



Gratuit

mag

LA PROBLÉMATIQUE DU LOGEMENT EN CÔTE D'IVOIRE



PLUS LOIN AVEC

“LES PROMOTEURS QUI NE SONT PAS COMPÉTENTS, ON LES RETIRE.

P 07

ZONE D'INTÉRÊT

LES ÉTAPES À SUIVRE POUR LA CONSTRUCTION D'UNE MAISON APRÈS L'OBTENTION DE SON ACD

P 14

L'ESPACE DU PROFESSIONNEL

LE MÉTIER DU PROMOTEUR IMMOBILIER AGRÉÉ

P 40

AFRIKIMMO

Ensemble, nous construisons le futur.



+225 27 22 42 68 29
+225 05 76 40 08 11
+225 01 01 93 90 90
www.afrikimmo.ci

Siège Social :
Cocody-angré 7^e tranche
info@afrikimmo.ci
28 BP 938 Abidjan 28



Nous œuvrons pour
la construction de votre
patrimoine immobilier



S O M M A I R E



07-11

PLUS LOIN AVEC

Interview

«LES PROMOTEURS QUI NE SONT PAS COMPÉTENTS, ON LES RÉTIRENT.»

Célestin KOALLA (DG du Logement et du Cadre de Vie)

14-20

ZONE D'INTÉRÊT

LES ÉTAPES À SUIVRE POUR LA CONSTRUCTION D'UNE MAISON À PARTIR DE SON ACD

21-23

DANS LES COULISSES DU MINISTÈRE

PROGRAMME PRÉSIDENTIEL DE CONSTRUCTION DE LOGEMENTS SOCIAUX ET ÉCONOMIQUES

Entre discours et réalité, le ministère de la construction explique

24-26

BONS CRÉNAUX

AZAGUIÉ, UNE SOLUTION POUR SOULAGER ABIDJAN DE LA FORTE DEMANDE DE LOGEMENTS

28-32

BUSINESS ROOM

LES PROBLÈMES LIÉS AU LOGEMENT EN CÔTE D'IVOIRE

34-36

DROIT DANS L'IMMOBILIER

QUELLE EST L'UTILITÉ JURIDIQUE DU PERMIS DE CONSTRUIRE ?

POURQUOI UN PERMIS DE CONSTRUIRE EST-IL INDISPENSABLE ?

37-39

ON EN PARLE

MON ACD, MON COMBAT

40-49

L'ESPACE DU PROFESSIONNEL

LE MÉTIER DU PROMOTEUR IMMOBILIER AGRÉÉ

52-54

BUSINESS STRATÉGIE

FAUT-IL INTERNALISER OU EXTERNALISER L'ANALYSE STRATÉGIQUE D'UNE ENTREPRISE OU D'UNE ORGANISATION ?

56-58

AILLEURS DANS LE MONDE

MIAMI

un joyaux urbain entre luxe, cultures, défis climatique et innovation

AFRIKIMMO MAG N° 005

Siège Social : Côte d'Ivoire / Abidjan / Angré 7^e 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 : BONAHO Franck : +225 05 46 65 68 49

LA PROBLÉMATIQUE DU LOGEMENT EN CÔTE D'IVOIRE : L'urgence d'un habitat décent pour tous



Martial N'DJOLÉ
(Exécutive MBA)
DG AFRIKIMMO

**”
La crise du logement reste un problème complexe qui nécessite une réponse globale et coordonnée**

Se loger dignement pour une grande frange de la population reste aujourd'hui un défi en Côte d'Ivoire.

Malgré les efforts de l'État et des acteurs privés, la pénurie de logements s'en va grandissante, frappant surtout les jeunes salariés, les familles modestes, les populations rurales migrantes et les ressortissants d'autres pays en activité en Côte d'Ivoire.

Cette crise de l'habitat a suscité une prolifération massive des quartiers précaires au cœur de la capitale économique ivoirienne et de certaines villes à l'intérieur du pays.

Face à cette crise silencieuse, l'État ivoirien, à travers le Ministère de la Construction, du Logement et de l'Urbanisme, a repensé ses priorités et essaie, au tant que

possible de combler ce déficit.

Depuis quelques années, l'État a initié des programmes de logements sociaux qui restent très insuffisants, et qui, pour certains, n'arrivent malheureusement pas à terme pour plusieurs facteurs.

Faut-il donc situer les responsabilités, encourager des projets de logements sociaux réellement accessibles, promouvoir des solutions innovantes comme l'habitat participatif ou l'usage de matériaux locaux, ou même simplifier les démarches d'accès à la propriété ?

La crise du logement reste un problème complexe qui nécessite une réponse globale et coordonnée. Il est donc urgent de prendre des mesures pour garantir à tous un logement décent car le droit au logement n'est pas un luxe : c'est une condition de stabilité sociale, de dignité humaine et de développement durable.

Tout au long de cette édition, nous en allons traiter de la problématique liée au logement et mettre en lumière les difficultés qui minent le secteur de l'habitat en Côte d'Ivoire.

Bonne lecture

FIBREZ COMME JAMAIS



INTERNET ILLIMITÉ 50 MB/S

À PARTIR DE

15 000 FCFA /MOIS

 **1341**
(COUT D'UNE COMMUNICATION LOCALE
SECON VOTRE OPERATEUR FIBRE OU MOBILE)
 **CANALBOX CÔTE D'IVOIRE**
 www.canalbox.ci

CANALBOX
VIVEZ L'INTERNET
ILLIMITÉ

INTERVIEW

“LES PROMOTEURS QUI NE SONT PAS COMPÉTENTS, ON LES RETIRE.”

Célestin KOALLA



CÉLÉSTIN KOALLA

*Directeur Général du logement
et du cadre de vie*

Tribune d'échanges entre les médias, les acteurs du secteur de la construction et le Ministère de la Construction, du Logement et de l'Urbanisme, "la Matinale du Bâtir" est une initiative de la direction de la communication et des relations publiques du Ministère de la Construction, du Logement et de l'Urbanisme.

Lors de sa deuxième édition qui s'est tenue à la maison de la presse, au Plateau, M. Célestin KOALLA, Directeur Général du Logement et du Cadre de Vie, a entretenu ses invités sur le Programme Présidentiel de la Construction des Logements Sociaux et Économiques au Programme d'Urgence des 25 000 logements : quels acquis, quelles différences et quelles perspectives ?.

Voici une sélection des échanges.



Que deviennent le projet Cefal et les souscriptions qui ont été collectées ?

Le CPLS se trouve aujourd'hui dans les locaux de l'ANAH et dépend de M. Traoré Brahiman, Directeur Général de l'ANAH. Il n'a donc ni disparu, ni été dissous. Il a simplement changé d'appellation. Et donc tous les dossiers ont été transférés du Cefal vers le CPLS y compris ceux relatifs aux cotisations de 30 000 francs CFA prélevées en 2014, lors du lancement du programme. Alors, si le fond de votre question, c'est le remboursement des 30.000 francs, je pense qu'il faut simplement vous rapprocher de l'ANAH. Cela dit, si vous me demandez mon avis personnel, je vous déconseillerais fortement d'envisager un retrait.

Car au moment où une autre inscription de location-vente sera ouverte, vous aurez déjà votre nom dans le fichier numérique. Surtout qu'un chantier qui va démarrer avec de beaux immeubles, est en train d'être installé. Vouloir retirer maintenant votre souscription de 30 000 francs, pour moi, n'a pas de sens. Je vous le déconseille avec insistance. Pareil pour ceux qui ont cotisé davantage.

Cotiser de l'argent, épargner, c'est un acte qui est difficile. Si vous êtes arrivé à le faire, en dehors bien entendu de ceux qui sont dans des situations difficiles, par exemple, de santé, d'extrême précarité, autant que vous pouvez, ne retirez pas votre argent.

Si le gouvernement a fait 5 000 logements, après il a fait 20 000, ensuite il a fait 40 000, petit à petit, il est en train d'aller vers la satisfaction des Ivoiriens, il ne faut pas retirer votre argent. Il faut rester dans le programme afin d'espérer être satisfait.

Le ministère a concédé un site à Ahoué à l'entreprise EICS. Il nous revient que l'entreprise serait en attente de la facture de la purge pour continuer le projet et satisfaire ses souscripteurs. Mais, dans l'attente de ladite facture, on apprend que la SCI les Lauriers a commencé à mettre en vente des lots sur le site mis en valeur par EICS.

Qu'en est-il exactement, Monsieur le Directeur ?

Si le site a été cédé la SCI les Lauriers, quel sort est-il réservé aux souscripteurs ?

L'autre point à souligner, c'était effectivement de dire qu'il fallait le faire un peu plus tôt. Il ne faut pas donner l'impression aux Ivoiriens aujourd'hui qu'on a l'argent pour effectuer la purge, mais que le ministère refuse

de s'en servir. Non, ça aussi, ce n'est pas tout à fait ce qu'il faut faire.

Plusieurs promoteurs ont déjà été exclus du programme de logements sociaux pour leur manque de sérieux. Par exemple, le site de Ahoué, initialement confié à EICS, a été retiré et transféré à SCI Les Lauriers. EICS n'est pas un cas isolé : ALAK, AZAGRO, EPHRAÏM et bien d'autres ont également vu leurs terrains retirés pour des raisons similaires depuis 2013. Ce processus continue encore aujourd'hui, notamment à Songon et bientôt à Bassam.

Il ne s'agit pas de décisions personnelles, mais institutionnelles. Lorsqu'un promoteur ne remplit pas ses obligations, il est exclu. Toutefois, avant toute rupture, nous nous assurons que les souscripteurs soient pris en charge dans le protocole.

Notre priorité, ce ne sont pas les promoteurs, mais bien les Ivoiriens qui ont cotisé et se retrouvent en difficulté. Certains ont économisé jusqu'à 20 millions de francs et ont confié leur argent à de mauvais interlocuteurs. Nous devons les aider.

Le ministère a déjà alloué 2,5 hectares pour les souscripteurs lésés, même si cela reste insuffisant. Cela montre néanmoins notre volonté de trouver des solutions.

Face à des situations très complexes, j'ai dû recommander à certaines victimes de porter plainte. Le pouvoir judiciaire dispose de moyens adaptés pour enquêter et sanctionner les abus. Notre rôle, en tant que pouvoir exécutif, a ses limites dans ce domaine.

Au-delà de ce premier foncier, nous travaillons à en trouver davantage. Par ailleurs, le programme TEBC (Terrains Équipés à Bas Coût) permettra progressivement d'intégrer les souscripteurs de EICS.

Rappelons que 400 personnes sont concernées par EICS. C'est considérable. L'État a mobilisé 113 milliards, via des appels d'offres, pour soutenir les Ivoiriens à travers la location-vente. Cet argent, remboursé via nos impôts, illustre l'engagement fort du gouvernement.

Malheureusement, malgré les efforts, on découvre qu'un individu a détourné 4 milliards avant de disparaître. Cela impose une remise à plat : quels contrats a-t-il signé ? Qui l'a autorisé ? On découvre qu'il a vendu des terrains sans ACD, juste avec des lettres de réservation. Cela est inacceptable.

Après huit ans, il n'a réalisé que des voies d'accès. Rien de solide. Bref, il fallait réagir : Les promoteurs qui ne



Check KONÉ, Directeur de la Communication et des Relations Publiques

Céléstin KOALLA, DG du Logement et du Cadre de Vie

sont pas compétents, on les retire. Point final.
Je vais trahir un secret.

À une réunion de cabinet, j'en ai parlé à notre directeur des affaires juridiques qui m'a conseillé de temporiser en invoquant des subtilités juridiques, mais la réalité impose la fermeté. La crédibilité de l'État est en jeu. Notre priorité reste les souscripteurs. Ce sont eux que nous devons protéger et accompagner.

Comment faire pour inscrire les bénéficiaires pour les logements sociaux et la location-vente ?

Nous sommes dans la phase de la location-vente. Les souscriptions n'ont pas encore commencé. On a mis en place la Commission nationale d'attribution des logements. On a fini pratiquement les critères de sélection. Et donc, on est en train d'aller tout doucement

vers l'ouverture de la présélection en ce qui concerne le programme de la location-vente. Vous savez, on peut ouvrir la présélection de la location-vente tout de suite. Mais on veut être prudent. Il y a le chantier qui est en train d'être installé et dont les travaux vont démarrer incessamment. L'idée est de faire avancer le chantier avant de lancer la souscription. Il y a des gens qui sont bien, mais il y en a qui ne sont pas bien. Dès qu'on va lancer la souscription, 3 mois ou 4 mois après, il y en a qui vont devenir impatients. Ils vont dire, oui, ils ont encore pris notre argent mais on ne voit rien. Si le chantier doit durer, par exemple, 18 mois, bien 24 mois, vous vous imaginez tout ce qu'on va recevoir comme récrimination ? Donc, ça fait qu'on est relativement prudent. On se dit, bon, autant laisser le chantier avancer un tout petit peu avant de continuer.

Malgré la purge des sites de Songon Kassemblé faite par L'Etat, on remarque que des individus s'y'installent de manière irrégulière, sans autorisation et en toute impunité. Que fait le ministère face à cette situation ?

Je vous remercie. Sachez que le développement d'un pays ne repose pas que sur la réalisation de grands ouvrages - ponts, infrastructures d'art, programmes immobiliers ambitieux, etc. Il s'appuie également sur des valeurs essentielles telles que le respect des lois, l'amour du pays, la discipline, le patriotisme etc, qui jouent un rôle très important. Moi, je ne sais plus sous quel angle aborder la question de terrain avec nos parents villageois. À Songon, le promoteur ADOHA a légalement acquis cinq hectares, dûment couverts par une Attestation de Concession Définitive (ACD).

Les travaux sont déjà réalisés à plus de 40, voire 50 %. Pourtant, contre toute attente, certains villageois se sont installés au cœur du chantier, affirmant qu'un hectare leur appartiendrait. À ce rythme, demain, certains risqueraient même de s'installer sur le parvis du Palais présidentiel pour réclamer une portion de terrain déjà concédée depuis 70 ans !

Nous ne pouvons pas recourir à la force publique pour les déloger chaque matin et soir. Ce n'est ni viable ni souhaitable. Il s'agit d'un problème d'incivisme profond. À Songon Kassemblé, l'État a déboursé 11 milliards de francs CFA, versés intégralement aux familles concernées. Nous avons même participé à des réunions nocturnes pour régler les litiges liés au partage des compensations.

Je le réaffirme : ce comportement relève de l'incivisme. Si certains n'ont plus les moyens de respecter leurs engagements, il leur revient de libérer le terrain pour permettre au gouvernement de poursuivre son travail. Car comment comprendre qu'on puisse percevoir les fonds de l'État pour des parcelles, et ensuite revendre ces mêmes parcelles à d'autres citoyens ivoiriens?



De 2012 à 2015, le gouvernement s'était fixé l'objectif de construire 60000 logements sociaux. L'objectif n'a pas été atteint. Il a rehaussé ambition à 150000 logements. Jusqu'à ce jour, ces logements n'ont pas encore été réalisés.

Quelles sont les difficultés auxquelles le gouvernement est confronté ?

Retenez que la principale difficulté dans le programme des logements sociaux c'est le financement. Cela se situe à trois niveaux.

Le premier niveau c'est l'Etat. Le premier ministre l'a dit, pour une maison de 20 millions, l'Etat prend en charge, en fonction d'un certain nombre de critères, entre 30, 40 ou 50% du coût de la maison. Donc l'Etat même a besoin de financement. Dans l'immobilier, tout va en milliards à une vitesse inimaginable. Cela demande d'énormes moyens. C'est une des particularités de l'immobilier. Vous savez que nous sommes un pays en développement donc nous avons beau-



coup de priorités en même temps. Donc ce n'est pas très évident pour le gouvernement de disposer autant de moyens pour les logements sociaux. Mais nous ne baissons pas les bras.

Le deuxième niveau, ce sont les promoteurs. L'une des principales difficultés des promoteurs nationaux, c'est l'obtention de crédit promoteur. On leur demande parfois trop de garanties. Le plus difficile, c'est qu'ils ne peuvent pas avoir de crédit à taux d'intérêt bas et à longue échéance de remboursement c'est-à-dire sur 20 ou 25 ans. On leur donne des crédits à 8, 9 ou 10%, ils doivent rembourser dans les 5 ou 10 ans qui suivent. C'est trop court.

La dernière difficulté, ce sont les souscripteurs eux-mêmes. La plupart d'entre eux sont dans le secteur informel. Ils sont dans les microfinances mais très peu ont un compte dans les banques. Or pour acheter une maison, il faut avoir idéalement un compte dans une banque pour pouvoir bénéficier de ce qu'on appelle techniquement les crédits hypothécaires.

Donc vous voyez, à tous ces niveaux, la question de financement bloque. Après, il y a évidemment d'autres problèmes comme par exemple les techniques de construction pour améliorer le cadastre, pour produire rapidement, il y a des problèmes de foncier etc.

Vous avez dit que l'Etat a pu obtenir 113 milliards pour l'opération de location-vente et qu'il attend 500 milliards pour réaliser l'opération des 25000 logements sociaux.

Nous voulons savoir le nombre de logements que pourront réaliser les 113 milliards ? Par ailleurs, les logements sociaux de 12,5 millions à 16 millions équivalent à des logements de combien de pièces ? La prochaine opération aura-t-elle le même coût ?

Il faut retenir globalement qu'avec les 113 milliards, on devrait construire entre 3 000 et 4 000 appartements. Cela illustre une fois de plus les difficultés de financement.

En général, les études techniques et les statistiques conduisent à privilégier les logements de type F3 et F4. Toutefois, les promoteurs sont confrontés à d'autres réalités : configuration des terrains, taux de crédit, etc. Il est donc essentiel de travailler avec eux pour établir une correspondance entre les coûts et la typologie des logements.

Ce que nous affirmons, c'est qu'il ne faut pas attribuer

à un Ivoirien une chambre de moins de 9 m². Certains promoteurs plus généreux vont jusqu'à 11 m², voire 12 m², justifiant cela par le fait qu'ils doivent respecter un label coté en bourse.

L'une des principales difficultés des promoteurs nationaux, c'est l'obtention de crédit promoteur

Monsieur le Directeur Général peut-il revenir sur la condition de souscription aux logements sociaux ?

En général, les conditions de souscription ne sont pas très compliquées. Il y a 3 critères majeurs pour la souscription au programme de logements sociaux. Evidemment, il faut être ivoirien puisque on parle d'endettement. La deuxième chose, ce sont les moyens. La priorité revient aux ménages pauvres et défavorisés. Le revenu mensuel cumulé du couple (Monsieur et Madame) ne doit pas dépasser 400 000 francs CFA. C'est la 2e condition. Pour la 3e condition, il ne faut pas être déjà propriétaire de maison.

On pourrait ajouter d'autres conditions comme par exemple les questions du genre, la priorité accordée aux familles monoparentales, les personnes vivant avec des handicaps etc.

Il ne faut pas occulter le système de contrôle. Il faudrait être sincère dans les déclarations. Par exemple, lorsque des attestations de revenus sont demandées, il est impératif de fournir des documents authentiques, reflétant les véritables revenus.

En résumé, les conditions de souscription restent assez classiques et ne comportent rien d'exceptionnel ou de particulièrement contraignant.

Retranscrit par **Ange Ignace ADJÉ**



FONCIER URBAIN

MISE EN ŒUVRE DE L'ATTESTATION DE DROIT D'USAGE COUTUMIER (ADU)

Quels sont les documents à fournir pour le recensement des détenteurs d'attestations villageoises sur des lotissements non approuvés ?

Les documents requis pour se faire enregistrer sur la liste des détenteurs d'attestations villageoises sur des lotissements non approuvés:

- l'attestation villageoise
- la pièce d'identité de l'acquéreur



NOUS SOMMES
À VOTRE ÉCOUTE



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

DENONCEZ
TOUTE CONSTRUCTION
ANARCHIQUE

EN ENVOYANT

IMAGES ET LOCALISATION
AU NUMERO WHATSAPP SUIVANT
07 89 04 87 36





YÈWOKÊ

**FRAIS FUNÉRAIRES / TEMPORAIRE DÉCÈS
INDIVIDUEL ACCIDENT / HOSPICASH**

POUR LES POPULATIONS À FAIBLE REVENU
ET VIVANT MAJORITAIREMENT DANS
LE MONDE RURAL ET AGRICOLE



Contacts:

27 20 31 71 82 / 05 95 45 21 65

Vivez l'esprit tranquille!

LES ÉTAPES À SUIVRE POUR LA CONSTRUCTION D'UNE MAISON APRÈS L'OBTENTION DE SON ACD





Construire une maison constitue une entreprise majeure qui demande une préparation méthodique, un investissement financier conséquent, ainsi que l'observation rigoureuse d'un ensemble

d'étapes fondamentales. Dans cet article, nous vous proposons de les explorer point par point, afin de vous guider dans la réalisation sereine et efficace de votre projet immobilier.

1- La Conception des plans

La conception du plan constitue le socle de votre futur habitat. Elle doit tenir compte de vos besoins et de vos goûts (nombre de pièces, configuration des espaces, nombre de niveaux), de la structure de votre terrain et des réglementations en vigueur.

Cette phase débute généralement par une visite technique du terrain effectuée par un architecte qui vous dresse une pré maquette selon vos besoins. Cette pré-maquette évoluera ensuite vers des plans détaillés et finalisés, validés après vos ajustements.

2- Les Démarches administratives

En Côte d'Ivoire, tout projet de construction, qu'il s'agisse d'un bâtiment neuf ou de travaux d'extension ou de modification, nécessite un permis de construire.

Délivré par le Guichet Unique du Permis de Construire (GUPC) ou la mairie compétente, ce document doit impérativement être sollicité après l'obtention de votre ACD. Le dossier comprend notamment :

1^è ÉTAPE : VISA DES EXTRAITS TOPO ET DÉLIVRANCE DU CU

- 04 Copies de l'extrait topographique (en format A3 obligatoirement),
- 01 Copie de la CNI pour les personnes physiques,
- 01 Copie du statut pour les personnes morales et 01 copie de la CNI du gérant,
- 01 Copie du titre du propriété :
 - Arrêté de Concession Définitive (ACD)
 - Arrêté de Concession Provisoire (ACP et l'état foncier)
 - Certificat de Propriété (CP et l'état foncier)
 - Certificat de Mutation de Propriété Foncière (CMPF et l'état foncier)
 - Autorisation d'Occupation du Domaine Public (ODP)
 - Lettre Ministérielle de mise en valeur
 - Bail emphytéotique.

- 01 Formulaire de demande de visas et Certificat d'Urbanisme (À retirer au service accueil du Guichet),
- Frais du visa de la Direction du Domaine Urbain,
- Frais du visa de la Direction de l'Assainissement et du Drainage,
- Etablissement du Certificat d'Urbanisme (selon le projet).

2^è ÉTAPE : DÉLIVRANCE DU PERMIS DE CONSTRUIRE

- 01 Formulaire de demande de permis de construire (à retirer au service accueil du Guichet),
- Les Extraits Topographiques visés par la CIE, la SODECI, la Direction du Domaine Urbain, la Direction de l'Assainissement et du Drainage,
- Le Certificat d'Urbanisme,
- Une Attestation de Situation Fiscale,
- 01 exemplaire du plan de masse côté et des plans d'assainissement,
- 01 exemplaire de tous les plans d'architecture nécessaires au projet,
- 01 exemplaire des devis descriptifs et estimatifs sommaire,
- 01 exemplaire de chaque document additif au relatif projet de construction,
- Faire signer les plans et les devis descriptifs estimatifs par un architecte agréé,
- 01 exemplaire de la notice de sécurité (immeuble R+2 et plus et pour tous projets comportant des établissements recevant du public),
- La notice comportera en annexe :
 - Un plan de sécurité incendie (indiquant les moyens de secours et les sorties) pour les immeubles de grande hauteur (IGH), les entrepôts, les installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE), les établissements recevant du public (ERP) de 1^{ère} et 2^è catégorie.
 - Un plan de désenfumage pour les IGH, les entrepôts couverts, les sous-sols (plus d'un niveau).



- Une étude (géotechnique/plan de structure et note de calcul) signée par un ingénieur qualifié (immeuble R+2 et plus) et pour tout bâtiment comportant au moins un sous-sol, des bureaux ou des magasins,
- Une étude de stabilité, s'il s'agit d'une surélévation; (fournir un rapport d'expertise de solidité montrant que la fondation du bâtiment existant peut supporter le/ ou les niveaux supplémentaires,
- Frais du Permis de Construire pour tous types d'habitation (selon le projet).

Notez Bien

- Fournir un plan de localisation du terrain.
- Une visite du terrain faisant l'objet de la demande du Permis de Construire sera effectuée avant l'analyse du dossier sous 48 heures (l'utilisateur et/ou son représentant devra être joignable à tout moment au numéro de téléphone inscrit sur le dossier de la demande du Permis de Construire).
- Les plans doivent être paginés, ils comporteront les emplacements des parkings et indiqueront leur fonctionnalité.
- Faire la reliure des plans de format A3.
- Fournir une convention ou un contrat de contrôle des travaux avec un ingénieur conseil ou un bureau de contrôle au retrait du Permis à partir de R+2 et R+1 avec sous-sol.

Le délai de traitement varie de 30 à 90 jours selon la commune et la complexité du projet.³ Étude géotechnique du sol

3- L'étude géotechnique du sol

Une étude de sol avant la construction (aussi appelée étude géotechnique) est une étape essentielle pour garantir la stabilité et la durabilité d'un bâtiment.

C'est une analyse réalisée par un géotechnicien pour connaître la nature du sol et sa capacité à supporter une construction. Elle permet d'adapter les fondations en fonction des caractéristiques du terrain.

L'étude de sol est nécessaire pour éviter les risques de tassement, glissement ou fissuration du bâtiment, adapter le type de fondation (superficielle, semi-profonde, profonde) et répondre aux obligations légales (surtout en zones à risque).

Ces études sont généralement réalisées par des bureaux d'études géotechniques dont le métier consiste en l'analyse des caractéristiques de sol en vue de projets de construction.

4. La phase de construction

La réalisation physique de la maison regroupe plusieurs étapes clés impliquant divers corps de métier :

a - La fondation et le terrassement

Ces opérations façonnent le terrain pour accueillir la construction dans les meilleures conditions

Les fondations assurent la transmission du poids du bâtiment vers le sol. Socle de l'habitation, des fondations stables sont le gage d'une construction équilibrée et solide. L'étude du terrain réalisée plus haut permet de déterminer le type de fondation adapté. Ainsi, selon la nature du sol, les fondations peuvent être :

- Superficielles (terrain stable)
- Semi-profondes (sol moyennement compact)
- Profondes (sol instable ou présence d'eau)
- La profondeur minimale des fondations est déterminée selon la région de résidence.

Il est souvent nécessaire en fonction du relief accidenté du terrain de faire un terrassement qui permet de façonner le terrain de telle sorte qu'il puisse accueillir au mieux une construction. En effet, Le terrassement consiste à modeler le sol afin d'obtenir une surface stable et plane. Cela peut inclure le déblaiement, le remblaiement et le nivellement.



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



NOUS SOMMES
À VOTRE ÉCOUTE



01 40 22 78 78
05 46 95 44 44

HORAIRES: 8H00 - 16H30
DU LUNDI AU VENDREDI

VOS RÉCLAMATIONS ET DÉNONCIATIONS
LIÉES À DES PROBLÈMES FONCIERS
AU NUMÉRO WHATSAPP SUIVANT:



07 89 04 87 36



b - Le système d'assainissement

La sélection du mode d'évacuation des eaux usées s'effectue à cette étape des travaux afin d'optimiser son action future.

Deux solutions sont envisageables : **le raccordement au tout-à-l'égout ou l'installation d'une fosse septique.** ceci en fonction des possibilités et de vos besoins.

c - Le soubassement

Le soubassement représente la transition entre les fondations et les murs. Il joue un rôle important contre l'humidité et les infiltrations. Selon la nature de votre terrain et les plans de votre maison, le soubassement peut prendre plusieurs formes :

- **Le hérisson** : lorsque le rez-de-chaussée touche le sol : une solution pour les terrains plats ;
- **Le vide sanitaire** : lorsque le rez-de-chaussée est surélevé par rapport au sol : une solution pour les terrains en pente par exemple ou s'il existe des risques d'inondation ;
- **Le sous-sol** : lorsque le sol est creusé de manière à créer un étage à votre maison : une solution pour augmenter votre surface habitable.

d - L'élévation des murs

Les murs supportent les charges verticales (dalles, toiture) et assurent la séparation des espaces..

L'élévation des murs se fait selon les matériaux que vous aurez sélectionnés. Il faut noter que le choix des matériaux influence les performances thermiques et acoustiques. Par ailleurs, selon le type de matériaux choisis, le chaînage (renforcement en béton pour solidifier la structure du bâtiment) devra être intégré si nécessaire.

e - La charpente

La charpente joue un rôle fondamental dans la structure de la maison puisqu'elle soutient la toiture tout en participant à l'esthétique générale du bâtiment. Lors de sa conception, deux grands types de charpente peuvent être envisagés. La charpente traditionnelle, réalisée en bois massif, se distingue par sa robustesse et offre une meilleure utilisation des combles, bien qu'elle soit généralement plus onéreuse. La charpente industrielle, quant à elle, est préfabriquée et propose une alternative plus économique, avec une installation rapide, idéale pour les projets nécessitant une optimisation budgétaire.





De plus en plus, on observe la construction de maisons à plusieurs niveaux, pour lesquelles le coulage d'une dalle en béton est privilégié à la pose d'une charpente. Cette dalle, qui agit comme une coiffe, sert de couverture et remplace la structure classique, apportant une solution adaptée aux constructions modernes.

f - La couverture

Après la pose de la charpente, vient l'étape de la couverture. Celle-ci a pour rôle de protéger la maison contre les intempéries et de garantir sa durabilité dans le temps.

Il existe plusieurs types de couverture : **Toit en tuile, en ardoise, en zinc, toit plat, panneaux solaires.**

Chacun offre ses propres avantages en matière d'esthétique, de performance thermique, de résistance et d'entretien.

Cependant, le choix de la couverture n'est pas toujours libre. Dans certaines zones, il est nécessaire de respecter des prescriptions locales en matière de matériaux et de

couleurs, afin de maintenir une cohérence architecturale et paysagère.

g - La menuiserie extérieure

L'étape après celles des murs et de la toiture, consiste à poser les menuiseries extérieures c'est-à-dire portes, fenêtres, volets et stores. Ces éléments ne sont pas seulement esthétiques ; ils jouent un rôle essentiel dans l'isolation thermique et phonique de l'habitation.

h - L'isolation

À ce stade de l'ouvrage, il convient de procéder à la mise en place de l'isolation thermique et phonique, élément fondamental dans la conception d'un habitat confortable et économe en énergie. L'isolation ne constitue pas une opération ponctuelle, mais un ensemble cohérent de dispositifs qui, s'ils sont correctement étudiés et mis en œuvre, contribuent significativement à la réduction des pertes calorifiques et à la limitation des nuisances sonores.



Une maison en construction



i - Les cloisons intérieures

Une fois l'enveloppe extérieure de la maison achevée, l'attention se porte désormais sur l'aménagement des volumes intérieurs. Cette étape marque le début des travaux de plâtrerie, avec en particulier l'installation des cloisons qui permettront de définir les différentes pièces de l'habitation et de structurer les espaces de vie selon les besoins et les usages.

Dans le cas des constructions en briques, cette opération s'inscrit naturellement dans la phase d'élévation des murs, où les cloisons sont intégrées au fur et à mesure du montage pour assurer une cohérence architecturale et une fluidité dans la distribution des espaces.

j - La plomberie

La plomberie, étape essentielle pour fournir la maison en eau, s'effectue en deux temps. D'abord, la mise en place du réseau de tuyauterie et d'évacuation, puis dans un second temps l'installation des sanitaires et de la robinetterie.

k - L'électrification

L'installation du réseau électrique constitue une étape clé dans le processus de construction d'une maison. Cela requiert une planification rigoureuse ainsi qu'une parfaite conformité aux normes en vigueur. Ce processus se décline en plusieurs étapes essentielles, assurant la sécurité et la fonctionnalité de l'ensemble des installations :

- **L'étude des besoins électriques** : prend en compte le nombre de pièces, les usages, les appareils à installer et l'emplacement des prises ;
- **La réalisation du plan électrique** : prends en compte le schéma électrique, la répartition des circuits et l'emplacement du tableau
- **Le câblage** : inclut le passage des gaines, la tirage des câbles et la pose des boîtes d'encastrement
- **L'installation du tableau électrique incluant le compteur électrique et le disjoncteur**
- **Le raccordement des circuits et du tableau**
- **Le contrôle et la conformité**
- **L'ajout de dispositif de sécurité et l'intégration éventuelle de solutions domotiques**

l - La pose des équipements

Une fois les différents raccordements techniques achevés, le chantier entre dans sa phase de finition. Le sol peut alors recevoir son revêtement définitif, qu'il s'agisse de la coulée d'une chape de béton, de la pose de carreaux de céramique ou d'un plancher, selon les choix esthétiques et fonctionnels du maître d'ouvrage.

La maison est désormais apte à accueillir les équipements qui viendront parfaire son aménagement. Cette étape comprend notamment la mise en place des escaliers — qu'il s'agisse d'un accès aux étages, d'un franchissement de niveaux ou d'une mezzanine — ainsi que la pose des portes intérieures et des plinthes assurant la finition des parois.

Enfin, les installations spécifiques à la cuisine et à la salle de bain prennent place, intégrant les éléments sanitaires, les mobiliers fonctionnels et les dispositifs d'alimentation en eau et en électricité, conférant à la maison ses usages essentiels et son confort domestique.

m - Le revêtement extérieur

La dernière étape concernant l'aspect esthétique extérieur de votre maison, le ravalement extérieur ou crépisage. Cette action peut être accomplie plus tôt dans le planning, soit dès que les autres travaux dits extérieurs sont achevés.

Nous avons parcouru en détail les différentes étapes nécessaires à la réalisation d'un projet de construction, un processus exigeant qui mobilise de nombreuses compétences, ressources et moyens techniques.

Dans cette optique, il est primordial de confier cette mission à une entreprise dûment habilitée, telle qu'un promoteur immobilier ou un constructeur agréé, reconnu pour son expérience et sa fiabilité. Une telle collaboration vous permettra de définir clairement vos besoins, d'échanger autour de votre projet et de garantir la conformité de la construction aux normes en vigueur.

Ce choix judicieux est essentiel pour sécuriser votre investissement, assurer la pérennité de l'ouvrage et vous offrir un cadre de vie à la hauteur de vos attentes.

PROGRAMME PRÉSIDENTIEL DE CONSTRUCTION DE LOGEMENTS SOCIAUX ET ÉCONOMIQUES

ENTRE DISCOURS ET RÉALITÉ, LE MINISTÈRE DE LA CONSTRUCTION EXPLIQUE



Le Premier Ministre Robert BEUBRÉ et le Ministre Bruno KONÉ à l'inauguration des logements sociaux de Grand-Bassam



Ces derniers mois, le Premier Ministre, Robert Beugré MAMBÉ, a procédé à la remise de clés à plusieurs milliers de souscripteurs du Programme Présidentiel de Construction de Logements Sociaux et Économiques. Mais ce geste bienveillant qui, normalement, aurait dû apporter quelque joie dans le cœur de nombreuses personnes, a créé l'effet contraire : certains internautes, en voyant sur les réseaux sociaux les images des maisons dont

les clés ont été remises, ont affirmé que « les logements sociaux du Gouvernement n'étaient pas sociaux », car, selon eux, le coût d'acquisition de ces logements est trop élevé pour les ménages à faibles revenus. Est-ce vrai ? Que dit le Ministère de la Construction, du Logement et de l'Urbanisme (MCLU) face à une telle accusation ? Descendons d'un degré !



Du côté du Ministère de la Construction, du Logement et de l'Urbanisme, on tente, autant que faire se peut, d'apporter des éléments de clarification. Ainsi, le jeudi 13 mars 2025, lors de la cérémonie de remise symbolique de clés à 1 072 souscripteurs du Programme Présidentiel de Construction de Logements Sociaux et Économiques à Locodjro, dans la commune d'Atécoubé, le Premier Ministre, Robert Beugré MAMBÉ, a expliqué que **« l'État prend en charge 30 à 50 % du coût des logements, et qu'un logement évalué à 25 millions de FCFA peut être acquis à environ 15 millions de FCFA »**. À

sa suite, le premier responsable du Ministère de la Construction, du Logement et de l'Urbanisme (MCLU), M. Bruno Nabagné KONÉ, a réitéré que grâce au soutien du Président de la République, S.E.M. Alassane OUATTARA, et au Premier Ministre, Robert Beugré MAMBÉ, son Département ministériel continuera d'agir avec détermination pour assurer à tous les Ivoiriens l'accès à un logement décent.

« À l'instar des autres secteurs sociaux de base (santé, eau, école...), le logement constitue pour nos populations un droit fondamental, un accélérateur de leur bien-être et de leur épanouissement. Pour nous, gouvernants, le logement

et le cadre de vie doivent être un marqueur du développement économique et du progrès social dans notre pays. Le logement est également un facteur de stabilité sociale et un catalyseur de la croissance économique par sa contribution très importante à la création d'emplois, à la production et à la productivité des travailleurs », a déclaré le Ministre de la Construction, du Logement et de l'Urbanisme, Bruno Nabagné KONÉ, hier, lors de la cérémonie de remise symbolique de clés à 1 302 souscripteurs du Programme Présidentiel de Logements Sociaux et Économiques sur le site de Bingerville.



**« NOUS AMBITIONNONS DE LOGER
TOUS LES IVOIRIENS QUI SONT
DANS LE SECTEUR INFORMEL »**

Toujours dans la même veine, le collaborateur du Ministre Bruno KONÉ, M. Célestin KOALLA, Directeur Général du Logement et du Cadre de Vie, a réaffirmé le mercredi 26 mars 2025, à l'occasion de la deuxième édition de LA MATINALE DU BÂTIR, la volonté du Ministère de la Construction, du Logement et de l'Urbanisme (MCLU) et du Gouvernement de loger les populations à faibles revenus. « Nous ambitionnons de loger tous les Ivoiriens qui sont dans le secteur informel », a dit M. Koalla, face aux journalistes de la presse nationale et internationale. Au cours de cette tribune d'échanges organisée à la salle de conférences de la Maison de la Presse, au Plateau, sur le thème : Du Programme Présidentiel de Construction des Logements Sociaux et Économiques au Programme d'Urgence des 25 000 Logements : quels acquis, quelles différences et quelles perspectives ? Le Directeur Général du Logement et du Cadre de Vie a précisé que le Programme Présidentiel de Construction de Logements Sociaux et Économiques portait essentiellement sur l'accès direct à la propriété, tandis que le Programme d'Urgence de construction des 25 000 Logements Sociaux porte sur la location-vente, avec une plus forte implication de l'État. M. Célestin Koalla a également indiqué que le Programme Présidentiel de Construction de Logements Sociaux et Économiques a permis la construction de 40 000 logements. Aussi, il a annoncé le démarrage effectif des chantiers de la cité BAE et d'Akoupé-Zeudji PK24, avant de faire cette mise en garde aux promoteurs immobiliers qui se montrent peu scrupuleux : « Les promoteurs immobiliers qui ne respectent pas les conventions que nous avons signées seront purement et simplement retirés du Programme d'Urgence de Construction des Logements Sociaux. »

On voit, à travers ces bouts de discours, que le narratif qui accompagne le Programme Présidentiel de Construction de Logements Sociaux et Économiques est assez séduisant. Soit ! Mais, quand on pense tout à tour à ce qui précède et au Salaire Minimum Interprofessionnel Garanti (SMIG) en Côte d'Ivoire, qui est de 75 000 francs CFA, on a envie de se rendre dans les coulisses du Ministère de la Construction, et crier à tue-tête : vive la location-vente pour le peuple ! J'aurais voulu m'étendre plus longuement sur l'affirmation des internautes, mais je suis contraint d'abréger. Allez ! on se donne rendez-vous au prochain numéro.



*Quelques images de la deuxième édition
de LA MATINALE DU BÂTIR*

BRIGITTE N'GUESSAN

AZAGUIÉ, UNE SOLUTION POUR SOULAGER ABIDJAN DE LA FORTE DEMANDE DE LOGEMENTS



La ville d'Azaguié



Azaguïé, située dans le sud du pays, à environ 40 kilomètres au nord d'Abidjan, fait partie de la région de l'Agnéby-Tiassa, dans le district des Lagunes.

C'est une zone en pleine expansion, notamment à cause de sa proximité avec Abidjan et des projets d'urbanisation en cours.

Azaguïé s'impose progressivement comme une solution stratégique pour désengorger Abidjan, face à la forte pression foncière et à la croissance démographique de la capitale économique ivoirienne (Abidjan).

Autrefois considérée comme difficilement accessible, Azaguïé connaît aujourd'hui un essor sans précédent grâce à l'amélioration de son infrastructure routière. La voie rapide passant par Thomasset permet désormais de relier Anyama et Azaguïé en seulement 15 minutes. Ce gain de temps significatif a attiré l'attention sur cette ville, qui semble progressivement s'imposer comme une destination stratégique.

Une réponse à la crise du logement à Abidjan

Abidjan fait face à une pénurie de logements abordables, avec une demande estimée à plus de 40 000 logements par an.

Les prix du foncier dans les communes comme Cocody, Marcory ou Yopougon et autres ne cessent de grimper, rendant difficile l'accès à la propriété foncière. Azaguïé, grâce à son positionnement périphérique et ses vastes terres disponibles, propose une offre foncière et immobilière plus accessible, aussi bien pour l'habitat individuel que pour les programmes sociaux ou économiques.

Des projets immobiliers structurants en cours

Plusieurs projets structurants sont en cours de réalisation dans la commune d'Azaguïé, parmi lesquels :

- La création de nouveaux lotissements destinés à accueillir des logements sociaux et des logements à destination des classes moyennes et supérieures.
- Le lancement de Programmes immobiliers privés (par des promoteurs locaux ou nationaux) visant à répondre à la forte demande de logement proche d'Abidjan.
- La perspective de Zones résidentielles sécurisées (gated communities) en projet dans les zones calmes d'Azaguïé M'bromé.

Tous ces projets d'aménagement intégré permettront, à terme, d'absorber une grande partie de la demande d'Abidjan tout en créant un pôle résidentiel autonome.

Une connectivité croissante avec Abidjan

L'un des catalyseurs de cette transformation est l'avancement des travaux du Métro d'Abidjan. Avec Anyama comme terminus de ce projet ambitieux, la proximité immédiate d'Azaguïé en fait un lieu d'intérêt grandis-

sant.

Tout comme Bingerville est aujourd'hui plébiscitée pour son accessibilité et sa proximité avec Abidjan, Azaguïé semble suivre la même trajectoire de popularité.

À la fin des travaux du Métro d'Abidjan, l'impact sur Azaguïé sera encore plus marqué.

En effet, l'augmentation constante de la demande en logements dans la capitale ivoirienne renforcera l'attrait des villes périphériques facilement accessibles. Azaguïé, grâce à sa connexion rapide avec Anyama, deviendra donc une alternative de choix pour ceux qui cherchent à s'éloigner de l'agitation urbaine tout en restant proche des centres d'activités.

Les axes reliant Azaguïé à Abidjan, notamment via l'autoroute du Nord et la route nationale, ont été réhabilités et élargis, facilitant ainsi les déplacements quotidiens des travailleurs, commerçants et étudiants.



Les axes reliant Azaguïé à Abidjan



Une urbanisation encadrée

Située aux portes d'Abidjan, la commune d'Azaguié connaît une transformation progressive marquée par une urbanisation encadrée. Cette approche vise à accompagner la croissance démographique et la demande en logements tout en préservant l'équilibre environnemental et social de la zone.

Grâce à des plans directeurs d'aménagement mis en place en collaboration avec les autorités régionales et l'État ivoirien, Azaguié bénéficie d'un développement structuré : voiries, zones d'habitation, espaces verts, infrastructures sociales (écoles, centres de santé) et zones économiques sont planifiées pour éviter l'urbanisation anarchique.

Ce type d'aménagement maîtrisé permet à Azaguié de préparer l'avenir, en s'intégrant harmonieusement dans le Grand Abidjan tout en maintenant son identité propre. L'objectif : faire d'Azaguié une ville durable, fonctionnelle et attractive, aussi bien pour les habitants que pour les investisseurs.

Un cadre de vie attractif

Azaguié est en train de devenir un véritable "poumon résidentiel" pour Abidjan.

Avec sa capacité d'accueil, ses projets de logements structurants, sa connectivité accrue et son potentiel foncier, elle représente une solution durable pour absorber la pression démographique et faciliter l'accès au logement.

Grâce à cette connectivité croissante, Azaguié attire de plus en plus d'investisseurs immobiliers et de ménages à la recherche de logements accessibles à proximité d'Abidjan, tout en profitant d'un cadre de vie plus calme et verdoyant.

La connectivité grandissante d'Azaguié avec Abidjan transforme progressivement cette commune en une extension naturelle de la capitale. Elle représente une opportunité clé pour le développement économique, social et urbain de la région.

Focus sur une localité d'Azaguié : Azaguié M'bromé

Village de la région de l'Agneby-Tiassa, Azaguié M'bromé est situé à 52 kilomètres du centre-ville d'Abidjan. Il aspire au développement et il en a le potentiel.

Azaguié M'bromé est un village moderne et paisible qui bénéficie d'un réseau électrique et d'une adduction en eau potable. Son dispositif foncier rural est un

atout conséquent qui attire partenaires au développement et aménageurs du foncier.

En effet, Azaguié M'bromé dispose d'un patrimoine foncier rural énorme. De vastes étendues de plaines, propices pour y bâtir des infrastructures immobilières s'étendent à perte de vue.

C'est à juste titre que des professionnels du développement immobilier lorgnent la destination Azaguié M'bromé, promettent des hôpitaux et des écoles au village et se disposent à créer un cadre pour l'amélioration du quotidien des populations d'Azaguié M'bromé.

Toute chose qui cadrerait avec la vision de Monsieur DjamaKanon Robert, le chef du village d'Azaguié M'bromé, un véritable assoiffé de développement qui rêve à l'épanouissement de son village. Pour lui, les portes de cette localité dont il dirige la destinée sont ouvertes à quiconque s'inscrit dans ce cadre-là.

Pour ce faire, Azaguié M'bromé bénéficie d'un vaste programme de lotissement pour tous ceux qui rêvent d'un cadre idéal d'investissement et de logement.

Les particuliers et les aménageurs agréés sont à pied d'œuvre pour donner un nouveau visage à Azaguié M'bromé.

Le relief d'Azaguié M'bromé est favorable à la construction d'infrastructures immobilières (logements, hôtels, écoles, centres de santé, bureaux, marchés...). Ce ne sont pas les espaces qui manquent à Azaguié M'bromé.

Indiscutablement, la construction de logements pour habitation permettrait à Azaguié M'bromé de devenir un pôle de désengorgement important de la ville d'Abidjan dans ce domaine-là.

En effet, la proximité d'Azaguié M'bromé du péage de Thomasset (environs 7 kilomètres), non loin d'Anyama, lui permet d'être accessible à partir des communes d'Abidjan sans grandes difficultés.

Aussi, l'avènement du métro d'Abidjan cité plus haut, rajoute aux avantages de la destination Azaguié M'bromé, en termes de rapport qualité/prix, de travailler en ville et de dormir en campagne.

Situé donc aux portes d'Abidjan, Azaguié M'bromé est un pôle de soulagement d'Abidjan en perspective surtout dans le domaine du logement, avec lequel il faudrait compter. Il est bon éventuellement de songer à être un acteur de cette aubaine de désamorçage du levier de l'explosion du prix du loyer dans la capitale économique de la Côte d'Ivoire.

Ignace ADJÉ

DiskStation DS1525+

**Une solution de stockage qui
peut s'adapter à vos besoins**

**5 baies avec extension
Jusqu'à 300To de stockage
brut avec unité d'extension**



Stockage à haute vitesse

Deux ports 2,5 GbE intégrés, plus de 1,181/1,180 Mo/s en lecture/écriture séquentielle³, et option 10GbE⁴



Applications polyvalentes

Sauvegardez plusieurs points de terminaison, gérez 40 caméras IP⁵, ou synchronisez et partagez en toute sécurité des fichiers entre sites

LES PROBLÈMES LIÉS AU LOGEMENT EN CÔTE D'IVOIRE



Les problèmes liés au logement en Côte d'Ivoire sont multiples et complexes, car ils touchent à la fois l'accès, la qualité, le coût et l'organisation du secteur immobilier. Ils représentent, ainsi, un des enjeux majeurs du dévelop-

pement urbain. L'État et le secteur privé font d'énormes efforts pour améliorer l'accès à un habitat décent, mais nombreux sont les Ivoiriens qui restent confrontés à des difficultés croissantes pour se loger convenablement.

Une demande de logement en forte croissance

La croissance démographique galopante marquée par une population estimée à plus de 29 millions d'habitants en 2025, dont près de la moitié vit en milieu urbain, a accéléré l'urbanisation de la Côte d'Ivoire. Chaque année, des milliers de familles affluent vers les centres urbains, notamment à Abidjan, à la recherche

d'opportunités économiques, exacerbant ainsi, la pression sur l'offre de logement et parallèlement sur le marché immobilier. La croissance de la population urbaine, étant plus rapide que la capacité à construire, accentue le besoin annuel en logements qui avoisine les 400 000 unités, alors que l'offre reste largement insuffisante. En effet, cœur économique du pays, le

Grand Abidjan concentre plus de 6 à 7 millions d'habitants. Cette hypercentralisation, couplée à un manque de terrains disponibles, a entraîné une flambée des loyers. Par exemple, un appartement de trois pièces à Yopougon peut coûter entre 150 000 et 200 000 FCFA par mois, un montant inabordable pour de nombreux ménages.



Programme Présidentiel de Logements Sociaux et Économiques (PPLSE), Grand-Bassam

Initiatives publiques : des efforts louables, mais insuffisants

Pour répondre à cette crise, l'État ivoirien a lancé plusieurs programmes, dont le Programme Présidentiel de Logements Sociaux et Économiques (PPLSE) en 2012, visant à construire 150 000 logements. Le point d'aboutissement de ce programme a été fixé à cette année 2025. Cependant, à fin 2022, seulement 30 000 unités avaient été réalisées. Un programme d'urgence 2024-

2025 prévoit la construction de 25 000 logements sociaux et économiques, financé à hauteur de 113 milliards de FCFA, ciblant notamment les foyers modestes, les femmes seules et les personnes handicapées.

La création de l'Agence Nationale de l'Habitat (ANHA), en décembre 2021, vise à coordonner ces efforts. Cependant, malgré ces initiatives, les programmes publics peinent à

suivre la demande croissante, estimée à 40 000 à 50 000 logements supplémentaires chaque année.

La spéculation immobilière, combinée à une régulation encore fragile, provoque une hausse généralisée des loyers dans les grandes villes. À Abidjan, il n'est pas rare de voir des studios modestes proposés à plus de 100 000 FCFA par mois, hors charges, dans des quartiers périphériques. Les classes moyennes

et les jeunes actifs peinent à trouver des logements adaptés à leur budget.

Par ailleurs, face au manque d'alternatives abordables, de nombreux habitants se tournent vers les quartiers précaires, qui se développent sans planification, ni infrastructures de base. Ces zones sont exposées à de nombreux risques : inondations, insalubrité, incendies, insécurité foncière etc. En 2023, plusieurs déguerpissements dans des quartiers informels ont relancé le débat sur

le droit à un logement digne et durable.

Un autre obstacle majeur est l'accès sécurisé à la propriété. Les conflits liés à la double vente de terrains, les litiges fonciers et l'absence de titres de propriété freinent les investissements dans le secteur immobilier. Le processus de régularisation reste long, coûteux et parfois opaque, décourageant les particuliers comme les promoteurs.

Partenariats Public-Privé : un potentiel entravé par de nombreux défis

L'État se tourne alors vers les Partenariats Public-Privé (PPP) qui sont perçus comme un levier stratégique pour répondre aux enjeux du logement. Ces partenariats sont considérés comme un moyen incontournable pour accélérer la construction de logements. Des exonérations fiscales, des facilités foncières et un Fonds de Garantie du Logement Social ont été mis en place. Cependant, le financement bancaire reste limité, représentant à peine 3 % du crédit national, ce qui exclut de nombreux ménages, notamment ceux du secteur informel. Des mécanismes alternatifs, comme le crowdfunding immobilier, sont explorés pour combler ce gap. À ce niveau également, les efforts sont limités par une série d'obstacles structurels. L'offre de logements demeure insuffisante face à la rapidité de l'urbanisation. Le coût élevé du foncier et des matériaux rend même les logements sociaux inaccessibles à une large frange de la population. Par ailleurs, l'urbanisation non maîtrisée a favorisé l'émergence de quartiers précaires, souvent dépourvus d'infrastructures essentielles. Le cadre foncier complexe, marqué par des litiges et une lenteur administrative, freine l'investissement privé. Enfin, le déficit d'équipements urbains tels que l'eau, l'électricité et les transports dans certaines zones compromet la viabilité de nombreux projets immobiliers. Pour que les PPP tiennent leur promesse, une réforme profonde de l'écosystème immobilier et une volonté politique affirmée s'imposent.

Un marché privé en pleine expansion, mais inégalitaire

Face aux efforts insuffisants du secteur public, le secteur privé connaît un boom immobilier, avec l'émergence de tours de bureaux modernes, de centres commerciaux et de quartiers haut de gamme à Cocody, Marcorry et Zone 4. La classe moyenne urbaine, en pleine croissance, alimente une demande soutenue pour des logements de gamme moyenne, avec une croissance annuelle de 18 %. Cependant, cette dynamique ne profite qu'aux classes aisées car les promoteurs préfèrent le haut standing ou le moyen standing plus rentable. L'habitat économique reste marginal dans leur stratégie.



”

Des milliers de familles affluent vers les centres urbains, notamment à Abidjan, à la recherche d'opportunités économiques.

Image illustrant la croissance démographique : Commune d'Adjamé





Perspectives d'amélioration : bâtir un avenir plus inclusif

Pour maximiser l'impact des Partenariats Public-Privé (PPP) et apporter des réponses durables à la crise du logement, plusieurs pistes de réforme s'imposent. D'abord, un renforcement des politiques publiques est indispensable : la mise en place d'une stratégie nationale claire, assortie d'objectifs chiffrés à court, moyen et long terme, permettrait d'aligner les actions des acteurs publics et privés. Ensuite, une réforme foncière ambitieuse — incluant la modernisation du cadastre — offrirait une meilleure sécurité juridique, réduirait les litiges et encouragerait les investissements immobiliers.

Côté financement, le développement de produits de

microfinance adaptés aux ménages modestes, ainsi que la création d'un fonds public de garantie pour les primo-accédants, contribuerait à élargir l'accès au crédit immobilier. Ces mesures, conjuguées à une planification urbaine intelligente et à des incitations fiscales ciblées, pourraient transformer le paysage du logement en Côte d'Ivoire et ouvrir la voie à une urbanisation plus durable.

C'est dans cette optique que l'État a adjoint une autre corde à son arc en adoptant le Schéma Directeur d'Urbanisme du Grand Abidjan comme un outil stratégique pour maîtriser l'urbanisation de la capitale économique.



Se projetant, ainsi, à l'horizon 2040, il ambitionne, par une métamorphose urbaine sans précédent, désengorger la ville-centre en dynamisant les communes périphériques telles qu'Azaguié, Bingerville et Anyama. Loin d'être une simple projection théorique, cette vision repose sur une planification rigoureuse des zones résidentielles, d'activités économiques et d'espaces verts. L'objectif principal de ce schéma directeur est de répartir la population de manière plus équitable et d'offrir une meilleure desserte en infrastructures aux habitants, tout en réinventant le paysage urbain ivoirien.

Dans cette dynamique, les investissements en infrastructures de transport s'imposent comme la colonne vertébrale du projet. L'extension de l'Autoroute du Nord, la mise en chantier du métro d'Abidjan et la réhabilitation des routes interurbaines constituent autant d'actions concrètes pour relier efficacement

les nouveaux pôles d'habitation comme Songon ou Azaguié. En parallèle, le gouvernement mise sur une gouvernance foncière renforcée : cadastre numérique, campagnes de régularisation et lutte contre les lotissements anarchiques forment un arsenal destiné à encadrer et sécuriser le développement foncier. Ce tournant, à la fois urbanistique et social, redéfinit les contours de la ville de demain, plus accessible, plus équilibrée et résolument tournée vers l'avenir.

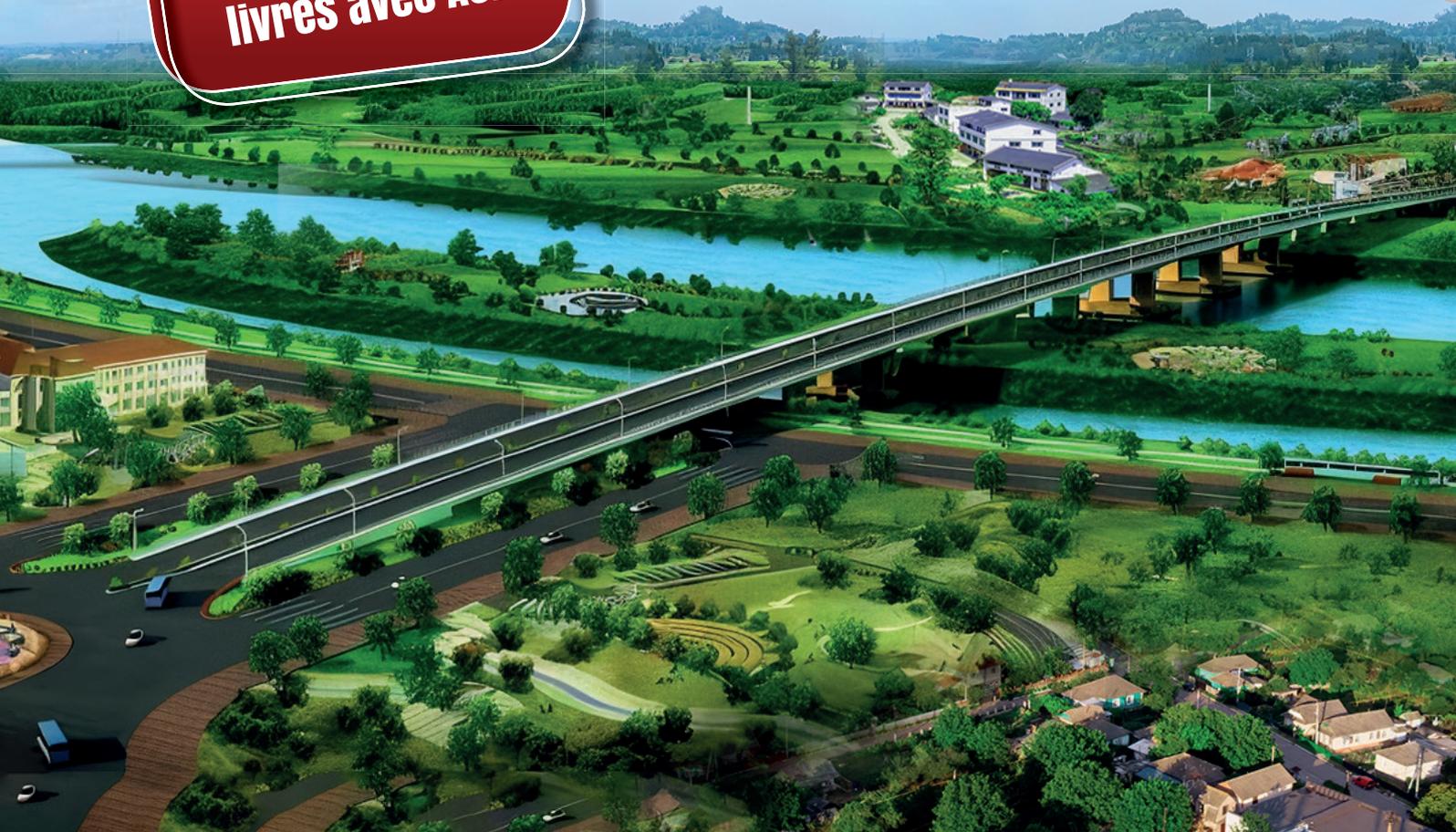
Le logement en Côte d'Ivoire n'est pas seulement une question de murs et de toits. Il touche à la dignité humaine, à la cohésion sociale et au développement durable. Réduire les inégalités en matière d'habitat, c'est bâtir une société plus équitable, plus stable et plus prospère.

Une presqu'île de rêve !

BASSAM MOTOBÉ

lots approuvés de
500 M²
livrés avec ACD

- Zone entourée par la lagune Ébrié et le fleuve Comoé
- Site sémi-viabilisé
- À quelques minutes de la voie Abidjan-Lagos
- Accessible par la voie reliant Alépé à Bassam et par le futur pont qui reliera Bingerville à Bassam
- Accessible par la voie Y4



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

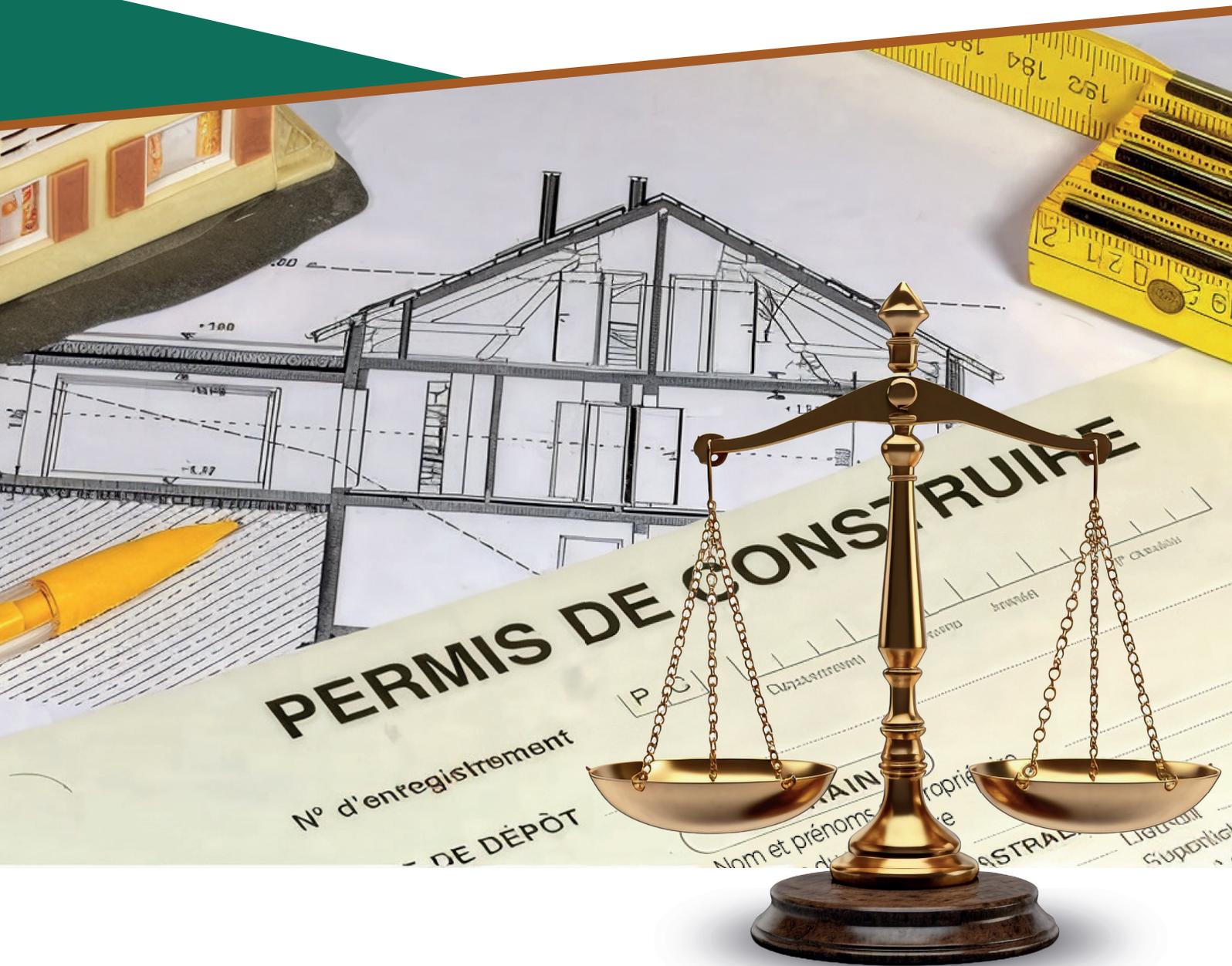


www.afrikimmo.ci



info@afrikimmo.ci

QUELLE EST L'UTILITÉ JURIDIQUE DU PERMIS DE CONSTRUIRE ? POURQUOI UN PERMIS DE CONSTRUIRE EST-IL INDISPENSABLE ?



Définition juridique du Permis de construire

Le Permis de construire est une formalité qui permet à l'administration de vérifier que le projet de construction respecte la loi ainsi que les textes réglementaires en matière d'urbanisme.

C'est la loi N° 2019-576 du 26 juin 2019 instituant code de la Construction et de l'Habitat à ses articles 11 à 28 et le décret N° 2019-594 du 03 juillet 2019 portant réglementation du permis de construire qui régissent la matière.

Quelle est la valeur juridique d'un permis de construire ?

Un permis de construire est une autorisation délivrée par les autorités compétentes pour la construction, la modification ou l'agrandissement d'un bâtiment. Il est obligatoire pour tous les travaux de construction, sauf dans certains cas de petits travaux de rénovation ou de démolition : article 17 de la loi N° 2019-576 du 26 juin 2019 instituant code de la Construction et de l'Habitat, article 5 al 2, article 6 al 2 du décret N° 2019-594 du 03 juillet 2019.

L'intérêt de demander un permis de construire est de s'assurer que les travaux répondent aux normes et aux réglementations en vigueur en matière de sécurité, de salubrité, d'urbanisme et d'environnement.

Le permis de construire permet également de protéger les droits de l'autorité compétente et de l'ensemble des parties prenantes (voisins, collectivités, etc.), et de garantir la qualité et la solidité de la construction.

Pourquoi le permis de construire est-il obligatoire ?

Vous avez besoin d'un permis de construire lorsque vous souhaitez entreprendre des travaux de construction, de modification ou d'agrandissement d'un bâtiment existant, sauf dans les cas de petits travaux de rénovation ou de démolition autorisés par la réglementation en vigueur : article 17 de la loi N° 2019-576 du 26 juin 2019 instituant code de la Construction et de l'Habitat ; article 5 al 2, article 6 al 2 du décret N° 2019-594 du 03 juillet 2019.

Quel intérêt revêt le permis de construire ?

Le permis de construire permet à l'autorité compétente de véri-

fier que les travaux envisagés sont conformes avec les règles d'urbanisme de la commune, les règles d'utilisation des sols, d'implantation, de destination, de nature, d'architecture, de dimensions, d'assainissement des constructions et d'aménagement

Dans le District Autonome d'Abidjan le contrôle du respect des règles régissant le permis de construire est assuré par le Guichet Unique du permis de construire.

À l'intérieur du pays, le contrôle du respect des règles régissant le permis de construire est assuré par les Guichets déconcentrés du Guichet Unique du permis de construire : article 60 du décret N° 2019-594 du 03 juillet 2019 portant réglementation du permis de construire.



Immeuble en construction



Quels sont les avantages du permis de construire ?

Le permis de construire assure que le projet respecte les plans locaux d'urbanisme et les normes en vigueur. Permet d'évaluer l'impact des constructions sur la biodiversité et les paysages. Vérifie que la structure est conforme aux normes de sécurité et de solidité.

Quelle est la durée de validité d'un permis de construire ?

En vertu de l'article 23 de la loi N° 2019-576 du 26 juin 2019 instituant code de la Construction et de l'Habitat ; article 62 du décret N° 2019-594 du 03 juillet 2019, le permis de construire est périmé :

-Si les travaux ne débutent pas dans le délai d'un an à compter de la date de délivrance ;

-Si les travaux sont interrompus pendant au moins deux années consécutives.

Quelle est la différence entre une demande de travaux et un permis de construire ?

S'il s'agit de cas de petits travaux de rénovation ou de démolition, il faut faire une déclaration de travaux ; s'il s'agit d'entreprendre des travaux de construction, de modification ou d'agrandissement d'un bâtiment existant, il faut demander un permis de construire.

Un maire peut-il annuler un permis de construire ?

Un permis de construire est un acte administratif explicite, de plus créateur de droits ; il ne peut être annulé que par une décision d'une juridiction administrative (article 21 de la loi N° 2019-576 du 26 juin 2019 instituant code de la



démolition des constructions sans permis de construire

Construction et de l'Habitat : l'annulation du permis de construire est soumise aux règles de recours pour excès de pouvoir).

Les conditions de recevabilité d'un recours contre un permis de construire

- Démontrer par tout moyen que la construction, l'aménagement ou le projet génère une affectation directe des conditions d'occupation de son bien ;

- Produire une preuve de l'occupation ou de la détention régulière de son bien

La recevabilité d'un recours en annulation est subordonnée à la condition que la personne physique ou morale qui en est l'auteur justifie d'un intérêt né et actuel à voir annuler l'acte attaqué.



Me DJÉDJÉ Ange Patrice
Agent d'Affaires Judiciaires

ON EN PARLE

MON ACD, MON COMBAT



Voici leurs avis !



M. FRANCK YAPO

« Mon regard sur l'ACD en Côte d'Ivoire »

De mon point de vue, l'obtention de l'ACD est une boîte noire assez complexe. Cela relève même du miracle. Ne résidant pas en Côte d'Ivoire, je suis partiellement informé de l'actualité foncière. Mais les informations en ma possession sont alarmantes.

En effet, obtenir un ACD est un parcours de combattant. Il faut s'armer de patience. Ne dit-on pas que la patience est un chemin d'or ? Mais qu'en est-il lorsqu'on n'est pas récompensé pour avoir été très patient ? C'est malheureusement le cas concernant l'ACD en Côte d'Ivoire.

Le processus d'obtention n'est pas assez fluide. Je le trouve opaque. Tout laisse à croire qu'il faut obligatoirement se faire aider par un professionnel. Il n'est pas totalement digitalisé. Le délai d'attente est aléatoire, variant d'une région à une autre.

Personnellement, j'ai attendu plus d'une année voire 2, afin d'obtenir un ACD d'un lot à Jacquelineville. Et des proches attendent depuis plus de 3 ans.

De plus, la détention d'un ACD sur un lot ne garantit pas des pleins droits sur ce lot. Il faudrait néanmoins saluer les efforts mis en place par les autorités ivoiriennes afin d'assainir ce secteur : digitalisation des processus (accès à des informations en ligne pour plus de transparence, suivi des demandes, etc.).

Cependant, cela n'est pas suffisant. Elles devraient apporter encore plus de transparence, faire respecter les décisions de justice et surtout sévir contre la corruption dans ce secteur qui à mon avis est la root cause de l'État actuel du foncier en Côte d'Ivoire.



M. MAMADOU DIARRASSOUBA

« L'ACD représente bien plus qu'un simple document foncier »

Merci à Afrikimmo Mag pour cette opportunité. Ce thème décrit bien l'actualité sur question de l'immobilier.

L'ACD (Arrêté de Concession Définitive) représente bien plus qu'un simple document foncier. Il est la clé de l'accès à la propriété formelle, à la sécurité juridique, et surtout, à la bancarisation des biens immobiliers. Dans notre contexte ivoirien, où l'informel domine encore largement le foncier, l'ACD est un levier puissant de transformation sociale et économique. Selon moi, les différents acteurs de la chaîne devraient absolument œuvrer à la formalisation, à la structuration et à la valorisation du patrimoine foncier au profit de tous.

Tant que l'informel domine, nos ambitions économiques resteront limitées. En tant que financier, j'ai vu trop de projets bloqués ou sous-valorisés faute de titres fonciers. En tant que citoyen, j'ai vu trop de familles spoliées ou plongées dans des conflits interminables. Et en tant qu'entrepreneur, je refuse que nos jeunes soient condamnés à la précarité immobilière. L'ACD est un outil de justice sociale, de développement économique et de planification urbaine. C'est pourquoi j'ai d'ailleurs fait de ce combat un axe central de nos actions, notamment à travers Master Immo CI, entité de la Holding Master Financial Group, qui accompagne les particuliers et les promoteurs dans

l'obtention de leur ACD et dans le financement sécurisé de leurs projets.

Ce combat relève de nombreux défis, mais je citerai trois principaux :

La méconnaissance : beaucoup ignorent encore l'importance de l'ACD ou les démarches pour l'obtenir.

La lenteur administrative : les procédures restent complexes et parfois décourageantes.

Le financement : même avec un terrain à régulariser, les coûts de l'ACD restent élevés pour les couches populaires.

C'est là que notre rôle est crucial : informer, accompa-

gner, et surtout financer. Grâce à notre structure Master Finance CI, nous travaillons au lancement très prochain des prêts pour l'instruction de dossier d'ACD ou même de tout projet dans ce sens avec souplesse, adaptés, avec un accompagnement juridique intégré.

Pour conclure. Je veux dire à l'ensemble des lecteurs que l'ACD n'est pas un luxe, mais un droit.

Qu'il est possible, avec de la volonté, de sortir de l'informel.

Et que chez Master Financial Group, nous sommes engagés à leurs côtés pour faire de ce droit une réalité.

Enfin, « Mon ACD, mon combat », c'est aussi votre avenir, votre sécurité, votre héritage.



M. BROU ROGER

« L'ACD a changé ma vie »

« À bon entendeur, salut. »

Je me nomme M. Brou Alain Roger, et par la grâce de Dieu, je suis aujourd'hui propriétaire de deux terrains sécurisés par des ACD.

Si je prends la peine de raconter mon histoire, c'est parce que

j'aurais moi-même aimé entendre ce conseil plus tôt... et parce qu'il pourrait sauver vos investissements.

Tout a commencé dans les années 2010. Mon frère me proposa d'acquérir des lots de terrain. Je pris toutes mes économies pour acheter deux lots. À mes yeux, le plus dur était fait. Mais il m'avertit aussitôt :

« Acheter un lot, c'est la première étape. Faire l'ACD, c'est la vraie sécurité. »

À ce moment-là, je n'ai pas compris l'importance de ses mots. Je pensais avoir le temps. Mais quelques années plus tard, un autre acquéreur, que j'avais rencontré sur le terrain, vint me voir paniqué : l'un de ses lots avait été vendu à une autre personne qui avait déjà obtenu un ACD dessus, le faisant ainsi perdre ce terrain.

Ce jour-là, j'ai pris peur. Sans attendre, je me lançai dans toutes les démarches pour faire établir mes ACD. Et grâce à Dieu, mes deux terrains sont désormais sécurisés.

L'histoire ne s'arrête pas là. Quelques années plus tard, quand mes enfants ont atteint le lycée et que les finances sont devenues plus serrées, j'ai découvert que mes ACD étaient bien plus qu'un papier administratif : c'était un véritable levier économique.

En les présentant à la banque, j'ai obtenu un prêt qui m'a permis de commencer à construire sur un terrain et de financer les études de mes

enfants. Aujourd'hui, je vis avec ma famille sur le premier terrain et je prépare le second pour la location, qui servira à solder le prêt et à me garantir des revenus.

Quand je regarde autour de moi, beaucoup de mes amis, qui pourtant avaient le même niveau financier que moi à l'époque, n'ont pas fait cette démarche. Aujourd'hui encore, ils peinent à sécuriser leur terrain et à les valoriser.

Et je le dis haut et fort « Un lot sans ACD n'est pas vraiment votre lot. »

Car une simple lettre d'attribution ou une attestation villageoise peut être donnée à plusieurs personnes. L'ACD, en revanche, signifie Arrêté de Concession Définitive. C'est votre garantie. C'est votre avenir. C'est celui de vos enfants.

Voilà pourquoi je partage cette expérience. Ne négligez pas l'ACD. Faites-le, maintenant. Pour vous. Pour vos proches. Pour votre tranquillité d'esprit. Car ce sont nos actes d'aujourd'hui qui dessinent notre avenir.

À bon entendeur, salut.

LE MÉTIER DU PROMOTEUR IMMOBILIER AGRÉÉ



Siège social d'AFRIKIMMO, promoteur immobilier agréé



I- LE PROMOTEUR IMMOBILIER

Le promoteur immobilier est un professionnel qui supervise et gère l'ensemble des étapes d'un projet de construction, de la recherche d'un terrain à la commercialisation des biens construits. Il agit comme un chef d'orchestre, coordonnant les différents acteurs du projet, de l'architecte au constructeur, en tenant compte des exigences techniques, des autorités locales et des contraintes financières.

En effet, pour la réalisation d'un programme immobilier, le promoteur immobilier réalise les missions ou tâches sous-dessous détaillées :

1- La recherche et l'identification du foncier ou du site de construction

Le promoteur dans un premier temps trouve puis achète ou contractualise sur des terrains constructibles.

Le terrain recherché doit être adapter au projet (localisation, superficie, etc).

2- La conception et planification du projet

Il conçoit, ensuite, le projet immobilier, en collaboration avec des ingénieurs d'études, des architectes et des experts.

3- Les formalités administratives et réglementaires

Il sollicite et obtient les autorisations nécessaires auprès des autorités administratives et locales.

Il gère à ce niveau l'ensemble des démarches administratives pour obtenir les permis de construire, les agréments du programme et autres autorisations.

En amont, il travaille avec un architecte pour élaborer les plans et définir les caractéristiques du projet (type de bien, nombre d'unités, etc.)





4- La gestion de la construction

Il mobilise ses équipes ou si nécessaire, lance des appels d'offres pour sélectionner des entreprises de réalisation de travaux.

Il sélectionne donc les prestataires externes à la construction, négocie les contrats et planifie les différentes étapes d'évolution du projet.

5- Le suivi et contrôle

Il assure le suivi et le contrôle des travaux en concert avec un bureau de contrôle approprié, un architecte et le chef projet.

Il veille scrupuleusement au respect des délais et des budgets.

6- La commercialisation des biens

Après livraison des biens immobiliers construits, il en organise la commercialisation.

Il met donc en place une stratégie de commercialisation pour vendre les biens immobiliers construits (pub, visites, etc.).

7- La fourniture d'un service après-vente et d'une assistance aux propriétaires ou aux locataires, le cas échéant

En effet, la gestion des services de copropriété, du syndic et autres liés au bien-être des occupants relèvent en partie de la responsabilité du promoteur.



II- L'AGRÈMENT PROMOTEUR IMMOBILIER

Pour réglementer la profession de promoteur immobilier en Côte d'Ivoire, l'État a mis en place un processus rigoureux d'homologation en trois phases :

- **Constitution et dépôt du dossier de demande d'agrément;**
- **Examen du dossier par les autorités compétentes : cette étape inclut la prise en compte de la capacité financière du Promoteur, vu le coût très élevé des programmes immobiliers,**
- **La délivrance de l'agrément.**

Le dossier de demande d'agrément Promoteur immobilier en Côte d'Ivoire est constitué de deux sous-dossiers qui se composent comme suit :

■ **Le sous-dossier A concernant le représentant légal de la société ou la personne physique :**

- Une demande écrite adressée au Ministre de la Construction, du Logement et de l'Urbanisme ;
- Une photocopie de la pièce attestant l'identité du pétitionnaire (Gérant) ;
- Un Certificat de Nationalité (01) an ;
- Un Extrait de Casier Judiciaire (03) mois ;
- Un Certificat de Résidence en Côte d'Ivoire ;
- Un Curriculum Vitae certifié sincère et signé ;
- Une copie de l'ancien agrément ou les preuves des travaux réalisés (anciens promoteurs).



Le sous-dossier B concernant la société :

- L'adresse géographique précise du siège (plan de localisation) ;
- L'adresse postale du siège et le numéro d'Immatriculation au Registre de Commerce ;
- Les contacts téléphoniques, fax, e-mail ;
- Les références techniques et financières de la société (ancien promoteur) ;
- Les statuts de la société (OHADA) ;
- Une copie du Registre de Commerce ;
- La Déclaration Fiscale d'Existence (DFE) ;
- L'Attestation de Régularité Fiscale à jour (moins de trois mois) ;
- La preuve de la disponibilité foncière (ACD, TF, CMPF ou lettre de réservation signée par le Ministre) ;
- Diplôme légalisé + CV certifié sincère et signé d'un Ingénieur BTP ou VRD ;
- Diplôme légalisé + CV certifié sincère et signé d'un Juriste ou convention avec un cabinet Juridique ;

- Diplôme légalisé + CV certifié sincère et signé d'un Comptable ou convention avec un cabinet Comptable ;
- La liste des partenaires techniques : Architecte, Urbaniste, Bureau d'études et de contrôle, (avec les conventions dûment signées avec ceux-ci) ;
- Une Assurance (Chantier, ou à Responsabilité Civile ou Multirisques Professionnels) ;
- Une lettre d'intention de financement d'une banque de la place ou attestation de capacité financière.

NB : Le dossier de demande d'agrément est déposé en vingt (20) exemplaires, dont un (01) constitué de l'original de chacune des pièces ci-dessus et dix-neuf (19) photocopies des mêmes pièces, contre le paiement de la somme de deux cent mille francs (200 000 F CFA) au Guichet Unique du Foncier.

Les documents composant le dossier doivent être rangés dans l'ordre ci-dessus défini.

Le délai de validité de l'agrément délivré est fixé à cinq (05) ans. Trois (03) mois avant l'expiration de ce délai, le bénéficiaire doit solliciter le renouvellement.

III- LES PROGRAMMES IMMOBILIERS AGRÉÉS

En plus d'être agréé Promoteur immobilier, tout programme immobilier en Côte d'Ivoire doit également être agréé par l'Etat en tenant compte des spécificités techniques, de la portée économique et sociale, et du cadre de vie.

La liste des programmes immobiliers agréés en cours sur l'ensemble du territoire ivoirien est ci-dessous indiquée.

COMMUNE	ENTREPRISES	NB DE LOGEMENTS	ANNEE D'AGREMENT	SUPERFICIE DU PROGRAMME (en m ²)
Bingerville	PROMOGIM (ATHENA 12)	472	2018	99 420
Bingerville	SCI LES ROSIERS	106	2018	47 497
Bingerville	S3I (LES RESIDENCES ARECAS 2)	730	2018	300 000
Bingerville	SCI DE LA RIVIERA CONSTRUCTION (RESIDENCES LES ARCHANGES)	121	2018	60 836
Bingerville	IMMOBILIARE (IMMOBILIARE 6)	198	2018	109 998
Bingerville	SHM (JKD BLENDOUMI)	827	2018	400 000
Bingerville	MIXTA CI (RESIDENCE ONE)	20	2018	9 289
Bingerville	SCI CONSTIMM (GREEN VILLAGE)	124	2019	39 384
Bingerville	BACID SA (CITE BEL AIR PROGRAMME 1)	152	2019	66 707



Bingerville	GFCI (CITE DES ANGES)	91	2019	20 958
Bingerville	BATIR SA (CITE BHCI DES RESIDENCES BATIR)	152	2019	56 550
Bingerville	PHOENIX SUARL (LYS DE PHOENIX)	189	2020	100 874
Bingerville	GROUPE IMMOBILIER INTERNATIONAL (LES RESIDENCES DE LA CELLE 1)	136	2020	50 000
Bingerville	DP GROUPE ADDOHA COTE D'IVOIRE (GREEN CITY)	6 299	2020	237 780
Bingerville	SAFH-CI (CITE PRESTIGE)	93	2020	61 155
Bingerville	SARL KONOR CONSTRUCTIONS (CITE KONOR I)	17	2020	8 061
Bingerville	SCI LES ROSIERS (ROSE DES VALLEES 2)	12	2020	5 375
Bingerville	SCI SAGES (CITE RESILIENCE)	134	2020	60 551
Bingerville	BACID SA (CITE ESPERANCE)	289	2020	186 744
Bingerville	IBAT-CI (SMART CITY)	350	2020	104 082
Bingerville	BATI BO DESIGN (CITE FACERY)	81	2020	49 607
Bingerville	PHOENIX SUARL (CITE PREFECTORALE)	228	2020	161 742
Bingerville	KAYDAN REAL ESTATE (CITE SYMPHONIA)	135	2020	50 000
Bingerville	BATIR SA (COLOMBE II)	73	2020	37 638
Bingerville	BATIR SA (COLOMBE III)	257	2020	668 553
Bingerville	ENTREPRISE 2J SERVICES (CITE DES AGENTS DU TRESOR)	915	2020	394 812
Bingerville	ASA GROUP SA (CITE MACADY I)	24	2020	16 427
Bingerville	SN TIT IMMOBILIER (CITE MELODY III)	28	2020	13 132
Bingerville	ASA GROUP SA (CITE MACADY II)	155	2020	57 780
Bingerville	SN CONSTRUCTION (CITE KELATY II)	30	2020	9 472
Bingerville	SARL KONOR CONSTRUCTIONS (CITE KONOR II)	31	2020	14 431
Bingerville	SCI DE LA RIVIERA CONSTRUCTION (CITE LES ARHANGES II)	205	2020	68 627
Bingerville	PROMOGIM (ATHENA IX)	222	2020	52 152
Bingerville	ZOH-HENAN GUOJI SA (PROJET PRESTIGE ZOH-HENAN GUOJI)	619	2020	313 361
Bingerville	SKY BLUE CAPITAL COTE D'IVOIRE (LES RESIDENCES SANTA MONICA)	465	2020	48 469
Bingerville	SCI DEKAM (OPERATION VICTORIA LAND)	212	2020	376 901
Bingerville	KOFFI & DIABATE DEVELOPPEMENT (ABATTA VILLAGE)	226	2021	24 078
Bingerville	SN TIT IMMOBILIER (RESIDENCES SCHEKINA)	16	2021	14 069
Bingerville	GROUPE FIGUIERS (CITE GRACE 4 & 5)	133	2021	28 166
Bingerville	SN TIT IMMOBILIER (CITE ESTHIA)	182	2021	65 053
Bingerville	SN CONSTRUCTION (CITE KELATY III)	100	2021	20 350



Bingerville	ENTREPRISE 2J SERVICES (LES RESIDENCES BLEDJA 2)	145	2021	70 007
Bingerville	ENTREPRISE 2J SERVICES (LES RESIDENCES BLEDJA 3)	60	2021	30 049
Bingerville	ENTREPRISE 2J SERVICES (LES RESIDENCES BLEDJA 4)	170	2021	394 812
Bingerville	YRISSA (CITE LEVENT)	108	2021	43 521
Bingerville	BUILD COTE D'IVOIRE (LA CITE EXCEPTION)	31	2021	10 004
Bingerville	GROUPE IMMOBILIER INTERNATIONAL (CITE PETROCI)	150	2021	46 431
Bingerville	ORIBAT (ORI ELITE)	175	2021	38 191
Bingerville	S3I (RESIDENCES ARECAS CITY)	49	2021	87 000
Bingerville	SCI LOGILIS (CITE FALCON 1)	195	2021	97 661
Bingerville	JAKIN DESIGN (LES RESIDENCES BELLE-OLAM)	22	2021	22 775
Bingerville	EBURNY PROPERTIES CONSTRUCTION (LES PAVILLONS 225)	41	2021	20 000
Bingerville	SCI DE LA RIVIERA CONSTRUCTION (LES RESIDENCES ARCHANGES 4)	42	2021	20 211
Bingerville	BATI BO DESIGN (CITE GUYEMANE)	157	2022	69 887
Bingerville	C-TRADE CONSTRUCTION (CITE LES HEVEAS)	105	2022	90 595
Bingerville	GAIA COTE D'IVOIRE (RIYADH CITY)	4 464	2022	281 017
Bingerville	SCI CONSTIMM (GREEN VILLAGE EXTENSION)	45	2022	16 283
Bingerville	GROUPEMENT FONCIER DE COTE D'IVOIRE (CITE DES GRACES)	33	2022	12 120
Bingerville	LE PROPRIETAIRE IMMOBILIER (LES RESIDENCES DES PROPRIETAIRES)	38	2022	21 060
Bingerville	BATIMENTS ET TECHNOLOGIES (CITE MARIANNE)	33	2022	315 202
Bingerville	SIGP (GREEN GARDEN)	258	2022	46 153
Bingerville	KORIBAT (CITE IRIS)	25	2023	41 792
Bingerville	KYD IMMOBILIER (GARDEN CITY)	231	2023	48 600
Bingerville	VILLA D'AUJOURD'HUI (CITE ARC-EN-CIEL 1)	27	2023	9 060
Bingerville	ALPHA BETA CONSTRUCTION (CITE LES MYRIADES)	48	2023	20 015
Bingerville	EL SHADDAI CONSTRUCTION (LA CITE DU BONHEUR)	27	2023	8 273
Bingerville	EL SHADDAI CONSTRUCTION (LA CITE AKOUAI AGBAN)	29	2023	10 000
Bingerville	SCI MAMCOM (CITE ERGNAN DIE)	50	2023	13 800
Bingerville	SCI MAMCOM (CITE DR SOULEYMANE DIARRASSOUBA)	117	2024	33 641



Songon	STANE IMMOBILIER (KITA VILLAGE)	60	2018	33 147
Songon	SAADA COTE D'IVOIRE	2 179	2018	407 484
Songon	LGI-BTP (RESIDENCES MARIANA)	481	2018	108 128
Songon	EGCCI	195	2019	36 020
Songon	VFC (CITE LA VALLEE DES MUGUETS)	517	2019	94 840
Songon	CHARLETY CONSTRUCTION (CITE CHARLETY)	34	2019	9 688
Songon	TERRES COTE D'IVOIRE (CITE INDIGO BEACH-PRGM 1)	60	2019	28 490
Songon	SAFH-CI (CITE SAFH-CI)	94	2019	33 149
Songon	EGBV INTERNATIONALE (ARC-EN-CIEL)	828	2020	113 285
Songon	DP GROUPE ADDOHA COTE D'IVOIRE (CITE DE L'ESPERENCE)	1 144	2020	49 259
Songon	MARYLIS BTP (LES PERLES DES LAGUNES)	2 077	2020	292 406
Songon	TIERWELL (CITE DOMINIQUE OUATTARA)	1 136	2020	575 803
Songon	IVOIRE CONSTRUCTION (CITE IVOIRE II)	125	2020	56 850
Songon	IVOIRE CONSTRUCTION (CITE IVOIRE III)	72	2020	49 155
Songon	IVOIRE CONSTRUCTION (CITE IVOIRE V)	193	2020	104 891
Songon	SCI LES ROSIERS (PROGRAMME DES 26 LGTS)	26	2021	6 300
Songon	SCI LES ROSIERS (PROGRAMME DES 200 LGTS)	200	2021	54 127
Songon	DP GROUPE ADDOHA COTE D'IVOIRE (CITE LILAS EXTENSION 1)	1 225	2021	67 111
Songon	DP GROUPE ADDOHA COTE D'IVOIRE (CITE LILAS EXTENSION 2 & 3)	630	2021	31 800
Songon	CYRUS GROUPE INTERNATIONAL (CITE LUMIERE)	72	2021	28 367
Songon	INTERBAT (ARCADE SOUS BOIS)	541	2021	508 014
Songon	IVOIRE VIE IMMOBILIERE (NEHEMIE 1)	107	2021	37 944
Songon	SCI LES ROSIERS (PROGRAMME IMMOBILIER TRCI)	229	2021	71 477
Songon	MIXTA COTE D'IVOIRE (RESIDENCE DE LA PAIX)	320	2021	24 921
Songon	AEBI SERVICES (OPERATION AEBI SERVICES)	288	2021	61 406
Songon	ORIBAT (ORI SONGON)	336	2021	116 799
Songon	AGINEC GROUPE SA (CITE IVOIRE DE SONGON)	402	2022	97 427
Songon	SAFARI CONSTRUCTIONS (CITE BELLE VUE)	424	2022	90 316
Songon	ETABLISSEMENT CNET (CITE CNET)	146	2022	10 004
Songon	IMMOBILIER BATIMENT COTE D'IVOIRE (CITE IMRAN 2)	760	2022	193 195
Songon	EGBV INTERNATIONALE (CITE ARC-EN CIEL 4)	196	2023	55 937



Songon	CHARLETY CONSTRUCTION (CITE CHARLETY)	88	2023	35 676
Songon	BATINET PRESTIGE (CITE PRESTIGE 2)	123	2023	35 594
Songon	DAVCOM (LA RESIDENCE ZOE)	87	2023	50 140
Songon	TERRES COTE D'IVOIRE (RESIDENCE INDIGO CITE HIBISCUS 1)	30	2023	19 066
Songon	SOGEPICI SARL (CITE ABRO LAZARE)	638	2023	41 927
Songon	IVOIRE CONSTRUCTION (CITE IVOIRE 4)	119	2024	55 963
Cocody	SN SUD CONSTRUCTION (CITE HUBERT DE SAINT-JEAN)	107	2019	34 432
Cocody	INFRADEV (CITE INFRADEV)	13	2019	6 354
Cocody	MAJESTIC INTER IMMOBILIER (RESIDENCES MAJESTIC 1)	52	2020	19 109
Cocody	DP GROUPE ADDOHA COTE D'IVOIRE (LES JARDINS D'ANGRE)	186	2020	4 998
Cocody	TWINS IMMOBILIER (CITE DRAMANE COULIBALY I)	83	2020	35 911
Cocody	CIM-CI (PROGRAMME 5 HA)	150	2021	54 849
Cocody	SN TIT IMMOBILIER (CITE GRACE)	199	2021	92 671
Cocody	DP GROUPE ADDOHA COTE D'IVOIRE (LES JARDINS D'ANGRE 2)	906	2021	21 506
Cocody	IVOIRE BAT (CITE LA VICTOIRE)	94	2021	26 187
Cocody	KAYDAN REAL ESTATE (LES RESIDENCES BO'REFLETS)	572	2022	161 705
Cocody	SCI TRANSVILLE (CITE IVANA)	66	2019	6 552
Cocody	DP GROUPE ADDOHA COTE D'IVOIRE (ANGRE SQUARE)	280	2022	10 000
Cocody	DP GROUPE ADDOHA COTE D'IVOIRE (TERRASSES D'ANGRE)	906	2022	21 506
Cocody	LEMANIA DEVELOPMENT (RESIDENCE LEMANIA)	37	2022	36 864
Cocody	INTERBAT (RESIDENCES LES ILES D'ATTOBAN)	143	2023	19 523
Cocody	SNCA CI (CITE PETROCI HOLDING)	464	2023	180 000
Cocody	INTERBAT (ARCADE 5)	83	2023	57 080
Cocody	KAYDAN REAL ESTATE (LES RESIDENCES BO'REFLETS)	667	2023	161 705
Cocody	DP GROUPE ADDOHA COTE D'IVOIRE (LE JOYAU DE COCODY)	102	2023	3 202
Cocody	SCI LOGILIS (ARCHETYPES PK BY COFINA)	12	2024	788
Cocody	SCI LOGILIS (ARCHETYPES GAN BY COFINA)	24	2024	800
Cocody	SCI LOGILIS (LES RESIDENCES LES ALIZEES)	45	2024	1 200
Grand-Bassam	SCI IVOIRE II (LES RESIDENCES AZUR 2)	304	2018	73 370
Grand-Bassam	EQUINOX PLANET (KITA VILLAGE)	62	2019	25 835
Grand-Bassam	CNE-CI TP N'SIKAN (CITE N'SIKAN 2)	45	2019	21 165



Grand-Bassam	SOCIPRIM (CITE ALAIA)	143	2020	120 046
Grand-Bassam	KEUR CONSTRUCTIONS (LES RESIDENCES KEUR 1)	157	2021	86 753
Grand-Bassam	KAYDAN REAL ESTATE (CITE CALLISTO-BNETD)	570	2021	267 799
Grand-Bassam	GIE BATIMARCO (COMPLEXE RESIDENTIEL GD-BASSAM)	873	2021	100 197
Grand-Bassam	EQUINOX PLANET COTE D'IVOIRE (CITE OCEANA)	10	2022	5 435
Grand-Bassam	ITALIA CONSTRUCTION SARL (CITE CORAIL 2 AMADOU GON COULIBALY)	697	2022	120 000
Grand-Bassam	IMMOBILIER BATIMENT COTE D'IVOIRE (CITE IMRAN 1)	411	2022	120 000
Grand-Bassam	PHENIX BAT & TECHNOLOGIE (CITE DELTA)	119	2022	178 289
Grand-Bassam	SCI LES ROSIERS (COCOTERAIE 7, 8 et 9)	326	2023	1 959 308
Grand-Bassam	SCI IVOIRE II (LES RESIDENCES SIGNATURE)	230	2023	191 297
Grand-Bassam	ITALIA CONSTRUCTION SARL (CITE SCHIAVONE)	237	2023	76 880
Grand-Bassam	MIFTAH COTE D'IVOIRE (MIFTAH ECONOMIQUE BASSAM)	800	2023	23 604
Anyama	ADOM MULTI SERVICES (LILIUM)	351	2018	70 004
Anyama	GROUPE FIGUIERS (LES RESIDENCES MIDD)	3 240	2020	780 596
Anyama	TWINS IMMOBILIER (CITE DRAMANE COULIBALY II)	123	2021	40 000
Anyama	ZAHARA MULTI SERVICES (CITE MAPHOUET)	124	2021	60 001
Anyama	JARE INDUSTRIES COTE D'IVOIRE (CITE ALAIN RICHARD DONWAHI 1)	406	2022	60 207
Anyama	KOUMBA PRESTIGE CONSTRUCTION (CITE LES OLYMPES 1)	81	2022	118 278
Anyama	SAID (CITE MATHIAS DOUE)	133	2022	52 739
Anyama	ZAHARA MULTI SERVICES (CITE MAPHOUET 2)	131	2023	40 000
Port-Bouët	EASIVOIRE (MUSACI)	392	2018	309 928
Port-Bouët	SOUMANO NASSARAN CONSTRUCTION (CITE ESPERANCE 2)	140	2021	34 098
Port-Bouët	PIERRE IVOIRE IMMOBILIER (CITE LUMIERE OPERATION MIENSAH)	156	2021	25 439
Port-Bouët	FIRST CLASS IMMOBILIER (AERO CITY BEACH)	57	2023	8 923
Brofodoumé Ahoué	ARC EN CIEL (CITE ESPOIR)	158	2018	114 734
Brofodoumé Ahoué	DP GROUPE ADDOHA COTE D'IVOIRE (FLORIDA CITY)	4 002	2020	445 841
Ahoué	SAID (CITE MATHIAS DOUE)	133	2022	52 739
Ahoué	ABIDJAN IMMOBILIER SERVICE (CITE DEFLANY)	1 287	2023	400 003
Ahoué	FOLOURGO CONSTRUCTION (INTERNATIONAL CITY)	1 174	2023	86 353
Ahoué	SOPRIMMO (CITE SOLPER 2)	91	2024	413 367
Ahoué	KAYDAN REAL ESTATE (RESIDENCES LES JARDINS D'AHOUÉ)	1 378	2024	105 375



Alépé	ETRASCI SARL (CITE SOTICI)	118	2023	73 052
Alépé	ABRIBAT COTE D'IVOIRE (CITE ZIMA)	67	2024	20 447
Attécoubé	DP GROUPE ADDOHA COTE D'IVOIRE (OPERATION LAGOONA CITY)	6 923	2018	253 955
Attingué	DP GROUPE ADDOHA COTE D'IVOIRE (CITE FORESTIERE)	2 698	2021	207 887
Bouna	EGBV INTERNATIONALE (CITE BAMBA FETIGUE)	407	2020	104 208
Jacqueville	SOKAF SARL (RESIDENCES BEL ELYON)	67	2021	53 104
Koumassi	DP GROUPE ADDOHA COTE D'IVOIRE (OPERATION KOUMASSI)	827	2018	12 893
San-Pedro	SOGETD (CITE OLYMPIQUE)	55	2021	28 760
San-Pedro	KAYDAN REAL ESTATE (RESIDENCES LES KOTIBES)	336	2023	114 047
Yamoussoukro	SCOR S.A (CITE MUPI)	133	2020	330 788
Yamoussoukro	ASA GROUP (CITE MACADY 3)	28	2024	100 000
Yopougon	TWINS IMMOBILIER (CITE DRAMANE COULIBALY III)	255	2021	83 957
Assinie	DP GROUPE ADDOHA COTE D'IVOIRE (PROJET ASSINIE PALM BAY)	25	2022	65 335
Assinie	ROYAL PALM ASSINIE (LES RESIDENCES MANGROVE)	51	2023	136 217
Bago	SOCIETE NOUVELLE GROUPE D'INVESTISSEURS (SNGI MERVEILLE 3 SONGON NORD)	702	2023	734 207
Bonoua	RIIA : IMMOBILIER & GRANDS TRAVAUX (BEGNERI CITE RIIA 1)	144	2023	57 008

Programmes immobiliers agréés au 30-05-2025

Martial N'DJOLÉ

Votre promoteur

immobilier agréé

Nous réalisons vos rêves immobiliers



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



 www.afrikimmo.ci

info@afrikimmo.ci



Bon à savoir

MISE EN ŒUVRE DE L'ADU

Dans le cadre de la mise en œuvre de l'Attestation de Droit d'Usage coutumier (ADU), les détenteurs d'Attestations Villageoises sur des lotissements non approuvés sont invités à se faire recenser au Guichet Unique du Foncier au Plateau et dans toutes ses représentations à l'intérieur du pays.



NOUS SOMMES
À VOTRE ÉCOUTE



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

DENONCEZ
TOUTE CONSTRUCTION
ANARCHIQUE

EN ENVOYANT

IMAGES ET LOCALISATION
AU NUMÉRO WHATSAPP SUIVANT

07 89 04 87 36

◀ BUSINESS ▶

STRATÉGIE



***FAUT-IL INTERNALISER OU EXTERNALISER
L'ANALYSE STRATÉGIQUE D'UNE ENTRE-
PRISE OU D'UNE ORGANISATION ?***





La plupart des organisations ou managers préfèrent externaliser l'analyse stratégique de leur structure, mais il est important de noter que selon le type d'organisation, la structure interne ou la sensibilité de l'information, il est parfois plus judicieux de

réaliser l'analyse stratégique en interne. Nous allons ici mettre en évidence les acteurs, les avantages et les inconvénients que présentent chacun des modes d'analyse.

I-Internalisation du diagnostic stratégique

Ce mode de diagnostic peut être utilisé dans les cas d'environnement apaisé, de situation de tranquillité, où tout est calme.

Nous allons présenter dans un tableau les acteurs, les avantages et les inconvénients de ce mode de diagnostic stratégique.

Acteurs	Avantages	Inconvénients
<ul style="list-style-type: none"> - LES ÉQUIPES PROJETS, - LES SERVICES FONCTIONNELS, - LES GROUPES AD HOC. 	<ul style="list-style-type: none"> - Une meilleure connaissance préalable des spécificités de l'entreprise - Mise en œuvre facile des solutions - Mise à contribution des équipes dans le diagnostic - Coût direct moins élevé 	<ul style="list-style-type: none"> - Absence de démarche et d'outils méthodologiques - Manque d'objectivité des analyses - Ne marche pas en cas de crise où des décisions radicales doivent être prises (licenciements, renvoi, réduction du personnel) - Risque de réapparition de conflits - Lourdeur d'intervention - Risque d'influence sur le fonctionnement des activités

II - Externalisation du diagnostic stratégique

Plus adapté aux grandes organisations, aux environnements complexes, aux situations de crise et autres, ce mode de diagnostic est le plus en vogue, mais présente aussi des inconvénients.

Nous allons également présenter dans le tableau ci-dessous les intervenants, ses avantages et ses inconvénients.

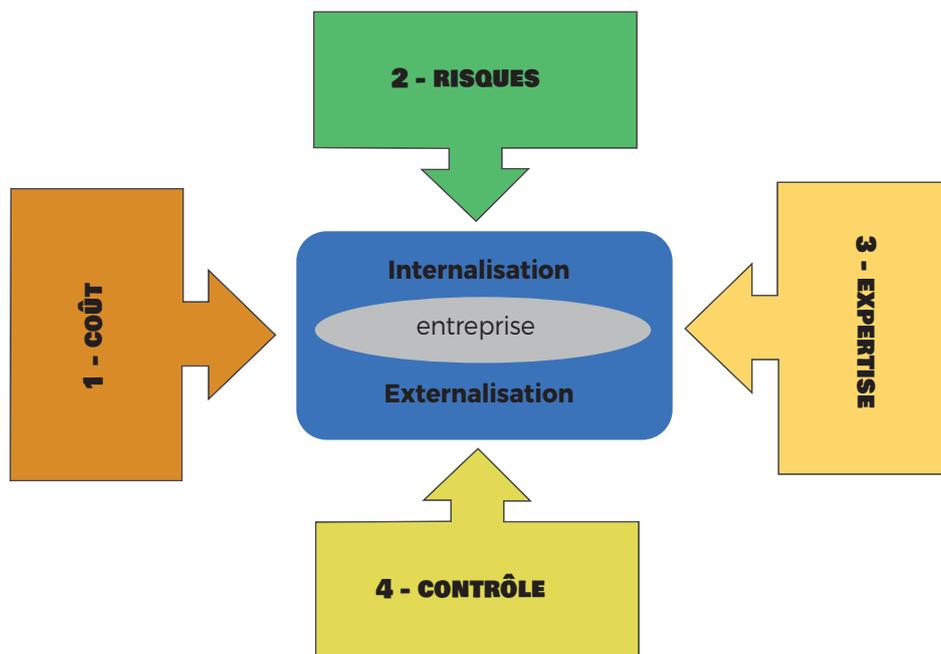


Acteurs	Avantages	Inconvénients
<p>- LES CABINETS DE CONSULTANCE,</p> <p>- LES CONSULTANTS INDIVIDUELS</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Apport méthodologique dû au professionnalisme du consultant - Expériences préalables du consultant - Rapidité d'intervention - Objectivité du regard extérieur qui est neutre par rapport aux dissensions internes - Aide les entreprises à se concentrer davantage sur leurs compétences de base 	<ul style="list-style-type: none"> - Coûts immédiats et directs plus élevés - Risque de diffusion d'informations confidentielles - Risque de proposition de solutions trop standards ou à la mode - Risque de dépendance de la direction - Risque de barrières de communication ou culturelles - Peut limiter la rapidité d'application des résolutions

III- Les facteurs à prendre en compte avant de choisir entre l'internalisation ou l'externalisation du diagnostic stratégique

Plusieurs facteurs sont à prendre en compte pour mieux arbitrer du choix du mode de diagnostic stratégique. Parmi ces facteurs les plus importants sont :

- 1- **Le Coût de réalisation**
- 2- **Les risques encourus suivant le mode choisi**
- 3- **L'expertise ou les compétences nécessaires**
- 4- **Le Contrôle et la flexibilité**



Schématisation des facteurs décisionnels

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



EN VENTE

LES VILLAS PREMIERES

02 VILLAS
DUPLEX
DE 05 PIECES

 **ADJAMÉ - BINGERVILLE**
SUPERFICIE
250 m²

TOITURE TERRASSE

CAMERA

CLIMATISATION

VIDÉOPHONE

PISCINE

CUISINE EUROPEENNE EQUIPÉE

JARDIN

CLOTURE ELECTRIQUE

AILLEURS DANS LE MONDE

AILLEURS DANS LE MONDE

MIAMI

**UN JOYAU URBAIN ENTRE LUXE, CULTURE,
DÉFIS CLIMATIQUES ET INNOVATION**





Magnifique ville située au sud-est de l'État de Floride aux Etats Unis plus précisément sur la côte atlantique, le long de la baie de Biscayne. Miami, bien plus qu'une simple destination touristique, est une ville cosmopolite. En

effet, ville multiculturelle avec forte présence latino-américaine, Miami est un carrefour stratégique entre l'Amérique du Nord, l'Amérique latine et les Caraïbes. Elle est, à cet effet, un hub culturel, économique et résidentiel incontournable.

Un Cadre de Vie Idyllique

Miami séduit d'abord par son climat tropical, avec des hivers doux et un ensoleillement quasi permanent. Ses plages de sable blanc, comme South Beach ou Key Biscayne, offrent un cadre paradisiaque pour les amateurs de soleil et d'activités nautiques. La ville allie paysages urbains modernes et végétation luxuriante, avec ses palmiers majestueux et ses parcs verdoyants.

Une Mosaïque de Quartiers Résidentiels

Miami se distingue par la diversité de ses quartiers, chacun avec son propre charme et son style de vie. Coconut Grove, avec son ambiance bohème et ses rues arborées, attire les familles et les artistes. Brickell, le cœur financier de la ville, séduit les jeunes professionnels avec ses tours résidentielles modernes et sa vie nocturne animée. Coral Gables, avec son architecture méditerranéenne, incarne l'élégance et la tranquillité, tandis que Key Biscayne offre un havre de paix exclusif pour les amateurs de luxe et de nature.

Par ailleurs, Miami est l'une des villes les plus emblématiques des États-Unis en matière de gratte-ciel, avec une skyline en constante évolution. Elle se classe au troisième rang national en nombre de bâtiments de grande hauteur, derrière New York et Chicago. Les tours résidentielles de luxe, comme la Panorama Tower (le plus haut bâtiment de Floride avec ses 265 mètres de hauteur répartis sur 85 étages) ou le Four Seasons Hotel & Tower, un hôtel de luxe avec un immeuble de 64 étages s'élevant à 240 mètres sur Brickell Avenue, donnent une fière allure à la ville et en font une destination idéale pour le tourisme. Cependant, même si le tourisme constitue une force motrice importante pour l'économie de la région, contribuant à l'augmentation de la population et à l'expansion urbaine, Miami ne se contente plus que de faire rêver les touristes et les retraités fortunés.

Une urbanisation en mutation

L'urbanisation de Miami est caractérisée par une croissance démographique rapide et une étendue géogra-

phique importante, faisant de la région l'un des plus grands ensembles urbains du sud-est des États-Unis. L'aire urbaine s'étend sur les comtés de Miami-Dade, Broward et Palm Beach, abritant plus de 5,5 millions de personnes. Cette croissance s'est accompagnée d'un étalement urbain notable, notamment dans le comté de Miami-Dade, où la surface urbanisée a doublé depuis les années 1970.

Aujourd'hui, encore plus, Miami est une ville en pleine mutation urbaine, où les grues dominent la skyline et où chaque quartier se transforme pour répondre à une double ambition : devenir une capitale économique moderne, et survivre aux défis climatiques du XXI^e siècle. L'urbanisation rapide de la ville, portée par l'afflux d'entreprises, redessine non seulement l'image de Miami, mais aussi les règles du jeu immobilier. Depuis 2020, Miami attire une nouvelle génération d'entrepreneurs, d'investisseurs et de dirigeants. Derrière cette migration corporate se cache une logique à la fois fiscale et culturelle. En Floride, pas d'impôt sur le revenu, un coût de la vie plus compétitif qu'à San Francisco ou Manhattan, et un cadre de vie idyllique.

Certaines figures emblématiques ont donné le ton : le milliardaire Ken Griffin a transféré le siège de Citadel, son hedgefund, de Chicago à Miami. Peter Thiel et son FoundersFund ont investi dans le quartier de Wynwood. Spotify, Blackstone, Microsoft ou encore Silicon Valley Bank ont ouvert des bureaux ou déplacé une

Miami est l'une des villes les plus emblématiques des États-Unis en matière de gratte-ciel.



partie de leurs équipes. Cette arrivée massive d'entreprises a déclenché une réorganisation urbaine à grande échelle. Brickell, autrefois quartier financier à taille humaine, devient un mini Manhattan tropical, avec ses gratte-ciels ultramodernes et ses tours mixtes combinant bureaux, commerces et logements de luxe. Downtown se transforme avec des projets phares comme Miami Worldcenter, un complexe géant mêlant habitations, hôtel et centre commercial, illustrant la densification verticale de la ville.

Dans les quartiers plus périphériques comme Wynwood, Allapattah ou Little River, la ville opère une reconversion en profondeur. Entrepôts industriels et friches sont réhabilités en lofts, galeries, ou espaces de coworking. C'est une urbanisation résolument tournée vers la mixité des usages, l'art de vivre et l'innovation.

Miami développe un urbanisme durable grâce à des projets de green building et l'aménagement de zones piétonnes. La municipalité, déterminée à adapter la ville aux enjeux climatiques, en fait

une priorité. Par ailleurs, l'essor des smart cities favorise l'intégration de technologies innovantes pour optimiser la gestion des transports, de l'eau et des déchets.

Un pôle immobilier en plein essor

L'immobilier à Miami est en constante effervescence. Les projets écologiques et résistants aux ouragans se multiplient, répondant aux défis climatiques tout en offrant des espaces de vie haut de gamme.

Par ailleurs, le boom entrepreneurial s'accompagne d'une forte demande de bureaux haut de gamme, d'espaces flexibles, et de lieux hybrides. Des quartiers comme Brickell, Edgewater ou Coconut Grove voient leur skyline se métamorphoser à mesure que de nouvelles tours sortent de terre. Face à cela, les loyers de bureaux ont bondi de 30 à 50 % dans certains secteurs depuis 2021. Cette pression croissante sur l'immobilier se perçoit à travers les projets emblématiques comme 830 Brickell, première tour de bureaux de classe A construite à Miami depuis plus d'une décennie.

Le marché commercial devient aussi un baromètre de la vitalité économique, attirant une clientèle internationale. Ce dynamisme se répercute immédiatement sur l'immobilier résidentiel. Les cadres, dirigeants et "talents tech" venus s'installer cherchent des logements modernes, proches des nouveaux centres d'activité. Cela crée une demande forte pour des quartiers bien connectés, bien urbanisés, avec des écoles, des parcs et des commerces. Ainsi, Coconut Grove, Coral Gables, Edgewater ou les Venetian Islands deviennent des villes refuges pour les familles aisées, tandis que Downtown séduit une clientèle plus jeune attirée par le lifestyle urbain.

Dans cette logique, les résidences verticales sont privilégiées avec services intégrés, jardins suspendus, piscines en rooftop, ou encore infrastructures énergétiques durables. Le modèle de la tour-monde devient la norme dans une ville qui veut rester désirable tout en gagnant en densité. Miami est donc une perle scintillante qui continue de se réinventer.

Brigitte N'GUESSAN & Christelle KOFFI

À PARTIR DE NOTRE HUB D'ABIDJAN, CONNECTEZ 21 VILLES D'AFRIQUE ET BIENTÔT PARIS



↳ VOODOO V-9281/CSP/D/25

AFRIKIMMO

Ensemble, nous construisons le futur.



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



Siège Social : Cocody-angré 7^e tranche



www.afrikimmo.ci / info@afrikimmo.ci



28 BP 938 Abidjan 28

