

# AFRIKIMMO

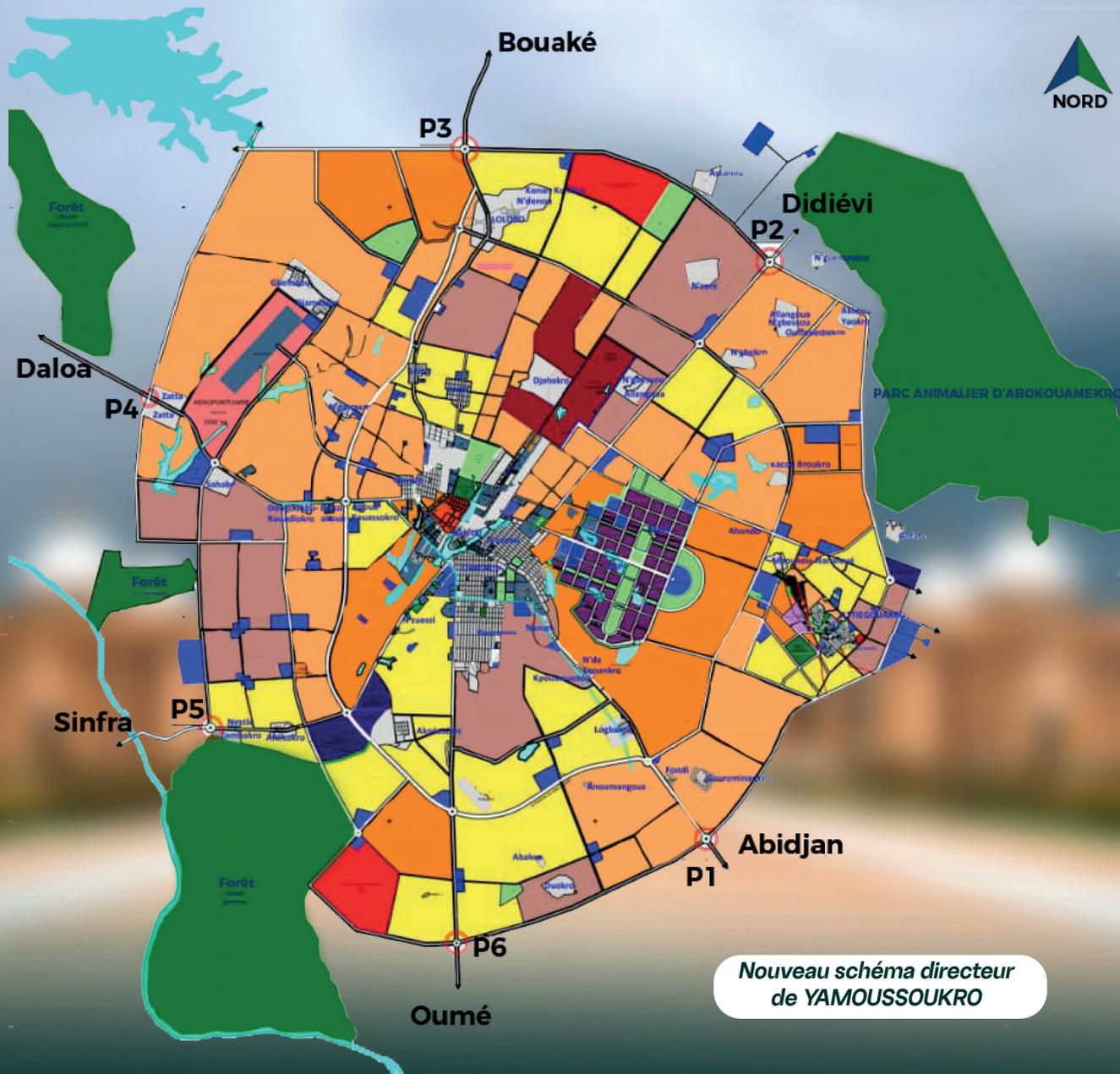
Tout savoir sur l'immobilier

mag



Gratuit

N° 002 / AVRIL - MAI - JUIN 2024



Nouveau schéma directeur  
de YAMOOUSSOUKRO

## YAMOOUSSOUKRO

### TERRE D'OPPORTUNITÉS

#### PLUS LOIN AVEC

VISION ET MISSIONS PRIORITAIRES  
DU MINISTRE DE LA CONSTRUCTION,  
DU LOGEMENT ET DE L'URBANISME

#### ZONE D'INTÉRÊT

TOUT SAVOIR SUR L'ACD  
ET LA SIGNATURE  
ELECTRONIQUE

#### BUSINESS ROOM

ADJACOUTIE  
UN HAVRE DANS LA CHATOYANTE  
CITÉ BALNÉAIRE DE JACQUEVILLE

The image features a torn paper effect at the top, revealing a message. The background is a landscape with a paved road leading through a green field towards a horizon under a blue sky with clouds. The text is centered within the torn paper shape.

***Il est temps  
pour vous de  
RÉALISER !***



***Ensemble, nous construisons le futur.***



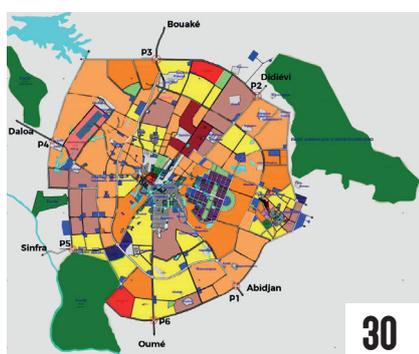
*Contactez-nous dès à présent*

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

**[www.afrikimmo.ci](http://www.afrikimmo.ci) / [info@afrikimmo.ci](mailto:info@afrikimmo.ci)**



# S O M M A I R E



**07-15**

## PLUS LOIN AVEC

Vision et missions prioritaires du Ministère de la Construction, du Logement et de l'Urbanisme

**18-24**

## ZONE D'INTÉRÊT

Tout savoir sur l'ACD et la signature électronique

**26-28**

## DANS LES COULISSES DU MINISTÈRE

Affaire "100 milliards détournés au ministère de la construction"

**30-33**

## BONS CRÉNAUX

YAMOUSSOUKRO, terre d'opportunités

**36-38**

## BUSINESS ROOM

ADJACOUTIE, un havre dans la chatoyante cité balnéaire de JACQUEVILLE

**40-41**

## DROIT DANS L'IMMOBILIER

L'importance de L'ACD dans le domaine du FONCIER

**42-44**

## ON EN PARLE

Micro-trottoir

**46-48**

## L'ESPACE DU PROFESSIONNEL

L'ARCHITECTURE :  
Pilier central de la construction

**50-54**

## BUSINESS STRATÉGIE

Conduire l'analyse stratégique du marché dans un secteur d'activité

**56-58**

## AILLEURS DANS LE MONDE

La nouvelle capitale de l'Égypte

## AFRIKIMMO MAG N° 002

**Siège Social :** Côte d'Ivoire / Abidjan / Angré 7<sup>e</sup> tranche, carrefour CI-Télécom

**Contacts :** +225 27 22 42 68 29 - 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

## Cap sur encore plus d'opportunités

Vous tenez entre vos mains le deuxième numéro de votre magazine **"AFRIKIMMO Mag"**. Vous avez été très nombreux à réserver un accueil chaleureux à cet outil qui met à votre disposition des informations utiles sur l'investissement et le choix d'opportunités dans le secteur de l'immobilier. Cette remarquable adhésion impose à notre équipe d'aller encore plus loin dans son dynamisme et d'être davantage efficace à votre service.

Dans ce numéro, nous mettons le cap sur Yamoussoukro, la capitale politique et administrative de la Côte d'Ivoire, qui n'a pas pu échapper aux affres de l'urbanisation mal maîtrisée.

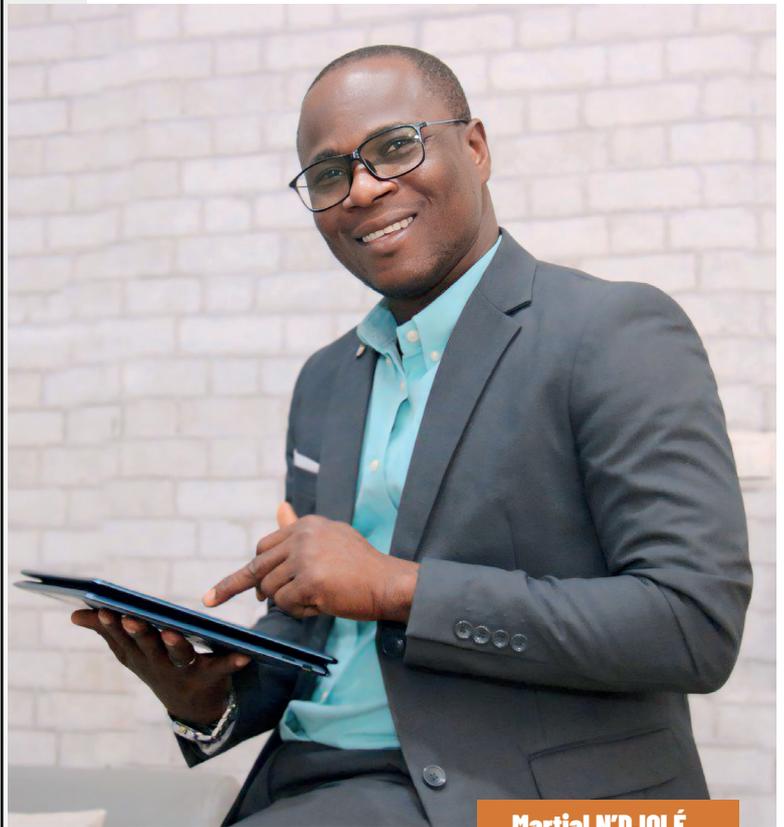
En effet, le lotissement anarchique et le désordre urbain à travers des installations n'obéissant à aucun plan, sont une réalité dans le village cher au Président Felix Houphouët Boigny.

Heureusement, comme une bouée de sauvetage, le nouveau Schéma Directeur d'Urbanisme (SDUGY 2040), très attendu, a finalement vu le jour après environ quatre années d'efforts concertés.

Cette cartographie met en lumière la nouvelle physionomie de Yamoussoukro.

Ce nouveau Schéma Directeur est agréé par le gouvernement et placé sous les auspices du Ministère de la Construction, du Logement et de l'Urbanisme, qui va veiller rigoureusement à sa mise en oeuvre.

Cet outil définit les différents cadres d'urbanisation et le développement



**Martial N'DJOLÉ**  
(Exécutive MBA)  
DG AFRIKIMMO

global de Yamoussoukro jusqu'en 2040, avec un prolongement sur Attiégouakro, offrant ainsi un large champ d'opportunités en perspective.

Nous traiterons également dans cette édition des multiples réformes entreprises par le Ministre de la Construction, du Logement et de l'Urbanisme, telles que la signature numérique, l'Attestation de Droit d'Usage (ADU) afin d'améliorer et faciliter le processus d'obtention de l'Arrêté de Concession Définitive (ACD), seul et unique acte qui confère la propriété sur le domaine foncier urbain.

Ce numéro est un cocktail d'informations qui fait incursion dans le monde de l'immobilier à travers vos rubriques habituelles.

**Bonne lecture**

À PARTIR DE  
**335.300 FTTC**  
A/R

# CASABLANCA VOUS SOUHAITE « MARHABA\* »

4 VOLS DE JOUR/SEMAINE À PARTIR  
DU MARDI 14 MAI 2024

**JEUDI & DIMANCHE : 08H30**  
**MARDI & VENDREDI : 12H20**



↳ voodoo

\* Bienvenue

\* Bi

## VISION ET MISSIONS PRIORITAIRES DU MINISTÈRE DE LA CONSTRUCTION, DU LOGEMENT ET DE L'URBANISME

1ère partie



**L**e Ministre de la Construction, du Logement et de l'Urbanisme, M. Bruno Nabagné Koné, a animé un déjeuner de presse, le jeudi 13 juin 2024, à l'hôtel Famille Mondiale, à Angré dans la commune de Cocody. Face à la presse nationale et en présence des partenaires du secteur, M. Bruno Nabagné Koné a présenté la vision et les missions prioritaires du ministère

de la Construction, du Logement et de l'Urbanisme ainsi que le bilan 2023 des réalisations et les perspectives 2024.

Dans ce document, nous présentons les plans d'actions du Ministère de la Construction, du Logement et de l'Urbanisme, tels que présentés par le Ministre Bruno Nabagné Koné.



## VISION STRATEGIQUE

La vision du ministère consiste à promouvoir une transition urbaine réussie en Côte d'Ivoire à travers une offre publique sécurisée du foncier, la création d'un habitat de qualité, l'accès à un logement décent pour tous et la création de smart cities. Cette vision s'articule autour de trois points :

- **la maîtrise durable de l'urbanisation ;**
- **la gestion des activités de construction en veillant au respect des règles du permis de construire ;**
- **l'accès pour chaque citoyen à un logement décent.**

## MISSIONS PRIORITAIRES

Le Ministère de la Construction du Logement et de l'Urbanisme a pour principal objectif d'améliorer le cadre de vie des populations. Ses missions s'articulent autour de cinq actions prioritaires, à savoir :

- **disposer d'outils de planification et de gestion urbaine** en vue d'offrir à nos populations des services de qualité, de mieux maîtriser l'expansion de nos villes et de veiller à leur application effective ;
- **moderniser, sécuriser et simplifier les démarches et la production des actes administratifs** du Foncier, de l'Urbanisme et de la Construction ;
- **renforcer l'intégrité juridique de l'ACD**, pour en faire définitivement un élément de sécurisation des transactions en matière foncière ;
- **sécuriser le cadre bâti** et doter nos Administrations de bâtiments décents à usage de bureaux ;
- **réglementer le secteur de l'habitat** et relancer le Projet Présidentiel de construction de Logements Sociaux et Economiques (PPLSE).

## LES 4 PRINCIPAUX AXES D'INTERVENTION

### Axe 1 : Bonne Gouvernance

- Le renforcement du cadre législatif et réglementaire en matière de construction, de logement et d'urbanisme ;
- L'amélioration du fonctionnement des services du ministère ;
- L'amélioration de la communication du ministère ;
- Le développement et la sécurisation de l'infrastructure technologique du ministère.

### Axe 2 : Urbanisme et Foncier

- Le développement d'un cadre de coordination de la mise en oeuvre des Schémas et Plans d'Urbanisme ;
- Le Renforcement de la sécurité et l'accélération du processus de délivrance des actes ;
- Le développement d'une politique de rénovation urbaine et d'adressage.

### Axe 3 : Construction, Maintenance et Architecture

- La poursuite des grands travaux de construction et de réhabilitation de l'État ;
- Le renforcement du contrôle des constructions ;
- L'opérationnalisation du Permis de Construire en ligne.

### Axe 4 : Logement et Cadre de Vie

- Le renforcement de l'offre de terrains à bâtir accessibles à tous ;
- Le renforcement de l'offre de logements décents accessibles à tous ;
- La facilitation de l'accès au logement ;
- La redynamisation des actions de la Copropriété.

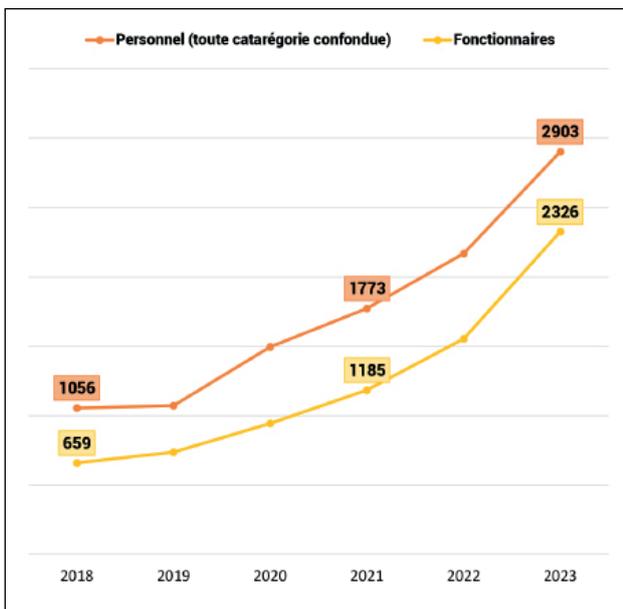
## LES RESSOURCES HUMAINES ET MATÉRIELLES

- En 2023, **453 fonctionnaires** ont été mis à la disposition du MCLU parmi lesquels **445** ont pris service. Le MCLU compte au total **2903** agents dont **près d'un quart** sont issus des emplois du BTP.
- L'effectif du MCLU a presque **triplé au cours des 6 dernières années** avec une évolution de 18,4% par an en moyenne.

Quant à l'effectif des fonctionnaires du MCLU, il a évolué à un rythme de **20,4% par an**, passant ainsi de 659 fonctionnaires en 2018 à 2326 fonctionnaires en 2023 constitué à près de 60% d'hommes.

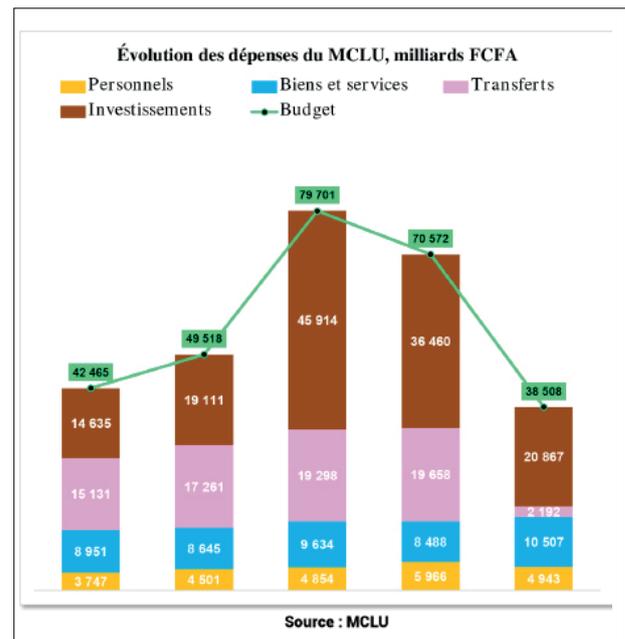
- Une amélioration continue des conditions de travail:** les ressources matérielles du MCLU ont connu une nette augmentation au cours des dernières années.
- Le parc automobile du MCLU** compte **346 véhicules** en 2023 contre 265 en 2022, cela représente donc approximativement 8 employés par véhicule en 2023.

### Évolution des effectifs du Ministère de 2018 à 2023



## SITUATION FINANCIÈRE ET PASSATION DES MARCHÉS

- Le budget du MCLU est passé d'environ **70 milliards FCFA** en 2023 à **38,5 milliards FCFA** en 2024, soit une baisse de **46,08%**;
- La dynamique des dépenses est principalement portée par des dépenses d'investissements qui **sont passés de 34% du budget global en 2020 à 54% en 2024**.
- En 2023, **55 marchés** ont été passés dont **44 appels d'offres**, 7 gré à gré, 2 conventions et 2 consultations limitées. 54 des 55 marchés passés ont été exécutés.
- Sur les 5 dernières années, **plus de 60%** des marchés ont été attribués à la suite d'appels d'offres.



## GESTION DU CONTENTIEUX

- En 2023, le MCLU a enregistré **571 recours** administratifs préalables ou demandes d'annulation qui ont abouti à **8 annulations** acceptées et **563 rejets** ;
- 615 demandes** d'oppositions à délivrance d'actes dont **13 sursis** émis et **602 rejets** ;
- 28 exécutions** de décisions de justice dont **11 exécutions** d'arrêts d'annulation du

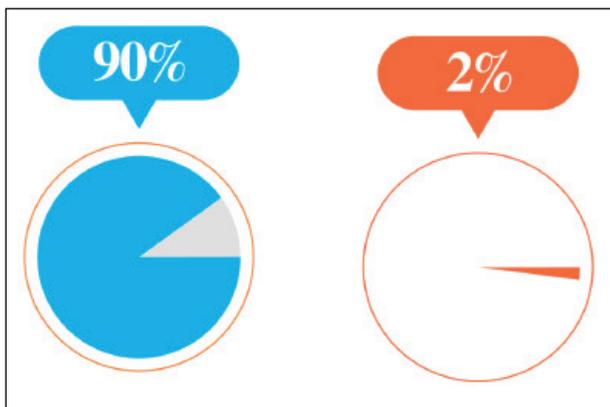


Conseil d'Etat et **17 exécutions** d'arrêts de sursis du Conseil d'Etat ;

- **451 mémoires** transmis au Conseil d'Etat sur **501 notifications** de requêtes du Conseil d'Etat ;
- **207 observations** transmises au Conseil d'Etat sur **231 notifications** de rapports du Conseil d'Etat.

La représentation du MCLU est assurée devant les juridictions compétentes pour **90%** des cas ;

**Moins de 2%** des requêtes administratives pour annulation d'actes ou opposition à délivrance d'actes aboutissent à des annulations effectives ou à des sursis à délivrance d'actes.



## TEXTES RÉGLEMENTAIRES ADOPTÉS

- **2 projets de loi adoptés** :
  - la loi n°2024-239 du 24 avril 2024 relative aux **professions d'ingénieur et d'ingénieur-conseil du secteur du BTP** ;
  - la loi modifiant la loi n°2020-624 du 14 août 2020 instituant **Code de l'Urbanisme et du Domaine Foncier Urbain**.
- **11 décrets** portant entre autres sur les **grands projets urbains**, sur les **modalités de cession des biens du patrimoine immobilier de l'État**, sur la **réglementation de la purge des droits coutumiers** sur le sol pour intérêt général, etc.

- **2 CCM** ont été faites : celle sur **l'adoption des répertoires toponymiques des voies** principales du District d'Abidjan et des voies des Communes de Koumassi, Marcory, Treichville, Plateau, Adjamé et Attécoubé Est, et celle sur **l'introduction de l'Attestation de Droit d'usage Coutumier**.
- **5 arrêtés ministériels et interministériels** ont été signés, se focalisant sur la mise en place du **Comité de liquidation de l'ex-SOGEPIE**, les **modalités de délivrance de l'ACD**, et la création, l'organisation et le fonctionnement de la **Commission d'examen des plans de lotissement**.

## FAITS MARQUANTS

- **Élaboration du plan sectoriel de formation du personnel** et du **plan d'action sociale** ;
- **Modernisation et digitalisation** des procédures du Ministère en cours ;
- **Amélioration des conditions de travail des agents** à travers le renforcement des moyens de mobilité et la construction/réhabilitation de nouvelles Directions Régionales ;
- **Lauréat du Prix National d'Excellence**, édition 2023, de l'Administration publique moderne la plus innovante ;
- **Lauréat du Prix National d'Excellence**, édition 2023, du meilleur fonctionnaire et agent de l'État ;
- **Initiation de réformes importantes** pour améliorer le cadre réglementaire dans les secteurs de la Construction, du Logement et de l'Urbanisme.



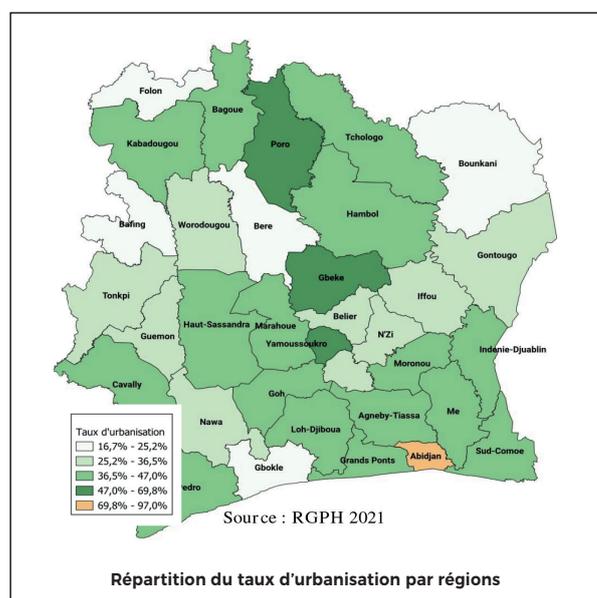
## URBANISME ET FONCIER

### L'URBANISATION EN CÔTE D'IVOIRE

- La Côte d'Ivoire compte une population estimée à **29,3 millions d'habitants** qui augmente rapidement (**2,9% par an** entre 1998 et 2021) ;
- Le pays connaît **une urbanisation très rapide** :
  - ➔ le taux d'urbanisation est passé de **32% en 1975 à 52,5% en 2021**, avec une forte concentration de la population urbaine dans le Sud du pays, notamment à Abidjan, **deuxième ville la plus peuplée d'Afrique de l'Ouest** après Lagos (**5,6 millions d'habitants**, soit 36% de la population urbaine du pays) ;
  - le nombre de villes de plus de 100 000 habitants est passé de **8 en 1998 à 17 en 2021**.

- La forte urbanisation s'accompagne de besoin de plus en plus croissants en matière de logements, rendant **l'application stricte des plans d'urbanisme de plus en plus critique** et engendrant divers défis, notamment ceux liés à **l'étalement urbain et à la prolifération de quartiers précaires**.

À Abidjan, environ **671 ha** résidentiels sont **urbanisés** chaque année au détriment des **espaces verts et agricoles**.



### PLANIFICATION URBAINE

- Le Code de l'Urbanisme et du Domaine Foncier Urbain adopté en 2020 et révisé en 2023 souligne **le rôle central de l'État dans la gestion des espaces urbains et leur protection**.
- Pour assurer un développement équilibré des centres urbains, l'étalement urbain et la pression foncière doivent être maîtrisés à travers des **schémas directeurs** d'urbanisme, ou plan directeur d'urbanisme avec leurs plans d'urbanisme de détails qui rendront eux-mêmes possibles les opérations de lotissements, passage obligé pour la production et la sécurisation foncières.



- À ce jour, seuls **les districts autonomes d'Abidjan et de Yamoussoukro et les Chefs-lieux de régions (à l'exception de Toumodi) disposent de Plans d'Urbanisme Directeurs à jour** ;
  - En ce qui concerne les chefs-lieux de département, **77%** ont des plans directeurs, mais la plupart sont caducs ;
  - Depuis 2022, un projet important a été lancé pour **élaborer des plans directeurs d'urbanisme pour les chefs-lieux de département**, ainsi que pour la **région de Toumodi**. En 2023, les travaux ont atteint un **taux d'exécution de 40%** ;
  - Le Schéma Directeur d'Urbanisme du Grand Abidjan est en cours de révision (SDUGA-2040) avec un taux d'exécution de 70% ;
  - Les plans d'urbanisme de détails des dix unités urbaines du SDUGA sont en cours d'élaboration :
    - ➔ l'unité urbaine 6 est achevée ;
    - ➔ un taux d'exécution de 75% pour les unités urbaines 3, 4, 5 et 7 ;
    - ➔ un taux d'exécution de 20% pour les unités urbaines 1, 2, 8, 9 et 10.
  - L'élaboration des plans d'urbanisme de détails de Bouaké et San-Pedro est quasiment achevée avec un taux de réalisation de 90% ;
- La cérémonie de remise du Schéma Directeur d'Urbanisme de Yamoussoukro et Attégouakro** aux autorités locales s'est tenue le 14 mars 2024 à Yamoussoukro.

## L'AMPLEUR DES QUARTIERS PRÉCAIRES

- Le nombre de quartiers précaires dans le District Autonome d'Abidjan est estimé à 170 ;
- Ces quartiers représentent environ **3 000ha**, soit près de 10% de la surface urbanisée ;
- **Forte concentration** des quartiers précaires à Port-Bouët, Abobo, Yopougon, Koumassi et Attécoubé ;

- Ces quartiers abritent **environ 30% de la population du District** Autonome d'Abidjan, soit **plus de 1,5 millions** de personnes et environ **400 000 ménages** ;
- Pérénité des quartiers précaires identifiés en 1992, qui se sont en **30 ans, densifiés et étendus** ;
- Développement de quartiers précaires à l'intérieur du pays (tel que Bardot, à San-Pédro).

## LUTTE CONTRE LA PROLIFÉRATION DES QUARTIERS PRÉCAIRES

### Projet d'Aménagement des Quartiers Restructurés d'Abidjan (PAQRA) :

- ➔ le projet vise à intégrer progressivement 5 quartiers préalablement restructurés, présentant un aspect précaire, sous-équipés et soumis à l'insécurité foncière ;
- ➔ **permettra de renforcer les équipements**, notamment en infrastructures sociales de base et assainissement, pour améliorer les conditions de vie des résidents ;
- ➔ des mesures seront prises pour favoriser l'accès à la propriété foncière ;
- ➔ **les quartiers concernés** sont Grand Campement, Divo 1 & 2, et Akromiablà (à Koumassi), Gesco (à Yopougon), PK18 (à Abobo) ;
- ➔ le financement obtenu pour cette opération est évalué à **32,8 milliards de FCFA**.





## Projet d'Assainissement et de Résilience Urbaine (PARU) :

L'étude de profilage des quartiers précaires du DAA est en cours. Cette étude vise à : inventorer les quartiers précaires et apporter des solutions appropriées à chacun des types de quartiers précaires. Le diagnostic de cette étude a été restitué en mai 2024.

## INITIATIVE DE RENOVATION URBAINE

La mise en place de diverses initiatives vise à **renouveler les anciens noyaux urbains dégradés** des communes d'Abidjan, en vue de mettre le cadre bâti du district en cohérence avec les grands projets structurants en cours de réalisation :

- ➔ des initiatives pilotes sur la rénovation urbaine sont menées dans le cadre du **projet de Bus Rapid Transit (BRT)** ;
- ➔ des réflexions sont **menées pour une meilleure gestion de la ville et du cadre de vie** (Assainissement du domaine public et du domaine fluvio-lagunaire) ;
- ➔ **Les études stratégiques** relatives à la rénovation urbaine des noyaux anciens d'Abidjan ont démarré, notamment à Biafra (Treichville), Blokauss (Cocody), Boribana (Attécoubé), Adjama village (Adjamé), Gesco (Yopougon)...

## SECURISATION DU FONCIER

### Délimitation des villages du grand Abidjan

- Le projet de délimitation des territoires de **189 villages** du Grand Abidjan vise à **délimiter les territoires et les zones de compétences de chaque village**, en vue de contribuer à l'assainissement, à une gestion optimale, rationnelle et assainie du foncier urbain dans la zone du Grand Abidjan ;
- Les **189 villages** ont été sensibilisés et formés ;
- Les travaux d'enquêtes foncières et géographiques ont été réalisés dans **(118 villages sur les 189)** ;

- Les travaux topographiques et de contrôles techniques ont été réalisés dans **(77 villages sur les 189)** ;
- **10 villages** de Brofodoumé et **24 villages** de Songon ont fait l'objet de travaux de délimitation, soit **34 sur 35 villages** projetés en 2023. **Les plans provisoires des 34 villages délimités sont disponibles.**

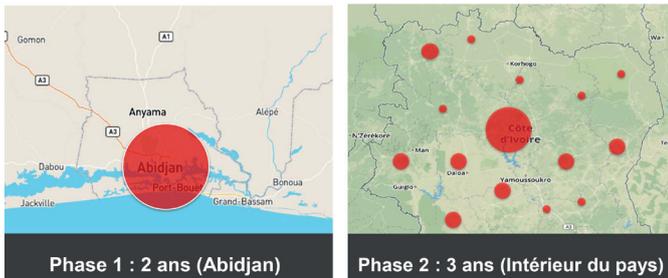
### Projet de simplification et de transformation digitale du foncier urbain

- Le MCLU et le Ministère du Budget ont conjointement initié le Projet de Simplification et de Transformation Digitale du Foncier Urbain en Côte d'Ivoire qui vise à **simplifier et à accélérer le processus de délivrance des actes administratifs**, à **sécuriser l'information foncière par la réduction drastique des conflits fonciers et des litiges** et enfin, à **améliorer l'environnement des affaires en Côte d'Ivoire** ;
- À travers son outil opérationnel qui est le Système Intégré de Gestion du Foncier Urbain (SIGFU) l'objectif est de **réduire les délais de traitement des actes de 90%** et d'atteindre **une production annuelle de 100 000 ACD** dans le District d'Abidjan ;
- En sécurisant l'information foncière, le projet vise à fiabiliser les transactions immobilières, faciliter l'accès au crédit hypothécaire et promouvoir un marché hypothécaire abordable, renforçant ainsi la confiance des banques et stimulant l'activité économique ;
- Le projet repose sur la réforme majeure du "traitement massif des parcelles foncières", impliquant l'immatriculation préalable lors de l'approbation des lotissements, ainsi que sur l'uniformisation et la sécurisation des attestations villageoises, intégrant l'attestation de droits d'usage coutumier dans la gestion du foncier urbain en remplacement de l'attestation coutumière ;
- **La phase opérationnelle du SIGFU est quasi-achevée (97%) et son exploitation est en cours ;**



### Phase de la mise en oeuvre du SIGFU

Des études sont en cours pour l'extension du SIGFU dans cinq grandes villes de l'intérieur du pays (Yamoussoukro, Bouaké, San Pedro, Daloa et Korhogo).



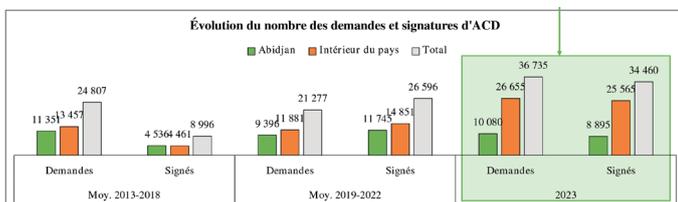
### Amélioration continue dans le traitement des actes

#### Des progrès importants dans le traitement des actes :

- entre 2013 et 2018, ce sont en moyenne 4 500 ACD qui ont été signés par an à Abidjan ;
- à partir de 2019, en moyenne 10 000 ACD ont été signés par an à Abidjan ;
- la signature électronique des ACD est effective à Abidjan depuis janvier 2024.

#### 34 460 ACD signés en 2023

- pour un total de 36 735 demandes, contre 33 627 ACD signés en 2022 sur 43 083 demandes ;
- 65% des ACD signés à Abidjan depuis 2013 l'ont été entre 2019 et 2023.



### Amélioration continue du service à l'utilisateur

Amélioration de la performance des Guichets Uniques du Foncier :

- ➔ mise en place d'un couloir dédié au traitement des demandes d'actes des usagers-clients de l'extérieur ;

- ➔ mission de prospection et d'ouverture de nouveaux Guichets dans quelques Directions départementales.

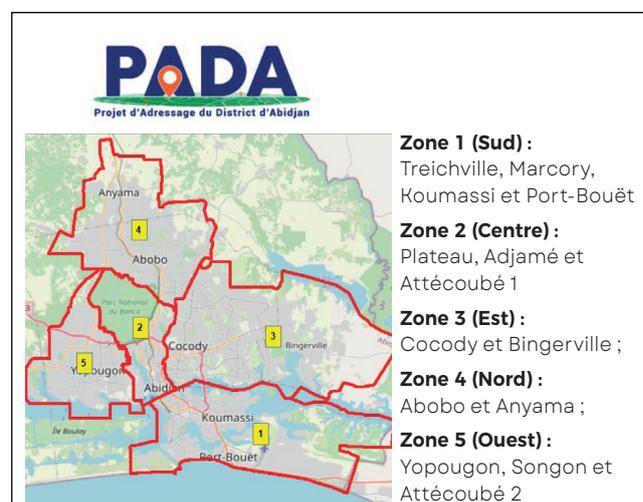
**Renforcement de la communication** sur les actes, les procédures et la visibilité du MCLU et du GUF :

- ➔ la 3ème édition de la caravane et des JPO du MCLU a été organisée du 06 avril au 19 mai 2023 ;
- ➔ le GUF a participé aux salons professionnels et rencontre B to B ;
- ➔ des actions de communication sur les plateformes du GUF ont été développées ;
- ➔ la nouvelle Charte de Bonne Conduite Administrative au GUF a été finalisée et diffusée
- ➔ de nouveaux Guichets ont été ouverts ou réhabilités.

**En 2024, prise en compte des principales suggestions des usagers** concernant l'amélioration de la qualité des services à travers notamment l'amélioration du délai de traitement des actes; l'amélioration du processus de traitement des actes ou encore l'instruction en ligne le Permis de Construire.

### L'adressage

**Le projet vise à faciliter de manière durable le repérage dans la ville** par la mise en place d'un référentiel unique d'adresses ; favoriser le développement des activités économiques grâce aux opportunités qu'offrent les NTIC en matière de gestion urbaine.



- Zone 1 (Sud) :** Treichville, Marcory, Koumassi et Port-Bouët
- Zone 2 (Centre) :** Plateau, Adjamé et Attécoubé 1
- Zone 3 (Est) :** Cocody et Bingerville ;
- Zone 4 (Nord) :** Abobo et Anyama ;
- Zone 5 (Ouest) :** Yopougon, Songon et Attécoubé 2



Coût global du projet : **10 milliards FCFA.**

Taux global de réalisation : 75%.

Approbation par le Gouvernement de **2400 noms** portant sur **35 boulevards, 211 avenues et 2154 noms des rues des zones 1 et 2 du DAA.**

Environ **5000 noms** des communes de Bingerville, Abobo, Anyama et Attécoubé-Ouest sont en instance de délibération par les Conseils Municipaux.

**52%** concernent des noms de personnalités et **48%** portent sur des concepts, des valeurs, des faits historiques ainsi que des dates importantes de la nation.

Pour 2024, il est prévu de : (i) poser les plaques et panneaux de rues dans 3 zones Treichville, Marcory, Koumassi et Port-Bouët, Plateau, Adjamé et Attécoubé 1, Cocody et Bingerville ; rechercher du financement pour la mise en oeuvre du projet à Bouaké et San-Pedro ; et démarrer le projet d'adressage des villes de Daloa, Yamoussoukro, Korhogo, avec la mise en oeuvre des activités préalables.

- **Dénomination des voies** : la dénomination des **voies structurantes** (intérêt national et urbain), **relève du DAA** tandis que celle relative **aux autres voies relève des communes du DAA**, selon le ressort territorial.
- Désormais **3 catégories de voies** : les Boulevards, les Avenues et les Rues (impasse, allée, etc.)

#### RÈGLES DE CLASSIFICATION ET DE HIÉRARCHISATION DE TOPONYMES

Boulevards	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ Présidents de la CI vivants ou décédés.</li> <li>■ Personnalités historiques ayant joué un rôle important dans l'indépendance de la CI.</li> <li>■ Personnalités politiques ayant participé aux premiers gouvernements de la CI jusqu'en 1980.</li> <li>■ Personnalités historiques précurseurs d'une certaine révolution dans leur domaine de compétence.</li> <li>■ Dates historiques importantes pour la nation.</li> <li>■ Valeurs morales majeures pour la nation (paix, dialogue, unité nationale, discipline, etc.).</li> </ul>
Avenues	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ Gouverneurs, Ministres, Présidents d'Institution et Ambassadeurs après l'indépendance.</li> <li>■ Artistes, Écrivains, Sportifs et Musiciens célèbres ayant marqué leur époque.</li> <li>■ Les autres personnalités célèbres dans le répertoire de la CAPEC.</li> </ul>
Voies communales	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ Personnalités historiques ayant participé à la fondation de la commune (Ex: Premier maire).</li> <li>■ Personnalités premières dans leur domaine de compétence (ex: 1er chef du village).</li> <li>■ Personnalités décédées ayant obtenu un grade élevé (Ex: Ministre, ...).</li> <li>■ Dates marquantes de la commune.</li> </ul>

L'adresse se présentera de la manière suivante :

**495, Boulevard de la REPUBLIQUE 00217, Abidjan - Plateau**

- **495**, correspondant à la distance entre l'entrée de l'Hôtel du District et l'origine de la voie passant devant cet édifice ;
- **002**, le code du département d'Abidjan ;
- **17**, le code de la commune de Plateau ;
- **La REPUBLIQUE** étant la dénomination de la voie sur laquelle se trouve l'unité d'occupation l'Hôtel du District.

***La suite dans nos prochaines éditions***

**ANGE IGNACE ADJÉ**



# PERMIS DE CONSTRUIRE

Le Permis  
de Construire  
peut-il expirer ?



Le permis de construire  
est périmé :

- si les travaux ne débutent pas dans le délai d'un (1) an à compter de la date de délivrance ;
- si les travaux sont arrêtés pendant au moins deux (2) années consécutives.

Source : Article 23 du code de la construction et de l'habitat



NOUS SOMMES  
À VOTRE ÉCOUTE



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

DÉNONCEZ  
TOUTE CONSTRUCTION  
ANARCHIQUE

EN ENVOYANT

IMAGES ET LOCALISATION  
AU NUMÉRO WHATSAPP SUIVANT

07 89 04 87 36



**CANALBOX**  
VIVEZ L'INTERNET  
ILLIMITÉ



# FIBREZ SANS FRAIS

ACTUELLEMENT,  
LES FRAIS D'INSTALLATION DE LA FIBRE  
SONT **OFFERTS\***

\* Paiement du premier forfait mensuel à la souscription

 **1341**  
(CÔTÉ D'UNE COMMUNICATION LOCALE  
SELON VOTRE OPÉRATEUR FIXE OU MOBILE)  
 **CANALBOX CÔTE D'IVOIRE**  
 [www.canalbox.ci](http://www.canalbox.ci)

**TOUT SAVOIR SUR**  
**L'ACD ET LA SIGNATURE**  
**ÉLECTRONIQUE**



par **Christelle KOFFI**  
Directrice Marketing et Commerciale  
**AFRIKIMMO**



Le système foncier ivoirien comprend le domaine du foncier urbain et celui du foncier rural. Le domaine du foncier urbain renvoie à la gestion des terres en milieu urbain du point de vue juridique, économique et social. Il est régi par un document d'urbanisme appelé schéma directeur qui est une planification à grande échelle dont le but est de guider le développement urbain. Dans cette volonté de contrôler le développement urbain, la réforme domaniale de 2013 a institué l'**Arrêté de Concession Définitive (ACD)** comme seul et unique acte délivré par le Ministère en charge de la Construction et de l'Urbanisme qui confère la propriété en milieu urbain en Côte d'Ivoire. Cette réforme rend davantage fiable et définitif le titre de propriété foncière, contrairement à la **Lettre d'Attribution, l'Arrêté de Concession Provisoire et le certificat de Propriété Foncière** qui constituaient les documents qui donnaient accès à la propriété foncière avant 2013.

L'**Arrêté de Concession Définitive (ACD)**, document juridique est, comme précédemment indiqué, le seul acte qui certifie la propriété d'un terrain et en confère la pleine possession. En effet, il permet de garantir la validité et la sécurité de la propriété du terrain et de s'assurer de la légalité des différentes procédures. L'ACD est donc un document capital dans le secteur immobilier en Côte d'Ivoire.

### Règle d'acquisition de la propriété foncière en Côte d'Ivoire

L'ordonnance n° 2013-481 du 2 juillet 2013 fixe les règles d'acquisition de la propriété foncière des terrains urbains. Elle précise également, les étapes et les acteurs qui interviennent dans toute la chaîne de production de cet acte. Il est important de signaler que l'ACD peut être délivré pour des terrains issus de lotissements approuvés ou non. Toutefois, seul le Ministre chargé de la Construction et de l'Urbanisme est habilité à délivrer des ACD sur des parcelles situées en dehors de lotissements approuvés. Celui-ci a récemment annoncé que l'ACD allait connaître des réformes dès cette année 2024.



Ces réformes permettront de renforcer la sécurité, réduire les procédures administratives et par ricochet les délais de délivrance de l'ACD. Le Système Intégré de Gestion du Foncier Urbain (SIGFU) dont la mission initiale est de faciliter les procédures d'acquisition de documents au niveau du foncier urbain en digitalisant le système de fonctionnement, jouera un rôle primordial dans cette réforme.



## **Documents à fournir pour la demande de l'ACD**

### **1- Pour les demandes avec attestation villageoise**

- dossier technique ;
- quatre (04) copies de la pièce d'identité ;
- quatre (04) copies de l'attestation de cession ; attestation villageoise, ou autre titre équivalent ;
- une (01) fiche de demande d'ACD ;
- le reçu de paiement des frais de la demande au Guichet Unique du Foncier.

### **2- Pour les demandes portant sur les terrains objet de lettre d'attribution**

- dossier technique ;
- quatre (04) copies de la pièce d'identité ;
- un (01) original et trois (03) copies de la lettre d'attribution ou du permis d'habitation ;
- une (01) fiche de demande d'ACD ;
- le reçu de paiement des frais de la demande au Guichet Unique du Foncier.

### **3- Pour les demandes portant sur les terrains objet de Titre Foncier ou d'Arrêté de Concession Provisoire (ACP)**

- quatre (04) copies de la pièce d'identité (CNI, attestation d'identité, carte consulaire, ou passeport et extrait d'acte de naissance).
- l'original de l'ACP ou la copie de la lettre d'attribution.
- deux (02) copies de plan visé par le géomètre au Guichet Unique du Foncier.

**NB : Joindre les photocopies des statuts pour les personnes morales.**

### **CIBLES:**

Personnes physiques / Sociétés / Associations



## COÛTS

 **BON À SAVOIR**



### LES TYPES DE DEMANDE D'ACD ET LES COÛTS D'ÉTABLISSEMENT

DEMANDE D'ACD AVEC	ABIDJAN / YAKRO	RÉGION	DÉPARTEMENT	SECTEUR
ATTESTATION VILLAGEOISE	100 000 FCFA	90 000 FCFA	70 000 FCFA	30 000 FCFA
LETTRE D'ATTRIBUTION	90 000 FCFA	80 000 FCFA	60 000 FCFA	20 000 FCFA
LETTRE D'ATTRIBUTION + TF / ACP	80 000 FCFA	70 000 FCFA	50 000 FCFA	10 000 FCFA
REGULARISATION	150 000 FCFA	90 000 FCFA	70 000 FCFA	30 000 FCFA
TRANSFERT	90 000 FCFA	80 000 FCFA	60 000 FCFA	20 000 FCFA



NOUS SOMMES  
À VOTRE ÉCOUTE

AU



ET AU

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

Signalez  
toute construction anarchique  
en envoyant images et localisation  
au numéro whatsapp suivant:



07 89 04 87 36

#### - Sociétés

450.000 fcfa / Lot+1 000 fcfa / CHEMISE

#### - Associations, ONG, Culte

150.000fcfa / Lot+1000 fcfa / CHEMISE

#### Lieux de dépôt des dossiers pour la demande de l'ACD

- Dans le District d'Abidjan (les 10 communes + Bingerville, Anyama, Songon et Brofodoumé).

Les dossiers de demande de l'Arrêté de Concession Définitive (ACD) sont à déposer au Guichet Unique du Foncier, à la tour A, ou dans les Guichets Uniques délocalisés (Songon, Bingerville, Anyama et Brofodoumé).

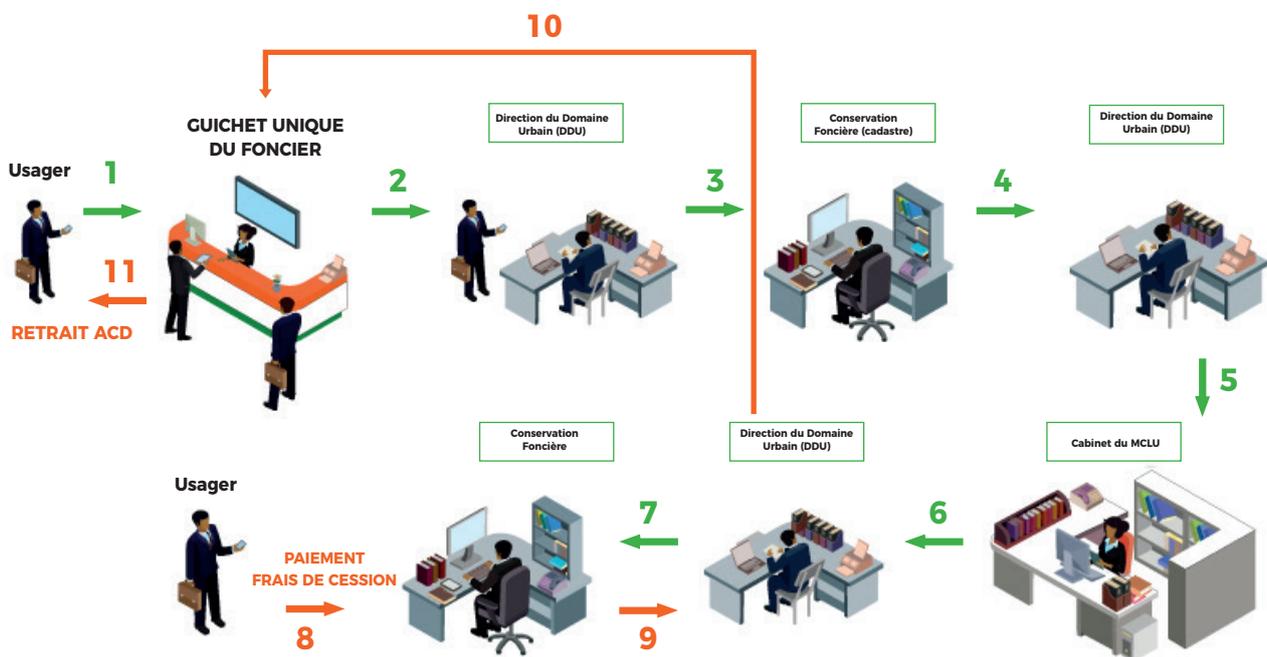
- À l'intérieur du pays : les dossiers sont à déposer dans les guichets uniques départementaux et auprès des guichets uniques dans les Chefs-lieux de région.



## Processus de validation pour la délivrance de l'ACD

1. Dépôt du dossier de la demande d'ACD au Guichet Unique du Foncier ;
2. Transmission du dossier à la Direction du Domaine Urbain pour instruction ;
3. Transmission du dossier à la Conservation de la Propriété Foncière et des Hypothèques pour la création du Titre Foncier ;
4. Transmission du Titre Foncier créé à la Direction du Domaine Urbain du Ministère de la Construction et de l'Urbanisme ;
5. Élaboration du projet ACD par la Direction du Domaine Urbain et transmission au Cabinet du MCLU
6. Transmission de l'ACD signé à la Direction du Domaine Urbain ;
7. Transmission de l'ACD signé à la Conservation de la Propriété Foncière et des Hypothèques pour la publication au Livre Foncier ;
8. Paiement du prix de cession et frais d'enregistrement par le requérant ;
9. Transmission de l'ACD publié à la Direction du Domaine Urbain ;
10. Transmission de l'ACD au Guichet Unique du Foncier pour le retrait ;
11. Remise de l'ACD au requérant.

## Les 11 étapes à franchir pour la délivrance de l'ACD



1. Dépôt du dossier de la demande de GUF
2. Transmission du dossier à la DDU pour instruction
3. Transmission du dossier à la conservation pour création TF
4. Transmission du Titre Foncier créé
5. Transmission du projet ACD au Cabinet MCLU
6. Transmission de l'ACD signé à la DDU
7. Transmission de l'ACD signé à la conservation foncière pour publication au livre Foncier
8. Paiement du prix de cession et frais d'enregistrement
9. Transmission de l'ACD publié à la DDU
10. Transmission de l'ACD au GFU pour retrait
11. Remise de l'ACD au requérant



La délivrance de l'ACD pour les terrains situés dans le District Autonome d'Abidjan se fait par le Ministre de la Construction et de l'Urbanisme tandis que l'ACD des terrains en dehors du District d'Abidjan est délivré par le Préfet.

### La signature électronique

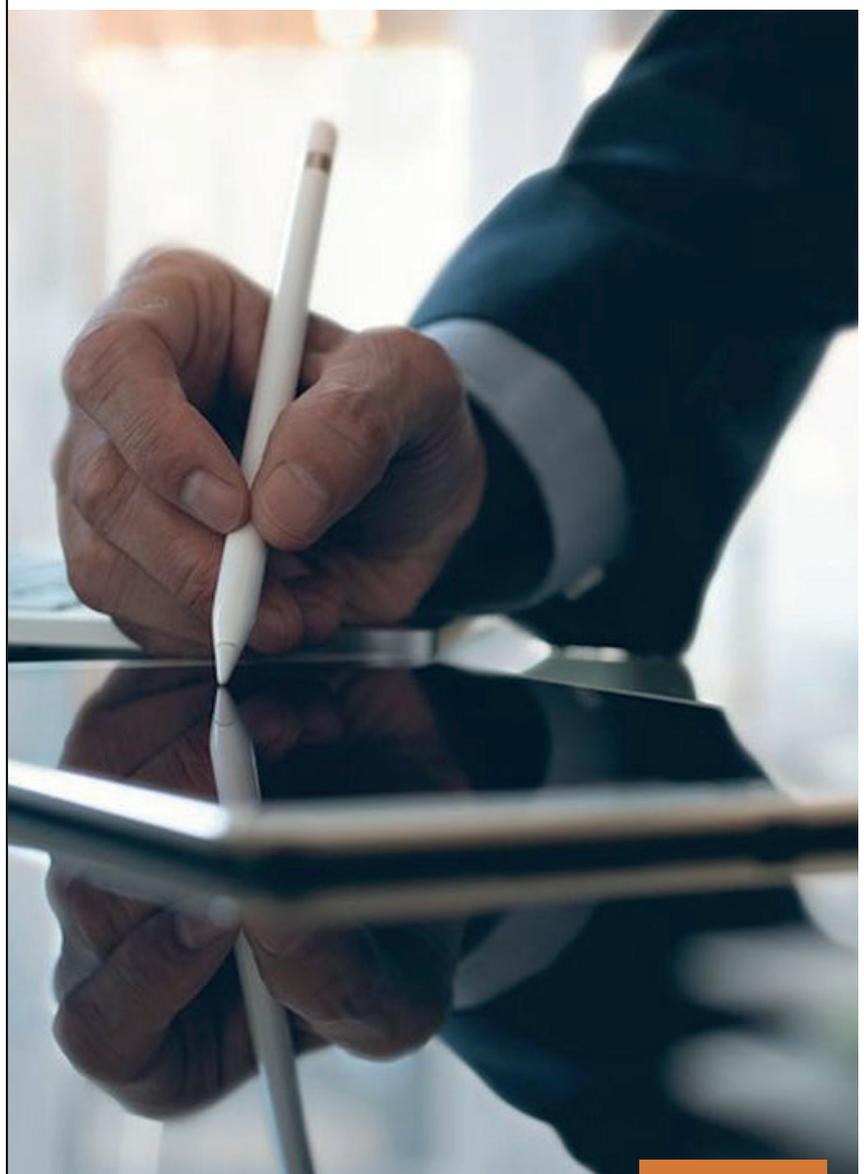
Pour pallier les difficultés et la lourdeur administrative qu'imposait la délivrance des ACD, le Ministre de la construction, M. Bruno Nabagné KONE, appuyé par son équipe, dès sa prise de fonction, a instauré la signature électronique de l'Arrêté de Concession Définitive.

En effet, la réalité est que, le Ministre est le seul habilité à délivrer à la fois, les ACD dans le district Autonome d'Abidjan et les ACD pour des parcelles situées en dehors de lotissements approuvés sur toute l'étendue du territoire national. Cette tâche, sans se méprendre, est très ardue au regard de la forte demande et de l'intérêt qu'elle suscite. La complexité et la délicatesse des dossiers requièrent une bonne attention, une étude minutieuse et une grande célérité dans leur traitement. Malheureusement, les délais de délivrance s'avéraient longs au grand désarroi des usagers.

La signature électronique est donc une bouée de sauvetage que le Ministre a mis en place pour faciliter la délivrance de cet important document foncier dont la demande connaît une hausse importante.

**« Cela permet de simplifier le travail parce qu'il y a quelques semaines, c'était encore des dizaines de parapheurs que nous avons devant nous et que**

**nous signons quotidiennement. Plus besoin d'être physiquement au bureau pour signer les ACD. Je peux le faire de chez moi. Je peux le faire même quand je suis en voyage. C'est vraiment un gain de temps énorme »**, a déclaré le Ministre Bruno Nabagné KONE. **« Nous avons aujourd'hui un système qui permettra d'aller, à terme, de 60 à 100 000 ACD par an. Là, nous en sommes autour de 10 à 12 000 par an »** se satisfait-il.





NASSIROU MBOW

Directeur de la Modernisation de l'Informatique,  
de la Simplification et de la Sécurisation des  
Actes au ministère de la Construction

Pour **Nassirou MBOW**, Directeur de la Modernisation, de l'Informatique, de la Simplification et de la Sécurisation des Actes au ministère de la Construction qui s'exprimait lors du premier café numérique organisé par le cabinet d'avocats Guibessongui : **« La signature électronique est pour nous une opportunité de délivrer des actes rapidement.**

**Par la signature électronique, les délais de délivrance de l'Arrêté de Concession Définitive (ACD) ont été réduits de 200 jours à 20 jours au ministère de la Construction et de l'Urbanisme. Pour nous, la signature électronique est une nécessité** », fait-il savoir. Le constat est clair. La signature électronique vient booster le domaine du foncier urbain

notamment la délivrance de l'ACD.

Cette révolution électronique vient apporter une innovation majeure au niveau des procédures de délivrance d'actes en Côte d'Ivoire et surtout apaiser toutes les inquiétudes des personnes en attente de leur ACD et de celles qui prévoient lancer leurs demandes prochainement.

s u i v e z

**13**  
Les  
**MINUTES**  
*Du*  
**MCLU**

SUR  
**RTI 1**

Tous les jeudis  
en quinze



à  
**20H50**

Rediffusion  
le vendredi



à  
**10H05**

avec

**STEPHANE  
TCHRIFFO**

**L'ÉMISSION D'INFORMATION  
DU MINISTÈRE DE LA CONSTRUCTION,  
DU LOGEMENT ET DE L'URBANISME (MCLU),**

**À NE PAS MANQUER SUR** **RTI 1**



## **AFFAIRE “100 MILLIARDS DÉTOURNÉS AU MINISTÈRE DE LA CONSTRUCTION” :**

**BRUNO NABAGNÉ KONÉ  
PRÊT À SANCTIONNER**



*Début février 2024, une affaire de “détournement” a secoué le Ministère de la Construction, du Logement et de l’Urbanisme de Côte d’Ivoire (MCLU). Quatre hauts cadres ont été inculpés pour “faux et usage de faux en écriture commis dans des documents administratifs portant sur la somme de 100 milliards de francs CFA”. Ce scandale a fait les choux gras de la presse ivoirienne et continue d’alimenter les conversations de quartiers.*



Ce scandale qui a fortement éclaboussé le Ministère de la Construction, du Logement et de l'Urbanisme de Côte d'Ivoire remonte à mars 2023, selon le Procureur de la République, Nina Claude Michelle Kamagaté. En effet, des membres de la communauté villageoise d'Ekolaté (commune de Bingerville) ont saisi le tribunal pour "faux et usage de faux en écriture". À en croire les plaignants, "une parcelle de 490 hectares 28 ares et 57 centiares sise dans ledit village, sur laquelle ils détiennent des droits coutumiers, a fait l'objet d'Arrêté de Concession Définitive (ACD) établis au profit de plusieurs personnes physiques et morales", selon un communiqué qu'ils ont produit à cet effet. Toujours selon eux, "les mis en cause ont obtenu, avec la complicité de certains agents du Ministère de la Construction, du Logement et de l'Urbanisme, la délivrance des attestations domaniales sur ladite parcelle".

Alors, comme l'exigent les règles de la procédure dans ce cas d'espèce, le Procureur près le Pôle économique et financier a instruit le Directeur de la Police économique à l'effet d'ouvrir une enquête. **Malheureusement, les investigations ont abouti à l'inculpation de quatre hauts cadres. Il s'agit notamment de KRA Kouma, YO-MAFOU Kadjo**

**Hubert, DIALLO Abdoulaye et BAMBA Daouda.** Ces quatre hauts cadres, présumés coupables, font d'ailleurs l'objet d'une enquête.

**Bruno Nabagné KONÉ**, Ministre de ce département, n'est pas resté de marbre devant cette situation qui jette l'opprobre sur son ministère. Lors d'une interview exclusive qu'il a accordée à un confrère, il en a dit un mot. « **Sur le principe, il importe de**



**mentionner que je ne peux malheureusement pas entrer dans les détails d'une procédure qui est encore en instruction devant certaines juridictions. Dans le même temps, les informations dont je dispose à la date d'aujourd'hui sur cette affaire, ne me permettent pas de ne pas continuer à faire confiance aux colla-**

**borateurs concernés** », s'est-il exprimé d'entrée.

Poursuivant, le Ministre **Bruno Nabagné KONÉ** a fait savoir que « **par contre, si des éléments probants de l'implication dans une malversation de l'un ou l'autre de ces collaborateurs sont mis à ma disposition, je sanctionnerai sans hésiter** ».

Toutefois, poursuit-il encore « **des demandes d'explications ont été adressées aux collaborateurs concernés, j'ai pris le temps de les entendre et une enquête interne a été menée. Tout ce que je peux me permettre de dire, sans entrer dans le détail des dysfonctionnements relevés, et tous ceux qui s'intéressent aux questions foncières en Côte d'Ivoire le savent, c'est que les transactions en matière foncière se traitent entre des détenteurs de droit coutumier ou les communautés villageoises, d'une part, et les acquéreurs ou aménageurs, d'autre part. Les aspects financiers de ces transactions ne passent jamais par le Ministère, même dans le cas de conventions tripartites où le**

**ministère n'est associé que pour donner son quitus sur les aspects domaniaux. Aucun franc de ces transactions ne passe par nous** ».

À ce jour, la procédure est encore en instruction devant les juridictions et suit son cours.

**JEAN-MARC TONGA**



## Chiffre en lumière

18 874

**Chantiers  
de construction  
contrôlés en 2023.**



NOUS SOMMES  
À VOTRE ÉCOUTE

AU



ET AU

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

Signalez

**toute construction anarchique**  
en envoyant images et localisation  
au numéro whatsapp suivant:

07 89 04 87 36

## RÉFORME DU FONCIER EN CÔTE D'IVOIRE

### L'attestation villageoise devient l'ATTESTATION DE DROIT D'USAGE COUTUMIER

Dans son initiative visant à assainir et moderniser le ministère de Construction du Logement et de l'Urbanisme dont il a la charge, M. Bruno Nabagné KONÉ entreprend un certain nombre de réformes. La présente concerne l'attestation villageoise. Naturellement décerné par la chefferie villageoise, ce document le sera toujours, sauf que pour mettre fin aux interminables et fréquents litiges fonciers dûs à l'attribution de plusieurs attestations villageoises sur une seule et même parcelle, désormais l'attestation villageoise transformée en Attestation de Droit d'Usage sera produite exclusivement par le ministère de Construction,

du Logement et de l'Urbanisme qui s'engage à garantir son authenticité à travers un numéro unique et un caractère infalsifiable. Toutefois, selon le Ministre Koné Nabagné Bruno, la signature de ce document demeure sous la puissance et le pouvoir de la chefferie traditionnelle à qui cette réforme n'enlève aucun droit.

Cette réforme qui entre en application à partir du 1er juillet 2024 est mieux traduite par le Ministre Koné Nabagné Bruno, le principal maître d'oeuvre « **L'Attestation de Droit d'Usage coutumier, c'est pour mettre fin aux multiples attributions sur la même parcelle. On n'enlève rien aux pou-**

**voirs des chefs qui pourront continuer comme par le passé à signer en dessous pour les bénéficiaires** » a dit le ministre, le jeudi 13 juin 2024 à l'hôtel Famille Mondiale à Cocody Angré 7e tranche, lors du traditionnel déjeuner de presse annuel de son ministère.

Il est bon de signaler que le projet de loi instituant le Code de l'Urbanisme et du Domaine Foncier Urbain ainsi qu'une communication relative à l'introduction de l'Attestation de Droit d'Usage coutumier en remplacement de l'attestation coutumière, a été adopté en conseil des ministres du mercredi 24 mai 2023.

**ANGE IGNACE ADJÉ**



# HP RESORT

Hôtel - Restaurant - SPA



Situé dans le futur quartier des affaires, dans un cadre paisible et reposant, notre établissement au charme discret est l'endroit idéal pour les séjours professionnels et les villégiatures en famille.

Notre hôtel, d'une capacité de 300 chambres dont 12 suites, dispose d'un centre de conférence moderne équipé avec toutes les commodités nécessaires. Dix salles polyvalentes, allant de 15 à \* 200 participants, vous sont proposés avec une salle de banquet de 200 personnes et des espaces locatifs côté jardin ou en terrasse piscine pouvant accueillir 1500 convives voire plus.

*A bientôt chez vous !*



27 30 64 68 00



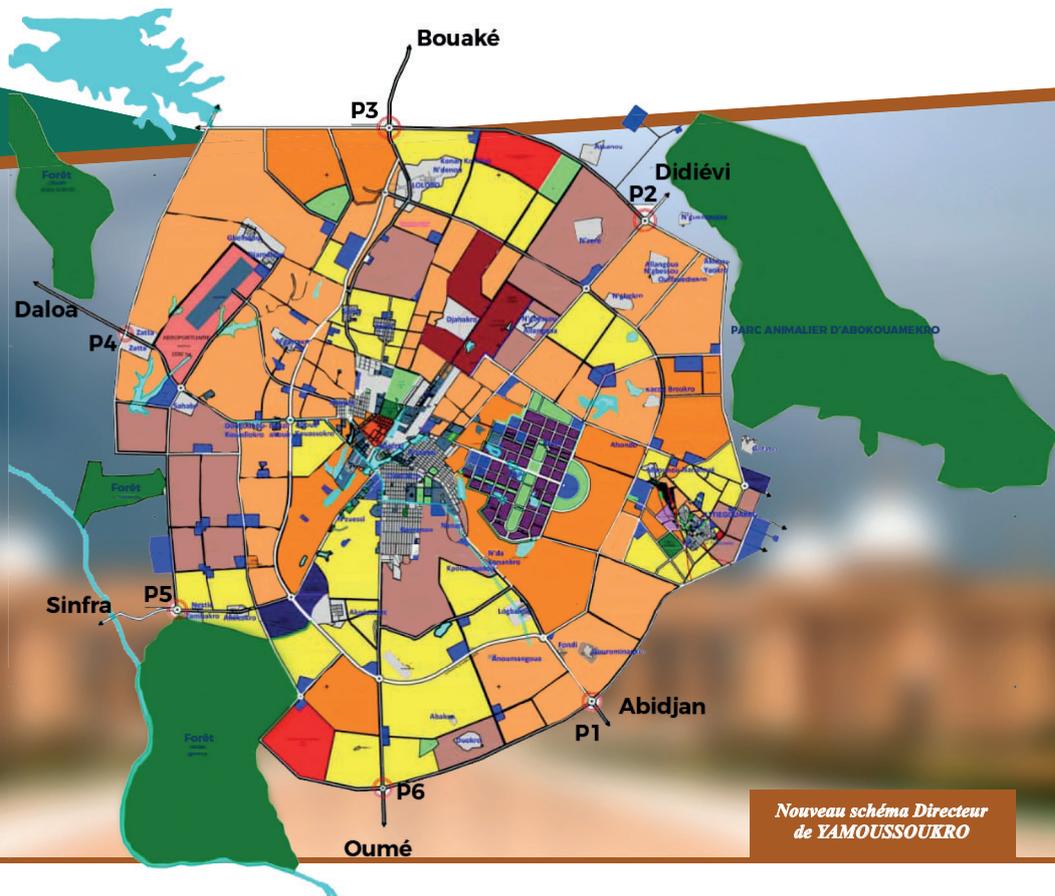
27 30 64 68 30



**SONAPIE**  
Société Nationale de Gestion du Patrimoine Immobilier de l'Etat  
Nous gérons le Patrimoine Immobilier de l'Etat

**YAMOOUSSOUKRO**  
**DESTINATION TOURISTIQUE**

## YAMOOUSSOUKRO, TERRE D'OPPORTUNITÉS



Nouveau schéma Directeur  
de YAMOOUSSOUKRO

Dans les années 70, Yamoussoukro s'était dotée d'infrastructures dans un style avant-gardiste. Ses larges avenues, avec des tracés rectilignes, dont les bas-côtés amples, parfois engazonnés, sont bordés d'arbustes ornementaux. Il y a à Yamoussoukro de nombreux espaces boisés avec des essences variées qui en font de véritables « forêts urbaines ».

Ses nombreux établissements scolaires et universitaires sont de véritables pourvoyeurs de hauts cadres du pays. Dans le domaine de l'hôtellerie, Yamoussoukro est bien pourvue. L'hôtel Président fait partie des édifices de prestige et futuristes de la ville. Il dispose d'un restaurant panoramique, de deux courts de tennis et d'un golf international de 18 trous.

### LA VISION FUTURISTE DU PRÉSIDENT FELIX HOUPHOUËT BOIGNY

Il y a aussi des édifices monumentaux qui rivalisent d'audace architecturale comme la basilique Notre-Dame de la Paix, qui est l'une des plus grandes églises catholiques au monde ; la Fondation Félix Houphouët-Boigny pour la recherche de la paix est un édifice dont la splendeur reflète toute la solennité qu'il incarne ; le palais présidentiel est la résidence officielle du président de la République, ainsi que l'aéroport international dont la piste d'une portée de 3000 mètres, a vu atterrir de grands aéronefs.

Toutes ces infrastructures innovantes ont été



conçues dans le respect de la planification d'un schéma directeur à l'époque qui valorisait le patrimoine paysager moderne obéissant à la vision futuriste du président Félix H. Boigny qui en était le maître d'oeuvre.

Malheureusement, le désordre urbain s'est établi et a atteint des proportions alarmantes, exacerbé par des lotissements sauvages et des occupations anarchiques des espaces qui mettent en péril le développement harmonieux du territoire du district de Yamoussoukro.

C'est pour freiner ce phénomène que le gouvernement a approuvé, le 06 décembre 2023, un projet de révision du schéma directeur d'urbanisme de Yamoussoukro, entrepris par le ministère de la Construction, du Logement et de l'Urbanisme.

Cet outil de planification urbaine vient apporter une réponse aux dysfonctionnements multiformes, notamment fonciers, observés dans l'application du précédent schéma directeur.

Ainsi, l'élaboration du nouveau Schéma Directeur d'Urbanisme (SDU) a dû prendre en compte la mise en place d'une vision ambitieuse et harmonieuse du devenir de la ville.

### **ÉPICENTRE DE LA RESTAURATION, DE L'INNOVATION ET DE LA REALISATION DE GRANDS PROJETS**

Cette vision est essentiellement basée sur la mise en valeur du patrimoine architectural et paysager existant et l'amélioration de son attractivité à l'échelle nationale et continentale. Sous la houlette du Ministre Gouverneur **M. Augustin Thiam**, en bonne intelligence avec toutes les autorités administratives, politiques et coutumières du district, Yamoussoukro veut garder le cap et continuer à valoriser son modèle de ville non seulement contemporaine, mais aussi futuriste.

Ces plans d'urbanisme vont s'articuler autour des zones d'extension, dans l'optique de faire de Yamoussoukro l'épicentre de la restauration, de l'innovation et de la réalisation de grands projets.



**M. Augustin Thiam**

*Ministre Gouverneur du district autonome de Yamoussoukro*

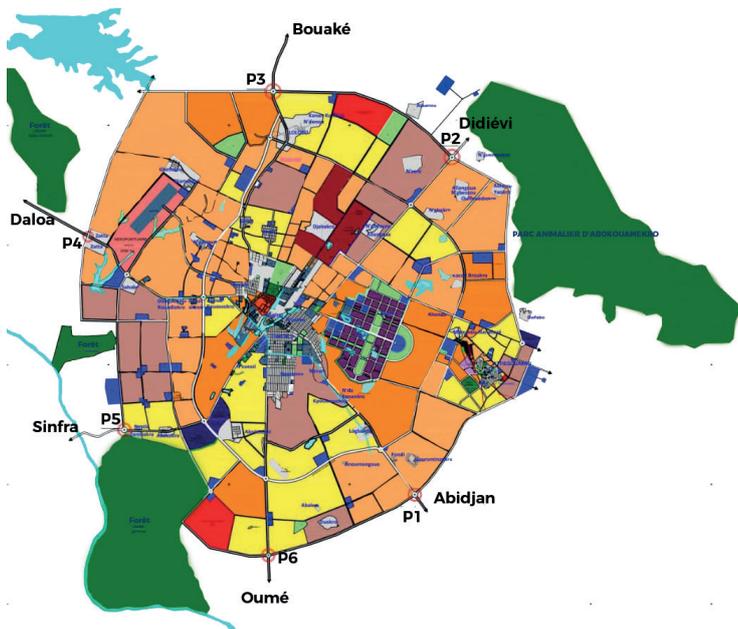
Ainsi, outre les infrastructures socio-économiques, les zones d'habitat et les pôles aménagés existants, le schéma directeur d'urbanisme de Yamoussoukro va générer de grandes zones de développement. Le secteur de l'habitat va être renforcé. Il y aura du modèle haut standing, du moyen standing et de l'habitat évolutif.

Au nombre de grands projets, il est à noter dans le nouveau schéma directeur d'urbanisme de Yamoussoukro la création de :

- **Zones de loisirs et de tourisme**
- **Zones économiques**
- **Zones administratives locales**
- **Zones culturelles et universitaires**
- **Zone administrative et politique**
- **Zone polytechnique**
- **Zone aéroportuaire**
- **Port sec**
- **Zone industrielle**



schéma directeur d'urbanisme de YAMOUSSOUKRO



LEGENDE	
<b>ZONE PROTÉGÉES</b>	
Forêt classée et Forêt sacrée	Forêt urbaine, Parcs et espace vert
<b>DÉTAILS TOPOGRAPHIQUES</b>	
Lac	
<b>ZONES D'HABITATS EXISTANTS</b>	
Lotissement & noyaux villageois	Equipements
Palais présidentiel	
<b>POLE AMENAGÉ EXISTANT</b>	
Zone Administrative et Politique (ZAP)	Zone Aéroportuaire (Aéroclité+Port sec)
Zone Polytechnique (INPHB+Technopole)	Zone industrielle
<b>ZONE D'HABITATS PROJÉTÉS</b>	
Habitat de Haut Standing	Habitat de Moyen Standing
Habitat Economique	Habitat Evolutif
Equipement projeté	
<b>ZONE D'ACTIVITÉS</b>	
ZAL-Zone Administrative Locale	Zone Culturel et Universitaire FNAM: Pôle National des Arts et Métiers
Zone de loisirs et de tourisme	
<b>VOIRIE &amp; AUTRES RESEAUX</b>	
Autoroute du nord	Voie projetée de 150m d'emprise
Nationale	Voie primaire projetée de 150m d'emprise
Voie triomphale	Voie secondaire projetée de 50m d'emprise
Voie secondaire	Voie secondaire projetée de 30m d'emprise
Voie tertiaire	Voie secondaire projetée de 20m d'emprise
Partir d'entrée dans le périmètre urbain (P1 à P5)	

Dans la réalisation de grands projets, il faut noter la réalisation d'infrastructures de grande utilité publique que sont :

- La Gare Routière internationale
- Un hôpital international
- Un service de transport urbain
- Un abattoir moderne
- Une caserne de sapeurs-pompiers

(voir encadré à la page 32)

## REDONNER À YAMOUSSOUKRO SON LUSTRE D'ANTAN

Le schéma directeur révisé de Yamoussoukro devrait permettre de redonner à la ville son lustre d'antan. Ce que les habitants de Yamoussoukro appellent de leur voeu.

« En mars dernier, le nouveau schéma directeur de Yamoussoukro a été remis officiellement aux autorités de Yamoussoukro. Il est prévu dans ce document la réalisation de nombreuses infrastructures qui permettront à la ville de Yamoussoukro de tenir son rang de capitale. Par exemple, l'ouverture de grandes écoles comme l'ENA, l'école judiciaire, la construction de logements, d'un grand marché, d'une gare routière digne d'une capitale... Ce schéma, s'il est mis à exécution, Yamoussoukro va montrer un visage encore plus rayonnant.» a dit M. Sylla Abdoulaye, directeur de

la construction et de l'urbanisme du district de Yamoussoukro.

Le premier adjoint qui nous a reçus en l'absence du maire de la commune était tout heureux de nous brandir ce document : « **Le schéma directeur conduit à l'organisation, à l'orientation et à l'extension de la ville. Il est réalisé tous les dix ans. Ce document va faire ressortir Yamoussoukro comme une ville organisée avec l'exigence de lotissements qui obéissent à la configuration du schéma directeur. Nous serons heureux de voir des opérations immobilières de grandes envergures investir Yamoussoukro à condition de respecter et de se fier au schéma** », dira-t-il.

Notons que Yamoussoukro, la capitale politique et administrative de la Côte d'Ivoire depuis mars 1983, a vu des localités situées dans le district autonome intégrer son périmètre d'urbanisation projeté du nouveau schéma directeur. Il s'agit de la ville satellite d'Attiégouakro qui constitue son prolongement dans sa partie est.

Il est bon de signaler, selon Baba Kouassi Yao Maurice, secrétaire général permanent de la chefferie traditionnelle de Yamoussoukro, que la ville tient son appellation de la reine Yamoussou qui dirigeait ce petit hameau qui comptait à peine 500 habitants en 1901. Cette bourgade a été créée par Nanan Kouassi N'Go, chef des Akouè, un sous-groupe de l'ethnie Baoulé.



## EQUIPEMENT EXISTANTS

### EQUIPEMENT MAJEURS

- 1 GOLF
- 2 HOTEL PRÉSIDENT
- 3 MAISON DU PARTI DU PDCI
- 4 FONDATION FHB
- 5 BASILIQUE ND DE LA PAIX ET L'HOPITAL MOSKATI
- 6 INP-HB

### EQUIPEMENT MAJEURS

- 7 OCPV
- 8 INSPECTION PRIMAIRE ET ANADER
- 9 OSP
- 10 GENDARMERIE
- 11 ANTENNE ONT
- 12 SOUS-PRÉFECTURE
- 13 COMMISSARIAT 1<sup>ER</sup> ARRONDISSEMENT
- 14 CNPS
- 15 DÉLÉGATION RÉGIONALE DES MINES
- 16 PRÉFECTURE
- 17 RÉSIDENCE DU PRÉFET
- 18 DISTRICT
- 19 RÉSIDENCE DU GOUVERNEUR DE DISTRICT
- 20 MAIRIE
- 21 CITÉ DES AGENTS DE LA MOTORAGRI
- 22 LBTP
- 23 TP
- 24 GARE TP
- 25 GARAGE MAIRIE
- 26 LYCÉE FRANÇAIS
- 27 LYCÉE MAMIE ADJOUA
- 28 GROUPEMENT DE SAPEURS POMPIERS MILITAIRES
- 29 ÉGLISE ROYALE
- 30 PETIT MARCHÉ
- 31 ÉGLISE PROTESTANTE
- 32 ÉCOLE PRIMAIRE
- 33 GARE ROUTIÈRE
- 34 CEMA
- 35 IVOSEP
- 36 CIMETIÈRE
- 37 LYCÉE SCIENTIFIQUE
- 38 LYCÉE MOCTE 1&2
- 39 ÉGLISE CATHOLIQUE
- 40 FOYER POLYVALENT
- 41 COLLÈGE KIWI
- 42 FORÊT URBAINE / PARCS / ESPACE VERT
- 43 CENTRE DE SANTÉ
- 44 GRANDE MOSQUÉE
- 45 CAISSE DE PÉRÉQUATION
- 46 CASERNE DES SAPEURS POMPIERS
- 47 BNETD
- 48 CENTRE SOCIAL
- 49 MARCHÉ
- 50 CENTRE HOSPITALIER RÉGIONAL (CHR)
- 51 INSTITUT D'HYGIÈNE
- 52 GARDE RÉPUBLICAINE
- 53 CENTRE DE FORMATION PROFESSIONNELLE
- 54 COLLÈGE KONAN

- 55 STADE
- 56 ÉCOLE CORANIQUE
- 57 COLLÈGE PÉDAGOGIQUE
- 58 ÉTABLISSEMENT PRIVÉ DE FORMATION
- 59 CAFOP
- 60 INSTITUT NATIONAL DE FORMATION JUDICIAIRE (INFJ)
- 61 COLLÈGE BAD
- 62 VILLAGE SOS
- 63 FORÊT DE GUIGLO

## EQUIPEMENT PROJÉTÉS

### EQUIPEMENT MAJEURS

- 64 MAISON DE LA CULTURE
- 65 LÉGION DE GENDARMERIE
- 66 ÉQUIPEMENT DE SÉCURITÉ
- 67 RESERVE POUR ÉQUIPEMENTS
- 68 PRÉFECTURE DE POLICE
- 69 RESERVE ADMINISTRATIVE
- 70 COMPLEXE OLYMPIQUE
- 71 HÔTEL DU COMPLEXE OLYMPIQUE
- 72 AIRE DE STATIONNEMENT POIDS LOURDS
- 73 COLLÈGE
- 74 LYCÉE
- 75 ABATTOIR + PARC À BÉTAILS
- 76 EAUX ET FORÊT
- 77 ÉQUIPEMENTS SANITAIRES
- 78 COMMISSARIAT
- 79 MARCHÉ
- 80 ÉCOLE DE POLICE
- 81 CENTRE COMMERCIAL
- 82 CENTRE DE TRANSFERTS DE DÉCHETS
- 83 CENTRE D'ENFOUISSEMENT TECHNIQUE
- 84 CENTRE ARTISANAL
- 85 MARCHÉ DE GROS
- 86 PARC D'ATTRACTION
- 87 PARC D'EXPOSITION
- 88 COMPLEXE SPORTIF
- 89 CENTRE DE SANTÉ
- 90 CENTRE HOSPITALIER
- 91 HYPPODROME
- 92 MEDIATECH
- 93 CIMETIÈRE MUNICIPAL
- 94 ESPACE POLYVALENT
- 95 PORT SEC
- 96 CASSE À VÉHICULES
- 97 ESPACE SOCIO-CULTUREL
- 98 INSTITUT D'HYGIÈNE
- 99 STATION DE TRAITEMENT DE BOUES DE VIDANGE
- 100 HOPITAL INTERNATIONAL
- 101 LYCÉE TECHNIQUE ET PROFESSIONNEL
- 102 COMPLEXE ROUTIER
- 103 CENTRE DE FORMATION PROFESSIONNELLE
- 104 HOPITAL GÉNÉRAL
- 105 FERME AGRICOLE
- 106 AGRICULTURE PERI-URBAINE
- 107 GARDE RÉPUBLICAINE
- 108 ÉTAT MAJOR DES ARMÉES
- 109 ÉCOLE NATIONALE D'ADMINISTRATION (ENA)

*la réalisation d'infrastructures de grande utilité à Yamoussoukro*

**ANGE IGNACE ADJÉ**



# Le Schéma Directeur d'Urbanisme du Grand Yamoussoukro (SDUGY), incluant la commune d'Attiegouakro.

## Quel est l'objectif ?

Le SDUGY est un outil incontournable de planification urbaine. Approuvé par Décret N°2023-952 du 06 décembre 2023, le SDUGY vise à promouvoir un développement durable et harmonieux de la capitale politique.



NOUS SOMMES À VOTRE ÉCOUTE



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

DÉNONCEZ  
TOUTE CONSTRUCTION  
ANARCHIQUE

EN ENVOYANT

IMAGES ET LOCALISATION  
AU NUMÉRO WHATSAPP SUIVANT

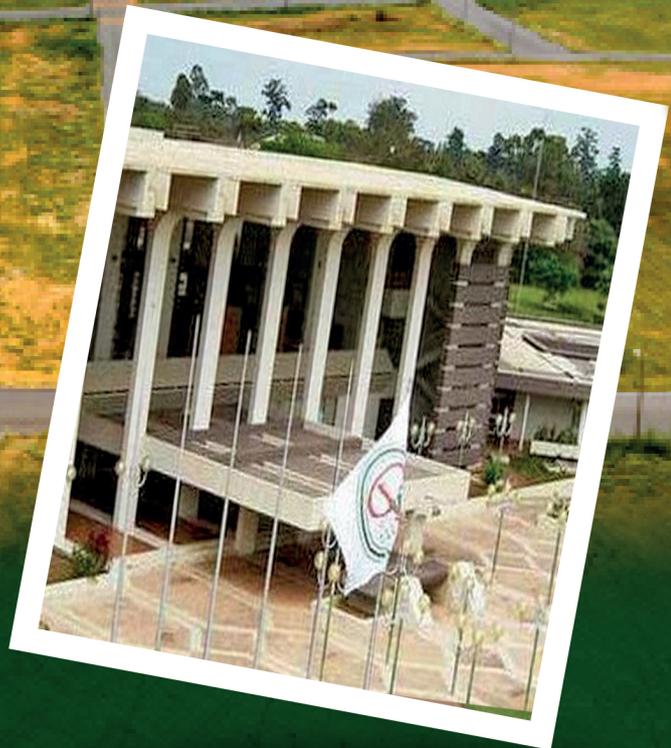
07 89 04 87 36



# YAMOUSSOUKRO

## LA FUTURE CAPITALE

Des sites aménagés dans  
des zones stratégiques



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



[www.afrikimmo.ci](http://www.afrikimmo.ci)



[info@afrikimmo.ci](mailto:info@afrikimmo.ci)

## ADJACOUTIE

### UN HAVRE DANS LA CHATOYANTE CITÉ BALNÉAIRE DE JACQUEVILLE



fête culturelle

**Des 23 villages que compte Jacqueline (ville située à une soixantaine de kilomètres d'Abidjan au Sud de la Côte d'Ivoire), il se trouve un dont l'on ne parle pas très souvent : ADJACOUTIE.**

**Et pourtant...**

Dans le District des Lagunes, précisément dans la région des Grands-Ponts, se trouve Jacqueville. Une localité chatoyante située à l'Ouest de la capitale économique ivoirienne, Abidjan, que l'on rallie à tour de volant, après avoir ravalé un peu plus d'une heure de temps durant, le magnifique paysage qu'offre ce trajet.

Antérieurement enclavée, car séparée des localités environnantes par la lagune Ebrié, Jacqueville est aujourd'hui une cité balnéaire très prisée. Ce, en raison de la construction du **pont**

### Philippe Yacé, inauguré le 25 mars 2015.

En plus du pont Yacé, la voie Y4, voie de contournement de la capitale abidjanaise, va desservir Jacqueville au travers d'un pont à partir de vridi et d'un autre pont à partir de Songon.

Faisant partie du grand Abidjan, Jacqueville sera donc très accessible à partir de n'importe quelle commune d'Abidjan, la mettant au coeur des destinations balnéaires les plus appréciées du moment.



le chef du village en chapeau noir et quelque membre de sa notabilité

## Populations et patrimoine culturel

Avec une population estimée à **49.694 habitants** en 2021, Jacqueville est majoritairement peuplée par les populations autochtones que sont les Alladjans, les Ahizis et les Avikams qui cohabitent en parfaite harmonie avec des populations allogènes venues des pays côtiers et du Nord de la Côte d'Ivoire.

Selon Wikipédia, site web d'information, Cette ville doit son nom au fait qu'elle est le premier lieu où le drapeau du Royaume-Uni, l'Union Jack, a été

la première fois planté, quand les Britanniques ont conquis le pays. Elle s'est développée comme un port négrier, puis port colonial français, mais est maintenant principalement un port de pêche et une station balnéaire.

Jacqueville dispose d'un riche patrimoine culturel avec des bâtisses coloniales que vous pouvez encore apercevoir par endroits au coeur de la cité balnéaire.

## Activités économiques

Jacqueville est avant tout, une terre de développement industriel, pétrolier et gazier, avec les récentes découvertes en or noir et gaz faites dans ses eaux et sous-sol.

Jacqueville est également une terre de développement agricole et halieutique où se cultivent le cacao, le café, l'hévéa, le palmier à huile, le manioc et surtout le coprah. En matière de ressources halieutiques, le département se singularise par la production et la commercialisation de mâchoirons et d'alevins.

La pêche est l'une des activités économiques principales des

populations de Jacqueville.

Depuis l'inauguration du pont Yacé et le démarrage de la voie Y4, Jacqueville est devenue une véritable destination urbanistique, donnant lieu à de nombreux projets de développement économique.

Parlant de projets, Il est important de noter que le tourisme balnéaire tient une place de choix et permet un développement des activités économiques de toute la région.

Il encourage et facilite l'entrepreneuriat, développe les activités de plaisance, de nautisme, l'essor des croisières maritimes ou encore des locations de ba-

teaux, de régates, d'excursions...

Avec un patrimoine hôtelier très limité mais en pleine croissance, Jacqueville offre un énorme potentiel d'investissement de tout genre à savoir : hôtellerie, restauration, résidences, activités touristiques et autres.

Aujourd'hui, Jacqueville présente un véritable atout de développement et d'attraction de toutes sortes. Vous avez dit attraction ? Eh oui, les villages lacustres de Jacqueville sont aujourd'hui des lieux de grande convoitise ! Et Adjacoutie n'est pas en reste.

## Focus sur ADJACOUTIÉ

Petit village balnéaire, Adjacoutie est situé à 15 km du centre de Jacqueville. Véritable trésor, c'est un merveilleux site paradisiaque situé entre la mer et la lagune dont le charme est rehaussé par un paysage à couper le souffle. Avec à sa tête le chef SONGAHI Ponge Sylvain, ce paisible village augure d'une destination de rêve. Et donne des idées de grands projets qui pourraient offrir toutes les commodités d'une destination de tourisme époustoufflant.

Avec un emplacement privilégié sur l'axe Jacqueville - Toukouzou Hozalem, Adjacoutié offre l'un des plus beaux panoramas de repos, de découverte de la vie insulaire ou encore de la dégustation de mets typiques aladjans.

Cet axe reliant la ville de Jacqueville au village de Toukouzou Hozalem, village natal du prophète Papa Nouveau, est prévu en bitumage et débouche sur l'axe de la côtière, prolongeant ainsi le riche patrimoine paysager et culturel de la destination Jacqueville.

Hospitalité, paix, rêve : voici en quelques mots ce qui caractérise Adjacoutie. Ce petit paradis terrestre entre mer et lagune désormais à retenir.



village d'ADJACOUTIE

**JEAN-MARC TONGA**

# Un cadre de vie agréable à **Jacqueville**



## SITE PARADISIAQUE

Une presqu'île située à  
10 Km du centre ville

- Allant de la mer à la lagune
- Livré avec viabilisation



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



[www.afrikimmo.ci](http://www.afrikimmo.ci)



[info@afrikimmo.ci](mailto:info@afrikimmo.ci)

## L'IMPORTANCE DE L'ACD DANS LE DOMAINE DU FONCIER

**Notre contribution dans ce numéro portera sur la valeur juridique de l'Arrêté de Concession Définitive (ACD), communément considéré comme un acte inattaquable. Il s'agira de savoir si l'on peut exercer un recours contre l'ACD.**

**En d'autres termes, quelle est la valeur juridique de l'Arrêté de Concession Définitive (ACD) (I) et existe-t-il un recours contre l'Arrêté de Concession Définitive (ACD) (II)**



par Me **DJÉJÉ ANGE PATRICE**  
Agent d'Affaires Judiciaires



## I - Quelle est la valeur juridique de l'Arrêté de Concession Définitive (ACD)

L'Arrêté de Concession Définitive (ACD) est le seul et unique acte qui confère la propriété sur le domaine foncier urbain.

Le titre foncier était avant 2013, le document par excellence qui conférait à un propriétaire terrien la pleine propriété. De 2013 à ce jour, l'Arrêté de Concession Définitive (ACD) est le titre de pleine propriété définitive. Il est désormais le titre de propriété par excellence car étant définitif et inattaquable. Il confère

à son détenteur un droit inaliénable de jouir de son terrain, et une propriété pleine et entière de son bien.

Il est important de signaler que l'ACD est délivré dans l'espace urbain sur les terrains issus de lotissements approuvés ou non. L'Arrêté de Concession Définitive est délivré par le Ministre chargé de la Construction et de l'Urbanisme dans le District Autonome d'Abidjan.

Pour les terrains situés en dehors du District Autonome d'Abi-

djan, L'Arrêté de Concession Définitive est pris par le Préfet, sur délégation de pouvoir du Ministre chargé de la Construction et de l'Urbanisme.

Etant donné qu'il est désormais le titre de propriété définitif et inattaquable, quel est le sort d'un tel acte comportant une irrégularité dans sa procédure d'établissement. En d'autres termes, un tel acte comportant une irrégularité dans sa procédure d'établissement peut-il être attaqué ?

## II- Quel recours existe-t-il contre l'Arrêté de Concession Définitive (ACD)

En tant qu'acte administratif, L'Arrêté de Concession Définitive peut être annulé par le juge administratif, pour irrégularité de la procédure d'établissement (Ch Adm. Cour Sup. 22 mars 2017).

Toute personne qui justifie d'un intérêt pour agir peut demander au juge administratif l'annulation de l'Arrêté de Concession Définitive pour irrégularité de la procédure d'établissement, dans les deux mois qui suivent sa publication.

La justice administrative est rendue par toutes les juridictions, notamment tribunaux de Première Instance, Cour d'Appel et Cour Suprême. La Chambre Administrative de la Cour

Suprême devenue aujourd'hui Conseil d'Etat est cependant le juge exclusif du recours pour excès de pouvoir.

Ce recours porté devant le juge administratif, est dirigé contre l'ACD qui a été pris soit par le ministre, soit par le préfet.

Après un jugement rendu par le tribunal administratif devant lequel, une personne a attaqué un ACD, Ce sont les cours administratives d'appel qui sont les juges d'appel des tribunaux administratifs.

Le requérant doit saisir la cour administrative d'appel dans le ressort de laquelle est situé le tribunal administratif dont il conteste le jugement.



## DÉGUERPISSEMENT EN CÔTE-D'IVOIRE:

### À QUI LA FAUTE ?

*Principal sujet qui alimente l'actualité depuis plusieurs semaines en Côte d'Ivoire, les opérations de déguerpissement lancées à Abidjan par le District autonome fait débat. Face à cette situation, nous avons interrogé des Ivoiriens qui n'ont pas hésité à se prononcer sur cette question brûlante.*





**«La faute nous  
incombe à nous tous»**

Les déguerpissements résultent de divers facteurs tels que des problèmes fonciers, des politiques gouvernementales, des conflits d'intérêts. Il est important d'examiner attentivement les circonstances. Pour mieux comprendre les responsabilités et les implications dans le cas de la Côte d'Ivoire, les responsabilités sont partagées. D'abord, nous avons les gouvernements successifs qui ont laissé proliférer les constructions anarchiques et dans des zones dangereuses. Secondo, nous avons les populations elles-mêmes qui, malgré les risques dont elles sont conscientes, ont décidé de s'installer dans ces zones-là. Enfin, il y a le facteur pauvreté. Les gens n'ont pas les moyens de se loger décemment. En résumé nous dirons que la faute nous incombe à nous tous pour négligence.

**Pouegnan Obed**  
(Opérateur culturel)



**«C'est la faute au  
développement qui  
s'impose»**

Pour moi, la question est de savoir si ces déguerpissements étaient nécessaires ou pas. Je dirai que ceci était une urgence. Qui l'a fait? et pourquoi il l'a fait n'est pas le plus important. Mais est-ce que cela était vraiment nécessaire ? Sincèrement, je crois qu'il était plus qu'urgent que ces déguerpissements se fassent. Quand nous recevions par exemple des parents qui venaient de l'Europe ou des USA, il était très difficile d'assumer le désordre à certains endroits de la ville. Je salue avec les mains et les pieds les actions du Président et toute son équipe. Je ne suis pas de son parti, mais il faut reconnaître qu'il travaille. Il n'est pas dans les complaisances, les discours inutiles, mais plutôt dans le concret. Et l'on constate que les choses bougent et avancent. Il était plus qu'urgent que ces opérations de déguerpissement se fassent. C'est le développement qui s'impose cela.

**Lorgn Estelle**  
(Entrepreneure)



**«Si nous devons situer les  
responsabilités...»**

Pour la question du déguerpissement en Côte d'Ivoire, si nous devons situer les responsabilités, je dirai que le ministère de la Construction en est le premier responsable. Cela, parce qu'avant toute construction, ce ministère a un droit de contrôle. Alors, si ledit ministère constate qu'un lot est sur un terrain à risque par exemple, on n'autorise pas de construction sur ce site. Mais, disons-le tout net, sous nos cieux, avec certaines pratiques tout est possible. Et lorsque le gouvernement décide d'assainir le pays, c'est la population qui en pati. Il y a aussi des bailleurs véreux qui, bien que dédommagés avant tout déguerpissement, s'entêtent à louer leur bâtiment à de pauvres innocents qui se retrouvent par la suite dans la rue. C'est déplorable.

**Chimène Koumi**  
(Communicatrice)



**«Les autorités sont à féliciter et à encourager»**

Déguerpissement? Je trouve ce terme un peu trop fort. C'est comme si l'on chassait une personne de son territoire sans raison valable alors que cela est fait pour protéger la vie des populations. Le gouvernement mène ces actions

pour éviter qu'on pleure des morts à chaque saison de pluie. Je préfère l'expression

embellissement de la ville d'Abidjan d'une part et d'autre part rehaussement de la vie sociale des Abidjanais. Cette opération a mis du retard à s'exécuter et certains citoyens ont élu domicile dans ces endroits à risque au péril de leur vie et celle de leurs familles. Cela, sous le regard tacite de l'Etat ou le silence des autorités chargées de la question. Faut-il partager les responsabilités entre l'Etat et les citoyens ? Sans vouloir défendre l'Etat, certains citoyens ont souvent abusé du côté providentiel de l'Etat et se font passer aujourd'hui pour les victimes. Les autorités sont donc à féliciter et à encourager dans cette lancée. Nous espérons juste un bon suivi pour que Abidjan puisse avoir une belle allure.

**Al Houssein Gbané** (Entrepreneur et président d'ONG)



**«Si nous devons situer les responsabilités...»**

Depuis un bon moment, le constat est clair, le District d'Abidjan est en train d'assainir ses communes et cela suscite des grincements de dents chez les populations en général, et en particulier les habitants des zones concernées. Les

habitants, peut-être qu'ils ne le savent pas tous, mais ils mettent leurs vies en danger en vivant dans ces quartiers insalubres, sous les emprises. Ces habitations n'étaient pas reluisantes pour la capitale abidjanaise. Il était important que l'Etat prenne ses responsabilités pour les déguerpir. Si ces personnes ont été informées et dédommagées, je ne pense pas que la faute revienne à l'Etat.

**Michèle Koffi** (Enseignante)



**«La faute est à la nature»**

L'Etat, chaque année, assiste impuissant dans les mêmes périodes, à la perte de nombreuses vies humaines dans des glissements de terrain des suites de pluies diluviennes. Quand l'Etat décide de prendre ses responsabilités à travers ses organes régaliens, entre autres le District autonome d'Abidjan, il se trouve parfois que c'est sans mesure d'accompagnement. Cela constitue un grand désarroi pour des milliers de familles et ménages impactés. Quelles que soient les dispositions que prendra l'Etat, une opération de sauvegarde des vies dans ce contexte ne peut se faire sans effets collatéraux. À la question de savoir à qui la faute, je peux répondre que la faute est à la nature.

**Évariste Yao Bouassa**

(Opérateur économique)

Jean-Marc TONGA



**CZAR**  
Consulting

# CZAR CONSULTING

## CABINET DE CONSULTANCE EN



*organisation et  
Stratégie d'entreprise*



*Management*



*Médiation*



*Formation et Coaching en  
tous genres et dans toutes  
les fonctions de l'entreprise*



(+225) 07 07 01 48 21  
(+225) 07 79 34 59 91



Cocody Angre 7e tranche,  
rue 125, villa No 1780



cesar.alou@czarconsulting.org

**L'ARCHITECTURE :  
PILIER CENTRAL DE  
LA CONSTRUCTION**



## I- NOTIONS ET GÉNÉRALITÉS SUR LE MÉTIER D'ARCHITECTE

Tirant sa source depuis les civilisations antiques, l'architecture a survécu au temps. C'est une discipline vaste et complexe qui comprend de nombreuses subdivisions ou spécialisations qui respectent des règles de construction empiriques ou scientifiques, ainsi que des concepts esthétiques, classiques ou nouveaux.

L'on peut donc classer les architectes dans les bâtiments commerciaux, les bâtiments résidentiels ou encore dans l'architecture d'urbanisme [aménagement des espaces de ville, la construction de ponts ou de tunnels...]. D'autres se consacrent aux domaines du design paysager ou intérieur...

Chacune d'entre elles opère dans un domaine de compétence spécifique.

Voici définies quelques-unes :

- **L'architecture commerciale** consiste à travailler sur les projets de construction d'entreprises, de boutiques et de bureaux. Elle tient compte des besoins spécifiques du client, tels que la fonctionnalité, la circulation des marchandises, l'esthétique ...

- **L'architecture résidentielle** conçoit des maisons individuelles, des appartements, des duplex, des triplex, des dépendances et d'autres types de logements à usage d'habitation...

- **L'architecture environnementale** vise à construire des bâtiments économiques



architecture urbaine

en énergie et parfois même auto-suffisants en énergie. Elle peut également intervenir après une catastrophe naturelle pour reconstruire des bâtiments et des infrastructures.

- **L'architecture urbaine** travaille sur la conception des espaces publics tels que les parcs, les places publiques, le centre-ville et plus globalement tous types de structures publiques.

- **L'architecture paysagère** concerne l'aménagement des espaces extérieurs. Elle peut prendre diverses formes, allant du design urbain à la gestion des espaces naturels (parcs, jardins, espaces extérieurs). Les architectes paysagistes ont pour mission de concevoir des espaces extérieurs agréables et fonctionnels.

- **L'architecture d'intérieur** réalise l'aménagement intérieur et la conception de l'espace

principalement dans un cadre résidentiel mais également professionnel. Les architectes d'intérieurs travaillent pour créer des espaces intérieurs accueillants, confortables et fonctionnels.

## II- LES DIFFÉRENTES PHASES DE GESTION D'UN PROJET D'ARCHITECTURE

La gestion d'un projet d'architecture comprend plusieurs phases complexes et met à contribution plusieurs intervenants.

On peut catégoriser ces phases en quatre grands groupes décrits ci-dessous :

### 1- La phase d'avant-projet

Cette phase va débuter par la rencontre avec un architecte qui va dans un premier temps réaliser une étude de faisabilité et d'esquisse qui va permettre au travers des informations recueillies, de donner au client une idée de ce à quoi va ressembler



la construction future, en tenant compte des contraintes techniques, financières et des besoins exprimés.

L'architecte va ensuite regrouper toutes les informations recueillies, les plans et les documents techniques afin de constituer un dossier de demande de permis de construire.

## 2- La phase de conception

Après réalisation des études et obtention du permis de construire, la phase suivante du projet consiste en la conception technique, c'est-à-dire à la réalisation de tous les plans détaillés de tous les niveaux, les élévations, les façades, les coupes et perspectives.

## 3- La phase de planification

Les études d'exécution à produire auront pour objet la réalisation technique du projet. Cela permettra de dresser les plans d'exécution aux échelles appropriées, les notes de calcul et les spécifications d'usage pour le chantier permettent l'exécution des travaux par les différents entrepreneurs.

Le maître d'ouvrage peut éventuellement ici charger l'architecte, assisté de spécialistes, de réaliser les plans d'exécution et devis quantitatifs détaillés.

## 4- La phase de sélection des entreprises de construction

Cette phase consiste à sélectionner par appel d'offre ou sélection directe, le ou les entreprises

qui vont réaliser les différentes constructions.

## 5- La phase de gestion du chantier

L'architecte prépare d'abord la mise en oeuvre du chantier puis organise la participation des différents intervenants pour s'assurer du respect des règles de l'art, des engagements de toutes les parties prenantes et de la juste réalisation des plans dressés.

Le maître d'oeuvre intervient sur le chantier auprès des différentes entreprises pour assurer l'exécution conforme des différentes phases de la construction allant des terrassements au second-oeuvre en passant par le gros-oeuvre.

## 6- La phase de livraison des travaux

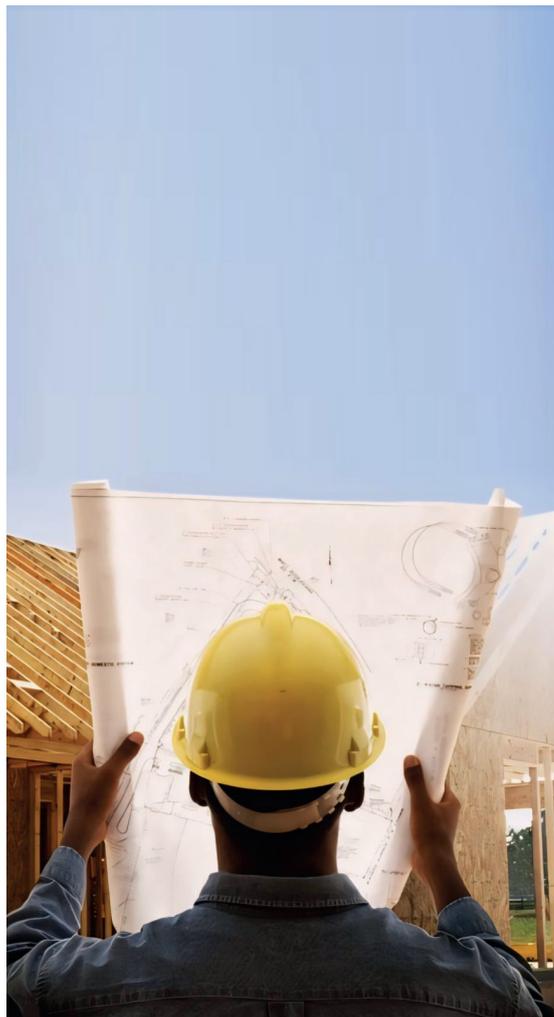
L'architecte contrôle l'ensemble des travaux réalisés jusque dans les moindres détails. Il peut également se charger du décompte général des factures des prestataires et solder les comptes de chantier.

L'architecte établit enfin une attestation d'achèvement des travaux et s'assure qu'elle correspond en tous points au permis de construire obtenu.

Pour finir une visite contradictoire est organisée avec la maîtrise d'oeuvre. À l'issue

de cette visite, si les deux parties sont d'accord, un procès-verbal de réception des travaux est dressé puis validé, assorti éventuellement d'une liste de réserves qui devront être levées par la suite.

Ce n'est qu'une fois les réserves levées que la réception définitive des travaux sera faite.



# POUR EN SAVOIR PLUS SUR NOS PRODUITS ET SERVICES

VISITEZ NOTRE SITE WEB



[www.innovstech.com](http://www.innovstech.com)



- ✓ Intégrateur de solutions
- ✓ Réseaux informatiques
- ✓ Télécom
- ✓ Vente d'équipements Multimédia

- ✓ Distributeur de solutions informatiques et réseaux
- ✓ Déploiement de caméras de vidéosurveillance
- ✓ Développement d'applications



+225 27 22 50 01 73  
+225 01 03 46 46 71

**INNOVS**  
TECH

# ◀ BUSINESS ▶

## STRATÉGIE



2ème partie

### **CONDUIRE L'ANALYSE STRATÉGIQUE DU MARCHÉ DANS UN SECTEUR D'ACTIVITÉ**





Dans une démarche d'analyse stratégique de marché, l'étude du secteur d'activité (par exemple le secteur de l'immobilier, de l'agro-industrie, de l'automobile, de l'élevage, de la grande distribution, etc), revient à analyser minutieusement certains critères que sont :

- la demande ;
- l'offre ;
- les groupes stratégiques ;
- l'intensité concurrentielle ;

## I- COMMENT PROCÉDER À UNE ANALYSE DE LA DEMANDE ?

L'analyse de la demande consiste à récolter des informations ou données, à les trier, à les segmenter et à les analyser.

L'analyse de la demande peut se faire offline ou online (formulaire de sondage, big data, etc)

Aujourd'hui avec l'avènement du Big data et de l'intelligence artificielle (IA), il est plus aisé de pousser une analyse de demande online.

Le processus d'analyse de la demande va nous permettre de déterminer :

- **La taille et la croissance de chaque segment de marché**
- **L'évaluation de la demande c'est-à-dire :**
  - o Sa Stabilité (la demande est-elle saisonnière ou a-t-elle un cycle de vie ?) ;
  - o L'influence de la démographie sur la demande ;
  - o L'influence du goût des acheteurs et de leur style de vie ;
  - o L'influence de la technologie ;
  - o La facilité d'apparition de produits substitués ;
  - o Les perspectives de nouvelles utilisations ou de création de nouveaux segments ou marché.
- **La nature et les caractéristiques de la demande:**
  - o Quels en sont les besoins et usages ?
  - o Le pouvoir d'achat de la clientèle ;

- o La concentration et la répartition des acheteurs par rapport au marché visé ;
- o Les motivations d'achat ;
- o La sensibilité de la demande par rapport au prix ;
- o La Fidélité et le niveau de recommandation des acheteurs ;
- o La fidélité et la fiabilité des canaux de distribution.

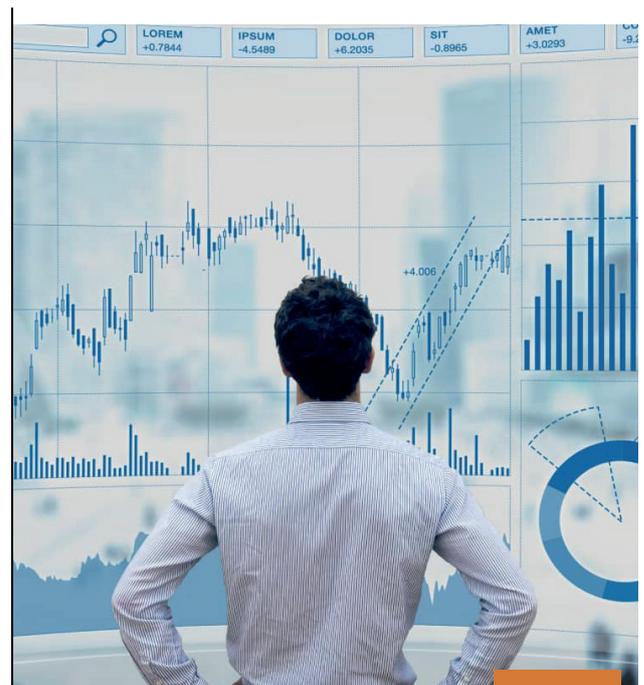
## II- L'ANALYSE DE L'OFFRE

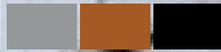
L'analyse de l'offre concerne l'offre de toutes les entreprises présentes dans un secteur d'activité donné. Il ne revient donc pas à étudier simplement l'offre unique d'une entreprise dans un secteur donné.

Cela revient donc à étudier la structure concurrentielle de toutes les entreprises présentes dans un secteur donné. Pour ce faire il faut pouvoir évaluer :

### - La capacité de l'industrie ou du secteur

- o L'industrie est-elle en sur capacité ou en sous capacité ?
- o Le secteur évolue-t-il très vite ?
- o Quels sont la nature et les coûts de développement du secteur ?





### - L'économie du secteur

- Existe-t-il des barrières à l'entrée du secteur ?  
Il revient ici de déterminer s'il existe des facteurs, lois, circonstances ou autres qui pourraient constituer un obstacle à l'entrée dans le secteur d'activité ; par exemple l'agrément et le coût des installations constituent des barrières à l'entrée dans le secteur des télécoms.  
Les effets d'expérience, les économies d'échelle, la mutation rapide du secteur, le facteur de différenciation, la réglementation, etc peuvent constituer des barrières à l'entrée d'un secteur.
- Existe-t-il des barrières à la sortie ?  
Il s'agit ici d'évaluer les coûts supportés quand on envisage quitter un secteur.  
Existe-t-il des actifs spécifiques difficilement cessibles ?
- Evaluer le degré de concentration du secteur (existe-t-il peu d'entreprises présentent dans ce secteur ?)

### - La structure des coûts

- Evaluer le coût d'achat et d'approvisionnement des matières premières ;
- Le coût de la main d'oeuvre ;
- Existe-t-il des économies d'échelle ?  
*Les économies d'échelle sont la relation entre le coût unitaire et les charges fixes qui s'étalent sur des volumes importants ( par exemple : Lorsque dans un secteur le niveau des charges fixes est très élevé, il s'impose une stratégie de volume important afin de réduire le niveau des charges fixes unitaires)*
- Existe-t-il des effets d'expérience ?  
*Les effets d'expérience correspondent à la réduction des coûts unitaires liés à l'apprentissage ou à l'accumulation d'expériences.*

On pourrait également dans le cadre de l'analyse de l'offre étudier :

### - Les canaux de distribution et leurs caractéristiques

### - La technologie et la maturité de l'industrie

### - Les besoins financiers et mode de financement de l'industrie

### III- LES GROUPES STRATÉGIQUES

Il s'agit ici dans le secteur d'activité en étude de classer les entreprises dudit secteur par niveau de rapprochement. Identifier celles qui ont opter pour les mêmes choix stratégiques.

Cette classification nous permettra d'identifier celles dont nous sommes directement concurrentes ou non.

L'identification des groupes stratégiques consistera donc à évaluer :

- **La dimension commerciale, financière et organisationnelle de chaque entreprise du secteur**
- **La vision de la concurrence sur son marché**
- **L'organigramme, les prises de décision et la répartition du pouvoir** (nature organisationnelle, système de décision, attitude face au risque, système de contrôle et d'évaluation, etc )
- **Les objectifs poursuivis par la concurrence à court, moyen et long terme**
- **La stratégie** (économie d'échelle, différenciation, etc)

Il serait dans certains cas pour une meilleure analyse stratégique d'épier la concurrence et plusieurs techniques existent pour le faire. Certaines sont éthiques et d'autres non.

On peut citer entre autres :

- Les tests des produits concurrents
- Les remontées d'informations des vendeurs et acheteurs
- L'analyse des commentaires des clients perdus
- La presse professionnelle
- Les sites internet et forums
- L'infiltration (faux recrutements, faux clients)
- L'achat d'informations
- L'analyse des poubelles des concurrents
- Le piratage de données
- etc





## IV- L'INTENSITÉ CONCURRENTIELLE

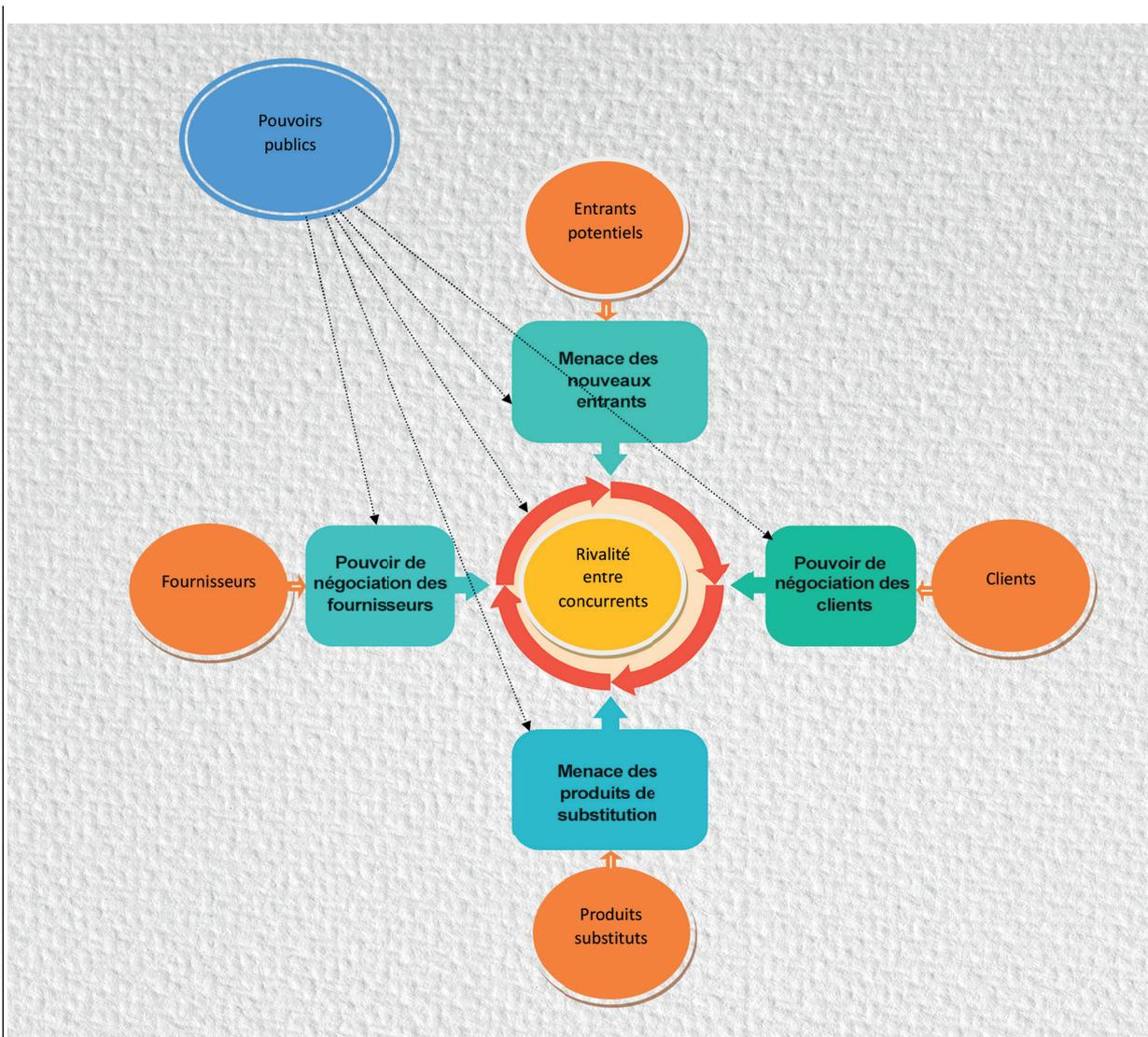
Nous allons utiliser le modèle de Porter pour l'étude de l'intensité concurrentielle dans un secteur donné.

Ce modèle est caractérisé par 5+1 forces appelées forces de Porter que ce sont :

- la concurrence interne du secteur ;
- le pouvoir de négociation des clients ;

- le pouvoir de négociation des fournisseurs ;
- les menaces des nouveaux entrants ;
- les menaces des produits ou services substitués ;
- l'influence des pouvoirs publics ;

Nous allons illustrer l'ensemble des forces de Porter par un diagramme.



### La rentabilité d'un secteur, la force de l'intensité concurrentielle.

Dans la prochaine édition, nous allons faire un gros plan sur des outils assez pratiques pour l'analyse interne d'une structure.

**Martial N'DJOLÉ**  
(Exécutive MBA)  
Expert consultant en Business Stratégie



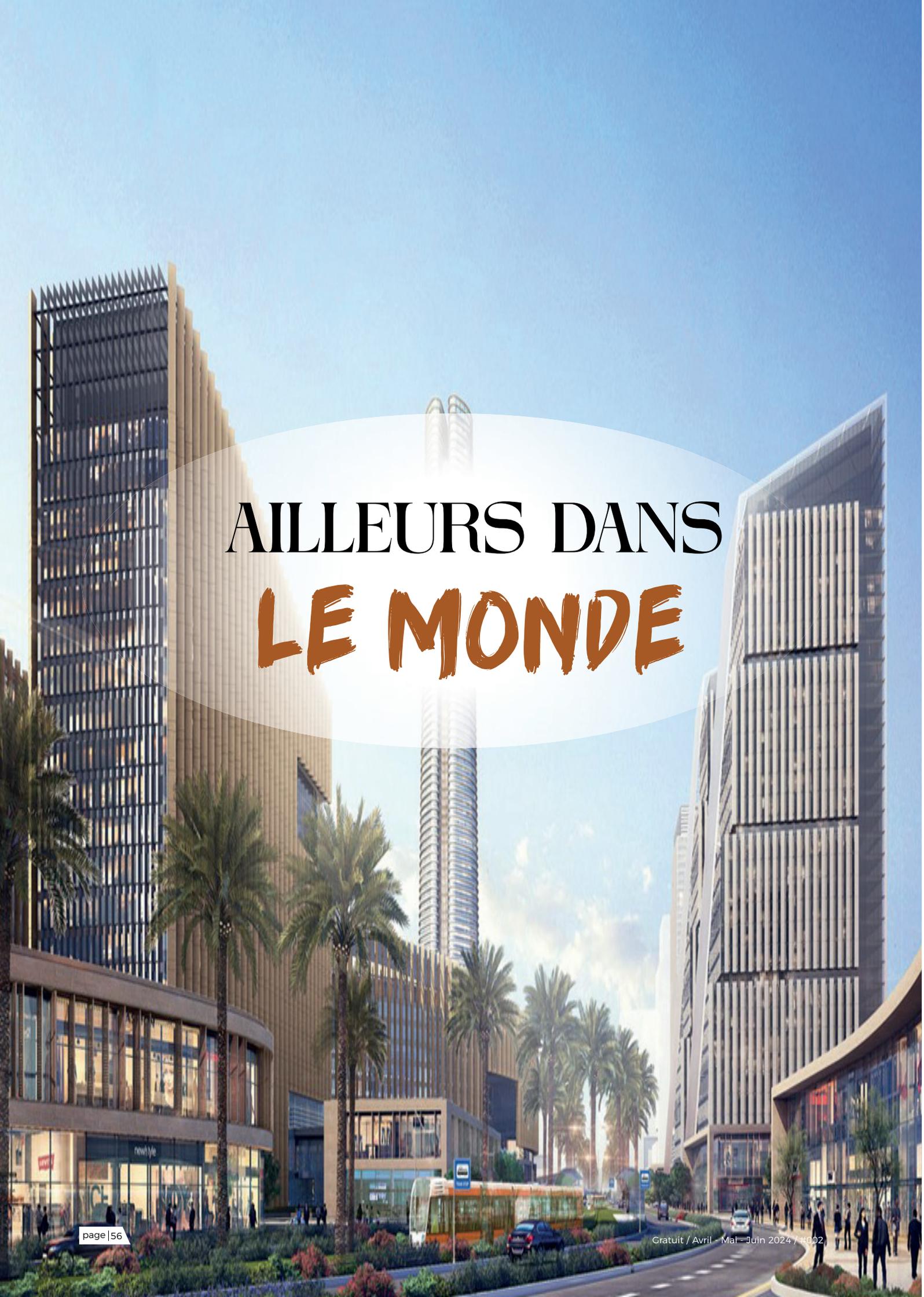
Assurance Habitation\*

A close-up photograph of a person's hands, one light-skinned and one dark-skinned, gently holding a small, white miniature house model. The house has a grey roof, a chimney, and several windows with blue panes. Two large red triangles are overlaid on the image, one pointing towards the house and the other pointing away from it.

**“Mon Habitation  
est protégée...”**

WhatsApp : 00225 07 68 900 000

Pour plus d'informations contactez AXA Côte d'Ivoire au : 00225 27 20 318 888

An aerial view of a modern city street. The street is lined with tall, modern buildings featuring vertical slats. Palm trees are planted along the sidewalks. A tram is visible on the road. The sky is clear and blue. The text "AILLEURS DANS LE MONDE" is overlaid on the image in a white oval.

# AILLEURS DANS LE MONDE

# EGYPTE,

## LA NOUVELLE CAPITALE

L'Égypte pour faire face au défi démographique dû à l'insuffisance de ses terres, s'est lancée, depuis son indépendance, dans un projet de construction de villes nouvelles. Ainsi, depuis lors, de nombreuses actions ont été menées dans ce sens.

S'inscrivant fortement dans ce projet, le Président actuel, Abdel Fattah Al-Sissi, dès son arrivée au pouvoir va s'investir dans la construction d'une nouvelle capitale administrative.

La nouvelle capitale administrative égyptienne, également appelée Wedian ou Al-Masa, est en construction depuis 2016. Elle est destinée à devenir la capitale de l'Égypte, remplaçant ainsi Le Caire. Situé à cinquante kilomètres à l'est du Caire, en plein désert, ce projet vise à désengorger la métropole nilote, qui fait face à une expansion démographique et économique que les infrastructures actuelles peinent à suivre.

D'une capacité d'environ 6 millions d'habitants,

cette nouvelle capitale devrait devenir une cité-satellite de la capitale actuelle, s'ajoutant ainsi aux quatre autres villes satellites déjà existantes autour du Caire. Le maréchal-président Abdel Fattah Al-Sissi, qui rêve d'un « nouveau Dubaï » en a fait sa priorité majeure et a conduit les autorités égyptiennes à s'inspirer de ce modèle ; d'où le nom de nouveau Dubaï qui même s'il n'est pas encore achevé voit de nombreuses installations déjà sorties de terre.

C'est un projet ambitieux qui bien que suscitant un certain enthousiasme en Égypte, fait également l'objet de nombreuses critiques, notamment en ce qui concerne son financement. En effet, l'envergure du projet ou plus précisément le caractère titanesque du chantier a fait couler beaucoup d'encre depuis son lancement. Au total, il devra coûter 60 milliards de dollars et s'étendre sur une superficie de 750km<sup>2</sup>.



marquette de la nouvelle capitale



### La folie des grandeurs de l'Égypte

La démesure est un adjectif qui correspond parfaitement à cette nouvelle capitale tant elle bat tous les records sur le continent africain. L'**Iconic Tower** est la pièce maîtresse de la ville, du haut de ses 77 étages et 394 mètres de haut, elle sera la plus haute tour du continent africain. Sous la forme d'un obélisque, elle trône au milieu du tout nouveau quartier des affaires. Son inauguration est prévue pour l'année 2024.

Sissy-city ne s'inspire pas seulement de Dubaï, mais aussi des Etats-Unis et plus précisément du pentagone. Bien évidemment, l'Égypte voit plus grand avec l'octogone, son nouveau quartier de défense. Le pouvoir politique est aussi présent dans la nouvelle capitale avec un immense palais présidentiel, un parlement et pas moins de 35 bâtiments pour les différents ministères, tous les édifices plus grands les uns que les autres.

### Ambitions olympiques pour l'Égypte

La culture est aussi à l'honneur dans cette capitale fraîchement sortie de terre. Une bibliothèque avec près de 5 millions de livres et un opéra tout de marbre vêtu sont en construction. Mais, l'un des axes majeurs de ce projet pharaonique reste la cité olympique internationale de l'Égypte. Un véritable village dans la ville.

Ce village olympique dispose de tous les équipements pour accueillir des événements sportifs majeurs. Un tout nouveau stade de 80 000 places, un village olympique avec des logements pour accueillir les athlètes et plusieurs autres installations sportives diverses et variées. Avec de telles constructions, l'ambition olympique de l'Égypte est claire. Le pays souhaiterait devenir le premier du continent africain à accueillir les Jeux Olympiques à l'horizon 2036-2040.

L'emprise de la nouvelle capitale est de sept cents kilomètres carrés. L'ensemble est prévu pour accueillir environ six millions et demi d'habitants, répartis dans vingt-et-un district résidentiel, sur une échéance de vingt ans environ. La ville est prévue pour compter environ dix mille kilomètres de voies nouvelles, dont une part importante réservée à l'espace piétonnier. À l'achèvement,



Iconic Tower

1 750 000 emplois permanents sont prévus, ainsi que 663 infrastructures de santé, sept cents écoles maternelles et garderies, ainsi qu'un parc d'attraction de grandes dimensions, les hôtels de luxe, un nouvel aéroport, une tour de 345 mètres de haut.

Dans ce vaste projet de construction d'une nouvelle capitale, certaines bâtisses ont déjà été inaugurées notamment la cathédrale de la Nativité du Christ, bâtiment public et plus grande église du Moyen-Orient et la mosquée Al-Fattah al-Alim, plus grande mosquée d'Égypte. Elles ont toutes deux été inaugurées en janvier 2019.



**BRIDGE BANK**  
GROUP CÔTE D'IVOIRE

# Votre projet **immobilier** **financé** sur mesure

## **Acquérir**

Une nouvelle résidence financée à 100%



## **Investir**

Bénéficiez d'un accompagnement sur mesure

## **Construire**

Un accompagnement sûr pour chaque étape de votre projet

## **Refinancer**

Obtenez de la liquidité grâce à votre bien immobilier

# LE FUTUR SE CONSTRUIT MAINTENANT !



**AFRIKIMMO**

- Aménageur foncier agréé
- Promoteur immobilier agréé
- Agent immobilier agréé

 [www.afrikimmo.ci](http://www.afrikimmo.ci)

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



**Siège Social:** Abidjan Cocody-angré 7ème tranche / [info@afrikimmo.ci](mailto:info@afrikimmo.ci) / 28 BP 938 Abidjan 28

