.

Le plateau de Djibouti va recevoir le **centre commercial**, les plateaux du Serpent et du Marabout les **quartiers résidentiels** européens. L'îlot du Héron sera réservé aux **installations militaires**. Dès 1899 les cordons reliant les différents plateaux sont remblayés, ce qui permet l'installation des **services administratifs** sur le cordon reliant le plateau de Djibouti et celui du Serpent.

Les deux premiers quartiers de la capitale, le Plateau de Djibouti et le Plateau du Serpent, sont très différents de styles et de fonctions, mais ils ont la particularité de présenter chacun une grande homogénéité.

Le plateau de Djibouti, quartier commercial, comporte un réseau dense d'avenues, rues, ruelles et places conçues selon une trame orthogonale. Le bâti est construit dans un **style arabisant, ou dans un style mixte mauresque et indien**, témoignage de l'origine de la première population commerçante de la ville. Les constructions sont en murs épais de moellons de calcaire madréporique, extraits des hauts fonds coralliens avoisinants, hourdés au mortier de chaux (elle-même obtenue à partir des déchets de madrépores). Les rez-de-chaussée abritent des commerces et les étages, dont les ouvertures sont munies de persiennages ou de "musharabieh", sont dévolus à l'habitation. Les avenues, les places et les rues principales sont bordées de **galeries couvertes à arcades**. Certaines avenues et places sont plantées d'alignements d'arbres. Certains bâtiments sont des repères prestigieux, tels la **Mosquée** principale avec son minaret, ou le **District de Djibouti** qui ferme l'une des extrémités de la **place du 27 Juin**, la plus célèbre de la ville, où se trouvait le fameux café : "Le palmier en zinc".

Le plateau du Serpent, ancien quartier résidentiel européen, est construit sur un plateau madréporique en forme de fer à cheval, que les remblais successifs ont transformé en une couronne dont le centre, en dépression, sert d'aire de jeux. Faible densité de **villas aux jardins ombragés** dans un style colonial français du début du siècle, de part et d'autre de larges rues, sont les principales caractéristiques de ce quartier. Deux équipements essentiels bordent ce quartier : la gare et l'hôpital central (Peltier) auxquels est venu s'ajouter récemment l'hôtel "Sheraton".

C'est sur la **plaine alluviale, difficile à drainer**, que vont se développer les **quartiers "indigènes"**, très denses, obéissant à une trame pré-établie de ruelles et d'avenues, connus aujourd'hui comme les "anciens quartiers". Le **statut d'occupation** de ces quartiers était **"provisoire"**, et il n'était pas autorisé d'y construire en dur.

À l'est et à l'ouest de ces quartiers se développent des **salines**, qui couvriront jusqu'à 450 hectares en 1935, mais qui seront désaffectées par la suite, lorsque les coûts de production ne seront plus compétitifs sur le marché mondial.

À partir des années 60, l'Administration lance des programmes de **cités populaires** sur une soixantaine d'hectares : cités du Stade, d'Einguela, d'Arhiba, du Progrès, FNS.

Dans les années 70, des **quartiers résidentiels** nouveaux se développent : "Lotissement du Héron", par remblai sur la mer, à l'est de la digue reliant le Marabout à l'îlot du Héron, et au nord de la zone aéroportuaire (Ambouli, quartier Aviation, Gabode). Une zone industrielle est également créée à l'est des anciens quartiers, dans le secteur de Boulaos.

B 1 2.- BALBALA

Fin 1966, un barrage militaire est installé sur le passage de l'oued Ambouli pour empêcher les populations de continuer à s'installer sur la plaine alluviale. C'est ce qui provoque la création spontanée sur les collines basaltiques de **Balbala**, d'un caravansérail autour duquel va se développer un bidonville. A l'indépendance, en 1977, le barrage est levé, et très vite, les Autorités prennent conscience de la nécessité d'agir sur le bidonville pour en faire un véritable quartier urbain, et, à terme, l'intégrer à la cité. L'ensemble de cette politique apparaît dans le Schéma Directeur de 1983, qui prend acte également du fait qu'une fois les 230 hectares de réserves foncières des Salines Est et Ouest seront occupés, la seule extension urbaine possible sera l'Ouest de Balbala. **Balbala est ainsi promis à un grand avenir.**

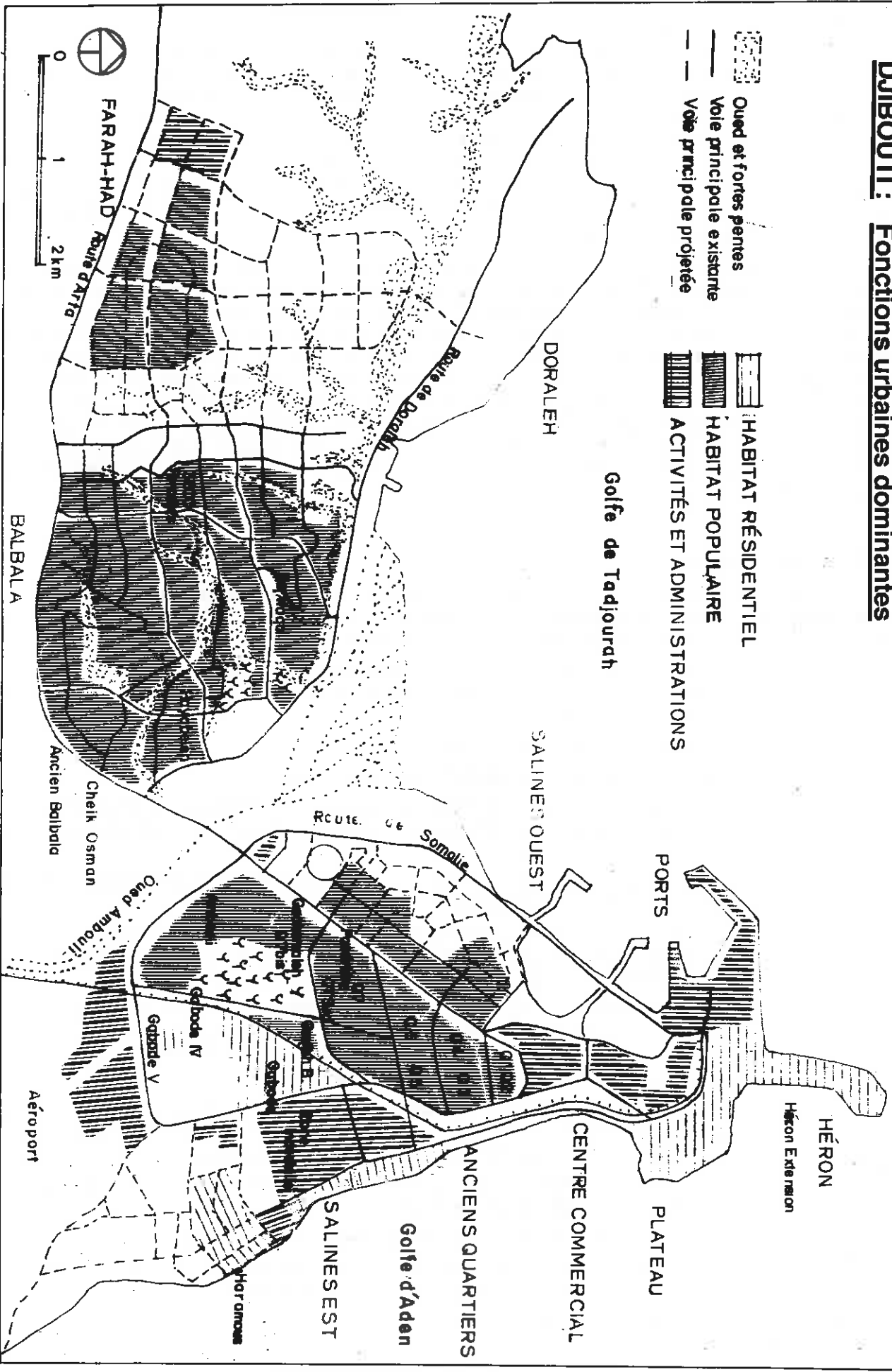
Des actions classiques, furent menées : **introduction de réseaux urbains** : voiries, eau, électricité, éclairage public, téléphone ; des **équipements** : écoles primaires puis secondaires, moquées, dispensaires, pompiers, service postal, marchés, banque de quartier ; des titres fonciers sont délivrés. Les actions ne s'arrêtent pas là ; une volonté se fait jour de **diversifier l'origine sociale de la population de Balbala** par l'introduction de classes moyennes : réalisation de logements de fonctionnaires, en location-vente (Cité Cheik Osman, cité "140 logements"). Une autre volonté affirmée est celle de **dépasser le simple rôle de "banlieue-dortoir"** et pour cela, **introduire des emplois administratifs et industriels**. Cette politique n'en est qu'à ses débuts, symbolisée par la présence à Balbala du Parc à matériel et de la Base Technique du Ministère des Travaux Publics, de l'Urbanisme et du Logement et d'une annexe du Service Technique du District de Djibouti.

B 1 3.- CONCLUSION

Tentons, en conclusion, de dresser un **bilan de l'héritage d'un siècle de développement urbain à Djibouti**, en classant les divers quartiers de la capitale, par types d'habitat et fonctions urbaines dominantes exercées. Il pourrait s'établir, ainsi :

1. Le Centre Commercial ancien, sur le Plateau de Djibouti, bordé par des équipements importants : Présidence, Marché, marché artisanal, Lycée d'État, Assemblée Nationale.
2. Les quartiers résidentiels, de standing :
 - Anciens : Plateau du Serpent, Plateau du Marabout
 - Nouveaux : Lotissements Aviation, Ambouli, les "Gabode" (I à V), Marabout extension, quartier du Héron et "Héron extension" et, tout récemment le lotissement "Haramous".
3. Le quartier administratif, dit "la Plaine", de part et d'autre du cordon reliant le Plateau de Djibouti et le Plateau du Serpent.
4. Les grands équipements structurant que sont la zone Portuaire, la Gare et la zone du chemin de fer, la Zone Franche, la Zone Industrielle Sud, les champs d'antennes de la STID et de l'OPT, les camps militaires français et nationaux, les cimetières.
5. Les "Anciens Quartiers" : Quartier 1 à 7, 7bis, Ambouli et Djebel, majoritairement occupés par des ménages à revenus modestes, mais dont une partie de la population a acquis, au cours des décennies une aisance économique et sociale. Les grandes avenues qui séparent les quartiers comportent des commerces importants.
6. Les cités d'habitat social et les lotissements pour bas et moyens revenus : Arhiba, Einguela, Cité du Stade, Cité Progrès, Gachamaleh, FNS, auxquelles on peut ajouter les cités "Cheik Osman, Hayableh et 74 logements "fonctionnaires" situées à Balbala.
7. Le vieux centre de Balbala, qui a intégré les premières populations du quartier périphérique et des équipements essentiels.
8. Les lotissements sociaux récents de Balbala : Barwaqo et 3600 parcelles.
9. Les lotissements d'urgence, dont les occupants sont de nouveaux urbains, comparables à la population d'origine des "Anciens Quartiers".

DJIBOUTI : Fonctions urbaines dominantes



B 2 - LA PROBLÉMATIQUE DU DÉVELOPPEMENT URBAIN À DJIBOUTI

Les choix stratégiques du développement urbain de Djibouti vont découler des **particularités de la situation de la capitale**, qui constituent les contraintes ou les atouts de son développement harmonieux.

B 2 1.- LA DÉMOGRAPHIE ET LA PRÉDOMINANCE DE LA CAPITALE

En faisant l'hypothèse vraisemblable d'un taux moyen d'augmentation de la population de la zone métropolitaine de la capitale de 4% l'an, environ, pour la période 1996-2000, ce sont en moyenne, **2 500 ménages nouveaux** qu'il faudra loger, **chaque année**, dans la capitale. De plus, **Djibouti est une ville-État**. En recherchant les moyens d'animer la vie économique et sociale des centres urbains de l'intérieur, on peut, sans doute, fixer des populations dans ces centres et soulager ainsi la capitale, mais il serait illusoire d'espérer, dans le contexte physique et économique qui est celui de la République de Djibouti, contrecarrer la **prédominance absolue de la ville de Djibouti**.

B 2 2.- CONTRAINTES PHYSIQUES

La principale contrainte physique de la capitale est due à l'implantation d'une grande partie de l'habitat, dont des quartiers parmi les moins favorisés, dans une **plaine alluviale inondable, difficile à drainer**, surtout dans un contexte climatique caractérisé par des précipitations rares mais abondantes et extrêmement concentrées dans le temps. Cette situation concerne également les zones encore utilisables après remblai des salines est (entre la zone industrielle et la zone aéroportuaire) et des salines ouest (entre la nouvelle route de Venise et la route d'Arta), qui représentent, à ce jour, 230 hectares, et dont l'aménagement est rendu coûteux par la nécessité d'y réaliser des **remblais** d'une hauteur moyenne de 1 mètre environ, et un **réseau délicat d'évacuation des eaux pluviales** vers la mer.

Le relief de plateau basaltique strié de petits oueds s'écoulant vers la mer qui est celui de **Balbala**, principale zone d'extension de la ville de Djibouti, est un **élément favorable**, pour ce qui concerne **l'écoulement des eaux pluviales**. Cependant, la **dureté du sol** renchérit l'implantation des réseaux enterrés, et même des réseaux superficiels.

Il faut également citer parmi les contraintes physiques, les risques de catastrophes naturelles auxquelles est soumise la ville de Djibouti. Le premier d'entre eux est lié à la fréquence de **secousses sismiques** importantes dont il faut tenir compte pour toutes les constructions, le second est celui lié à la proximité de l'**oued Ambouli** dont un débordement récent (21 novembre 1994) a inondé 70% de la partie basse de la ville.

B 2 3.- LA SITUATION FONCIÈRE

La **situation est favorable** pour l'État, **sur le plan foncier**. La Puissance Publique possède, en effet, la grande majorité des zones naturelles d'extension de la capitale (Salines est et ouest, plateau marin, ouest de Balbala), et des centres urbains de l'intérieur.

Les terres gérées par l'État djiboutien se divisent en deux catégories :

- **le domaine public de l'État**, inaliénable et constitué d'éléments naturels (rivages, cours d'eau) et artificiels (servitudes d'utilité publique, emprises des grandes infrastructures d'utilité publique).
- **Le domaine privé de l'État**, constitué des terres n'entrant pas dans la catégorie précédente ou n'appartenant pas à des personnes privées, c'est-à-dire de terres immatriculées au nom de l'État, ou de **terrains vacants et sans maître**.

En zone urbaine, on distingue :

- les **terrains lotis**, qui peuvent être aliénés, par concession provisoire assortie d'un cahier des charges fixant les conditions de mise en valeur. La concession provisoire devient **titre foncier définitif**, une fois la mise en valeur achevée.

- les **terrains non lotis**, sur lesquels les Districts peuvent attribuer des **Permis d'Occupation Provisoire (POP)**, ne permettant à leurs bénéficiaires de bâtir que des constructions légères et précaires.

B 2 4.- LA PRODUCTION DE MATÉRIAUX DE CONSTRUCTION

Djibouti est fortement **dépendante des importations** pour son approvisionnement en **matériaux de construction**. La **valeur ajoutée locale**, pour ce qui concerne la construction, est **faible**, tant pour les matières premières que l'énergie et la main-d'œuvre. Les matières premières dont dispose Djibouti pour la construction sont limitées à la **Pierre basaltique**, l'**argile** et le **calcaire** pouvant servir à la production de **chaux**.

B 2 5.- PATRIMOINE ARCHITECTURAL ET URBANISTIQUE DU CENTRE-VILLE

L'ensemble architectural et urbanistique constitué par les **quartiers historiques** du centre de la ville de Djibouti se dégrade, et, lorsque des bâtiments finissent par menacer ruine, il ne reste plus qu'à accepter leur démolition. Or, le centre de Djibouti concentre la plus grande partie du passé visible du pays. **Sa préservation revêt un intérêt culturel primordial**. En effet, la construction d'une Nation s'appuie sur son histoire. Et il est, sans doute, encore plus important pour Djibouti de préserver les moindres témoins de son passé, car son histoire, en tant qu'entité, est courte dans le temps, et donc peu fournie, et que son unité nationale est en train de se forger.

B 2 6.- PATRIMOINE BÂTI DE L'ÉTAT

L'État possède un patrimoine bâti important constitué par les bâtiments abritant les services publics, les équipements et 371 logements. L'entretien de ce patrimoine a connu ces dernières années des problèmes. Les causes sont à rechercher dans les **difficultés de trésorerie** qu'ont connues les finances publiques, mais aussi dans un **manque de rigueur dans la gestion des tâches d'entretien**. Le patrimoine bâti de l'État représente un capital qui, si il venait à disparaître, demanderait un effort insurmontable pour être reconstitué. Un entretien régulier est dans le temps beaucoup moins coûteux que des réhabilitations ou des reconstructions successives. Il faut donc adopter une **rationalisation des tâches d'entretien**, et se donner les moyens techniques et financiers d'un suivi dans le temps des fonctions d'entretien.

B 2 7.- ENTRETIEN DES INFRASTRUCTURES URBAINES

On constate une dégradation des infrastructures urbaines. Cette situation a plusieurs raisons principales :

- Une mauvaise utilisation par les usagers. En effet, des déchets solides sont déversés dans les réseaux d'évacuation des eaux pluviales ou des eaux usées, des eaux vannes sont déversées dans le réseau des eaux pluviales, des ordures ménagères ou des branches et feuillages sont déposés sur les trottoirs, des caniveaux sont creusés sur des voies non revêtues pour évacuer des eaux ménagères des particuliers, des actes de vandalisme sont perpétrés, etc.
- La faiblesse des ressources financières des organismes publics en charge leur entretien, dues aux difficultés budgétaires et de trésorerie de l'État.
- Des carences dans l'organisation en régie des tâches d'entretien.

B 2 8.- RÉALISATION DES INFRASTRUCTURES SECONDAIRES

Dans de nombreux lotissements nouveaux, les infrastructures secondaires et tertiaires connaissent des difficultés de réalisation. En effet, dans de nombreux cas, la réalisation des réseaux, entamée par la Puissance Publique, a dû être interrompue, faute de moyens financiers. Il s'en suit une réalisation partielle des infrastructures, au gré des interventions individuelles des propriétaires privés, sans coordination d'ensemble. Dans une telle situation, le coût global, final, a toutes les chances d'être plus élevé, pour un résultat médiocre et avec des conséquences néfastes pour l'écoulement futur des eaux pluviales, notamment, nécessitant, par la suite une intervention coûteuse de la collectivité pour corriger les défauts. Il y a deux raisons possibles à cette situation :

- soit la **récupération des coûts** n'a pas été prévue, dans le prix du mètre carré cessible, au moment de la vente des parcelles, par le Service des Domaines qui a la tâche de fixer ce prix.
- soit ce coût a bien été prévu dans le prix des lots, mais l'État, à cause de ses **problèmes de trésorerie** n'est pas en mesure de mettre les fonds à disposition du Maître d'Ouvrage, pour lui permettre de réaliser les travaux, avant que les nouveaux propriétaires ne mettent en valeur leurs lots.

B 2 9.- RÉALISATION DES INFRASTRUCTURES PRIMAIRES.-

Il n'est pas possible de récupérer directement les coûts de réalisation et d'entretien des infrastructures primaires non marchandes sur les attributaires des parcelles d'habitat, car cela rendrait le prix des terrains prohibitif. La récupération des coûts des infrastructures primaires ne peut se faire que par le biais de la fiscalité : budget général de l'État ou taxes spécifiques affectées.

B 2 10.- ORIENTATION DE L'ÉPARGNE DES MÉNAGES VERS L'HABITAT.-

Il s'agit de l'accès au crédit au logement des ménages à bas revenus. Deux problèmes se posent :

- les prêts à l'amélioration des logements existants ou à la construction de logement neufs sont essentiellement des crédits à long et moyen terme. Or, l'organisme mis en place pour assurer cette fonction auprès des ménages à bas revenu, la Banque de Développement de Djibouti (**BDD**), a des difficultés à se procurer, en quantité suffisante et à des taux suffisamment bas les ressources nécessaires pour satisfaire la demande.
- le second problème, est celui des garanties sur les prêts. Seul l'emploi salarié est considéré comme garantie suffisante pour l'octroi d'un prêt, ce qui exclut, les bénéficiaires potentiels du secteur informel (important à Djibouti), de possibilité d'accès au crédit au logement.

B 3 - LE CADRE INSTITUTIONNEL EXISTANT

B 3 1.- LES ORGANISMES INSTITUTIONNELS

Les principales institutions concernées directement par la mise en œuvre de la politique du développement urbain sont les suivantes :

- *Le Ministère des Travaux Publics, de l'Urbanisme et du Logement (MTPUL) :* Il est constitué de **deux directions** :

- *La Direction de l'Urbanisme et du Logement (DUL),* chargée d'**élaborer la politique du développement urbain et de coordonner sa mise en œuvre.** À ce titre, la DUL **planifie** le développement urbain : exécute ou fait exécuter toutes **les études urbaines** : études générales, études de lotissements, assainissement ou aménagements urbains particuliers. Elle élabore la réglementation de l'urbanisme. Elle contrôle le respect des lois et règlements, en matière d'urbanisme et de construction, en instruisant les dossiers de permis de construire et d'autres permis et autorisations, en contrôlant les chantiers privés de construction de bâtiments. La DUL a en outre la responsabilité du **patrimoine immobilier de l'État** (études des constructions neuves et entretien du parc bâti).
- *La Direction des Travaux Publics (DTP)* a, pour ce qui concerne l'urbain, la responsabilité de la **réalisation** et de l'**entretien des chaussées et du réseau d'assainissement.** À ce titre, elle contrôle les travaux de tous les aménagements urbains, à l'exception des lotissements neufs (dévolus à la DUL). Elle contrôle également les matériaux de construction et de remblai, par un de ses services, le Laboratoire du Bâtiment et des Travaux Publics.

- *Le District de Djibouti et les quatre Districts de l'intérieur.*

À Djibouti, il n'existe pas de municipalités élues. Cela tient à la difficulté de décentraliser dans un pays de type "ville-État", où la capitale concentre la très grande majorité des activités économiques. L'organisation administrative est basée sur une division du territoire en **cinq districts**. Chaque district est placé sous l'autorité d'un **Commissaire de la République, Chef du District**, nommé par le Président de la République et placé sous la tutelle du *Ministre de l'Intérieur*.

Le **District de Djibouti** comporte lui-même trois arrondissements urbains, sur la presqu'île, deux arrondissements suburbains à Balbala et deux postes administratifs ruraux dépendant eux-même des deux arrondissements suburbains. L'évolution de Balbala devra conduire à retirer l'adjectif "suburbain" à ses deux arrondissements qui deviendront des arrondissements urbains, de plein droit.

En matière de gestion technique de la capitale, le District de Djibouti assure le **nettoyage** général, l'entretien des trottoirs, des chaussées non revêtues et des places publiques, la **gestion des marchés** et la **collecte et le traitement des ordures ménagères**.

En matière de gestion foncière, le District de Djibouti est autorisé à délivrer des **permis d'occuper provisoires (POP)** dans les secteurs non lotis. Il intervient aussi dans la délivrance des permis de construire et autres autorisations instruits par la DUL.

Enfin, le District de Djibouti intervient dans la circulation routière et délivre les permis de conduire et les cartes grises.

Le District et ses arrondissements sont, parmi les institutions concernées par le développement urbain, **les plus proches des populations.** Cela rend le District incontournable dans les opérations de décasements ou de sensibilisation des habitants à la préservation des infrastructures ou de toute autre opération dans laquelle l'adhésion des citoyens est souhaitable, voire indispensable.

- *Le Ministère de l'Intérieur et de la Décentralisation,* est concerné, à un second titre, à la mise en œuvre de la politique du Développement Urbain, puisqu'il est responsable de la **réflexion sur la décentralisation et la déconcentration de l'État**, en matière de gestion des collectivités territoriales.

- *Le Service de l'Enregistrement, des Domaines et du Timbre*, dépend du Ministère des Finances et de l'Économie Nationale. Il assure l'attribution, le bornage et l'enregistrement des titres fonciers, ainsi que la mise à jour des plans cadastraux.

Le rôle du service des Domaines est très important à Djibouti, puisque l'État possède la **quasi totalité des réserves foncières** permettant l'extension de la capitale et des villes secondaires. La **responsabilité** d'utiliser ces **réserves** dans l'intérêt général revient au **Service des Domaines** puisque c'est lui qui vend les terrains devenus urbains aux particuliers qui les mettent en valeur.

- *La Direction des Finances* du Ministère des Finances et de l'Économie Nationale, est également concernée par le secteur du Développement urbain et de l'Habitat, compte tenu de sa responsabilité sur la **fiscalité** et la **répartition budgétaire**, et également du fait que la **gestion des logements des fonctionnaires** lui revient.
- *Le Bureau des Projets Urbains (BPU)*, après avoir été l'agence de gestion du premier Projet de Développement Urbain de Djibouti, (PDUD 1), est chargé de la **gestion** de l'exécution de l'actuel deuxième projet, le **PDUD 2**. Il est rattaché au Premier Ministre, lui-même président du Comité interministériel des projets urbains.
- *La Société Immobilière de Djibouti (SID)*, principal promoteur des projets d'**habitat social**, placé sous la tutelle de la Présidence de la République, et dont le Ministre des Travaux Publics, de l'Urbanisme et du Logement définit les grandes orientations et les grands objectifs, est une société d'économie mixte, ayant donc la personnalité morale et l'autonomie financière. La SID détient des **réserves foncières** importantes.
- *La Banque de Développement de Djibouti (BDD)*, société d'économie mixte, ayant donc le même statut que la SID, et placée sous la tutelle de la Présidence de la République joue un rôle important pour le financement de l'habitat. Ses ressources financières proviennent essentiellement du placement à des taux bonifiés des excédents de trésorerie des organismes de prestations sociales et des établissements para-publics. Environ **50% des prêts de la BDD** sont consacrés au **secteur de l'habitat** (voir plus loin le Chapitre "Financement de l'Habitat).
- *L'Office National des Eaux de Djibouti (ONED)*, Établissement Public de l'État à caractère Industriel et Commercial (ÉPIC), est donc dotée de l'autonomie financière.
- *L'Électricité de Djibouti (EDD)*, a le même statut que l'ONED.
- *La Direction du Plan et de l'Aménagement du Territoire*, est rattachée au Premier Ministre.
- *Le Service de l'Hygiène et de l'Épidémiologie*, est rattaché au Ministère de la Santé Publique et des Affaires Sociales.

D'autres services sont concernés, à un titre moindre, par la mise en œuvre de la politique du Développement Urbain :

- *Le Ministère de la Défense Nationale*, qui a organisé un système de prélèvement obligatoire des salaires des militaires, en vue de la construction de logements, et qui, en outre, détient des réserves foncières importantes.
- *Le Ministère de l'Éducation Nationale, le Ministère de la Santé et le Ministère de la Jeunesse, des Sports et des Affaires Culturelles*, qui sont maîtres d'ouvrage d'**équipements** importants et disposent de leurs propres outils de planification.
- *La S.T.I.D. (Société de Télécommunications Internationales de Djibouti)*, qui dispose de réserves foncières importantes dans la capitale.

En ce qui concerne le secteur privé, un certain nombre d'organismes participent, de fait, à la mise en œuvre de la politique du Développement urbain. Ce sont : les banques commerciales privées, qui accordent des crédits pour la construction de logements de standing, les promoteurs privés, dont le principal est une société à capitaux saoudiens, au départ, et, bien entendu, les entreprises de construction locales et étrangères.

B 3 2.- LES COMMISSIONS ET ORGANISMES INTER-ADMINISTRATIFS

Un certain nombre de commissions inter-ministérielles, de comités ou d'organismes inter-administratifs sont concernés par la mise en œuvre du développement urbains. Les principaux sont les suivants :

- *Le Comité Consultatif de l'Urbanisme, de l'Habitat, de l'Assainissement et de l'Hygiène*, constitué de tous les acteurs principaux du secteur urbain et présidé par le Ministre des Travaux Publics, de l'Urbanisme du Logement. L'arrêté l'instituant donne la liste des projets sur lesquels il doit être obligatoirement consulté. Notons que ce Comité donne un avis sur toutes les questions importantes ayant trait au développement urbain, mais qu'il **n'est pas chargé de formuler une politique**, et qu'il n'a, comme son nom l'indique, pas de pouvoir décisionnel. Ses recommandations sont cependant très généralement suivies d'effet, car l'étendue de sa composition lui donne une autorité de fait dans le domaine urbain.
- *Le Comité Inter-ministériel pour les Projets Urbains*, présidé par le Premier Ministre, institué en 1984, est l'instance collégiale de décision et de suivi des PDUD I et II. Notons que, pour ce qui concerne le financement des deux projets, il a été créé un fonds spécial du Trésor, géré par le *Comité de Gestion du Fonds de Développement Urbain*, présidé par le Ministre des Finances.
- *La Commission de la Propriété Foncière*, présidée par le Secrétaire Général du Gouvernement, donne un avis sur les affaires domaniales et régularise les problèmes juridiques, en appliquant la réglementation en vigueur, mais n'est pas chargée de l'élaboration d'une politique foncière.
- *La Commission Nationale d'Hygiène et de Sécurité*, contrôle l'hygiène et la sécurité des établissements recevant du public.
- *La Commission des Monuments naturels et des Sites*.
- Enfin, deux commissions, n'ayant pas d'existence juridique, animent les différentes actions d'aménagement de la ville et, plus particulièrement les actions liées aux PDUD. Il s'agit de la *Commission des Aménagements Urbain*, et de la *Commission Inter-services* qui se réunissent, au District de Djibouti, sous la présidence du Commissaire de la République, Chef du District de Djibouti et regroupent l'ensemble des acteurs participant aux actions abordées, à l'ordre du jour.

C - INDICATEURS ET TENDANCES

C 1 - INDICATEURS - RÉSUMÉ-SYNTÈSE

C 1 1.- DONNÉES DE BASE

La population de la République de Djibouti peut être estimée à partir de l'enquête démographique intercensitaire de 1991 à près de 620.000 habitants en 1995. L'aire métropolitaine de la capitale accueille à elle seule les deux tiers de cette population, soit environ 400.000 habitants. Avec des taux de croissance de l'ordre de 6% jusqu'en 1991, 4,5% au-delà, le pays comme la ville de Djibouti connaissent un accroissement rapide, qui est la conséquence d'une forte immigration conjuguée à une fécondité élevée (le ménage moyen comprend près de 7 personnes).

L'aire métropolitaine couvre près de 4.000 hectares dont 60% sont urbanisés. Environ 35% de la surface urbanisée (1300 hectares) est occupée par l'habitat, soit une densité résidentielle moyenne élevée d'environ 300 habitants à l'hectare. La plus grande partie des surfaces d'habitat (95%) est occupée de manière régulière dans des zones planifiées où les emprises des grandes infrastructures sont préservées. Un peu plus de la moitié des logements (54%) sont occupés par leurs propriétaires.

La distribution des revenus mensuels montre une forte concentration de ménages (50%) dans les tranches comprises entre 168 US\$ et 562 US\$. Les ménages consacrent en moyenne un quart de leurs revenus au logement, un peu moins d'un tiers à l'alimentation ; la part des dépenses pour la fourniture de l'énergie est également très importante, celle relative à l'eau plus modérée. Le P.I.B. par habitant est de l'ordre de 715 US\$.

C 1 2.- INDICATEURS URBAINS

C 1 2.1.- Développement socio-économique

Le sous-emploi des populations en âge d'activité est un phénomène très important : environ 43,5% des actifs sont sans emploi ; les personnes ayant des activités informelles représentent environ 40% des actifs.

La maladie reste une des causes principales de la mortalité, notamment pour les femmes enceintes (7,4 décès pour 1000 naissances) et les enfants en bas âge (11%). L'espérance de vie à la naissance ne dépasse pas 50 ans.

La scolarisation des enfants dans le primaire est de 50% de la classe d'âge et 27% dans le secondaire, avec un déséquilibre important qui pénalise les filles (38,6% de filles en secondaire) et les adultes (39% sont analphabètes).

La présence de réfugiés, principalement en ville, est un facteur important de persistance de problèmes sociaux spécifiques ; leur population varie en fonction de la conjoncture régionale entre 7% et 11% de la population totale.

C 1 2.2.- Infrastructures

La quasi-totalité des ménages ont accès à l'eau potable par un moyen quelconque ; 40% par un raccordement individuel, 50% par borne fontaine, dérivation ou revente par un voisin, 10% sont alimentés par des camions citernes. On estime à 64% les ménages qui ont accès à l'énergie électrique pour leurs besoins domestiques.

Les conditions d'assainissement des eaux usées sont mauvaises : 15% des logements sont raccordés à un réseau public en mauvais état ; près des 3/4 sont dotés d'un assainissement individuel, qui fonctionne mal dans les quartiers bas de la ville en raison de l'affleurement de la nappe phréatique.

C 1 2.3.- Transports

La marche à pied est le moyen de déplacement le plus fréquent. Les voitures individuelles représentent 41% des modes de transport utilisés pour les déplacements quotidiens. Les transports collectifs sont assurés par des minibus privés représentant 19% des déplacements. Le prix des carburants est élevé et les ménages consacrent en moyenne 9% de leurs revenus au transport.

C 1 2.4.- Gestion de l'environnement

La protection de l'environnement naturel maritime n'est pas assurée convenablement puisqu'on estime à seulement 5,2% la quantité des eaux usées traitées. Le reste est rejeté en mer. On estime que 65% de la population bénéficie d'un ramassage plus ou moins régulier des ordures ménagères. La décharge unique contrôlée de la Doua, faute d'entretien, est devenue une décharge à ciel ouvert.

Lors des inondations de 1994 provoquées par les crues de l'Oued Ambouli, le nombre de logements partiellement ou entièrement endommagés est estimé à au moins 18.500 (6.500 en durs, 12.000 en planches) ; environ 136.000 personnes ont été touchées, et le coût total des dégâts est de l'ordre de 200 M. US\$.

C 1 2.5. - Autorités locales

Ce sont les Districts (5 pour tout le pays), placés sous l'autorité directe du Ministre de l'Intérieur et dirigés par des Commissaires de la République, qui font office d'autorités locales. Leurs principales sources de revenus proviennent du Trésor National, pour lequel ils jouent le rôle d'agents de recouvrement.

En 1995, les dépenses en salaires du District de Djibouti ont représenté 93% de son budget ordinaire. Les dépenses d'investissement sont arrêtées par le Budget National et représentent à peine 10% de l'ensemble du budget "municipal". Le District de Djibouti dispose d'un revenu par habitant de l'ordre de 17,6 US\$ (pour moitié en provenance de dons extérieurs) ; les dépenses d'investissement, pour les trois dernières années, ont représenté moins de 1 US\$ par habitant. L'essentiel des services urbains sont actuellement fournis par les pouvoirs centraux.

C 1 2.6.- Indicateurs de logement

a) Logements abordables et adéquats

Les coûts de construction des logements sont élevés (six fois le revenu médian annuel des ménages pour un logement en dur, deux fois et demi pour un logement en matériaux légers), du fait de la part prépondérante des matériaux importés et du coût élevé de la main d'œuvre. Les loyers représentent près de 40% des dépenses des ménages locataires.

La surface médiane habitable est faible. 62% des habitants vivent à plus de 2 personnes par pièce. Environ 34% des logements sont construits en dur, les autres sont construits en bois et tôle. Un peu plus de 50% des ménages sont propriétaires du logement qu'ils occupent.

b) Fourniture en logements

L'effet multiplicateur de l'aménagement foncier est de l'ordre de 2,5. Dans l'agglomération de Djibouti, près de 80% des transactions foncières sont formelles ; il se construit chaque année 1 logement formel pour 1000 habitants. L'investissement annuel total dans le logement représente à peu près 28% du P.I.B. Le coût de construction d'une maison en dur est relativement élevé (370 US\$ / m² construit). Il faut en moyenne 2 mois pour obtenir un permis de construire. La durée moyenne de construction est de l'ordre de 6 à 13 mois, suivant les aléas des divers arrêts de chantiers.

C 2 - LES TENDANCES

C 2.1.- LA STRUCTURE DE L'ÉCONOMIE

Le secteur primaire, en dehors de l'élevage qui occupe 80% de la population rurale, ne pourra pas absorber une croissance soutenue de la population dans l'intérieur du pays. C'est pourquoi des mesures spécifiques devront être prises en matière d'équipements sociaux et de fourniture de services élémentaires dans les centres urbains de l'intérieur, afin de réduire l'exode rural.

Compte tenu d'un secteur primaire marginal (moins de 3% du PIB), d'un secteur secondaire lié aux besoins de la population locale (1/5^e de la richesse intérieure), l'économie de la RDD restera basée dans les années à venir sur les activités tertiaires. Le secteur informel continuera à jouer un rôle important en tant que volant d'absorption du chômage.

L'économie djiboutienne, fortement extravertie, sera toujours dépendante de la conjoncture extérieure. Les potentialités principales du pays sont liées au renforcement de l'intégration de son économie dans le système économique régional, notamment par le développement de ses installations portuaires, aéroportuaires et ferroviaires dans leurs structures, leurs équipements et leur fonctionnement (productivité).

C 2.2.- LE PRODUIT INTÉRIEUR BRUT

Entre 1988 et 1992, le taux de croissance annuel du P.I.B. a été en moyenne de 4% ; compte tenu d'un accroissement annuel de la population de 6% sur la même période, le revenu par habitant aurait baissé. Trois indices confirment le recul de l'activité économique : la baisse des activités du port et du chemin de fer dans des proportions sensibles, la baisse des activités des entreprises privées liée à l'accumulation des arriérés de l'État et la baisse des activités bancaires.

C 2.3.- LES POLITIQUES D'AJUSTEMENT

Les tensions de trésorerie des finances de l'État ont nécessité la négociation d'un programme d'ajustement structurel pour maintenir les grands équilibres macro économiques.

L'État s'engagera à interrompre ses emprunts à l'extérieur pendant 5 ans et à faire évoluer son rôle : le développement économique s'appuiera en priorité sur la promotion du secteur privé et sur la libéralisation de certains secteurs productifs.

Ces mutations entraîneront d'une part une baisse de la capacité des pouvoirs publics à investir, notamment dans les secteurs non directement productifs comme les infrastructures urbaines, d'autre part une réduction de la part des emplois de la fonction publique : ceux-ci représentent actuellement le tiers des emplois salariés du secteur tertiaire, lequel draine près de 90% de la population active.

Suite aux accords de paix passés avec le FRUD, il faudra trouver à court terme une solution à la démobilisation de 9 000 militaires et à l'intégration dans l'administration de plusieurs centaines de civils. D'autre part, il conviendra d'exercer un contrôle plus strict sur l'immigration en provenance des pays voisins.

Dans les actions d'accompagnement, la priorité sera donnée à l'assistance aux populations les plus défavorisées et aux activités à fort coefficient de main-d'œuvre, génératrices d'emplois non spécialisés. On espère que la politique de planning familial qui est en cours de mise en place permettra, à terme, de faire fléchir le taux de croissance naturel.

*(voir en annexe II, à la fin du document les
"INDICATEURS DÉTAILLÉS")*

CHAPITRE III

BILAN ET EFFICACITÉ DES POLITIQUES URBAINES

A. PRODUCTION D'HABITAT ET URBANISATION

page : 24

B. FINANCEMENT DE L'HABITAT

page : 34

C. GESTION DES VILLES

page : 38

D. GESTION DE L'ENVIRONNEMENT

page : 42

E. STATUT ET RÔLE DES FEMMES

page : 50

F. GROUPES SOCIAUX VULNÉRABLES ET EMPLOI

page : 56

A.- PRODUCTION D'HABITAT ET URBANISATION

Il s'agit, ici, de décrire les actions de développement urbain et d'habitat en République de Djibouti depuis la **Conférence de Vancouver en 1976**. Tout d'abord, un état succinct de la situation en 1977 est donné. Puis les périodes suivantes sont traitées : 1977-1983, correspondant à l'élaboration du SDAU de la capitale par la "Cellule d'Urbanisme et d'Habitat" ; 1984-1991 et 1992 à aujourd'hui, correspondant aux deux PDUD. Pour les deux dernières périodes, les PDUD sont décrits ainsi que tous les autres projets exécutés pendant la même période.

A 1 - LA SITUATION EN 1977.-

Djibouti a accédé à l'indépendance en Juin 1977, un an après la conférence "HABITAT" de Vancouver.

À la veille de l'indépendance, donc, nous sommes en présence d'une capitale **en plein essor démographique** puisqu'elle est passée de 30 000 habitants en 1950 à 150 000 habitants, environ. Tous les "anciens quartiers", 1 à 7, Ambouli, Djebel et 7bis, existent et obéissent à la même logique : trame structurante, statut d'occupants provisoires des habitants, interdiction de construire en "dur", infrastructures sommaires et drainage des eaux pluviales insuffisant. Aux portes de la ville, **Balbala** est un bidonville spontané, occupé par une population récemment sédentarisée. Enfin, la **Société Immobilière de Djibouti (SID)** vient d'achever la construction d'un **important parc de logements locatifs de plus de 1 250 unités**. Et le Port a construit une cité de 258 logements pour les dockers, la "Cité Arhiba" (1967).

Un **Plan Directeur d'Urbanisme (PDU)**, établi par l'équipe "STEINBACH", a été approuvé en **1968**. Il se base sur une prévision de 80 000 habitants, à terme, répartis dans un périmètre urbain limité au sud par l'oued Ambouli et opte donc pour un fort développement de la presqu'île.

A 2 - DE L'INDÉPENDANCE, EN 1977, AU PDUD I, EN 1983.-

Le Gouvernement de la jeune République de Djibouti, conscient de l'**importance d'un développement urbain harmonieux** dans un pays caractérisé par un accroissement rapide des populations urbaines et une économie de services concentrée sur une "ville-État", va, avec l'aide de la Coopération Française et d'autres bailleurs de fonds, se donner les moyens de définir une politique à la hauteur des enjeux.

L'essor de la ville va dépasser rapidement le domaine d'intervention du PDU de 1968. Un outil, la "**CELLULE D'URBANISME ET D'HABITAT**", placée sous la tutelle de la Présidence de la République, est alors créé, et sera chargée principalement de réaliser un **Schéma Directeur d'Aménagement et d'Urbanisme (SDAU)**. **Le SDAU est approuvé en 1985**. Il prend acte de l'extension logique du développement de l'agglomération vers **Balbala**, en prévoyant une extension de la ville jusqu'à Doraleh, tout en préservant le sud de la RN1, à cause des captages d'eau douce de l'Office National des Eaux de Djibouti. Le SDAU de 1985, toujours en vigueur, prévoit l'extension de la ville jusqu'en 2015, avec une population prévue de 550 000 habitants et 2 200 hectares consacrés à l'habitat. Le SDAU de 1985 prévoit aussi des récupérations sur la mer, notamment aux Salines-Ouest, à la Siesta et au Héron. La Commission Consultative d'Urbanisme (CCU) a jugé ces extensions excessives puisqu'en juin 1991, elle a décidé d'amender le SDAU, dans le sens d'une réduction de certaines de ces zones et d'une suppression de certaines autres.

Le **SDAU** servira de base à l'élaboration du **PREMIER PROJET DE DÉVELOPPEMENT URBAIN DE DJIBOUTI (PDUD I)**, puis du PDUD II. Tous les autres projets élaborés et exécutés de cette période à ce jour, constituent, tout comme les deux PDUD une concrétisation progressive du SDAU.

Parallèlement, l'État lance des opérations de **lotissements** et de **construction de logements pour les fonctionnaires**.

A 2.1.- LES LOTISSEMENTS

Deux types de lotissements sont réalisés :

1. les lotissements classiques, dans lesquels on trouve des parcelles pour l'habitat "social", d'autres, pour l'habitat de "moyen standing" et d'autres, enfin, pour l'habitat de "standing". Toutes les infrastructures sont prévues et leur coût est récupéré dans le prix d'achat des parcelles. Des terrains sont réservés pour les équipements publics : Mosquées, écoles primaires et secondaires, marchés, dispensaires, terrains de jeux, etc.
2. Les lotissements dits "**d'urgence**" : Il s'agit de parcelles équipées très sommairement. Les occupants reçoivent un permis d'occupation provisoire, gratuit, ne les autorisant à n'y édifier qu'un logement précaire. Le parcellaire correspondant est cependant étudié avec soin par la DUL, afin de rendre possible ultérieurement la réalisation des infrastructures. Les occupants obtiendront, alors un titre foncier, ouvrant droit à la construction d'un logement en dur, moyennant une redevance qui couvrira le coût des infrastructures.

Dans la première catégorie, ce sont 9 lotissements totalisant **1150 parcelles d'habitat** qui sont réalisées pendant cette période, dont 414 parcelles pour l'habitat social, 529 pour le moyen standing et 192 pour le haut standing (voir tableau ci-après).

Dans la deuxième catégorie, à Balbala, 2 lotissements d'urgence sont réalisés, représentant **2 523 parcelles**.

A 2.2.- LES LOGEMENTS CONSTRUITS PAR L'ÉTAT

Il s'agit de la construction de 120 logements financés par l'État et lui appartenant destinés à loger des ayant-droits, fonctionnaires nationaux ou coopérants et 296 logements destinés à la **location-vente à des fonctionnaires (cité Cheik Osman, à Balbala)**, financés conjointement par le Fonds Saoudien et le Fonds Koweïtien. Un fonds alimenté par les recettes de la location-vente est destiné à réaliser d'autres opérations similaires.

A 3 - LE DÉVELOPPEMENT URBAIN DE 1984 À 1991.-

A 3.1. - LE PDUD I.-

Le PDUD I est basé sur une stratégie s'articulant sur **quatre grands axes** :

1. **amélioration des conditions de vie dans les quartiers existants ;**
2. **aménagement de parcelles viabilisées et de nouveaux logements ;**
3. **atténuation des risques dûs à des catastrophes naturelles ;**
4. **amélioration du dispositif institutionnel.**

A 3.1.1. AMÉLIORATION DES CONDITIONS DE VIE DANS LES QUARTIERS EXISTANTS.

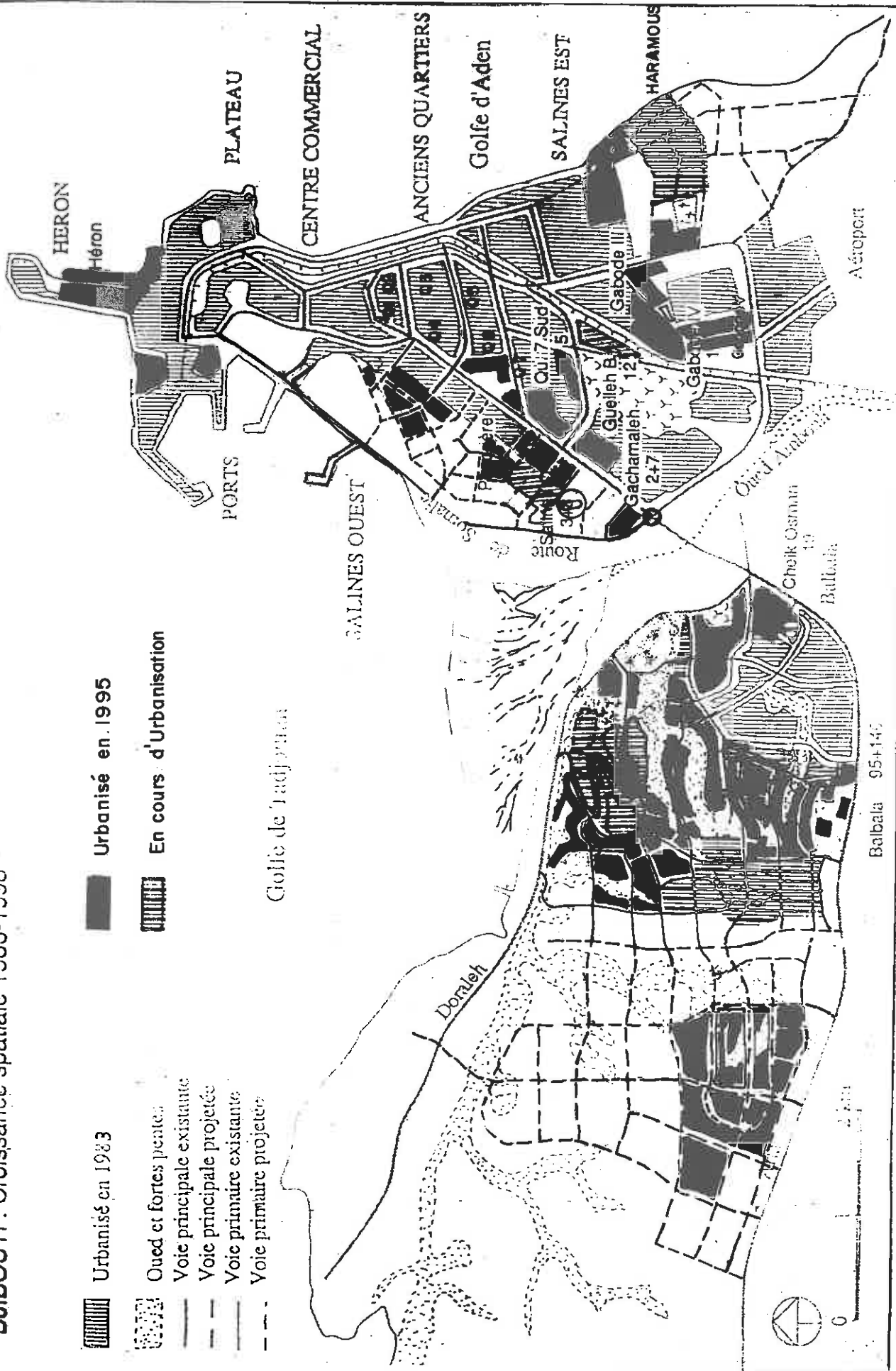
Le Projet a porté sur trois des "anciens quartiers", les Quartiers 3, 5 et 6, et sur la partie de Balbala appelée "Vieux Balbala". Les actions sont de trois ordres : 1) renforcement des infrastructures, 2) sécurité foncière, 3) crédit au logement.

RENFORCEMENT DES INFRASTRUCTURES

Concernant **les quartiers 3, 5 et 6**, le renforcement des infrastructures a consisté à :

- reconstituer le réseau viaire et désenclaver certaines parcelles par des décasements, des reculs de façades.
- réhabiliter ou créer des infrastructures : création d'un drainage des eaux pluviales, renforcement des réseaux d'eau, d'électricité ainsi que d'éclairage public.

DJIBOUTI : Croissance spatiale 1983-1998



Concernant le **“Vieux Balbala”**, le projet a consisté à :

- élargir et aménager le réseau viaire ;
- installer les réseaux d'alimentation en eau et en électricité ainsi que l'éclairage public ;
- organiser un système de collecte des ordures ménagères ;
- construire un marché.

SÉCURITÉ FONCIÈRE

La transformation des Permis d'Occupation Provisoire (POP) en Titres Fonciers définitifs a été considérée comme essentielle pour engager les populations de ces quartiers dans un processus d'amélioration de leurs logements. Une procédure simplifiée a été instituée : la cession amiable.

La cession amiable.- Les terrains situés dans les secteurs d'intervention du PDUD relèvent du domaine privé de l'État, non immatriculé (terres vacantes et sans maître). Pour éviter la lourde procédure d'immatriculation, d'approbation du parcellaire et d'attribution des lots, il a été instauré, le 17/10/83, une procédure dite de **“cession amiable”**, applicable aux zones couvertes par le PDUD. Assortie du **“permis de construire simplifié”**, cette procédure raccourcit considérablement le circuit d'attribution et de mise en valeur des lots, et l'adapte aux possibilités modestes de la majorité des acquéreurs des lots concernés.

Le produit de la cession comporte le prix du foncier plus le coût des infrastructures. Ce dernier est versé à un fonds créé à cet effet, le **Fonds de Développement Urbain (FDU)**. Ce fonds est destiné à rembourser les prêts de l'État qui ont financé l'opération ou à d'autres investissements dans le domaine du développement urbain. Le prix du foncier est compris entre 8,5 et 14 \$ le m², pour les quartiers et entre 1,7 et 5,5 \$, le m² pour Balbala. Le prix des infrastructures est de l'ordre de 10 \$ le m², ce qui amène le prix d'une parcelle moyenne de 110 m² entre 2 040 et 2650 \$, dans les quartiers et entre 1 300 et 1700 \$, à Balbala.

Afin d'inciter les détenteurs de POP des zones couvertes par le PDUD à transformer leurs titres d'occupation en titres fonciers définitifs, il a été institué une redevance annuelle dont doivent s'acquitter ceux qui n'ont pas, dans un délai d'un an, constitué un dossier de demande de cession amiable. Le paiement de la redevance annuelle se fait pendant trois ans, au maximum ; passé ce délai, si un dossier de cession amiable n'est toujours pas constitué, la déchéance des droits du détenteur du POP sur le lot est prononcée. Le montant de la redevance annuelle est compris entre 170 et 240 \$.

CRÉDIT À L'AMÉLIORATION DE L'HABITAT

Il s'agit d'offrir des prêts aux nouveaux détenteurs de titres fonciers leur permettant d'améliorer leurs logement ou de reconstruire “en dur”. 100 prêts à la construction de logements neufs d'un montant moyen de 9700 \$, et 300 prêts à l'amélioration du logement d'un montant moyen de 2800 \$ ont ainsi été octroyés dans le cadre du projet. La **Caisse de Développement de Djibouti (CDD)**, aujourd'hui devenue BDD, est chargée de la mise en œuvre de ces prêts. Elle devient ainsi l'organisme privilégié du crédit à l'habitat social (voir plus loin le chapitre sur le Financement de l'Habitat).

FINANCEMENT DES OPÉRATIONS

Concernant les **quartiers 3, 5 et 6**, le financement était assuré par les bailleurs suivants : IDA, USAID, État djiboutien, CFD, FAC.

Le projet couvre **46 ha.** et touche une population de **44 000 personnes**. Le coût par habitant est de **180 \$ U.S.**

Concernant le **“Vieux Balbala”**, le financement était assuré par les bailleurs suivants : IDA, USAID, État djiboutien, CFD, FAC.

Le projet couvre 105 ha. et touche une population de 30 000 personnes. Le coût par habitant est de 10 \$ U.S.

Notons que le traitement des voies et l'éclairage public étaient financés par le Gouvernement italien et que l'alimentation en eau était financée par la BAD, hors PDUD.

RÉSULTATS

Concernant **les quartiers 3, 5 et 6**, le résultat a été très positif pour ce qui concerne l'amélioration des conditions de vie. Cependant des insuffisances ont été constatées :

- certains détails d'exécution sont peu satisfaisants ;
- le problème de drainage en aval n'est pas solutionné, un collecteur primaire n'ayant pas été inclus dans le projet ;
- la maintenance a été sous-estimée ;
- la récupération des coûts n'atteint que 50%.

Concernant le **"Vieux Balbala"**, le résultat est satisfaisant.

A 3.1.2. AMÉNAGEMENT DE PARCELLES VIABILISÉES ET DE NOUVEAUX LOGEMENTS.

Il s'agit d'un lotissement appelé "Cité Wadajir". Le maître d'ouvrage est la Société Immobilière de Djibouti (SID). Le lotissement comporte **176 parcelles** : 70 parcelles nues, pour du moyen standing et des commerces, et **106 parcelles avec un logement construit pour de l'habitat social**. Les logements sont évolutifs, c'est-à-dire qu'ils sont conçus de sorte à permettre un agrandissement futur. Coût de l'opération 1,8 M.US\$. Prix de vente d'une parcelle nue : 6 000 US\$; prix de vente d'une parcelle avec logement : 15 000 à 24 000 US\$, selon la taille de la parcelle et le nombre de pièces.

A 3.1.3. ATTÉNUATION DES RISQUES DUS À DES CATASTROPHES NATURELLES.

Il s'agit de la construction d'une digue sur la rive nord de l'oued Ambouli, d'une longueur de 1 200 mètres. Le coût de réalisation est de 600 000 \$.

A 3.1.4. AMÉLIORATION DU DISPOSITIF INSTITUTIONNEL.

Sur le plan institutionnel, le projet vise à :

- mieux clarifier les rôles des intervenants en coordonnant mieux les actions de maîtrise d'ouvrage et de maîtrise d'œuvre : création du **Comité Interministériel pour le Projet de Développement Urbain**, placé sous l'autorité de la **Primature**, consultation plus fréquente du Comité Consultatif de l'Urbanisme, de l'Habitat, de l'Assainissement et de l'Hygiène (CCU) ;
- simplifier les procédures nécessaires à la cession foncière ainsi qu'à la mise en valeur des lots : voir le dispositif de la cession amiable et du permis de construire simplifié décrits au paragraphe A 3.1.1. ci-dessus ;
- réserver les fonds recueillis par la récupération des coûts des infrastructures des opérations de développement urbain pour la réalisation d'autres opérations : voir la création du Fonds de Développement Urbain (FDU) décrits au paragraphe A 3.1.1. ci-dessus.

Les sommes consacrées à ce volet s'élèvent à 3,8 M \$.

A 3.2. - LES AUTRES ACTIONS DE LA PÉRIODE 1984-1991.-

A 3.2.1.- DISPOSITIF INSTITUTIONNEL

En 1984, la Cellule d'Urbanisme et d'Habitat est dissoute. Une **Direction de l'Urbanisme et du Logement** est créée au Ministère des Travaux Publics qui devient ainsi le **Ministère des Travaux Publics, de l'Urbanisme et du Logement**. Les principales attributions de la DUL sont : l'élaboration et le contrôle de la politique du développement urbain et de l'Habitat, la maîtrise d'œuvre des études des opérations d'urbanisme, d'habitat et d'assainissement, le contrôle du respect des réglementations en matière d'urbanisme et de construction, et la maîtrise d'œuvre de la construction et de l'entretien des bâtiments publics.

A 3.2.2.- ÉTUDES GÉNÉRALES

Obock est doté d'un plan d'urbanisme en **1984**, les SDAU de **Dikhil** et d'**Ali Sabieh** sont approuvés en **1987**.

De **1986 à 1990** un **plan directeur d'assainissement** est établi pour servir de référence aux opérations actuelles et futures, en matière d'assainissement. Ce plan prévoit que l'assainissement individuel restera prépondérant. Il prévoit, en effet **un raccordement à l'égout de 11 % en 1992**, ce taux devant s'accroître à **16 % en 1997** et à **25 % en 2005**. En **1991**, les **études d'exécution** ont été réalisées sur un deuxième financement BAD. L'exécution des réalisations prévues par ce projet doit permettre la remise en état et le confortement des réseaux et des stations de relevage des eaux usées existants et la suppression de tous les rejets en mer grâce à une extension des réseaux et au raccordement de quelques quartiers.

En 1988, un document intitulé : **“ÉLÉMENTS POUR UNE POLITIQUE DE L'HABITAT ET DU DÉVELOPPEMENT URBAIN”** est produit par le bureau d'étude **“GROUPE HUIT”** sur un **financement PNUD CNUEH (Habitat)**. En 1990, le même bureau d'études produit, sur **financement de la Banque Mondiale**, **l'ÉTUDE DE FACTIBILITÉ DU SECOND PROJET DE DÉVELOPPEMENT URBAIN DE DJIBOUTI**.

A 3.2.3.- INFRASTRUCTURES PRIMAIRES

GRANDE MAILLE DE BALBALA :

Il s'agit d'une opération de préservation des grands axes primaires (emprises 40, 32 et 24m) et d'axes secondaires (emprises 15m) de la zone d'extension urbaine de Balbala. Les emprises ont été décapées les passages des oueds sont résolus par des radiers sommaires, une couche de roulement est exécutée sur les voies.

23 km de voies ont ainsi été exécutée sur financement du FAC, pour un coût de **700 000 \$ US**.

ASSAINISSEMENT :

De 1981 à 1986, **24km de collecteur**, dont 16k m en réseau séparatif et 8km en réseau unitaire, ont été réalisés, ainsi que six stations de relevage.

Un premier financement BAD a permis de construire de 1986 à 1990 une **station de traitement des eaux usées**, d'y raccorder une partie des égouts, d'aménager un périmètre agricole irrigué par les eaux épurées de la station.

ROUTE DE VENISE ET PONT D'ITALIE :

Sur financement du Gouvernement italien, le **“Pont d'Italie”**, qui franchit l'oued Ambouli est un progrès important dans l'intégration de Balbala dans l'ensemble urbain de la capitale.

La **“route de Venise”** rocade ouest de la ville est également un aménagement urbain important, notamment pour désengorger le centre-ville d'une part importante du trafic généré par le port et ceinturer la zone urbanisable des Salines Ouest.

Le pont a été mis en service en 1992, la route de Venise en 1994. Les coûts respectifs ont été de **8,5** et **21,5 M. US\$** soit un total de **30 M. US\$**.

A 3.2.4.- LES LOTISSEMENTS

Les deux mêmes types de lotissements rencontrés pendant la période précédente, à savoir, lotissements classiques pour toutes les couches sociales et lotissements d'urgence (voir parag. A 2.1. ci-dessus) sont réalisés :

9 lotissements classiques sont réalisés, totalisant **1186 parcelles d'habitat**, dont 639 pour l'habitat social, 316 pour le moyen standing et 231 pour le haut standing (voir tableau ci-après)

16 lotissements d'urgence, à Balbala, sont réalisés totalisant **2 877 parcelles** (voir tableau ci-après).

À ces données, il convient d'ajouter **800 parcelles** dans les villes d'**Ali Sabieh**, **Dikhil**, **Tadjourah**, **Obock** et **Arta**, en grande majorité en lotissements sommaires.

A 3.2.5.- CONSTRUCTION DE LOGEMENTS.-

32 logements ont été construits, sur financement de l'État djiboutien, pour loger des coopérateurs français. et **74 logements** ont été construits pour la location-vente à des fonctionnaires, à la cité Cheik Moussa, à Balbala, sur les fonds de récupération des 298 logements de la cité "Cheik Osman (voir paragraphe A 2 2 ci-dessus).

A 3.2.6.- RECHERCHES SUR LES MATÉRIAUX LOCAUX ET LE BIO-CLIMATISME.-

Compte tenu des coûts élevés des matériaux de construction et des conditions climatiques particulières à Djibouti (longues périodes de chaleur et d'insolation), diverses études de recherches ont été menées conjointement par la Direction de l'Urbanisme et du Logement (DUL) et l'Institut Supérieur d'Études et de Recherches Scientifiques et Techniques (l'ISERST)

Six maisons témoins sont construites à Balbala sur un financement FAC pour étudier la mise en œuvre et les **coûts comparatifs de divers matériaux locaux ou importés.**

Plusieurs **maisons bio-climatiques** et utilisant **des matériaux locaux** tels que la brique de terre crue compressée et stabilisée avec du ciment ou la pierre basaltique sont réalisées, conjointement, par la DUL et l'ISERST, sur financement US AID et FAC.

Huit logements sont construits avec des **briques en terre crue stabilisée**, dans le village d'**Atar** avec le concours de l'Association Française des Volontaires du Progrès (AFVP), sur financement du FAC.

Enfin, citons le concours financier apporté par la Banque de Développement de Djibouti (BDD) et par la Caisse Française de Développement (CFD) à une PME fabriquant des briques et d'autres produits de terre cuite, située au PK 20 de la RN 1.

A 4 - LE DÉVELOPPEMENT URBAIN DE 1992 À 1997.-

A 4.1. - LE PDUD II (1992-1997).-

Basé, tout comme le PDUD I sur la mise en œuvre du SDAU de 1985, le PDUD II reprend les mêmes axes d'actions que le premier, mais en ajoute de nouveaux. Le volume des investissements est plus important que pour le PDUD I, et le poids des apports de la Banque Mondiale est proportionnellement plus faible par rapport aux autres bailleurs. Le dispositif de mise en œuvre reste identique à celui du PDUD I.

Les opérations peuvent se regrouper sous **six grands axes d'action :**

- 1. amélioration des conditions de vie dans les quartiers existants ;**
- 2. lotissement de nouveaux sites d'habitat ;**
- 3. crédit au logement ;**
- 4. infrastructures primaires.**
- 5. amélioration du dispositif institutionnel.**
- 6. études générales destinées à préparer les actions post-projet.**

A 4.1.1. AMÉLIORATION DES CONDITIONS DE VIE DANS LES QUARTIERS EXISTANTS.

Concernant les **"anciens quartiers"**, le Projet porte sur les quartiers 1, 2, 4 et 7. Les études pour les Quartiers 7bis Ambouli et Djebel, sont financées, préparant ainsi de futures actions de réhabilitation.

Les actions sont les mêmes que celles qui ont été réalisées dans le cadre du PDUD I pour les quartiers 3, 5 et 6, mais les erreurs ou les insuffisances constatées dans le premier projet ont été corrigées. La récupération des coûts se fait également par le biais de l'achat des terrains et des redevance de POP versés au FDU, selon la procédure de cession amiable.

Le financement est assuré par les bailleurs suivants : le Fonds Européen de Développement (FED) pour les quartiers 4, 1 et 2 et IDA, OPEP et l'État djiboutien pour le quartier 7 et les études des quartiers 7bis, Ambouli Djebel, pour un montant total de **16,3 M.\$**. Le projet couvre **131 ha.** et touche une population de **80 000 personnes**, ce qui correspond à une dépense de **200 \$ par habitant.**

Concernant **Balbala**, le projet consiste en la création de 4500 mètres de voies de desserte, l'amélioration de 2500 m. de voiries existantes et un projet d'adressage et de panneautage des rues du quartier. La réalisation sera achevée en 1997.

Le projet rentrera dans la phase d'exécution des travaux au début de l'année 1996, pour un achèvement à la fin de 1997.

Les bailleurs de fonds insistent pour qu'un effort important soit accompli au niveau de la récupération des coûts, et donc du recouvrement de la redevance et la régularisation foncière des détenteurs de Permis d'Occupation Provisoire (POP).

A 4.1.2. LOTISSEMENT DE NOUVEAUX SITES D'HABITAT.

Il s'agit de deux projets, l'un à Balbala, appelé "lotissement 3 600 Parcelles", l'autre aux Salines Ouest, dans le prolongement de la "Cité Wadajir" du PDUD I.

Le projet de **Balbala** consiste en l'aménagement de **3 450 parcelles**. (l'étude de faisabilité prévoyait 3 600 parcelles, d'où son nom). L'aménagement comporte la réalisation de toutes les voies, avec revêtement des principales voies primaires, le réseau complet de drainage des eaux pluviales, le réseau d'eau potable, le réseau électrique MT et BT et l'éclairage public. Le financement est assuré par la Caisse Française de Développement (CFD) et le Fonds français d'Aide et de Coopération (FAC) pour des montants respectifs de 2,75 M.\$ et 1,4 M.\$, soit un total de **4,15 M.\$**. Il est prévu la récupération des coûts des infrastructures secondaires et tertiaires par la vente des parcelles et le versement au FDU de la part correspondante. Le projet rentrera dans la phase d'exécution des travaux au début de l'année 1996, pour un achèvement à la fin de 1997. Les travaux hors site comporte la réalisation d'un réservoir d'eau potable desservant l'ensemble de Balbala (voir paragraphe A 4.1.4. ci-dessous).

Le projet des Salines Ouest consiste en la viabilisation de **228 parcelles** avec remblaiement complet. Le Maître d'ouvrage est la Société Immobilière de Djibouti (SID). Le financement est assuré par la SID et l'État djiboutien pour des montants respectifs de 1,1 M.\$ et 0,2 M.\$, soit un total de **1,3 M.\$**. Le projet rentrera dans la phase d'exécution des travaux au début de l'année 1996, pour un achèvement à la fin de 1997.

A 4.1.3. CRÉDIT AU LOGEMENT.

Le projet prévoit l'octroi de **1000 prêts** d'un montant moyen de **5700 \$**.

A 4.1.4. INFRASTRUCTURES PRIMAIRES.

GRANDE MAILLE DE BALBALA :

Le Projet a intégré la réalisation d'une 2ème tranche de la Grande Maille de Balbala (voir ci-dessus, au paragraphe A 3.2.3. le projet FAC). Les objectifs sont les mêmes, et les mêmes normes ont été retenues. L'étendue de la zone couvre la totalité des prévisions du SDAU avec **46 km de voies**. Le financement est assuré par le Fonds français d'Aide et de Coopération (FAC) et l'État djiboutien pour des montants égaux de 0,3 M.\$, donc un total de **0,6 M.\$**. La réalisation sera terminée vers **nov. 1996**.

BÂCHE À EAU II DE BALBALA

Une nouveau réservoir d'eau, à Balbala, est prévu. Sa position lui permettra d'alimenter en gravitaire l'ensemble de la zone urbanisée, notamment les nouvelles zones urbanisées de Farah Had (PK 12 de la RN 1). Elle sera alimentée par une conduite de refoulement de l'actuelle bache à eau. Le financement est assuré par la CFD, dans les travaux "hors site" du lotissement "3600 parcelles" (voir paragraphe A 4.1.2. ci-dessus). Le montant s'élève à **1,18 M.\$**.

RÉSEAUX PRIMAIRES DE DRAINAGE DES EAUX PLUVIALES :

Le PDUD I n'avait pas prévu de réalisation de **réseaux primaires de drainage des eaux pluviales**. Ainsi les réseaux secondaires des quartiers 3, 5 et 6 ne trouvent pas d'exutoires satisfaisant vers la mer. Le PDUD II corrige cette anomalie par la réalisation de deux projets de réseaux primaires enterrés, l'un à l'**avenue 13** pour les quartiers 1, 2, 3, 4, 5 et 6, l'autre à l'**avenue 26** pour les quartiers 4, 5, 6 et 7. Celui de l'Avenue 13 est financé par la **CFD**, pour un montant de **4 M \$**, le second est financé par le Fonds Européen de Développement (**FED**), pour un montant de **7 M \$**. La réalisation sera terminée vers décembre 1996.

A 4.1.5. AMÉLIORATION DU DISPOSITIF INSTITUTIONNEL.

Le renforcement institutionnel concerne principalement un appui technique, en **fourniture d'experts, en moyens logistiques** (véhicules, équipement informatique et matériel de bureaux) et en **formations** (formations initiales et formations continues). Les sommes consacrées à ce volet s'élèvent à 3,4 M \$ (non compris les coûts des coopérants et les formations financées par la Coopération Française, comptabilisés ailleurs) et ont porté sur le **Service des Domaines**, le **Service Technique du District de Djibouti**, la **CDD**, la **SID**, la **DTP** la **DUL**.

Notons que l'équipement au Service des Domaines d'un **système d'informations géographiques**, appliqué aux informations cadastrales et domaniale, constitue un outil performant sur le plan de la dynamique de la politique foncière. Les formations nécessaires des agents nationaux font également partie du projet. Le système adopté est compatible avec les systèmes qui se mettent en place dans les autres services, ce qui permettra un gain de temps dans la circulation des informations spatiales et un meilleur contrôle de l'exécution des études d'urbanisme et du suivi des autorisations et permis (**voir le chapitre sur les "meilleures pratiques"**).

A 4.1.6. ÉTUDES GÉNÉRALES DESTINÉES À PRÉPARER LES ACTIONS POST-PROJET.

Il s'agit de deux études générales :

- la première porte sur l'évolution de la gestion des agglomérations urbaines dans le sens d'une **décentralisation ou d'une déconcentration** ;
- la seconde porte sur la **révision du SDAU de la capitale** et sur l'actualisation ou la création de **Plans Directeurs d'Urbanisme pour les Chefs-lieux des Districts de l'intérieur**. Ces études vont au delà d'une simple planification spatiale du développement futur des agglomérations urbaines, car elles s'accompagnent d'une analyse poussée du contexte économique et social débouchant sur des propositions concrètes d'actions prioritaires allant dans le sens d'une amélioration de la vie des populations à très faibles revenus et la création d'emplois.

Les deux études seront exécutées entre Janvier 1996 et décembre 1997.

A 4.2. - LES AUTRES PROJETS DE LA PÉRIODE 1991-1997.-

A 3.2.1.- RENFORCEMENT DU DISPOSITIF INSTITUTIONNEL

En 1993, le Ministère des Travaux Publics, de l'Urbanisme et du Logement s'est engagé, avec la **Direction Départementale de l'Équipement de la Charente (DDE 16)**, dans un **projet-pilote de compagnonnage** entre les deux institutions. Les axes d'action du Compagnonnage sont la **formation, le transfert de méthodes de gestion, l'appui technique**. Ils se concrétisent dans des envois de missions d'experts, des stages de formation, des envois de documentation, des séminaires de sensibilisation, des échanges culturels, etc.

A 4.2.2.- ÉTUDES GÉNÉRALES

Dans le cadre du Projet routier de la République de Djibouti, la BAD a financé un plan de circulation de la capitale et une étude détaillée de **20 kilomètres de voiries primaires urbaines**. Le financement est actuellement recherché pour la réalisation de certaines de ces voies.

A 4.2.3.- LES LOTISSEMENTS

Les deux mêmes types de lotissements rencontrés pendant les périodes précédentes, à savoir, lotissements classiques pour toutes les couches sociales et lotissements d'urgence (voir parag. A 2.1. ci-dessus) sont réalisés :

10 lotissements classiques sont réalisés, totalisent **2 666 parcelles d'habitat**, dont 1745 pour l'habitat social, 686 pour le moyen standing et 235 pour le haut standing (voir tableau ci-après).

10 lotissements d'urgence sont réalisés, à Balbala, totalisant **5 596 parcelles** (voir tableau ci-après).

A cela, il faut ajouter la **production de lotissements dans les villes secondaires** : un lotissement à Dikhil, deux lotissements à Ali Sabieh et 1 lotissements à Arta totalisant **1 100 parcelles d'habitat**, équipées sommairement. Les villes de Tadjourah et d'Obock n'ont pas réalisé de lotissement à cause des troubles dûs à la rébellion armée.

Les populations se sont réinstallées à Tadjourah et sont en cours de réinstallation à Obock. La demande de terrain devrait réapparaître et justifier dans les deux ans qui viennent la réalisation de nouveaux lotissements.

A 4.2.4.- CONSTRUCTION DE LOGEMENTS

Un promoteur privé la Société Saoudienne de Promotion Immobilière (S.S.P.I.) réalise un programme de construction de 400 logement dont 356 de moyen standing et 44 de haut standing.

La Coopération du **Grand Duché du Luxembourg** a réalisé **92 logements d'habitat social** à Balbala. Ce projet a été l'occasion d'expérimenter des méthodes nouvelles de construction susceptible d'améliorer le confort des habitations, notamment sur le plan thermique, sans augmenter le coût de construction.

Le **Fonds Saoudien de Développement (FSD)** finance un projet de **263 logements** au Salines Ouest, la Cité "Maka Almoukarama" destiné à des **populations aux revenus moyens**.

Un projet réalisé par le **District de Djibouti** et financé par le **Fonds d'Équipement des Nations Unis (FENU)**, avec l'appui technique du **CNUEH** et du **PNUD** à Djibout, prévoit la construction de **770 logements pour des ménages à revenus modestes**, à Balbala. Le projet prévoit la mise en place de prêts en matériaux de construction.

Enfin, **55 logements pour la location-vente à des fonctionnaires** seront construits, d'ici 1997, sur financement de la **République Populaire de Chine**, pour compléter la Cité Cheik Moussa, à Balbala.

L'ensemble des projet de la période 1991-1997 représente 1580 logements dont 862 pour l'habitat social, 674 pour le moyen standing et 44 pour le haut standing.

A 5 .- CONCLUSION : LES RÉALISATIONS FACE AUX BESOINS.

À la lecture du présent chapitre décrivant les actions de développement urbain et d'habitat en République de Djibouti au cours des vingt dernières années, on aura noté la cohérence et l'importance des actions menées depuis l'indépendance pour faire face à l'accroissement considérable des populations urbaines, d'une part, et permettre, d'autre part à une économie nationale très largement basée sur l'urbain de fonctionner. .

On notera, cependant, que, par rapport aux besoins, les réalisations sont parfois insuffisantes. Il est, dès lors, important de comparer ce qui a pu être réalisé avec la réalité des besoins.

En matière de production de parcelles, le rythme suit la demande mais les lotissements dits d'urgence qui s'adressent à une population constituée essentiellement de réfugiés ou de nomades sédentarisés ne comportent pratiquement pas d'infrastructures ni d'équipements publics. Il faudra très vite apporter un minimum de ceux-ci. L'eau potable en premier lieu, par la réalisation de bornes fontaines, à partir du réservoir qui sera construit, dans le cadre du PDUD II, d'ici 1997. Il faudra également construire rapidement les équipements publics indispensables : dispensaires, écoles primaires, marchés.

Concernant la réhabilitation des quartiers anciens, à la fin du PDUD II, en 1997, les quartiers 1 à 7 seront terminés. La réhabilitation du Quartier 7 sud, et des quartiers Ambouli, Djebel et Arhiba seront des priorités.

Concernant enfin les réseaux primaires de drainage des eaux pluviales, de la partie basse de la capitale, à la fin des travaux du PDUD II en 1997, les 2/3 du réseau concernant les quartiers denses, les plus vulnérables, seront réalisés. Le dernier tiers sera une priorité.

Les autres efforts prioritaires devront porter sur les études générales, l'amélioration des dispositifs institutionnels, l'amélioration du financement du logement.

C'est donc, à partir du présent bilan, que nous allons fixer les objectifs précis et réalistes pour le court terme, c'est-à-dire, la période 1996-2001 et définir la stratégie à mettre en œuvre pour la période 1996-2016.

LOTISSEMENTS RÉALISÉS OU EN COURS DE RÉALISATION À DJIBOUTI ET BALBALA

PÉRIODE 1977-1983 :

NOM DU LOTISSEMENT	ANNÉE DE RÉALISATION	NB TOTAL DE PARCELLES	DONT HABITAT SOCIAL	DONT MOYEN STANDING	DONT HAUT STANDING
CITÉ WILO	1978	93		93	
GABODE I	1978	48		48	
GABODE II	1979	30		30	
GABODE III	1981	60		60	
CITÉ CHEIK OSMAN	1981	298		298	
QUARTIER 7 SUD	1982	184	184		
POUDRIÈRE	1983	230	230		
HÉRON-MARABOUT	1983	192			192
SOUS-TOTAL :	1977 - 1984	1 135	414	529	192

PÉRIODE 1984-1991 :

GACHAMALEH	1984	196	99	38	59
GUELLEH BATAL	1984	67		67	
GABODE IV	1986	329	175	94	60
GABODE III Extension	1987	8		8	
AVIATION	1987	7			7
HAYABLEH	1988	440	365	75	
GABODE V	1988	82			82
WADADJIR	1990	176	106	70	
SALINES NORD-OUEST	1991	57		34	23
SOUS-TOTAL :	1984 - 1991	1 362	745	386	231

PÉRIODE 1992-1997 :

LOTISS. S.S.P.I.	1992	400		356	44
GABOD. EXT. STID	1992	56			56
LUXEMBOURG	1993	92	92		
CHEIK MOUSSA I	1993	74		74	
BARWAQO	1994	1 390	1 390		
HARAMOUS	1994	267		180	87
HERON MARAB Ext.	1994	48			48
Q6 ZONE STID	1994	225	225		
CH. MOUSSA I (CHINE)	1996	225	225		
CH. MOUSSA II (CHINE)	1996	250	250		
MAKA ALMOUKARAMA	1996	263		263	
CH. MOUSSA II (CHINE)	1996	55		55	
CH. MOUSSA III (État)	1997	21		21	
SOUS-TOTAL :	1991 - 1997	6 569	5 385	949	235

TOTAL :	1977-1997	9 066	6 544	1 864	658
----------------	------------------	--------------	--------------	--------------	------------

dont PDUD I :		401	331	70	
----------------------	--	------------	------------	-----------	--

dont PDUD II :		278	315	0	
-----------------------	--	------------	------------	----------	--

LÉGENDE : PDUD I : PDUD II :



LOTISSEMENTS D'URGENCE 1977-1995

PÉRIODE 1977-1983 :

NOM DU LOTISSEMENT	ANNÉE DE RÉALISATION	NB TOTAL DE PARCELLES
BALBALA I	1979	801
BALBALA II	1979	1 722
SOUS-TOTAL :	1977 - 1983	2 523

PÉRIODE 1984-1991 :

NOM DU LOTISSEMENT	ANNÉE DE RÉALISATION	NB TOTAL DE PARCELLES
BALBALA OUEST I	1984	117
BALBALA OUEST II	1988	123
BALBALA NORD-OUEST	1988	293
BALBALA TOUR OUSBO	1989	225
BALB. TOUR OUSBO EXT.	1989	235
BALB. ZONE MJC	1989	60
BALB. ANC. DÉCHARGE	1990	148
BALB. ANC. DÉCH. II	1990	63
BALB. LOT. URG.	1990	27
BALB. LOT. URG. II	1990	28
BALB. LOT. URG. III	1990	330
BALB. LOT. URG. IV	1990	316
BALB. SMI 3	1990	150
BALB. LOT. URG. V	1990	103
BALB. DOQLEY	1991	420
BALB. BACHE A EAU	1991	239
SOUS-TOTAL :	1984 - 1991	2 877

PÉRIODE 1992-1995 :

NOM DU LOTISSEMENT	ANNÉE DE RÉALISATION	NB TOTAL DE PARCELLES
BALB. SHEL. URGENCE	1992	113
FARAH HAD I	1992	290
FARAH HAD II	1992	300
FARAH HAD III	1992	300
ARMÉE NATIONALE	1993	452
FARAH HAD IV	1993	823
FARAH HAD V	1993	1 139
FARAH HAD VI	1994	538
FARAH HAD VII	1995	791
FARAH HAD VIII	1995	850
SOUS-TOTAL :	1992 - 1995	5 596

TOTAL :	1977-1995	10 996
----------------	------------------	---------------

B - LE FINANCEMENT DE L'HABITAT

À Djibouti, jusqu'à présent, aucune institution financière n'a pour attribution spécifique le **financement de l'habitat**, qu'il s'agisse de la création ou de l'amélioration d'infrastructures ou de la construction et de l'amélioration de logements. Cette fonction, pour la partie crédit au logement s'est trouvée dévolue de fait à la **Caisse de Développement de Djibouti**, créée en 1983 par les pouvoirs publics de la République de Djibouti, avec l'aide de la Caisse Centrale de Coopération Économique, et devenue, en 1992, **Banque de Développement de Djibouti (BDD)**. Les banques commerciales de la place ne jouent qu'un faible rôle dans ce secteur d'activité, leur intervention étant essentiellement limitée au financement de constructions neuves de standing, remboursable sur une période en général limitée à quatre ans. Elles n'interviennent pas dans le secteur social.

B 1 .- LE RÔLE DE LA BDD LORS DE SA CRÉATION

Lorsque la Caisse a été créée en 1983, sa sphère d'activité avait un caractère général. Son objet social précise uniquement qu'elle *"a pour objet de contribuer, en apportant son concours financier, à la réalisation de tous projets, présentant des garanties suffisantes d'équilibre financier, de nature à promouvoir le développement économique et social de la République de Djibouti"*.

Dans le domaine de l'habitat, son règlement intérieur n'exclue particulièrement que les "transferts de propriété immobilière". Par contre l'annexe relative aux "dispositions spéciales aux différentes catégories d'opération" est tout à fait explicite, puisque deux paragraphes détaillent les modalités de financement des **"prêts à l'habitat"** et des **"crédits à l'amélioration de l'habitat"**. Ainsi, d'une part *"des prêts immobiliers peuvent être accordés aux salariés, aux commerçants, artisans et industriels ainsi qu'aux personnes exerçant une profession libérale en vue de l'amélioration, de la construction ou de l'acquisition de maisons d'habitation neuves destinées à leur habitation personnelle"*. Il est prévu en outre la possibilité d'accorder des prêts pour le financement d'immeubles neufs destinés à la location mais avec des critères d'octroi plus rigoureux quand à l'apport en fonds propres. D'autre part, *"des crédits destinés à l'amélioration de l'habitat peuvent être accordés pour l'achat de matériaux de construction et pour régler les frais de branchement d'eau et d'électricité"*.

B 2 .- LE REFINANCEMENT

L'un des problèmes fondamentaux qui se sont posés dès l'origine, à la Banque de Développement est celui de son refinancement. Il avait été demandé aux banques commerciales de la place de participer en capital à la constitution de la Caisse de Développement de Djibouti. Celle-ci ont fait introduire dans le règlement intérieur une limitation draconienne, en lui interdisant de facto le recours à la collecte de l'épargne. En conséquence, la Banque n'a pu développer son activité qu'à travers des financements étatiques, par le biais de dotation en capital et de prêts à long terme rémunérés effectués par des sociétés para publiques. Les autres sources de financement de la banque se sont limitées à des financements internationaux, négociés directement par la Banque de Développement et avalisés par le Ministère des Finances.

B 2 1.- LES FONDS PROPRES DE LA BDD

Au cours des douze ans d'existence de la Banque, il a été procédé à trois augmentations de capital qui ont porté celui-ci de 2,8 M.US \$ à 8,8 M.US \$.

Les capitaux propres ont été non seulement reconstitués par les augmentations de capital, mais aussi par incorporation des résultats bénéficiaires des dernières années. Le report à nouveau est resté négatif jusqu'en 1992, en dépit des bénéfices cumulés depuis 1990. Depuis cette date le report est devenu bénéficiaire. Les réserves s'élèvent au terme de l'exercice 1994 à 440 000 US \$, sachant que les provisions pour risques clientèle et financiers s'élèvent pour leur part à 3,3 M.US \$.

B 2 2.- LES RESSOURCES D'EMPRUNTS

Les autres ressources de la Banque sont des ressources d'emprunt, elles-mêmes de deux types, soit des emprunts locaux auprès des organismes publics et para publics, soit des emprunts extérieurs.

Seule, une ligne de financement spécifique à l'habitat, la ligne PDUD, qui est elle aussi un prêt de l'État à la Banque, mais dont les fonds proviennent de bailleurs extérieurs, a été mise en place. Elle portait sur le financement de 288 logements sociaux pour un montant unitaire de 2825 US\$

Les concours extérieur, accordés par les Établissements Publics et la Caisse Française de Développement, sont eux destinés au refinancement des opérations du secteur productif.

Les ressources de la banque sont des ressources longues, destinées à financer, sans prendre de risque de transformation, de crédits à moyen et long terme. Ces ressources, hors fonds propres, sont à 75% des ressources locales dont la majeure partie a été mise à disposition de la banque à partir de 1989 et qui s'amortissent, essentiellement, annuellement. Les dernières échéances tomberont en 2002. Ces ressources ne sont pas récursives et doivent donc être renouvelées pour assurer la progression des encours de la banque.

B 2 3.- LA COLLECTE DES DÉPÔTS

L'impossibilité pour la Banque de Développement d'accéder aux dépôts de la clientèle ne permettait pas de la situer véritablement dans le contexte bancaire de la place de Djibouti. Les ressources locales dont elle bénéficie n'ont pas été démarchées par elle.

Les décisions prises par le Conseil d'Administration et l'Assemblée Générale des actionnaires, au printemps 1994, approuvées par les autorités de tutelle en octobre 1994, permet dorénavant à la Banque d'avoir accès à la collecte des dépôts à terme, mais cette possibilité ne portera ses fruits que dans les années à venir.

De manière globale, alors que la Banque de Développement accorde environ 13% des crédits de la place, elle n'a, à travers les prêts des organismes public et para publics, que moins de 0,5% des disponibilités des résidents djiboutiens.

B 2 4.- LA QUESTION DU REFINANCEMENT DE LA BDD

De plus, il faut noter qu'en dépit des règles posées par les statuts de la Banque Nationale de Djibouti, établissant son rôle dans les concours financiers qu'elle pourrait accorder aux banques inscrites et dans son intervention sur le marché monétaire, aucune modalité de ré escompte ou de prise en pension n'a été mise en place. De ce fait, la Banque de Développement de Djibouti ainsi que les autres banques n'ont pas de possibilité de refinancement auprès de cet organisme. Ceci a une conséquence complémentaire directe sur les possibilités de financement du secteur immobilier locatif puisqu'une règle interne impose à la Banque *"d'obtenir l'accord de ré escompte de la Banque Nationale pour les 50% financés sur (ce type de) crédit"*.

B 3 .- L'INTERVENTION DE LA BDD DANS LES DIFFÉRENTS TYPES DE FINANCEMENTS

C'est dans ce contexte juridique et financier que la pratique de la Banque de Développement de Djibouti, s'est développée. Un certain nombre de chiffres permettront de suivre l'évolution de l'activité de la banque dans le domaine du financement de l'amélioration de l'habitat, par rapport aux autres domaines.

B 3 1.- ÉVALUATION DES EMPLOIS CLIENTS À TERME (HORS CRÉANCES DOUTEUSES)

Globalement, les encours clients de la Banque représentaient en 1993, 13% des encours de la place. Cependant, cette vision doit être nuancée, puisque les encours n'ont ni la même durée, la Banque de Développement assurant le financement des investissements de l'habitat, les autres banques celui des crédits commerciaux.

En matières de prêts immobiliers la BDD en 1990, après 8 années d'exercice, enregistrait des encours représentant 56% du total de ses encours, soit 5 M.US \$. En quatre ans, en 1994, cette activité a été triplée, représentant alors 15 M.US\$ soit 82% du total de ses encours. Cette augmentation principalement liée aux apports du PDUD a permis de distribuer environ 2000 prêts pour la réhabilitation ou la construction de logements des classes moyennes.

L'évolution des encours montre parfaitement que l'activité de la banque s'est ainsi tournée non pas vers le financement du secteur productif, qui ne pouvait être assuré que sur le solde des fonds propres de la banque et sur des lignes spécifiques extérieures, accordées par la Banque Africaine de Développement et par la Caisse Française de Développement, mais vers le secteur de l'habitat. Par contre le financement des travaux d'infrastructures préalables à l'amélioration individuelle de l'habitat par les consommateurs est en dehors du ressort actuel de la banque, dont le règlement intérieur avait, comme nous l'avons vu, rejeté initialement la perspective.

B 3 2.- LES PRÊTS DE LA BDD

Les prêts accordés, notamment dans le secteur de l'habitat, sont de durée relativement courte, de cinq à dix ans, avec une majorité à huit ans, au taux de 10%, la perception de frais fixes mensuels de gestion pouvant renchérir considérablement le taux réel. Ces prêts sont supérieurs à 11 300 US \$, et nécessitent une garantie personnelle de fonctionnaire. Les prêts sont couverts de surcroît par une assurance décès, que la banque gère en tant qu'auto-assureur.

Il est à remarquer que le taux de recouvrement est satisfaisant, essentiellement du fait de la caution personnelle des fonctionnaires, qui, lorsqu'un problème se pose sur le débiteur principal, voient leurs salaires saisis directement à la source.

B 3 3.- LA MOBILISATION DE L'ÉPARGNE VERS L'AMÉLIORATION DE L'HABITAT

Il apparaît donc bien qu'il y a eu une certaine forme de mobilisation de l'épargne, non préalable à la demande et à l'octroi des prêts, mais a posteriori. Encore celle-ci a-t-elle été déplacée dans de nombreux cas du bénéficiaire des prêts à l'amélioration de l'habitat vers des tiers.

Pourquoi a posteriori et non à priori ?

Il semble apparaître en effet qu'en dépit des règles d'apport en fonds propres, ce soit souvent la Banque qui ait financé la totalité de l'investissement effectué. Il est cependant nécessaire de pousser l'analyse plus loin en prenant en compte le fait que le bénéficiaire du prêt avait déjà procédé à un investissement préalable puisque, pour l'essentiel, il ne s'agit pas de financement à la construction, mais de financement à l'amélioration. En fait l'effort d'épargne a jusqu'ici essentiellement consisté dans le règlement des échéances mensuelles d'amortissement des prêts.

B 4 .- L'AVENIR DU FINANCEMENT DE L'HABITAT À DJIBOUTI

L'avenir du financement de l'amélioration de l'habitat à Djibouti doit s'insérer dans la politique globale du gouvernement de la République de Djibouti. Cependant un certain nombre de problèmes doivent être tranchés préalablement à l'apport des solutions en terme de financements.

Il est indispensable d'abord de déterminer la cible que doit être dans l'avenir l'amélioration de l'habitat et de connaître sur le moyen et long terme les besoins de la population ciblée, puis de rechercher les méthodes techniques les plus adéquates pour y répondre. Ce n'est qu'à partir de ces décisions stratégiques qu'il sera possible de trouver les solutions en terme de financement.

B 4 1 - LA CIBLE ET LES BESOINS

Nous ne retiendrons que l'habitat urbain traditionnel et l'habitat de type européen. Le premier peut être assimilé à l'habitat social : les besoins en la matière sont énormes, compte tenu de la situation du parc immobilier et de la démographie du pays. Plus de 80% de l'habitat de Djibouti est construit en bois et en tôle, de surcroît matériaux importés. Des études ont été faites pour préconiser à la population l'utilisation de produits locaux (pierre basaltique, chaux et argile). Mais il est apparu qu'il ne pouvait être envisagé que des mesures d'amélioration de cet habitat, sans aller à l'encontre des habitudes ancrées dans la population.

Les besoins de l'habitat social ont été déterminés en 1990 par le Comité Interministériel pour le Projet de Développement Urbain de Djibouti, pour le second projet. Ceux-ci portent tant sur l'amélioration de l'habitat existant que sur la construction neuve.

Sur le stock de logement existant, soit 27.000, le volume estimé d'emprunteurs pour la réhabilitation était de 9500 sur 10 ans, se traduisant par une masse annuelle à financer de l'ordre de 5 M US \$.

Quant à l'habitat de type européen, il concerne essentiellement le centre ville de Djibouti. Il est destiné aux couches les plus favorisées de la population et n'est pas accessible à la majorité de la population. C'est largement un secteur locatif, destiné aux étrangers résidant dans le pays. Il continue à se développer, en dépit de la stagnation du nombre des expatriés et du recentrage des militaires français sur leurs bases, contrairement à la politique antérieure.

B 4 2.- LES TECHNIQUES OPÉRATOIRES

Par voie de conséquence, les techniques à employer, même le secteur du seul habitat social, doivent faire l'objet d'évolutions. La formule actuelle du prêt accordé directement au propriétaire qui assume lui-même avec l'aide de tâcherons la construction, la finition ou la réhabilitation de son logement doit être maintenue. Le financement de la construction individuelle destinée à la location doit être assurée, mais selon des critères différents. Enfin, il est nécessaire, pour élargir les possibilités d'accès à la propriété, et notamment pour la couche moyenne de la population, d'envisager avec les professionnels de la construction, de véritables opérations de promotion, dont le financement à court terme serait relayé par des crédits acquéreurs d'une durée supérieure à celle actuellement pratiquée.

Dans la mesure où l'amélioration de l'habitat passe par la modification des techniques de construction se traduisant par l'augmentation de la longévité des constructions, à travers le passage à la construction en dur, il est nécessaire d'allonger la durée des prêts, pour faciliter l'accession de tous à un endettement supportable et bien en relation avec les revenus.

B 4 3.- LES RESSOURCES DE LA BDD POUR L'AMÉLIORATION DE L'HABITAT

La Banque de Développement de Djibouti doit donc avoir accès à des ressources de plus en plus larges. Pour ce faire, elle doit procéder à la collecte des dépôts de résidents. La modification de ses statuts effectuée en 1994 le lui permet. Elle a par ailleurs les instruments de gestion indispensables. Elle doit donc procéder à cette action mais sous deux formes : d'une part, elle doit pratiquer des taux qui la rendent concurrentielle par rapport aux banques de la place, d'autre part, elle doit rendre incitatifs les dépôts en donnant prioritairement accès aux prêts aux clients qui auront déposés une épargne régulière, permettant d'ailleurs de tester leur capacité et leur volonté de régler mensuellement leur dette, sans avoir recours aux cautions, comme c'est actuellement trop souvent le cas. Enfin, elle doit avoir une politique d'incitation complémentaire de partage des bénéfices pour attirer les fonds disponibles de clients qui récusent le versement d'intérêt.

Il ne faut cependant pas s'illusionner sur l'efficacité à court terme de cette collecte. Si elle est indispensable parce qu'elle est la confirmation de la motivation de la population à améliorer par ses propres efforts son milieu, il n'en demeure pas moins qu'elle ne peut pas assurer à elle-seule le financement nécessaire. Par ailleurs quelle que soit la masse susceptible d'être collectée, elle n'a pas la durée nécessaire pour en faire un instrument absolument déterminant de financement, puisqu'elle fait courir à la banque un risque fondamental de transformation.

Le financement des prêts devant connaître une augmentation de durée, la Banque doit elle-même avoir par ailleurs des ressources d'une durée de plus en plus longue. Seule, une nouvelle politique de refinancement par le biais de la Banque Nationale de Djibouti peut permettre de résoudre cette question sur le plan local.

Ceci pose des questions de fonds compte tenu du rôle spécifique de la Banque Nationale dans le maintien de la parité extérieure de la devise et il y a une relative contradiction entre ce rôle et celui de pourvoyeur de lignes de refinancement.

Les financements extérieurs eux ne devraient s'appliquer qu'à la mise en place des infrastructures. Dans cette politique, la Banque de Développement devrait avoir un rôle à jouer, celui de pivot financier. Il n'apparaît pas normal qu'une banque de ce type voit son action limitée et ne puisse pas participer à la totalité du développement du pays.

C.- GESTION DES VILLES

Une présentation synthétique des différentes institutions concernées par la gestion urbaine et le développement urbain a été effectuée au chapitre II B du présent rapport. Il convient à présent d'examiner leur fonctionnement réel, de mettre en valeur les améliorations constatées depuis l'analyse institutionnelle réalisée en 1983 dans le cadre de la préparation du 1er PDUD, et de signaler les dysfonctionnements et les problèmes non résolus actuellement.

C 1.- AMÉLIORATIONS CONSTATÉES

Depuis quelques années, on constate des améliorations dans le fonctionnement de certains organismes. À cet égard, on peut citer :

- **le renforcement par la Coopération française de certaines institutions** (ministère des TPUL, service des Domaines) : mise en place d'assistants techniques et de bourses de formation, financement du Centre de Formation Professionnelle du Bâtiment et des Travaux Publics (CFPBTP) ;
- **l'appui institutionnel** dans le cadre des Projets de Développement Urbain de Djibouti (1er et 2ème PDUD) : création d'un Comité Interministériel du PDUD et d'un Bureau des Projets de Développement Urbain rattachés au Premier Ministère ; renforcement de la capacité d'intervention du service des Domaines (assistance technique, dotation matérielle, formation), des Services Techniques du District (véhicules multi-bennes, aménagement du garage) et de la S.I.D. ; amélioration du fonctionnement la C.D.D. (actuelle B.D.D.) ;
- **la sortie de nouveaux textes législatifs et réglementaires :**
 - clarifiant les attributions du Premier Ministère, à qui est rattaché le Plan et l'Aménagement du Territoire (décret du 23/11/87), du ministère des TPUL (décrets du 21/03/84 et du 8/04/90), ou de l'ONED (décret du 24/05/84) ;
 - précisant la procédure d'approbation des investissements financés par les aides extérieures (décret du 24/02/88) ;
 - portant obligation de recourir au MTPUL pour le suivi et le contrôle des travaux d'équipement, ainsi que d'obtenir un permis de construire (arrêté du 6/07/85) ;
 - textes de mise en vigueur du premier, puis du second PDUD ; on citera les plus importants :
 - lois n° 171, 172 et 173/AN/91/2ème L du 10/10/91 portant organisation des domaines public et privé de l'État, et réglementant l'expropriation pour cause d'utilité publique ;
 - loi n° 176/AN/91/2ème L portant création d'un cahier des charges spécial applicable aux Anciens Quartiers et à Balbala ; arrêté n° 91-0763/PR/TPUL du 6/08/91 prescrivant les dispositions spéciales applicables à la construction de maisons dans des zones spécifiques ;
 - lois n° 177 et 178/AN/91/2ème L du 10/10/91 portant organisation de la propriété foncière et fixant les modalités d'application des lois relatives au régime foncier ;

- **la cession amiable et la redevance foncière**, instaurées dans le cadre du 1er PDUD, qui a eu le mérite de proposer pour la première fois une procédure simplifiée d'attribution et de mise en valeur du sol, adaptée aux quartiers d'habitat social.

Dans les zones couvertes par les projets de développement urbain (Q1 à 7bis, Ambouli, Djebel et Balbala hors lotissements), en effet, le circuit se réduit à l'approbation du parcellaire, paiement par le requérant (terrain et viabilisation) et délivrance du titre de cession amiable - sinon redevance annuelle - permis de construire simplifié (PCS) pour transformation en dur de la construction en planches, enfin travaux et titre définitif. On évite ainsi la procédure d'immatriculation préalable au nom de l'État ainsi qu'un long circuit d'approbation ; la formule de PCS raccourcit de même l'instruction du permis de construire et l'adapte aux possibilités des "titulaires" de lots dans les Anciens Quartiers et à Balbala.

Le propriétaire d'une maison "en planches" a un an pour demander la cession amiable ; passé ce délai, il paie une redevance annuelle pendant une durée maximale de 3 ans, au-delà de laquelle peut être prononcée la déchéance du propriétaire.

- **la mise en place d'instances de concertation** : Commission nationale d'Hygiène et Sécurité (décret n°80-046/PR/MI du 5/05/80) ; Comité Consultatif de l'Urbanisme, de l'Habitat, de l'Assainissement et de l'Hygiène, et Commission des Permis de Construire (arrêté n° 80-0500/PR/FP du 30/03/80) ; Commission de la Propriété Foncière (arrêté n° 91-0556/PR/FIN du 23/05/91) ; Commission inter-services et Commission des Aménagements urbains : ces deux instances officielles de concertation, réunies périodiquement au District de Djibouti, améliorent la circulation de l'information et la coordination des actions, notamment dans le cadre de l'exécution des projets de développement urbain.

B 2 - DYSFONCTIONNEMENTS CONSTATÉS

En dépit des améliorations apportées ces dernières années en matière d'efficacité de la gestion des villes, force est de constater la subsistance d'un certain nombre de problèmes, qui entravent le bon fonctionnement des institutions. Les sources de dysfonctionnement ont été identifiées dans plusieurs rapports :

- Éléments pour une politique de l'habitat et du développement urbain (MTPUL, PNUD - CNUEH, déc.1988)
- Synthèse des études institutionnelles (Comité interministériel pour le PDUD, Banque Mondiale, déc.1989)
- Actualisation et simplification de la législation relative à l'urbanisme (MTPUL, Mission française de Coopération, juil.1991), autrement dénommé "Rapport PROUZET".

On remarque ainsi :

- **Une absence de définition claire et précise des compétences**

À l'exception de certains ministères comme celui des TPUL, beaucoup de ministères n'ont pas sorti leurs arrêtés précisant les attributions des services, ou n'ont mis à jour ni les textes, ni leur organigramme. Il en résulte un certain flou dans les compétences, et de nombreux chevauchements d'un ministère à l'autre.

C'est ainsi que le partage des compétences entre la Direction du Plan et de l'Aménagement du Territoire, la Direction de l'Urbanisme et du Logement (DUL) et les Districts n'est pas clair dans les textes.

Parfois, la même compétence est attribuée à deux organismes différents ; par exemple, le décret du 4 août 1979, fixant les attributions des municipalités, leur confère une compétence en matière d'"Aménagement urbain, habitat, lotissement" qui, selon le décret du 8 avril 1990, fait partie des attributions de la DUL. Les conflits de compétence entre DUL et District de Djibouti sont d'autant plus difficiles à éviter que ce dernier, en invoquant la loi du 10 octobre 1991, peut s'estimer compétent sur toutes les zones urbaines non loties, où il peut implanter de l'habitat provisoire. De même, les points de vue fondamentalement différents du District et de la DUL en ce qui concerne la définition du périmètre urbain empêchent sa délimitation officielle.

- **Des lourdeurs dans le circuit d'approbation des plans de lotissement**

En République de Djibouti, toute création d'entité juridique nouvelle doit faire l'objet d'une loi ; c'est le cas, notamment, des nouveaux lotissements, dont le plan parcellaire et le cahier des charges doivent être approuvés successivement en Comité consultatif d'urbanisme, en Conseil des Ministres et à l'Assemblée Nationale, avant promulgation de la loi par le Président de la République.

La longueur de cette procédure ne favorise pas l'adaptation de l'offre de parcelles à la demande immédiate, et incite les Domaines et le District à réaliser leurs propres parcellaires, en marge de la réglementation en vigueur.

- **Des difficultés à faire respecter les plans d'urbanisme**

Lorsque les projets de lotissements sont enfin approuvés, les Domaines attribuent les parcelles sans se soucier de la compatibilité des projets de mise en valeur avec les cahiers des charges des lotissements. Il arrive ainsi que certains cahiers des charges, devenus inadaptés à la situation réelle sur le terrain, soient de facto caducs, bien qu'adoptés par loi.

Qui plus est, les plans parcellaires (notamment les emprises des terrains réservés à des équipements collectifs) ne sont pas toujours respectés lors de l'attribution des parcelles

- par les Domaines dans des secteurs d'habitat très recherchés (comme le lotissement Haramous)
- par le District de Djibouti lorsqu'il distribue des P.O.P. à Balbala et Farah Had, d'où la nécessité de matérialiser de grandes mailles d'infrastructures, ou de procéder ultérieurement à de délicates opérations de décasement ou de restructuration.

On notera enfin que des centres urbains de taille relativement modeste, comme Ali-Sabieh, Dikhil ou Arta, ont été dotés d'un SDAU, qui n'est qu'un document d'orientation générale inadapté à l'échelle de ces bourgs.

- **Des difficultés à programmer l'offre de terrains à bâtir**

Compte tenu de ce qui précède, un certain nombre de malentendus affectant les relations entre certains services administratifs pourraient être évités s'il était possible d'adapter de façon précise et immédiate l'offre de parcelles nouvelles aux besoins attendus. Cela tendrait de plus à désamorcer les tensions dues à la spéculation foncière.

Le problème vient du fait qu'on ne peut réaliser de programmation sans disposer d'informations suffisamment précises et récentes sur la population urbaine et ses besoins en logement. Or la DINAS, qui a le monopole des enquêtes, ne peut réaliser celles qui lui sont commandées, faute de moyens. De plus, les statistiques disponibles ne sont pas toujours très fiables.

- **Des difficultés à faire appliquer les sanctions prévues par la réglementation**

Il existe à Djibouti un certain nombre de sanctions pour les infractions à la réglementation de l'urbanisme et de la construction, qu'il s'agisse du non respect des plans d'urbanisme (servitudes d'alignement, emprises d'équipements publics), de l'illégalité de certaines constructions ou de leur non conformité aux normes en vigueur en RDD. Or on peut déduire du décret n° 94-040/PR/TPUL du 8 avril 1990 que le MTPUL est habilité à constater "techniquement" les infractions, mais en aucun cas à prendre des mesures coercitives.

C'est en effet au District de Djibouti que revient cette tâche, au même titre que celle d'appliquer la procédure répressive. Force est de constater, malheureusement, que trop de constructions privées en infraction sont achevées avant que l'Administration ne prenne réellement les mesures visant à stopper leur chantier ; ces constructions une fois terminées, il est exceptionnel qu'on oblige leurs propriétaires à les démolir.

On signalera enfin qu'il est accordé un nombre sans doute exagéré de dérogations à la réglementation en vigueur. L'ensemble de ces pratiques est de nature à encourager l'illégalité, et nuit en fin de compte à la crédibilité de l'État et à la mise en œuvre de sa politique urbaine.

D.- GESTION DE L'ENVIRONNEMENT

D 1.- PRÉAMBULE

Le présent chapitre ne traite que des problèmes environnementaux directement liés à l'habitat et au développement de la capitale qui, rappelons-le, concentre près des 2/3 de la population du pays. L'assainissement des eaux pluviales et des eaux usées des quartiers bas est le problème fondamental, déjà exposé précédemment, notamment aux chapitres B.2.2 et B.2.7.

Comme constaté dans le Rapport National sur l'Environnement, la stagnation d'eaux croupissantes et l'accumulation de déchets solides concourent à l'insalubrité des anciens quartiers, qui sont de surcroît les plus densément peuplés; diverses pathologies comme la diarrhée, le paludisme, l'hépatite A ou le choléra découlent de cette situation, et le taux de mortalité infantile est supérieur à la moyenne.

D 2.- RÉALISATIONS ET MOYENS MIS EN OEUVRE à DJIBOUTI

D 2 1.- INSTITUTIONS

- En matière d'environnement général :

Le **Comité National pour l'Environnement (CNE)** a été créé le 11 Mai 1991. Il coordonne les travaux du Comité Technique pour l'Environnement .

- En matière de développement urbain :

Les **principales institutions** concernées directement par la mise en œuvre de la politique de développement urbain et leurs attributions font l'objet du sous-chapitre B 3 du chapitre II (voir page : 17)

D 2 2.- ASSAINISSEMENT : DRAINAGE DES EAUX PLUVIALES.- IMPACT SUR L'ENVIRONNEMENT

D 2 2 1.- Généralités

En matière d'assainissement, trois projets sont ou ont été essentiels : les deux PDUD (I & II) pour ce qui concerne le drainage primaire et secondaire des eaux pluviales et le Projet BAD de collecte et de traitement des eaux usées. Ces trois projets ont traité, à la fois de réhabilitation de réseaux anciens et de création de nouvelles infrastructures.

Nous analyserons les travaux réalisés ou prévus par ces trois projets, en nous limitant à ceux qui touchent à l'assainissement, et nous tâcherons de déterminer l'impact qu'ils ont eu sur l'environnement urbain.

Les documents qui ont servi de base à ces projets ont été établis par la Direction de l'Urbanisme et du Logement. Il s'agit :

- du **schéma directeur d'aménagement et d'Urbanisme** ;
- des **plans directeurs d'assainissement : eaux usées et eaux pluviales.**

D 2 2 2.- Les PDUD

Le PDUD 1

Le Projet de Développement Urbain N°1 s'est déroulé de 1986 à 1991. Pour la partie qui nous intéresse ici, les actions concernaient les réhabilitations des quartiers anciens 3, 5 et 6 et d'une zone d'habitat spontané à Balbala. Aucun évacuateur primaire d'eaux pluviales n'était prévue. Ainsi, l'évacuation vers la mer des eaux des quartiers 3, 5 et 6 réhabilités ne se fait pas correctement. Il faudra attendre la réalisation des travaux du PDUD II pour que ce problème soit résolu.

L'investissement financier, pour les anciens quartiers, était de l'ordre de 7,9 M.US\$ et pour la restructuration du "vieux Balbala" de l'ordre de 300 000 US\$.

Le nombre d'habitants touchés et les superficies étaient les suivantes :

- Réhabilitation des anciens quartiers 3,5, et 6 : 44 000 habitants sur 46 ha.
- Réhabilitation d'une zone d'habitat spontané à Balbala : 30 000 habitants sur 105 ha.

Les travaux de viabilisation menés dans un tissu urbain ancien, dense (900 habitants à l'ha), a entraîné le décasement de 5 à 6% des familles, le recul des façades de près de 30% des logements et le décaissement de la quasi totalité des logements.

Les aspects positifs du projet sont marquants : amélioration considérable de l'environnement et du cadre de vie dans les quartiers réhabilités, du fait des actions pour le drainage des eaux de pluies et du désenclavement des îlots (permettant la circulation des véhicules de nettoyage et autres services) ; **coût par habitant modique (180 US\$)** par rapport aux résultats obtenus.

Un certain nombre d'insuffisances et d'erreurs apparaissent toutefois : négligence des répercussions du drainage des quartiers sur les réseaux primaires, évoqué ci-dessus ; sous évaluation des problèmes de maintenance ; niveau de la récupération des coûts et délais d'exécution.

Pour plus de détails sur ce projet, on se référera au chapitre IV du présent rapport intitulé : Meilleures Pratiques - Amélioration de la qualité de la vie dans les Anciens Quartiers de la capitale.

L'opération de réhabilitation d'une zone d'habitat insalubre spontané à Balbala est également traité dans les "Meilleures Pratiques", chap. III sous-chap. F.3 (RESTRUC TURATION D'UN QUARTIER SPONTANÉ : Le vieux Balbala.

Le PDUD 2

Le second projet continue la réhabilitation des quartiers anciens, en essayant de corriger, pour les nouvelles opérations, les insuffisances constatées lors du premier. Une nouvelle composante très importante sur le plan de l'assainissement est l'étude du réseau complet de drainage primaire des anciens quartiers avec une réalisation d'environ 2/3 du réseau financés par deux bailleurs : le FED et la CFD.

Il faut noter également que le PDUD II apporte un **renforcement aux organismes** chargés des divers aspects de la conception et de la gestion des réseaux d'assainissement. Celui-ci concerne les capacités de maîtrise d'œuvre de la DUL, de la DTP et des Services Techniques ainsi que celles de maîtrise d'ouvrage du Bureau des Projets et se traduit concrètement par de l'assistance technique, un appui logistique et des formations initiales pour de jeunes bacheliers nationaux ou des formation complémentaires spécialisées pour de jeunes cadres des services concernés.

Les composantes "aménagement physiques" assainissement sont les suivantes :

Infrastructures secondaires et tertiaires :

Quartiers 1 et 2, Quartier 4 et Quartier 7 :

- La nature des aménagements est sensiblement la même que pour les quartiers 3 et 5 du premier projet avec des améliorations de détail sur le plan technique et sur le plan financier de la récupération des coûts.

- Le montant des investissements s'élève à 16 M.US\$, pour une superficie de 131 ha. et une population de 80 000 personnes, ce qui correspond à un investissement de 200 US\$ par habitant.
- Les travaux sont commencés. Ils doivent se terminer fin 1997.

Quartiers 7 bis, Ambouli & Djebel :

Seules les études ont été financées par le projet, pour un montant de 140 000 US\$. Le financement des travaux, estimé à 7 M.US\$, est à rechercher.

Conclusion :

Avec la réhabilitation des quartiers 7 bis, Ambouli et Djébel, ce seront l'ensemble des quartiers anciens de la capitale qui auront été traités. La recherche du financement des travaux de ces trois quartiers, à court terme, est donc une priorité absolue.

Infrastructures primaires :

Nous l'avons vu, plus haut, une des faiblesses du PDUD I était de n'avoir pas traité le problème de l'évacuation par un réseau primaire des quartiers réhabilités. Le PDUD II prévoit le financement des études de l'ensemble des réseaux primaires concernant l'évacuation, vers la mer des eaux pluviales des quartiers 1 à 6, mais seulement le financement des deux premières tranches correspondant aux bassins versants s'écoulant vers l'Avenue 26 et l'Avenue 13, pour des montants à peu près équivalents tournant autour de 4 M.US\$. Le financement de la troisième tranche, d'un montant du même ordre (4 M.US\$) reste à rechercher et constitue une première priorité.

D'autres réseaux primaires d'évacuation, vers la mer des eaux pluviales doivent être réalisés, en deuxième priorité. Ils concernent les quartiers Gabode I à V, Guelleh Batal, Marabout, Bourhan Bey, Aviation et Salines Est. Les financements à rechercher pour la réalisation de ce programme prioritaire est de 22 M.US\$. Il s'agit d'une deuxième priorité.

Notons que les réseaux de drainage des eaux pluviales de la ville de Djibouti, à cause de la platitude de la topographie et donc de l'extrême faiblesse des pentes, ajouté à l'importance et la concentration des précipitations, nécessite des études fines et que les ouvrages primaires sont de sections importantes, ce qui les rend coûteux à réaliser et qu'enfin l'entretien de ces réseaux doit être mené avec rigueur pour en assurer un bon fonctionnement.

Si l'on ajoute les 4 M.US\$ de la dernière tranche de travaux des quartiers 1 à 6 aux 22 M.US\$ des autres programmes prioritaires, ce sont 26 M.US\$ qui sont à rechercher, à court terme pour résoudre de façon satisfaisante l'évacuation des eaux pluviales de la capitale.

Notons enfin, que la topographie de Balbala permet un écoulement naturel, par les petits oueds qui strient la colline basaltique, de toutes les eaux pluviales. Les problèmes posés à Balbala sont d'un autre ordre. En effet, la dureté du sol fait que l'assainissement individuel des eaux usées est coûteux à réaliser de même que les décaissements des voies ou les tranchées pour enterrer les réseaux d'eau potable.

D 2.3.- EAU POTABLE - IMPACT SUR L'ENVIRONNEMENT

L'approvisionnement de la capitale en eau potable est assuré par l'Office National des Eaux de Djibouti (ONED), établissement public à caractère industriel et commercial, créé en 1983. Actuellement le plan directeur pour le développement des infrastructures d'approvisionnement à l'horizon 2015 a été réalisé, les recherches de financement sont en cours.

Malgré un tarif de vente de l'eau relativement abordable fixé **par un arrêté présidentiel** de 1991 entre 62 DJF et 150 DJF par m³, suivant les tranches de consommation et le type de consommateur, les **impayés se sont considérablement accrus depuis 1983**. Toutefois l'évolution des autres indicateurs de croissance serait proche de la normale, il faut néanmoins mentionner que la situation présente peut être considérée comme étant relativement satisfaisante pour les consommateurs.

A terme se présenteront de nouvelles difficultés pour l'extension de la production et le développement de l'ONED à savoir :

- **la qualité médiocre de l'eau** (saumâtre) à laquelle il convient d'y ajouter les risques réels de pollution des nappes péri-urbaines (eaux usées et inondations);
- **le renouvellement des ressources** qui sont limitées et la capacité des nappes profondes alimentant la ville qui n'est pas loin d'être dépassée; l'obligation de faire des forages toujours plus éloignés de la capitale va accroître les coûts de production;
- **les difficultés financières**, aggravées par une inadéquation entre les tarifs et les coûts réels.

D 2 4.- ASSAINISSEMENT : ÉVACUATION ET TRAITEMENT DES EAUX USÉES.- IMPACT SUR L'ENVIRONNEMENT

Le but recherché est la suppression de tout rejet d'eaux usées en mer.

Dans la capitale, la population desservie par un réseau public d'assainissement eaux usées est de l'ordre de 64 000 habitants, soit 16% de la population totale; le reste pratique un assainissement individuel.

1. Collecte et traitement des eaux usées

Dans le cadre d'un financement de la Banque Africaine de Développement, en phase 1, un premier projet a été réalisé dont l'ouvrage principal est une station de traitement des eaux usées (station de la Douba) dimensionnée pour traiter 427 m³/j soit 25 000 EH (Équivalent Habitant). Les niveaux de traitement pouvaient être considérés d'un niveau élevé dans l'optique protection de l'environnement. Ils intègrent en effet de l'amont vers l'aval un traitement:

1. Physique ou pré traitement :
2. Biologique (primaire et secondaire) ;
3. Chimique ou tertiaire

L'ensemble de la station de la Douba a été constitué dès son origine pour un traitement tertiaire en vue de l'utilisation des rejets vers un périmètre agricole. Les rejets traités par chloration devaient être d'une qualité au dessus de la moyenne. Les prévisions en matière de résultat variaient de 97 à 99% pour la DBO, (Demande Biochimique en Oxygène), MS, (Matières en Suspension), Germes coliformes.

2. Irrigation

L'irrigation du type goutte à goutte était l'étape ultime. L'objectif visait à une optimisation dans l'élimination des rejets notamment dans la réutilisation sous forme d'engrais des résidus issus des lits de séchage des boues. Ceux-ci auraient dû compléter en irrigation, l'utilisation des effluents liquides traités.

3. Commentaires

Il convient de noter que des difficultés dans la gestion de la station de traitement (technique et financière), sont apparues assez rapidement. Les causes devraient être analysées par un intervenant extérieur. Cependant, il apparaît d'ores et déjà qu'elles sont la conséquence, d'une part du choix d'un équipement trop élaboré, d'autre part de difficultés d'ordre structurel et financier.

En outre, il a été constaté que :

- le nombre de raccordements sur le réseau public, compte tenu du sous fonctionnement de la station de traitement, est nettement insuffisant;
- les apports mixtes (eaux pluviales et eaux usées), sont néfastes,
- les critères d'autocurage ne sont pas satisfaits.

La faible altitude de certains secteurs de la ville provoque la mise en charge des réseaux mixtes, en particulier lors des fortes marées.

Lors des dernières inondations un fort pourcentage de mortalité consécutive au choléra a été constaté sur le secteur de la Douba. (cf : hygiène ci après).

Plusieurs perspectives sont envisagées et des décisions devraient intervenir à court terme, et notamment, pour la mise en place d'une structure institutionnelle, au niveau du projet et de la gestion des ouvrages.

Le principe acquis de **l'équilibre financier** ne pourra être réalisé à terme que par le prélèvement avec **un taux de recouvrement convenable, d'une taxe d'assainissement**. Cette taxe, dont la mise en application est une des conditions du bailleur de fonds, remplacerait le Fonds Spécial d'Assainissement (FAS) alimenté par 1/3 de la Taxe d'Enlèvement des Ordures Ménagères (TEOM), calculée sur la base d'une valeur locative des immeubles. Le recouvrement laisse apparaître un taux variant autour de 40% donc relativement faible. Par ailleurs, une redevance de 10% du montant des travaux payés pour raccorder chaque logement est perçue lors de la réalisation d'un raccordement sur le réseau.

D 2 5.- COLLECTE ET TRAITEMENT DES DÉCHETS SOLIDES.- IMPACT SUR L'ENVIRONNEMENT

1. Rappel de la situation de la chaîne de traitement à Djibouti

Il n'existe pas de traitement idéal, tout au moins au stade actuel, chaque cas a sa spécificité. A Djibouti les ordures ménagères sont évacuées et traitées de la façon suivante:

- COLLECTE :

Seuls les quartiers périphériques de Balbala ne disposent pas d'un réseau de collecte de leurs déchets solides, 70% des ménages dans les autres quartiers de la ville sont desservis par les Services techniques du District.

Deux types de collecte sont en général exploités pour desservir l'ensemble des quartiers de la ville :

-La collecte porte à porte avec l'utilisation de camions bennes tasseuses dans le cadre d'un circuit bien défini, avec toutefois des arrêts fixes où les déchets sont déposés par les ménages.

-Le deuxième système consiste à récupérer des bacs à ordures de 6 ou 9 m³ déposés en certains points précis de la ville; ces bacs peuvent être réduits à 11 m³ dans les quartiers résidentiels, ils sont alors relevés par les bennes tasseuses.

-Un troisième système de bennes basculantes complète les circuits ci-dessus et est essentiellement destiné aux dépôts sauvages et dépôts spontanés.

État du matériel :

	poids lourds	léger	engins	total	%
en service	37	27	5	69	48
en panne	15	3	4	22	15
à réformer	27	19	-	46	33
en stock	6	-	-	6	4
TOTAL	85	49	9	143	100

- TRAITEMENT

Dans l'éventail des filières de traitement, la décharge publique contrôlée (enfouissement technique) est le procédé utilisé à la Douba, à 10 km au S-E de la ville de Djibouti.

2. Perspectives sur Djibouti

Une étude en cours par un consultant extérieur donnera ses conclusions à la fin de 1995.

Le plan d'action portera essentiellement sur les points suivants :

- amélioration de la collecte
- amélioration de l'exploitation de la décharge de la Douba et diminution de son impact, sur l'environnement,
- amélioration du recouvrement des coûts du service propreté,
- mise en place d'une politique de soutien à l'activité de récupération,
- gestion des déchets hospitaliers.

Dans l'éventail des solutions envisagées, sera étudiée une variante impliquant l'introduction de multipartenaires privés au niveau de la pré-collecte, principalement dans les zones et quartiers, où la pénétration des engins est difficile, voire impossible. Les déchets sont pris ensuite en charge à partir de ces points de transit par le système classique de camion benne.

Le point important et intéressant est, comme souligné par les bailleurs de fonds, **l'implication des usagers dans la gestion et l'amélioration de l'hygiène de leur environnement**, tout en assurant une rentabilité économique. Ces entreprises sont de surcroît génératrices d'emplois, au niveau du quartier.

Ces initiatives sont, comme on a pu le constater, complémentaires d'une gestion classique de déchets urbains par les sociétés spécialisées.

Elles ont besoin toutefois, pour se développer avec succès, d'un contexte culturel homogène. **La prise de conscience des habitants d'un quartier** ne peut se faire qu'au travers d'une population stable. Il est probable que les quartiers avec population immigrée récente, ou allogène, seront moins réceptifs à cette initiative.

La récupération des déchets toxiques (hôpitaux, industries, à caractère polluant) doit être envisagée séparément. Dans la mesure où à l'évidence les difficultés d'accès ne se poseront pas, la 31/03/96 récupération des déchets peut continuer à être envisagée par camion benne spécialisé.

D 3. CATASTROPHES NATURELLES

D 3 1.- TREMBLEMENTS DE TERRE, RISQUES SISMIQUES

La mission de M Haroun TAZIEFF d'Avril 1985 a donné lieu à un certain nombre de recommandations dont l'essentiel était :

- d'établir (ou élaborer) une carte géotechnique, pour renforcer la connaissance de l'aptitude des terrains à la construction;
- de ne plus entreprendre de constructions dans les zones les plus évidemment dangereuses (dépôts littoraux non consolidés);
- d'étudier des mesures appropriées pour adapter les constructions existantes;
- d'améliorer la sécurité de la zone portuaire;
- d'31/03/96 introduire dans les nouveaux schémas directeurs la composante géotechnique.

Ces recommandations ont été prises en compte par les différents services responsables; en particulier dès 1985 la réalisation de la carte géotechnique a été entreprise par une commission réunissant des techniciens concernés du MTPUL et de l'ISERST.

D 3 2.- INONDATIONS

La crue catastrophique de l'oued Ambouli de Novembre 1994, considérée comme centennale, a provoqué des dégâts dont l'estimation avoisine 200 M.US\$, dont 8 M.US\$ pour les seuls bâtiments publics. La digue de protection de la ville sur la rive droite de l'oued, qui constituait la seule prévention contre les inondations, a été localement détruite; sa reconstruction est en cours d'étude et tiendra compte des récentes données de la dernière crue.

Le plan d'action se fera dans les domaines suivants :

Protection civile : il est envisagé la mise en place d'un système de protection et de détection susceptible de déclencher l'alerte.

Assainissement, drainage : d'autres perspectives seront étudiées en matière de drainage et en particulier la possibilité de créer des bassins de rétention de crue.

Urbanisme : la zone à vocation agricole bordant l'oued sera particulièrement protégée, et l'urbanisation à moyen et long terme orientée vers l'ouest de Balbala.

Aménagement intégré de l'oued Ambouli : une recherche de financement pour une étude générale de l'oued est envisagée.

D 4.- HYGIÈNE

D 4 1.- RAPPEL INSTITUTIONNEL

1. Cadre législatif :

Le Service de l'Hygiène et de l'Épidémiologie du Ministère de la Santé (SHE) a, dans ses prérogatives touchant à l'environnement, la surveillance et le contrôle de l'assainissement, des eaux stagnantes (drainage) et de l'eau potable. La loi du 29 Juin 1985 sur la réorganisation du Ministère de la Santé Publique porte particulièrement sur la surveillance des maladies transmissibles et sur les mesures qui en découlent.

2. Domaine d'activités :

- assainissement , drainage

Le service de l'Hygiène et de l'Épidémiologie, dans le cadre restrictif de l'environnement, étend son activité au contrôle de l'assainissement en général, particulièrement en tant que support des vecteurs favorisant la transmission des épidémies.

La quasi totalité des fosses septiques a pour l'année 1990 été recensée et leur état évalué, pour être transmis aux différentes administrations concernées, ministères, District de Djibouti et Arrondissements.

- eau potable

Le suivi de la qualité de l'eau est assuré régulièrement par le SHE sur les plans bactériologique et physico-chimique, la possibilité de recherche de métaux lourds est envisageable à l'ISERST.

- déchets urbains

Le contrôle des déchets urbains est du domaine du District qui peut s'appuyer en matière de pollution sur le SHE.

D 4 2.- SITUATION PRÉSENTE

Malgré ce contrôle préventif, des maladies peu courantes il y a quelques années ont fait leur apparition, jusqu'à devenir endémiques. On peut citer par exemple le paludisme et ses nouvelles formes, ainsi que le choléra dont l'apparition remonte à Juillet 1993.

De nombreux facteurs contribuent à aggraver cette situation, on peut évoquer les points déjà mentionnés ci-dessus :

- évacuation des eaux usées et eaux pluviales (inopérante),
- collecte et traitement des déchets urbains (décharges sauvages et éparpillement des déchets sur la voie publique),

auxquels il convient d'ajouter :

- multiplication des zones d'habitat spontané
- insuffisance des services urbains et des équipements publics
- pression foncière au détriment des espaces verts
- insuffisance des moyens matériels et humains

D 4 3.- PERSPECTIVES PROJETS

Le contrôle de l'assainissement individuel a fait l'objet d'une note technique diffusée dans différents ministères et en particulier au MTPUL. Cette note sera aussi distribuée aux principaux intéressés, notamment aux architectes aux entreprises du bâtiment et des travaux publics. Elle a pour objectif l'amélioration du contrôle des installations lors de la délivrance des certificats de salubrité.

Un projet de loi portant sur le code de l'eau préparé en Mai 95 devrait être voté puis progressivement appliqué.

E.- STATUT ET RÔLE DE LA FEMME DANS LES ÉTABLISSEMENTS HUMAINS

E 1.- SITUATION SOCIO-ÉCONOMIQUE DE LA FEMME DJIBOUTIENNE

Afin de faire un diagnostic sur le rôle et le droit au logement ainsi qu'à la propriété de la femme djiboutienne, il nous faut identifier les principaux éléments qui définissent son statut socio-économique et juridique.

E 1.1.- DÉMOGRAPHIE

Selon l'Enquête Démographique Inter censitaire de 1991 (EDI 91) la population féminine représenterait 50,2 % de la population totale nationale, estimée à 520 000 habitants (soit 261 144 femmes).

Dans les centres urbains le nombre de femmes dépasse celui des hommes : il y a 95 hommes pour 100 femmes dans les milieux urbains contre 110 hommes pour 100 femmes en milieux nomades.

La structure par âge de la population féminine reflète la conjonction d'une forte fécondité et mortalité. Les filles âgées de -15 ans représentent 46% de l'ensemble de la population féminine. Les femmes âgées de + 60 ans représentent à peine 4%. La femme djiboutienne a une espérance de vie qui est légèrement supérieure à celle de l'homme, respectivement 49 ans et 46 ans.

En raison de la persistance de nombreuses valeurs socioculturelles, les femmes djiboutiennes ont une fécondité encore très élevées : en moyenne 6 enfants par femmes (contre 5,4 pour les pays Arabes). Selon l'EDI 91, le niveau d'instruction de la femme agit fortement sur cette donnée : plus la femme est instruite moins elle fait d'enfants. Comparée à d'autres pays musulmans, la polygamie reste assez faible et touche surtout les couples âgés ; elle reste surtout le fait des hommes ayant dépassés la cinquantaine qui prennent une épouse jeune.

E 1.2.- SANTÉ

En matière de santé, la situation de la femme djiboutienne n'est pas satisfaisante malgré la gratuité des soins fournis par les services publics et les progrès réalisés depuis l'indépendance (réalisation de maternités, de centres de santé, campagnes nationales de vaccination des femmes en âge de procréer, campagnes pour promouvoir l'allaitement, campagnes contre les pratiques de mutilations sexuelles, etc.)

Ces dernières années l'état des structures sanitaires d'accueil se sont dégradées et leur fonctionnement est de plus en plus précaires, du fait de la conjoncture économique difficile, du peu d'intérêt pour l'entretien des équipements et parfois le manque de motivation du personnel. De plus, le nombre de médecins et de personnel soignant qualifié reste insuffisant, ce qui se répercute surtout sur la demande en soins médicaux des plus pauvres.

L'achat des médicaments est de plus en plus à la charge des malades.

La mortalité maternelle est estimée à 7,4 pour 1 000 naissances. Ce taux ne dépasse pas 1 pour 1 000 dans les pays développés. L'ampleur de ce taux à Djibouti est notamment dû aux traumatismes et complications liés aux conditions sanitaires des accouchements, aux grossesses nombreuses et rapprochées aux mauvaises conditions socio-économiques des mères.

La malnutrition et l'anémie sont très fréquentes dans la population féminine du fait de certaines habitudes alimentaires, de comportements familiaux défavorisant les femmes (elles mangent toujours après les hommes), et du faible niveau de vie d'une part importante de la population.

E 1 3.- ÉDUCATION

Le degré d'instruction est un facteur discriminant dans la situation sociale, économique et politique des individus. Les femmes djiboutiennes, de part le milieu culturel arabo-africain dont elles sont issues, sont moins privilégiées que les hommes quel que soit le type et le niveau d'instruction reçu.

L'analphabétisme, toutes tranches d'âges confondues, touche surtout les femmes : 72% contre 49% pour les hommes. Il est surtout très important chez les femmes de plus de 40 ans : 90% . Dans les zones rurales, il est de 94% pour les femmes. On considère que "la fille n'a pas besoins d'avoir une instruction étant donné qu'elle est destinée à se marier et à élever des enfants".

Cependant, la politique d'éducation en faveur des femmes, entreprise par les autorités politiques, et les mesures incitatives qui en ont découlé ont contribué à améliorer le niveau d'instruction de la population féminine, ces 10 dernières années. La scolarisation des filles est désormais considérée par les Autorités comme une priorité afin de leur assure une parité avec les garçons. Dans la décennie 1984-1994 l'effectif des enfants scolarisés a progressé de 39%. Cette progression a davantage profité aux filles, 44% contre 37% aux garçons. On recense de plus en plus de filles dans les cycles secondaire et universitaire.

Pour les femmes adultes des structures spécialisées ont été mises en place: cours d'alphabétisation (français et arabe), cours de confection, de cuisine, etc. L'Union Nationale des Femmes Djiboutiennes (UNFD) a créé des centres destinés aux femmes adultes et aux jeunes filles ayant interrompu leur scolarité. De 130 participantes en 1980, leur nombre est passé à 600 aujourd'hui réparties sur 11 centres. Ainsi on estime que plus de 7000 participantes ont pu bénéficier de ces cours avec l'appui constant de l' UNICEF, depuis la création de ces centres.

E 1 4.- EMPLOI

En matière d'emploi, les femmes sont particulièrement handicapées en raison du contexte socioculturel qui la prédestine à la vie familiale. De sorte que les progrès notables de la scolarisation des jeunes filles à tous les niveaux et dans presque toutes les disciplines n'ont pas encore assuré aux femmes les mêmes chances que leurs homologues masculins sur le marché du travail.

Les femmes représentent 34,1% de la population active alors qu'elles correspondent à 53,6% de la population d'âge actif (+ de 15 ans). Les femmes représentent 63% des inactifs et 57,2 d'entre elles sont des femmes au foyer. De plus, la charge des travaux ménagers leur revient exclusivement.

Cependant, compte tenu d'une urbanisation accrue et de la crise économique persistante dans le pays, les femmes affluent sur le marché du travail et délaissent de plus en plus leur rôle traditionnel de femme au foyer. Mais elles restent confinées dans les emplois subalternes, exigeant de faibles qualifications et générant peu de revenus. Dans le secteur structuré (formel), elles restent sous-représentées : 15 % dans la fonction publique, 1% dans la haute administration, 0% dans les postes politiques (ministre, député, secrétaire général). Le secteur informel demeure donc le principal pôle d'attraction de cette population féminine très peu qualifiée ; notamment le petit commerce où 80% des emplois sont occupés par elles. Elles contribuent ainsi, pour une bonne part à la prise en charge financière des ménages. Dans la conjoncture économique difficile que traverse le pays, elles se retrouvent parfois seules pour faire vivre et assurer les ressources dans un nombre de plus en plus important de foyers.

Cette situation est d'autant plus préoccupante que le nombre de femmes chefs de famille progresse : 18,5% des chefs de famille sont des femmes et seulement 26% d'entre elles ont une activité formelle, les autres, soit exercent des activités informelles (commerce de détail, travaux domestiques), soit bénéficient de l'aide d'un tiers ou de la retraite d'un mari décédé.

L'analyse des caractéristiques par sexe et par activité de l'emploi démontre que la femme djiboutienne participe peu à toutes les activités. Il n'y a pas une égalité de chance pour l'obtention d'un emploi, des prestations à caractère social, des avantages ou dans les perspectives de carrière. Les obstacles majeurs à l'égalité des chances tiennent à des aspects culturels, mis à part les facteurs universels comme l'éducation et la formation.

E 2.- LE STATUT JURIDIQUE DE LA FEMME DJIBOUTIENNE

Les textes juridiques et administratifs concèdent, à Djibouti, à la femme, une égalité parfaite avec son homologue du sexe masculin. Le droit coranique n'entrave en aucun cas le droit du logement et l'accès à la terre de la femme musulmane, qui peut acheter ou vendre son bien sans l'accord du père ou du mari.

E 2 1.- LE STATUT DES FEMMES DANS LES TEXTES ADMINISTRATIFS

Dès son indépendance en 1977, la République de Djibouti s'est engagée à garantir et à promouvoir les droits fondamentaux en "se plaçant sous les auspices" de la Loi Universelle des Droits de l'Homme et en adhérant à la charte Africaine des Droits de l'Homme. L'article 1er de la Constitution djiboutienne "assure à tous l'égalité devant la loi sans distinction de langue, d'origine, de race, de sexe ou de religion". Il est affirmé dans l'article 10 de cette même Constitution que "tous les êtres humains sont égaux devant la loi". Le législateur n'opérant pas une distinction de sexe n'élabore pas de textes spécifiques pour les femmes. Au vu de la Constitution, l'égalité des sexes est un fait et donc toutes les formes de discriminations sont prohibées. Les principaux textes juridiques djiboutiens n'attestent et ne mentionnent nulle part l'inégalité des deux sexes. Mais nous verrons plus loin que cela est parfois en contradiction avec certaines lois de la Charia appliquées dans le pays, notamment en matière d'héritage.

C'est donc dans la pratique que s'opère l'inégalité. La tradition et la coutume pastorale priment souvent sur le droit écrit pour limiter les actions à l'endroit de la femme. La société djiboutienne est traditionnellement influencée par la proximité de l'Arabie. Et c'est au vu des pratiques culturelles qu'est déterminée la place de la femme dans la société et que s'opère le partage des tâches :

- pour l'homme, en tant que responsable de la famille, subvenir à ses besoins
- pour la femme, la gestion du quotidien et les tâches ménagères

E 2 2.- LE STATUT DES FEMMES DANS LA LOI CORANIQUE

Contrairement aux idées reçues, la religion musulmane garantit à la femme des droits spécifiques, destinés à la protéger, et souvent loin d'être injustes à son égard.

Par contre, si le droit civil appliqué par les tribunaux reconnaît l'égalité des sexes, l'inégalité entre les hommes et les femmes est présente en matière d'héritage où est appliquée la loi coranique, la Charria. En attendant l'élaboration d'un code de la famille (un projet de code de la famille, élaboré par le ministère de la justice, existe), c'est la loi n°14/An/80 qui régit les problèmes de la famille. La succession et l'héritage n'entrent pas dans le champ d'application de cette loi et relèvent du droit coranique appliqué par les juges du service central de la Charria.

Lors de la répartition de l'héritage, l'homme perçoit le double de la part perçue par la femme. En cas de décès du père, la fille unique ne perçoit que le tiers de la part des frères. La veuve sans enfant ne perçoit que son mehr (somme que le mari doit verser à la femme en cas de divorce ou de décès et déterminée au moment du mariage) même si elle a participé financièrement à la constitution du patrimoine familiale, ceci en l'absence de preuves formelles attestant sa participation financière au sein du couple.

Cependant elle reste l'unique propriétaire des biens lui provenant de sa famille ou des héritages dont elle aurait été bénéficiaire.

La femme traditionnelle, très religieuse, ne revendique pas son droit à la propriété. Elle se contente de partager avec sa famille les biens du mari qui, de part la loi, doit lui assurer un toit et subvenir à ses besoins, même en cas de conflit ou de divorce, si l'épouse obtient la garde des enfants.

E 3.- LA SITUATION DE LA FEMME DANS LES ÉTABLISSEMENTS HUMAINS

E 3 1.- L'ACCÈS À LA PROPRIÉTÉ

L'Administration ne pratique donc pas une ségrégation sur le droit au logement ou l'accès au sol à l'encontre de la population féminine. Quand la femme a les moyens financiers pour accéder à la propriété l'Administration n'y oppose aucune restriction. Quand une femme a droit à un logement de par sa profession, ce droit ne lui est pas contesté. Toute femme ayant les moyens matériels ou financiers peut acquérir une parcelle de terrain ou acheter un logement sans restriction et devenir par conséquent propriétaire.

Mais bien qu'elles se soient engagées de plus en plus dans la sphère économique, surtout dans le secteur informel, leurs revenus restent modestes pour la très grande majorité et par conséquent limitent leurs possibilités d'accéder à la propriété, immobilière notamment.

A Djibouti, il n'y a pas de programme ou d'initiative spécifique pour promouvoir le rôle de la femme dans les établissements humains. Le CNUEH, le FENU et le PNUD innovent en la matière en réservant aux femmes ayant des ressources financières limitées, 40% des logements du projet d'habitat social Barwaqo (1390 parcelles sur 37 ha viabilisés dont 162 ha cessibles). Ce projet est conçu pour répondre aux besoins des ménages à revenus mensuels compris entre 140 \$ et 282 \$. De plus en plus les bailleurs de fonds internationaux demandent d'associer les femmes dans les projets d'aménagement.

La société djiboutienne ayant une tradition nomade, l'État est le principal propriétaire foncier. Et dans le passé, du fait du manque d'instruction et de l'inactivité des femmes, seuls les hommes se portaient acquéreurs de parcelles pour le logement du ménage. Cela explique le fait que dans l'ancienne ville, la majorité des propriétaires soient des hommes. Les quelques femmes propriétaires dans cette partie de la ville ont hérité de leurs parcelles d'un père ou d'un mari. Ce n'est que depuis peu que certaines ont eu la possibilité de devenir propriétaires par leurs propres moyens.

De nos jours on remarque que certains maris ou pères ayant plusieurs propriétés foncières, n'hésitent pas à mettre au nom de leurs femmes ou de leurs filles l'une de ces propriétés.

E 3 2.- L'ACCÈS AU CRÉDIT

En matière de crédit le système bancaire à Djibouti reste très sélectif et contraignant. Pour avoir un prêt immobilier, il faut avoir une activité formelle ou un garant remplissant cette condition. Les taux sont élevés et les durées des prêts relativement courtes (max 8 ans).

Du fait de leurs revenus modestes et de leur activité souvent informelle, le nombre de femmes accédant au crédit bancaire immobilier auprès d'organismes publics ou privés reste faible. En effet, sur environ 2480 prêts accordés par la Banque de Développement de Djibouti, seulement 845 l'ont été à des femmes (soit 34%). Et, en plus, la moyenne des montants des prêts consentis aux femmes est inférieure à la moyenne générale du fait de la faiblesse de leurs revenus.

Il arrive que certaines femmes, plus soucieuses que leurs maris sur l'état et le confort du logement familial, contractent en leurs noms des prêts, le mari acceptant de se porter garant.

En matière de recouvrement des crédits, les femmes sont très largement plus consciencieuses et plus régulières que les hommes.

Les possibilités de celles ne travaillant pas restent très limitées. La majorité des femmes ne dispose d'aucun revenu et dépendent donc du soutien financier de leurs maris ou de leurs parents.

A Djibouti les femmes ont souvent recours à un système d'épargne associative, le Hakba, sorte de tontine (collecte par une des membres d'une somme hebdomadaire ou mensuel prédéterminée ensemble), qui leur permet, d'acquérir un bien (bijoux, vêtements, voiture et parfois logement) ou de rembourser une dette.

E 3 3.- L'ACCÈS AUX SERVICES URBAINS

Les femmes sont les principales utilisatrices de ces équipements et une bonne desserte de ces services a des répercussions importantes sur leurs charges de travail et leurs conditions de vie. La desserte en eau potable ou la collecte régulière des ordures ménagères allègent leurs tâches ménagères. L'existence de transports urbains réguliers facilitent leurs déplacements et l'accès aux services sanitaires ou éducatifs, souvent éloignés des zones d'habitat populaire.

A Djibouti, le développement des services urbains élémentaires et des services sociaux n'a pas suivi la croissance urbaine. Les problèmes économiques contraignent de plus en plus les pouvoirs publics à ne plus prendre en charges les investissements importants d'équipements dans les zones d'extension. Entre temps les infrastructures en place, faute d'entretien et de gestion rigoureuse, se dégradent et leur fonctionnement est remis en cause.

L'accès aux services urbains est, très souvent en ville, facteur de ségrégation spatiale: seule les habitants et les habitantes des quartiers anciens bénéficient d'un bon niveau de desserte. C'est donc dans les quartiers défavorisés des zones d'extension que les habitantes souffrent du mauvais état ou de la carence des services : voirie non aménagée, système de drainage des eaux pluviales défectueux, collecte irrégulière des ordures ménagères, absence d'éclairage public et alimentation en eau potable irrégulière.

E 4.- SITUATION DE LA FEMME RURALE DANS LES ÉTABLISSEMENTS HUMAINS

En milieu rural la grande majorité des femmes restent analphabètes : 94,4%. Elles représentent une main-d'oeuvre non négligeable pour subvenir aux besoins de la famille.

Dans la société rurale, nomade, les femmes ont la charge de la fabrication, du montage, du démontage et de l'entretien de l'habitation familiale, le *toukoul* (sorte de tente constituée de tapis en paille tressée sur structure en tiges en bois).

Elles participent également aux activités d'élevage, à l'approvisionnement en eau et en bois de chauffe pour la cuisine. Compte tenu de l'aridité du climat et de la rareté des points d'eau naturels, les pouvoirs publics ont mis en place des forages d'eau dans les différentes régions du pays. Cela a contribué à alléger leurs charges sans pour autant améliorer réellement leurs conditions de vie.

Du fait de la rigueur du climat et de la rareté des terres cultivables, les djiboutiens n'ont pas une tradition d'agriculteur. Cependant pour promouvoir le rôle des femmes dans ce domaine l'Union Nationale des Femmes Djiboutiennes a initié, avec le concours de bailleurs de fonds internationaux, un projet de cultures maraîchères, en zones péri-urbaines, pour quelques femmes chefs de famille.

E 5.- LES PRIORITÉS POUR LA PRISE EN CONSIDÉRATION DES BESOINS DES FEMMES DANS LES ÉTABLISSEMENTS HUMAINS

E 5 1.- LA PRISE EN COMPTE DES PROBLÈMES DU GENRE

Seul le contexte socio-économique apparaît comme facteur discriminant en matière de droit à Djibouti. La situation de la femme djiboutienne est inhérente à sa méconnaissance, et celle des hommes, des droits des femmes dans la société. Et cette méconnaissance a des impacts sur l'intégration économique des femmes et sur leur niveau d'éducation.

Jusqu'à présent la femme djiboutienne a joué un rôle effacé dans le développement des établissements humains. En effet son rôle se limite à la gestion du quotidien et à l'amélioration du confort de son logement : éducation des enfants, entretien du logement, etc.

Aussi il faudrait assurer une sensibilité du genre dans les programmes de travail et un développement de la prise de conscience de la place de la femme à Djibouti. L'ensemble des acteurs chargés de l'habitat et du cadre de vie doivent être sensibilisés à ce sujet.

Une dynamique du changement bénéfique pour tous doit être impulsée tout en tenant compte des valeurs socioculturelles de notre société.

E 5 2.- LES PRIORITÉS POUR ACCROÎTRE LE RÔLE DES FEMMES DANS LES ÉTABLISSEMENTS HUMAINS

Les domaines prioritaires pour développer l'aptitude des femmes et accroître leur participation au processus du développement des établissements humains sont :

- la sensibilisation et la formation des hommes au processus d'intégration des femmes ;
- l'implication des femmes dans les modes de prise de décision ;
- la promotion de la scolarité des enfants de sexe féminin ainsi que l'éducation et l'alphabétisation des femmes adultes pour s'affranchir des entraves socio-économiques qui limitent leur intégration complète au processus de développement du pays afin de leur faciliter la répartition et les possibilités d'accès aux emplois: accent sur l'éducation, réformes des législations sociales (par exemples les congés maternités).
- la mise en place des mesures législatives spécifiques en faveur de la promotion de la femme et le renforcement de son intégration au processus de développement du pays pour prendre en compte leurs besoins et leurs attentes ;
- la mise en place de critères et d'indicateurs sur le genre pour la collecte et le traitement de données statistiques désagrégées par sexe, qui permettraient le suivi et l'évaluation de la situation des femmes ;
- le développement des établissements humains et l'amélioration du cadre de vie de l'ensemble de la population est une condition du développement économique. Les femmes doivent être associées à la définition et la mise en place de politiques locales visant à améliorer son environnement en tant que principales utilisatrices des établissements (souvent son lieu de vie et de travail) ;
- la promotion au sein de l'UNFD, seule instance représentant les femmes, des activités dans les domaines des établissements humains pour leur permettre une participation active en tant que partenaire important ;
- représentant sensiblement plus de la moitié de la population et chargées de l'éducation de l'autre moitié de la population, elles doivent être intégrées et impliquées davantage dans les projets de développement socio-économiques ainsi que les programmes urbains ;
- la mise en place de mesures facilitatrices pour permettre aux femmes chefs de ménages d'avoir accès au logement et à la propriétés, surtout dans les programmes d'habitat social initiés par les pouvoirs publics ;
- l'accroissement des possibilités des femmes pour obtenir les crédits au logement ou pour des activités génératrices de revenus conduisant à l'amélioration du niveau de vie et par conséquent du cadre de vie.

F.- GROUPES VULNÉRABLES ET EMPLOI

F 1.- LA PAUVRETÉ URBAINE

La notion de pauvreté est très mal cernée à Djibouti. Aucune définition officielle de cette notion n'existe à ce jour, même si les autorités nationales prennent en compte ce phénomène qui reste très important dans le pays du fait de la régression économique très marquée de ces dernières années et de l'afflux massif de populations en provenance des districts de l'intérieur et des pays voisins (on estime que les immigrés issus des pays limitrophes représentent entre 7 et 11 % de la population).

Les résultats de l'enquête sur la dimension sociale de l'ajustement structurel auprès des ménages, qui a démarré en janvier 1996, permettra d'avoir des données significatives pour appréhender le phénomène de la pauvreté dans la capitale, laquelle concentre les 2/3 de la population nationale et étrangère.

Les spécialistes soutiennent que la crise économique à laquelle est confrontée la République de Djibouti et l'une de ses conséquences, la montée de la pauvreté, sont de nature structurelle. L'origine doit en être recherchée dans le mode d'organisation et de gestion de l'économie, notamment l'hypertrophie de la sphère publique.

Les troubles qui ont eu lieu dans certaines régions du pays, entre 1991 et 1994, ont eu parmi leurs conséquences des mouvements intenses de populations vers les centres urbains et ruraux. Cela, ajouté à des périodes de sécheresse répétées, a contribué également à détériorer une conjoncture économique déjà difficile.

Djibouti, la capitale, constitue le principal pôle d'attraction pour les populations défavorisées du pays et de la région, et sa population s'accroît à un rythme minimum de 4% par an. Ceci contribue au phénomène de paupérisation de la population urbaine, car les services urbains et les infrastructures nécessaires à l'accueil de ce surplus de population, ne sont pas mis en place par les Pouvoirs publics, démunis. Il en résulte une sur-utilisation des équipements existants, donc une accélération de leur dégradation. Les conditions d'hygiène dans la capitale en subissent inévitablement la contrepartie.

La baisse de revenu par tête d'habitant, les retards de salaires du secteur public dûs aux difficultés financières de l'État, l'afflux de réfugiés, l'importance du chômage (43,5% des actifs) et les carences du système éducatif qui reste très sélectif sont également des facteurs de paupérisation en milieu urbain, d'autant plus que le principe de solidarité traditionnelle s'estompe peu à peu chez les citadins.

Le nombre de personnes vivant dans de mauvaises conditions de logement a continué de s'accroître dans la même proportion que la population urbaine ; ce phénomène est amplifié par les mouvements intenses de migrants, malgré les efforts constants déployés par les autorités publiques pour faire face aux nouveaux besoins en habitat.

F 2.- L'EMPLOI EN MILIEU URBAIN

L'emploi en milieu urbain constitue un problème important puisque le taux de chômage avoisine 43, 5% de la population d'âge actif (15 à 59 ans, soit 55,5 % de la population totale), pour un pays dont les citadins représentent plus des 3/4 de la population totale. Plus de 70% de la population d'âge actif est localisée à Djibouti ; cette concentration exagérée contribue aux problèmes de gestion de la capitale en matière d'habitat et d'environnement urbain. Bien que l'emploi demeure une préoccupation constante des autorités publiques et que des mesures aient été arrêtées pour lutter contre le chômage et l'exclusion sociale, l'ampleur de l'enjeu dépasse les seules ressources nationales et sa résorption semble difficile, les actions menées jusque là étant fragilisées par les faiblesses de l'économie et le déséquilibre budgétaire.

Les secteurs primaire et secondaire sont créateurs de peu d'emplois (un peu plus de 11%). Seul le secteur tertiaire, notamment les services, est générateur d'emplois (plus de 85% des salariés). Cependant le niveau de qualification requis est de plus en plus élevé et pose le problème de l'intégration de la majorité, peu ou non qualifiée, dans le monde moderne du travail. À défaut d'un emploi stable dans le secteur formel (public, para-public et privé), nombreux sont ceux qui "se prennent en charge" et s'intègrent dans le secteur informel (40% de la population active). Les activités de ce secteur sont généralement génératrices de revenus faibles et aléatoires. Le niveau de vie de ces

populations est peu élevé et l'éventail des revenus est très large entre le propriétaire d'une micro-entreprise et le détaillant ambulant. Cette économie fait vivre une forte population d'analphabètes, d'actifs sans qualification ou de femmes. Cette tranche de la population mène une existence souvent difficile compte tenu de la précarité de son emploi, de l'absence de couverture sociale et de services d'appui, et de l'impossibilité d'accéder aux systèmes officiels de crédit.

F 3.- LES GROUPES SOCIAUX VULNÉRABLES

Les sans-abris, les pauvres, les jeunes, les enfants de la rue, les réfugiés ou personnes déplacées, les femmes chefs de famille sans activités rémunératrices et les personnes âgées constituent les populations les plus désavantagées ; marginalisées en milieu urbain, elles nécessitent une attention particulière en matière de développement.

En République de Djibouti, les moins de 15 ans représentent 41% de la population nationale . Près de 70% des jeunes en fin du cycle primaire sont exclus chaque année du système public éducatif ; pour leur grande majorité (peu réussissent à poursuivent leur scolarité dans le privé dont les capacités restent limitées), leur insertion économique et sociale constitue un important problème, du fait de leur non qualification professionnelle et des capacités réduites du marché de l'emploi. Les jeunes, les plus touchés par le chômage après les femmes, s'adonnent à l'oisiveté et à la délinquance (violence, consommation de khat, vols, etc.).

En ville, les espaces de loisirs et de jeux restent très insuffisants, surtout dans les quartiers populaires à forte concentration humaine ; ainsi les jeunes sont le plus souvent contraints de jouer sur la voie publique et sur les terrains vagues. Ce déficit en structures de loisirs n'est pas le fait d'un oubli des services d'aménagement, mais bien souvent le résultat d'une appropriation par des particuliers de ces espaces publics dans un contexte de carence des mesures d'application de la réglementation urbanistique et foncière.

Les populations sinistrées par la sécheresse, ainsi que les réfugiés ayant fui les divers conflits et déserté les camps installés pour eux à proximité des frontières, viennent grossir le nombre des pauvres urbains. Pour ces nombreux immigrants, économiques ou politiques, Djibouti constitue un "havre de paix" et un "pôle économique" dans une sous-région sujette à divers conflits et à des sécheresses successives. Les personnes âgées, les femmes et les enfants représentent la majorité de cette population.

Parmi ces réfugiés, certains s'intègrent dans la société grâce à leurs liens familiaux (surtout les somaliens) alors que les autres squattent sur la voie publique. Une partie d'entre eux exerce des petits emplois informels (ouvriers, gardiens, femmes de ménage, ...) et constitue une main d'oeuvre bon marché. Les autres vivent de la mendicité et habitent des logements précaires (assemblage de matériaux de récupération) . La présence de ces réfugiés est une lourde charge pour l'économie djiboutienne ; elle déstabilise le marché du travail et le fonctionnement des services de santé. L'absence de soins et la précarité de leur cadre de vie les prédisposent à des maladies mettant parfois leur vie en péril et susceptibles de déclencher des épidémies (choléra).

En République de Djibouti comme ailleurs en Afrique subsaharienne, les personnes âgées, hormis parmi les familles réfugiées, bénéficient le plus souvent de la solidarité familiale même s'ils constituent pour certains un fardeau économique.

En milieu rural traditionnel, les familles vivent en général dans un assez grand dénuement : les nomades ont pour seule richesse leur troupeau, les agriculteurs des terres brûlées par le soleil ; leurs conditions de vie sont largement tributaires des aléas climatiques.

CHAPÎTRE IV

MEILLEURES PRATIQUES

A. AMÉLIORATION DE LA QUALITÉ DE LA VIE DANS LES ANCIENS QUARTIERS DE LA CAPITALE

page : 59

B. EXTENSION OUEST : GRANDE MAILLE DE VOIES PRIMAIRES

page : 63

C. RESTRUCTURATION D'UN QUARTIER SPONTANÉ : LE VIEUX BALBALA

page : 65

D. INFORMATISATION DU SERVICE DES DOMAINES

page : 67

A.- AMÉLIORATION DE LA QUALITÉ DE LA VIE DANS LES ANCIENS QUARTIERS DE LA CAPITALE

A 1.- ACTEURS ET ORGANISATIONS CLÉS

- Financement :
 - Banque Mondiale
 - US AID
 - État Djiboutien
 - Caisse Française de Développement
 - Fonds français d'Aide et de Coopération
- Exécution :
 - Bureau des Projets Urbains (Coordinateur)
 - Ministère des Travaux Publics, de l'Urbanisme et du Logement
 - District de Djibouti (Ministère de l'Intérieur)
 - Service des Domaines (Ministère des Finances)
 - Société Immobilière de Djibouti
 - Banque de Développement de Djibouti

A 2.- AUTRES ÉLÉMENTS CLÉS

- Dates : 1984 - 1991: Durée de l'opération
- Superficie concernée: 46 ha
- Population touchée: 44 000 habitants
- Investissement par habitant: 180 US\$

A 3.- SITUATION AVANT LA MISE EN PLACE DE LA MEILLEURE PRATIQUE

Ce que l'on désigne par "les anciens quartiers" à Djibouti, ce sont les quartiers créés, au cours du développement de la ville, pour abriter la main-d'oeuvre nécessaire aux activités de l'époque : construction et fonctionnement des infrastructures (port, chemin de fer), et des salines.

Au moment de la conception de Djibouti, les plateaux madréporiques émergeant de la presqu'île ont été occupés par l'habitat de type occidental, les activités commerciales et administratives. Les quartiers destinés aux autochtones et à la main-d'oeuvre étrangère ont, eux, été implantés au pied du plateau de Djibouti, dans la plaine alluviale inondable, difficile à drainer. Les titres d'occupation sont provisoires et il est interdit de construire "en dur". L'Administration envisage probablement de renvoyer ces familles vers leurs régions d'origine, lorsqu'elles ne seront plus nécessaires à l'activité économique.

À l'exception de l'un d'entre eux, ces quartiers sont conçus sur une trame orthogonale rigoureuse, ceci pour des raisons de facilité du maintien de l'ordre public et de la lutte contre les incendies. Pour les mêmes raisons de sécurité, le numérotage des voies est prévu selon un système efficace.

Dès avant l'indépendance, dans les années 70, la puissance publique s'est inquiétée du niveau sanitaire et social de ces quartiers, structurés mais peu équipés et insalubres. De nombreuses études générales ou particulières d'urbanisme ont finalement abouti, en 1984, au projet de réhabilitation de trois de ces quartiers, les quartiers 3, 5 et 6, objet de la présente note, prolongé entre 1992 et 1997 par la réhabilitation des quartiers 1, 2, 4 et 7.

A 4.- STRATÉGIE UTILISÉE

Le projet agit sur cinq types d'actions complémentaires :

F 1 4 1. LE RÉALIGNEMENT DES VOIES ET LE DÉSENCLAVEMENT DES PARCELLES

Nous l'avons vu, les anciens quartiers, en dehors de l'exception du quartier 6 Ouest, ont été, dès le départ, structurés sur une trame orthogonale, avec des avenues dans le sens est-ouest et des boulevards dans le sens nord-sud. Toutes les 13 avenues, une avenue plus large sépare les quartiers différents. Cette structure a été jugée suffisamment intéressante pour justifier de la figer, à condition qu'un drainage gravitaire des eaux pluviales soit possible, sans remblais excessifs, étant donné la faible altimétrie de la plaine alluviale dans laquelle ces quartiers ont été implantés.

Un schéma de drainage a ainsi été calculé, qui, pour être réalisé, ne nécessitait pas de remblais dépassant 60 cm (hauteur maximale supportable sans reconstruction des maisons).

Comme certains occupants ont empiété sur les voies publiques il a fallu procéder à des reculs de façades pour les dégager, et, lorsque la partie restante de la parcelle devient trop exiguë, "décaser" l'occupant, c'est-à-dire lui redonner une parcelle où il puisse se ré-installer.

Cette opération a impliqué une enquête, puis des dédommagements, un effort de persuasion, enfin un exercice d'autorité de la part de la puissance publique. Le temps que prend une telle opération n'est pas négligeable, si l'on veut la réussir. Par contre le résultat est important sur la qualité future du quartier, et il est un acquis définitif.

Le cas particulier du quartier 6 Ouest, dont la structure de base était devenue avec le temps, anarchique, a fait l'objet d'une opération, connue sous la dénomination "d'opération tiroir". Elle a consisté à aménager un terrain voisin, appartenant à l'État, d'une superficie d'un hectare environ, d'y installer une partie des occupants du quartier, puis d'aménager la partie dégagée, pour y installer d'autres populations, et ainsi de suite. Le résultat final est plus satisfaisant que dans le premier cas, mais le coût d'aménagement ainsi que les délais d'exécution sont très nettement plus élevés.

A 4 2. LE RENFORCEMENT DES RÉSEAUX

Concernant la voirie, il s'est agi de rehausser par des remblais les voies existantes, de les profiler transversalement selon le principe d'une cunette centrale, et longitudinalement selon des pentes se déversant dans des réseaux primaires (à aménager), situés dans les grandes avenues qui séparent les quartiers. Les remblais ne dépassent pas 60 cm. Le coût par habitant est modique. Les occupants ont dû rehausser leurs parcelles.

Pour le quartier 6 Ouest, le problème de remblai des parcelles ne se pose pas. Par contre, les occupants ont dû démonter leur logement en planches et le remonter sur la nouvelle parcelle qui leur est attribuée, en attendant de pouvoir construire en dur.

A 4 3. LA RÉGULARISATION FONCIÈRE

Il fallait désamorcer la situation foncière particulière héritée de la période coloniale où les habitants étaient là provisoirement et obligés de réaliser leurs constructions en matériaux légers. Leur statut d'occupants provisoires constituait une entrave sérieuse à l'évolution de l'habitat de ces quartiers, et cela, même s'ils acquéraient une aisance économique leur permettant d'investir dans l'amélioration de leurs logements.

Pour que l'amélioration des infrastructures soit suivie d'une évolution de l'habitat par l'initiative privée, il a fallu offrir aux habitants la possibilité, moyennant paiement, de transformer les permis provisoires en titres fonciers définitifs.

Pour créer une incitation supplémentaire à profiter de la nouvelle mesure, une redevance annuelle pour les occupants sous permis d'occupation provisoire a été introduite. Enfin, pour éviter la lenteur et la complexité des procédures d'acquisition foncière et de mise en valeur, une procédure simplifiée d'aliénation a été mise en place, dans le cadre du projet : la Cession Amiable.

La régularisation foncière était, pour l'État, non seulement l'occasion de mener une politique foncière conforme à ses objectifs économiques, mais aussi de dégager des ressources financières conséquentes susceptibles de financer les coûts des infrastructures.

A 4.4. LE CRÉDIT A L'AMÉLIORATION DU LOGEMENT

Une fois la sécurité foncière obtenue pour les habitants, il a fallu organiser le crédit au logement, afin de mobiliser l'épargne, et l'orienter vers l'habitat.

L'objectif est que les ménages ayant un titre foncier définitif, remplacent leurs maisons en planches et en tôles par un habitat définitif, en dur. Une ligne de crédit a été mise à la disposition de la Banque de Développement de Djibouti (BDD), à cette fin. Ainsi, 100 prêts à la construction de logements neufs d'un montant moyen de 9700 \$, et 300 prêts à du logement d'un montant moyen 2800 \$ ont été octroyés. Parallèlement, pour éviter aux propriétaires de longues démarches administratives, une procédure spéciale fut l'amélioration instituée : le Permis de Construire Simplifié (PCS).

A 4.5. LE RENFORCEMENT INSTITUTIONNEL

Pour garantir le succès de ces actions, il a fallu apporter une assistance technique et matérielle aux organismes principalement concernés par la gestion de la ville.

- MTPUL et District : gestion technique
- Service des Domaines et District : gestion foncière (informatisation et mise en place d'un cadastre numérisé, et formation du personnel technique);
- Banque de Développement Djibouti : financement de l'habitat
- Société Immobilière de Djibouti : aménagement de nouveaux terrains

Le tiers du montant du 1er PDUD était consacré au renforcement de ces institutions.

A 5.- CADRE DE VIE ACTUEL

L'environnement et le cadre de vie des populations des quartiers réhabilités ont été considérablement améliorés, ce qui peut être vérifié par comparaison avec les quartiers non encore traités ou transformés. En effet :

- les reculs de façades ont permis de redonner aux voies des dimensions permettant une facilité d'accès pour les véhicules de service, et de secours, et le désenclavement de certains îlots. Chaque maison est maintenant directement accessible ou à proximité immédiate d'une voie carrossable. Les conditions d'hygiène se sont améliorées et l'enlèvement des ordures se fait régulièrement.
- le drainage et l'évacuation des eaux de pluie se font correctement, grâce à la création de pente et au reprofilage des voies. Les risques d'inondation des voies ont énormément diminué. Les effets de mares et l'insalubrité qui en découlait habituellement après chaque pluie, ont disparu, et il y a très peu de formations de flaques superficielles.
- une bonne partie du réseau d'eau potable a été refait ou réorganisé: remplacement de la plupart des tronçons existants et renforcement du réseau. La desserte en énergie électrique et l'éclairage public de ces quartiers ont également été renforcés.

- les détenteurs de permis d'occupation provisoire (la très grande majorité des habitants) ont eu la possibilité d'accéder à la propriété foncière de leurs parcelles, ce qui a fait disparaître le principal obstacle à la transformation en dur des maisons en planches : l'insécurité foncière. Ce fut aussi l'occasion pour la Puissance publique d'améliorer et de réactualiser les textes régissant la propriété foncière et les registres cadastraux.
- les habitants détenteurs désormais de titres fonciers, ont pu bénéficier de prêts à l'amélioration de leurs logements (même s'ils sont modestes à l'égard des besoins), mis en place par le projet.

B.- EXTENSION OUEST : GRANDE MAILLE DE VOIES PRIMAIRES

B 1.- ACTEURS ET ORGANISATIONS CLÉS

- Ministère des Travaux Publics, de l'Urbanisme et du Logement (MTPUL)
- Mission Française de Coopération et d' Action Culturelle

B 2.- DATES CLÉS

- juillet 1989 : Début des travaux
- juin 1991 : Fin des travaux

B 3.- SITUATION AVANT LA RÉALISATION DU PROJET

Situé à environ 6 km du centre ancien de Djibouti, dès après le passage de l'Oued Ambouli, sur la RN 1, le site de Balbala se présente comme un plateau constitué d'un glacié d'éboulis basaltiques raviné par de nombreux petits oueds profonds, créant des zones de fortes pentes qui limitent les possibilités d'implantations nouvelles d'habitat et rend difficile l'accessibilité de certaines parties du site.

Négligé pendant de longues années, Balbala est promis à un rôle prédominant dans le développement urbain puisqu'il offre la quasi-totalité des capacités d'extension de la capitale.

La pression provoquée par l'afflux des populations souvent pauvres, sur le "vieux Balbala" a amené le District à distribuer en urgence un grand nombre de parcelles dont les bénéficiaires sont détenteurs de permis d'occupation provisoires (POP). Malgré les efforts de coordination de la Direction de l'Urbanisme et du Logement, cette distribution s'est effectuée sans respect total des orientations du SDAU. Notamment les emprises nécessaires aux infrastructures et aux équipements collectifs futurs ont été occupés. L'utilisation prolongée de cette pratique menaçait d'hypothéquer toute réalisation d'infrastructures étant donné que le déplacement des occupants disposant d'un POP s'avère très difficile (les gens s'estimant propriétaires définitifs et refusant donc de déguerpir) et très coûteux (indemnités). De plus, certains détenteurs de POP ont obtenu du Service des Domaines la transformation de leurs permis provisoires en titres fonciers définitifs, rendant encore plus difficile et coûteux un éventuel déguerpissement. Enfin, des poches d'habitat spontané et incontrôlé de ménages ne détenant aucun titre d'occupation (sur environ 10 ha) aggravent encore la situation.

C'est pour préserver les emprises des infrastructures principales des futurs quartiers d'habitat et pour éviter d'avoir recours plus tard à des restructurations coûteuses que l'exécution effective d'une grande maille de voies primaires et secondaires est apparue comme la solution minimum mais indispensable permettant de ne pas compromettre l'urbanisation future.

B 4.- DESCRIPTION DES ACTIONS

Les terrains sont des terrains vacants et sans maître et donc selon la législation djiboutienne, réputés faisant partie du patrimoine privé de l'État.

Le principe a été de matérialiser les voies principales, dans un secteur considéré comme devant être urbanisé en 1998 (nous étions en 1991).

Les voies ont été hiérarchisées, avec des emprises de 40 mètres (une seule voie), 32, 24 et 15 mètres délimitant des mailles de 300 à 400 mètres de cotés, environ. Les tracés ont été étudiés en tenant compte du Schéma Directeur en vigueur, datant de 1983, et en s'adaptant aux contraintes topographiques très contraignantes du site ainsi qu'aux contraintes constituées par les implantations récentes, les projets en cours et à la nécessité d'une desserte rationnelle et évolutive.

La matérialisation a consisté à décaper au bulldozer, en évacuant les déblais rocheux, à niveler et à réaliser une couche de roulement stabilisée sur les voies de 40, 32 et 24 mètres. Aux passages des oueds, de simples radiers ont été réalisés.

Le tracé retenu, a une longueur totale de 23 km, se rattache aux voies existantes à l'est et reste ouvert vers l'ouest. La zone couvre une superficie d'environ 416 ha, dont 291 ont une pente autorisant l'implantation d'habitat. La capacité du site est d'environ 9800 parcelles.

Le coût de réalisation a été de 0,75 M.US\$, dont 0,4 ont été assuré par le Fonds français d'Aide et de Coopération (FAC), le reste, soit 0,35 M.US\$ par l'État djiboutien. Ramené à l'hectare urbanisable, le coût est de 2 500 US\$ environ, ramené à une parcelle de 75 US\$ environ et d'à peu près 11 US\$ pour un futur habitant.

L'exécution a été faite en régie par les services de l'État djiboutien :

- Études : Direction de l'Urbanisme et du Logement ;
- Décasements de quelques implantations impossibles à éviter : District de Djibouti ;
- Implantation et travaux : Direction des Travaux Publics ;
- Piquetage des îlots destinés à des projets identifiés de lotissement et établissement pour ceux-ci d'un titre foncier au nom de l'État : Service des Domaines.

B 5.- LA SITUATION À LA FIN DU PROJET

Pour un coût modique, les résultats obtenus sont importants. Le projet a en effet permis :

- de se prémunir contre l'occupation spontanée des emprises des infrastructures ;
- de relier 2668 parcelles déjà occupées à des voies existantes ;
- de mettre à la disposition du District 1264 parcelles supplémentaires ;
- d'intégrer trois projets importants (lotissement 3600 parcelles PDUD II, Barwaqo et AND) représentant 6195 parcelles ;
- de créer un potentiel de près de 4000 parcelles en réserves d'urbanisation pour les années 1991-1998 ;
- de faciliter l'équipement progressif en réseaux (électricité, eau potable, éclairage public) des parties urbanisées.

Devant le succès du projet GRANDE MAILLE, les autorités djiboutiennes appuyées par les bailleurs de fonds ont décidé de lancer un second projet identique qui constitue une des composantes du 2ème PDUD. La GRANDE MAILLE II (Farah Had) est dans le prolongement de la première grande maille, vers l'ouest. Le projet couvre la totalité des prévisions du SDAU de 1983. Avec 46 km de voies, le projet représente le double de la Grande Maille I. Le financement est assuré par le Fonds français d'Aide et de Coopération (FAC) et l'État djiboutien pour des montants égaux de 0,3 M.\$ (donc un total de 0,6 M.\$). La réalisation sera terminée vers novembre.1996.

C.- RESTRUCTURATION D'UN QUARTIER SPONTANÉ :

LE VIEUX BALBALA

C 1.- ACTEURS CLÉS

- Présidence de la République et Primature
- Ministère des Travaux Publics, de l'Urbanisme et du Logement
- Ministère de l'Intérieur (District)
- Bureau des Projet Urbains
- Coopération Française
- Coopération Italienne
- Coopération Saoudienne

C 2.- DATES CLÉS

- 1977 : • Indépendance de Djibouti
- Décembre 1979 : • Établissement du plan de restructuration de Balbala
- 1980 à 1982 : • Réalisation et implantation de parcelles et d'équipements
- 1981 : • Construction de la Cité "Cheik Osman"
- 1986-1991 : • 1er PDUD

C 3.- SITUATION AVANT LA RÉALISATION DU PROJET

Situé au-delà de l'oued Ambouli, qui a longtemps constitué une frontière naturelle pour Djibouti-ville (la presqu'île), Balbala a longtemps été perçu (jusqu'à l'indépendance en 1977) comme un centre de relai et de tri dans les opérations d'expulsion des immigrés vers la frontière.

En effet l'origine de Balbala, ancien caravansérail, remonte à 1966, année où le pouvoir colonial a instauré un barrage militaire destiné à contrôler les populations affluant de l'intérieur du pays et des pays voisins et d'empêcher l'accès à la ville à ceux qui ne justifiaient pas d'une appartenance au "Territoire". Balbala servait donc de campement de marginaux et de sans-abris maintenus hors du périmètre officiel de la ville.

S'est ainsi constitué, aux portes de la ville, un quartier spontané de constructions précaires et insalubres, qui s'est développé sans contrôle et dont la population est estimée à 20.000 personnes en 1979, essentiellement des pauvres et des sans-emplois.

Devant l'ampleur de ce phénomène les pouvoirs publics décident d'admettre l'occupation du site, d'inscrire Balbala comme un fait urbain et d'agir pour l'amélioration des conditions de vie de cette population et son intégration au processus de développement urbain, notamment par l'organisation de zones d'extension. Une légalisation est mise en place pour institutionnaliser cette politique, ainsi que des procédures d'urgence pour permettre une mise en œuvre immédiate.

C 4.- DESCRIPTION DES ACTIONS

À la demande de la Présidence et de la Primature, un plan a été élaboré et approuvé par le Comité Consultatif d'Urbanisme du 10 décembre 1979. Ce plan, établi par le MTPUL à l'échelle du 1/1000 ème pour le rendre immédiatement applicable, comprenait un plan de restructuration du vieux centre de Balbala et un plan d'implantation d'une première zone d'extension.

Grâce à ce plan, l'implantation d'équipements de première nécessité (dispensaire, eau potable par bornes fontaines ou citernes, éclairage public, maillage de voies de desserte) et l'attribution d'environ 2400 parcelles par tranches successives ont été réalisées entre 1980 et 1982. La mise en oeuvre a été réalisée grâce à une participation financière de l'État djiboutien d'un montant total de 422 060 US\$ et à l'assistance technique de la France.

La traduction de la volonté politique de l'intégration et de la restructuration a été la création d'un statut administratif d'arrondissement, les 4ème et 5ème arrondissements, et d'une procédure simplifiée d'attribution de parcelles par régularisation du statut d'occupation. Dans un même temps, des zones d'extension sont organisées.

Afin de diversifier l'origine sociale des habitants du quartier, il a été décidé d'y réaliser une opération importante de logements destinés à la location-vente à des fonctionnaires qui bénéficiait d'un financement de l'Arabie Saoudite.

Toute nouvelle progression, en matière de mise à disposition de nouvelles zones d'habitat, posait le problème, de l'intégration, à terme, dans un tissu urbain structuré, d'aussi vastes lotissements. Le Schéma Directeur d'Aménagement et d'Urbanisme de 1983 a traité cette appréhension globale et le premier Projet de Développement Urbain de Djibouti (PDUD I), première application du SDAU a traduit, dans ses actions, cette cohérence.

On a finalement abouti à l'entière restructuration du centre ancien (32,5 ha) et à l'équipement d'environ 270 ha. :

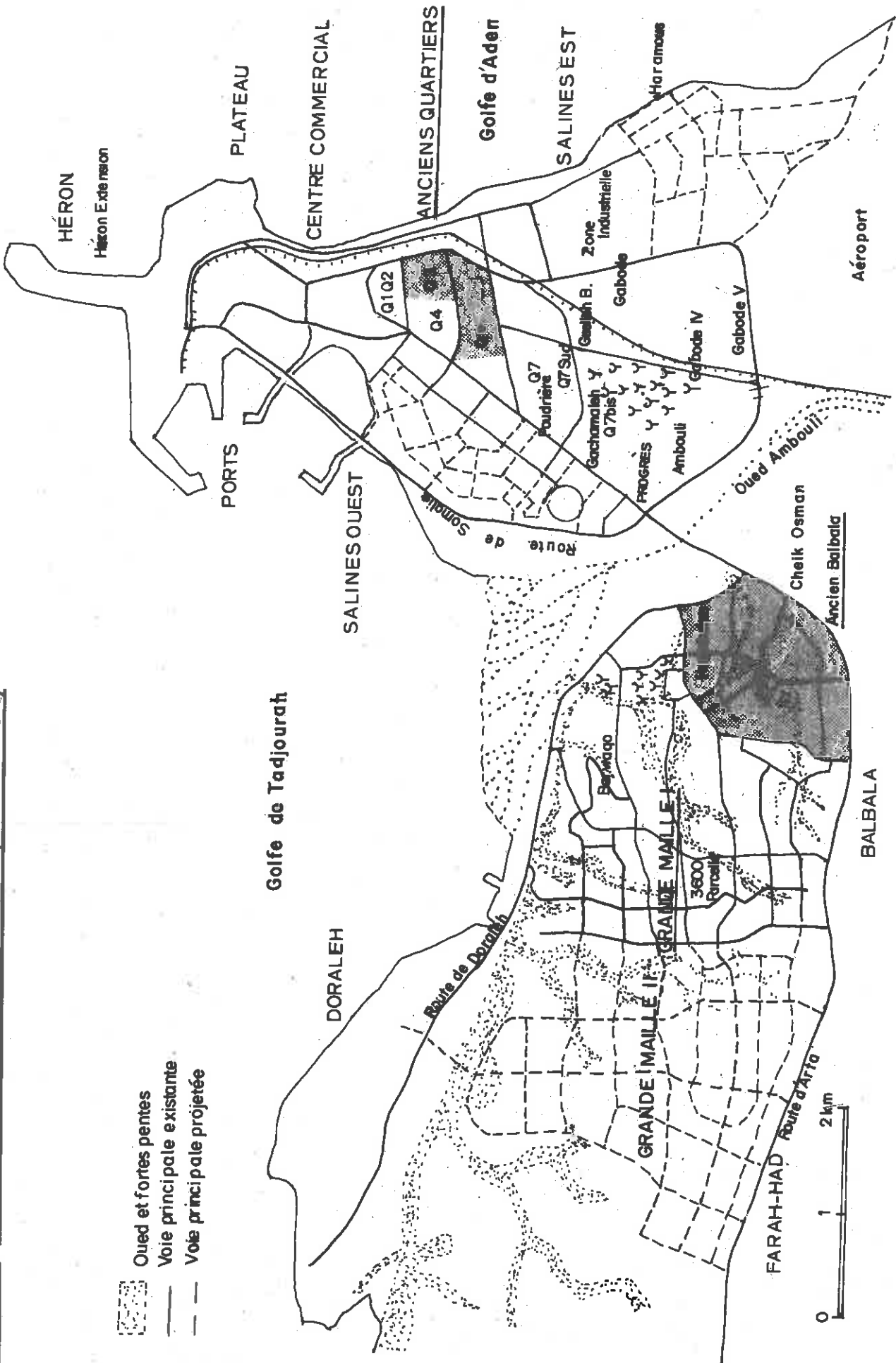
- ouverture de voies de circulation par démolition de baraques et décasement de leurs occupants et recul de façades ;
- création de nouveaux secteurs d'extension ;
- bitumage des voies primaires et secondaires du centre existant et des nouvelles implantations, stabilisation des voies tertiaires et drainage des eaux pluviales pour l'ensemble ;
- création des réseaux de distribution d'eau potable (avec bornes fontaines et bornes d'incendie), d'électricité et d'éclairage public ;
- implantation d'équipements indispensables (écoles primaires, marché, poste de police, pompiers), et d'un transport urbain par minibus ;
- instauration du permis de construire simplifié et simplification des modalités de construction (architecte conseil à la DUL pour établissement de plans architecturaux et de devis sommaires).
- construction de 298 logements pour les fonctionnaires, la cité "Cheik Osman".

C 5.- LA SITUATION À LA FIN DU PROJET

Le changement amorcé est considérable. Les travaux de restructuration ont donné un coup d'envoi à de vastes opérations d'aménagement qui désormais accompagnent le formidable développement de la ville au sud-ouest de l'oued Ambouli. Aujourd'hui, Balbala compte environ 100 000 habitants. Les habitants de Balbala ont tous bénéficié de ces améliorations et leur participation a été effective. Cette opération a permis de limiter le déficit croissant en logements et dans l'ensemble a touché une population assez défavorisée. Afin d'éviter dans le futur des opérations de restructuration coûteuses et traumatisantes, un projet de "GRANDE MAILLE" a été exécuté, un second est en cours (voir chapitre "Meilleures Pratiques"). Des lotissements pour toutes les couches sociales sont également en cours de réalisation (Barwako, 3600 P. PDUD II).

Des équipements nouveaux ont vu le jour depuis dont un prestigieux collège secondaire financé par la Coopération japonaise qui a ouvert ses portes à la rentrée 1995. L'amélioration du centre de Balbala se poursuit. Le PDUD II (1991-1997) a prévu le percement de nouvelles voies structurantes et une vaste opération d'adressage et de panneautage des rues et des entrées des parcelles est en cours d'exécution.

DJIBOUTI : Meilleures Pratiques A, B & C - (localisation)



D.- INFORMATISATION DU SERVICE DES DOMAINES ET CRÉATION DU PLAN CADASTRAL NUMÉRISÉ A PARTIR D'UNE BANQUE DE DONNÉES NUMÉRISÉES

D 1.- ACTEURS CLÉS

Financement :

- Fonds français d'Aide et de Coopération
- U.S A.I.D.
- État Djiboutien
- PNUD
- Banque Mondiale

Exécution :

- BCEOM
- Service des Domaines
- Section SIGeAC
- Bureau des Projets Urbains (BPU)

D 2.- DATES CLÉS

Installation en septembre 1990, création de SIGeAC en mai 1992

D 3.- CONTEXTE

Une étude préconisée dans le cadre du 1er PDUD a conseillé d'informatiser le Service des Domaines et en particulier de le doter d'un Système d'Informations Géographiques (SIG).

Auparavant il n'existait pas à Djibouti à proprement parlé de Plan Cadastral. Le plan dit "SOFRATOP", complété des titres fonciers en faisait imparfaitement office. Ses principaux défauts étant son échelle peu adaptée, son découpage systématique, sa mise à jour difficile, et son absence d'identifiant parcellaire.

Il est donc apparu judicieux qu'une des premières tâches de la Section SIGeAC soit de construire une base de données numérique constituant dans un premier temps le Plan Cadastral Numérisé, puis dans une deuxième étape de l'étoffer pour que cette base devienne une Banque de Données Urbaines.

D 4.- MATÉRIEL

Le système informatique est composé de trois postes de travail fonctionnant en réseau dans un environnement UNIX. Il comporte des périphériques d'entrée pour l'acquisition et la saisie des données géoréférencées : tables à digitaliser, scanner, streamer, lecteur de disquette, et de sortie : table traçante vectorielle et imprimante pour l'édition de cartes et de listings.

Le logiciel INFOCAD est un Systèmes d'Informations Géographiques (SIG) d'origine américaine, semblable à ARC/INFO plus connu.

D 5.- RÉALISATIONS

Rappelons en préambule ce qu'est un Système d'Informations Géographiques :

un ensemble de données repérées dans l'espace, structuré de façon à pouvoir en extraire commodément des synthèses utiles à la décision.

Le premier but est la cartographie à la demande. Les données étant localisées, il est possible de choisir à tout moment, d'une part les objets que l'on souhaite cartographier, d'autre part l'échelle de la représentation.

D'autres buts s'ajoutent à la cartographie et viennent prendre le pas sur elle, au moins dans la valeur ajoutée par le système. Les données étant numériques, il est en effet possible de les organiser, les gérer, les combiner et les utiliser soit pour des présentations suggestives, pour faire des choix, soit pour faire des calculs dans les processus d'aide à la décision : recherche d'implantation optimale, calcul de fonction, de dommages minimaux.

LA BASE DE DONNÉES NUMÉRIQUES : LE PLAN CADASTRAL NUMÉRISÉ

A la lueur de ce que l'on a vu précédemment, un plan cadastral numérisé peut être conçu comme un ensemble d'objets connus en vraie grandeur, localisés dans l'espace, et renseignés par des attributs choisis en fonction des buts qu'on lui assigne. Il est donc composé d'une cartographie numérique et d'un registre foncier, les deux étant parfaitement liés au sein du Système d'Informations Géographiques.

a) la cartographie numérique :

Grâce à l'acquisition d'une base de données cartographiques de l'IGN France, ayant servi à la confection des plans de la Ville de Djibouti au 1/5000 et 1/10000, il a été possible de disposer rapidement d'un fond cartographique numérisé.

Ce fond cartographique a eu plusieurs usages :

- servir à localiser dans l'espace les objets que nous voulions stocker, gérer et représenter. Ces objets étant à l'évidence des entités foncières, c'est à dire des biens immobiliers, parcelles de terrain et bâtiments. On disposait déjà grâce au grand livre Foncier, de la description et des mensurations des parcelles de terrain du domaine privé. Elles ont été mises en place soit à l'aide du fichier cartographique de l'IGN, soit par des levés effectués sur le terrain. Cette collection de parcelles a été complétée par celles qui n'étaient pas répertoriées au grand livre foncier, mais faisaient l'objet de permis d'occupation provisoire.
- extraire les bâtiments qui ont formé à leur tour des objets de la base.
- extraire des détails topométriques servant à l'habillage des plans.

A partir de cette base de données topo foncière, nous avons pu éditer différentes cartes : plans cadastraux, plans de lotissement, plans d'alignement, plan d'ensemble etc.

A l'heure actuelle Djibouti ville est en passe d'être terminé, Balbala amorcé.

Le plan Cadastral Numérisé est réalisé méthodiquement et édité quartier par quartier, chacun correspondant à une section cadastrale. Les échelles sont choisies en fonction de la taille des entités foncières, et des surfaces couvertes par les quartiers.

Une autre base a été créée : la base géodésique, dont les objets sont des points géodésiques connus en coordonnées tels les points de calage SOFRATOP, les bornes des polygonales de précision du Cadastre, des TP, et du District.

b) la base de données alphanumériques : le Registre Foncier

Il était essentiel de créer un identifiant cadastral codifié, en passe d'être reconnu par tous. Il est composé des éléments suivants : District, Ville, Arrondissement, Lieu-dit, Type, Îlot, lot, division

A chacun des objets de la bases de données numériques peuvent être associés des renseignements tirés de bases de données de type alphanumériques. C'est ainsi qu'a été associée la base de données des Titres fonciers, des bases de données des Redevances domaniales, des bases de données issues d'enquêtes effectuées sur le terrain. La combinaison de toutes ces bases constituant le Registre foncier.

D 6.- IMPACT

D 6 1. GESTION FONCIÈRE :

La gestion foncière à Djibouti bénéficie de l'existence d'un Grand Livre Foncier qui garanti juridiquement les droits réels attachés aux biens immobilier.

Si à l'origine la modestie du nombre de ces biens privés ne nécessitait pas obligatoirement leur localisation conventionnelle, le développement urbain qui entraîne une multiplication du foncier oblige à garantir la définition géographique des biens immobiliers privés et à associer au Grand Livre foncier un plan topo foncier ainsi que l'identification légale de ces biens. Le numéro du Titre foncier a pu un temps servir d'identification des biens immobilier. Toutefois ces numéros établis chronologiquement ne précisent en rien leur emplacement géographique.

D'autre part, une grande partie des occupants des quartiers populaires ne bénéficie de droits que sur leurs construction, obligatoirement légères, édifiées sur le domaine privé de l'État. Dans ces conditions, leurs droits ne font l'objet ni d'une inscription, ni d'une immatriculation au Grand Livre Foncier. Si l'ont veux gérer ce foncier et en particulier inciter ces occupants à acquérir et mettre en valeur leurs parcelles, il faut créer une identification géographique de ces parcelles qui permette de les rattacher à un Registre Foncier Urbain. Il est évident que cette identification doit être globale chacune de ces parcelles étant destinées un jour à être immatriculée au grand Livre foncier.

D 6 2. GESTION URBAINE :

Comme on le voit cette base de données urbaines permet une mise à jour en temps réel de la situation du foncier et permet donc aux urbanistes de travailler sur des documents fiables et d'échanger rapidement des renseignements grâce à des formats informatiques communs.

Elle permet également de réaliser des plans d'alignement, servant aux projets de réhabilitation de certains quartiers dans le cadre notamment du PDUD II. Grâce à la puissance de calcul d'une base de données numériques il est possible de trouver un tracé de voies ne provoquant qu'un dommage minimal au tissu urbain existant. et grâce au registre foncier, réalisé par des enquêtes, d'identifier les occupants concernés et d'éditer les notifications de recul obligatoire.

D 7.- PÉRENNITÉ DU SYSTÈME

D 7 1. FORMATION :

Il pouvait paraître au départ hasardeux d'installer un logiciel aussi lourd sans disposer au préalable des techniciens compétents capables de maîtriser le système. La formation a donc été une priorité dès le démarrage de l'opération.

L'installateur, vendeur du produit et installé en France, avait bien prévu dans son contrat une formation initiale, mais elle s'est révélée forcément brève et superficielle en raison du coût, dû à l'éloignement.

En conséquence la formation du personnel s'est effectuée graduellement au fur et à mesure de la maîtrise du système. L'aide de la Mission française de Coopération a été dans ce domaine déterminante, grâce à la présence et à la formation de l'assistant technique, et grâce à des stages de deux mois au sein d'une administration française, pour six techniciens djiboutiens.

D 7 2. PARTENARIAT :

Afin d'assurer en douceur la relève de l'assistance technique française, une autre solution prometteuse est envisagée : le montage d'une opération de partenariat avec le Conseil Général du Rhône, capable d'assurer une coopération décentralisée.

D 8.- PERSPECTIVES

A l'heure actuelle le Plan Cadastral Numérisé est en passe d'être terminé sur Djibouti ville. Il est amorcé sur Balbala et est à prévoir pour les villes de l'intérieur.

Toutefois les moyens en personnel et matériel manquent pour poursuivre cette tâche. La réussite initiale devrait inciter les bailleur de fonds à soutenir cette réalisation, pour qu'elle s'étende à l'ensemble du territoire.

Pour cela il faudrait , d'une part, prévoir une cartographie numérique par photogrammétrie aérienne sur Balbala et sur les villes de l'intérieur.

D'autre part il faut mettre au point les procédures permettant la mise à jour régulière des bases de données : permis de construire, immatriculations foncières, projets de lotissement, d'infrastructures.

Enfin grâce à l'enrichissement de la base de données par l'acquisition et la saisie d'autres types d'objets (réseaux d'adduction d'eau, d'électricité, de communications enterrés ou aériens) la faire évoluer vers une véritable Banque de Données Urbaines. Le service qui gèrerait le système serait à réorganiser complètement, il deviendrait alors prestataire de services. Son domaine d'application serait à la fois le service public en direction d'autres administrations et le secteur privé. Il pourrait alors avoir un statut d'Établissement public à caractère industriel et commercial.

CHAPITRE V

PLAN D'ACTION NATIONAL

A. PERSPECTIVES NATIONALES A LONG TERME

page : 72

B. PLAN D'ACTION DE SYNTHÈSE POUR L'HABITAT ET POUR LA PRODUCTION ET LA GESTION FONCIÈRE

page : 74

C. OBJECTIFS PRIORITAIRES : PLAN D'ACTION DÉTAILLÉ 1996-2000

page : 76

A - PERSPECTIVES NATIONALES A LONG TERME

Les orientations économiques et sociales définies par le Gouvernement pour un développement durable sont claires :

“L'enjeu majeur du développement de Djibouti à long terme est directement tributaire des activités économiques de la capitale et de son intégration régionale.”

Les politiques sectorielles à engager de manière prioritaire sont donc celles qui concourent à améliorer le fonctionnement **de la capitale et des centres urbains secondaires** en rendant les infrastructures et les services qui les desservent plus efficaces, **tout en préservant l'environnement**. Cela, afin de permettre une mise en valeur maximale de leurs ressources humaines. Elles doivent notamment comprendre la poursuite des actions dans trois domaines :

- **aménagement du territoire,**
- **développement urbain,**
- **développement social.**

A 1 - En matière d'aménagement du territoire, il s'agira d'accompagner un **développement endogène des centres secondaires**, tout en **affirmant le rôle primordial, régional et international de la ville de Djibouti**. Pour cela il sera nécessaire :

- de poursuivre et d'accélérer l'amélioration des infrastructures de communication : les **voies desservant les centres secondaires**, ainsi que les **voies à caractère international** (route et fer) ayant une répercussion directe sur les fonctions portuaires ;
- de **doter les centres secondaires des infrastructures de base et des équipements** éducatifs, sanitaires et sociaux adaptés aux besoins des populations de l'aire géographique qu'ils desservent, en les dotant également des moyens leur permettant de les faire fonctionner.
- de saisir toutes les occasions de **dynamiser le rôle économique des centres urbains secondaires**, notamment en favorisant l'implantation d'activités locales génératrices d'emplois.

A 2 - En matière de développement urbain, il s'agira de poursuivre la production de nouveaux terrains urbains et d'améliorer la **gestion des espaces urbanisés**, afin de répondre **quantitativement** à l'augmentation des besoins et **qualitativement** à la satisfaction des citoyens. Pour cela il sera nécessaire :

- d'assurer progressivement un meilleur partage des tâches dans les services publics en engageant les réformes nécessaires par le transfert de certaines attributions ainsi que des moyens correspondants, actuellement de la compétence des administrations centrales, vers des autorités qui, de par leurs fonctions, sont plus directement au contact des populations. C'est tout le débat sur la **décentralisation, la déconcentration et la municipalisation** qui doit être relancé rapidement et aboutir à des réformes progressives adaptées au contexte particulier de la République de Djibouti ;
- de dégager certains services des administrations centrales des activités qui relèvent habituellement du secteur concurrentiel (maîtrise d'œuvre d'études, entretien de bâtiments publics et de réseaux, travaux de topographie, contrôle des bâtiments privés, services urbains marchands, etc.) vers des entreprises privées plus performantes, ce qui permettra aux administrations concernées de se consacrer à plein temps à leurs tâches de préparation et d'évaluation des politiques et des programmes ainsi que la maîtrise d'ouvrage de leur mise en œuvre. Il s'agit donc de **privatiser** les tâches qui peuvent l'être, tout en **renforçant les capacités de l'État à remplir le rôle régalien qui est le sien** ;

- de **poursuivre les actions de planification dans la capitale**, notamment les actions permettant d'anticiper sur l'installation des nouveaux urbains par la mise en place d'un maillage général sommairement équipé, de préférence dans des zones classées II sur le plan parasismique et dont le drainage des eaux pluviales est peu coûteux ;
- de **poursuivre les actions tendant à préserver l'environnement** et à atténuer les risques liés aux catastrophes naturelles dans les domaines de l'assainissement eaux pluviales, de la collecte et du traitement des eaux usées, des déchets solides, de la protection contre les débordements de l'oued Ambouli et de l'adaptation des constructions aux risques sismiques.
- de **prévoir la satisfaction des besoins en eau potable** des nouveaux urbains à Djibouti-ville et dans les centres secondaires en poursuivant les recherches de nouvelles ressources et en protégeant les zones de captage.
- de se donner les moyens de **financer la réalisation des infrastructures et leur entretien**. Pour cela, il faudra être rigoureux dans la mise en place et le suivi des mécanismes de récupération des coûts :
 - récupération directe pour les réseaux secondaires et tertiaires et le foncier, incluant une péréquation favorable aux plus bas revenus ;
 - récupération des coûts du primaire et de l'entretien par l'affectation d'une part des recettes fiscales aux services concernés, dont certains seront dotés de l'autonomie financière pour mieux les responsabiliser.
- de mettre en place les mécanismes de **financement de l'habitat** incitant l'épargne des ménages à s'investir en priorité dans la construction et l'amélioration de leurs logements.

A 3 - En matière de développement social, il s'agira de se doter des moyens permettant une meilleure **intégration à la vie urbaine de tous les groupes sociaux**. Un effort particulier sera fait pour accroître le rôle des femmes dans les établissements humains. Pour cela il sera nécessaire :

- de pourvoir aux besoins élémentaires de toute la population urbaine, en matière d'**équipements de proximité**. Cela implique la mise à disposition d'équipements aux standards adaptés aux besoins des populations et à leurs spécificités (écoles primaires, dispensaires, aires de jeu et de sport, etc.). Pour ce qui concerne les femmes, il est nécessaire de mettre en place des programmes de sensibilisation et d'information orientés, ayant pour buts d'améliorer le taux de scolarisation des filles, de donner accès à l'alphabétisation aux femmes adultes analphabètes et de faire connaître aux femmes et aux hommes adultes les droits des femmes djiboutiennes dans la société ;
- d'utiliser des **méthodes créatrices de main d'oeuvre** et favorisant le développement de petites et moyennes entreprises (PME) ainsi que les activités du secteur informel **pour l'exécution de travaux publics ou la construction d'équipements collectifs**, afin de créer un maximum d'emplois qualifiés et non qualifiés, notamment pour les jeunes. Les mesures d'accompagnement consisteront à assurer une formation appropriée en gestion pour les entrepreneurs potentiels de PME et leur faciliter l'accès au crédit. On veillera à ce que les femmes ne soient écartées ni des formations ni de l'accès au crédit ;
- d'encourager le développement des initiatives à la base, par des programmes d'information initiés par les pouvoirs publics en faveur des **organisations non gouvernementales** et des **associations communautaires** de quartiers, notamment celles qui se préoccupent d'environnement, d'emploi, d'accueil des déshérités, etc. On veillera à susciter la participation maximale des femmes dans la vie associative.
- de susciter la **participation des associations aux actions d'aménagement et de gestion de leur quartier**. Cela implique la mise en place de structures d'information et de consultation, afin d'aboutir à une gestion concertée des infrastructures et des équipements et de leur entretien.

B - PLAN D'ACTION DE SYNTHÈSE POUR L'HABITAT ET POUR LA PRODUCTION ET LA GESTION FONCIÈRE

Trois objectifs sont prioritaires :

- **Maîtriser le développement urbain**
- **Produire des terrains et des logements à des coûts adaptés et en quantité suffisante**
- **Mobiliser l'épargne des ménages et la diriger vers la production d'habitat.**

B 1 - MAÎTRISER LE DÉVELOPPEMENT URBAIN

STRATÉGIES :

- a) en poursuivant les travaux de planification ;
- b) en améliorant le dispositif de mise en oeuvre des plans d'urbanisme ;
- c) en matérialisant le grand maillage des infrastructures et des équipements permettant ainsi d'éviter toute menace d'occupation sauvage sur les grandes emprises d'infrastructures et d'équipements.

ACTIONS :

- **Réviser les Plans directeurs de la capitale et des quatre autres centres urbains importants**, en rajoutant à la dimension d'aménagement spatial de ces documents officiels de référence, une **dimension économique et sociale**.
- Produire des **Plans d'Occupation des Sols (POS)** en conformité avec les Plans directeurs révisés.
- Poursuivre le principe de réalisation de **"grandes mailles"** pour les zones d'extension de Balbala (chapitre "Meilleures Pratiques").
- **Clarifier les attributions** en matière d'urbanisme opérationnel et améliorer la **coordination inter-services** et l'**application des sanctions**.
- Actualiser les textes en matière d'urbanisme, **simplifier les procédures** et rédiger un **code de l'urbanisme**.
- Mener une réflexion adaptée au contexte particulier de la République de Djibouti sur les thèmes de **déconcentration, décentralisation, municipalisation, autonomie financière** des services de gestion urbaine ...
- Généraliser le **fichier foncier simplifié** (voir "Meilleures Pratiques").
- Créer une **base de données** fiables sur l'habitat et le logement. Parallèlement, améliorer et actualiser en permanence les **"INDICATEURS URBAINS"**.

B 2 - PRODUIRE DES TERRAINS ET DES LOGEMENTS À DES CONDITIONS ADAPTÉES ET EN QUANTITÉ SUFFISANTE

STRATÉGIES :

- a) en réalisant des lotissements à l'intérieur des grandes mailles selon des standards variables, à Djibouti-ville et dans les centres urbains secondaires ;
- b) en réalisant des lotissements dits **"d'urgence"** équipés sommairement à ce stade, mais dont la conception spatiale est définitive. Attribuer des Permis d'Occupation Provisoire (POP) aux occupants des parcelles d'habitat de ces lotissements. ayant vocation à devenir des Titres Fonciers définitifs, à l'occasion de la réalisation d'autres aménagements ;
- c) en encourageant la construction de logements à des fins locatives.

ACTIONS :

- Produire des lotissements.
- Calculer les prix de vente des terrains en tenant compte du **coût réel de viabilisation** et appliquer ces prix.
- Affecter les revenus de récupération des coûts des opérations de lotissements au financement de la viabilisation.
- Verser les revenus de récupération des coûts au **Fonds de Développement Urbain (FDU)**, lorsqu'une opération est financée par des fonds extérieurs :
 - pour préfinancer de nouvelles opérations lorsque le financement provient de dons.
 - pour rembourser les prêts lorsque le financement provient de prêts.
- Attribuer des Permis d'Occupation Provisoire (**POP**) **nominatifs, précis et repérés, respectant les plans des lotissements d'urgence.**
- Réclamer une **redevance annuelle modique** aux détenteurs de POP.
- Tout en privilégiant l'accès à l'acquisition d'une parcelle aux ménages n'en possédant pas encore, autoriser qu'une part des parcelles puisse être acquise dans le but de mise en valeur à des **finances locatives**. Prévoir les conditions de prix et de mise en valeur pour ce type de propriétaires.

B 3 - MOBILISER L'ÉPARGNE DES MÉNAGES ET LA DIRIGER VERS LA PRODUCTION D'HABITAT

STRATÉGIES :

- a) en mettant en place des **systèmes d'épargne logement et de prêts adaptés** ;
- b) en fournissant aux banques spécialisées publiques et privées les **ressources longues** et à des taux suffisamment bas, nécessaires au financement des prêts à la construction.
- c) en informant les femmes sur le rôle primordial qu'elles peuvent jouer dans l'accession d'un ménage à la propriété de son logement.

ACTIONS :

- Sensibiliser les populations à la participation communautaire de la vie de quartier, notamment pour la préservation des infrastructures et des équipements publics.
- Sensibiliser les femmes sur leurs droits au sein du ménage en matière de propriété, d'épargne et de crédit mais aussi sur le rôle qu'elles peuvent jouer dans la gestion du budget du ménage et la réalisation d'une accession à un logement décent.
- Susciter la mise en place de **caisses mutuelles d'épargne.**
- Rechercher le financement de ressources permettant à la BDD et aux établissements privés de mettre en place des **systèmes de prêts à vocation sociale.**
- Organiser des **Plans d'Épargne Logement.**

C - OBJECTIFS PRIORITAIRES : **PLAN D'ACTION DÉTAILLÉ 1996-2000**

C 1 - MAÎTRISER LE DÉVELOPPEMENT URBAIN

L'étude de la révision du **SDAU de Djibouti** et des **plans directeurs pour les villes d'Ali Sabieh, Dikhil, Obock et Tadjourah** sont financés, dans le cadre du PDUD II, et programmés pour 1996-1997. Les procédures d'approbation propres aux révisions des SDAU seront alors enclenchées et l'approbation par l'Assemblée Nationale se fera vers la fin de 1998.

Une étude sur la **déconcentration, la décentralisation et la "municipalisation"**, également financée sur le PDUD II, sera lancée au cours de l'année 1996 et sera accomplie avant la fin 1997.

Un financement est recherché pour la rédaction d'un **code de l'urbanisme**, incluant un toilettage des textes existants concernant l'urbanisme et l'habitat. La fiche de projet et les termes de références sont rédigés. Si un financement est trouvé, on peut espérer une réalisation pour 1999.

Des financements seront recherchés pour réaliser des **Plans d'Occupation des Sols (POS) pour des zones sensibles de la capitale : Salines Est et Ouest, zone Centrale de Balbala**. Ces études devront commencer dès que l'étude du SDAU sera achevée, début 1998 pour se terminer fin 1999.

La deuxième tranche de la **Grande Maille II (Farah Had)** sera exécutée d'ici fin 1997.

Un financement est recherché pour une étude sur la **préservation du patrimoine architectural et urbanistique de la partie historique de la ville de Djibouti** qui ne cesse de se dégrader et risquerait à terme de disparaître, privant la Nation djiboutienne de la partie visible de son histoire. La fiche de projet et les termes de références sont rédigés. À la condition qu'un financement soit trouvé, on peut espérer une réalisation pour 1999.

C 2 - PRODUIRE DES TERRAINS ET DES LOGEMENTS À DES CONDITIONS ADAPTÉES ET EN QUANTITÉ SUFFISANTE

C 2 1 - La production de terrains urbanisés

Il s'agit autant de répondre aux besoins en termes quantitatifs que d'adapter cette réponse aux capacités des nouveaux ménages qui s'installent dans la ville de Djibouti. Pour cela la stratégie retenue s'appuiera sur les principes suivants :

STRATÉGIE :

- a) réaliser des aménagements à l'intérieur des mailles suivant des standards variables déterminés en fonction des capacités contributives des ménages ;
- b) généraliser les procédures simplifiées et accélérées utilisées pour les PDUD, à un certain nombre de lotissements ou parties de lotissements à caractères sociaux ;
- c) appliquer les procédures simplifiées aux réalisations de logements à des fins locatives, lorsque ceux-ci répondent à des normes de logements sociaux.

ESTIMATION DES BESOINS POUR LA PÉRIODE 1996-2000.-

La population de l'aire métropolitaine de la ville de Djibouti peut être estimée en 1995 à 400.000 habitants, sur la base des 335.000 habitants du recensement de 1991, et en tenant compte d'un taux de croissance de la capitale de 4,5% l'an pour la période 1991-1995. En faisant l'hypothèse vraisemblable que le ralentissement de la croissance se poursuivra et en retenant donc un taux moyen de 4% pour la période 1996-2000, la population augmentera de 85.000 habitants en 5 ans, passant à 485.000 habitants. Cette augmentation correspondra à une moyenne de 17.000 nouveaux urbains chaque année soit, sur la base de 6,75 personnes par ménage, à un besoin de 2.500 logements supplémentaires.

On considère que le quart de ces nouveaux logements trouveront place dans le tissu déjà urbanisé, le reste, soit environ 1900 logements devront s'installer dans les extensions de la ville. Ils se distribueront, en fonction de la solvabilité des ménages, suivant trois catégories qui globalement, pour la période 1996 - 2000, représenteront 9400 logements, répartis en :

- 10% dans la gamme moyen et haut standing soit : 940 logements
- 30% dans la gamme de logements sociaux soit : 2.820 logements
- 60% dans la gamme de logements très économiques soit : 5.640 logements

(les pourcentages sont basés sur une moyenne établie à partir de la production des 20 dernières années, corrigées pour tenir compte de tendances récentes)

Dans la ville de Djibouti 40% des ménages ne sont pas propriétaires de leur logement. Les programmes futurs devront donc prévoir la possibilité d'acquisition à des fins de **mise en valeur pour usage locatif**, pour environ **40% des parcelles**.

La solvabilité des ménages détermine les **coûts moyens** et les **surfaces des parcelles** qui ont été retenus de la manière suivante :

- moyen et haut standing : • 500 m² • 4 millions de DJF soit : 22 600 US\$
- logements sociaux : • 150 m² • 1 millions de DJF soit : 5 650 US\$
- logements très économiques : • 100 m² • 0,3 millions de DJF soit : 1 700 US\$

Cela permet de déterminer globalement une **surface de terrains à urbaniser** :

(on a pris un rapport de 0,6 de la surface urbanisée à la surface des parcelles cessibles)

- moyen et haut standing : $940 \times 0,05 / 0,6 = 78$ hectares
- logements sociaux : $2\,820 \times 0,015 / 0,6 = 70,5$ hectares
- logement très économiques : $5\,640 \times 0,01 / 0,6 = 94$ hectares
- **TOTAL :** **243 ha**

Des programmes de production de parcelles sont déjà engagés. Pour certains le **financement est acquis**, pour les autres il est à **rechercher**. Il s'agit de faire un bilan de ces programmes et de le comparer aux besoins ci-dessus estimés.

Le tableau de la page suivante établit ce bilan. Il en ressort les résultats suivants :

Les programmes engagés représentent **8 167 parcelles** dont **935 pour le moyen et haut standing**, **5 591 pour l'habitat social** et **1 641 pour le logement très économique**. Sur un financement total estimé de 33,33 M.US\$, 11,06 sont acquis, le reste, soit **22,27 M.US\$, sont à rechercher**.

Si l'on compare le nombre de parcelles programmées avec les besoins pour la même période, on constate que les besoins sont largement couverts pour l'habitat social grâce à deux opérations importantes programmées et financées (l'une par le FAC et la CFD, l'autre par le FENU). Pour le moyen et haut standing, les besoins sont tout juste couverts et pour le logement très économique le déficit s'établit à 4 000 unités. En tenant compte des coûts d'urbanisation par parcelle donnés ci-dessus, les fonds à financer pour résorber ce déficit sont de 6,8 M.US\$, qui, ajoutés aux 22,27 M.US\$ à rechercher pour financer les programmes engagés, nous donne le **montant total des financements pour la période 1996-2000 qui s'élève à environ 30 M.US\$.**

PRODUCTION FONCIÈRE

I. PROGRAMMES ENGAGÉS 1996-2000

(*) LES COÛTS SONT EN MILLIONS DE DOLLARS U.S.

LOTISSEMENTS NEUFS	Nombre de parcelles	Dont ht & moyen standing	Dont habitat social	Dont infrast. sommaire	Coût Travaux (*)	Avancement Travaux	Prévision fin travaux	Financement acquis (*)	Origine	Financement à rechercher (*)
3 600 P.	3 450		3 450		4,15	Début travaux	1997	4,15	CFD & FAC	
WADAGIR II	228		228		1,30	Études finies	1997	1,30	SID	
BARWAKO	1 390		1 390		4,86	Travaux	1996	4,86	FENU	
MAKA ALMOUK	273	273			4,33	Travaux	1997	4,33	FSD	
GUELLEH BATAL	65	65			1,03	Études finies	1998			1,03
GABODE V	82	82			1,30	Études finies	1998			1,30
Ext. Héron Marab.	48	48			2,20	Études à faire	1998			2,20
HARAMOUS	267	267			11,36	Études à faire	1999			11,36
SAL O (ex Shelt)	90		90		0,74	Études à faire	1999	0,74	SID	
GABODE IV	329	154	175		1,58	Études finies	1998			1,58
Extension Arhiba	258		258		1,13	Études à faire	2000			1,13
GAB. V STID	56	56			0,89	Études à faire				0,89
FARAH HAD	1 641			1 641	2,78	Études finies	1996			2,78
TOTAUX :	8 177	945	5 591	1 641	37,66		1996-2000	15,39		22,27

II. COMPARAISON DES PROGRAMMES ET DES BESOINS :

Nombre de parcelles	Dont ht & moyen standing	Dont habitat social	Dont infrast. sommaire
---------------------	--------------------------	---------------------	------------------------

Besoins 1996-2000 : 9 400 940 2 820 5 640

Différence : 5 2 771 -3 999

Coût moyen d'aménagement d'une parcelle de moyen et haut standing : 22 600 US\$

Coût moyen d'aménagement d'une parcelle d'habitat social : 5 650 US\$

Coût moyen d'aménagement d'une parcelle à infrastructure minimum : 1 695 US\$

Coût d'aménagement des 4 000 parcelles à infrastructures minimales manquantes : 0,0017 M.US\$ x 4 000

6,80

TOTAL FINANCEMENT À RECHERCHER POUR PRODUCTION FONCIÈRE 1996-2000 :

21,38 M.US\$ + 76,75 M.US\$ =

29,07

Arrondi à : 29 M.US\$

Dans les catégories moyen et haut standing et habitat social, les coûts de viabilisation peuvent être récupérés sur les bénéficiaires. Il s'agit donc de trouver un pré financement pour les opérations non encore financées. Pour les lotissements sommaires, aucune récupération des coûts n'est envisageable.

Or le financement total nécessaire pour les lotissements sommaires pour la période 1996-2000 est égal à :

$$2,78 + 6,80 = \underline{9,58 \text{ M.US\$}}$$

Donc, sur les 30 M.US\$ qui sont à rechercher, 20 M.US\$ sont récupérables.

C 2 2 - La production de logements

La grande majorité des logements sont produits par les propriétaires de parcelles eux-mêmes, donc en **auto-construction** ou en **auto-promotion**. La main-d'œuvre qualifiée est fournie par des tâcherons ou des petites entreprises de constructions.

MOYEN STANDING.-

Il existe cependant un certain marché pour des **logements "clef en main", de moyen standing**, pour de la **location-vente à des salariés fonctionnaires ou des cadres du secteur privé**. Les programmes engagés, dans cette catégorie, pour la période 1996-2000 totalisent 539 logements dont 339 par l'État et 200 par un promoteur privé, la SSPI. Pour ce qui concerne les promotions de l'État, les financements proviennent de l'Arabie Saoudite (263 lgts), de la République Populaire de Chine (55 lgts) et de l'État djiboutien lui-même (21 lgts financés sur les recettes de la location-vente). Ce sont donc au total **631 logements moyen standing neufs qui seront mis sur le marché en location-vente au cours de la période 1996-2000.**

Au cours de la même période, l'État a l'intention de retirer à ses fonctionnaires le droit à un logement gratuit et de le remplacer par une indemnité de logement, créant du même coup un marché supplémentaire, mais en partie compensé par le fait que l'État donnera la possibilité à ses agents d'acquérir en location-vente quelques **325 logements**.

Si l'on compare les chiffres ci-dessus avec ceux de la période 1977-1996 - 774 logements construits dont 618 par l'État et 156 par un promoteur privé (SSPI) - , il apparaît que **les besoins pour la période 1996-2000 sont couverts par les programmes engagés et financés**. Pour ce qui concerne la suite, les recettes des locations-ventes doivent permettre de répliquer les opérations.

Il est cependant urgent de **mettre en place un organisme ayant son autonomie financière** pour conduire et commercialiser ces opérations ou de les confier à une structure existante telle que la **Société Immobilière de Djibouti (SID)**, afin de **donner à ce secteur un dynamisme suffisant**. Une **assistance technique** doit être trouvée le plus rapidement possible pour étudier les **modalités les plus adaptées** pour la mise en œuvre de cette proposition.

HABITAT SOCIAL.-

Le district de Djibouti mène sur financement du FENU et avec l'appui technique du CHUEH et du PNUD, une opération de réalisation de **770 logements**, à Balbala, pour des **ménages à très bas revenus**. La part non spécialisée de la main-d'œuvre est fournie par le propriétaire lui-même. Les plans des logements sont fournis par le bureau du projet qui fournit également un prêt en matériaux de construction. Les premiers logements seront construits au cours de l'année 1996.

Une deuxième opération concerne l'habitat social. Il s'agit de **92 logements** réalisés sur financement du Grand Duché du Luxembourg. La construction est terminée mais les logements ne sont pas attribués. Ils le seront au cours l'année 1996.

La réussite de ces deux expériences de réalisation de logements d'habitat social conditionneront la poursuite de ce type de projets. Des financements seront alors recherchés auprès des mêmes bailleurs de fonds ou d'autres.

C 3 - AMÉLIORER L'ENVIRONNEMENT URBAIN ET PROTÉGER L'ENVIRONNEMENT NATUREL MARITIME

Quatre objectifs sont prioritaires :

- Assurer le drainage des quartiers bas de la ville
- Supprimer les rejets d'eaux usées en mer
- Collecter et traiter les ordures ménagères
- Protéger la ville basse contre les crues de l'oued Ambouli

C 3 1 - Assurer le drainage des quartiers bas de la ville

Il faut répondre à un double problème : D'une part, un relief peu marqué de ces quartiers impose un réseau à très faible pente, d'autre part, la forte concentration des précipitations, rendant le réseau opérant seulement quelques jours par an, favorise la négligence quant à son entretien.

STRATÉGIES :

- a) Réaliser les réseaux primaires permettant d'évacuer vers la mer les eaux des réseaux internes.
- b) Réaliser les réseaux internes (secondaires), dans les zones non encore drainées, selon des principes adaptés aux contraintes du site et à une utilisation concentrée sur quelques jours.
- c) Assurer un entretien efficace.
- d) Sensibiliser les habitants aux problèmes de l'environnement urbain.
- e) Instaurer une taxe pour l'entretien des réseaux pour les habitants des quartiers bénéficiant d'un assainissement des eaux pluviales.

ACTIONS :

En infrastructures secondaires :

- Réaliser les travaux prévus sur les quartiers 1, 2, 4 et 7.
- Rechercher le financement pour les quartiers 7bis, Ambouli et Djebel, dont les études sont terminées.
- Rechercher le financement pour les études des quartiers Arhiba et Einguela.

En infrastructures primaires :

- Réaliser les travaux pour les 2 premières tranches des quartiers 1 à 6 : "Avenue 13" et "Avenue 26".
- Rechercher le financement pour les travaux de la 3ème tranche des quartiers 1 à 6 (les études sont terminées).
- Rechercher les financements pour les études des quartiers : 1)- Guelleh Batal & Gabode IV ; 2)- Marabout, Bourhan Bey ; 3)- Gabode I, II, III & V, Salines-Est et Aviation.
- Programmer et réaliser les travaux.
- Lancer une campagne d'information sur l'entretien des réseaux
- Étudier les modalités de taxation des coûts d'entretien.

C 3 2 - Supprimer tous les rejets d'eaux usées en mer

STRATÉGIES :

- a) en réhabilitant les réseaux de collecte existants (infrastructure et équipement) ;
- b) en complétant le réseau pour inclure toutes les zones où l'assainissement individuel ne peut fonctionner, à cause de leur densité ou des équipements publics importants qu'elles comportent.
- b) en assurant un entretien efficace des installations ;
- c) en instaurant une surtaxe d'assainissement pour l'entretien des réseaux d'eaux usées sur les factures d'eau potable.

ACTIONS :

- Mettre en place le prêt BAD.
- Programmer et réaliser les travaux
- Étudier les modalités de taxation des coûts d'entretien
- Former et équiper les services du District à la maintenance du réseau et des équipements.

Le tableau de la page suivante résume les travaux à réaliser en matière de drainage des eaux pluviales (réseaux primaires et secondaires) et de collecte et traitement des eaux usées pour la période 1996-2000, et donne les montants des financements acquis et des financements à rechercher. Il en ressort un **montant global estimé à 75 M.US\$, dont la moitié est acquise, l'autre moitié, représentant environ 37,5 M.US\$ est à rechercher.**

Il faut noter que concernant les réseaux secondaires de drainage des eaux pluviales, les investissements nécessaires rapportés à **1 hectare**, s'élèvent à **125 000 US\$**, et rapporté à **1 habitant** à **200 US\$**. Ces investissements sont récupérables en majeure partie par le biais de la "régularisation foncière" des détenteurs de POP (voir le chapitre sur les "Meilleures Pratiques").

Concernant les infrastructures primaires de drainage des eaux pluviales, les investissements ne sont pas récupérables directement. On notera (voir tableau page suivante), que les financements acquis pour la période 1996-2000 s'élèvent à **8 M.US\$** et que ceux qu'il faut rechercher s'élèvent à **26 M.US\$**.

C 3 3.- Collecter et traiter les ordures ménagères

Seuls 65% des ménages de la capitale sont desservis par la collecte des services techniques du District. L'objectif pour les vingt prochaines années est de collecter et traiter 100% des déchets solides.

STRATÉGIES :

- a) amélioration de la collecte par l'implication des usagers dans sa gestion ;
- b) amélioration du traitement : élimination des décharges sauvages et gestion technique de la ou des décharge(s) publiques contrôlées ;
- c) soutien à l'activité de récupération ;
- d) amélioration de la récupération des coûts.

ACTIONS :

- introduction de multipartenaires privés au niveau de la pré-collecte ;
- enfouissement à la station de la Douba ;
- généralisation de la taxe sur les ordures ménagères et amélioration de son recouvrement ;
- gestion particulière des déchets hospitaliers.

ASSAINISSEMENT, DRAINAGE PROGRAMMES ENGAGÉS 1996 - 2000

(*) LES MONTANTS SONT EN MILLIONS DE \$US.

	Surface Ha Nb. Habitants	Hors site Km. de conduite principale	Installation Traitement	Coût Travaux (*)	Avancement Travaux	Prévision fin travaux	Financement a c q u i s (*)	Origine	Financement à rechercher (*)
I. RÉSEAUX PRIMAIRES :									
A. EAUX PLUVIALES :									
Q 1 à Q6 1ère tranche : Av. 13	106 ha. 76 500 hab.			4,12		1997	4,12	CFD (don)	
Q 1 à Q6 2ème tranche : Av. 26	106 ha. 76 500 hab.			3,95		1997	3,95	FED (don)	
Q 1 à Q6 3ème tranche	106 ha. 76 500 hab.			4,24		1999			4,24
Guelleh Batal & Gabode IV		2 320 m		3,16		2000			3,16
Marabout & Bourhan Bey	53 ha hab			1,69		2000			1,69
Gabodes, Salines Est & Aviation		11 000 m		16,95		2000			16,95
SOUS-TOTAL :				34,12			8,08		26,05
B. EAUX USÉES :									
Djibouti -ville	41 400 hab	9100 m	9 stations de relevage	12,91	Études terminées	1999	12,91	BAD (prêt)	
SOUS-TOTAL :				12,91			12,91		0,00
II. RÉSEAUX SECONDAIRES :									
Quartier 4	20 ha 16 130 hab			4,07	Début Travaux	1997	4,07	FED (don)	
Quartiers 1 & 2	20 ha 14 200 hab			4,63	Début Travaux	1997	4,63	FED (don)	
Quartier 7	44 ha 53 800 hab			7,54	Début Travaux	1997	7,54	IDA (prêt)	
Q.7 bis Ambouli & Djebel	50 ha 53 500 hab			7,06	Études terminées	1999			7,06
Vieux Balbala Voiries Adress Panneaut				0,17	Études en cours	1997	0,17	IDA (prêt)	
Arhiba	12 ha 14 700 hab			2,60	Identification	2000			2,60
Voirie Cheik Osman	12 ha 2000 hab			0,85	Identification	1999			0,85
Voirie Q7 Sud	3,7ha 1300 hab			0,31	Identification	1999			0,31
SOUS-TOTAL :				27,23			16,41		10,82
TOTAL :				74,26			37,40		36,86

C 3 4 - Protéger la ville basse contre les crues de l'Oued Ambouli

Les crues de l'Oued Ambouli inondent périodiquement la ville basse, et notamment les Anciens Quartiers, les plus densément peuplés de la capitale. La dernière en date, celle du 21 novembre 1994, a fait plus d'une centaine de morts, a sinistré 140 000 habitants et provoqué **plus de 200 M.US \$ de dégâts**, dont 90 M.US \$ aux seuls bâtiments publics et privés.

STRATÉGIES :

- a) Améliorer la détection des crues, ainsi que le processus d'alerte.
- b) Favoriser la mise hors d'eau des zones basses de la ville.
- c) Orienter le développement urbain hors de la plaine alluviale de l'Oued Ambouli.
- d) Étudier l'aménagement intégré de l'Oued Ambouli, sur tout son bassin versant, afin d'améliorer la prévention des crues, les ressources en eau potable et le fonctionnement des grandes infrastructures de la capitale.

ACTIONS :

- Mettre en place un système de détection des crues susceptible de déclencher l'alerte, ainsi que des mesures de protection civile.
- Réparer en priorité la digue au nord de l'Oued Ambouli. Remblayer les quartiers bas de la capitale et améliorer l'efficacité du drainage des eaux pluviales dans ces quartiers. Sensibiliser les habitants de cette zone à la nécessité de leur participation à ces actions, afin que la réhabilitation des Anciens Quartiers dans le cadre du PDUD ait des effets durables.
- Prendre des mesures réglementaires ou incitatives, pour que les terrains à vocation agricole bordant l'oued soient protégés de l'urbanisation, et que celle-ci se reporte sur le plateau de Balbala et ses extensions ouest.
- Rechercher un financement pour une étude sérieuse et poussée de l'aménagement intégré de l'Oued Ambouli.

Annexe I

LISTE DES MEMBRES DU COMITÉ NATIONAL HABITAT II

- Le Ministre des Travaux Publics, de l'Urbanisme et du Logement, Président du Comité
- Le Ministre des Affaires Étrangères et de la Coopération ou son représentant
- Le Ministre du Travail et de la Formation Professionnelle ou son représentant
- Le Ministre de l'Agriculture et de l'Hydraulique ou son représentant
- Le Ministre des Finances et de l'Économie Nationale ou son représentant
- Le Ministre du Commerce et du Tourisme ou son représentant
- Deux parlementaires désignés par le Président de l'Assemblée Nationale
- Le Directeur de Cabinet de la Présidence ou son représentant
- Le Directeur de Cabinet du 1er Ministre ou son représentant
- Le Commissaire de la République, Chef du District de Djibouti
- Le Commissaire de la République, Chef du District d'Ali-Sabieh
- Le Commissaire de la République, Chef du District d'Obock
- Le Commissaire de la République, Chef du District de Tadjourah
- Le Commissaire de la République, Chef du District de Dikhil
- Le Chef d'État Major de l'Armée Nationale Djiboutienne (AND) ou son représentant
- Le Président de la Chambre Internationale de Commerce et d'Industrie de Djibouti ou son représentant (CICID)
- Le Secrétaire Général à l'Information ou son représentant
- Le Directeur de la Société Immobilière de Djibouti (SID)
- Le Directeur de la Banque de Développement de Djibouti (BDD)
- Le Directeur de l'Office National du Tourisme et de l'Artisanat (ONTA)
- Le Directeur de l'Électricité de Djibouti (EDD)
- Le Directeur de l'Office National de l'Office National des eaux de Djibouti (ONED)
- Le Directeur de la Direction Nationale de la Statistique (DINAS)
- Le Directeur de l'Institut Supérieur d'Études et de Recherches Scientifiques et Techniques (ISERST)
- Le Directeur de la Population
- Le Directeur de l'Aéroport International de Djibouti ou son représentant
- Le Directeur du Port International de Djibouti (PAID) ou son représentant
- Le Directeur de l'Urbanisme et du Logement
- Le Directeur des Travaux Publics
- Le Chef du Bureau des Projets Urbains (BPU)
- Le Chef du Service des Domaines
- Le Chef du Service de l'Hygiène
- La Secrétaire Générale de l'Union Nationale des Femmes Djiboutiennes (UNFD) ou sa représentante
- Un représentant du syndicat des entrepreneurs désigné par la CICID
- Des agents de la Direction de l'Urbanisme et du Logement (DUL)
- Un agent de la Direction des Travaux Publics (DTP)

Annexe II

DETAIL DES INDICATEURS

A - INFORMATIONS DE BASE

MODULE 0 : DONNÉES DE BASE

Indicateur D1 : Usage du sol

Surface (en km²) de l'aire métropolitaine destinée aux usages suivants :

Djibouti-Ville et balbala	Surface	%
Résidentiel Formel	12,85	33,0
Résidentiel Informel	0,5	1,3
Activités	3,1	8,0
Agricole	0,15	0,4
Transport	6,6	17,0
Autres	15,69	40,3
Surface Totale	38,89	100

Données du SDAU de 1983, actualisées par la DUL.

Rubrique "autres" : inclus les terrains militaires, de loisirs, les zones vacantes, les bassins d'eau, etc.

Indicateur D2 : Population

Dernier recensement de la population :

En 1983, 318 675 habitants dont 2 967 de population flottante (données jamais officialisées).

Enquête EDI 1991

POPULATION	HOMMES	FEMMES	TOTAL
D.2.1 Ville proprement dite			
D.2.2 Aire métropolitaine	162 400	175 400	337 800
D.2.3 Agglomération urbaine			
D.2.4 Pays	251 100	257 400	508 500

L'Enquête Démographique Intercensitaire (EDI) de 1991 a recensé une population totale de 519 900 habitants dont 11 400 sont des populations flottantes. (voir définition)

Ces informations proviennent de l' E.D.I et du recensement de 1983.

Indicateur D3 : Taux de croissance de la population

Le taux de croissance annuel de la population est obtenu par la méthode de projection de population appliquée aux résultats de 1983 et 1991.

$$P_t = P_o (1 + r)^n$$

Ville	6,3	Pays	6,1
-------	-----	------	-----

Source : EDI

Indicateur DA1: Taux de natalité et de mortalité

Taux bruts de natalité et de mortalité: ce sont les nombres de naissances et de décès pour 1000 habitants.

Les 15 400 naissances et 4 000 décès recensés au cours de l'année 1991 par l'enquête EDI montrent une sous estimation des taux de natalité et de mortalité. Après redressement, le nombre de naissances est de : 24 000. Soit un taux brut de natalité de : $(24\,000 \times 1\,000) / 508\,500 = 47,2\,‰$.

Le taux d'accroissement naturel de la population estimé par la DINAS est de l'ordre : 3 %
Ce qui donne un taux brut de mortalité de l'ordre de : 17,2 ‰.

Indicateur DA2: Solde migratoire

Comme le taux d'accroissement de la population est de 6,3 % pour la ville de Djibouti et de 6,1 % pour le pays, et le taux d'accroissement naturel estimé à 3 %, le solde migratoire est de l'ordre de :

3,3 % pour la ville
3,1 % pour le pays

Indicateur D4 : Ménages dirigés par des femmes

Nombre total de ménages dirigés par des femmes

Source : E.D.I.

Ville		Pays	14 248
-------	--	------	--------

Cette information est obtenue par le croisement des variables « chef de ménage » et « sexe ». Le pourcentage de chefs de ménage dont le sexe est féminin, multiplié par le nombre total de ménages nous donne le nombre total des ménages dirigés par des femmes ($18,52\% \times 76\,931$) = 14 248.

Indicateur D5 : Taille moyenne des ménages

La population totale divisée par le nombre total des ménages

Ville	6,76	Pays	6,61
-------	------	------	------

Nombre total de ménages

Ville	49 975	Pays	76 931
-------	--------	------	--------

Source : EDI 91

Indicateur DA3 : Types de ménages à Djibouti

Ménage individuel	2 446
Nucléaire	23 763
Élargi	23 370
Complexe	5 304

55 483

Source : Enquête E.D.I.1991

Indicateur DA4 : Dépenses des ménages

Proportion (%) du budget moyen des ménages consacrée à :

Alimentation	29 %
Logement	25 %
Transport	9 %
Autres (*)	37 %

100 %

Source : Enquête E.B.C. 1986

(*) la part consacrée à l'énergie est très importante

Indicateur D6 : Taux de formation des ménages

Taux de croissance du nombre de ménages

Ville	4,6	Pays	3,4
-------	-----	------	-----

Nombre de ménages	1983	1991	Taux d'accroissement annuel
Ensemble du pays	58 910	76 931	3,4%
Djibouti-Ville	34 815	49 975	4,6 %

$$P_t = P_o (1 + r)^n$$

Indicateur D7 : Distribution des revenus

Pourcentage de ménages et revenus moyens mensuels des ménages par quintiles.

Source : E.B.C. - 1986

Classes de Revenus \$ US	Effectif	%
-moins de 168,8]	65	15,85
] 168,8 , 337,6]	112	27,39
] 337,6 , 562,8]	89	21,76
] 562,8 , 900,3]	71	17,36
] 900,3 et plus	72	17,04
	-----	-----
	409	100

Parité fixe du dollar avec le Franc Djibouti : 177,721 FDJ pour 1 \$ US.

Indicateur D8 : Produit Intérieur Brut par habitant

Le Produit Intérieur Brut (PIB) par habitant en 1992 est de l'ordre de : 715 \$ US

$$393\,973,4 / (519\,900 \times 1,06) \times 1\,000 = 715 \text{ \$ US}$$

Le produit urbain par habitant est de l'ordre de 845 \$ US.

Source: Estimation DINAS.(1992)

Secteur	Produit intérieur brut en millions FD	Produit intérieur brut en milliers \$ US
Agriculture/Industries extractives	1 283,4	7 221,4
Industries manufacturières Électricité, gaz et eau/Bâtiments et travaux publics	11 343,8	63 829,2
Commerce de Gros et de détail, restaurants et hôtel Transports, entrepôts et communications	20 948,9	117 875,2
Banques, assurances, affaires immobilières et services fournis aux entreprises	8 096,1	45 555,1
Production bancaire imputée	- 4036,6	- 22 713,3
Gouvernement et Défense et droits et taxes	30 318,9	170 598,3
Autres services	2 062,9	11 607,5
TOTAL	70 017,3	393 973,4

Le produit intérieur urbain est estimé à 90 % du P.I.B.

Indicateur D9 : Statut d'occupation des logements

Pourcentages de ménages ayant les statuts d'occupation suivants :

Propriétaire occupant	Accédant	Locat. en log. privé	Locat. en log. social	Sous-locataire	Occupation gratuite	Squatter	Squatter payant un loyer
53,5			40,8		5,4	0,3	

Source E.B.C. logement

Ces pourcentages concernent Djibouti-ville. En multipliant par le nombre total de ménages, qui est de 49 975, on trouve le nombre de ménages selon le statut d'occupation.

B - INDICATEURS URBAINS

MODULE 1: DÉVELOPPEMENT SOCIO-ÉCONOMIQUE

Indicateur 1 : Ménages en dessous du seuil de pauvreté

Non disponible actuellement (enquête en cours)

Indicateur 2 : Emploi du secteur informel

Défini comme le pourcentage de la population active dont l'activité fait partie du secteur informel : 40 %

L'enquête emploi auprès des ménages permettra de fournir une meilleure estimation de l'emploi du secteur informel et du taux de chômage ; ceci par sexe et par âge.

Indicateur A5: Taux de chômage par sexe

Défini comme la part (%) moyenne de chômeurs pendant l'année, c'est à dire le nombre d'actifs à la recherche d'un emploi divisé par le total des actifs, par sexe.

Estimation :

Taux de chômage : 43,5 %

Répartition par sexe des chomeurs : 63 % d'hommes et 37 % de femmes

Indicateur A7: Travail des enfants

Défini comme le nombre de personnes employées ou économiquement actives et âgées de moins de 15 ans.

Non disponible.

Indicateur A8: Couverture par le revenu minimum

Défini comme la proportion (%) de la population active dont les salaires ou les revenus correspondent au moins au revenu minimum légal en vigueur : 83 %

Le salaire minimum légal par mois est de 17 580 FD soit environ 100 US\$.

Indicateur A9: Investissement urbain

Défini comme la formation brute de capital dans la ville considérée divisée par le produit urbain.

Pour Djibouti :

$$\text{FBCF/PIB estimé} = \frac{12\,820}{63\,015,6} = 20 \%$$

Indicateur A10: Activité aéroportuaire

Défini comme le nombre moyen mensuel de passagers (départs et arrivées) empruntant les aéroports au cours de l'année.

Nombre moyen mensuel de passagers :

$$\text{à l'arrivée} = \frac{49\,840}{12} = 4\,154$$

$$\text{au départ} = \frac{56\,216}{12} = 4\,685$$

Indicateur 3 : Lits d'hôpital

Nombre de personnes par lit d'hôpital:	Pays	364
Nombre de personnes par lit d'hôpital:	Djibouti	328

Nombre de lits pour Djibouti-Ville : 1 063

Données obtenues à partir de l'Annuaire Statistique de Djibouti 1991, et corrigées

Indicateur A11: Dépenses en services sociaux

Défini comme les dépenses totales (investissements et dépenses courantes) en services sociaux dans les secteurs public et privé en dollars E.U. par personne.

Dépense courante publique	Santé	12 770 000 US\$ soit	25,1 \$ US / personne
	Éducation	10 000 000 US\$ soit	19,7 \$ US / personne

Indicateur 4 : Mortalité

Défini comme la proportion d'enfants n'ayant pas vécu avant d'atteindre leur cinquième année. Ce taux est de 156 ‰ d'après les résultats de l'enquête sur la mortalité infantile de 1989 (UNICEF et Ministère de la Santé).

Mortalité infantile (0-1 an) : 114‰

Indicateur A13: Mortalité liée aux maladies infectieuses chez les enfants

Défini comme la proportion (%) de décès causés par des maladies infectieuses.

Maladies diarrhéiques	31%
Malnutrition	19 %
Gastro-entérite	15 %
Infection respiratoire	11 %

Source enquête infantile	Total	76 %
--------------------------	-------	------

Indicateur 5 : Salles de classes

Nombre d'enfants scolarisés par classe d'école :

Dans l'enseignement primaire	41,7
Dans l'enseignement secondaire	39,8

Source : Annuaire des Statistiques de l'Education Nationale

Note : Une salle de classe, utilisée par deux groupes d'élèves, compte double.

Indicateur A14: Taux de scolarisation

Défini comme le pourcentage des enfants (par sexe) inscrits à un cycle (niveau) d'enseignement (qu'ils aient ou non l'âge de le suivre), exprimé en pourcentage du nombre d'enfants appartenant au groupe d'âge à ce niveau d'enseignement.

Taux de scolarisation :

Primaire (6 à 12 ans)	50 %
Secondaire (13 à 19 ans)	27 %

Source : Enquête E.D.I.

Indicateurs A15 : Le taux d'alphabétisation des adultes

Défini pour la proportion (%) d'adultes qui peuvent, en le comprenant, lire et écrire un texte simple et court sur leur vie quotidienne.

Taux d'alphabétisation des adultes 61 %

Source : Enquête E.D.I.

Indicateur A16 : Diplômes du troisième cycle

Défini comme la proportion (%) de diplômés du troisième cycle, hommes et femmes, dans l'ensemble de la population de plus de 10 ans.

La structure de la population par niveau d'instruction de l'enquête EDI a montré que seulement 0,9 % de la population avait un niveau universitaire, avec 0,5 % pour le sexe féminin et 1,4 % pour le sexe masculin. Les statistiques de l'Education Nationale montrent que sur 100 bacheliers, 62,5 n'entament pas un 3^{ème} cycle. Soit une proportion de la population du 3^{ème} cycle de l'ordre de 0,33 %, avec 0,19 % pour le sexe féminin et 0,52 % pour le sexe masculin.

N.B. :

Absence d'université à Djibouti mais existence d'un cycle de DEUG (2 classes) et d'un cycle de BTS (3 classes). A cela, s'ajoutent environ 600 étudiants djiboutiens en France ou dans d'autres pays.

Indicateur 6 : Taux de criminalité

Nombre de crimes signalés dans la ville de Djibouti pour l'année 1994 pour 1000 habitants:

Meurtres	0,07	Voies	1,07
----------	------	-------	------

Indicateur A17: Réfugiés

Défini comme le pourcentage de réfugiés dans la population totale.
Ils représentent environ 7 à 11 % de la population totale

Source : Rapport national sur la population

MODULE 2 : INFRASTRUCTURES

Indicateur 7 : Niveaux de connexion des ménages

Pourcentage des ménages connectés aux réseaux :

alimentation en eau	40 %	assainissement	15 %
électricité	64 %	téléphonique	9,9 %

Les données sur l'assainissement ont été estimées par la SEIUA de la DUL

Les autres données proviennent de l'enquête WASH, d'où la nécessité d'actualiser.

Indicateurs A19: Rapport coût des services/revenu du ménage

Défini comme les dépenses moyennes en services divisées par le revenu médian des ménages pour les services suivants: a) eau; b) assainissement; c) électricité.

Le rapport coût des services / revenu des ménages est pour :

L'eau de 7,8 %

L'électricité de 18,2 %

Indicateur 8 : Accès à l'eau potable

Défini comme le pourcentage des ménages ayant accès à l'eau potable

Le pourcentage de ménages ayant accès à l'eau potable est de 69 %, d'après un rapport de mémoire de Maîtrise sur l'accès à l'eau et les inégalités sociales dans la ville de Djibouti (Avril 1995).

Indicateur A20 : Sources d'alimentation en eau

Défini comme le pourcentage de ménages ayant pour source d'eau principale:

Réseau public	40 %
Par le voisin	23 %
Fontaine publique	2 %
Alimentation par tuyau de fontaine	23 %

Source : étude sur l'accès à l'eau et les inégalités sociales dans la ville de Djibouti (avril 1995)

Indicateur 9 : Consommation d'eau

La consommation moyenne quotidienne d'eau par personne, tous types d'usages confondus, à Djibouti-Ville est de 118 litres, d'après l'étude citée précédemment.

Indicateur A22 : Pertes d'eau par le réseau

Défini comme la part de l'eau desservie par le réseau qui n'est pas facturée (pertes enregistrées par les fuites, déperditions ou branchements illégaux pendant l'année).

La perte dans le réseau est de l'ordre de 30 %.

Source : Office National des Eaux de Djibouti.

Indicateur 10 : Prix médian de l'eau durant toute saison.

Défini comme le prix médian en US dollars, à Djibouti-ville :

0,57 \$ US / M3.

Indicateur A23: Types d'assainissement

Défini comme la proportion (%) des ménages disposant des types d'assainissement suivants:

Réseau collectif	15 %
Fosse septique	20 %
Fosse plus ou moins étanche	54 %
Sans (zones d'urbanisation non contrôlées)	11 %

Source : Estimation de la Subdivision Assainissement (SEIUA) de la D.U.L.

Indicateur A24: Toilettes publiques

Défini comme le nombre de toilettes publiques pour 1000 habitants.

Il existe environ 10 (dix) toilettes publiques pour toute la population de Djibouti-Ville, d'après le District de Djibouti.

Indicateur A25: Coût de l'électricité

Défini comme le prix de l'électricité en dollars U.S par kwh.

Le prix de l'électricité est de 0,21 US\$ /Kwh

Indicateur A26: Pertes dans le réseau électrique

Défini comme la part (%) de l'énergie électrique distribuée qui n'est pas facturée ou qui est perdue avant d'atteindre sa destination finale.

La perte dans le réseau est estimée à 8,3 %

Source : Electricité De Djibouti.

Indicateur A27: Rapport entre puissance de pointe et puissance installée

Ce rapport est de l'ordre de : 50,8 %

Source : Electricité De Djibouti.

Indicateur A28: Part des appels téléphoniques atteints

Défini comme la part (%) des appels téléphoniques effectués et atteints qui n'ont pas été interrompus.

Ce taux avoisine les 100 % du fait du bon fonctionnement du système de télécommunications à Djibouti. Information provenant des responsables de l'Office des Postes et des Télécommunications.

Indicateur A29: Part des coûts opérationnels en personnel

Défini comme la proportion des coûts opérationnels des services en personnel, pour l'ensemble des autorités fournissant les services suivants dans la zone métropolitaine:

La part des coûts en personnel par rapport aux charges totales est :

- | | |
|------------------------|------|
| a) alimentation en eau | 24 % |
| b) assainissement; | |
| c) électricité. | 19 % |

Sans la rubrique amortissement et provision ces rapports deviennent

- | | |
|------------------------|--------|
| a) alimentation en eau | 45,6 % |
| b) assainissement; | |
| c) électricité. | 30,6 % |

Source : ONED et EDD

Indicateur A30: Rapport entre les nouveaux branchements et le nombre d'employés

Défini comme le nombre de nouveaux branchements par an divisé par le nombre d'employés dans les autorités chargées de :

- a) l'alimentation en eau

en 1992, à l'ONED 325 agents pour 257 branchements d'où:

$$257/325 = 0.791;$$

- b) l'électricité;
c) le téléphone.

Indicateur A31: Rapport entre revenus et coûts opérationnels

Défini comme la part (%) des coûts opérationnels couverts par les ressources propres des autorités chargées des services suivants :

- a) l'alimentation en eau;
b) l'assainissement.

MODULE 3 : TRANSPORTS

Les données sur le mode de transport ne sont pas disponibles par manque d'enquête dans ce domaine. Mais l'étude du groupement BCEOM - SCET Tunisie sur le plan de circulation de la ville de Djibouti donne une structure moyenne du trafic urbain de Djibouti avec la répartition figurant dans l'indicateur 11.

Indicateur 11 : Modes de transport (hors marche à pied) -

Résultats de comptages établis sur certains grands axes de la capitale en 1995 :

-Voiture particulière	41 %
-Minibus	19 %
-Camionnettes	14 %
-Taxis	11 %
-Deux roues	8 %
-Poids lourds	7 %

TOTAL	100 %
-------	-------

Indicateur 12 : Temps de transport

Non disponible

Indicateur A32 : Décès causés par les accidents de la route

Défini comme la proportion de décès pour 1000 habitants causés par les accidents de la route au cours de l'année écoulée.

Le nombre de décès causés pour 1000 habitants par les accidents de la route au cours de l'année 1994 et pour la ville de Djibouti est de : 0,14

Source : Force National de Police.

Indicateur A33: Prix du carburant

Défini comme le prix en dollars (\$ U.S.) par litre, taxes comprises:	1991	1995
Essence Super	0,76 US\$	0,91 US\$
Essence Ordinaire	0,68 US\$	0,82 US\$
Gasoil	0,38 US\$	0,40 US\$

Indicateur A34: Budget des ménages affecté aux transports

Proportion (%) du budget des ménages affecté à toutes les formes de déplacement:

Ensemble des ménages	8,9 %
Ménages pauvres	6,7 %

Indicateur A35: Consommation de carburant

Défini comme le nombre de litres de carburant (carburant d'avion non compris) consommé par personne et par an.

213 litres par personne et par an

Rguez : le fuel pour l'électricité est compris. Sans cela, on obtient 116 litres par personne et par an.

Indicateur 13 : Dépenses en infrastructures routières

Dépenses par habitant par an : 31,65 us \$ (10 692 177,8 us\$ / 337 800 habs)

Indicateur A36: Longueur de route par véhicule

Défini comme la longueur totale des routes en kilomètres divisée par le nombre total de véhicules pour :

Longueur des routes 173 km (dont 88 km bitumés à Djibouti-Ville).

Le nombre de véhicules est estimé à : 8 223

Soit 0,021 Km par véhicule.

Indicateur 14 : Propriétaires de véhicules

Le parc automobile est une information non disponible pour le moment.

Une estimation du parc d'automobile peut être faite à partir du nombre de vignettes vendues par le Service des domaines . En ajoutant à ce chiffre , le nombre de voitures de l'Administration (serie A , B , C) immatriculés depuis 1987, on obtient :

Nombre de vignettes vendues en 1991 7 396

Nombre de véhicules administratifs immatriculés A,B,C 827

soit un total de 8223 véhicules

L'estimation du nombre de véhicules pour 1 000 habitants est donc : 15,8

Cette estimation est sans doute sous-estimée car elle ne prend pas en compte les véhicules privés non en règle vis à vis de la vignette.

Source : Annuaire Statistique de Djibouti.

Indicateur A40: Piétons tués par accident de la route

Défini comme la part (%) des piétons dans l'ensemble des décès causés par les accidents de la route.

le pourcentage des accidents corporels concernant des piétons est de : 32 %

Si on applique ce taux aux nombres des décès de la route, on obtient 15 piétons.

MODULE 4 : GESTION DE L'ENVIRONNEMENT

Indicateur 15 : Pourcentage des eaux usées traitées

Le pourcentage des eaux usées subissant une forme de traitement est de 5,2 %.

Source: Donnée fournie par le service assainissement de la DUL.

Méthode de calcul

- Consommation d'eau de Djibouti-Ville : 36 160 M³/jour
- Taux de rejet : 80 %
- Eaux usées : 28 928 M³/jour
- Capacité de traitement des stations d'épuration: 1 500 M³/jour

REMARQUE :

Les informations concernant les indicateurs 16,17, 18 proviennent de l'étude réalisée par le groupement BCEOM/STUDI en mars 1995 au niveau des Services Techniques du District de Djibouti.

Indicateur 16 : Production de déchets solides

Déchets solides produits par habitant : 0,3315 tonne par an.

Volume produit : 1,746 m³ /hab/ an

Indicateur 17 : Modes d'entreposage et de traitement des déchets

Part (%) des déchets solides stockés et traités suivant les modes suivants :

Décharges contrôlées		Incinérateur		décharge à ciel ouvert	60 %	Recyclage		autres.	
----------------------	--	--------------	--	------------------------	------	-----------	--	---------	--

Le reste soit est brûlé sur place, soit est récupéré par des "scaphangères".

Indicateur 18 : Collecte régulière des déchets solides

65 % des ménages bénéficient d'une collecte régulière des déchets

Collecte journalière pour Djibouti-ville (passages dans les grands axes et enlèvement de bacs).

Collecte 1 jour sur 2 pour Balbala

Indicateur 19 : Logements détruits par les catastrophes

Inondations de novembre 1994 : 18 500 logements endommagés

Source: DUL

MODULE 5 : AUTORITÉS LOCALES

Les données sur les revenus et les dépenses des autorités locales ne sont pas disponibles, du fait que le pays est découpé en districts qui n'ont pas de budget propre. Les recettes recouvrées par le District de Djibouti sont affectées au budget de l'Etat. Le District ne joue que le rôle d'agent de recouvrement du Trésor. Mais un projet de création d'un système de Collectivités Locales est en cours au Ministère de l'Intérieur et de la Décentralisation.

Indicateur 20 : Principales sources de revenus

Indicateur 20.1 : Revenu par habitant dont disposent les autorités locales

Revenu total en dollars E.U., aussi bien en capital qu'en termes courants, pour la zone métropolitaine, divisé par le nombre d'habitants (moyenne de trois ans).

17,6 \$US (dont la moitié en provenance de dons extérieurs)

Source : STD

Indicateur 20.2 : Revenus des autorités locales par sources (%)

transferts provenant des autorités supérieures : 100 %

Source : STD - 1994

Indicateur 21 : Dépenses d'investissement par tête d'habitant

Dépenses d'investissement effectuées par les autorités locales du District de Djibouti par habitant (moyenne pour les trois dernières années) : 1 \$US

Source : STD 1992 à 1994

Indicateur 22 : Rapport entre le coût du Service de la dette et les dépenses

Non disponible

Indicateur 23 : Nombre d'employés municipaux

Personnel du District de Djibouti en 1995 :

- agents publics :	583 personnes
- agents temporaires :	175 personnes

Total	758 personnes
-------	---------------

$758 / 337800 = 2,24$ employés pour 1000 habitants

Indicateur 24 : Part des dépenses en personnel

Part (%) des dépenses ordinaires effectuées en personnel : 88%

Source : STD

Indicateur 25 : Part des dépenses affectées aux activités contractuelles

Part (%) des dépenses ordinaires affectées à des contrats avec des entreprises extérieures : nulle.

Indicateur 26 : Services urbains

Services urbains fournis à la population, par types de services et par types de fournisseurs (sous forme de questionnaire).

Services fournis	Secteur Publics			Autres Secteurs	
	Autorités locales	Gouvernement Central	État/Région	parapublic/ Commercial/ ONG	Privé
Eau		X		X	
Assainissement		X			
Collecte des ordures		X			
Électricité				X	
Téléphone				X	
Transports publics ou en commun					X
Urgences (sapeurs-pompiers, ambulances)		X			
Entretien des routes		X			
Éducation		X			X
Santé		X			X
Logements sociaux		X		X	X
Équipements sportifs et de loisirs		X			X

Indicateur A69 : Nombre d'associations pour 10.000 habitants

Défini comme le nombre d'associations à but non lucratif pour 10.000 habitants, c'est-à-dire les organisations non-gouvernementales, organisations à buts politique, sportif ou social qui sont déclarées ou ayant leur siège dans la ville de Djibouti.

Ce nombre est de 4,2

Indicateur 27 : Contrôle par les niveaux supérieurs du Gouvernement

Degré d'autonomie des autorités locales par rapport aux niveaux supérieurs de Gouvernement (sous forme de questionnaire).

Les niveaux supérieurs du gouvernement (niveau central, de l'Etat ou régional) ont-ils le pouvoir de :

1. démettre l'autorité locale oui
2. démettre les conseillers municipaux oui (nommés)

Les autorités locales ont-elles le pouvoir, sans l'aval de la hiérarchie :

3. de fixer les taux d'imposition non
4. de fixer des redevances usagers pour services fournis non
5. de procéder à des emprunts non
6. de choisir des entrepreneurs pour l'exécution de projets non
7. Le montant des transferts de fonds en provenance des niveaux supérieurs est-il connu avant de procéder à l'établissement du budget local oui (l'ensemble)

C - INDICATEURS DU LOGEMENT

MODULE 6 : LOGEMENTS ABORDABLES ET ADÉQUATS

Indicateur H1 : Rapport entre le prix du logement et le revenu

Le rapport entre le prix médian d'une unité de logement sur le marché libre et le revenu médian annuel des ménages.

Pour les maisons en dur le rapport est de : 6,09

Pour les maisons en planches le rapport est de : 2,43

Avec l'estimation du parc de maisons en dur de 34 % , on obtient un rapport entre le prix du logement et le revenu de : 3,67.

$$((6.09 \times 34) + (2.43 \times 66)) / 100 = 3,67$$

Source : Estimation du Service des Domaines et enquête E.B.C.

Indicateur H2 : Rapport entre le loyer et le revenu

Le rapport entre le loyer annuel médian des logements et le revenu médian annuel des locataires est de 0,39

Source : Enquête E.B.C.

Indicateur H3 : Surface habitable par personne

La surface médiane habitable par ménage est de 90,88 m²

La surface médiane habitable par personne est de 13,11 m².

Indicateur HA6 : Surpeuplement des logements

Défini comme le pourcentage des ménages qui vivent dans des logements dont le nombre de chambres est jugé insuffisant pour le type de famille y habitant.

Le tableau sur le nombre de personnes par pièce, de l'enquête EBC logement, nous montre que 66,2 % des ménages vivent dans des logements où il y a plus de 2 personnes par pièce.

Indicateur H4 : Constructions durables

Part (%) des logements situés dans des constructions susceptibles de durer 20 ans ou plus compte tenu des conditions locales et avec un entretien normal.

Si nous supposons que la durée de vie d'une maison en dur est de 25 ans et plus, ce taux revient à la part des logements en dur sur l'ensemble. Avec l'enquête EBC, nous avons le pourcentage de logements dont le mur intérieur est en dur. Ce pourcentage est de 34 %.

Indicateur HA9 : Aménagements Sanitaires intérieurs

Défini comme le pourcentage des logements qui ont une salle de bain complète séparée à l'intérieur de l'unité de logement.

pourcentage des ménages selon leurs lieux d'aisances :

avec cuve et avec eau	8,6
à la turque et avec eau	23,4
avec cuve sans eau	1,4
à la turque sans eau	62,5
aucun	3,9
sans réponse	0,2

Total	100,0
-------	-------

Indicateur H5 : Logement légal

Part (%) du parc de logements conforme aux réglementations en vigueur.
Donnée non disponible.

Indicateur HA11 : Sans-abri

Défini comme le nombre de personnes pour 1.000 urbains qui ne disposent pas d'un logement pour dormir, et doivent occuper les rues, parcs gares ou s'installer sous les ponts, ou encore dans les abris temporaires, dans des institutions de charité.

La population dite flottante représente 11 400 individus.

Soit un nombre de sans abri pour 1 000 habitants dans la ville de Djibouti de : 33,8

Indicateur HA12 : Propriétaires occupants, par sexe

Défini comme le pourcentage de ménages qui sont propriétaires des logements qu'ils occupent :

Le croisement des variables sexe du chef de ménage et le statut d'occupation de l'enquête EBC logement nous donne:

a) pourcentage de l'ensemble des ménages

Le pourcentage de propriétaires est de : 51,6 %

b) pourcentage des ménages dirigés par des femmes : 18,5 %

Le pourcentage des femmes propriétaires est de : 26,6 %

MODULE 7 : FOURNITURE EN LOGEMENTS

Indicateur H6 : Effet multiplicateur de l'aménagement foncier

Le rapport moyen entre le prix foncier médian d'une parcelle viabilisée en périphérie d'une zone urbaine dans un lotissement classique et celui d'un terrain non aménagé situé dans une zone en cours de viabilisation est de l'ordre de 2,5.

Source : Estimation à partir des informations du Service des Domaines.

Indicateur H7 : Dépenses en infrastructures

Donnée non disponible

Indicateur H8 : Crédit au logement par rapport au crédit total

Donnée non disponible

Indicateur HA20 : Transactions foncières formelles

Défini comme la part (%) de l'aire métropolitaine couverte par un système d'enregistrement foncier qui permette le contrôle des achats, des ventes, des baux à long terme ou des hypothèques sur les terrains urbains.

Cette part est estimée à 80 %

Indicateur H9 : Production de logements

Le nombre d'unités de logement construites par an pour 1000 habitants dans le secteur formel est de l'ordre de 1,17 logement/hab. Valeur obtenue à partir des statistiques sur les permis de construire. Ceci ne représente que les nombres de P.C. du secteur formel (et non pas le nombre de logements).

Indicateur HA21 : Durée d'obtention des permis

Défini comme la durée nécessaire (en mois) pour obtenir des permis, des autorisations et des titres pour une opération de logements neufs de taille moyenne (comprenant 50 à 200 unités de logements) sur un terrain situé en frange urbaine de l'agglomération où l'aménagement résidentiel est autorisé.

Cette durée est d'environ 2 mois.

Source: SIPCA/DUL

Indicateur HA23 : Taille minimum des parcelles

Défini comme la taille minimum des parcelles pour un logement destiné à une famille dans un ensemble de logements de 50 à 200 unités.

Cette taille est de l'ordre de : 90 à 100 m²

Indicateur H10 : Investissement dans le logement

La part (%) de l'investissement annuel total en matière de logement (à la fois dans les secteurs formel et informel) dans le produit intérieur brut. est de l'ordre de 27,8 %

Données provenant de la Banque Nationale et des estimations du P.I.B.

Indicateur HA31 : Coût de construction

Défini comme le coût de construction (main d'oeuvre, équipement, infrastructures sur le site, gestion et bénéfices du parti contractant) pour le remplacement d'un mètre carré de logement moyen (c'est-à-dire d'un logement correspondant au prix médian des logements).

Ce coût est de 370 \$ US / m² pour une maison en dur

Indicateur HA32 : Durée de construction

Défini comme la durée moyenne (en mois) nécessaire pour construire un logement moyen en dur.
Cette durée est estimée à environ 6 à 13 mois, suivant les aléas des divers arrêts de chantier.

Indicateur HA33 : Productivité

Défini comme le nombre d'heures moyen pour construire un mètre carré de logement formel moyen (c'est-à-dire d'un logement correspondant au prix médian des logements).
Cette durée est estimée à 92 heures

Indicateur HA37 : Imposition par types d'occupation

Défini comme les taxes et impôts annuels nets liés au logement, versés par les ménages aux gouvernements, en US\$, pour :

- a) les logements occupés par leurs propriétaires,
- b) les logements locatifs privés,
- c) les logements publics.

Le total de l'imposition est de : 8,34 millions de \$ US

Indicateur HA39 : Taux de taxation sur la propriété

Défini comme la proportion (%) du prix médian des logements (marché libre) correspondant à la taxe annuelle sur la propriété.

Les divers taux de taxation sont :

- La taxe sur les propriétés bâties et non bâties est de 21 % de la valeur locative .
- La taxe sur les propriétés non mises en valeur est de 5 % de la valeur vénale.

Indicateur HA49 : Délai d'expulsion pour non paiement de loyer

Ce délai est de 6 à 12 mois.

Indicateur HA50 : Sécurité des baux

Il y a eu quelques 202 baux écrits entre bailleurs et preneurs en 1994.

Indicateur HA52 : Saisies immobilières sur hypothèques

Il y eu 15 saisies en 1994.

**Achevé d'imprimer sur les presses
de l'Imprimerie nationale de la République de Djibouti
le 30 avril 1996.**

Tirage : 120 exemplaires