

Décret

Générale

modern

Décret n° 2019-010/PR/MDMHUEL portant organisation et fonctionnement de la Société Immobilière et d'Aménagement Foncier (SIAF).

n° 2019-010/PR/MDMHUEL

Ministère

MINISTÈRE DÉLÉGUÉ AUPRÈS DU MINISTRE DE
L'HABITAT, DE L'URBANISME ET DE L'ENVIRONNEMENT,
CHARGÉE DU LOGEMENT

Date de publication

21 janvier 2019

Numéro JO

n° 2 du 31/01/2019

Date du numéro

31 janvier 2019

INTRODUCTION

LE PRÉSIDENT DE LA RÉPUBLIQUE, CHEF DU GOUVERNEMENT

VISAS

VULa Constitution du 15 septembre 1992**VU**La Loi Constitutionnelle n°134/AN/06/5ème L du 02 février 2006 portant révision de la Constitution**VU**La Loi Constitutionnelle n°215/AN/08/5ème L du 19 janvier 2008 portant révision de la Constitution**VU**La Loi Constitutionnelle n°92/AN/10/6ème L du 19 avril 2010 portant révision de la Constitution**VU**La Loi n°02/AN/98/4ème L du 21 janvier 1998 portant sur la définition et la gestion des Établissements Publics**VU**La Loi n°12/AN/98/4ème L du 11 mars 1998 portant réforme des sociétés d'États, des Sociétés d'Économie Mixte et des Établissements Publics à caractère Industriel et Commercial**VU**La Loi n°54/AN/14/7ème L du 25 juin 2014 portant réorganisation du Ministère de l'Habitat, de l'Urbanisme et de l'Environnement**VU**La Loi n°57/AN/14/7ème L du 20 juin 2014 portant organisation et attribution du Secrétariat d'État auprès du Ministère de l'Habitat, de l'Urbanisme et de l'Environnement chargé du Logement**VU**La Loi n°143/AN/16/7ème L du 5 avril 2016 portant Code de la bonne gouvernance des entreprises publiques**VU**La Loi n°8/AN/18/8ème L du 25 juin 2018 portant création de la Société Immobilière et d'Aménagement Foncier (SIAF)**VU**Le Décret n°99-0077/PR/MFEN du 8 juin 1999 portant réforme des sociétés d'États, des Sociétés d'Économie Mixte et des Établissements Publics à caractère Industriel et Commercial**VU**Le Décret n°2010-041/PR/MEFPCP du 24 mars 2010 relatif au régime juridique des agents comptables des entreprises et établissements publics**VU**Le Décret n°2016-109/PRE du 11 mai 2016 portant nomination du Premier Ministre**VU**Le Décret n°2016-110/PRE du 12 mai 2016 portant nomination des membres du Gouvernement

TEXTE INTÉGRAL

Article 1

En application de la loi n°08/AN/18/08ème L portant création de la Société Immobilière et d'Aménagement Foncier (SIAF) les dispositions du présent décret précisent et complètent l'organisation et le fonctionnement de la SIAF.

Article 2

La Société Immobilière et d'Aménagement Foncier (SIAF) est un établissement public à caractère commercial et industriel doté de la personnalité morale et de l'autonomie financière. Elle est rattachée au Ministère Délégué auprès du Ministre de l'Habitat de l'Urbanisme et de l'Environnement chargé du Logement.

Article 3

Le siège social de la SIAF est situé à Djibouti ville. Elle est habilitée à ouvrir des représentations dans les régions.

Article 4

La SIAF est chargée de mettre en œuvre la politique arrêtée par le Gouvernement en matière d'aménagement foncier de terrains destinés à la réalisation d'opérations physiques de construction de logements. Elle a également vocation à réaliser des opérations de construction de logements moyen et haut standing ainsi que la production et la commercialisation des matériaux de construction. Pour ce faire, la SIAF a pour rôle d'acquérir des terrains, les lotir, les équiper et les mettre à disposition des différents promoteurs, publics ou privés, chargés de réaliser des programmes immobiliers avec les conditions d'abattement nécessaires pour l'habitat. LES ORGANES DE LA SIAF Le Conseil d'Administration (CA)

Article 5

La (SIAF) est administrée par un Conseil d'Administration dans les conditions prévues par les articles 4 et 5 de la loi 8/AN/18/8ème L. Le Conseil d'Administration est composé de neuf (9) représentants désignés ci-dessous

- Un Représentant de la Présidence
- Un Représentant de la Primature
- Un Représentant du Ministère de rattachement
- Un représentant du Ministère de l'Économie, des Finances chargé de l'Industrie (MEFI)
- Un représentant du Ministère du Budget
- Le Directeur Général de l'EDD
- Le Directeur Général de l'ONEAD
- Le Directeur Général de l'ARULOS
- Le Directeur de F Aménagement du Territoire, de l'Urbanisme et de l'Habitat. Le Conseil élit en son sein un Président et un vice-président lors du Premier Conseil Extraordinaire.

Article 6

Le mandat des membres du CA est fixé pour une durée de trois (3) ans renouvelables selon la réglementation en vigueur. Il fixe les orientations en vue de la réalisation des objectifs de la SIAF et veille à leur réalisation. Il dispose notamment des pouvoirs suivants

-
- approuve le programme annuel d'investissements et d'activités
 - approuve le projet de budget annuel et les états financiers annuels
 - approuve les règles générales d'organisation et de fonctionnement
 - approuve le statut du personnel, établi conformément à la réglementation en vigueur
 - approuve la grille de rémunération du personnel ainsi que es indemnités, primes et autres avantages en nature des responsables
 - approuve le règlement comptable et financier fixé conformément à la réglementation en vigueur
 - approuve le programme d'activités à moyen terme
 - approuve le rapport annuel d'activités
 - approuve les bilans périodiques des réalisations
 - confère au (à la) Directeur (trice) Général(e) toutes autorisations pour accomplir les opérations conformément à l'objet de la SIAF et pour lesquelles les pouvoirs statutaires seraient insuffisants. La Direction GénéraleArticle 7 : La SIAF est dirigée et représentée par un(e) Directeur (trice) Général(e) nommé(e) dans les conditions prévues par la réglementation en vigueur. Le Directeur General de la Société Immobilière et d'Aménagement Foncier (SIAF)
 - met en œuvre la politique définie par l'autorité de tutelle et le CA et assure l'exécution de ses délibérations
 - assure la responsabilité de la gestion administrative, opérationnelle, technique et financière de tous les projets/programmes dont l'exécution est confiée à la SIAF
 - assure l'organisation, le recrutement, la nomination et le licenciement du personnel de l'Agence dans le respect des dispositions légales et réglementaires
 - accomplit ou autorise tous les actes et opérations relatifs à sa mission et effectue tous les actes conservatoires
 - fixe les objectifs des différentes directions ou services sous sa tutelle
 - transmet annuellement le bilan et les comptes de la SIAF au CA et à l'autorité de tutelle ainsi que les rapports d'activités
 - représente la SIAF en justice et tous les actes de la vie civile.

Article 8

Dans l'exercice de ses fonctions, le/la Directeur(trice) Général(e) s'appuie sur un(e) Assistant(e) et une Cellule d'Audit Interne.

Article 9

L'Assistant(e) a pour mission

-
- d'assister le Directeur Général dans la définition et la mise en œuvre de la politique d'aménagement foncier
 - de piloter des projets stratégiques confiés à la SIAF
 - d'assister le Directeur Général à l'élaboration des investissements relativement au budget prévisionnel.

Article 10

La Cellule Audit Interne, rattachée à la Direction Générale, est chargée d'appuyer la SIAF à atteindre ses objectifs en évaluant son processus de management des risques, de contrôle et de gouvernance. La Cellule Audit Interne a pour mission

-
- d'assurer le bon fonctionnement des différents processus productifs ainsi que l'efficacité de l'ensemble des flux informationnels développés au sein de l'agence
 - d'assister tous les éléments productifs au sein de la société pour assurer l'efficacité de toutes les structures productives
 - d'apporter des recommandations pour corriger les dysfonctionnements décelés et améliorer l'efficacité de la société
 - d'élaborer et d'archiver les rapports d'audit sur chaque intervention

- d'établir l'exécution budgétaire mensuelle
- de proposer mensuellement les ajustements nécessaires tant en procédure qu'en dépense.

Article 11

La SIAF comporte quatre (4) Directions placées sous l'autorité du (de la) Directeur (trice) Général(e), déclinées comme suit

-
- Direction Administrative et Financière
 - Direction de la Gestion du Patrimoine
 - Direction de l'Aménagement Foncier
 - Direction de la Production. La Direction Administrative et Financière est chargée de la gestion des ressources humaines, des Achats, et du recouvrement des créances de la SIAF. Le Direction Administrative et Financière comprennent trois services
 - Le Service des Ressources Humaines
 - Le Service des Achats
 - Le Service Recouvrements.

Article 13

Le Service des Ressources Humaines a pour missions

-
- d'assurer et superviser le suivi administratif des employés (contrats, absences, sanctions, paie, congé, maladie, formation, plan de carrière, etc...)
 - de préparer mensuellement l'état des salaires des employés ainsi que les prestations sociales et fiscales (CNSS, ITS)
 - de suivre les besoins ainsi que l'évolution des employés de l'institution (recrutement, notes de service, planning d'intégration etc...)
 - de préparer un rapport semestriel sur la situation du personnel de l'institution (effectifs, répartition, masse salariale, etc...)
 - d'assurer le suivi de la formation des employés en fonctions des objectifs de la SIAF.

Article 14

Le Service des Achats a pour missions

-
- d'assurer le contrôle des achats des matériels et vérifier la conformité des achats à la réglementation en vigueur
 - d'élaborer en concertation avec les autres services, les prévisions budgétaires de la SIAF
 - d'assurer le suivi des engagements par rapport au budget
 - de suivre les états de rapprochements budgétaires avec la comptabilité
 - d'élaborer les rapports sur l'exécution du budget au mois de juillet et à la fin de l'exercice budgétaire
 - de préparer la tenue du Conseil de Gestion.

Article 15

Le Service de Recouvrement a pour mission

-
- d'assurer la gestion du recouvrement des créances auprès des clients redevables
 - d'établir un rapport mensuel détaillant la stratégie de recouvrement du mois précédant, son efficacité, ainsi que ses faiblesses
 - d'établir mensuellement, en coordination avec la Comptabilité, une liste exhaustive des clients en retard de paiement
 -

de proposer au début de chaque mois une stratégie de recouvrement, corrélativement au mois précédent, ainsi que le montant cible

- d'établir au début de chaque mois, en coordination avec les agents de poursuite, un planning hebdomadaire détaillé de convocation des clients en retard de paiement.
- La Direction de la Gestion du PatrimoineArticle 16 : La Direction de la Gestion du Patrimoine est chargée de la mise en œuvre des opérations de valorisation du patrimoine de la SIAF en termes de d'entretien des biens mobiliers et immobiliers, d'informatisation des données.La Direction Gestion du Patrimoine comprend trois services
- Le Service Gestion du Patrimoine
 - Le Service Juridique
 - Le Service Commercial.

Article 17

Le Service Gestion du Patrimoine a pour missions

-
- d'assurer le suivi technique des travaux de réhabilitation du patrimoine immobilier des bâtiments
 - de veiller techniquement au respect des conditions de vie des locataires, de garantir la copropriété par l'entretien planifié
 - d'assurer, en coordination avec la Centrale d'Achat, le suivi technique des travaux de manutention et de réhabilitation du patrimoine immobilier de la SIAF
 - d'assurer la tenue d'un planning prévisionnel des opérations d'entretien des galeries commerciales, de bâtiments administratifs, des espaces de commerce (tel que le marché).

Article 18

Le Service Commercial a pour missions

-
- d'assurer la valorisation du patrimoine de la SIAF à travers des campagnes publicitaires, des sites internet, le démarchage concernant la vente des productions de la SIAF vers des potentiels clients
 - de mener des études de marché pour les produits de la SIAF
 - d'alimenter les sites web vers la valorisation de la SIAF et de ses objectifs
 - d'élaborer annuellement le plan de communication et de suivre sa mise en œuvre.

Article 19

Le Service Juridique

-
- d'élaborer en concertation avec les autres structures de la SIAF les différents textes légaux et de les faire valider conformément aux normes internationales et aux règlements en vigueur en République de Djibouti
 - d'élaborer et suivre les accords de partenariat bilatéraux et multilatéraux
 - de veiller à la mise en application des textes en vigueur lors de la cession et/ou acquisition du patrimoine
 - d'assurer la mise en application des textes sur la copropriété
 - de représenter l'institution avec les avocats de la SIAF auprès des instances juridictionnelles
 - de gérer les contentieux et litiges concernant les actes établis par l'Agence.
- La Direction de l'Aménagement Foncier-
Article 20 : La Direction de l'Aménagement Foncier est chargée de l'étude, la planification et l'exécution des opérations d'aménagement foncier et de promotion immobilière. Ce département comprend deux services
- Le Service Étude
 - Le Service Exécution.

Article 21

Le Service Etude est chargé de l'élaboration des études techniques et des évaluations financières des opérations d'aménagements fonciers. Il a pour mission

-
- d'élaborer les études architecturales et techniques des projets de construction d'aménagement et de construction
 - d'élaborer les devis quantitatifs et qualitatifs ainsi que les bordereaux des prix
 - d'établir le planning prévisionnel de l'exécution des projets d'aménagement foncier
 - de préparer les documents d'appels d'offres et de passations des marchés et conformément aux textes applicables en la matière.

Article 22

Le Service Exécution est chargé du suivi des opérations d'aménagement. Il a pour missions

-
- de superviser et contrôler les travaux des différents projets d'aménagement ou de construction de logements de la SIAF
 - d'assurer la mission de maître d'ouvrage délégué pour les institutions publiques en matière d'aménagement foncier. La Direction de la ProductionArticle 23 : La Direction de la Production est chargée de l'approvisionnement, a commercialisation, la promotion et la vente du béton prêt à l'emploi, des produits semi-finis et du gravier produits par la SIAF. Il est constitué de deux (2) -services
 - Service de production du Béton et Produits Semi-finis
 - Service de Concassage.

Article 24

Le Service de production du Béton et des Produits Semi-finis est chargé

-
- d'établir un rapport mensuel détaillé des quantités de béton prêt à l'emploi et des produits semi-finis commercialisés
 - de proposer la stratégie de commercialisation et d'optimisation de la production des différents produits proposés
 - d'assurer, en coordination avec le service de Concassage et la Comptabilité, la gestion et la rationalisation des stocks de matières premières
 - d'établir un planning de manutention des unités de production et du matériel de transports.

Article 25

Le Service de Concassage est chargé de

-
- d'établir un rapport mensuel détaillé des quantités produites relativement aux coûts supportés
 - de proposer un plan d'action pour optimiser la commercialisation de la production
 - d'assurer, en coordination avec le service de production de béton et produits semi-finis et la Comptabilité, la gestion et la rationalisation des stocks de matières premières
 - d'établir un planning d'entretien des unités de production et du matériel de transports. L'Agence ComptableArticle 26 : L'Agent Comptable a la qualité de comptable public. Il/Elle est nommé(e) par Décret pris en Conseil des Ministres sur proposition du Ministre en charge du Budget.

Article 27

L'Agent Comptable est soumis aux dispositions générales et particulières prévues dans le décret n°2001-0012/PR/MEFPCP du 15 janvier 2001 portant règlement général sur la comptabilité publique.

Article 28

L'Agent Comptable est responsable personnellement et pécuniairement des opérations qu'il prend en charge ou constate dans ses écritures. Il est seul compétent pour

-
- d'encaisser les recettes de la société et en payer les dépenses
 - de tenir la comptabilité générale
 - de veiller à l'analyse et au suivi mensuel de l'état des recouvrements
 - de veiller à l'arrêt des comptes annuels de la société
 - de l'analyse mensuelle de la balance comptable
 - de dresser les états de synthèse (bilan, état de résultat, état des flux des trésoreries, tableau de financement et notes explicatives conséquentes)
 - d'assurer le suivi mensuel de la comptabilité analytique des différentes activités de la société.

Article 29

L'Agence Comptable est composée de trois (3) services placés sous l'autorité de l'Agent Comptable

-
- le Service de la Comptabilité Générale
 - le Service de la gestion financière des projets
 - le Service de la Trésorerie.

Article 30

Les ressources financières de la Société Immobilière et de l'Aménagement Foncier sont constituées

-
- des loyers-ventes des logements construits par la société ou concédés par l'État
 - des produits de la vente des parcelles de terrains aménagés
 - des produits des opérations de promotion immobilière de logements de standing réalisés par la société
 - des fonds mis à disposition par les partenaires financiers, en vertu des conventions et accords conclus avec le Gouvernement et destinés aux projets d'aménagement foncier
 - de toutes autres recettes existantes ou à créer que l'État lui allouera sous forme de transferts ou de dotations.

Article 31

Le manuel des procédures de la SIAF, déterminant de manière exhaustive le fonctionnement technique des directions, des services et des bureaux précités, ainsi que la description des postes de leurs responsables, des cadres et des agents, doit être élaboré et soumis au CA pour approbation.

Article 32

Le présent Décret sera enregistré.

*Le Président de la République
chef du Gouvernement*

ISMAÏL OMAR GUELLEH