

Djibouti

Camille Marion



Vue d'ensemble

La République de Djibouti est située au carrefour de grandes voies maritimes, sa façade Est, sur le détroit de Bab el Mandel, reliant la mer Rouge au golfe d'Aden et à l'Océan Indien. Ce petit Etat de 23 200km², peuplé par 1 120 849 habitants en 2022,¹ est subdivisé en six régions décentralisées : Ali Sabieh, Arta, Dikhil, Obock, Tadjourah et Djibouti-ville au statut particulier de région-capitale. Ses caractéristiques géographiques sont loin de refléter l'ampleur des enjeux qui s'y rattachent. L'ilot de stabilité que constitue Djibouti au sein d'une Corne de l'Afrique fragile et conflictuelle met en lumière la « diplomatie de géant d'un petit Etat ».²

Les difficultés d'accès à la ressource en eau, dans un pays à faible pluviométrie et où l'eau douce est rare,³ ainsi que la faible capacité de production énergétique ont amené Djibouti à développer une stratégie compensatoire. Le projet d'aqueduc transfrontalier en provenance de l'Éthiopie,⁴ par exemple, est une réponse à la difficulté d'accès à l'eau ainsi qu'aux coûts et à la maîtrise technique que requiert la désalinisation de l'eau. Aussi, la demande en énergie continue de croître, tandis que Djibouti ne produit que 20% de ses besoins énergétiques avec ses deux centrales thermiques, et dépend de l'Éthiopie pour couvrir les 80% restants.⁵ Une seconde ligne de transport d'électricité en provenance d'Éthiopie est prévue d'ici fin 2026 pour plus d'inclusivité.⁶ Toutefois, à l'horizon 2035, Djibouti envisage de produire son électricité uniquement à partir d'énergies renouvelables (éolien, géothermie, solaire).⁷ Cette transition énergétique est déjà entamée, avec 17 éoliennes d'une capacité de production de 60Mw, inaugurées en septembre 2023.⁸

Pour pallier ce manque de ressources, Djibouti développe des relations d'interdépendance avec les pays voisins, grâce à son positionnement géographique qui offre le seul débouché portuaire opérationnel de la région et constitue une passerelle entre l'Afrique de l'Est et le monde extérieur. Véritable hub du commerce pour la Corne de l'Afrique, 88% du trafic maritime (entrant et sortant) de Djibouti en 2021 était effectué pour son voisin, le géant éthiopien.⁹

Son positionnement au milieu d'Etats fragilisés par les conflits fait également de Djibouti, de facto, une terre d'accueil pour les réfugiés.¹⁰ En effet, en 1978, à l'aube de son indépendance, l'Etat s'est doté de l'Office National d'Assistance aux Réfugiés et Sinistrés (ONARS) chargée de l'intégration et l'installation des réfugiés. Au premier semestre 2023, 30 618 réfugiés (Somalie, Éthiopie, Érythrée, Yémen) et demandeurs d'asile vivaient temporairement ou durablement à Djibouti.¹¹ Ces mouvements importants de populations ont développé la culture d'accueil du pays, et font partie intégrante de sa stratégie de financement du développement.¹²

Le taux de croissance du produit intérieur brut (PIB) djiboutien, situé dans la moyenne du continent (3,8%),¹³ s'élève à 3,7% en 2022.¹⁴ Cette croissance économique est portée à 77%¹⁵ par le secteur tertiaire (transports, commerce, télécommunications).¹⁶ Le PIB djiboutien est caractérisé par la place importante (20% des recettes publiques) qu'y tiennent les loyers payés par les bases militaires de puissances étrangères cohabitant sur le territoire (France, États-Unis, Allemagne, Chine, Japon, Italie, Espagne). Enfin, en 2009,

CHIFFRES CLÉS

Principaux centres urbains	Djibouti (ville)
Taux de change (1er juillet 2023): 1 USD = [a] 1 PPA = (2022) [b]	178.06 Franc Djiboutien (DJF) 94.58 Franc Djiboutien (DJF)
Population totale [b] Population urbaine [b] Taux de croissance démographique [b] Taux de croissance urbaine [b] Pourcentage de la population urbaine vivant dans des bidonvilles (2018) [c] Pourcentage de ménages dirigés par une femme Taux de chômage (% de la population active totale, estimation nationale) (2019) [b] Pourcentage de femmes participant officiellement au marché du travail (2021) [b] Coefficient de Gini (2017) [b] Classement pays IDH (2021) [d] HD country score (2021) [d]	1 120 849 878 521 1.37% 1.58% 64.5% n/d 26.1% 17% 41.6 171 0.51
PIB par habitant (\$US courants) [b] PIB (\$US courants) [b] Taux de croissance du PIB [b] Taux d'inflation [b] Taux d'intérêt emprunteur Proportion de la population adulte ayant emprunté officiellement	3 136 US\$ 3 515 million US\$ 3.00% 5.2% n/d n/d
Nombre de prêts hypothécaires résidentiels en cours Valeur de l'encours des prêts hypothécaires résidentiels (USD) (2019) [e] Taux hypothécaire résidentiel en vigueur [f] Durée [g] LTV maximal sur un prêt hypothécaire résidentiel Ratio des prêts hypothécaires au PIB (2019) Nombre de fournisseurs de prêts hypothécaires résidentiels (2022) [h] Pourcentage de femmes propriétaires d'une maison seules et/ou conjointement Nombre de prêts de microfinance en cours Valeur des encours de prêts de microfinance Nombre de prestataires de microfinance [h]	n/d 84.56 million US\$ 6-9% 5 années n/d 2.49% 13 n/d n/d n/d 3
Nombre total de propriétés résidentielles avec titre de propriété Nombre de logements formels achevés annuellement Nombre de projets résidentiels certifiés par EDGE Prix de la maison nouvellement construite la moins chère par un promoteur ou un entrepreneur formel dans une zone urbaine en unités monétaires locales (2019) [i] Taille de la maison nouvellement construite la moins chère par un promoteur ou un entrepreneur formel dans une zone urbaine (2019) [i] Location mensuelle typique pour la maison neuve la moins chère (2019) [i] Coût du sac standard de ciment de 50 kg en unités monétaires locales (2022) [k] Type de registre des actes: numérique, scannée ou papier (2020) [l] Classement de l'indice de facilité de faire des affaires de la Banque mondiale (2020) [l] Délai d'enregistrement de la propriété (jours) Coût d'enregistrement de la propriété (2020) [l] Score de l'indice DBI de la Banque mondiale sur la qualité de l'administration des biens fonciers (0-30) (2020) [l]	n/d n/d n/d 5 400 000 DJF 30m ² 57 597 DJF 1 400 DJF (7.35 US\$) Ordinateur - Scanneur 112 24 days 5.6% 7.0

NB: Les chiffres sont pour 2023 sauf indication contraire.

Membres de l'Union africaine pour le financement du logement (AUHF):
Miyamoto

[a] Xe.com	[g] Salaam African Bank
[b] World Bank World Development Indicators (as at end 2022)	[h] Bank of Djibouti
[c] Demographic and Health Surveys, USAID	[i] Expatistan.com
[d] United Nations Human Settlements Programme (UN-HABITAT)	[j] Property Cloud
[e] National Institute of Statistics of Djibouti	[k] Agence de la Renovation Urbaine et du Logement Social (Arulos)
[f] africa.businessinsider.com	[l] World Bank Ease of Doing Business Indicators

15% des recettes fiscales de l'Etat¹⁷ provenaient des taxes sur le Khat¹⁸ (véritable institution culturelle, politique, source de loisirs et échappatoire stimulant le consommateur durant le *Mirgan*)¹⁹, représentant ainsi une « manne financière [pour l'Etat] et [un] frein économique » pour les ménages. Rythmant la vie des djiboutiens, les feuilles de Khat sont officiellement distribuées par la Société Générale d'Importation du Khat (SOGIK) à capitaux privés, acheminant chaque jour plus de 11 tonnes de l'Éthiopie vers Djibouti. Ce commerce aux impacts sanitaires, économiques et sociaux représente un chiffre d'affaires de neuf milliards Fdj/an (plus de 50 millions US\$/an).²⁰

Malgré la croissance observée, en 2021 la part de l'habitat et du logement dans les investissements du Programme d'Investissement Public n'était que de 6.7%. Les investissements étaient davantage dirigés vers les secteurs de l'alimentation (22%), l'énergie (18%) et les transports (17.5%).²¹ Par ailleurs à la fin de l'année 2022, malgré l'inflation mondiale, Djibouti a stabilisé son taux d'inflation sur les prix à la consommation à 3.6%, en mettant en place des mesures d'allègements fiscaux pour réduire le prix des biens de première nécessité.²²

Les langues nationales sont le Somali et l'Afar, parlées par les deux groupes ethniques du même nom majoritaires dans le pays, alors que le français et l'arabe sont les langues utilisées à l'école, par l'administration et dans les textes de loi. C'est dans ce contexte que croît la population, à un taux s'élevant à 1.4% pour l'année 2022.²³ Les villes accueillent 78% de la population nationale²⁴ et la capitale concentre à elle seule deux tiers de la population totale.²⁵ Par ailleurs, les épisodes de sécheresse ont accentué la rareté dans le temps et l'espace des ressources, accentuant ainsi l'exode rural et les changements de mode de vie. L'urbanisation rapide et non planifiée ne s'est pas traduite par un développement économique. Les pouvoirs publics, surchargés et ralentis par le manque d'outils et de moyens techniques et financiers, ont vu la ville se déployer de manière spontanée. Enfin, en 2021, le taux de pauvreté était estimé à 34.3%,²⁶ et en 2020, l'extrême pauvreté touchait 30% de la population, qui vivait donc avec moins de 338.3 Fdj, soit 1.90 US\$ par jour. Cette paupérisation urbaine a accentué les disparités de niveaux de vie au sein de la population.²⁷

La croissance démographique couplée à ce contexte économique fragile rend encore plus complexe la question de l'accès au logement. En 2023, Djibouti constate un déficit de 30 000 unités de logement sur l'ensemble de son territoire, chiffre auquel s'ajoutent 3 000 unités chaque année.²⁸ Les problématiques liées à l'accès au logement abordable sont au cœur des politiques publiques depuis 2015 avec la stratégie nationale «Vision Djibouti 2035», dont le pilier quatre pour la consolidation du capital humain mentionne « la promotion d'un habitat économique et l'accès à un logement décent ; l'assainissement du cadre bâti et de son environnement pour des villes propres ». En 2018 la création de l'Agence de Réhabilitation Urbaine et du Logement Social (ARULoS) rattachée au ministère de la Ville, de l'Urbanisme et de l'Habitat (MVUH) réaffirme la volonté de «permettre à chaque famille djiboutienne, en particulier les ménages à faibles revenus, d'accéder à un logement décent ».³⁰

Accès au financement

Le secteur financier à Djibouti est composé de 41 institutions financières, dont 10 banques commerciales, trois banques islamiques, trois institutions de microfinance, une unité pilote de microfinance islamique, deux émetteurs de monnaie électronique, deux institutions financières spécialisées et 20 auxiliaires financiers.³¹

« Le secteur financier est caractérisé par un taux faible de prêts improductifs, une faible concentration de crédit et une faible rentabilité ».³² En trois ans, les prêts non performants ont été divisés par trois, représentant 5.5% des crédits en 2022, grâce à l'assainissement du portefeuille en souffrance des banques.³³ Entre 2006 et 2017, le secteur financier s'est développé grâce à son ouverture aux banques étrangères ; il y a eu deux fois plus de dépôts dans les banques et trois fois plus de prêts. Cependant, environ un quart de la population dispose d'un compte bancaire et deux tiers des prêts bancaires sont à court terme, ce qui ne facilite pas le financement du logement. Seules 12% des micros, petites et moyennes entreprises (MPME) ont bénéficié d'un prêt bancaire et 1% d'entre elles ont obtenu un prêt de microfinance. Une grande majorité des MPME utilisent leur épargne et les tontines pour créer leur entreprise.³⁴ Peu de prêts sont attribués au secteur privé par manque d'adéquation avec les besoins des ménages et des MPME.³⁵

La réglementation bancaire influe sur la capacité des ménages à accéder aux crédits notamment à cause des taux d'intérêt élevés, des garanties attendues, de l'emploi dans le secteur informel important et du statut de chômage. Bien qu'elle ne soit pas très développée dans le financement du logement³⁶ du fait des courts termes et les faibles montants offerts, la microfinance sera développée grâce à de nouvelles réglementations prudentielles, à la suite d'une importante demande exprimée par les Djiboutiens.³⁷

Pour que la population en marge du système puisse bénéficier des services financiers, une Stratégie Nationale pour l'Inclusion Financière (SNIF) est mise en place ainsi qu'un Programme d'Education Financière Globale (PEFG) pour

sensibiliser les ménages sur les questions financières.³⁸ De plus, pour inclure les Petite Moyenne Entreprise – Petite Moyenne Industrie (PME-PMI), le Programme National de Développement (PND) et le Fonds de Développement Economique de Djibouti (FDED) proposeront des prêts concessionnels.³⁹

Les banques n'ayant pas suffisamment de ressources à long terme, les grands projets d'infrastructures et de logements à Djibouti sont soutenus par des financements étrangers, provenant notamment de l'Arabie Saoudite, la Chine, le Koweït, la Banque Mondiale, le Fonds Arabe et les Nations-Unies.⁴⁰

Le taux de bancarisation (26%) est très faible comparé à la moyenne subsaharienne (49.7%).⁴¹ Depuis 2020, Djibouti a développé le *mobile money* (transfert d'argent par téléphone mobile),⁴² afin de moderniser le secteur financier. Entre 2011 et 2017 seules 8.8% des femmes de 15 ans et plus avaient un compte bancaire ou accès à un service d'argent mobile.⁴³ L'objectif de l'Etat dans sa stratégie nationale est de rendre au moins 35% des femmes indépendantes économiquement, d'ici 2035.⁴⁴ L'accès à la microfinance a déjà été facilité pour plus de 12 500 femmes,⁴⁵ car l'accès au crédit bancaire, même pour les femmes entrepreneuses, est plus difficile que pour les hommes.

Pour faire face à la précarité des ménages qui freine leur accès à la propriété, le programme d'auto-construction de l'ARULoS octroie des crédits habitat sur 20 ans avec un taux d'intérêt de 1%. Ce dispositif, géré par le Service Crédit Habitat (SCH) du Bureau Crédits Matériaux (BCM), permet aux ménages à revenus modestes, « exclus du système de financement classique », de construire un logement de 96m² avec une chambre, grâce à un prêt de 1 081 080 Fdj (6 071 US\$) incluant le coût des matériaux de construction (64% du prêt), la réalisation d'une fosse latrine et les coûts d'une main-d'œuvre spécialisée.

Pour faciliter l'accès à la propriété pour les primo-accédants, le Fonds de Garantie de Djibouti (FOGAD) en collaboration avec les institutions financières partenaires, comprend un guichet pour la garantie hypothécaire. Ce guichet accompagne les ménages modestes voire précaires et garantit les prêts d'un montant maximal de 10 millions Fdj (56 162 US\$).⁴⁶ Les citoyens dont les revenus mensuels sont compris entre 80 000 et 270 000 Fdj (449 et 1 516 US\$) peuvent obtenir cette garantie de l'Etat. Ainsi, malgré la volonté affichée, cette garantie reste inaccessible aux populations les plus précaires, dont les revenus mensuels sont inférieurs à 80 000 Fdj (449 US\$).

Abordabilité

En 2017, dans la région de Djibouti-ville, les propriétaires avec titre foncier représentaient 34% des ménages, tandis que 19.3% des ménages étaient propriétaires avec un Titre d'Occupation Provisoire (TOP)⁴⁷ précaire et ne permettant qu'une construction provisoire, et 30% vivaient en location simple. Mais en dehors de la capitale, les propriétaires sans statut juridique étaient largement dominants, allant de 32% à 76% selon les régions.⁴⁸

Les coûts élevés des procédures d'enregistrement freinent considérablement l'accès à la propriété formelle pour une population travaillant majoritairement dans le secteur informel (43% des emplois),⁴⁹ qui représentait deux tiers de l'activité économique nationale⁵⁰ et 15% du PIB en 2017. La part de la population en âge de travailler et ayant un emploi était estimée à seulement 23.7% de la population nationale, le taux de chômage des jeunes de 15 à 34 ans, était quant à lui estimé à 65%.⁵¹ Avec un indice de Gini de 0.42,⁵² des inégalités de niveau de vie (et donc d'accès au logement) non négligeables subsistent dans la société djiboutienne ; en 2018, les ménages les plus pauvres ont dépensé environ 40 491 Fdj (227 US\$) pour leur consommation, soit 16 fois moins que les ménages les plus riches, dont la consommation annuelle s'élevait à 672 770 Fdj (3 778 US\$).⁵³

En 2017, seules 11.6% des femmes en âge de travailler avaient un emploi, contre 36.4% pour les hommes.⁵⁴ En 2012, 53% des femmes de 15 ans et plus étaient alphabétisées. En conséquence, elles ont un plus faible accès aux ressources et opportunités économiques.⁵⁵ Les femmes sont très présentes dans le secteur informel qui leur permet de créer des entreprises de subsistance. Parmi les femmes du secteur informel 86.8% n'ont jamais été scolarisées (contre 60.9% des hommes du secteur informel).⁵⁶

A Djibouti-ville, 39% du revenu des habitants est consacré aux dépenses alimentaires,⁵⁷ environ 32% pour le loyer et 11% pour l'eau et l'électricité.⁵⁸ La

PRIX DES MATÉRIAUX DE CONSTRUCTION ET INFLATION DES COÛTS DE CONSTRUCTION – DJIBOUTI

Le coût élevé de la construction est souvent cité comme un facteur clé qui nuit à l'abordabilité du logement. La nécessité d'importer des matériaux au lieu d'acheter ceux produits localement, le coût élevé et le manque des compétences locales, ainsi que l'absence de mécanismes financiers permettant d'acheter des matériaux en vrac sont tous des facteurs ayant un impact sur les coûts de construction et pouvant engendrer des dépassements de coûts.

Les grèves ou les pénuries de carburant augmentent également le prix des matériaux de construction, en augmentant les coûts de transport. Les taux d'inflation élevés, comme observé à travers le continent en 2023, compromettent également l'abordabilité. Par conséquent, les ménages à faible revenu peuvent ne pas être en mesure de payer le prix des matériaux de construction pour construire progressivement leur propre maison.

Le CAHF a recueilli quelques indicateurs de base du coût du logement au cours de la dernière décennie, y compris le prix des matériaux de construction clés, le prix de la maison neuve la moins chère construite en zone urbaine par un promoteur privé et la taille moyenne de cette maison (voir la section Chiffres clés).

Prix de gros d'un sac standard de 50kg de ciment OPC (classe de résistance 32.5N)

1 200 Fdj (6.74 US\$)



Prix du carrelage de sol en céramique (par mètre carré)

1 200 Fdj (6.74 US\$)



Prix des tôles ondulées en acier par mètre carré

6 000 Fdj (33.70 US\$)



Prix des tuiles de toiture (par mètre carré)

n/d



Prix de la maison neuve la moins chère construite en zone urbaine par un promoteur privé

5.4 million Fdj (30 328 US\$)



Avertissement :

Ces données ont été recueillies par les auteurs de l'Annuaire dans le cadre de leurs recherches. Il a été demandé aux auteurs de prendre contact avec trois magasins de matériaux de construction et de demander le prix du produit, puis, en fonction des réponses reçues, d'estimer le coût typique du matériau. Les chiffres donnés ne sont donc pas des moyennes formelles mais des estimations éclairées, basées sur le démarchage d'une poignée de fournisseurs dans les zones urbaines.

consommation du Khat peut représenter jusqu'à 40% du budget des habitants,⁵⁹ au détriment de dépenses primaires.

Selon des estimations libres, à Djibouti-ville, la location mensuelle d'un appartement de type F2 (une chambre, un salon) en plein centre-ville coûterait 243 333 Fdj (1 367 US\$) contre 118 967 Fdj (668 US\$) hors centre-ville. Un logement de type F4 (trois chambres, un salon) en centre-ville serait loué 425 000 Fdj (2 387 US\$) par mois, un prix baissant à 254 476 Fdj (1 429 US\$) hors centre-ville.⁶⁰ Ces prix sont très élevés pour un pays dont l'indice de développement humain (IDH) est l'un des plus faibles.⁶¹ A l'achat, un mètre carré de terrain coûte entre 2 000 et 25 000 Fdj (11 à 140 US\$) selon la zone. Ces montants sont très largement supérieurs au coût du logement des autres régions du pays, estimés à 800 Fdj (4.42 US\$) par mètre carré. Au vu des dépenses de consommation susmentionnées, le logement à Djibouti-ville est inaccessible aux ménages à revenus faibles à moyen, considérant, par exemple, qu'un enseignant gagne environ 150 000 Fdj (842 US\$) par mois.⁶²

Au prix du loyer s'ajoute le coût élevé de l'énergie, qui explique la faible couverture de ce service. Les formules pour se brancher au réseau électrique varient de 27 à 48 Fdj (0.15 à 0.27 US\$) par kilovoltampère,⁶³ ce qui reste onéreux et pousse les ménages à optimiser leur consommation.

Offre de logement

A Djibouti, en 2022, les coûts de construction, estimés à 89 028 Fdj (500 US\$) par mètre carré pour un logement de moyenne gamme, sont élevés. Le coût des matériaux de construction, locaux et importés compris, est élevé. Les tôles et le bois, très utilisés, sont importés de Chine et d'Inde. La surtaxe de 100% sur l'importation de l'acier et du ciment, un matériau majeur pouvant influencer sur la moitié des coûts de construction, pèse fortement sur le secteur de la construction. A Djibouti, la tôle de toit en aluminium coûte 6 000 Fdj (34 US\$) par m² et le carrelage de sol en céramique coûte 1 200 Fdj (7 US\$) par mètre carré.⁶⁴ Une tonne de ciment coûte 28 000 Fdj (157 US\$) alors qu'elle coûte 20 000 Fdj (112 US\$) en Ethiopie ou 18 000 Fdj (101 US\$) au Kenya.

A Djibouti-ville, les maisons simples constituent l'essentiel (91.7%) des logements existants, contre 3.4% de logements informels, 1.9% de villas et 1.4% d'appartements. Selon les régions, les *Toukous* (construction traditionnelle avec du bois, des nattes, de la toile et du cordage), issus de la culture nomade du pays, sont le premier ou le deuxième type de logement le plus représenté. De manière générale, la qualité des logements dépend de la proportion de matériaux légers dans leur structure. A Djibouti-ville, les murs extérieurs de 41.3% des logements sont faits de briques adobes, en ciment, en bois ou en planches. Pour 31.9% des logements, la tôle, le bois ou la toile constitue les murs. Pour la toiture, 73.3% des logements utilisent la tôle contre 12.6% préférant le bois. Le ciment est utilisé pour le sol dans 53% des logements, 29% des logements utilisent le carrelage et la terre couvre 17% des logements. En dehors de la région de Djibouti-ville, la paille est privilégiée pour les murs extérieurs ou les toitures des logements.⁶⁵

En 2019, la société publique Electricité De Djibouti (EDD) fournissait l'électricité à la plupart des ménages bénéficiant d'une pièce d'identité et d'un certificat de

propriété, soit 79.3% des ménages de Djibouti-ville. Ce taux d'accès varie selon les régions ; à Ali Sabieh, la deuxième ville la plus peuplée de Djibouti, 33% des ménages vivent sans éclairage.⁶⁶ L'Office National de l'Eau et de l'Assainissement de Djibouti (ONEAD)⁶⁷ approvisionne 50% des ménages de Djibouti-ville en eau courante par branchement individuel et 40% par branchement extérieur (un tuyau achemine ensuite l'eau jusqu'au logement). Seuls les logements dotés d'un robinet peuvent être raccordés. Dans la région d'Ali Sabieh, 41% des ménages s'approvisionnent grâce aux fontaines publiques. Enfin 80% des djiboutiens ne sont pas raccordés à un réseau d'assainissement,⁶⁸ l'évacuation des eaux usées se faisant donc principalement dans la rue ou dans la nature.⁶⁹ Les logements djiboutois⁷⁰ utilisent principalement des latrines (42.3%), des toilettes avec (26.5%) ou sans (18.3%) chasse d'eau.⁷¹

En 2019, le Président de la République a initié le Programme « Zéro Bidonville » (PZB) de 3.6 milliards Fdj (20 millions US\$) dont 890 millions Fdj (5 millions US\$) de dons pour les réfugiés versés par l'International Development Association (IDA) de la Banque Mondiale. Le Projet Intégré de Résorption des Bidonvilles (PIRB) est un financement supplémentaire de l'IDA, avec un don de 5.3 milliards Fdj (30 millions US\$) également destiné aux réfugiés. Le PIRB, projet pilote du PZB, a pour objectif de mettre à niveau plusieurs quartiers au sein des communes de Balbala et Boulaos dans la région de Djibouti-ville et s'étend également à la région d'Ali Sabieh (notamment Ali Addeh et Holl Holl, villages hôtes accueillant 79% des réfugiés du pays).⁷² Par ailleurs, pour faciliter l'accès au foncier, le gouvernement a pour projet de viabiliser 2 000 parcelles par an.⁷³

Les quartiers précaires de la commune de Balbala regroupent 60% des Djiboutois et trois quarts de ses habitants vivent dans l'extrême pauvreté.⁷⁴ L'ARULO S mène actuellement des opérations de viabilisation de 4 500 parcelles au sein de cette commune.⁷⁵ De plus, la Nouvelle Cité à Balbala a été inaugurée en août 2023, avec 776 premiers appartements de types F3 (deux chambres, un salon) et F4 (trois chambres, un salon). Les logements sont prévus pour les ménages aux revenus faibles à moyen. Cependant, pour accéder à ces logements, il faut être djiboutien, marié, justifier d'un emploi formel et d'un document bancaire prouvant la mise à disposition d'un prêt.⁷⁶ Traditionnellement après le mariage, le mari a la charge du logement afin d'accueillir son épouse.

Marchés immobiliers

Comme dans de nombreux pays d'Afrique subsaharienne, la transition d'un mode de vie rural-pastoral à un mode de vie urbain, suit la compréhension du modèle occidental, ne prenant pas toujours en compte les subtilités des cultures locales. A Djibouti, le droit coutumier, enraciné dans l'histoire et le mode de vie pastoral des Somalis et Afars, est aussi important que le droit moderne, auquel il s'adapte et « comble les lacunes et les lenteurs ». ⁷⁷ Ce contrat socio-politique est encore très ancré dans les milieux ruraux et urbains.⁷⁸

A Djibouti, le foncier appartient à l'Etat et est géré par la Direction des Domaines et de la Conservation Foncière (DDCF) au sein du ministère du Budget. Malgré la décentralisation, les demandes de titre foncier se font dans la capitale, les TOP quant à eux peuvent être distribués directement en préfecture. La démarche pour l'obtention d'un titre foncier peut durer plus d'un an. Pour accéder à la

propriété par location-vente, un délai de deux ans est à prévoir avant l'obtention du titre de propriété.⁷⁹

Par ailleurs, ces contrats de location-vente présentent de multiples avantages fiscaux et facilitent l'enregistrement du bien ; les acquéreurs bénéficient d'une exonération de la taxe foncière pendant 20 ans et d'une réduction de la TVA ainsi que des frais de notaire. Cependant, cette modalité est conditionnée par le niveau de revenu du ménage (minimum 100 000 Fdj (562 US\$) par mois), et de l'ancienneté dans l'activité professionnelle (au moins 20 ans), qui rendent, ici encore, ces logements inaccessibles pour les ménages les plus précaires.⁸⁰ Le dispositif de « Cession Amiable » encourage les propriétaires de TOP à régulariser leur statut via l'acquisition de titre foncier par paiement direct ou échelonné.⁸¹ Cependant, le manque de moyens financiers et d'information sur la procédure freine le recours à ce dispositif par les ménages.⁸² Pour éviter la vacance des logements et favoriser l'occupation par tous, une taxe de 25% de la valeur locative est imposée aux propriétaires de logements vacants.⁸³

Selon le statut foncier, différents types de constructions sont autorisés. Pour les TOP, seules les constructions en matériaux légers (tôle, bâche, tissus, bois, natte etc.) sont autorisées. Les ménages en cours de procédure de régularisation peuvent construire en dur, mais seuls les ménages bénéficiant d'un titre foncier peuvent demander et obtenir un permis de construire.⁸⁴ En 2021, 689 permis de construire ont été délivrés et ont donné lieu à la construction de 689 logements, sur une surface bâtie totale de 4 926 142m², pour une valeur de 246 307 millions Fdj (1.4 million US\$).⁸⁵

En 2021, le secteur de la construction et des travaux publics comptait seulement 151 entreprises et 3 747 travailleurs.⁸⁶ La production de logements est essentiellement assurée par des entreprises étrangères, avec une main d'œuvre moins chère et disposant des compétences techniques requises.⁸⁷ La faible production de logements par le secteur public (25% de l'offre formelle), et par les promoteurs privés (impliqués plutôt pour les logements de haute gamme), ne permet pas de résorber le déficit. Les acteurs privés de la promotion résidentielle construisent des villas coûtant entre 81 015 et 124 639 (455 à 700 US\$) par m² à l'achat. A cet égard, l'auto-construction informelle reste la meilleure réponse pour fournir des logements aux plus démunis.⁸⁸

Politique et législation

En juin 2023, le Président de la République de Djibouti, Ismaïl Oumar Guelleh, s'est vu attribuer le rôle de président de l'Autorité Intergouvernementale pour le Développement (IGAD).⁸⁹ Ce groupement œuvre pour la coopération régionale sur les aspects sociaux, environnementaux et économiques, ce qui étend l'influence de Djibouti sur les sujets régionaux.

Pour porter les objectifs de la « Vision Djibouti 2035 », le Plan National de Développement (PND) 2020-2023 met en place la stratégie Inclusion Connectivité et Institutions (Djibouti ICI). Cette stratégie vise à renforcer le rayonnement national et international de Djibouti afin d'en faire « un pays stable, pacifique, propre, sécurisé et procurant un environnement serein pour les initiatives privées ».⁹⁰ Le programme de Djibouti ICI se décline en trois axes qui reposent sur l'inclusion économique et financière ; la connectivité nationale et régionale ; et le renforcement des institutions, et de la gouvernance.

Le statut des femmes a également une place importante dans les nouveaux projets de développement, pour « enraciner des pratiques et comportement nouveaux ».⁹¹

En janvier 2023, deux projets de loi ont été portés pour le développement de l'accès au logement. Le ministère de l'Economie et des Finances, chargé de l'Industrie et la Banque Islamique de Développement ont accordé 2.6 milliards Fdj (14.6 millions US\$) pour la restructuration de Djaga-Bouldoug dans la commune de Boulaos à Djibouti-ville. Le second projet de loi, de 2.7 milliards Fdj (15 millions US\$), approuvé par la Banque Mondiale vise à « élargir » l'accès au financement du logement pour les ménages ne disposant pas d'une garantie suffisante pour les institutions financières.⁹²

Opportunités

Le déficit de logements et les difficultés d'accès à la propriété sont le résultat de facteurs reliés : la pauvreté et le chômage très élevés ; les difficultés d'accès au crédit ; les flux migratoires importants ; des outils et institutions qui restent insuffisamment opérationnels pour gérer l'ampleur des besoins ; le manque de qualification de la main d'œuvre du secteur de la construction ; le coût élevé des matériaux ; et un changement des modes de vie nécessitant une meilleure compréhension des dynamiques locales.

Les projets d'envergure se concentrent majoritairement dans la région-capitale de Djibouti-ville, zone urbaine la plus développée du pays avec deux tiers de la population totale.

L'ambition du gouvernement de « développer une politique de logement adaptée à l'environnement socio-culturel national »,⁹³ en employant des matériaux locaux, est fondamental à la valorisation des ressources locales et pour la diminution des coûts de construction. La géologie de Djibouti et son fort taux d'ensoleillement lui offrent un grand potentiel pour des ressources énergétiques et des matériaux durables et abondants.

Chacune des régions a des particularités à valoriser pour le développement du pays : le tourisme, l'agriculture, la pêche etc. Les opportunités se trouvent dans la mise en cohérence des savoir-faire de chaque région pour développer l'autonomie et les atouts du pays. Concernant le logement, la région d'Ali Sabieh se présente comme un levier pour le développement du secteur de la construction. En effet, Ali Sabieh est déjà dotée d'une cimenterie et d'une usine de fabrication de carrelage et dispose de nombreuses ressources naturelles telles que le sable, la pierre et le gypse, entre autres.

La qualité et la diversité de l'offre de formation système éducatif djiboutien restent faibles. Pour y remédier, le gouvernement prévoit de créer des centres de formation spécialisés,⁹⁴ notamment dans le secteur du bâtiment et travaux publics (BTP).⁹⁵ La formation des jeunes dans le BTP permettra de renforcer les savoir-faire et l'autonomie locale. Améliorer la qualification des djiboutiens contribuera à créer de l'emploi au niveau local, surtout parmi les jeunes de moins de 25 ans qui représentent la moitié de la population, et de limiter la sous-traitance.⁹⁶

Les ménages précaires, qui trouvent des opportunités dans le secteur informel, peinent à accéder au logement. Les prêts bancaires ne correspondent pas à leurs situations sociale et économique. Ainsi, des prêts de microfinance peuvent être une solution plus adaptée aux capacités des habitants précaires. L'auto-construction est le réflexe qui permet à ces ménages d'accéder à la propriété de leur logement à leur rythme et selon leurs capacités financières. L'aide à l'auto-construction apparaît comme le levier le plus intéressant pour faciliter l'accès au logement pour les plus précaires. L'essor de la construction promis par l'aide à l'auto-construction, permettra également de créer de l'emploi, former les acteurs du BTP de demain, tout en assurant des constructions solides et un habitat décent.

Sites web

ARULoS : <https://www.arulos.dj/>

Agence Djiboutienne de Développement : <https://www.adds.dj/>

Agence Djiboutienne d'Information : <http://www.adi.dj/>

Banque Centrale de Djibouti : <https://banque-centrale.dj/>

Electricité de Djibouti : <https://www.edd.dj/>

INSTAD : <http://www.instad.dj/accueil.php>

La Nation : <https://www.lanation.dj/>

Ministère des finances : <http://www.ministere-finances.dj/>

Ministère de l'Agriculture, de l'Eau, de la Pêche et de l'Elevage chargé des

Ressources Hydrauliques : <http://www.maape-rh.dj/>

Office National de l'Eau et de l'Assainissement de Djibouti :

<https://www.onead.dj/>

République de Djibouti : <https://www.presidence.dj/>

Disponibilité des données sur le financement du logement

Quatre types d'acteurs nationaux fournissent la majorité des données disponibles sur le financement du logement. L'Agence de Réhabilitation Urbaine et du Logement Social (ARULoS) communique sur les projets en cours et sur les différents mécanismes de financement ou de production de logement. Ensuite, l'Institut National de la Statistique de Djibouti (INSTAD) (remplaçant de la Direction de la Statistique et Etudes Démographique (DISED) depuis 2011)⁹⁷ fournit une grande partie des données socio-démographiques et économiques sur le pays. Les banques telles que la Banque Centrale de Djibouti rassemblent et mettent à disposition des données macroéconomiques et sur le contexte financier. Les journaux, tels que La Nation et l'Agence Djiboutienne d'Information, fournissent des données générales sur divers sujets. Au niveau international, la Banque Mondiale et la Banque Africaine de Développement sont les principales sources d'information sur les contextes macroéconomiques du pays. Djibouti s'est doté d'un document de référence en matière de statistiques : la Stratégie Nationale de Développement de la Statistique 2011-2015 (SNDS), suivie de la SNDS 2018-2022.

La Direction de l'Aménagement du Territoire, de l'Urbanisme et de l'Habitat (DATUH) et la Direction des Domaines et de la Conservation Foncière (DDCF) ne fournissent pas de données en ligne.

Malgré la volonté de l'INSTAD de mettre à disposition des données et indicateurs à jour « pour l'avancée de la nation », les données statistiques djiboutiennes ne sont pas toujours à jour. Les documents de projet se basent ainsi sur des données anciennes, ou sur des estimations et des tendances.

Pour pallier les lacunes en matière de données, une formation pour les statisticiens a déjà eu lieu en septembre 2023 afin d'élargir les compétences et les connaissances en termes de méthodes statistiques pour améliorer la qualité et l'accès aux données et « éclairer les décisions stratégiques et propulser la croissance économique ».⁹⁸

Les dernières enquêtes statistiques collectant des données socio-économiques (consommation, conditions de vie, pauvreté) datent de 2017, avec l'Enquête Djiboutienne auprès des Ménages (EDAM-2017). Djibouti effectue actuellement son troisième Recensement Général de la Population et de l'Habitat (RGPH), le dernier datant de 2009.

Exemple d'innovation : Projet de Soutien Financier au Logement

Pour faciliter l'accès aux crédits immobiliers, le ministère de la Ville, de l'Urbanisme et de l'Habitat (MVUH), met en œuvre le « Projet de Soutien Financier au Logement », financé par la Banque Mondiale. Un crédit de plus de 2.6 milliards Fdj (15 millions US\$) a été approuvé pour soutenir divers types de ménages aux revenus considérés comme moyens ou faibles. Les ménages qui disposent d'un revenu inférieur à 80 000 Fdj (449 US\$) par mois seront assistés dans leurs projets d'auto-construction. Les ménages percevant un revenu entre 80 000 et 200 000 Fdj (449 à 1 123 US\$) par mois se verront faciliter l'accès aux prêts hypothécaires. Ce projet garantit l'accès à un prêt hypothécaire pour 200 ménages.⁹⁹ Une partie de la valeur du crédit sera couverte par le Fonds de Garantie. L'auto-construction bioclimatique, s'intégrant dans son environnement et prenant en compte le climat et ses aléas, est également un processus encouragé par ce projet.¹⁰⁰

¹ Banque Mondiale. (2023). Population, total – Djibouti. <https://donnees.banquemondiale.org/indicateur/SPPOPOTL?locations=DJ> (Consulté le 14 septembre 2023).

² Titre de l'ouvrage de Le Gouinlec, S. (2020). Djibouti la diplomatie de géant d'un petit Etat. Villeneuve d'Ascq, France, Presse Universitaire du Septentrion.

³ Banque Africaine de Développement. (2022). Djibouti – Note de Diagnostic pays – Vers la transformation structurelle pour une croissance inclusive et résiliente. Juin 2022. <https://www.afdb.org/fr/documents/djibouti-note-de-diagnostic-pays-vers-la-transformation-structurelle-pour-une-croissance-inclusive-et-resiliente> (Consulté le 14 septembre 2023). Pg. 76.

⁴ Business France. (2017). Djibouti, inauguration de l'aqueduc transfrontalier depuis l'Éthiopie. 29 juin 2017. <https://www.businessfrance.fr/djibouti-inauguration-de-l-aqueduc-transfrontalier-depuis-l-ethiopie> (Consulté le 15 septembre 2023).

⁵ Direction Générale du Trésor. (2021). Énergie : Une forte dépendance aux importations d'électricité. 13 avril 2021. <https://www.tresoreconomie.gouv.fr/Pays/DJ/energie-une-forte-dependance-aux-importations-d-electricite> (Consulté le 15 septembre 2023).

⁶ Banque Mondiale. (2022). Djibouti : nouveaux projets en faveur du développement du capital humain, de la croissance inclusive et de l'intégration régionale. 29 mars 2022. <https://www.banquemondiale.org/fr/news/press-release/2022/03/29/djibouti-new-world-bank-projects-will-boost-human-capital-inclusive-growth-and-regional-integration> (Consulté le 9 octobre 2023).

⁷ La Nouvelletribuneinfo. (2023). Revue de presse : Énergies renouvelables : un pays africain veut se positionner en leader. 18 septembre 2023. La Nation. <https://www.lanation.dj/revue-de-presse-energies-renouvelables-un-pays-africain-veut-se-positionner-en-leader/> (Consulté le 27 septembre 2023).

⁸ Jeune Afrique. (2023). Revue de presse : la première ferme éolienne voit le jour à Djibouti. 13 septembre 2023. La Nation. <https://www.lanation.dj/revue-de-presse-7/#> (Consulté le 27 septembre 2023).

⁹ Pourcentage calculé grâce aux données de l'Annuaire statistique 2022 de l'INSTAD : http://www.instad.dj/assets/doc/Annuaire_Statistique_2022.pdf Pg. 69.

¹⁰ Loi N°159 de janvier 2017 portant sur le statut des réfugiés à Djibouti et Décret n°409 du 7 décembre 2017 sur les procédures, modalités d'organisations et de fonctionnement des organes chargés de la gestion du statut des réfugiés de Djibouti.

¹¹ UNHCR. (2022). Réfugiés et demandeurs d'asile en 2022. 11 mai 2022. <https://reliefweb.int/report/djibouti/djibouti-refugiés-et-demandeurs-d-asile-de-30-avril-2023> (Consulté le 14 septembre 2023).

¹² OIM. (2021). La toute première stratégie nationale de Djibouti sur la migration cible les défis de la Corne de l'Afrique. 17 septembre 2021. <https://www.iom.int/fr/news/la-toute-premiere-strategie-nationale-de-djibouti-sur-la-migration-cible-les-defis-de-la-corne-de-lafrique> (Consulté le 9 octobre 2023).

¹³ Banque centrale de Djibouti. (2022). Rapport annuel 2022. <https://banque-centrale.dj/wp-content/uploads/2023/09/Rapport-annuel-2022.pdf> (Consulté le 14 septembre 2023). Pg. 15.

¹⁴ Banque Africaine de Développement. (2023). Perspectives économiques au Djibouti. <https://www.afdb.org/fr/countries/east-africa/djibouti/djibouti-economic-outlook> (Consulté le 14 septembre 2023).

¹⁵ Pourcentage calculé grâce aux données sur l'évolution de la production sectorielle, 2018-2022 disponible dans le Rapport Annuel 2022 de la Banque Centrale de Djibouti : <https://banque-centrale.dj/wp-content/uploads/2023/09/Rapport-annuel-2022.pdf> (Consulté le 14 septembre 2023). Pg. 26.

¹⁶ Voir Note 13. Pg. 29.

¹⁷ Banque Mondiale. (2011). Comprendre la dynamique du khat à Djibouti – Aspects sociaux, économiques et de santé. Mai 2011. <https://documents1.worldbank.org/curated/en/732701468247481705/pdf/628230FRENCH0P0KHAT0Banque0mondiale.pdf> (Consulté le 16 septembre 2023). Pg. 14.

¹⁸ Le Khat est une plante originaire d'Éthiopie et du Yémen, dont les jeunes pousses se mâchent et se conservent dans la bouche, libérant des substances qui s'apparentent de manière à l'amphétamine. Il soulage de la fatigue et la faim.

¹⁹ Le Mirgan est l'effet que produit la mastication du khat : euphorie, exaltation, impression de lucidité.

²⁰ Voir Note 17. Pg. 14-15.

²¹ Pourcentages calculés grâce à l'Annuaire statistique de l'INSTAD (2022) :

http://www.instad.dj/assets/doc/Annuaire_Statistique_2022.pdf Pg. 92.

²² Voir Note 13. Pg. 16.

²³ Banque Mondiale. (2023). Croissance de la population (% annuel) de Djibouti. <https://donnees.banquemondiale.org/indicateur/SPPOPGROW?locations=DJ> (Consulté le 14 septembre 2023).

²⁴ Banque Mondiale. (2023). Population urbaine (% du total) de Djibouti. <https://donnees.banquemondiale.org/indicateur/SP.URB.TOTLIN.ZS?locations=DJ> (Consulté le 14 septembre 2023).

²⁵ ARULoS. (2023). Rapport définitif du projet intégré de résorption des bidonvilles. Juillet 2023. https://www.arulos.dj/IMG/pdf/par_balbala_nord_juillet_2023.pdf (Consulté le 14 septembre 2023). Pg. 1.

²⁶ Banque Africaine de Développement. (2023). Djibouti document de stratégie-pays 2023-2023. 10 février 2023. <https://www.afdb.org/fr/documents/djibouti-document-de-strategie-pays-2023-2023> (Consulté le 16 septembre 2023). Pg. 9.

²⁷ Voir Note 3. Pg. 10.

²⁸ Voir Note 25.

²⁹ République de Djibouti. (2015). Vision Djibouti 2035. <https://decentralisation.gouv.dj/documentation/strategies-nationales/vision-djibouti-2035/> (Consulté le 14 septembre 2023). Pg. 47.

³⁰ ARULoS. (2018). Nos Missions. 27 janvier 2018. <https://www.arulos.dj/arulos/nos-missions/> (Consulté le 14 septembre 2023).

³¹ Voir Note. Pg. 51.

³² République de Djibouti (2020). Plan national de développement 2020-2024 Djibouti ICI. <https://economie.gouv.dj/wp-content/uploads/Plan-National-de-Dveloppement-Version-Fran%3%A7aise.pdf> (Consulté le 25 septembre 2023). Pg. 151.

³³ Voir Note 14.

³⁴ Voir Note 3. Pg. 18-19.

³⁵ Direction Générale du Trésor. Le secteur bancaire djiboutien, un secteur compétitif. https://www.tresoreconomie.gouv.fr/Pays/DJ/le-secteur-bancaire-djiboutien-un-secteur-competitif_#fn2 (Consulté le 18 septembre 2023).

- ³⁶ Voir Note 3, Pg. 20.
- ³⁷ Voir Note 32, Pg. 129.
- ³⁸ Voir Note 32, Pg. 72.
- ³⁹ Voir Note 32, Pg. 75.
- ⁴⁰ Voir Note 26, Pg. XXIII.
- ⁴¹ Voir Note 35.
- ⁴² Avec Djibouti Telecom et D-Money.
- ⁴³ Knoema. (2017). Djibouti - Gender » Women with account at financial institution or with mobile money-service provider (% of female population ages 15 and older). <https://knoema.com/HDREPT2020/human-development-report-2021-22-statistical-update?tsid=1148150> (Consulté le 16 septembre 2023).
- ⁴⁴ Voir Note 29, Pg. 99.
- ⁴⁵ République de Djibouti. Stratégie de Croissance Accélérée et de Promotion de l'Emploi. https://planipolis.iiep.unesco.org/sites/default/files/ressources/djibouti_scape-francais.pdf (Consulté le 18 septembre 2023). Pg. 17.
- ⁴⁶ La Nation. (2023). Coup de projecteur : Fonds de Garantie de Djibouti : Bien plus qu'un levier de financement. 10 avril 2023. <https://www.lanation.dj/coup-de-projecteur-fonds-de-garantie-de-djibouti-bien-plus-quun-levier-de-financement/> (Consulté le 15 septembre 2023).
- ⁴⁷ A Djibouti coexistent deux formes juridiques de « propriété » foncière, les Titre d'Occupation Provisoire (TOP ou POP) et les titres fonciers.
- ⁴⁸ INSTAD. (2022). Annuaire statistique Edition 2022. http://www.instad.dj/assets/doc/Annuaire_Statistique_2022.pdf (Consulté le 13 septembre 2023). Pg. 26.
- ⁴⁹ Voir Note 32, Pg. 31.
- ⁵⁰ Banque Africaine de Développement. (2023). Djibouti vers un nouveau modèle de croissance économique au-delà des activités portuaires. Juin 2023. <https://www.afdb.org/fr/documents/djibouti-vers-un-nouveau-modele-de-croissance-economique-au-dela-des-activites-portuaires-rapport-final> (Consulté le 26 septembre 2023). Pg. 33.
- ⁵¹ Voir Note 48, Pg. 38.
- ⁵² UNICEF. (2019). Country office Annual Report 2019. <https://www.unicef.org/media/90606/file/Djibouti-2019-COAR.pdf> (Consulté le 14 septembre 2023). Pg. 1.
- ⁵³ DISÉD. (2018). Enquête Djiboutienne Au près des Ménages pour les indicateurs Sociaux 2017 (EDAM-2017). Juillet 2018. <https://microdata.worldbank.org/index.php/catalog/3463/related-materials> (Consulté le 14 septembre 2023). Pg. 7.
- ⁵⁴ Voir Note 48, Pg. 40.
- ⁵⁵ Voir Note 48, Pg. 20.
- ⁵⁶ Voir Note 32, Pg. 70.
- ⁵⁷ Voir Note 53, Pg. 21.
- ⁵⁸ Les pourcentages ont été calculés grâce aux données de l'Enquête Djiboutienne Au près des Ménages pour les indicateurs Sociaux 2017 (EDAM-2017) <https://microdata.worldbank.org/index.php/catalog/3463/related-materials> Pg. 6.
- ⁵⁹ Le Gouriellec, S. (2020). Djibouti la diplomatie de géant d'un petit Etat. Villeneuve d'Ascq, France, Presse Universitaire du Septentrion. Pg. 137.
- ⁶⁰ Numbeo. (2023). Prix des biens immobiliers à Djibouti. <https://www.numbeo.com/property-investment/in/Djibouti-Djibouti> (Consulté le 14 septembre 2023).
- ⁶¹ PNUD. (2022). Rapport sur le Développement Humain 2021/2022 – Présentation. <https://hdrundp.org/system/files/documents/global-report-document/hdr2021-22overviewfr.pdf> (Consulté le 14 octobre 2023). Pg. 30.
- ⁶² Entretien avec Abdi Fatah Ahmed GOU MANEH, diplômé d'une licence en Sciences de l'Education Supérieure, le 4 octobre 2023, Djibouti.
- ⁶³ EDD, Tarifs. <https://www.edd.dj/assets/upload-docs/tarifs.pdf> (Consulté le 14 septembre 2023).
- ⁶⁴ Entretien avec Hamza TOUREO, Quincailler, le 7 octobre 2023, à Ali Sabieh.
- ⁶⁵ Voir Note 48, Pg. 26-28.
- ⁶⁶ Voir Note 48, Pg. 29.
- ⁶⁷ L'ONEAD est dédié uniquement à l'accès à l'eau en zone urbaine. Pour les zones rurales c'est le ministère de l'Agriculture, de l'Elevage et de la Pêche, Chargé des Ressources Hydrauliques qui en a la charge.
- ⁶⁸ Pourcentage évalué grâce aux données de l'Annuaire statistique 2022. http://www.instad.dj/assets/doc/Annuaire_Statistique_2022.pdf Pg. 30.
- ⁶⁹ Voir Note 48, Pg. 30.
- ⁷⁰ Gentilé de Djibouti-ville.
- ⁷¹ Voir Note 48, Pg. 28.
- ⁷² ARULoS (2018). Rapport Final - Projet Intégré de Resorption des Bidonvilles (PIRB). Cadre de politique de réinstallation (CPR). Juillet 2018. https://www.arulos.dj/IMG/pdf/cpr_pirb_finale.pdf (Consulté le 28 septembre 2023). Pg. 46.
- ⁷³ Voir Note 32, Pg. 96.
- ⁷⁴ Voir Note 32, Pg. 30.
- ⁷⁵ ARULoS. (2023). Aménagement et viabilisation de 4500 parcelles sociales à Balbala Sud. 7 juin 2023. <https://www.arulos.dj/actualites-17/amenagementBalbalaSud4500parcelles> (Consulté le 14 septembre 2023).
- ⁷⁶ ARULoS. (2023). Cérémonie d'inauguration de la 1ère phase de 440 appartements à PK13. 10 août 2023. <https://www.arulos.dj/actualites-17/article/ceremonie-d-inauguration-de-la-1ere-phase-de-440-appartements-a-pk13> (Consulté le 16 septembre 2023).
- ⁷⁷ IYE, A. M. (1998). Le Xeer Issa : Etude d'un contrat pastoral traditionnel. Il Pensiero Scientifico Editore. https://arcadia.sba.uniroma3.it/bitstream/2307/9711/5/56_C.M.%20IYE%20-%20Le%20Xeer%20Issa_%20%C3%A9tude%20d%27un%20contrat%20pastoral%20traditionnel.pdf (Consulté le 27 septembre 2023). Pg. 424.
- ⁷⁸ M'Bokolo, E. (2015). Le Xeer Issa, une démocratie endogène africaine (podcast avec l'invité Ali Moussa-Iye). 24 avril 2015. RFI. <https://www.rfi.fr/fr/emission/20150426-afrique-xeer-issa-democratie-endogene> (Consulté le 27 septembre 2023).
- ⁷⁹ Voir Note 25, Pg. 13.
- ⁸⁰ Ibrahim Rayaleh, S. (2023). Politique de logement : la location-vente immobilière : une aubaine pour devenir propriétaire. 25 août 2022. La Nation. <https://www.lanation.dj/politique-du-logement-la-location-vente-immobiliere-une-aubaine-pour-devenir-proprietaire/> (Consulté le 18 septembre 2023).
- ⁸¹ ARULoS. (2023). Cession Amiable. 1er février 2018. <https://www.arulos.dj/nos-activites/cession-amiable/> (Consulté le 15 septembre 2023).
- ⁸² Voir Note 25, Pg. 18.
- ⁸³ Voir Note 32, Pg. 39.
- ⁸⁴ Voir Note 25, Pg. 14.
- ⁸⁵ Voir Note 48, Pg. 61.
- ⁸⁶ ARULoS (2022). Projet de financement des logements abordables à Djibouti. Cadre de Gestion Environnementale et Sociale (CGES). Novembre 2022. https://www.arulos.dj/IMG/pdf/cges_djibouti_housing_finance_p176772_arulos_mvuh_nov_22.pdf (Consulté le 19 septembre 2023). Pg. 48.
- ⁸⁷ Voir Note 86, Pg. 47.
- ⁸⁸ Voir Note 86, Pg. 46.
- ⁸⁹ La Nation. (2023). Ecrire une nouvelle page de l'histoire de l'IGAD : Ismaïl Omar Guelleh Président de la République de Djibouti. 13 juin 2023. La Nation. <https://www.lanation.dj/ecrire-une-nouvelle-page-de-lhistoire-de-ligad-ismaïl-omar-guelleh-president-de-la-republique-de-djibouti/> (Consulté le 14 septembre 2023).
- ⁹⁰ Voir Note 32, Pg. 3.
- ⁹¹ Voir Note 29, Pg. 31 ; 86.
- ⁹² La Nation. (2023). Des fonds pour améliorer les conditions de vie de logement à Djibouti. 13 avril 2023. La Nation. <https://www.lanation.dj/des-fonds-pour-ameliorer-les-conditions-de-vie-et-de-logement-a-djibouti/> (Consulté le 18 septembre 2023).
- ⁹³ Voir Note 29, Pg. 98.
- ⁹⁴ Voir Note 50, Pg. 26-27.
- ⁹⁵ Voir Note 29, Pg. 89.
- ⁹⁶ Voir Note 48, Pg. 25.
- ⁹⁷ République de Djibouti (2021). Décret portant sur le statut de l'INSTAD. 20 septembre 2021. https://www.afristat.org/wp-content/uploads/2023/02/DJ05_Decret-statuts-INSTAD.pdf (Consulté le 25 septembre 2023).
- ⁹⁸ MG. (2023). INSTAD : formation statistique inédite. 11 septembre 2023. La Nation. <https://www.lanation.dj/instad-formation-statistiques-inedite/> (Consulté le 25 septembre 2023).
- ⁹⁹ Agence Djiboutienne d'Information. (2023). Des financements abordables pour des logements durables. 25 juin 2023. Agence Djiboutienne d'Information. <https://www.adi.dj/index.php/site/Plus/10743> (Consulté le 19 septembre 2023).
- ¹⁰⁰ La Nation. (2023). Des financements abordables pour des logements durables. 26 juin 2023. <https://www.lanation.dj/des-financements-abordables-pour-des-logements-durables/> (Consulté le 16 septembre 2023).