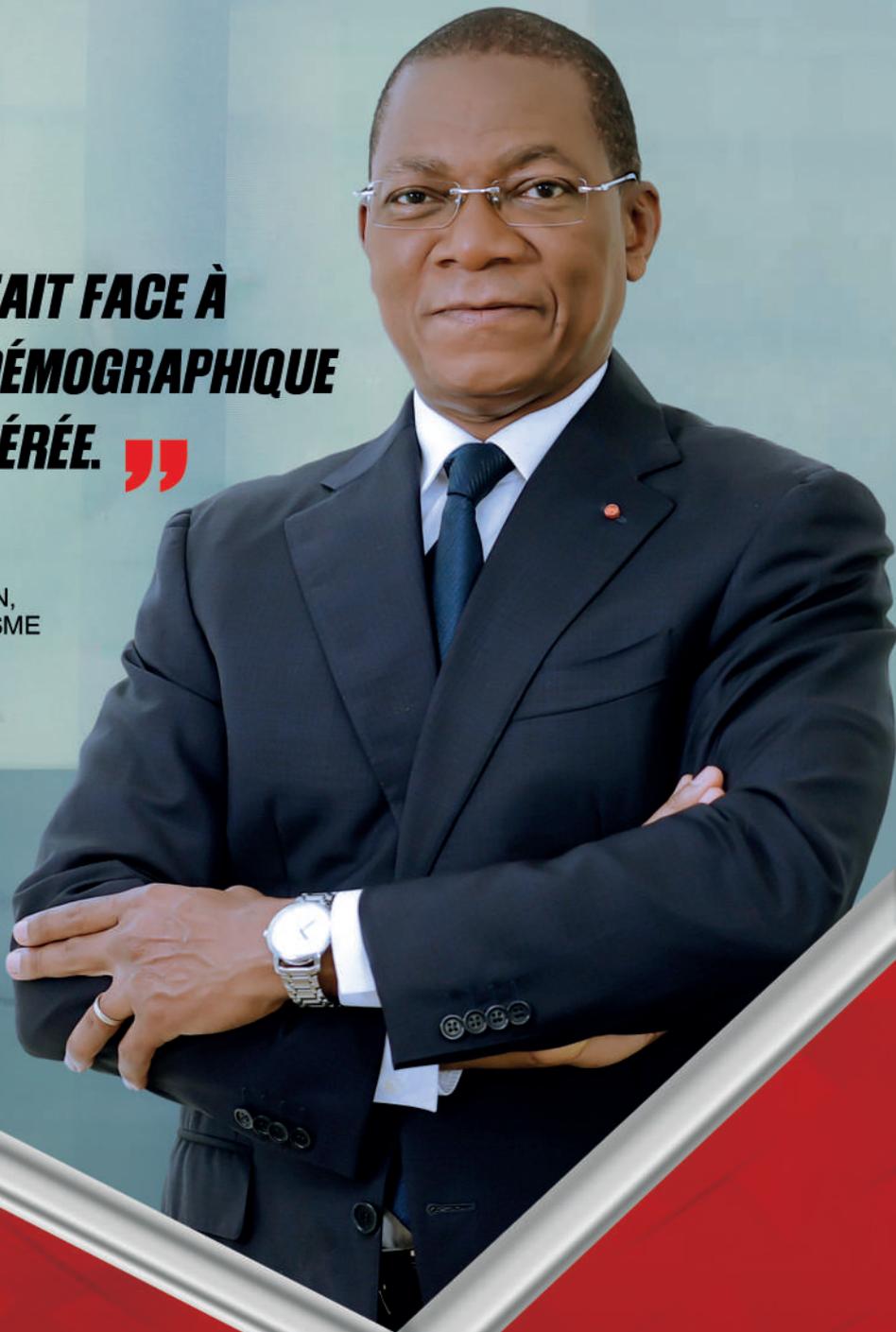


“ **LA CÔTE D'IVOIRE FAIT FACE À
UNE TRANSITION DÉMOGRAPHIQUE
ET URBAINE ACCÉLÉRÉE.** ”

M. BRUNO KONÉ

MINISTRE DE LA CONSTRUCTION,
DU LOGEMENT ET DE L'URBANISME



● **ZONE D'INTÉRÊT**

L'ACHAT D'UN TERRAIN,
UN INVESTISSEMENT
STABLE ET RENTABLE

● **ESPACE DU PROFESSIONNEL**

LE RÔLE INCONTOURNABLE DU
GÉOMÈTRE-EXPERT DANS LE SECTEUR
FONCIER EN CÔTE D'IVOIRE

● **BUSINESS STRATEGIE**

HISTORIQUE ET DÉMARCHES
STRATÉGIQUES

AFRIKIMMO

Ensemble, nous construisons le futur



INVESTISSEZ

maintenant et

PROFITEZ

demain



Des terrains
bien situés disponibles pour vous



- **Jacqueville**
- **Songon**
- **Bingerville**
- **Yamoussoukro**
- **Bassam**
- **Agboville**
- **San-pédro**
- **Azaguié**

400 - 500 - 600 - 800 - 1000 m²

(+225) 27 22 42 68 29
(+225) 05 76 40 08 11
(+225) 01 01 93 90 90

www.afrikimmo.ci



info@afrikimmo.ci

SOMMAIRE



07-12 PLUS LOIN AVEC

- "En ce qui concerne le secteur de logement, notre pays est engagé dans un ambitieux programme en vue de répondre à l'urgence du déficit enregistré dans ce secteur, évalué à 600 000 unités"

M. Bruno KONÉ
*Ministre de la Construction,
du Logement et de l'Urbanisme*

14-20 ZONE D'INTÉRÊT

- L'achat d'un terrain, un investissement stable et rentable

Christelle KOFFI

22-24 DANS LES COULISSES DU MINISTÈRE

- La mise en oeuvre d'un Système Intégré de Gestion du Foncier Urbain (SIGFU)

26-32 BONS CRÉNAUX

- Des sites d'espoir pour mieux se loger à Abidjan

Ange Ignace ADJÉ

34-38 BUSINESS ROOM

- Le modèle d'agence à visage humain du secteur de l'immobilier en Côte d'Ivoire

Ange Ignace ADJÉ

40-44 DROIT DANS L'IMMOBILIER

- Le rôle primordial du Notaire dans le secteur de l'immobilier

Me DJÉD.JÉ Ange Patrice

46-48 ON EN PARLE

- Micro-trottoir sur l'acquisition d'un bien immobilier

50-52 L'ESPACE DU PROFESSIONNEL

- Le rôle incontournable du Géomètre-expert dans le secteur du foncier en Côte d'Ivoire

Kouadio ADJOURMANIE

54-58 BUSINESS STRATÉGIE

- Historique & démarches stratégiques

Martial N'DJOLÉ

60-62 AILLEURS DANS LE MONDE

- DUBAÏ, un modèle immobilier spectaculaire

Christelle KOFFI

AFRIKIMMO MAG N°001

Siège Social: Côte d'Ivoire, Abidjan, Angré 7è tranche carrefour CI-Télécom / +225 27 22 42 68 - 05 76 40 08 11 - 01 01 93 90 90

Directeur de publication : Martial N'DJOLÉ

Rédactrice en chef : Christelle KOFFI

Secrétariat de rédaction : Ange Ignace ADJÉ

Infographie / Design : Actuelle PROD : +225 05 46 65 68 49

Impression : Cod' couleur : +225 27 20 37 66 53 / 01 01 70 51 75

L'immobilier, l'un des meilleurs secteurs de développement et d'investissement



L'immobilier constitue aujourd'hui l'un des vecteurs essentiels de développement et d'investissement en Côte d'Ivoire.

Nous assistons à une évolution spectaculaire des plans d'urbanisation de nos villes, avec Abidjan qui devient le grand Abidjan en intégrant des villes périphériques telles que Jacqueville, Assinie, Bonoua, Bassam, Azaguié et Alépé.

Les principales villes de l'intérieur, à l'image de Yamoussoukro, San-Pédro, Bouaké, Korhogo et autres, migrent en villes secondaires (grandes villes) avec des projections de schémas directeurs très ambitieux.

Le potentiel économique immobilier de la Côte d'Ivoire devient dès lors de plus en plus énorme et conduit à la mise en place de nouvelles règles de

gestion et de procédures administratives qui malheureusement sont méconnus du grand public.

Toutefois, accéder à la prospérité financière est le rêve de tout travailleur du privé, du public ou indépendant et cela est aisément réalisable au travers de l'investissement immobilier, mais il faut savoir s'orienter ou se faire conseiller. Aussi faut-il avoir connaissance des procédures minimales d'acquisition de biens immobiliers.

Nous sommes conscient des nombreux efforts consentis par le **Ministre de la Construction, du Logement et de l'Urbanisme**, Monsieur **Bruno Nabagné KONÉ** en vue de vulgariser l'information immobilière et faciliter les démarches administratives immobilières, mais beaucoup reste à faire. **Afrikimmo Mag** répondra à cette alternative à l'information et vous instruira sur l'ensemble des textes et loi du secteur immobilier.

En effet, **Afrikimmo Mag** est un magazine trimestriel gratuit qui mettra à votre disposition l'information utile à l'investissement et pourra constituer pour vous un tableau de bord de choix d'opportunités.

Martial N'DJOLÉ
(Exécutive MBA)
DG AFRIKIMMO



cofina

Compagnie Financière Africaine

Avec Cofina, j'écris mon histoire d'entrepreneur



Institution de mésofinance pour les PME et les Particuliers

Horaires d'ouverture : 08h00 - 17h00 (du lundi au vendredi) / 09h00 - 12h30 (le samedi)

Tél. : +225 27 22 41 36 62 - www.cofinacotedivoire.com



M. Bruno KONÉ

Ministre de la Construction,
du Logement et de l'Urbanisme

Interview

« EN CE QUI CONCERNE LE SECTEUR DU LOGEMENT, NOTRE PAYS EST ENGAGÉ DANS UN AMBITIEUX PROGRAMME EN VUE DE RÉPONDRE À L'URGENCE DU DÉFICIT ENREGISTRÉ DANS CE SECTEUR, ÉVALUÉ À ENVIRON 600 000 UNITÉS »»

On le sait, le Ministère de la Construction, du Logement et de l'Urbanisme est très sollicité. En effet, les besoins des populations liés à ce Département ministériel sont énormes. Conscient de ce fait, le Ministre Bruno KONÉ ne ménage aucun effort pour apporter son éclairage, toutes les fois qu'il est sollicité.

À travers cette interview, le Ministre de la Construction, du Logement et de l'Urbanisme nous fait savoir les missions de son Département ministériel.

Monsieur le Ministre, vous avez pour missions entre autres de faciliter l'accès pour tous à un logement décent et à moindre coût, dans un cadre urbain agréable, dont l'évolution est maîtrisée. Pouvez-vous nous en dire davantage ?

À l'instar de plusieurs pays africains, la Côte d'Ivoire fait face à une transition démographique et urbaine accélérée.

En effet, le taux d'urbanisation est passé de 17 % en 1960 à environ 52 % en 2023, conformément aux résultats du dernier Recensement Général de la Population et de l'Habitat – RGPH 2021. Cette transition rapide du rural vers l'urbanisme, impose un certain nombre d'actions pour faciliter l'adaptation de la vie de nos populations en ville.

Le ministère de la Construction, du Logement et de l'Urbanisme, dont j'ai la charge, a pour mission essentielle de garantir une gestion saine et sécurisée du foncier urbain, assurer un développement urbain harmonieux et équilibré de nos villes, tout en favorisant l'accès à un habitat décent et fonctionnel à toutes les catégories sociales de nos populations.

Pour ce faire, et conformément à la vision du Président de la République, SEM Alassane Ouattara, mon Département conduit des projets structurants, en vue de s'assurer que nos villes répondent à tous les besoins essentiels de nos populations, notamment en matière de

mobilité urbaine, d'assainissement, d'équipements publics et de proximité, d'emplois, et de loisirs. Ces projets prennent en compte les problématiques liées au cadre urbain et au cadre bâti, à travers les opérations de rénovation urbaine, de restructuration des quartiers précaires, d'adressage des voies et unités d'occupation, de création de villes nouvelles et de nouveaux pôles urbains, de sécurisation et d'optimisation foncière, d'habitat social, etc.

En ce qui concerne le secteur spécifique du logement, notre pays est engagé dans un ambitieux Programme Présidentiel de Construction de Logement Sociaux et Économiques, lancé en 2011, sous l'égide du chef de l'État, en vue de répondre à l'urgence du déficit enregistré dans ce secteur, évalué à environ 600 000 unités, avec un accroissement de l'ordre de 10% par an.

À l'origine, ce programme visait la réalisation de 60 000 logements sur la période 2011-2015, objectif rehaussé par la suite, à 150 000 logements sur la période 2021-2025. Comme modus operandi, notre pays a fait le choix de s'inscrire dans un cadre de partenariats public-privés, à travers lequel l'État s'engage à



mobiliser les réserves foncières nécessaires, à financer la réalisation des VRD primaires (connexion aux réseaux électriques et l'approvisionnement en eau potable, en réalisation des voiries primaires et les réseaux d'assainissement, etc.), et à accorder des exonérations fiscales aux promoteurs immobiliers retenus. En contrepartie, les entreprises sélectionnées sont tenues de réaliser les logements sur les sites mis à disposition, avec une obligation de produire un quota minimum de 60% de logements à caractère social et économique.

Quelle est la situation de la Côte d'Ivoire aujourd'hui à cet égard ?

À ce jour, les efforts du gouvernement ont permis de réaliser environ 30 000 unités de logements sur l'ensemble des réserves foncières mobilisées par l'État. Ce résultat, non négligeable, reste toutefois insuffisant au regard des besoins importants exprimés dans le secteur.

En effet, il convient de reconnaître que la mise en œuvre de ce vaste programme s'est heurté à un certain nombre de difficultés d'ordre institutionnel, réglementaire, technique et financier qui n'ont pas permis d'atteindre les objectifs escomptés. Pour cette raison, l'accès à un logement décent et accessible reste encore difficile pour une grande majorité de nos concitoyens, notamment les ménages du secteur informel, à revenu faible et irrégulier.

Cette catégorie de ménage qui constitue la cible prioritaire de nos actions avait été pénalisée dans la première phase du programme, axée uniquement sur l'accès direct à la propriété.

Depuis 2018, une deuxième phase du programme a vu le

jour avec la mise en place d'un ensemble d'instruments techniques et financiers permettant de corriger toutes les défaillances observées dans la précédente phase, d'accélérer la production industrielle des logements et de faciliter leur accès aux couches sociales les plus défavorisées, à travers des mécanismes de location simple et de location-vente.

Quelles réformes avez-vous engagées depuis 2018 ?

Les réformes entreprises tirent leur essence d'un diagnostic approfondi que nous avons opéré afin d'identifier l'ensemble des contraintes et des pesanteurs observées dans la mise en œuvre du programme.

De ce diagnostic, il nous est apparu essentiel, dans un premier temps, d'apporter davantage de cohérence et de lisibilité sur le cadre législatif et réglementaire du secteur de l'habitat ; ce qui a justifié l'adoption en 2019, de la loi n° 2019-576 du 26 juin 2019 portant Code de la Construction et de l'Habitat en Côte d'Ivoire.

Aussi en vue de disposer d'un environnement institutionnel, technique et financier favorable à la redynamisation du secteur de l'habitat, le gouvernement a-t-il décidé de mettre en place de nouveaux outils et de renforcer certaines institutions déjà existantes, à travers :





- la création de l'Agence Nationale de l'Habitat, chargée de la coordination des actions de l'État dans le secteur de l'habitat ;
- la mise en place du Fonds de Garantie du Logement Social (FGLS) destiné à garantir les prêts immobiliers en faveur des ménages du secteur informel ;
- la recapitalisation de la Banque de l'Habitat de Côte d'Ivoire (BHCI), en vue de renforcer sa position sur le marché de financement de l'immobilier ;
- l'instauration d'une parafiscalité sur certains matériaux de construction (ciment, fer à béton et marbre) pour la mobilisation de ressources exclusivement dédiées au financement du logement social.

Voici globalement résumé l'essentiel des réformes opérées dans le secteur, qui nous donnent l'occasion d'aborder avec beaucoup plus de sérénité, d'espoir et de chance de succès, la deuxième phase du Programme Présidentiel des Logements Sociaux et Economiques.

À quelles problématiques majeures êtes-vous présentement confrontés ?

Les questions qui cristallisent avec persistance notre attention portent essentiellement sur la problématique de la mobilisation de financement suffisant et adapté pour l'accélération de notre ambition, visant à accroître nos capacités de production à une échelle de 40 000 à 50 000 logements réalisés annuellement.

Le renforcement de l'accessibilité de l'offre immobilière, à travers les mécanismes de la location-vente et de la location simple, impose la mobilisation de financements répondant à des caractéristiques spécifiques de maturité (supérieur à 20 ans) et de professionnalité des taux d'intérêt (inférieur à 3%), pour garantir l'équilibre du montage financier des opérations à réaliser.



À ce titre, notre pays s'est engagé à rechercher auprès de plusieurs bailleurs de fonds internationaux (BADEA, BID, BOAD, BAD, Fonds d'Abu Dhabi, etc.) des ressources correspondant aux caractéristiques souhaitées. Je me réjouis et me félicite du grand intérêt manifesté par l'ensemble des bailleurs sollicités qui ont répondu favorablement à notre appel.

Toutefois, au regard de l'importance des besoins dans le secteur, mon Département reste ouvert à toutes les offres de financement proposées par des partenaires financiers privés. Dans ce cadre, nous bénéficions de l'assistance de la Société Financière Internationale (SFI), dont l'accompagnement permettra de mettre en place un cadre de partenariat public-privé attractif pour la mobilisation de financements privés orientés vers la production de logements abordables dans notre pays.

Quels grands projets structurants portez-vous ?

Mon Département est porteur de plusieurs projets à fort impact social, économique et urbanistique, prévus à l'agenda du PND 2021-2025.

Dans le secteur du foncier et du développement urbain, nous travaillons avec IGN FI sur l'opérationnalisation avancée du Système Intégré de Gestion du Foncier Urbain (SIGFU), qui vise à moderniser et à dématérialiser la gestion du foncier urbain, en renforçant la célérité et la sécurité dans la délivrance des titres de propriété. Cet outil permettra, à terme,

de réduire de manière très significative le nombre de litiges liés au foncier en Côte d'Ivoire et d'améliorer l'environnement des affaires. Aussi en vue de garantir un développement urbain maîtrisé, mon Département s'est-il engagé dans la mise en œuvre de projets à forte complémentarité, tels que le projet de rénovation des quartiers anciens de la ville d'Abidjan, le Projet d'Aménagement des Quartiers Restructurés d'Abidjan (PAQRA), le Projet d'Adressage du District d'Abidjan (PADA), le projet de création de trois (03) villes nouvelles dans le Grand Abidjan, etc.

Dans le secteur de la construction, un vaste projet de réhabilitation et construction de nouveaux bâtiments administratifs à usage de bureaux est en cours, dont le plus illustre est le projet de construction de la nouvelle Tour F. En vue de rapprocher davantage l'administration de nos populations, plusieurs mini cités administratives sont envisagées dans certaines villes de l'intérieur du pays.

Dans le domaine du logement, et comme rappelé plus haut, nous prévoyons l'accélération de la mise en œuvre du Programme Présidentiel de Construction de Logements Sociaux et Économiques, avec des terrains aménagés et la réalisation de 150 000 logements sociaux d'ici à 2025, avec un développement de l'industrie locale des matériaux de construction. À cet effet, un programme d'urgence de 25 000 logements, sous la forme d'une commande publique, a été initié à Abidjan et dans certaines villes de l'intérieur du pays (Yamoussokro, Bouaké, Korogho et San-Pédro).



Terrain en Vente à **SONGON** Adonkoi



Superficie
400m²

- ✓ **Sémi-viabilisé** (décapé, borné, poteaux électriques)
- ✓ Sur l'axe reliant l'autoroute du nord (PK22) à la voie de Dabou (Songon Agban)

+225 27 22 42 68 29
+225 05 76 40 08 11
+225 01 01 93 90 90

www.afrikimmo.ci



ZONE D'INTÉRÊT

Par **Christelle KOFFI**, Directrice Marketing & Commerciale AFRIKIMMO



L'ACHAT D'UN TERRAIN, " **UN INVESTISSEMENT** **RENTABLE**

“LE PROJET D’ACHAT D’UN TERRAIN, S’IL EST BIEN PRÉPARÉ, VOUS GARANTIT LA RÉALISATION D’UN INVESTISSEMENT SOLIDE, PÉRENNE ET FRUCTUEUX.”

L'investissement immobilier et foncier est l'une des questions épineuses qui nourrit de plus en plus les débats et l'actualité économique partout dans le monde. L'histoire de l'économie mondiale a démontré sans contestation aucune que le secteur immobilier reste l'un des plus lucratifs. Ce qui a valu l'édification de puissants empires et l'enrichissement de milliers de personnes avisées.

Robert Kiyosaki dans son Best-Seller *Père riche et père pauvre* n'a-t-il pas cité l'immobilier comme un actif principal d'investissement ?

Par contre, votre maison, en tant qu'habitation personnelle, n'est pas toujours un actif, tant qu'il n'y a pas une activité économique qui y est associée.

En effet, les biens immobiliers et les terrains sont rangés au

sein des actifs de celui qui les détient, c'est-à-dire au sein de l'ensemble des avoirs, des ressources économiques dont dispose cet usager. Vous devez vous en douter; et nous vous le confirmons qu'acheter un terrain est toujours une bonne initiative !

En effet, il s'agit d'un investissement qui ne peut que vous rapporter sur le moyen et le long terme. Le projet d'achat d'un terrain, s'il est bien préparé, vous garantit la réalisation d'un investissement solide, pérenne et fructueux. Voici quatre (04) bonnes raisons pour lesquelles vous devriez songer à acheter le vôtre.

■ L'ACHAT D'UN TERRAIN, UN INVESTISSEMENT RENTABLE ET STABLE

Selon Afrique Économie, 99% des Ivoiriens ont estimé que l'immobilier était une forme d'investissement sûr. En effet, l'immobilier s'est avéré être l'une des opportunités d'investissement les plus rentables actuellement disponibles en Côte d'Ivoire. Attirant un nombre croissant d'investisseurs, professionnels comme particuliers, cette activité offre un excellent retour sur investissement, de bons avantages fiscaux et constitue le meilleur moyen de générer et de préserver la richesse. Acquérir un terrain représente l'un des moyens les plus sûrs d'épargner une partie de vos revenus.

En effet, de la même manière que vos économies génèrent des intérêts lorsque vous les placez dans votre compte d'épargne, votre terrain prend de la valeur dans le temps et est susceptible de générer une plus-value conséquente si jamais vous décidez de le revendre. D'une part, il s'agit donc d'une épargne sécurisée dans la mesure où vous ne serez pas tentés de la dépenser à tout moment ; d'autre part, il s'agit d'un investissement immobilier qui portera à coup sûr ses fruits dans le temps.

Force est de constater que les Ivoiriens sont de plus en plus portés à acquérir des biens fonciers dans les zones déjà habitées et à forte concentration où les coûts des biens sont déjà très exorbitants et non à la portée de la bourse du fonctionnaire moyen.

Savez-vous pour ceux qui connaissent le quartier d'Angré dans la prestigieuse commune de Cocody que 5 à 15 ans auparavant, vous pouviez acquérir des biens fonciers dans la fourchette de 1 à 5 millions, voire moins. Aujourd'hui acquérir un bien foncier dans ces mêmes zones vous coûterait entre 50 et 150 millions, voire plus en fonction de l'emplacement. Toutefois, comme vous pourriez le constater dans la rubrique le bon créneau, vous pouvez investir en toute sécurité, avec l'assurance d'un taux d'intérêt qui dépasse tout entendement.



Christelle KOFFI
Directrice Marketing & Commerciale AFRIKIMMO

Que ce soit sur le moyen ou sur le long terme, acheter un terrain est toujours un bon investissement. Acquérir un terrain, c'est épargner intelligemment une partie de vos économies. Sachez que plus le temps passe, plus votre terrain prend de la valeur. Comme tout investissement qui génère des intérêts, un terrain peut générer une plus-value importante. C'est le cas, normalement, lorsque vous le mettez en vente. Par l'acte d'achat, vous mettez une partie de votre épargne en sécurité. En effet, comment piocher dans un terrain si vous avez des soucis financiers ?



■ POUR BÂTIR UNE MAISON, UN IMMEUBLE, UN HÔTEL OU TOUT AUTRE BIEN IMMOBILIER

Posséder un bien immobilier et plus particulièrement une maison est devenu la préoccupation de tout-un-chacun. En effet, nous aspirons tous aujourd'hui à posséder un logement que nous pourrions bâtir et modeler selon nos goûts et nos besoins. Dans cette logique, acquérir un terrain représente la première étape de la réalisation de votre rêve immobilier. Vous pourrez, par la suite, faire appel à des professionnels pour vous accompagner dans votre projet de construction mais également vous guider sur les options qui s'offrent à vous pour le financer.

Acquérir un terrain est également aussi avantageux que posséder une habitation. En effet, on peut réaliser plusieurs projets sur un terrain et c'est d'ailleurs pour cette raison qu'il est avantageux d'en avoir.

Puis, avoir un terrain, c'est disposer de la base de votre futur domicile. Dans votre projet immobilier, vous rêvez sans doute de votre demeure, du jardin, etc. Vous vous imaginez travailler main dans la main avec l'architecte et le maître d'oeuvre pour élaborer un plan. Il est plus facile de se projeter dans l'avenir avec un terrain en votre nom.

C'est également le premier pas dans un projet

d'immobilier locatif. Avec le bâtiment que vous allez construire, vous allez générer des revenus de façon régulière. Même s'il s'avère que le terrain n'est pas constructible, vous pouvez y construire un espace de loisirs, un espace pour élever des animaux, etc. En disposant d'un terrain, vous avez franchi la première étape qui mène vers votre projet.

Saviez-vous que l'immobilier locatif est réputé être l'un des placements les plus sûrs du marché ? Bien que les tendances fluctuent dans ce secteur, il n'en est pas moins fiable dans la mesure où un logement garde toujours une valeur minimale étant donné qu'il s'agit d'un actif « tangible ».

Acquérir un terrain représente donc le premier pas vers la réalisation de ce projet qui vous offrira également la possibilité de vous faire accompagner par des professionnels afin d'en assurer le financement, mais encore la gestion. Vous pourrez ainsi générer des revenus considérables tirés de la location de votre bien immobilier, sans oublier la possibilité pour vous de vous installer dans votre propriété.

■ L'ACQUISITION D'UNE PARCELLE: SOURCE DE FINANCEMENT POUR D'AUTRES PROJETS

Lorsque vous cherchez à contracter un prêt professionnel pour un projet donné, il arrive que la banque demande des garanties de crédit. Celles-ci peuvent prendre les formes les plus diverses.

Le prêt hypothécaire est un prêt bancaire garanti par une hypothèque sur un ou plusieurs biens immobiliers dont l'emprunteur est propriétaire.

Il permet de rassurer l'établissement prêteur mais également d'obtenir des liquidités plus facilement afin de financer un autre projet.

Le prêt hypothécaire s'adresse surtout aux propriétaires immobiliers, détenant déjà un patrimoine et souhaitant obtenir des liquidités sans pour autant se dessaisir de leurs biens.

Le prêt hypothécaire peut s'envisager largement pour tout type de projets : développer son patrimoine professionnel, obtenir une trésorerie personnelle ou financer un projet professionnel.

En contrepartie de l'hypothèque sur un bien immobilier, la banque accorde largement un prêt, sans prendre de risque.

Investir dans l'immobilier est un bon moyen de générer d'excellents profits.

“ Investir dans l'immobilier est un bon moyen de générer d'excellents profits. ”



■ ACQUÉRIR UN TERRAIN PERMET DE SE CONSTRUIRE UN PATRIMOINE À LÉGUER

L'immobilier reste la valeur patrimoniale sûre, confortable et sécuritaire.

La première pierre d'un patrimoine immobilier se constitue généralement de biens fonciers, et peut s'étendre par l'acquisition de résidences ou de biens locatifs.

En Côte d'Ivoire, les rendements à court terme sont assez élevés dans ce secteur et les gains à long terme sont garantis. L'achat, la détention et la vente de biens immobiliers ont fait de nombreuses personnes des millionnaires, voire des milliardaires, les aidant à bâtir leur richesse et leurs actifs pour les générations futures.

L'immobilier permet donc de se construire un patrimoine et d'atteindre ses objectifs sur le moyen et long terme, sans forcément fournir un effort d'épargne conséquent.

La clé pour se constituer un patrimoine immobilier rentable réside dans le choix du bien, sa localisation et son financement. Acquérir un terrain vous permet de saisir de nombreuses opportunités.

Il faut toutefois privilégier les zones périphériques d'Abidjan et les villes secondaires suivant le nouveau plan d'urbanisation de la Côte d'Ivoire.

“Acquérir un terrain vous permet de saisir de nombreuses opportunités.”





■ LES ZONES PÉRIPHÉRIQUES D'ABIDJAN

Grand-Bassam, Bonoua, Anyama, Azaguié, Alépé, Brofodoumé, Bingerville, Songon, Dabou, Oghlwapo et Jacqueville

■ LES VILLES SECONDAIRES SUIVANT LE NOUVEAU PLAN D'URBANISATION DE LA CÔTE D'IVOIRE.

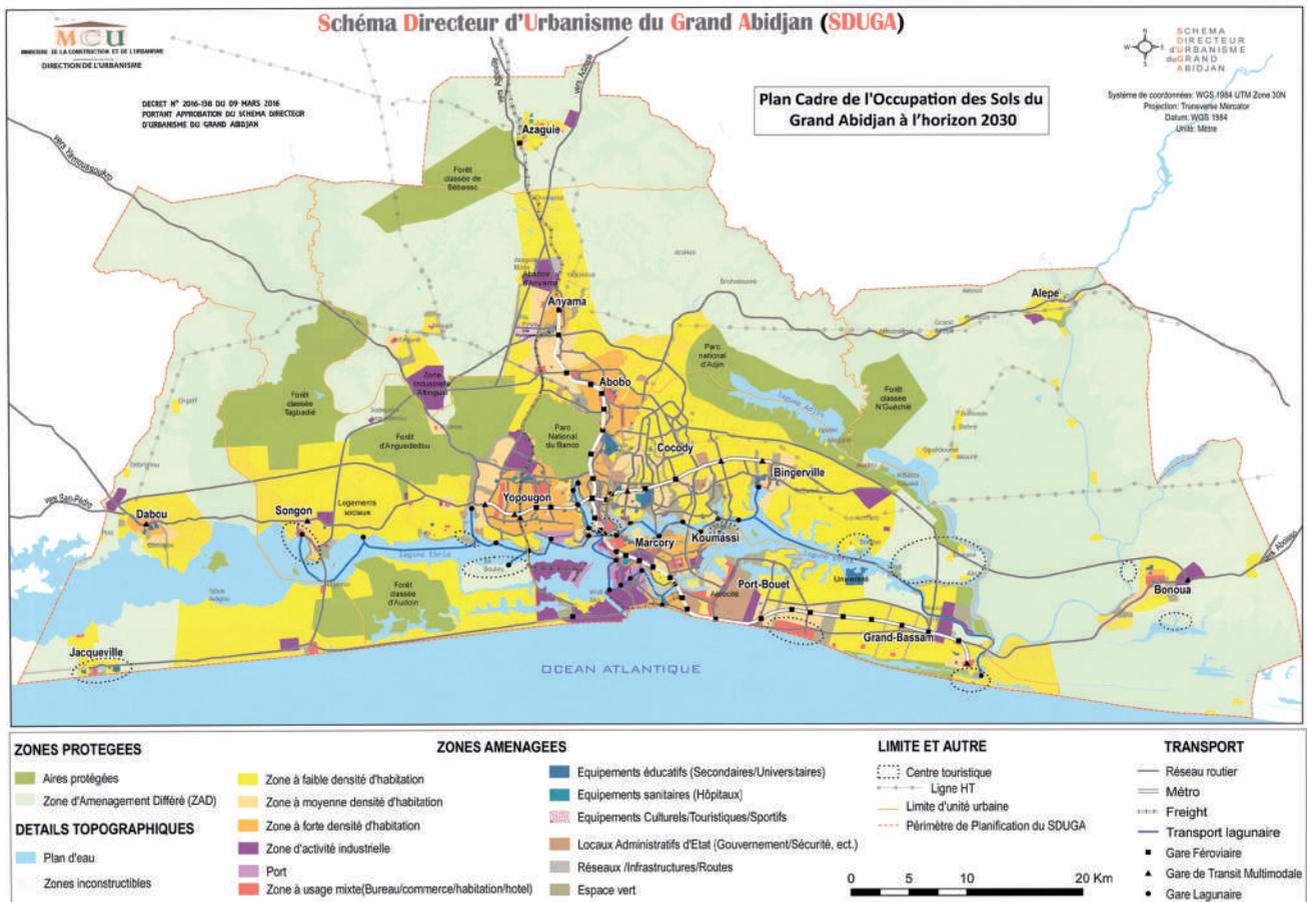
Yamoussoukro, San-Pédro, Bouaké, Korhogo,

En résumé, l'immobilier reste la classe d'actif essentiellement porteuse en Côte d'Ivoire et partout ailleurs. Il faut toutefois, en raison des nouvelles normes énergétiques et surtout pour une rentabilité, privilégier les zones périphériques d'Abidjan et les villes secondaires suivant le nouveau plan d'urbanisation de la Côte d'Ivoire.



Christelle KOFFI

Directrice Marketing & Commerciale AFRIKIMMO



OPTEZ POUR LE STYLE ET

Notre hôtel offre **261 chambres et suites** les plus spacieuses d'Abidjan, un **Convention Center** de 13 salles toutes équipées dont un Ballroom de 720 m². Profitez également d'un espace de 2500 m² aménageable et d'un grand parking.

LE CONFORT

FEEL THE DIFFERENCE

Boulevard de l'Aéroport, Port Bouet
27 21 22 20 00 / info.abidjan@radissonblu.com

LA MISE EN OEUVRE D'UN SYSTÈME INTÉGRÉ DE GESTION DU FONCIER URBAIN

| SIGFU |



M. Bruno KONÉ

Ministre de la Construction,
du Logement et de l'Urbanisme

Lest avéré que la Côte d'Ivoire connaît depuis de nombreuses années des difficultés de gestion des droits de propriété. Le traitement manuel des demandes et la complexité des procédures, ainsi qu'une déficience structurelle globale de la chaîne foncière, engendrent des lenteurs et sont sources d'erreurs; ce qui remet en cause l'efficacité de l'administration et met en danger la sécurisation des droits de propriété pour les citoyens.

Pour faire face à cette problématique, le **Ministère en charge de la Construction, du Logement et de l'Urbanisme**, avec à sa tête le **Ministre Bruno KONÉ**, répondant activement à la politique de modernisation de l'administration ivoirienne, a engagé des actions concrètes pour apporter des réponses rapides à l'urgence de la situation. Un Comité de Pilotage pour la Simplification et la Transformation Digitale et son organe opérationnel, le Secrétariat Permanent ont été créés par **Arrêté N°0040 du 06 avril 2017**, en vue de concevoir et de coordonner

en oeuvre de la politique de simplification et de transformation digitale du MCLU. **Le Système Intégré de Gestion du Foncier Urbain** intervient dans le cadre du projet de simplification et de transformation digitale du foncier urbain initié par le Ministère de la Construction, du Logement et de l'Urbanisme (MCLU) et le Ministère du Budget et du Portefeuille de l'État (MBPE).

Il vise à :

- **simplifier et à accélérer le processus de délivrance des actes administratifs ;**
- **sécuriser l'information foncière par la réduction des conflits fonciers et des litiges ;**
- **améliorer l'environnement des affaires en Côte d'Ivoire.**



Les agents du système intégré de gestion du foncier urbain SIGFU

Dans le but de faciliter le traitement d'actes administratifs, le Ministre de la Construction, du Logement et de l'Urbanisme a entrepris plusieurs réformes. Au nombre de celles-ci, figure l'instauration du Système Intégré de Gestion du Foncier Urbain (SIGFU). La mise en place du SIGFU vise plusieurs objectifs selon une note publiée par ledit ministère. Il faut savoir en premier lieu que cette réforme a pour objectif, à terme, de digitaliser les processus de demande d'actes administratifs, à travers un traitement complètement numérisé. Les demandes d'actes administratifs qui duraient plusieurs mois, voire des années, mettront moins de temps pour être satisfaites. Les demandeurs n'auront qu'une durée de 6 à 3 mois pour obtenir leur document administratif. Le SIGFU vise également à sécuriser le domaine foncier par un référencement unique de chaque parcelle de terrain, auprès de tous les intervenants de la chaîne foncière. Les lenteurs dans l'accès aux informations et aux documents relatifs au foncier urbain, tels que l'Arrêté de Concession Définitive (ACD), le permis de

construire ou les problèmes de fiabilisation et de sécurisation, vont être de vieux souvenirs, avec la mise en place du SIGFU.

« On aura la possibilité d'accéder à l'évolution de l'information sur le processus d'acquisition d'un titre, dans un court délai. Cela permettra d'accroître le nombre d'ACD délivrés en réduisant les délais de traitement des dossiers et les litiges fonciers. Cela va changer fondamentalement la donne non seulement pour le citoyen, mais également pour l'activité économique. »



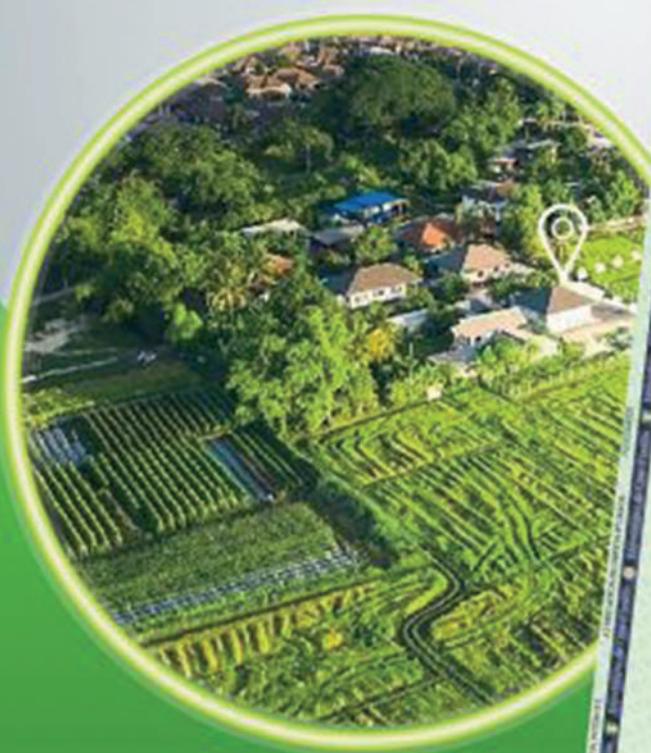
La réalisation du projet s'articule autour de 9 composantes interdépendantes qui sont :

- **Le service à l'utilisateur ;**
- **La conversion des données ;**
- **La normalisation et la réingénierie des procédures ;**
- **Le système d'information intégré ;**
- **L'infrastructure IT et l'équipement ;**
- **L'identifiant unique des parcelles ;**
- **Le référentiel géodésique unique ;**
- **Le référentiel d'information géographique ;**

- **L'accompagnement au changement.**

Avec ce projet, la Côte d'Ivoire espère faciliter l'accès à la propriété pour les particuliers, simplifier le travail des professionnels du secteur (notamment les banquiers, les notaires et toutes les autres parties prenantes), offrir un service public de meilleure qualité, avec notamment une réduction de 90% du temps de traitement des dossiers et une planification urbaine plus adaptée, et rendre le secteur plus attractif et moins risqué pour les investisseurs.





REPUBLIQUE EN CÔTE D'IVOIRE
Ministère de l'Agriculture, de l'Élevage et de la Pêche
N° 4

ATTESTATION DE DROIT D'USAGE

Je soussigné,
Monsieur, MME ou Mlle, de nationalité ivoirienne, domicilié à [adresse],
Maire du village des communes autorisées de SONOHO, soumet par cette attestation
l'usage de terrain sis au lieu dit [lieu dit] le 22 septembre 2023.

Il Mlle
Profession :
Née le :
CN :
Détailé le :
est détenteur le propriétaire
Situé à :

Il Mlle
Profession :
Née le :
CN :
Détailé le :
est détenteur le propriétaire
Situé à :

En ce qui concerne, le premier attestation de création de propriété coutumière est délivré pour servir de
titre de droit

LE CEDANT
LE CESSAIRE
LE CHEF DU VILLAGE

INTRODUCTION DE L'ATTESTATION DE DROIT D'USAGE

• Les enjeux • Le mode opératoire • La réaction des usagers



NOUS SOMMES
À VOTRE ÉCOUTE



07 89 04 87 36



01 40 22 78 78
05 46 95 44 44
07 07 56 45 45

BON À SAVOIR ...

CODE DE L'URBANISME ET DU DOMAINE FONCIER URBAIN

Article 158

Le gouvernement à travers le Ministre de l'Urbanisme, les préfets, les sociétés privées, les sociétés et tout individu ont l'obligation de protéger les terres appartenant au domaine public et privé du pays.

Article 159

En vue d'améliorer les procédures, la sécurité et la production massive des actes administratifs liés au foncier comme l'ACD, l'Etat a mis sur pied le Système Intégré de Gestion du Foncier Urbain.

Référence : Livre 2: Domaine foncier urbain - Titre I: Généralités - Page : 43

CODE DE LA CONSTRUCTION ET DE L'HABITAT

Article 421

Le prix du loyer est fixé en fonction du coût pratiqué dans la zone où est construit le bâtiment.

Article 422

Le loyer est payé chaque mois. La date de paiement de ce loyer est écrit dans le contrat de bail.

Article 423

Le prix du loyer peut être revu. Chaque trois ans, le coût du loyer peut augmenter ou baisser. Si le locataire ou le propriétaire de la maison n'est pas d'accord avec le nouveau prix proposé, le problème peut être soumis à la justice.

Référence : Conclusion du contrat de bail à usage d'habitation - Page : 200

CODE DE LA CONSTRUCTION ET DE L'HABITAT

Article 424

Le propriétaire ou le locataire qui envisage une augmentation ou une baisse du loyer doit le faire savoir à l'autre partie au bail trois (03) mois avant la date prévue pour la perception du nouveau loyer. Pour être valide, l'augmentation doit être intervenir plus de trois (03) après la signature du contrat de bail ou la dernière augmentation.

Référence : Conclusion du contrat de bail à usage d'habitation - Page : 201

NB : Certaines dispositions ont été reformulées pour des besoins de communication.



NOUS SOMMES
À VOTRE ÉCOUTE



ET AU

05 46 95 44 44
01 40 22 78 78
07 07 56 45 45

Scanner le QR Code pour
télécharger tout le code





NAHUM

SOLUTION DE GESTION DE PROJET



- 01-GESTION DU PLANNING
- 02-GESTION DU STOCK
- 03-GESTION DES ACTIVITÉS
- 04-REPORTING DES ACTIVITÉS

1.000 F CFA / JOUR

OFFRE SOUMISE À CONDITION

- Économiser de l'Argent
- Anticiper les retards d'exécution
- Garantir l'approvisionnement & Minimiser les vols
- Évaluer les performances des projets



www.hitber.com/SYGI



+225 01 50 68 83 83



Cocody - Angré - Glacier les Oscars

Infos@hitber.com



HITBER

Nos autres services

PROGRAMMATION INFORMATIQUE

- Conception Application
- Designer UI / UX
- Réseau Informatique

MULTIMÉDIA

- Graphisme
- Modélisation 3D
- Montage Vidéo

PRESTATION DE SERVICES

- Vidéo Surveillance
- Sécurité Incendie
- Contrôle d'Accès
- Domotique



Ange Ignace ADJÉ

DES SITES D'ESPOIR //
POUR MIEUX SE LOGER
À ABIDJAN



Abidjan, la capitale économique de la Côte d'Ivoire, est une belle cité, l'une des plus belles d'Afrique. Ça, nul ne peut le contester. Considérée comme un carrefour culturel, la ville d'Abidjan connaît une forte croissance caractérisée par une forte industrialisation qui induit une urbanisation exponentielle. Malgré la perte de son statut officiel de capitale politique de la Côte d'Ivoire en 1983 au profit de Yamoussoukro, Abidjan demeure le siège de la quasi-totalité des institutions administratives, nationales et internationales et politiques du pays.

Ville cosmopolite et véritable poumon économique, Abidjan est peuplé de plus de 6 millions d'âmes, sur une superficie de 2.119 Km², soit 0,6% du territoire national. Sa population est répartie sur les treize communes qui la composent :

Abobo, Adjamé, Anyama, Attécoubé, Bingerville, Cocody, Kou-

massi, Marcory, Plateau, Port-bouët, Treichville, Songon et Yopougon.

Pour offrir un cadre agréable à la population et mettre Abidjan au rang des villes modernes, dans le domaine de l'habitat, le gouvernement a mis sur pied, entre 1960 et 1980, une politique urbaine qui a engendré la SICOGI (Société Ivoirienne de Construction et de Gestion Immobilière) et la SOGEFIHA (Société de Gestion Financière de l'Habitat), sous l'égide de l'État de la Côte d'Ivoire.

Cette politique a permis par exemple à la SICOGI de réaliser environ 50.000 logements, en faisant sortir de terre des quartiers comme Adjamé 220 logements, Tours Sainte Marie, Riviera Golf, Jardins de la Riviera 2, Latrille, Aghien, Marcory Champroux, Yopougon SICOGI, le quartier de Koumassi SICOGI situé à proximité du quartier Zone 4C, la Djibi, Niangon,

La SICOI a livré plus récemment à Abobo (Concorde), à Yopougon Azito, à Cocody (Espérance)... des habitations aux Ivoiriens. Qui ne se souvient pas des cités historiques que sont Abobo SOGEFIHA, Yopougon SOGEFIHA terminus 47, Cocody SOGEFIHA ... ? C'était la belle époque où l'Ivoirien moyen pouvait avoir un toit décent où dormir et/ou en être propriétaire.

Après le retrait de la SOGEFIHA (liquidation) en 1986, la pression démographique d'Abidjan a conduit de facto à une hausse de la demande en logement. La SICOI s'est retrouvée débordée. L'offre dans ce domaine est devenue par conséquent obsolète. Alors, le secteur de l'immobilier est investi par des acteurs privés. Ils mettent à la disposition de la population de nombreux projets de construction afin de combler le déficit dans ce secteur. Une pléthore d'entreprises dans le domaine de l'habitat ont ainsi jeté leur dévolu sur la promotion immobilière. Sauf qu'à cause de la densité de la demande, l'offre ne respecte pas toujours les règles de l'art. Les populations ne sont pas toujours satisfaites des logements qui leur sont proposés. Il revient de façons récurrentes que la superficie des constructions proposées est très restreinte. Les pièces habitables sont extrêmement exigües, quand ce n'est pas le matériau de construction qui est décrié pour sa mauvaise qualité. Hélas, pour de diverses raisons, les acquéreurs n'ont pas le choix. Malgré tout ça, le déficit de logements à Abidjan n'est toujours pas comblé.

En effet, malgré la saturation d'Abidjan, il n'y a pas de quoi désespérer, car le plan directeur de l'urbanisation d'Abidjan qui prend en

compte le concept du Grand Abidjan donne de l'espoir. Une des solutions et non des moindres se trouve dans cette étendue. Plus grand que le district, le Grand Abidjan compte 19 communes et s'étend sur une superficie de 3846 Km². Il y a de grandes étendues de terres viabilisées et constructibles qui attendent d'être mises en valeur. Un ensemble urbain cohérent qui s'étend de Jacquville (à l'ouest) jusqu'à Assinie (à l'est) et inclura les dix communes originelles d'Abidjan, les quatre proches (Bassam, Anyama, Bingerville et Songon), ainsi que Jacquville, Bonoua, Azaguié, Dabou et Alépé. Selon le Ministre de la Construction, du Logement et de l'Urbanisme, cet espace, qui rassemble actuellement près de 7 millions de personnes, atteindra plus de 10 millions d'habitants à l'horizon 2030-2035. Une vraie révolution urbaine y est projetée, selon M. Bruno KONÉ.

Plusieurs leviers sont employés par le gouvernement pour résoudre la problématique de la mobilité urbaine dans le Grand Abidjan. Il s'agit de la modernisation du transport public et la réalisation d'infrastructures structurantes. Toute chose qui va améliorer considérablement l'accès à ces zones périphériques.

De nombreuses infrastructures routières ont déjà été réalisées et plusieurs autres sont en cours d'exécution. Après le pont HKB, inauguré le 16 Décembre 2014, l'Échangeur de l'Amitié ivoiro-japonaise et le pont de Cocody inauguré au mois d'Août de cette année qui ont changé la physionomie de la capitale économique, d'autres projets structurants sont en cours d'exécution ou annoncés.





TEAMS 6
CONSULTING

Immigration

Canada - USA - France



**Immigration Permanente
& Temporaire**

- **Visa visiteurs**
- **Visa études**
- **Entrée express
couple + enfant**
- **Entrée express
célibataire**



**Notre mission, vous aider plus efficacement
dans l'obtention de votre visa.**

Pour tout renseignement, veuillez nous contacter au :

☎ 225 01 73 197 343 / 07 47 053 991 / 07 47 05 39 91

Abidjan, Cocody Riviera Palmeraie

Il s'agit, entre autres, de la réhabilitation du pont Félix Houphouët-Boigny, la construction du 4^e pont qui permettra une réduction du temps de parcours entre le Plateau et Yopougon, de 60 à 10 minutes.

Et surtout l'aménagement de l'autoroute de contournement Y4. La Y4 part de l'Aéroport Félix Houphouët-Boigny de Port-Bouët, passe par la commune de Koumassi, arrive à Cocody du côté de M'pouto, passe par l'Établissement scolaire Jacques Prévert, traverse le boulevard Mitterrand jusqu'à Saint Viateur. De là, la route continue jusqu'au boulevard Mohamed VI, au niveau de la morgue d'Anyama, pour accéder au stade d'Ebimpé et va enjamber l'autoroute du nord pour atteindre le carrefour de Jacquville (dont l'accès est facilité par le pont Philippe Yacé). La Y4 longera le littoral pour déboucher sur le quartier de Vridi dans la commune de Port-Bouët.

Sur son cours, la rocade Y4 nécessitera la réalisation de trois échangeurs qui sortiront de terre à des carrefours stratégiques sur le boulevard Mitterrand. Les sites retenus sont : le carrefour de l'école de Police, le carrefour de la Riviera 3 et celui de la Riviera Palmeraie (Après barrage). Au niveau du canal de Vridi, un pont est prévu pour accéder à la commune de Port-Bouët.

Les travaux consistent en la réalisation d'une voie autoroutière éclairée en 2x2 voies, longue de 26 km. Il y a aussi le Projet de Mobilité Urbaine d'Abidjan (PMUA). Afin de connecter les communes périphériques au centre d'activité (Adjamé/Plateau), le gouvernement est en phase de développement d'un projet de bus à très haut niveau (ou Bus Rapid Transit en anglais). Une ligne BRT qui relie la commune de Yopougon à celle de Bingerville longue de 20 kilomètres, avec 21 stations d'autobus en 25 minutes. Ce moyen permettra de transporter près de 300 000 passagers par jour, avec des fréquences allant à un bus par minute aux

heures de pointe. Quant au métro d'Abidjan, c'est un projet de réseau ferroviaire de transport urbain qui part de la commune d'Anyama jusqu'à celle de Port-Bouët, en passant par les quartiers d'Abobo, Adjamé, Plateau et le port.

Sur une distance de 37 kilomètres, il va permettre à 530 000 Abidjanais de se déplacer quotidiennement et rapidement.

À côté de cela, il faut noter le transport lagunaire qui, depuis sa libéralisation par le Conseil des ministres du 4 février 2015, connaît un essor conséquent. Il y a désormais trois opérateurs qui opèrent dans ce secteur. Ils transportent un peu plus de 109 000 passagers par jour. Certes, cela est loin de satisfaire la demande, mais il est bon de signaler que les résidents à Yopougon (Abobodoumé) et Bingerville (Abatta) mettent dorénavant 10 à 20 minutes pour la traversée, là où par voie terrestre, l'on peut mettre 90 minutes, voire deux heures ou plus.

Ces moyens de locomotion auxquels il faut ajouter les pinasses, les taxis communaux (communément appelés wôrô-wôrô) et le minibus (Gbaka) contribuent à l'amélioration de la mobilité, de la fluidité du trafic urbain et de la qualité de vie des populations.

Cette politique dans l'investissement infrastructurel du gouvernement, va impacter fortement toutes ces localités périphériques, en les incluant davantage, dans le plan global d'urbanisation d'Abidjan. La clef est désormais aux mains des Abidjanais pour se loger décemment, car l'offre en terrains viabilisés et constructibles est très alléchante au regard du rapport qualité/prix.

L'on peut s'établir aisément et à moindre coût, sur des sites exceptionnels et des paradis balnéaires à Anyama, Azaguié, Songon, Motobé (Bassam), Jacquville...





CENTRALE D'INTÉLLIGENCE DU MANAGEMENT ET CONSULTING

L'incubateur d'entreprise

■ Notre mission

Encadrer les entreprises
(TPE,PME) à intégrer et
prosperer dans le secteur
formel



NOS SERVICES

- **CONTROLE DE GESTION**
- **ASSISTANCE FISCALE
ET COMPTABLE**
- **MARKETING DIGITAL**
- **FORMATION**



☎ +225 05 56 86 43 32 / 01 71 77 39 79
✉ cimconsulting0521@gmail.com
📍 Cocody 2 Plateaux 7è tranche carrefour
CI Télécom



LE MODÈLE D'AGENCE " " À VISAGE HUMAIN DU SECTEUR DE L'IMMOBILIER EN CÔTE D'IVOIRE



Le secteur de l'immobilier connaît un véritable boom en Côte d'Ivoire, principalement à Abidjan. Les agences immobilières fleurissent dans les quatre coins de la capitale économique du pays.

Il y a ces agences dites de pancartes appelées aussi les "démarcheurs", qu'il n'est pas toujours bon de croiser sur son chemin quand on veut investir dans l'immobilier.

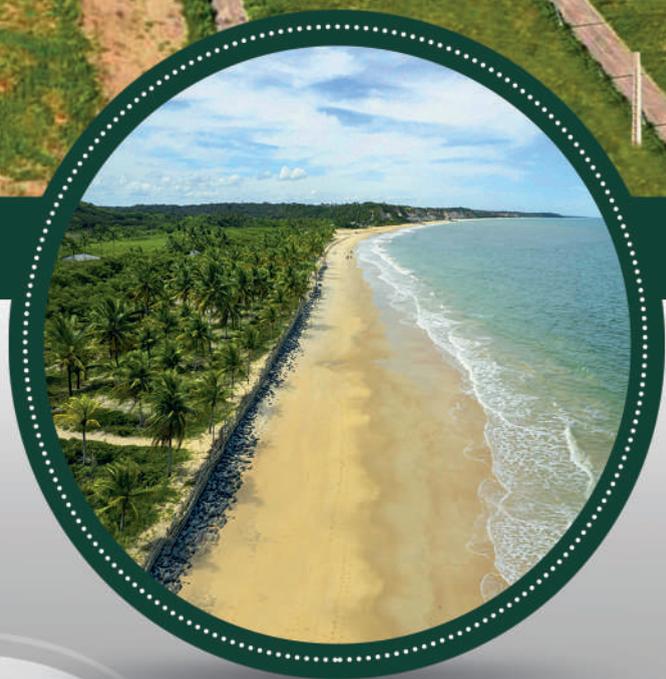
Heureusement, des opérateurs de qualité, je dirais de très bonne qualité, il en existe dans le secteur. Dans cette dernière catégorie, vous trouverez l'entreprise AFRIKIMMO, qui doit son succès et sa renommée aux valeurs dont elle a fait son socle, la clé de sa réussite. Il s'agit du travail bien fait et la satisfaction du client, qui est sa priorité.



TERRAIN EN VENTE À **JACQUEVILLE**

Superficie
500 m²

- Une Presqu'île située à 10 km du centre-ville
- Allant de la mer à la lagune
- Livré avec viabilisation



AFRIKIMMO

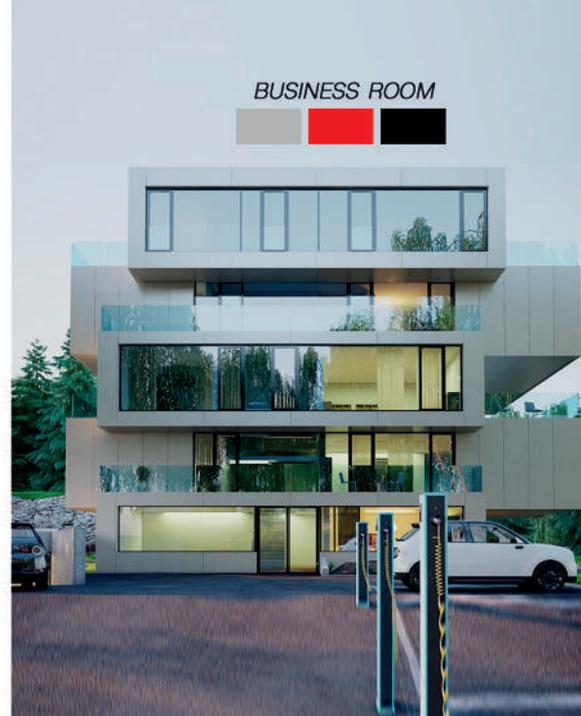


www.afrikimmo.ci

(+225) 27 22 42 68 29 / 05 76 40 08 11 / 01 01 93 90 90

Siège social : Abidjan Cocody-Angré 7^e Tranche





Situé à Cocody Angré 7è Tranche, **AFRIKIMMO** est une entreprise immobilière agréée par l'État de Côte d'Ivoire. Elle offre plusieurs services dont les principaux sont : **LA GESTION IMMOBILIÈRE** (*Mise en location, encaissement de loyers, rénovation et entretien de vos bâtiments, achat et vente de biens immobiliers*), **LA PROMOTION IMMOBILIÈRE** (*construction et vente de maisons*), **L'AMÉNAGEMENT FONCIER** (*lotissement et vente de terrains*).

Historique

Tout est parti de la vision d'un jeune étudiant ivoirien qui, après avoir décroché un master en économie et un exécutif MBA en business stratégie à Paris (France), s'est envolé pour les États-Unis en 2017, précisément à Georgetown University pour la certification de son MBA. Le modèle de l'habitat du pays de l'oncle Sam, notamment les nombreux Buildings et gratte-ciel de Miami et de New-York ont fini par modeler la vision de M. N'DJOLÉ Martial qui décide de faire semblable dans son pays, la Côte d'Ivoire à son retour.

Une fois rentré au pays, cet entrepreneur perspicace, dont le leadership est le fruit de sa clairvoyance et de son intelligence, s'est attelé à donner forme à cette ambitieuse vision en collaboration avec Christelle KOFFI, experte en marketing, très avisée des questions de développement durable, et Gervais ATTA, cadre de banque.

Ils vont mettre sur pied **Afrique Immobilier Builders**, qui est **AFRIKIMMO**.





Équipe marketing et commerciale AFRIKIMMO

Avec une équipe homogène et dynamique, composée de véritables professionnels, la team AFRIKIMMO est bien introduite dans les arcanes de l'immobilier sur l'échiquier national et international. Sa structure organisationnelle est à l'image de toutes les entreprises crédibles et ambitieuses.

Avec cette équipe de personnes dévouées, disponibles et déterminées, AFRIKIMMO glane, depuis sa création, lauriers sur lauriers, grâce à son savoir-faire et à la qualité de ses prestations reconnues et appréciées de sa clientèle.

Plusieurs chantiers sont à l'actif d'AFRIKIMMO dans plusieurs localités du pays. On peut citer, entre autres, **Bingerville, Jacquerville, Yamoussoukro, Agboville, Azaguié, Motobé, Songon**. La liste n'est pas exhaustive.

L'équipe d'experts de AFRIKIMMO, composée de **géomètres, d'urbanistes et d'architectes**, est à pied d'œuvre pour explorer et rendre opérationnel de nombreux chantiers pour le grand bonheur des populations.

AFRIKIMMO vous conseille également pour vos achats, locations ou ventes de tout bien immobilier aussi bien en Côte d'Ivoire qu'à l'étranger.

Elle vous accompagne dans l'achat et la vente de biens immobiliers en toute sécurité et dans l'acquisition et la gestion de vos biens immobiliers (Terrains/Parcelles, Maisons, Immeubles, Plantations, etc). Vous voulez réaliser vos rêves et devenir propriétaire de biens immobiliers, eh bien ! c'est le moment d'agir. Ensemble construisons le futur.

"L'ACTION EST LE SEUL MOYEN DE RÉDUIRE LA DISTANCE ENTRE LES RÊVES ET LA RÉALITÉ"

Ange Ignace ADJÉ

Yamoussoukro

la cité du bélier

LE DÉVELOPPEMENT S'ANNONCE À GRANDS PAS...

Le futur,
C'est maintenant!

**Des sites aménagés
dans des zones stratégiques**

Contactez-nous
pour vos acquisitions
et projets immobiliers



www.afrikimmo.ci

(+225) 27 22 42 68 29 / 05 76 40 08 11 / 01 01 93 90 90

Siège social : Abidjan Cocody-Angré 7^e Tranche

info@afrikimmo.ci / 28 BP 938 Abidjan 28





Me DJÉDJÉ Ange Patrice
Agent d'Affaires Judiciaires

LE RÔLE PRIMORDIAL
DU NOTAIRE
DANS LE SECTEUR DE
L'IMMOBILIER





■ Gage de sécurité Juridique et de confiance

Le notaire est un professionnel du droit qui joue un rôle essentiel dans la sécurité et la confiance des transactions immobilières. Il se trouve au cœur d'un univers assez complexe qui est celui de l'immobilier qui prend en compte de nombreux actes et transactions.

Cet univers immobilier repose en effet sur un réseau de transactions, de contrats et de droits de propriété qui nécessitent une expertise juridique appropriée et approfondie pour garantir leur validité et leur légalité.

En tant que gage de sécurité juridique et de confiance, nous mettrons ici en lumière dans cet article, l'ensemble des attributions du notaire, son expertise, ses responsabilités et son impact sur le marché immobilier.



■ **sécurisation des Transactions**

Comme cité plus haut, la sécurisation des transactions immobilières, la garantie d'assurance de la conformité légale et la clarification des droits de propriété sont l'une des responsabilités principales du notaire.

Ainsi, avant toute transaction immobilière sérieuse, le notaire effectue des recherches approfondies pour vérifier la légitimité des titres de propriété, identifier les éventuelles charges ou servitudes, afin de prévenir tout risque de litige futur.

■ **Acteur du développement Économique**

Au delà de la sécurisation des transactions individuelles, le notaire, par son action, contribue fortement à la stabilité du marché immobilier dans son ensemble. Ces rôles de sécurité juridique et de garantie des transactions stimulent l'investissement et le développement économique par la création d'un environnement propice aux transactions immobilières et aux projets de construction.

■ **Prévention des Litiges**

Le notaire joue également un rôle majeur dans la prévention des litiges immobiliers. En effet, il a aussi pour attribution de s'assurer de la conformité des contrats entre parties en tenant compte des lois en vigueur et en identifiant tout élément potentiellement litigieux. Il contribue ainsi à éviter les désaccords futurs qui pourraient survenir. Toutefois, en cas de conflit, les actes authentifiés par le notaire servent de preuve solide devant les tribunaux, facilitant ainsi la résolution rapide et équitable des litiges.

■ **Expertise Juridique et Authentification des Actes**

Le notaire est avant tout un expert juridique dont la connaissance pointue du droit immobilier est essentielle pour sécuriser les transactions immobilières. Son rôle, comme précédemment, cité consiste donc aussi à la rédaction, la vérification et l'authentification des actes et contrats dans le cadre des transactions immobilières. Sa signature et son sceau apposés sur un document attestent de son authenticité et de sa validité légale, renforçant ainsi la confiance des parties impliquées.

■ **Conseil Éclairé et Transparence**

Le notaire est avant tout un conseiller impartial, fournissant aux parties impliquées des informations éclairées sur les implications légales et financières de leurs décisions. Ce conseil éclairé permet aux parties de prendre des décisions responsables, suffisamment mûries et aussi de comprendre pleinement les enjeux juridiques de la transaction.

■ **Conclusion**

Le notaire joue un rôle primordial et occupe une place centrale dans le secteur de l'immobilier en tant que garant de la sécurité juridique et de la confiance. Son rôle d'expert juridique, de conseiller impartial et de préventeur des litiges contribue à la stabilité et à la croissance du marché immobilier.

Le notaire est un pilier essentiel du processus immobilier qui procure un environnement où règne la sécurité et la confiance. En assurant la validité légale des transactions et en protégeant les droits des parties impliquées.

LE SERVEUR NAS

*Solution de stockage et de gestion
de données en réseau*

Idéal pour votre entreprise



Autres services

- Conception de sites et Applications
(web - mobile - métier)
- Hébergement web
- Maintenance Informatique
- Câblage réseau
- Audit et sécurité informatique
- Vente d'ordinateurs





ENTRE L'ACQUISITION D'UN BIEN IMMOBILIER ET L'ACHAT D'UN TERRAIN POUR BÂTIR SA PROPRE MAISON. QUEL EST VOTRE CHOIX ?

Telle est la question que nous avons soumise à diverses catégories de personnes. voici leurs reactions

«J'opte pour l'achat d'un terrain et la construction de ma maison par moi-même.»



Pour moi, la première option, c'est l'achat d'un terrain. Une fois que j'ai le terrain, je peux le mettre en valeur en fonction de mon goût et de l'orientation du terrain. Par exemple, si avec une opération immobilière, le terrain est situé en bordure d'un cours d'eau et que la maison construite donne dos à ce cours d'eau, ça sera pour moi un véritable gâchis. Alors que si j'achète un terrain au bord d'un cours d'eau, c'est clair que je bâtirai une maison avec vue sur le cours d'eau, pour donner plus de valeur à ma maison qui sera naturellement à mon goût, par exemple. En un mot, j'opte pour l'achat d'un terrain et la construction de ma maison par moi-même.

M. François MOUROUFIÉ

Directeur de société

«Il ne suffit pas d'avoir une maison, mais elle doit être de bonne qualité.»



Idéalement, je préfère acheter un terrain et construire ma maison à ma convenance. Cela nécessite une équipe de professionnels des métiers du bâtiment (architecte, maître d'œuvre, artisans,...). Dans cette optique, on a la possibilité de choisir du matériau de qualité et à notre goût. Pour moi c'est l'idéal.

KANGAH Vanessa

Consultante en Organisation en poste à Paris en France

«Une maison déjà bâtie évite toutes les tracasseries administratives.»



Les deux options ont leurs avantages et inconvénients. Pour obtenir les documents administratifs liés à la construction, c'est un peu difficile et le processus beaucoup plus long pour les particuliers. Ce sont des va-et-vient épuisants dans les services du ministère de la construction. Cette étape semble plus facile et plus opérationnelle avec les entreprises de construction des opérations immobilières. Par conséquent, il est plus souhaitable pour moi, l'option une maison déjà bâtie. Ça évite toutes les tracasseries administratives. Quitte à la modifier à mon goût le moment venu.

M. Adja Siméon OHOUO

Entrepreneur en bâtiment



«Je préfère construire ma maison moi-même et faire les travaux selon mes moyens et mon rythme»



Je préfère acheter un terrain nu pour construire ma maison selon mon goût, faire le jardin et aménager un espace pour construire des dépendances au lieu d'aller acheter une maison déjà construite et être obligé de faire des modifications et d'autres actions. Je crois que ça revient plus cher et c'est compliqué. Donc, je préfère construire ma maison moi-même et faire les travaux selon mes moyens et mon rythme.

M. GNOPO
cadre de banque

«L'acquisition d'une maison est un objectif majeur dans la vie de tout homme»



L'acquisition d'une maison est un objectif majeur dans la vie de tout homme, de tout travailleur. Faire un choix entre construire sa propre maison et en acheter une déjà construite, j'ai toujours préféré, de loin, la première option. En effet, l'achat d'un terrain pour bâtir sa maison apparaît pour moi comme la meilleure option parce qu'elle regorge de plusieurs avantages.

Le premier avantage est que cette option offre la possibilité de bâtir la maison de ses rêves. Je veux parler plus précisément du plan et de l'architecture. Ensuite, elle permet d'évoluer à notre rythme sans trop grande pression et par ailleurs de minimiser le coût de la maison. Il y a aussi le fait qu'on évite les désagréments liés au non-respect du cahier de charge ou du délai de livraison.

Mme Brigitte N'GUESSAN
Professeur de lettres

«Il est mieux d'acheter son terrain et bâtir sa propre maison»



M. KOUAMÉ Roger
Commercial

Les maisons déjà construites, surtout les opérations immobilières, sont faites en "coupé-décalé", c'est-à-dire que ces maisons sont bâties pour la plupart sur des espaces très réduits, l'architecture n'est pas attrayante et surtout le matériau utilisé n'est pas toujours de bonne qualité. Par conséquent, je préfère acquérir mon terrain et construire le plan de maison que je veux. Je vais choisir moi-même le matériel de construction en insistant sur le rapport qualité/prix, ce qui va me permettre de construire ma maison à un prix raisonnable. Les maisons déjà bâties reviennent relativement plus chères à l'achat parce que ceux qui l'ont construite veulent faire du bénéfice.

«S'acheter une maison, est une option préférentielle»



M. Anselme BAH
Consultant en ingénierie informatique en poste en France

L'achat d'une maison pour y habiter est l'idéal. Pour ce faire, il faut s'adresser aux professionnels de l'immobilier dont les constructions respectent les normes et les contraintes techniques. En plus, cela induit un gain de temps non négligeable et des facilités d'acquisition à travers des modes de paiement au goût de chacun. Il n'est pas exclu des dispositions d'aménagement des pièces, du revêtement de sol, des salles d'eau et de bains, de la cuisine... à votre goût et de la façon dont vous le souhaitez. Pour moi, s'acheter une maison est une option préférentielle.

Restaurant Les Délices du Ciel



**Pâtisserie
Brochette
Traiteur
Sandwich
Café**



 **Riviera 3 St Pierre des Rosées**

 **Les Délices du Ciel**  **+225 05 66 89 58 61**



LE RÔLE INCONTOURNABLE **||**
DU GÉOMÈTRE-EXPERT
DANS LE SECTEUR DU FONCIER
EN CÔTE D'IVOIRE



Acteur clé du secteur foncier en Côte d'Ivoire, le géomètre-expert joue un rôle prépondérant pour assurer la sécurité juridique dans les processus de transactions immobilières et pour le développement durable du pays.

C'est un professionnel libéral du foncier qui a pour mission l'identification, la délimitation, la mesure, l'évaluation de la propriété immobilière publique ou privée, bâtie ou non, tant à la surface qu'en sous-sol.

Il est également chargé des travaux qu'on y exécute et s'occupe de son enregistrement, y compris des droits réels attachés.

Le géomètre expert également étudie, projette et dirige l'aménagement ou l'amélioration foncière, rurale ou urbaine. À part lui, nul ne peut dresser un plan topographique ni des procès-verbaux pouvant être joints à un acte authentique de division de propriété, ainsi que la fixation des limites des biens fonciers par une opération de délimitation appelée bornage, et ce conformément à la législation nationale suivant la loi numéro 70-487 du 3 août 1970.

La formation du géomètre-expert lui permet de bénéficier de larges compétences juridiques et techniques et d'une connaissance certaine du terrain.

De ce fait, il conseille de manière fiable les propriétaires de biens fonciers sur la mitoyenneté, la division foncière et les servitudes, et par ailleurs joue un rôle capital dans la mise à jour et la conservation des données concernant la délimitation et la consistance de la propriété foncière.

Ainsi brièvement résumé, nous allons maintenant détailler point par point le rôle du géomètre-expert dans la gestion foncière en Côte d'Ivoire.



■ Le rôle du géomètre-expert dans la conception des plans

Le métier de géomètre est souvent méconnu du grand public, et pourtant, il est l'un des piliers essentiels de tout projet de construction. En effet, le géomètre est chargé de réaliser des mesures précises sur le terrain, de déterminer les limites des propriétés, de concevoir des plans et des cartes, et bien plus.

Son rôle commence donc dès les premières étapes d'un projet immobilier. Il doit effectuer des relevés topographiques pour déterminer les caractéristiques du terrain telles que les pentes, les courbes de niveau et les obstacles naturels. Ces informations sont essentielles pour concevoir des plans précis et pour déterminer les coûts de construction ou de réalisation du projet.

Ainsi, grâce à ses compétences techniques et à l'utilisation d'équipements de pointe tels que les GPS, les drones, les systèmes de positionnement avancés et les logiciels de cartographie, il établit des plans précis et authentifiés des terrains. Ces plans jouent également un rôle essentiel dans la protection des droits de propriété et la prévention des litiges fonciers, en offrant une référence tangible pour les propriétaires, les acheteurs et les autorités locales. Il doit enfin être capable de représenter avec précision les éléments du terrain tels que les bâtiments, les routes, les cours d'eau et les ponts. Ces plans sont utilisés par les architectes, les ingénieurs et les constructeurs pour réaliser le projet dans les meilleures conditions.



■ Le rôle du Géomètre-Expert dans la délimitation et la certification des Propriétés

Le géomètre est également responsable de la délimitation des propriétés. Il doit s'assurer que les limites sont clairement définies et respectées, afin d'éviter tout litige avec les propriétaires voisins. Il peut également être amené à réaliser des expertises foncières pour déterminer la valeur d'un terrain.

■ Le géomètre-expert comme soutien à la sécurité juridique

Le géomètre expert se présente aussi comme garant de l'intégrité légale des propriétés. Il s'assure ainsi que les transactions respectent les lois et réglementations en vigueur; ce qui contribue à réduire les risques d'abus et de litiges dans un secteur où la sécurité juridique des transactions est assez cruciale.

■ Le géomètre-expert en tant qu'acteur de la Promotion du Développement Durable

Face aux défis mondiaux liés à l'aménagement urbain et à la préservation de l'environnement, le géomètre-expert contribue à la résolution de ces problématiques en fournissant des informations précises pour la planification et la gestion des espaces. Son rôle consiste donc à identifier les zones à risque, en aidant à la mise en place de projets d'urbanisation durable et en contribuant à la délimitation et à la préservation des espaces verts. Il favorise ainsi un développement équilibré et respectueux des normes environnementales. En conclusion, le géomètre-expert est incontournable dans tout projet immobilier; il participe activement à la délimitation des parcelles, à leur sécurisation et à la délivrance de titres fonciers.

KOUADIO ADJOUANI SYLVESTRE

Géomètre, Consultant, Expert en Topographie et Foncier



**INSTITUT
UNIVERSITAIRE
D'ABIDJAN**

Nous formons les leaders de demain !



Depuis
18ans,
nous bâtissons
l'avenir ensemble.



 info@iua-ci.org www.iuaci.org

+225 0707231862 · 2722422724
+225 0566322196 · 0566322105

Il Plateaux 7ème Tranche 
Rue L40 Carrefour Cascade
01 BP 12159

BUSINESS

STRATÉGIE

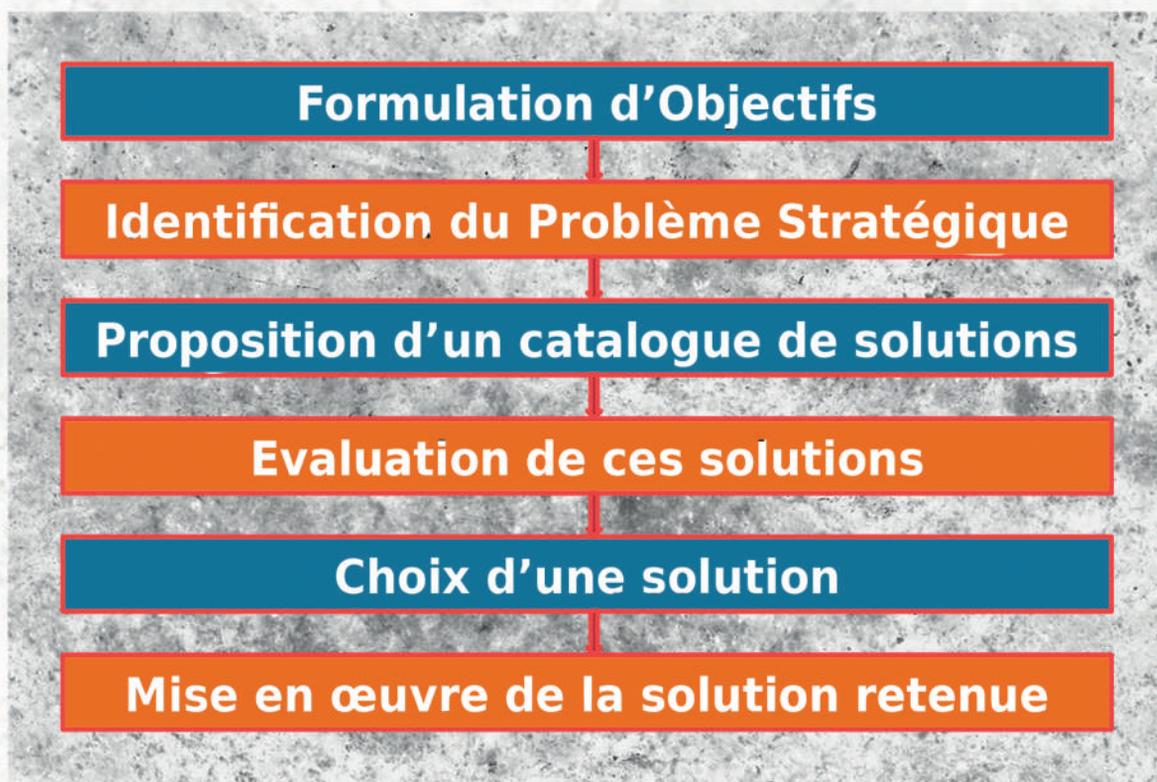


HISTORIQUE & DÉMARCHES STRATÉGIQUES



La Stratégie :

L'histoire de la stratégie prend officiellement forme aux années 1965 lorsque quatre professeurs de l'**université d'Havard** à savoir **Learned, Christensen, Andrews et Guth** créent le modèle LCAG qui est un modèle en six points agencés comme suit :



Par définition, **La Stratégie** est dérivée du grec stratos qui signifie « armée » et ageîn qui signifie « conduire » ; il s'agit de l'art de coordonner l'action.

C'est donc un ensemble d'actions coordonnées, d'opérations habiles, de manoeuvres en vue d'atteindre un but précis.

La Stratégie couvre plusieurs domaines mais relativement à une organisation, elle est un ensemble de pratiques qui conduit à l'atteinte des objectifs (des actionnaires ou Shareholders) et à la satisfaction des exigences des parties prenantes (Stakeholders)



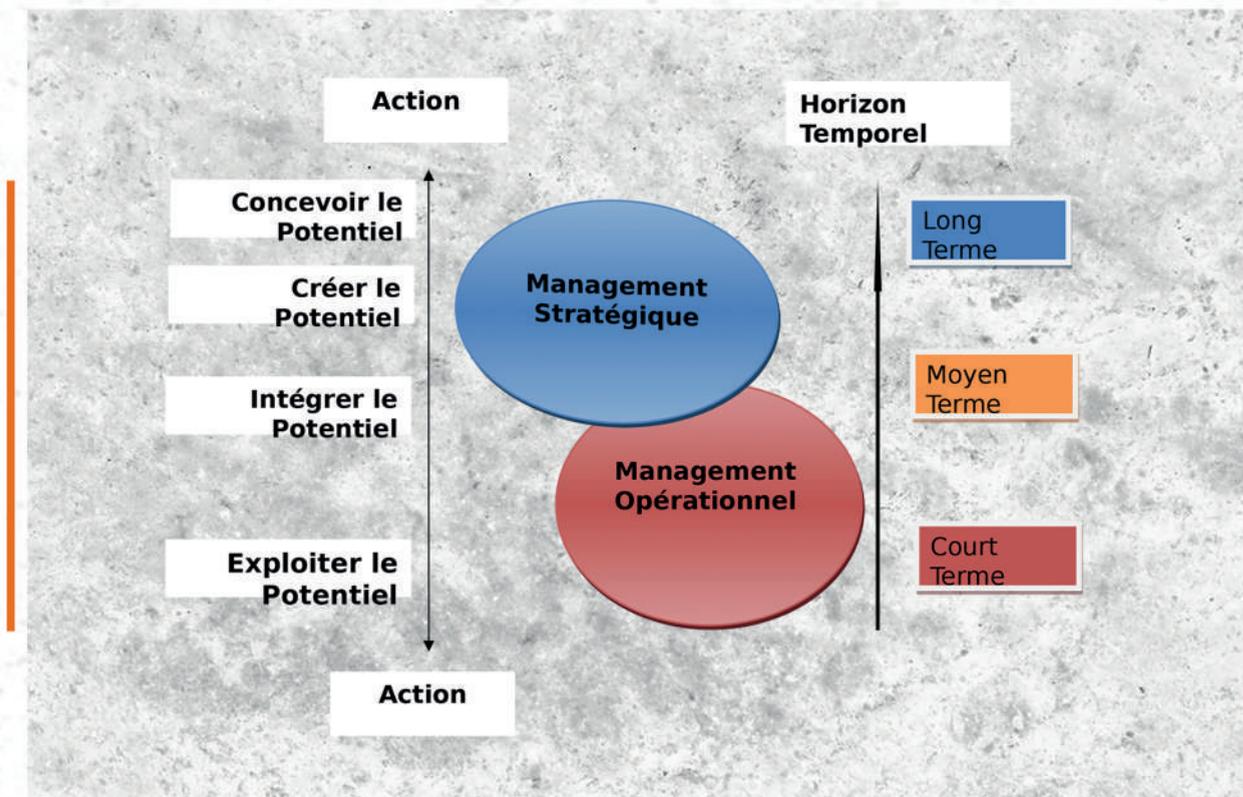


LE MANAGEMENT

Le management, quant à lui, est la mise en oeuvre des ressources (humaines, matérielles et financières) d'une entreprise et de techniques d'organisation afin d'atteindre des objectifs. Il correspond à l'idée de gestion et de pilotage appliquée à une entreprise ou une unité de celle-ci.

Le management a deux composantes que sont le management stratégique et le management opérationnel. Ces deux concourantes du management ont des horizons temporels différents mais se recoupent et se complètent.

Cette différence est illustrée par le schéma ci-dessous:



Le management stratégique :

Le management stratégique se caractérise par deux facettes indissociables que sont l'environnement externe et les ressources internes.

Pour une meilleure analyse des questions stratégiques, nous allons utiliser une démarche assez simple connue sous le nom de démarche stratégique qui s'étend dans le temps et comprend quatre grandes étapes que sont :

- **le Diagnostic (réalisé sur la base d'outils)**
- **la prise de décision**
- **la mise en oeuvre**
- **le contrôle**



I- Le diagnostic Stratégique

Comme indiqué plus haut, le diagnostic stratégique se fera sur la base d'outils connus sous le nom d'outils stratégiques.

Il existe des outils propres à l'analyse de l'environnement externe et des outils propres à l'analyse de l'environnement interne d'une organisation ou d'une unité de celle-ci.

Commençons par aborder l'analyse de l'environnement externe.

I-1- Le diagnostic externe

Pour réaliser le diagnostic externe d'une entreprise, nous pouvons utiliser deux outils pratiquement similaires que sont :

- **L'analyse PESTEL**
- **L'analyse SPECTRED**

Le tableau ci-dessous met en parallèle la correspondance entre ces deux outils :

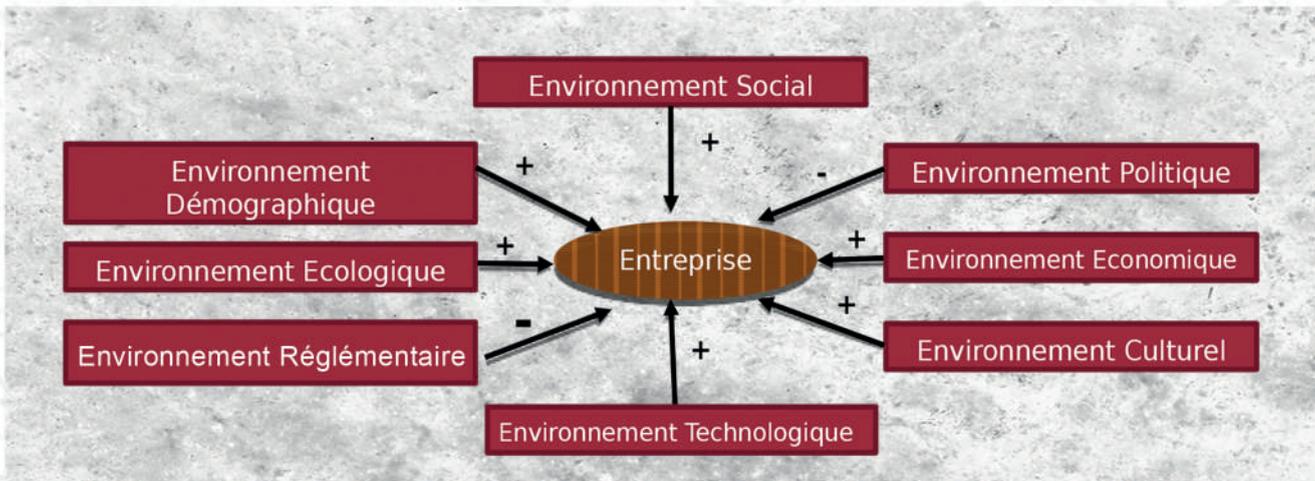
	Outils Stratégiques	
	PESTEL	SPECTRED
Environnements	<p>Politique</p> <p>Economique</p> <p>Social</p> <p>Technologique</p> <p>Environnemental</p> <p>Légal</p>	<p>Social</p> <p>Politique</p> <p>Economique</p> <p>Culturel</p> <p>Technologique</p> <p>Réglementaire</p> <p>Ecologique</p> <p>Démographique</p>

Le diagnostic externe est une méthode d'analyse macro-environnementale qui vise à identifier les tendances lourdes (opportunités ou menaces) qui caractérisent l'environnement d'une entreprise. Elles sont interdépendantes.

Le principe consiste à évaluer si l'une des composantes de l'environnement externe constitue un avantage ou un inconvénient pour l'organisation faisant objet de l'étude.



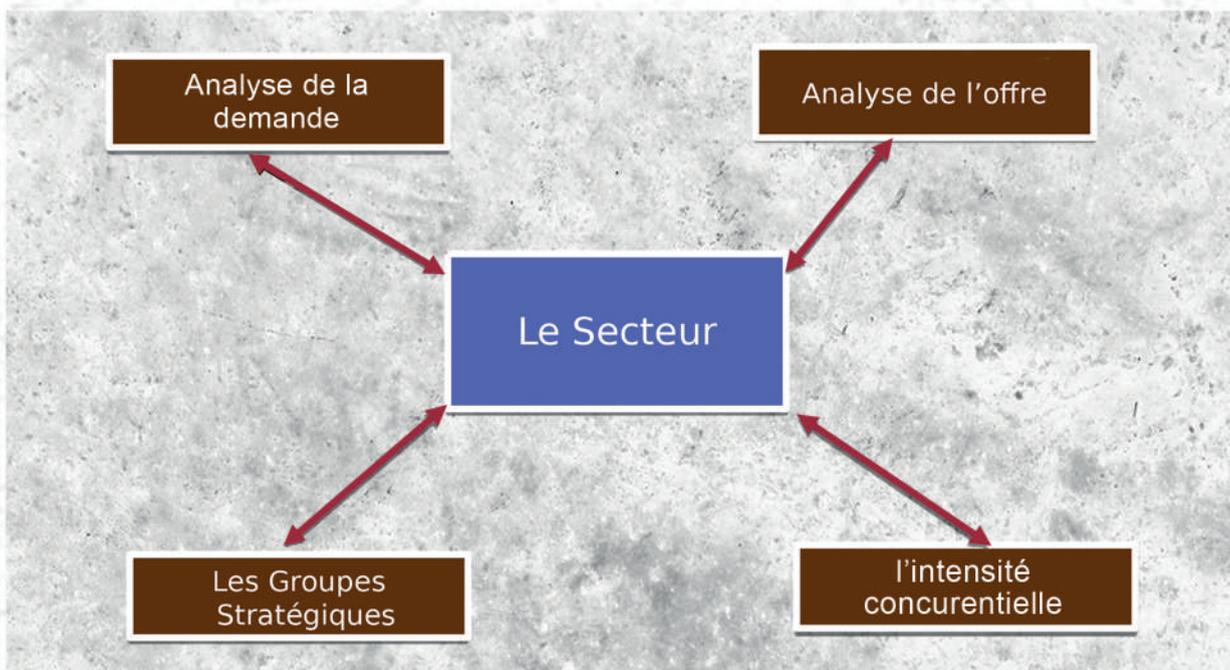
Exemple de schématisation d'un cas de diagramme **SPECTRED** pour une entreprise dans un pays à faible réglementation, dont l'environnement Politique est très instable, ce qui constitue un inconvénient.



Il faudra à partir de cette étude ressortir l'ensemble des opportunités et menaces liées aux différentes facettes de l'environnement.

Après l'étude des tendances lourdes, il faudra ensuite faire une analyse du secteur d'activité qui est caractérisé par quatre points que sont :

- **L'analyse de la demande**
- **L'analyse de l'offre**
- **L'analyse des différents groupes stratégiques**
- **L'analyse de l'intensité concurrentielle**



Dans la prochaine édition, nous aborderons, point par point, l'analyse de ces différentes sections du secteur d'activité.



**AZALAÏ
HOTEL**
ABIDJAN



CHEZ AZALAÏ C'EST AUSSI LA RENTRÉE

Réservez vite vos **formules séminaires**
et bénéficiez de nombreuses surprises

REJOIGNEZ
LE PROGRAMME
DE FIDÉLITÉ
nomad
SUR WWW.AZALAI.COM

Contacts & Réservations



+225 07 07 03 41 58



+225 27 21 222 555



[réservationaha@azalaihotels.com](mailto:reservationaha@azalaihotels.com)



www.azalai.com



AILLEURS DANS LE MONDE





DUBAÏ

UN MODÈLE IMMOBILIER SPECTACULAIRE

Située aux Emirats Arabes Unis entre le golfe Persique et le golfe d'Oman dans le sud-ouest de l'Asie, **DUBAI**, ville dynamique et très prospère enregistre une forte croissance économique. **DUBAI** dispose d'un marché immobilier assez particulier qui séduit les acquéreurs du monde entier et y investir est une magnifique opportunité.

Avec un excédent de volume des ventes immobilières de plus de 76 % enregistré entre 2021 et

2022, **DUBAI** a totalisé plus de **97.000 transactions immobilières** pour un montant total de **67,38 milliards d'euros** en 2022.

DUBAI est une ville propre, luxueuse, sûre où il y fait bon vivre avec d'excellents soins de santé, d'excellentes écoles et des édifices à couper le souffle.

DUBAI est surtout une ville bien structurée qui abrite des gratte-ciel parmi les mieux classés du monde au nombre desquels figurent :

Rang	Nom	Hauteur (en mètre)	Année de construction
1	Burj Khalifa	828	2010
2	Marina 101	425	2017
3	Princess Tower	413,4	2012
4	23 Marina	392,4	2012
5	Elite Residence	380,5	2012

Structure du marché immobilier à DUBAI

Le marché immobilier à Dubai est caractérisé par une croissance rapide avec des investisseurs issus du monde entier.

Le marché offre une multitude d'avantages aux étrangers, en matière administrative et fiscale. Selon l'agence de notation **Cavendish Maxwell**, les investisseurs sont essentiellement originaires

d'Europe, du Royaume-Uni, de France, de Suisse, d'Allemagne. Cela est dû au fait que dans ces pays, les impôts sont très élevés et il y a d'énormes problèmes d'inflation.

Dubai dispose d'un plan varié d'unités résidentielles qui répond largement aux exigences de tout investisseur immobilier. On peut distinguer:



- **Les appartements**

Ce sont les plus courants et d'ailleurs les plus recherchés. Il en existe sous plusieurs standings et configurations :

*Les appartements-hôtels,
Les lofts,
Les penthouses,*

- **Les villas**

*Les villas basses
Les duplex*

- **Les townhouse (ou maisons de ville) sont des propriétés commerciales**

Comment acheter une maison à Dubai ?

Il est conseillé pour un meilleur accompagnement de s'adresser à un agent immobilier immatriculé auprès de **la Real Estate Regulatory Agency (RERA)**. Il faut noter que le secteur de l'immobilier y est régulé par la **Dubai Land Department (DLD)** et **la RERA**. Ainsi, pour exercer le métier d'agent immobilier, la licence professionnelle dénommée **Broker Card** est obligatoire.

Il existe à ce jour plus de **12.000 agents immobiliers** homologués par la RERA.

Il existe toutefois de faux agents immobiliers sur le marché dont le nombre avoisine les 20.000. Ainsi, avant toute initiative de transaction avec une entreprise immobilière ou un agent immobilier, veuillez toujours exiger une copie de sa carte RERA ou Broker Card que vous pouvez facilement authentifier via le site web officiel de Dubai Land Department.

Vous pouvez par la suite procéder de deux façons différentes pour l'acquisition d'un bien immobilier à Dubai.

■ Achat d'un logement off-plan (sur plan) ou (souscription à un programme immobilier)

- Visiter le site ou les maisons témoins
- Réserver son bien : après le choix du bien auquel vous voulez souscrire, il vous est présenté à signature un contrat d'achat et de vente (SPA) avec le promoteur. Des frais de réservation peuvent être exigés par certains promoteurs; ces frais varient entre 5 et 10 %.
- Émettre un « oqoodi » (ou accord de vente initial) dont les frais correspondent à 4 % du coût d'acquisition.
- Effectuer les versements suivant l'échéancier défini contractuellement, jusqu'à solde et réception de la maison.

■ Achat d'un logement en freehold (en pleine propriété)

- Après la visite et le choix du bien, les deux parties s'accordent sur les conditions de vente. Par la suite, elles signent **le MoU (Mémoire of Understanding)**. Généralement, l'agence immobilière s'occupe de la rédaction du contrat. Certaines agences exigent pour preuve d'engagement, un dépôt de 8 à 10 % du coût du bien
 - Mise à disposition de l'Attestation de non-objection qui certifie que le vendeur a réglé toutes les charges de la maison ou de l'appartement
 - Dès conclusion effective de l'achat, une demande de titre de propriété au nom de l'acquéreur est faite. Cet titre est délivré par le **DLD**. Cette démarche est indispensable pour la mise à jour des registres auprès de la **Dubai Electricity and Water Authority (DEWA)**.
- Le titre de propriété édité et les clés de la maison sont donc mis à disposition du nouvel acquéreur.

Christelle KOFFI

Directrice Marketing & Commerciale
AFRIKIMMO



JE CHOISIS LE #QASHQAI

Le crossover ultime
réimaginé.



Meiway

V-3714/CSP/D/23

ATC



Comafrique

(+225) 07 08 38 18 18 - 07 09 98 18 18

marketing@comafrique.com



saisissez

L'OPPORTUNITÉ



ENSEMBLE



NOUS CONSTRUISONS
Le futur

Votre entreprise Immobilière Agréée

www.afrikimmo.ci

