

**RÉPUBLIQUE DE DJIBOUTI  
UNITÉ-ÉGALITÉ-PAIX**

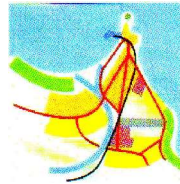
\*\*\*\*\*

**MINISTÈRE DE L'HABITAT, DE L'URBANISME ET DE  
L'ENVIRONNEMENT**



\*\*\*\*\*

**DIRECTION DE L'AMÉNAGEMENT DU TERRITOIRE, DE  
L'URBANISME ET DE L'HABITAT**



**Termes de référence : Recrutement de consultants pour l'élaboration des  
propositions du Code de la Construction à Djibouti**

**07 Octobre 2017**

## **1 - CADRE GENERAL**

En République de Djibouti, de par son origine et son caractère, le cadre légal et réglementaire de l'aménagement urbain et de la construction est un produit de l'histoire coloniale. Et de nombreux textes, issus de cette époque, sont encore en vigueur. Ce qui ne manque pas de générer des perturbations d'ordre structurel au sein de l'administration nationale et par-delà un blocage dans leurs modalités d'application tant la réalité des pratiques sociales urbaines et les structures des institutions politico-administratives ont évolué.

De nouveaux textes législatifs et réglementaires, gouvernant les procédures d'attribution, de planification et d'utilisation des sols, ont été élaborés après l'indépendance en 1977. Mais cela a conduit seulement à juxtaposer des textes nouveaux et anciens, qui constituent aujourd'hui, des ensembles quelque peu disparates.

Un atelier de réflexion sur la politique de l'Habitat et la gestion des Etablissements Humains, qui a été tenu du 14 au 16 mai 2001, a eu pour corollaire l'élaboration de recommandations susceptibles d'améliorer et de renforcer la réglementation pour atteindre les objectifs auxquels souscrivent l'Urbanisme et l'Aménagement foncier. Et parmi les principales exhortations de l'atelier de réflexion, figurent le toilettage (pouvant induire une actualisation des textes) et l'élaboration d'un Code de l'Urbanisme, de l'Aménagement foncier et de la Construction.

Il faut, également, rappeler, à juste titre, que des experts en droit de l'urbanisme, à l'occasion de missions à Djibouti ont réalisé des études de réflexion portant sur l'actualisation et la simplification de la législation relative à l'aménagement foncier et urbain.

Par ailleurs, les besoins en logement à Djibouti sont estimés à 2500 unités par an, auxquels il faut ajouter les logements qu'il faudrait construire pour combler le déficit actuel. Les besoins en logements sont d'autre part estimés à 1500 unités pour l'ensemble des villes secondaires.

Il s'avère aujourd'hui que la production de logements par le secteur privé formel vise les tranches supérieures des groupes de revenus moyens et les groupes de revenus élevés. A quelques exceptions près, il n'y a pas promoteurs immobiliers privés à Djibouti ou dans les autres villes. Les quelques opérations réalisées ou en cours dans un cadre associatif sont, elles aussi, principalement destinées à des groupes de revenus moyens ou élevés.

Ce sont les filières informelles de production de l'habitat qui répondent donc au déficit de la production de logement par les filières formelles publiques et privées. Elles sont à l'origine de l'extension spatiale et de la densification des quartiers irréguliers. Ces quartiers, désignés comme précaires, non-cadastrés, informels, anarchiques, illégaux ont en effet en commun d'être d'abord des quartiers irréguliers sur le plan foncier et au regard des normes d'urbanisme et d'aménagement : irrégularité foncière puisque les terrains ont été acquis en dehors des procédures formelles d'accès au sol, irrégularité également urbanistique dans la mesure où les quartiers ne sont pas situés dans une zone affectée à l'habitat ayant fait préalablement l'objet

d'un plan d'aménagement approuvé. À cette double irrégularité s'ajoute celle de la non-conformité à l'obligation de mise en valeur selon les normes existantes.

Cependant tout ce foisonnement de construction n'est pas accompagné de cadre légal facilitant le développement harmonieux des villes. C'est pourquoi la difficulté à laquelle il faut palier aujourd'hui consiste en l'absence d'une législation et réglementation uniforme, adaptée et actuelle.

C'est pourquoi l'élaboration en priorité du Code de la construction apparaît dès lors être la réponse la plus rapide et la plus efficace à court terme.

Cette mission est financée avec le concours financier du Bureau de la Banque Mondiale à Djibouti.

## **2 - DESCRIPTION DE LA MISSION**

### **2.1 - Objectifs généraux**

De manière générale, au cours des années il s'est instauré une imprécision et une dilution au niveau des textes législatifs et réglementaires conduisant à une distorsion, d'une part, entre les pratiques sociales et les pratiques des instances administratives et, d'autre part, entre les missions et les compétences des services en charge du développement urbain et de la gestion de la ville.

L'objectif général de la mission consiste à préparer un document de base législatif et réglementaire présenté en trois volets (Exposé des motifs de la loi, Loi portant Code de la construction ainsi que les Décrets d'application).

Au sortir de cette prestation, il importe de mettre à la disposition des autorités en charge des questions d'habitat et du Logement au niveau central et décentralisé, un ensemble de normes et standards de construction ajustées et adaptées au contexte Djiboutien et aux ressources et aux capacités financières de la grande majorité de la population urbaine et vue de permettre à cette dernière de se conformer aux nouvelles réglementations.

Pour ce faire, il y aura lieu de procéder rapidement à un diagnostic de l'ensemble des textes et procédures législatifs et réglementaires en vigueur afin de rendre compte, d'une part, de leurs capacités, productrices et de gestion d'espaces urbains actuels, et, d'autre part, des besoins de modernisation face à l'évolution du contexte urbain à la lumière des recommandations générales formulées lors de l'atelier sur la Politique de l'Habitat et de Gestion des Etablissements Humains tenu en 2001. Le document de synthèse de cet atelier mettait l'accent sur un certain nombre de conclusions dont la traduction en termes d'obligations juridiques et institutionnelles ne pourra être réalisée qu'à travers une codification des textes organisant la construction.

En ce sens, le Code de la Construction à élaborer devra présenter l'intérêt de faciliter la connaissance et l'application des principes et mécanismes généraux des lois et règles de construction sur l'ensemble du territoire. Cependant, il ne devra pas seulement être une stratification des textes, mais devra également renforcer la réglementation :

- ❑ en se fondant sur des règles précises, claires et adaptée (au contexte urbain actuel) qui déterminent leurs destinataires, les obligations en résultant, assorties de moyens de contraintes, et, peut-être, leur application dans le temps ;
- ❑ en transcendant les logiques administratives contradictoires pour protéger l'intérêt général ;
- ❑ En se fondant sur les textes relatifs à la décentralisation ;
- ❑ en favorisant le principe de l'information et de la concertation pour une meilleure implication des citoyens.

## **2.2 - Objectifs spécifiques**

La mission s'attachera à :

(i) Faire un diagnostic des principaux textes législatifs et réglementaires en vigueur. Ces textes peuvent être regroupés par thèmes. A l'issue de ce travail, une analyse des textes pourra faire ressortir leurs lacunes, leurs caractères dichotomiques et anachroniques à l'égard des pratiques urbaines actuelles et du mode d'application du droit de la construction tant du côté des usagers que de celui des administrations compétentes dans ce domaine.

Ce premier travail devra permettre de clarifier les textes qui nécessitent un simple « toilettage technique », pour simplifier la réglementation et ceux qui feront entièrement l'objet d'une réforme plus ambitieuse.

Il formulera des propositions concrètes pouvant remplacer les dispositions actuelles et précisera les éventuelles modifications réglementaires qu'elles requièrent. En raison du nombre de prescriptions existantes, des priorités devront sans doute être définies de commun accord avec les autorités concernées pour la formulation des propositions.

Il distinguera dans sa démarche les normes d'urbanisme et les normes de construction.

(ii) Assurer l'articulation cohérente entre les dispositions légales, institutionnelles et réglementaires des différents domaines étudiés afin d'éviter les situations de blocage dans l'exercice des lois et règles mais également des compétences d'urbanisme,

(iii) Compléter la codification des domaines non couverts par les textes existants,

(iv) Traduire dans les textes les principes d'action juridique et institutionnelle. Plus précisément, il y aura lieu de répondre aux interrogations fondamentales suivantes :

- Comment réaffirmer la primauté de la règle et mieux sensibiliser l'ensemble des usagers ?
- Si la règle s'applique mal, la raison principale ne réside-t-elle pas dans son manque de légitimité ?
- Faut-il continuer à maintenir une séparation organique des pouvoirs entre ceux qui sont à l'origine de la règle et ceux qui doivent veiller à son application ?
- Le contrôle urbain peut-il correctement fonctionner avec les outils légaux et juridiques existants ?
- Le caractère évolutif des normes devra impérativement être pris en compte et développé.

### **3- Tâches à accomplir**

Le consultant doit :

- Consulter les services concernés ;
- Rassembler les documents y relatifs et surtout les anciens textes en vigueur actuellement à ce sujet
- Produire les rapports pour chacun des documents (Exposés des motifs, Projet de Loi, Décrets d'application)
- Présenter les rapports lors d'un atelier de pré-validation
- Intégration des recommandations de l'atelier de pré-validation
- Présenter le contenu des rapports lors d'un atelier national de validation
- Intégrer les commentaires reçus et transmettre versions finale au Maître d'ouvrage

### **4- Moyens à mobiliser par le consultant**

Le consultant travaillera sur son propre matériel bureautique et assumera lui-même la production des versions numériques et papier de ses livrables.

#### **5-1 Profil des consultants**

Le consultant est un bureau ou groupe de consultants nationaux ayant une adresse à Djibouti, composés des experts ayant des profils suivant :

- Un juristes de formation universitaire (minimum licence) ayant plus de 5 ans d'expérience professionnelle générale avec deux références similaires d'élaboration des textes légaux et réglementaires..
- Un Ingénieur Civil, ou Un architecte ou un urbaniste de niveau BAC + 4 ayant plus de 5 ans d'expérience professionnelle générale dans le domaine de l'Urbanisme et de l'Habitat avec « deux références dans l'élaboration des plans d'urbanisme et de construction ».
- Un environnementaliste ayant plus de 5 ans d'expérience professionnelle générale

Les consultants du bureau ou du groupe de consultants retenu travailleront sous la supervision directe de la direction de l'Urbanisme et de l'Habitat

Aptitudes requises : Le consultant devra s'engager à réaliser l'étude conformément aux normes professionnelles et déontologiques.

## 5-2 Profil du cabinet des consultants

- 2 ans d'expérience professionnelle générale
- Ayant réalisé au moins un marché similaire
- Connaissance du contexte Djiboutien

## 6- Bénéficiaires

L'autorité bénéficiaire est principalement le Ministère de l'Habitat, de l'Urbanisme et de l'Environnement ainsi que l'ensemble des institutions chargées des questions relatives à la construction.

La Maîtrise d'Ouvrage sera assurée par le Ministère de l'Habitat, de l'Urbanisme et de l'Environnement (MHUE) et la Maîtrise d'œuvre sera confiée à la Direction de l'Aménagement du Territoire, de l'Urbanisme et de l'Habitat (DATUH), qui associera, en tant que de besoin, les institutions prenant part à l'application de la réglementation en matière d'urbanisme (Direction des Domaines et de la Conservation Foncière, Préfectures, Mairie, Conseils régionaux, etc.....).

## 7-Livrables attendus et calendrier de la prestation

Le tableau ci-après précise la durée, le livrable attendu et la tranche de paiement de chaque tâche.

| Tâches à réaliser par le prestataire   | Durée (jours) | Livrable                                |
|--|---------------|---|
| 1. Collecte et analyses des textes et toute la documentation   | 10            | Liste et copies des documents consultés |
| 2. Produire les drafts pour l'exposé des motifs et le projet de Loi, les décrets d'application et les envoyer à la DATUH | 50            | Rapports                                |
| 3. Présenter lors d'un atelier technique de pré-validation   | 1             | Drafts intégrant les commentaires       |
| 4. Intégration des recommandations de l'atelier technique de pré-validation  | 1             |   |
| 5. Présenter le contenu lors d'un atelier national de validation   | 1             | Drafts intégrant les commentaires       |
| 6. Intégrer les commentaires reçus et transmettre les  | 15            |   |

|                               |    |  |
|-------------------------------|----|--|
| nouvelles versions à la DATUH |    | - Projet de code de de la construction et son exposé des motifs avec les Décrets d'application |
| Total                         | 78 |  |

La prestation débutera dès la signature du contrat. Les soumissionnaires devront indiquer précisément dans leur offre la date à partir de laquelle ils sont disponibles.

### **7-Confidentialité**

Le Consultant devra respecter une confidentialité totale concernant les informations techniques, administratives, financières et politiques dont il prendra connaissance durant sa mission, sauf s'il obtient autorisation spéciale du Ministère de l'Habitat, de l'Urbanisme et de l'Environnement (MHUE) et de la Direction de l'Aménagement du Territoire, de l'Urbanisme et de l'Habitat (DATUH).

### **8- Positionnement du consultant et contrôle de la prestation**

Le consultant interviendra dans le cadre de la Direction de l'Aménagement du Territoire, de l'Urbanisme et de l'Habitat. La prestation fera l'objet d'un contrôle qualité continu assuré par la DATUH en collaboration avec les services concernés. A cet effet, le consultant devra communiquer toute information ou tout document qui lui seront demandés par le maitre d'ouvrage

### **9- Méthode de sélection**

Les Cabinets de Consultants seront sélectionnés selon la méthode de « sélection basé sur la Qualification des Consultants (SQC) » telle que décrite dans les Nouvelles cadre de Passation des Marchés « Règlement de Passation des Marchés pour les emprunteurs sollicitant le financement des Projets d'Investissement – Fournitures, Travaux, Services autres que des Services des consultants, et Services des Consultant » édition du Juillet 2016