

BÂTIR

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

GRATUIT



N° 000 - MAGAZINE TRIMESTRIEL • OCTOBRE - NOVEMBRE - DÉCEMBRE

DÉLIVRANCE ACD

La réforme en marche

- Les pièces à fournir
- Ce qu'en pensent les propriétaires immobiliers, les bénéficiaires

Permis de construire

- L'indispensable recours à un architecte
- Ce qui a changé

Vivre ensemble

- L'importance des syndicats de copropriété



Tu cherches une maison à Abidjan?

"Ne sois pas gaou, va chez ADDOHA!"

Aux 4 coins d'Abidjan

- BINGERVILLE** - Green City
- YOPOUGON** - Lagoon City
- KOUMASSI** - Cité des Orchidées
- SONGON** - Cité de l'Espérance
- COCODY** - Les Jardins d'Angré

247COMMUNICATION

Photos non contractuelles

Du 1^{er} au 5 octobre, visitez-nous au stand n°199



BANQUES PARTENAIRES



Société Ivoirienne de Banque



SOCIÉTÉ GÉNÉRALE CÔTE D'IVOIRE



Nous avons la mission de bâtir le cadre réglementaire destiné à régir la gestion du Foncier, de bâtir les règles du marché du logement et de promouvoir toute action afin de réguler au mieux l'offre et la demande, de bâtir les règles du cadre de vie et d'organiser les territoires.

En effet, le Foncier, le Logement et le Cadre de vie sont au cœur des préoccupations tant des citoyens que du Gouvernement. Malheureusement, il y a lieu de reconnaître que de nombreux problèmes d'organisation, et de productivité minent encore notre secteur d'activité, malgré des efforts engagés sous la conduite de nos prédécesseurs.

Ces problèmes s'énoncent en termes de : diapositives d'offre de services inadéquates à la population ; ces dispositifs s'avèrent être à l'usage rudimentaires, complexes, et inefficaces au regard des objectifs de production ; de très longs délais dans la production des actes et titres de propriété foncière ; de dispositifs de stockage et de



Au cœur des préoccupations du Gouvernement

de traitement de données inappropriés ; de circuits complexes et redondants ; de non-respect des règles d'urbanisme, et conséquemment la prolifération des zones d'habitats précaires et insalubres.

Dans ces conditions, malgré nos efforts continus et notre disponibilité, nos relations avec nos concitoyens au service desquels nous sommes, souffrent d'incompréhension et d'insatisfaction. C'est pourquoi, sur la base de ce diagnostic, nous avons engagé

l'ensemble des acteurs sectoriels à travailler à une transformation radicale de notre écosystème.

Cette transformation devant se traduire, entre autres, à moyen terme par : la construction d'un cadre réglementaire exhaustif et plus transparent ; la capacité de délivrer des actes et titres de propriété dans des conditions de plus grande sécurité, de flexibilité, de transparence, et dans de meilleurs délais ; une meilleure organisation de nos territoires et de nos cadres de vie ; une plus grande disponibilité de logements décentes à des prix abordables au profit de nos citoyens.

Disposant des expertises requises, nous avons la capacité de tenir ces objectifs. Il nous faut nous donner la volonté et les moyens d'y parvenir.

Dans ce cadre, le Magazine Bâtir est assurément un instrument de dialogue et d'échanges entre notre Ministère et vous, nos concitoyens.

Directeur de publication : **Bruno Nabagne KONE**, Ministre de la Construction, du Logement et de l'Urbanisme (MCLU)

Chef de projet : **Augustin André APÉTÉ** (MCLU)

Coordinatrice en chef, Responsable éditorial : **Noëlle DION** (MCLU)

Responsable exécution : **Malick SANGARÉ** (MCLU)

Rédacteur en chef : **Michel KOFFI** (SNPECI)

Infographie : **Séraphin GNONPLÉGOU** (SNPECI)

Directeur Commercial et Marketing : **Mamadou N'DIAYE** (SNPECI)

Impression : **SNPECI**

3. ÉDITORIAL

Au cœur des préoccupations
du Gouvernement

5. CADRE DE VIE

De l'importance des syndicats
et des syndics de copropriété

9. CHANTIER

M. Nassirou Mbow

Secrétaire Permanent à la Simplification et à la transformation Digitale

« L'objectif est de réduire le délais de
délivrance de l'ACD de 90% »

14. DOSSIER

ACD

Procédures, importance
et pièces à fournir

21. TRIBUNE

L'Architecte, incontournable
dans un projet de construction

27. GROS PLAN

LE PERMIS DE CONSTRUIRE
Ce qui a changé

30. INTERVIEW

M. Anas BERRADA

Directeur général du Groupe marocain ADDOHA

Notre credo ? Achetez vos logements au
prix d'un loyer !

32. ARRÊT IMAGES

36. MICRO TROTTOIR





De l'importance des syndicats et des syndics de copropriété

Pour améliorer le cadre de vie des copropriétaires, notamment la gestion des parties communes, des dispositions réglementaires régissent le statut de la copropriété et créent les instances chargées du suivi.

C'est un spectacle désolant que laissent souvent voir beaucoup de nos cités et immeubles laissés sans entretien, avec peu de sécurité, et sans respect des règlements intérieurs. En effet, dans les immeubles et autres bâtis en copropriété, les copropriétaires rechignent souvent à payer des cotisations mensuelles ou ne disposent pas d'un professionnel de confiance pour gérer avec rigueur et transparence les tâches de syndic.

Si la gestion de la copropriété a généré par le passé de nombreux conflits du fait de l'inadaptation et de la méconnaissance des textes réglementant la copropriété, une nouvelle ère s'est ouverte depuis le décret du 22 janvier 2014 modifiant un précédent décret pris un an plus tôt, en mars 2013, soutient Mme Ehui Bénéé épouse Koné, Directrice de la copropriété au ministère de la Construction, du Logement, et de l'Urbanisme. Les nouveaux textes font du syndic, désigné par l'Assemblée générale du syndicat des copropriétaires, le pivot de la gestion de la copropriété.

“ Il y a copropriété, souligne Mme Ehui Koné, lorsque la propriété d'un immeuble bâti est partagée entre plusieurs personnes (les copropriétaires) et chaque copropriétaire dispose d'une partie privative et d'une fraction (ou quote-part) des parties communes ”.

Comment adhère-t-on à la copropriété ? Selon l'article 2 nouveau du décret portant réglementation du statut de la copropriété, tous les copropriétaires d'un immeuble divisé par appartements étages ou locaux, d'ensembles d'immeubles verticaux ou horizontaux, de résidences constituées d'habitations contiguës ou séparées, ayant des parties communes appartenant dans l'indivision à l'ensemble des copropriétaires, se trouvent de plein droit groupés dans un syndicat représentant l'ensemble des copropriétaires.

Trois organes constituent la copropriété : l'Assemblée générale, le Conseil syndical et le Syndic.

L'Assemblée générale, selon les textes, prend les décisions relatives à l'administration et la gestion de l'ensemble immobilier. Ses décisions obligent tous les copropriétaires et s'imposent à tout attributaire de lot en jouissance. L'Assemblée générale se prononce notamment sur les décisions relatives aux parties communes, la détermination des charges de copropriété, la désignation des membres du conseil syndical, la désignation et la destitution s'il y a lieu du syndic. Un arrêté du ministre chargé de la Construction et du logement détermine le contenu d'un règlement intérieur type de copropriété. Ce règlement intérieur type fixe les modalités de prise des décisions, de fonctionnement et l'organisation du syndicat des copropriétaires.

C'est cette Assemblée générale qui désigne au moins trois copropriétaires pour former le conseil syndical.

Le Conseil syndical est composé de bénévoles non rémunérés. Il a pour mission, selon l'article 23 nouveau du décret de 2014, d'assister le syndic et de contrôler sa gestion. Il fait office de Commissaire aux comptes du syndicat des copropriétaires. Il est également chargé de suppléer le syndic en cas de démission, de décès, d'incapacité, de carence ou d'indisponibilité, jusqu'à la désignation d'un nouveau syndic. Pour exercer ses missions, ce conseil syndical doit être agréé par le ministre chargé de la Construction et du Logement.

Le syndic, un rôle important au centre du système

Le syndic représente le syndicat des copropriétaires. Il agit en son nom et pour son compte dans le cadre de toutes les obligations que nécessite la copropriété. Le syndic est chargé « de convoquer l'Assemblée générale, d'assurer la conservation, la garde et l'entretien, ainsi que la réparation de toutes les parties communes, d'établir le budget et de tenir la comptabilité du syndicat sous le contrôle du conseil syndical, d'engager le personnel nécessaire pour l'exécution des travaux sur avis du conseil syndical, de la mise en œuvre des décisions de l'Assemblée générale des copropriétaires, de faire observer les règles de la copropriété, de représenter le syndicat en justice tant en qualité de demandeur que de défendeur, même, au besoin, contre certains copropriétaires »

Le mode de désignation du syndic est clairement réglementé. Le décret stipule en effet qu'il est désigné par l'assemblée générale du syndicat des copropriétaires sur la liste des syndics agréés par le ministre chargé de la Construction et du Logement. Sa désignation est entérinée par un arrêté du ministre en charge de la Construction et du Logement (article 27 nouveau).



Être syndic requiert une qualification énumérée par le décret. Outre les agents immobiliers agréés, « Peut être syndic de copropriété, toute personnes physique remplissant les conditions suivantes : justifier du diplôme du Baccalauréat plus deux années d'études en gestion immobilière dans une école reconnue par l'État ou, à défaut, de tout autre diplôme équivalant au baccalauréat plus deux années d'études supérieures dans des filières ou facultés autres que la gestion immobilière et d'une année au moins de formation pratique en matière de gestion immobilière ; être agréé par le ministre de la Construction et du Logement et de l'Urbanisme, être de bonne moralité ».

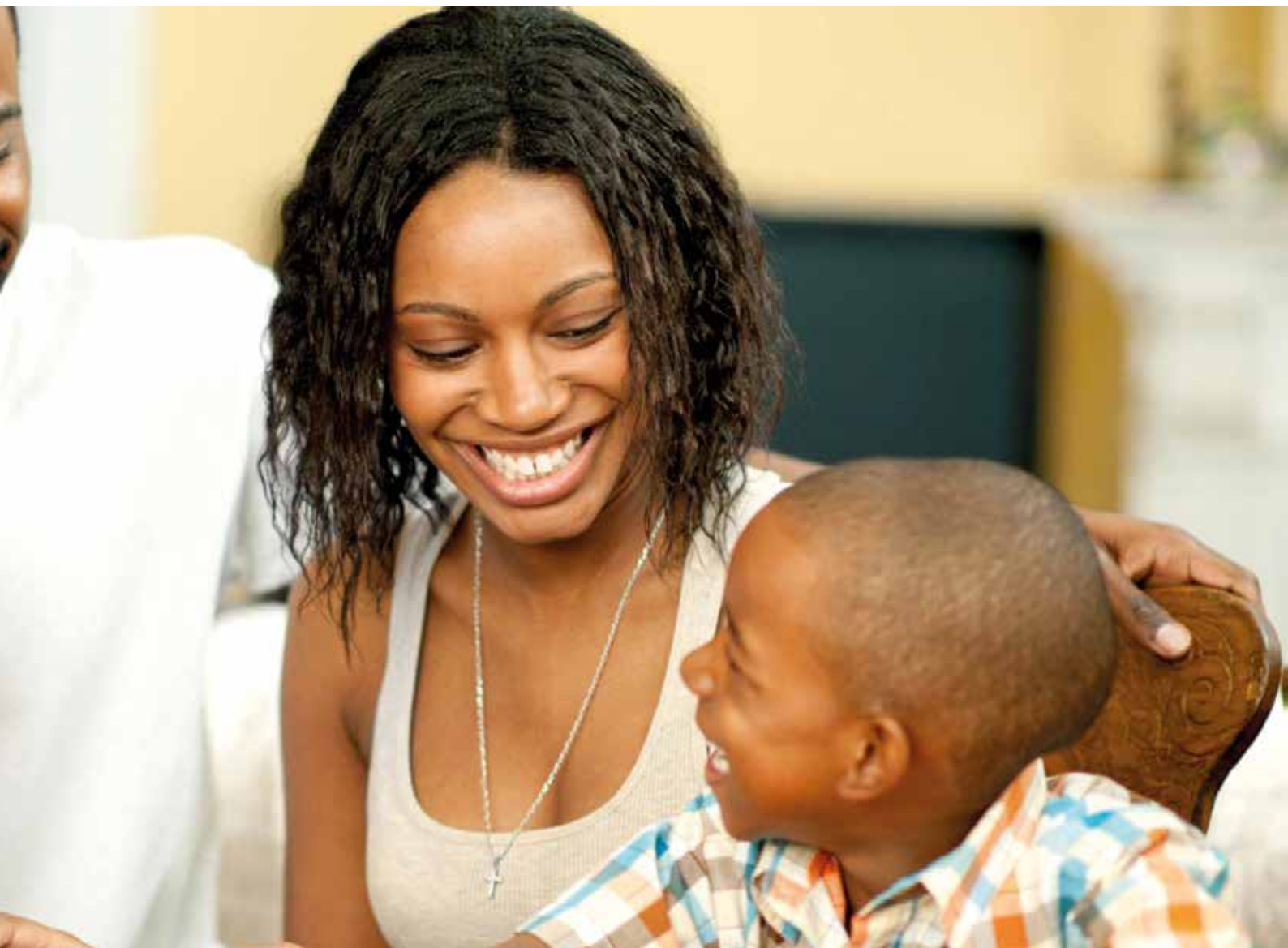
Le paiement des cotisations est généralement la pomme de discorde dans la copropriété. Selon le décret de 2014, les copropriétaires sont tenus au paiement des charges mensuelles de copropriété. Le taux des cotisations mensuelles est déterminé par l'Assemblée générale. Le montant retenu peut être recouvré par tout cabinet de recouvrement désigné par l'Assemblée générale du syndicat des copropriétaires. Il peut être également collecté sur les

factures par un concessionnaire de service public de distribution d'eau, d'électricité ou tout autre service déterminé par le ministre chargé du Logement, selon certaines modalités.

Selon l'article 40 nouveau du décret de 2014, « les difficultés de toute nature qui peuvent naître entre les copropriétaires et syndicat relativement à la jouissance et à l'administration des parties communes de l'ensemble immobilier et aux conditions de jouissance des parties privatives, sont soumises à l'arbitrage du ministère en charge de la Construction et du Logement ».

Pour faire face aux nombreux différends opposant souvent les copropriétaires et/ou les anticiper, « le ministère de la Construction a entrepris des actions de sensibilisation des populations et des promoteurs immobiliers sur la question », souligne la Directrice de la copropriété dont les équipes sillonnent désormais les cités, et s'impliquent dans la formation des personnels qualifiés pour faire émerger des syndicats professionnels.

Valentin M'Bougueng



CHANTIER

A professional portrait of M. Nassirou Mbow, a Black man with a short beard and glasses, wearing a dark grey suit, a blue and white striped shirt, and a dark blue tie. He is standing with his arms crossed against a plain white background.

M. Nassirou Mbow

**Secrétaire Permanent à la Simplification
et à la transformation Digitale**

Le ministère a mis en route son projet de simplification et les réformes qui visent à améliorer l'obtention et la sécurisation de l'ACD. Le point avec M. Nassirou Mbow, Secrétaire Permanent à la Simplification et à la transformation Digitale.

« L'objectif est de réduire le délais de délivrance de l'ACD de 90% »

En quoi consiste ce projet ?

En Côte d'Ivoire, depuis plusieurs années, nous avons de nombreuses difficultés dans tout ce qui touche au foncier, notamment dans la gestion des droits de propriété, dans la production des actes, dans les délais de délivrance, dans la sécurisation des actes, c'est-à-dire tout ce qui touche aux contentieux et dans le délai de délivrance de ces actes. Les causes, on les a

identifiées. C'étaient le traitement manuel des demandes, la complexité des procédures, ainsi qu'une déficience structurelle globale de la chaîne foncière, qui engendraient des lenteurs et étaient sources d'erreurs ; ce qui remettait en cause l'efficacité de l'administration et mettait en danger la sécurisation des droits de propriété pour les citoyens. J'ai tendance à dire qu'en Côte d'Ivoire, le problème du foncier

était un cas de santé publique. Vous achetez un terrain, vous en savez pas s'il est bon ou pas. Résultat ? Vous n'en dormez plus. À terme, cela crée des problèmes de santé publique. Pour faire donc face à cette problématique, le ministère en charge de la Construction et de l'Urbanisme, a engagé des actions concrètes pour apporter des réponses rapides à l'urgence de la situation. Un Comité de



pilotage pour la Simplification et la Transformation Digitale (CP-STD), ainsi que son organe opérationnel, le Secrétariat Permanent (SP-STD) ont été créés par Arrêté N°0040 du 06 avril 2017 (Annexe 1), en vue de concevoir et de coordonner la mise en œuvre de la politique de simplification et de transformation digitale du ministère de la Construction, du Logement et de l'Urbanisme (MCLU).

À cet effet, une initiative structurante, dénommée **Projet de Simplification et de Transformation Digitale**, a vu le jour, avec des objectifs précis, assortis d'un schéma directeur sur cinq (5) ans, dont le but est d'assainir l'environnement du foncier. Elle vise donc principalement à accélérer le processus de délivrance des actes administratifs, à sécuriser le foncier urbain. Sécuriser ce foncier, c'est réduire les litiges, freiner la falsification des actes, combattre la corruption et améliorer, aussi, le classement « Doing Business » de la Côte d'Ivoire en ce qui concerne les indicateurs clés liés au foncier.

Concrètement, qu'est-ce qui a changé ?

Beaucoup de choses. Car le Comité de régulation rassemble toute la chaîne d'intervention, avec une procédure beaucoup plus simplifiée, avec un Guichet Unique (GUPC), c'est-à-dire, un endroit unique, un interlocuteur unique. Auparavant, pour l'établissement de l'ACD, il fallait aller au ministère de la Construction, à la Direction générale des Impôts à travers le cadastre, etc. Or, aujourd'hui, c'est un Comité se réunit, régulièrement, une fois par mois pour examiner les blocages, et piloter les réformes mise en œuvre, à partir du schéma directeur, qui n'est

rien d'autre que la définition d'une trajectoire cohérente, avec un certain nombre d'actions précises dans le temps et dans l'espace. L'ensemble de ces actions vont nous amener à atteindre les objectifs que l'on s'est fixés : simplifier les démarches et donner à l'utilisateur une visibilité sur le suivi des démarches qu'il a engagées, numériser les informations, etc.

À terme, ce projet vise, en deux (2) ans de mise en œuvre, la réduction par dix (10) des délais actuels de traitement des dossiers, la délivrance de 60. mille ACD et l'augmentation des recettes directes et indirectes liées à la délivrance des ACD. L'objectif, est de réduire le délai de délivrance (45 jours) de l'ACD de 90%.

Concrètement ?

Pour y arriver, le ministère a procédé à un certain nombre de réformes. Par la mise en œuvre de deux nouveaux textes de loi qui nous permettent d'assainir le secteur et d'atteindre nos objectifs.

Le premier concerne le référentiel géodésique unique national. En Conseil des ministres du 13 mars 2019, il fut institué. Il a pour but d'harmoniser les systèmes de positionnement des parcelles, afin de réduire les problèmes de superposition de lots, et, par la même occasion, les litiges qui en découlaient.

C'est un instrument et modèle mathématique qui permet de mesurer la terre. L'ensemble des acteurs de la chaîne, géomètres privés y compris, travaillent donc désormais sur le même référentiel, qui borne et limite les parcelles.

Or, par le passé, chaque partie disposait d'un référentiel propre pour la géolocalisation des parcelles dans l'espace. Cela veut dire que tous les acteurs travaillaient sur des référentiels

géodésiques différents, ce qui était source de différends quand il fallait faire le bornage contradictoire. Depuis mars dernier, ce décret a mis en place le cadre réglementaire qui permet à tous les acteurs de s'accorder sur un référentiel unique.



Le second, concerne l'identification unique des parcelles foncières (IDUFCI)

Par le même décret de mars 2019, il consiste à doter chaque parcelle, quel que soit son statut, d'un numéro d'identification unique qui est partagé par l'ensemble des

administrations et des acteurs intervenant dans le traitement des dossiers fonciers : géomètres experts, notaires, banquiers, etc. Ce numéro commun permet de faciliter les interactions, de sorte à ce que tout investisseur puisse, à partir de ce seul numéro créé en

début de processus, interagir avec l'ensemble des acteurs tout au long de la procédure d'acquisition ou de mutation de biens fonciers. L'IDUFCI vient mettre fin à la multiplicité d'identifiants existants (N° demande d'ACD, N° Titre foncier, etc.)



Quel que soit donc le type de parcelle, du domaine foncier urbain ou rural, qu'importe la nature juridique, ces parcelles-là doivent être identifiées, d'une manière unique sur le territoire, pour désigner la parcelle. Le parallèle que l'on peut faire, c'est le numéro de châssis du véhicule qui ne change pas.

Ce sont donc les deux réformes qui permettent d'assainir le secteur, les fondations du bâtiment que nous voulons construire. Elles ne sont certes pas visibles par l'usager, mais désormais, grâce à ces deux réformes majeures, tous les acteurs travaillent sur des bases et règles uniques, en parlant le même langage. On désigne et mesure les parcelles sur une base unique. Il y a un troisième point, qui est aussi important.

Lequel ?

C'est la phase d'approbation du lotissement. Elle répond à la question : comment faites-vous pour accélérer la délivrance de ces actes ? Cette phase d'approbation du lotissement, est le moment où on crée le lot, qui va avoir maintenant une valeur juridique. Un promoteur décide, en accord avec des villageois, ou l'administration, de faire un lotissement, de prendre un espace, 100 ha, par exemple, à usage d'habitation. Il y a des parcelles à l'intérieur de ce lotissement et des réserves administratives qui entrent en compte dans le lotissement : route, école, jardin, etc.

À cette étape, une réforme a été introduite. Le promoteur ou le lotisseur doit procéder au titrement massif des parcelles de lots de son patrimoine. Il doit s'assurer que l'ensemble des parcelles, ou de son lot, a un numéro de titre foncier, enregistré. Même si c'est



au nom de l'État. Sans cela, il ne peut procéder à la vente ou à la cession d'une parcelle.

Avant, on achetait sans le titre foncier. Et on se rendait au ministère de la Construction ; le ministère envoyait le dossier au Cadastre, à la Conservation foncière pour faire le bornage contradictoire, avant de créer le numéro du titre foncier. Cela créait des va et vient incessants et épuisants. Or, cette étape a été mise en amont pour accélérer la procédure et sécuriser la parcelle. Un citoyen qui achète un terrain, a désormais, non seulement son reçu de paiement, mais également le numéro du titre foncier de la parcelle achetée. Le dossier n'a plus qu'à aller à la signature du ministre. Du coup, avoir son acte de propriété devient dès lors une simple formalité administrative. C'est comme si je venais d'acheter une voiture. Le propriétaire

m'établit une mutation de propriétaire. Comme on le dit dans notre jargon, on va arriver, avec ce système, à une banalisation de la transaction foncière.

Pour me résumer donc: il consiste à produire de façon massive les titres fonciers au nom de l'État, dès la création d'un lotissement. Cela permet de régler en amont les étapes de création de titres fonciers et les opérations y afférentes, en l'occurrence le bornage contradictoire. Cette réforme, en cours, va alléger la procédure de délivrance de l'ACD pour les investisseurs, en la rendant plus rapide et mieux sécurisée. Ils n'auront plus à attendre la délivrance d'un titre foncier avant l'acquisition d'une parcelle.

Quels sont les gages de sécurité qu'il offre ?

Il faut se demander : qu'est-

ce qui crée l'insécurité ? C'est quand, par exemple, des gens paient des parcelles, ou ont des lettres d'attribution, qui ne sont pas consolidés par des actes juridiques. À la mort, de celui qui l'a acheté, le temps de rechercher le document, le terrain reste pendant longtemps dans un état de non droit. C'est la majorité des cas. Or, ici, avant que la parcelle soit attribuée à quelqu'un, elle a déjà été enregistrée, immatriculée et identifiée formellement par l'administration qui détient les informations. Dans la réforme, on identifie tout. Systématiquement et obligatoirement. C'est déjà un gage de sécurité. Dorénavant, le ministre ne signera plus un dossier qui n'a pas fait l'objet d'un enregistrement, au préalable.

Il y a même un quatrième point et non des moindres, aussi : **la sécurisation des parcelles par la technologies « blockchain »**. C'est une nouvelle technologie qu'on va utiliser, afin de produire des actes sur du papier sécurisé.

Il concourt ainsi à fiabiliser les transactions sur les biens et à rendre inattaquable les titres de propriété, en particulier l'ACD.

Un exemple : je contracte un prêt immobilier auprès d'une banque, avec tous mes titres de propriété. Cette banque a une clé ; le propriétaire également, de même que l'État. Du coup, aucune des entités ne peut faire quoi que ce soit à l'insu de l'autre.

Cette technologie va permettre de régler un problème fondamental en Côte d'Ivoire : le financement du projet immobilier. Les banques disent ceci : le financement de la propriété immobilière en Côte d'Ivoire, au niveau du foncier, tourne autour de 8-9%, donc moins de 10%. Or, dans un pays développé, le financement de la propriété foncière représente environ 80-90%. C'est le cas Aux États-Unis, au Canada, etc. Pourquoi est-ce possible dans ces pays ? C'est tout simplement parce que l'acte de propriété

est sécurisé et les garanties sont solides. Les banques nous disent alors: si vous régler le problème de fiabilité de l'ACD, nous sommes capables de mettre de l'argent dans ce secteur. Or, nous avons encore de faux ACD, des usurpations de noms dans les ACD, avec des ACD qui sont attaqués devant les tribunaux, etc. Donc, si l'ACD est sécurisé, cela règle aussi deux choses majeures. La première, le volume de prêt qui sera disponible sur le marché ; la seconde, la baisse du taux d'intérêt. Puisqu'il y a aura plus d'argent et plus de demandeurs, forcément les taux vont baisser.

Cette technologie va donc permettre de régler le problème du coût et de l'accessibilité au foncier. Elle va même diluer le pouvoir du ministère. Car même si le tribunal dit d'annuler tel ACD, on ne peut pas le faire sans l'accord de la banque.

**Interview réalisée
par Michel KOFFI**



ACD

Procédures, importance et pièces à fournir

En raison de l'apparente complexité du circuit et de la confusion née dans l'esprit des usagers quant au rôle de chaque intervenant institutionnel, votre magazine revient sur les étapes, les structures impliquées et la description de leurs tâches

Depuis la réforme domaniale de 2013, l'Arrêté de Concession Définitive (ACD) est le seul et unique acte délivré par le Ministère en charge de la Construction et de l'Urbanisme qui confère la propriété en milieu urbain en Côte d'Ivoire. Les règles d'acquisition de la propriété foncière des terrains urbains ont été fixées par l'Ordonnance n° 2013-481 du 2 juillet 2013. Ce texte précise les étapes et les acteurs qui interviennent dans toute la chaîne de production. Il est important de signaler que l'ACD est délivré dans l'espace urbain sur les terrains issus de lotissements approuvés ou non. Cependant, seul le Ministre chargé de la Construction et de l'Urbanisme est habilité à délivrer des ACD sur des parcelles situées en dehors de lotissements approuvés.

QUELQUES DÉFINITIONS RELATIVES À L'ACD

1. L'Attestation Domaniale :

L'Attestation Domaniale n'est pas un acte délivré au demandeur d'ACD et ne confère pas la propriété. Elle est prise par le Directeur du Domaine Urbain dans le District d'Abidjan et à l'intérieur du pays par les Directeurs Régionaux. Elle est adressée au Conservateur de la Propriété Foncière et des Hypothèques et permet d'enclencher la procédure de création du Titre Foncier et d'indiquer le nom de la personne à qui l'État envisage de céder le terrain.

2. L'Arrêté de Concession Définitive (ACD)

L'Arrêté de Concession Définitive est le seul et unique acte qui confère la propriété d'un terrain urbain.

3. Le Certificat de Mutation de la Propriété Foncière

La mutation de propriété de terrain ayant fait l'objet d'Arrêté de Concession Définitive ou d'un Certificat de Propriété Foncière, se fait exclusivement par acte authentique notarié et donne lieu à un Certificat de Mutation de la Propriété Foncière délivré par le Conservateur de la Propriété Foncière et des Hypothèques. Il est la preuve que les droits conférés par la mutation au profit de l'acquéreur sont inscrits dans le livre foncier.

4. L'état foncier

L'état foncier donne les informations contenues dans le livre foncier et qui représentent les informations portant sur la vie juridique de la parcelle.

5. L'état domanial

L'état domanial donne les informations contenues dans les registres domaniaux du Ministère en charge de la Construction et de l'Urbanisme. Ces informations retracent la vie administrative de la parcelle (les différents actes qui ont été délivrés).





A. POUR LES TERRAINS ISSUS DE LOTISSEMENTS APPRouvÉS

Acteur N°1 :

Le Guichet Unique du Foncier - GUF - (MCLU)

Il réceptionne le dossier de demande d'ACD, procède à son enregistrement, le scanne, puis le transmet à la Direction du Domaine Urbain.

Acteur N°2 :

La Direction du Domaine Urbain (DDU) - (MCLU)

La DDU intervient à plusieurs niveaux :

- Au niveau du traitement des actes, elle reçoit le dossier de demande d'ACD et procède à des vérifications techniques. Celles-ci visent à s'assurer que tous les éléments et pièces requis ne souffrent d'aucune irrégularité. Ensuite, elle vérifie si la parcelle sollicitée fait partie d'un lotissement régulièrement approuvé par arrêté du Ministre chargé de l'Urbanisme. Enfin, elle consulte ses **guides et** registres pour vérifier l'unicité d'acte (si la parcelle n'est pas attribuée à un tiers).

À la suite de ces contrôles, la DDU prend l'attestation domaniale. La dernière étape de cette première phase, consiste à transmettre le dossier à la Conservation de la Propriété Foncière et des Hypothèques qui relève du Secrétariat d'État auprès du Premier ministre chargé du Budget et du Portefeuille de l'État (SEPMBPE). Ce dossier comprend :

- La correspondance de transmission du dossier ;
- L'attestation domaniale ;
- Le dossier technique ;
- Une copie de la carte d'identité du demandeur.

- Après la création du titre foncier par le SEPMBPE, la DDU réceptionne le plan du Titre Foncier, prépare le projet d'ACD et le transmet au Cabinet du Ministre de la Construction et de l'Urbanisme pour signature ;

- Après la signature de l'acte, la DDU le transmet à la Conservation de la Propriété Foncière et des Hypothèques pour les formalités d'enregistrement

et de publication au livre foncier ; elle adresse ensuite une correspondance au demandeur pour l'informer de la suite réservée à sa demande et des droits, frais, taxes et droits d'aliénation à payer ;

- Suite à l'enregistrement et à la publication de l'acte signé au livre foncier, la DDU reçoit ledit acte de la Conservation de la Propriété Foncière et des Hypothèques, l'enregistre dans sa base de données, puis le transmet au Guichet Unique du Foncier pour être remis au demandeur ;

Acteur N°3 :

La Conservation Foncière (CF) - (MCBPE)

La Conservation Foncière intervient à deux niveaux :

- La Conservation foncière (CF), réceptionne le dossier transmis par la Direction du Domaine Urbain et lui attribue un numéro **appelé Dossier Morcellement** (D.M.) ou Dossier Immatriculation (D.I) ou Dossier Fusion (D.F). Par la suite, **elle transmet** à son tour le dossier au cadastre (rattaché au SEPMBPE) qui lui retransmet pour la création du **Titre Foncier**.

- Après la signature de l'acte (ACD) qui confère une personnalité juridique et des droits sur la parcelle, la Conservation Foncière reçoit l'acte signé par le Ministre en charge de la Construction et de l'Urbanisme, procède à son enregistrement et à sa publication au livre foncier, puis le retransmet (avec un état foncier) à la Direction du Domaine Urbain.

En cas de cession ou de vente de l'immeuble (du terrain) par acte authentique de Notaire, la Conservation Foncière enregistre l'acte de cession du Notaire au livre foncier, puis délivre le Certificat de Mutation de Propriété Foncière au nouvel acquéreur.

Acteur N°4 :

Le Cadastre (SEPMBPE)

Ce service est chargé de vérifier et de positionner la parcelle sur la mappe

Mme AKESSE Madjélia,
Directrice du Domaine Urbain



cadastrale, procéder au bornage contradictoire de la parcelle avec l'intéressé, dresser un procès-verbal de bornage, transmettre ledit procès-verbal à la Conservation de la Propriété Foncière et des Hypothèques pour la création du Titre Foncier, en cas d'avis favorable.

B. POUR LES TERRAINS SITUÉS EN DEHORS DE LOTISSEMENTS APPROUVÉS

La procédure est identique à celle des terrains issus de lotissements approuvés. Toutefois, avant la prise de l'Attestation Domaniale, la Direction du Domaine Urbain sollicite l'expertise technique d'autres services.

Ainsi, la Direction de la Topographie et de la Cartographie (DTC) - (MCLU) est sollicitée pour déterminer et donner les limites exactes de la parcelle souhaitée, comparer les données figurant sur l'extrait topographique et celles sur le terrain et positionner la parcelle sur le plan. Les services de la Direction de l'Urbanisme sont requis pour positionner la parcelle par rapport au schéma ou plan directeur de la ville concernée et pour déterminer les servitudes liées à la parcelle.

Au plan de l'assainissement, la Direction de l'Assainissement Urbain et du Drainage (DAUD) a pour tâches de vérifier si la parcelle demandée ne se trouve pas sur des servitudes d'assainissement, de drainage.

Les Mairies ou les sous-préfectures (selon que la parcelle est située dans une commune ou une sous-préfecture) ont pour rôle de diligenter des enquêtes publiques (enquêtes de commodo et incommodo), en vue de savoir si la parcelle en cause est revendiquée par un tiers.

En définitive, après avoir recueilli les avis **favorables** des différents services susmentionnés, le Directeur du Domaine Urbain (DDU) prend l'Attestation Domaniale au profit du requérant. Le dossier est transmis au Conservateur de la Propriété Foncière et des Hypothèques pour le processus de création du Titre Foncier.

LES ÉTAPES À FRANCHIR POUR OBTENIR L'ACD

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

LIEUX DE DÉPÔT DES DOSSIERS DE DEMANDES D'ACD

À **Abidjan**, déposer les dossiers de demandes d'ACD au Guichet Unique du Foncier au rez-de-chaussée de Tour D, Cité administrative, Commune du Plateau.

À **l'intérieur**, déposer les dossiers de demandes d'ACD auprès des guichets déconcentrés du Guichet Unique du Foncier.



OBLIGATIONS ET AVANTAGES DE LA RÉFORME ACD

■ Les obligations

- Obligation de l'immatriculation préalablement à la signature de l'acte ;
- Obligation de publication au Livre Foncier préalablement à la remise de l'acte au requérant ;
- Obligation de production d'actes authentiques dans les transactions foncières entre privés.

N.B : sont interdits les actes sous seing privé.

■ Les avantages de la « réforme ACD »

- Une large ouverture du marché hypothécaire au profit des détenteurs de biens immobiliers grâce à la facilitation de l'accès à la propriété foncière et à la sécurité foncière renforcée ;
- La simplification de la procédure de délivrance des actes administratifs liés au foncier urbain par la suppression de tous les actes intermédiaires (la lettre d'attribution et l'Arrêté de Concession Provisoire), ainsi que le Certificat de Propriété Foncière ;
- La déconcentration de la gestion du domaine urbain par l'effet de la délégation des pouvoirs de gestion aux services déconcentrés du MCLAU et de signature aux préfets ;
- La levée de la contrainte de mise en valeur préalable pour obtenir la concession définitive du terrain contrairement à l'ancienne procédure ;
- La réduction des litiges fonciers causés par l'Administration (double attribution, annulation et réattribution) ;
- La réduction des délais de traitement des dossiers de demande d'ACD ;
- L'augmentation des recettes fiscales (l'assiette de l'impôt foncier urbain s'élargit ainsi que le prix de cession et les taxes domaniales).
- La réforme ACD a été initiée pour sécuriser, simplifier les procédures de délivrance du titre de pleine propriété sur le foncier urbain. Cela, au bénéfice de toutes les populations quelle que soit leur situation sociale.

LES RECOURS CONTRE L'ACD

L'Arrêté de Concession Définitive (ACD), comme tout acte administratif unilatéral censé faire grief, est susceptible de recours administratif préalable devant l'autorité administrative et éventuellement de recours pour excès de pouvoir devant le Conseil d'État conformément à la loi n°2018-918 du 27 décembre 2018 déterminant les attributions, la composition, l'organisation et le fonctionnement du Conseil d'État. Le recours administratif préalable est un recours gracieux ou hiérarchique adressé à l'administration, dans un premier temps lors d'un litige. Le recours gracieux s'adresse à l'autorité administrative qui a pris la décision que l'on souhaite contester et le recours hiérarchique à l'autorité supérieure à celle qui a pris cette décision contestée.

Le recours administratif préalable doit être formé, par écrit, dans le délai de deux mois, à compter de la publication, de la notification ou de la connaissance acquise de l'ACD et adressé au Ministre en Charge de la Construction et de l'Urbanisme.

Tout recours devant le Ministère en charge de la Construction et de l'Urbanisme contre un ACD auquel il n'a pas été répondu dans un délai de deux mois doit être considéré comme étant implicitement rejeté.

Il convient de noter que ce délai qui était de quatre mois a été réduit à deux mois par la loi susdite.

Le fait de ne pas exercer le recours administratif préalable obligatoire, a pour conséquence une irrecevabilité du recours juridictionnel.

Le recours pour excès de pouvoir



est le recours porté devant le Conseil d'État visant à annuler l'Arrêté de Concession Définitive considéré comme illégal en se fondant sur la violation d'une règle de droit.

Ce recours devant le Conseil d'État est introduit par voie de requête dans le délai de deux mois à compter, soit de la notification du rejet total ou partiel du recours administratif, soit de l'expiration du délai de deux mois accordé à l'Administration pour répondre au recours administratif préalable.

En tout état de cause, l'autorité administrative ou le juge administratif saisi d'un recours analyse les conditions dans lesquelles l'ACD a été délivré.

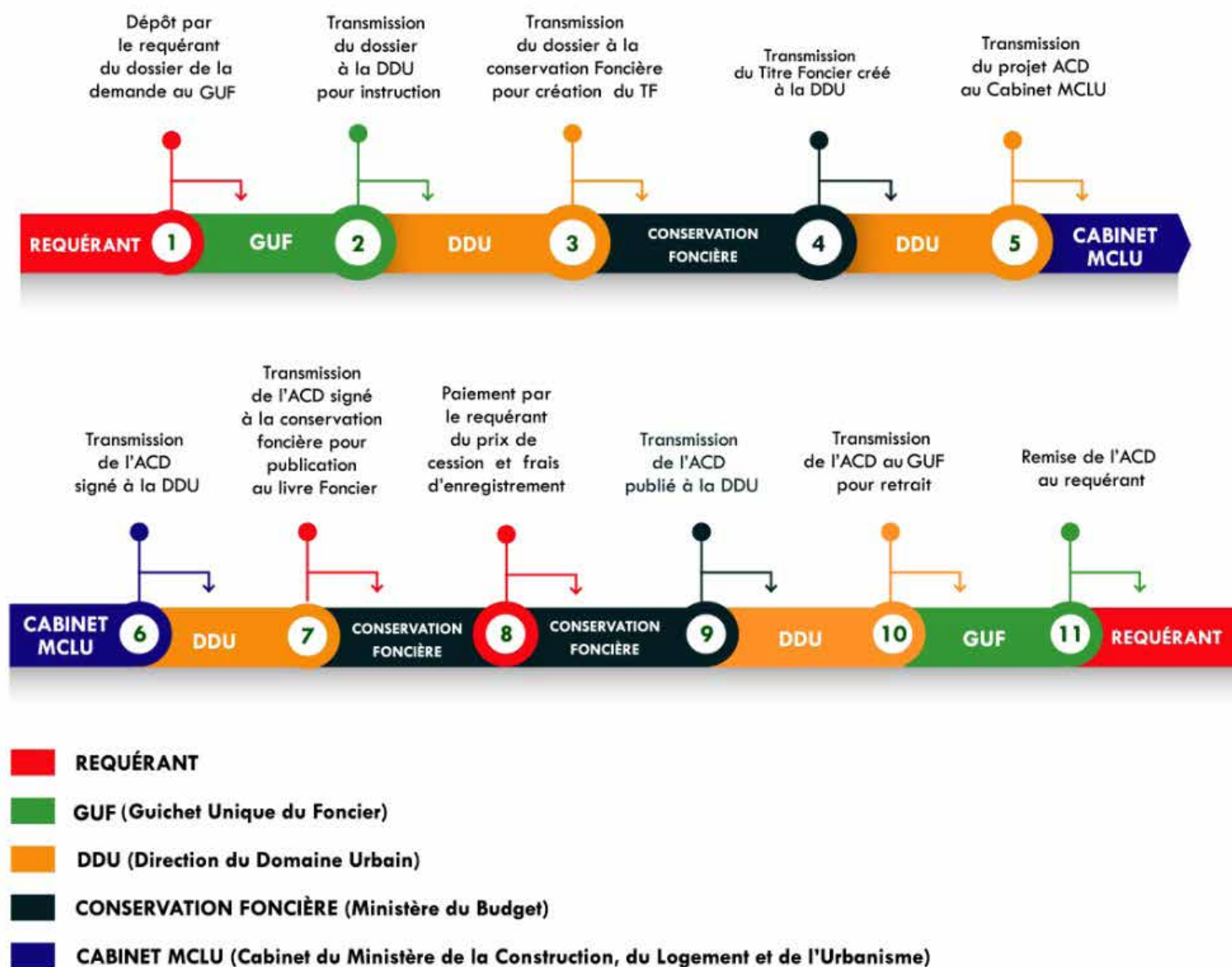
En conséquence, un Arrêté de Concession Définitive obtenu à la suite de fraude, est dépourvu de base légale et encourt annulation, car il n'a jamais créé de droits définitifs.

Aussi, deux ACD ne peuvent être délivrés sur le même terrain à des personnes différentes. L'acte postérieur peut être sanctionné par une annulation.

Cette sanction sera également appliquée dans le cas où un ACD est délivré sur une parcelle de terrain du domaine public qui, par principe, est inaliénable.

En définitive, plusieurs motifs ou moyens juridiques peuvent être évoqués pour le retrait ou l'annulation de l'Arrêté de Concession Définitive irrégulier.

COMMENT OBTENIR SON ARRÊTÉ DE CONCESSION DEFINITIVE



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



L'**U**INNOVATION POUR BÂTIR DEMAIN

Parce que demain se construit aujourd'hui, notre expertise nous conduit à nous engager dans l'innovation. Utiliser les meilleures avancées technologiques pour concevoir des produits et solutions innovantes plancher collaborant, pannes Z et Sigma, profilés placo... et vous proposer une offre nouvelle pour vos constructions.

+225 45 00 30 00

 universelleindustries.facebook.com

UI **UNIVERSELLE
INDUSTRIES**

 universelleindustries.com





L'Architecte, *incontournable dans un projet de construction*

Selon la loi n°2018-868 du 19 novembre 2018, relative à la profession d'architecte, « l'architecture est une expression de la culture. La création architecturale, la qualité des constructions et le respect des paysages naturels ou urbains ainsi que du patrimoine, sont d'intérêt public. L'architecte, exerçant la profession à titre libéral, individuellement, en association ou en société est, dans l'art de bâtir, le créateur artistique exclusif de tout ouvrage. Le projet architectural définit, par des plans et documents écrits, l'implantation des bâtiments, leur composition, leur organisation et l'expression de leur volume, ainsi que le choix des matériaux et des couleurs ». L'architecte a donc une mission d'intérêt public. C'est un artiste, un technicien qui conçoit un

bâtiment. Répondant au besoin de son client, il traduit, en plan, une réflexion sur l'espace, la lumière, les volumes et les matériaux, puis conduit le chantier. Professionnel de haut niveau, les architectes sont des guides et des conseillers fiables qui donnent vie à un projet, assument un rôle holistique alliant diverses exigences et diverses disciplines en un processus créatif ; et ce, tout en servant l'intérêt public et en tenant compte des questions de santé et de sécurité.

De plus, l'architecte assiste le maître d'ouvrage dans l'élaboration de son programme (identification, avec précision des besoins). Il fait des choix qui contribuent à réduire, dans une certaine mesure, le coût du projet. Dès vos premières réflexions, l'architecte peut vous aiguiller sur le choix du



1er Prix du Salon de l'Immobilier de Côte d'Ivoire (SICI 2018)
Prix du Grand Public au Salon de l'Immobilier de Côte d'Ivoire (SICI 2019)

www.isis-immobilier.com

VENTE



Marcory - Zone 4

Concession de 2114m²
abritant 3 villas + 1 Studio
+ 2 Appartements de 2P +
1 Appartement 3P



Grand - Bassam

Villa duplex de 10P, superficie
de 500m² + Jardin + Piscine
+ salle de sport + Garage



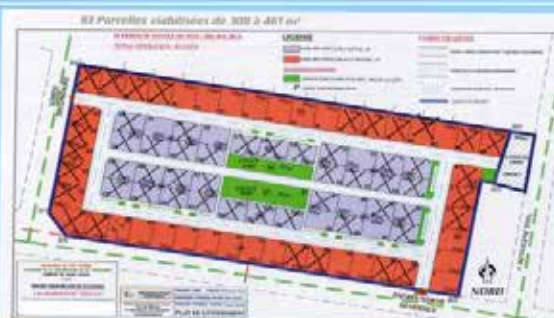
San - Pedro

Terrain de 14585m² situé
au bord de la plage



Riviera - M'pouto

Magnifique terrain de
16011m², espace idéal pour
un projet immobilier



LEGENDE :
Terrain vendu
Lot de 300 à 317 m²
Lot de 336 à 461 m²
Espace Vert

Terrain morcelé en 83 parcelles allant de 300 à 461 m², situé à Bassam
à proximité immédiate de la nouvelle autoroute
bitumée qui relie Abidjan à Mossou

LOCATION



Angré - 8ème tranche

Résidence de 7 appartements de
4P, 3P et 1P + Parking Intérieur et
Extérieur + Sécurité 24h/24



Angré - Star 12

Villa duplex de 5P bâtie sur 880 m²
avec grand jardin + garage



Riviera Golf 4

8 villas Duplex de 4P et 5P +
piscine individuelle + sécurité
24h/24



Longuevie - Flage

Villa duplex de 5P + jardin +
Piscine + Garage

Pour plus d'informations notre équipe commerciale est à votre disposition...



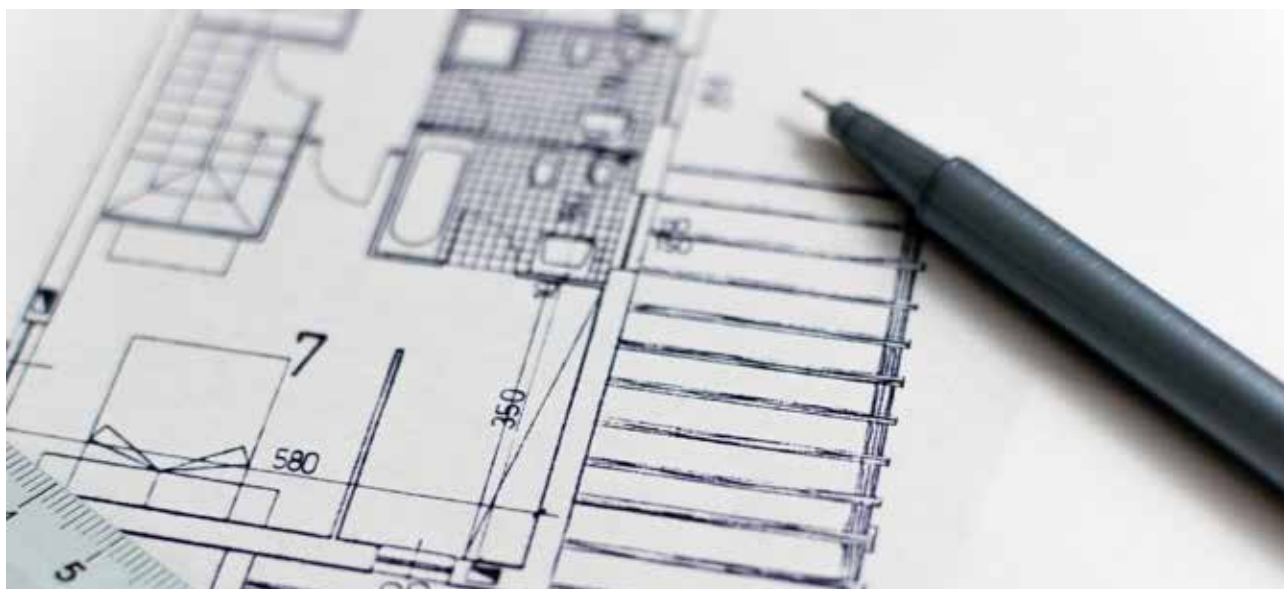
Immeuble la corniche - Abidjan -
Plateau - En face de la Gare
Lagunaire STL Entrée A, 2ème étage



contact@isis-immobilier.com



(+225) 20 33 88 13 - 56 93 33 18 -
84 44 12 84



terrain, la conception, les démarches administratives, les appels d'offres, etc. Il conseille le maître d'ouvrage dans le choix d'entreprises professionnelles et compétentes pour l'exécution du projet, une fois les différentes études nécessaires réalisées. Il défend les intérêts de son client.

C'est donc dire, qu'il est le chef d'orchestre. À ce titre, il est chargé de la coordination des actions de toutes les parties prenantes dans la mise en œuvre d'un projet. Qu'il s'agisse de rénovation, de construction ou de transformation, c'est le professionnel le plus qualifié pour accompagner ses clients dans la mise en œuvre d'un projet d'architecture. Car, il en a la maîtrise technique, en tant que créateur et gestionnaire des projets. Son implication est d'autant plus importante que bâtir devient de plus en plus complexe, techniquement, au regard de l'évolution des méthodes de construction, la multiplication des intervenants, les nouvelles exigences de performances énergétiques, etc. Bien plus qu'un acteur de plans ou un calculateur, l'architecte dispose à lui seul d'une vision générale du projet, maîtrisant à la fois les contraintes urbanistiques, budgétaires, environnementales, etc. Il traduit en plan, en effet, les besoins du

maître d'ouvrage en prenant en compte l'esthétique, la sécurité, l'hygiène, etc., et conçoit, en tenant compte des différentes normes techniques, le sens des grands vents (sud ouest - nord est) et le sens de lever et du coucher du soleil.

L'architecte s'engage à créer des œuvres qui enrichissent le paysage et sauvegardent le patrimoine culturel. À travers la mission complète à lui confiée, l'architecte garantit la stabilité du bâtiment et sécurise ainsi, par ricochet, le financement.

En somme, l'intervention de l'architecte rassure le maître d'ouvrage. Son absence dans un projet de construction conduit inévitablement à l'échec du projet.

LE PROCESSUS DE CONTRÔLE DE L'EXÉCUTION DES TRAVAUX DE CONSTRUCTION DE BÂTIMENTS

Durant ces dernières années, nous avons assisté à l'effondrement de certains bâtiments dans le District d'Abidjan. On dénombre, de 2013 à 2018 neuf (09) immeubles effondrés, un mort, deux blessés et de nombreux dégâts matériels. Ces effondrements qui concernent essentiellement quelques bâtiments privés, sont dus à l'inobservation des règles en matière de construction qui peuvent se résumer à la mauvaise exécution des travaux, la mauvaise qualité des matériaux ou à une méconnaissance de la capacité portante du sol qui accueille le bâtiment.

En ce qui concerne les bâtiments publics, l'État s'est donné les moyens du suivi et contrôle à travers le recrutement d'un maître d'œuvre, d'un bureau de contrôle et normalisation des risques, de bureaux d'études et d'un laboratoire d'essais. Ce qui devrait être le cas pour les bâtiments privés.

L'État a pourtant réglementé l'acte de bâtir qui obéit à un processus bien précis et soumis l'exécution des travaux de bâtiment à l'obtention préalable d'une autorisation de construire (Permis de Construire).



McCANN



Nous sommes à
votre écoute au
13 78

Pour améliorer son service et être plus proche de vous, le Ministère de la Construction, du Logement et de l'Urbanisme met à votre disposition un centre d'appel pour vous conseiller, vous informer et répondre à toutes vos préoccupations concernant :

- L'ACD
- Les lotissements
- Le permis de construire
- Le programme des logements sociaux
- Le foncier
- Les procédures et services du Ministère

Le Centre d'Appel est à votre service du lundi au vendredi de 8h à 18h.



LE PERMIS DE CONSTRUIRE

Le Permis de Construire est une autorisation administrative préalable et obligatoire qui permet à une personne morale ou privée, l'exécution des travaux de bâtiments.

À travers cette autorisation de construire, l'administration s'assure du respect des règles d'urbanisme en vigueur, des normes architecturales, d'assainissement et de sécurité. C'est par le Permis de Construire que l'État contrôle la mise en valeur des terrains urbains. On note toutefois, qu'après l'obtention de ce sésame, beaucoup de maîtres d'ouvrage, en violation flagrante de la réglementation en vigueur, s'associent les services de tacheurs, très souvent peu qualifiés, pour l'exécution des travaux de bâtiments.

On relève également que d'autres usagers entreprennent des travaux de construction, sans la moindre autorisation administrative en contribuant ainsi, non seulement à la détérioration du paysage urbain, mais également à la mise en péril de la sécurité des biens et des personnes.

Il faut rappeler, à toutes fins utiles, que le dossier de demande de Permis de Construire est constitué par un architecte agréé, concepteur du projet.

LES ÉTUDES NÉCESSAIRES

Il s'agit ici de faire, à travers des bureaux d'études compétents, les différentes études indispensables à la construction d'ouvrages solides et viables, notamment, l'étude géotechnique et l'étude de la structure du bâtiment.

L'étude géotechnique consiste à recueillir les données sur les caractéristiques mécaniques des sols, l'existence d'aléas géologiques, à les interpréter pour prévoir le comportement de l'ensemble site/ouvrage, afin d'en tirer des résultats pratiques sur le projet.

Elle permet donc de fournir au maître d'ouvrage et aux constructeurs des renseignements pratiques, fiables et directement utilisables sur lequel l'ouvrage sera construit, et de leur proposer des solutions techniques appropriées pour réaliser l'ouvrage en toute sécurité et à moindre coût.

Sur la base de la capacité portante obtenue après l'étude géotechnique, la structure du bâtiment sera bien étudiée pour garantir sa stabilité.

LA CONFECTION DES PLANS D'EXÉCUTION

Sur la base de l'étude architecturale, faite naturellement par un architecte agréé, les bureaux d'études, sous la responsabilité de l'architecte, confectionnent les différents plans d'exécution pour l'ensemble des corps d'état. Ces plans permettront aux différents constructeurs d'exécuter les travaux.

LE CHOIX D'UNE ENTREPRISE QUALIFIÉE

Il faut procéder au choix d'une entreprise qualifiée, ayant donc la compétence requise pour la construction du bâtiment dans les règles de l'art. Il est bon de confier l'exécution des travaux du bâtiment à des professionnels, afin de garantir la qualité des travaux et, par ricochet, la stabilité de l'ouvrage.

L'entreprise prendra toutes les dispositions constructives pour assurer la sécurité des ouvriers et du voisinage du chantier de construction.

LE CHOIX D'UN BUREAU DE CONTRÔLE

Le bureau de contrôle est chargé de la validation des plans d'exécution, du suivi et contrôle des travaux, notamment la qualité du matériel utilisé, des matériaux de construction et la mise en œuvre. Il est tenu de s'assurer de l'exécution des travaux dans les règles de l'art.

Pour pallier à l'exécution des travaux de bâtiments sans contrôle, il a été institué l'agrément de technicien de contrôle des constructions privées soumises au Permis de Construire.

Le technicien de contrôle a trois (03) missions essentielles :

Accompagner le maître d'ouvrage à l'obtention des différents actes administratifs, notamment le Permis de Construire et lui exiger toutes les études nécessaires (études géotechniques, études de la structure, etc.),

Faire le suivi et contrôle de l'exécution des travaux,

Accompagner le maître d'ouvrage à l'obtention du certificat de conformité.

LA RÉCEPTION DES TRAVAUX

La réception provisoire

La réception provisoire doit être demandée par l'entrepreneur, si tôt son travail terminé ou dès que le bien est considéré comme habitable.

Une visite approfondie du bâtiment est effectuée par l'entrepreneur, l'architecte et le maître d'ouvrage, afin de vérifier si tous les travaux ont bien été réalisés dans les conditions de qualité requises. Cette visite fait l'objet d'un procès-verbal signé par les différentes parties.

La réception définitive

En général, un an après la réception provisoire, il y a lieu de procéder à la réception définitive qui sera accordée si les éventuelles réserves émises lors de la réception provisoire sont devenues sans objet et si aucun vice caché n'est apparu dans l'intervalle.



LE CERTIFICAT DE CONFORMITÉ

Il permet à l'administration de vérifier la conformité de l'exécution des travaux du bâtiment, en rapport avec le Permis de Construire. Malheureusement, rien n'astreint formellement le maître d'ouvrage à faire une demande de certificat de conformité après achèvement des travaux.

Il y a donc urgence à prendre des dispositions pour le rendre obligatoire. On peut, par exemple, exiger le Certificat de Conformité comme une pièce pour toute demande d'abonnement à la CIE. Du coup, il apparaîtrait comme une autorisation de mise en exploitation de l'ouvrage.

VÉRIFICATION PAR L'ADMINISTRATION SUR LE TERRAIN DU RESPECT DE LA RÉGLEMENTATION EN VIGUEUR

L'administration est tenue, pour le bien de tous, de faire respecter la réglementation en vigueur.

À ce titre, elle doit se donner tous les moyens pour un contrôle efficace sur le terrain ; au besoin, elle doit sanctionner tout contrevenant aux dispositions réglementaires en la matière. Cette approche permettra de dissuader tous ceux qui s'aviseraient d'entreprendre des travaux de construction de bâtiment, au mépris de la réglementation en vigueur.

Il faut, à cet effet, renforcer les équipes de contrôle au niveau des antennes du MCLAU (brigade de contrôle) et leur donner les moyens nécessaires pour leur permettre de remplir efficacement leur mission.

Comme on le voit, l'acte de bâtir obéit à un processus réglementaire bien précis. Le respect de ce processus permet de construire dans les règles de l'art et de garantir ainsi, non seulement la stabilité de l'ouvrage, mais également la sécurité des biens et des personnes. Construire un bâtiment, suppose la maîtrise de contraintes réglementaires, administratives, architecturales et techniques pour un développement harmonieux de la ville. Il faut néanmoins faire de la sensibilisation pour changer les mauvaises habitudes de la population. Aussi, est-il impératif de rendre obligatoire le contrôle technique pour ne pas laisser le champ libre aux maîtres d'ouvrage, détenteurs de Permis de Construire.

Propos recueillis
par **Michel KOFFI**

LE PERMIS DE CONSTRUIRE

Ce qui a changé

Véritable parcours de combattant, hier, du voulant construire, le Guichet unique, mis en action depuis le 3 mai 2016, vient soulager les demandeurs du Permis de construire en centralisant les multiples démarches. Situé aux Deux Plateau, derrière le BMW, il est seul endroit à délivrer le Permis de Construire (PC) dans le District d'Abidjan.



En Côte d'Ivoire, le boom immobilier extraordinaire porte en lui les traces d'un énorme manquement qui fait penser le plus souvent aux citoyens, dans une sorte d'insouciance préjudiciable, que l'obtention du Permis de construire (PC) n'est pas une obligation, une nécessité capitale pour leur investissement. Résultat : aujourd'hui, seulement 20-25% de construction, dans le District d'Abidjan, sont détenteurs de ce Permis. Ils sont nombreux à ne pas savoir son utilité, encore moins ce que la réforme, mise en action depuis le 03 mai 2016 a pu régler, pour leur faciliter l'obtention de ce Permis.

CE PASSEPORT NÉCESSAIRE

M. Lanciné Sidibé, ingénieur des travaux publics, Directeur du Guichet unique du Permis de construire, est catégorique : « C'est une autorisation de construire délivrée par l'administration, qui vous permet de construire dans le respect des règles de l'urbanisation et de l'architecture. Avant de construire, il faut donc les connaître. Si vous bâtissez au mépris de ces règles, vous allez construire en dehors de la réglementation autorisée. Donc, le PC permet de construire en respectant les règles de construction ». Mais avant la date d'entrée en vigueur des nouvelles procédures, en 2016, que ne fallait-il pas faire comme courses pour l'obtenir ?

CES FASTIDIEUSES DÉMARCHES

Avant 2016, il fallait aller avec les dossiers :

- à la CIE
- à la SODECI
- à la Direction de l'assainissement,
- au Domaine urbain
- à la Direction de l'urbanisme,
- voir un architecte

Chaque entité, autonome, avait son délai de traitement des dossiers. L'obtention, ne serait-ce d'un visa de chaque entité, pouvait attendre au moins six (6) mois.

Fini, désormais, avec toutes ces harassantes démarches, avec la réduction des procédures, pour l'obtention d'un PC.

De plus, avant la réforme, chaque mairie avait son prix, auquel s'ajoutait même celui de la visite du site qui coûtait 25. 000 FCFA. Depuis 2016, voici les différents coûts, qui sont de 68. 000 FCFA, répartis comme suit :

- Les différents Visas : **18. 000 FCFA**
- Le Permis de Construire : **50. 000 FCFA**

LE GUICHET UNIQUE QUI SIMPLIFIE TOUT

Hier, avant 2016, le PC était délivré de façon disparate. Chaque maire en délivrait, le ministère de la Construction, également, de même que le District. Il y avait tellement d'acteurs dans ce circuit de délivrance de ce Permis, au point que cela entraînait des délais longs et des procédures à n'en point finir. Pour les éviter, fut décidé par le ministère de tutelle de mettre en place un Guichet Unique (GUPC).

Aujourd'hui, depuis le 03 mai, le GU, situé aux Deux Plateaux, derrière le BMW, regroupe l'ensemble des acteurs qui interviennent dans la délivrance du PC. C'est le seul endroit qui fait faire l'économie des nombreuses démarches, en simplifiant les procédures.

Ce qu'il faut savoir :

pour le Certificat d'urbanisme et les visas, le délai varie en fonction du type de construction, mais il n'excède pas 30 jours.

- Si c'est un Permis Municipal (bâtiment à usage d'habitation, rez-de-chaussée +3), maximum vingt (20) jours.
- Si c'est un Permis Ministériel (Tout autre usage et au-delà de R+3), maximum 30 jours.
- Mais cela dépend aussi de certains usagers qui déposent des dossiers incomplets, et qui tardent à venir les compléter, malgré les appels, ou qui sont indisponibles pour les visites.



LES DÉMARCHES À SUIVRE

Elles se déroulent en deux étapes.

LA PREMIÈRE

Ce sont les éléments d'informations indispensables à l'architecte pour concevoir le projet. Pour l'obtention des Visas et du Certificat d'urbanisme.

Première condition : il faut envoyer la preuve de la propriété de la parcelle. Cela veut dire qu'il faut :

- un titre de propriété qui lie le demandeur à la parcelle sur laquelle il veut bâtir.
- Muni de cet élément, le propriétaire se rend au GU, première étape, où l'on délivre :
- 1 visa du domaine urbain qui authentifie le titre de propriété ;
- 1 visa d'assainissement qui renseigne sur l'existence ou non d'un réseau d'assainissement devant la parcelle ;
- 1 Certificat d'urbanisme qui donne les règles d'urbanisme de la zone. Ces règles précisent : la hauteur, le coefficient d'occupation, le recul par rapport aux voisins, le type de construction à faire dans la zone.

Pour construire, il faut être muni d'un permis de construire. Parce que, selon la loi n°2019-576 instituant le code de la construction et de l'habitat, les sanctions suivantes sont prévues:

- **amende** de 12 500f CFA à 25 000f CFA par mètre carré de surface de plancher bâtieaux architectes, les entrepreneurs bénéficiaires des travaux ou autres responsables qui ont effectué les travaux au mépris des règles du PC



LES ACQUIS ÉNORMES DU GUICHET UNIQUE

Ce qui a changé :

- Tous les acteurs sont désormais représentés au GU, et les traitements des demandes se font de manière simultanée. Ce qui fait que les différents visas du Certificat de construire sont délivrés au bout de dix (10) jours.
- Avec le GU, c'est l'existence d'une procédure mise en place qui impose des délais.

Ce n'était pas le cas auparavant. Aujourd'hui, avec cette réforme, deux gains importants sont donc à relever : la réduction des délais, et la réduction des procédures. Plus besoin d'avoir des relations ou de passe-droit, pour faire avancer les dossiers

Michel KOFFI

DÉLAI DE VALIDITÉ DU PERMIS DE CONSTRUIRE

Avoir un Permis de Construire n'est pas tout. Car, le PC se périmé dans les cas suivants, parce que sa durée de validité est de un (1) an, et les règles d'urbanisme peuvent changer, à tout moment.

- Si au bout d'un an, rien n'a été réalisé, le PC est périmé. Et il faut recommencer la procédure, si les règles changent.
- De même, si les travaux commencés s'arrêtent pendant deux années consécutives, le permis

- **Une peine d'enfermement** d'un à six mois de prison pour construction en violation des règles du Permis de Construire;
- **L'État peut ordonner la démolition** des constructions édifiées en violation des règles du PC, en l'absence de toute saisine du tribunal.

LA DEUXIÈME

La nécessité de s'attacher les services d'un architecte

Cet architecte qui fait le plan signé, doit être inscrit au tableau de l'Ordre des architectes. Avec ce dossier, le demandeur du PC se rend au GU pour la demande proprement dite du PC.

Une Commission regroupant tous les acteurs (ministère de la Construction, Direction de la Protection civile, les différentes Mairies, le District, etc.) statue sur la demande.

À ce niveau aussi, existent deux types de permis : **Municipal et Ministériel.**

- **Si c'est un Permis Municipal** (bâtiment à visage d'habitation, rez-de-chaussée +3), un arrêté est envoyé au maire, en cas d'avis favorable.
- **Si c'est un Permis Ministériel** (Autre types de construction au-delà de R+3), un arrêté est envoyé à la signature du ministre de tutelle.

C'est après toutes ces étapes que le retrait du Permis de Construire (PC), s'effectue.

C'EST QUOI LE CERTIFICAT DE CONFORMITÉ ?

C'est un Certificat qui certifie que ce qui a été réalisé correspond bien à ce qui a été autorisé à travers le Permis de Construire. D'ailleurs, les servitudes sont précisées dans le Certificat d'urbanisme qui varie en fonction des zones d'habitation. Et c'est à la fin des travaux qu'il faut le demander, auprès de l'administration. Malheureusement, ce Certificat n'est guère demandé, à part les fondateurs d'établissements scolaires. Le ministère de l'Éducation nationale, en effet, exige d'eux ce Certificat avant de leur donner l'autorisation de bâtir une école.

Aujourd'hui, une réforme est en cours, pour imposer le Certificat de Conformité au branchement de l'électricité. Ce qui veut dire : avant que *SECUREL* ne vienne donner l'attestation de *SECUREL* qui autorise la CIE à vous donner l'électricité.

Une construction non conforme à ce qui est contenu dans les dossiers d'obtention du Permis de Construire, annule de facto le Permis; c'est construire en dehors des règles. Dans ce cas, les mêmes sanctions s'appliquent comme à la personne qui a construit, sans le Permis de Construire. On voit, aujourd'hui, les résultats de ce désordre urbain, avec des maisons qui s'écroulent ou prennent feu.

Avoir donc un Certificat de Conformité, ce n'est pas une contrainte inutile. Car, il est bon qu'un document vienne certifier que la construction faite, est conforme à la réglementation en vigueur. C'est une question de sécurité.

INTERVIEW



M. Anas BERRADA

Notre credo ? Achetez vos logements au prix d'un loyer !

Directeur général du Groupe marocain ADDOHA, Anas BERRADA parle de ce que représente son groupe dans le milieu immobilier ivoirien surtout, de ses projets et de ce qu'il pense de la nouvelle formule de l'ACD.

La libéralisation du secteur a donné naissance à beaucoup d'opérateurs immobiliers. Que représente ADDOHA dans ce boom immobilier que connaît la Côte d'Ivoire ?

Nous sommes d'abord un groupe marocain qui opère dans le secteur de l'immobilier au Maroc et dans plusieurs pays de l'Afrique de l'Ouest, et qui couvre tous les segments du logement. Nous proposons des logements de différents standings sous des marques spécifiques :

- Economiques, sociaux et moyen standing sous la marque ADDOHA
- Haut-standings sous la marque PRESTIGIA.

Nous avons choisi la Côte d'Ivoire dans le cadre de notre développement à l'international en tant qu'investisseur ayant opté pour un pays frère aux fondements économiques solides avec un potentiel de croissance important et avec un avenir florissant auquel nous croyons fermement. Mais là n'est pas la seule raison, nous sommes certes un investisseur, mais un investisseur responsable et citoyen, mettant le sens au cœur de son action. En investissant dans des projets structurants pour l'économie ivoirienne, visant à générer du développement pour les populations que nous côtoyons, le Groupe Addoha s'inscrit dans une vision d'acteur citoyen. Nous investissons donc en Côte d'Ivoire, depuis cinq ans et aujourd'hui nous pensons que le besoin en logement n'est pas totalement satisfait par l'offre actuelle.

Dans ce cadre la libération du secteur immobilier en Côte d'Ivoire a permis aujourd'hui d'ouvrir ce marché à une multitude d'acteurs nationaux et internationaux pour élargir l'offre et satisfaire toutes les catégories de la population. Le Groupe Addoha envisage de participer pleinement au développement du secteur de l'immobilier en tant qu'acteur de référence.

Combien de logements aviez-vous déjà construits ?

À ce jour, nous avons livré près de 800 logements à date dans deux projets : *La Cité des Orchidées* à Koumassi et *Lagoon City* à Yopougon.

Nous construisons, par ailleurs aujourd'hui plus de 2500 logements sur 5 projets à Abidjan (*Cité des Orchidées*



Le programme de Lagoon City, entre autres, de 7 500 logements, à Yopougon Lokodjoro.

à Koumassi, *Lagoon City* et *Bellevue Resort* à Yopougon, *Green City* à Bingerville et Cité de l'Espérance à Songon). D'ici à la fin de l'année 2019, nous livrerons près de 500 logements supplémentaires. 2000 autres logements sont bien avancés et seront livrés courant 2020.

Notre programme de production est basé sur une production annuelle de 2000 logements par an.

Quel est votre secret ?

Le Groupe Addoha a développé un savoir faire dans le métier du logement le positionnant en tant qu'acteur industriel capable de réaliser de grands volumes de production. Au Maroc, Addoha a réalisé et livré plus de 250 000 logements sur les 15 dernières années.

Aujourd'hui nous faisons bénéficier notre filiale ivoirienne de toute l'expertise métier du groupe sur l'ensemble de la chaîne de valeur.

Dans combien de pays intervenez-vous ?

Nous intervenons, bien entendu, dans notre pays, le Maroc. Et, aujourd'hui, la Côte d'Ivoire qui est notre deuxième pays, en termes de poids. Nous y développons 7 projets, dans différents quartiers

d'Abidjan. Ce sont des projets qui concernent tous les segments de l'immobilier (logement social, économique, moyen standing et haut standing). Nous avons également des opérations en Guinée Conakry, au Sénégal et au Tchad.

Votre credo ?

Devenez propriétaire au prix d'un loyer !

Notre objectif, c'est de faciliter l'acte d'achat pour le citoyen. Mettre 12,5 millions FCFA dans un appartement social, 26 millions FCFA dans un appartement économique est un acte d'investissement important pour un ménage. C'est pour cette raison que nous avons négocié des conditions de financement attractives pour les principales banques de la place offrant des durées de remboursement allant jusqu'à 25 ans à des taux très avantageux. La mensualité que paye le client ne dépasse par le

prix du loyer d'un logement de la même catégorie. Ce montage permet ainsi à nos clients d'accéder à la propriété selon leur capacité de paiement.

Le gouvernement a mis en marche une vaste réforme qui simplifie les démarches à suivre pour l'obtention de l'ACD et le sécurise. Qu'en pense le DG d'un grand groupe comme le vôtre ?

Le foncier constitue la matière première pour un opérateur immobilier. La situation juridique du foncier est donc un préalable à tout acte de développement immobilier. Cette réforme permet donc de rassurer les investisseurs et de gagner du temps dans les procédures administratives liées à l'acquisition du foncier, ce qui aura un impact positif sur le marché.

**Interview réalisée
par Michel KOFFI
Photos : Michel KOFFI**

CARTOGRAPHIE

Nous sommes aujourd'hui positionnés dans différents quartiers de la ville d'Abidjan :

- Yopougon : 7000 logements en développement
- Koumassi : 800 logements
- Bingerville : 6500 logements
- Songon : 1500 logements
- Cocody Angré : 200 logements



Arrivée du Ministre Bruno Koné, de l'ex directeur de cabinet, Monsieur Firmin Djigbénu, et de Monsieur Celestin Koala, directeur du Logement, sur le site des Logements à équipements modérés, LEM, à Bingerville, (Djondjounin) le 11 janvier 2019. Le projet des LEM est un pan important du projet présidentiel des logements sociaux.



Le Ministre Bruno Koné prend connaissance des caractéristiques techniques du projet avec Monsieur Diallo Mamadou, Chef du Service des Terrains Amenagés.



Le Ministre Bruno Koné visite certaines maisons pour s'enquérir du respect des normes de construction énoncées dans le cahier de charge.





Échange entre des acquéreurs et le Ministre sur certaines difficultés rencontrées dans leur quotidien, notamment les problèmes d'adduction en eau potable. Aujourd'hui, ces problèmes sont un vieux souvenir pour les habitants de cette cité





Visite cité ADDOHA Koumassi



Visite Chantier Addoha en compagnie de ses responsables locaux



Échanges avec des acquéreurs.



Visite cité ADO



Visite cité ADO



Logements sociaux Songon.

Le ministère a mis en route son projet de simplification et les réformes qui visent à améliorer l'obtention et la sécurisation de l'ACD. Ce qu'en pensent les usagers.

JEAN-PAUL ANELONE,
DG de Kimex-Finances, Promoteur Immobilier

« JE NE PEUX QUE M'EN RÉJOUIR... »



Ça ne peut qu'être une bonne initiative, dans la mesure où on ne peut pas faire de promotion immobilière, sans ce document fondamental qui est le document focus, en termes de promotion immobilière. La matière première, pour un promoteur immobilier, c'est le terrain. Il faut donc pouvoir justifier de ses droits sur ce terrain. Et le seul document qui puisse permettre cette

justification, c'est l'ACD. D'ailleurs, c'est l'élément fondamental sur lequel le banquier s'appuie pour pouvoir vous accorder un prêt, ou pas.

Si le Ministère prend donc toutes les dispositions et initiatives adéquates et idoines pour :

1 : sa délivrance en toute célérité et sa Sécurisation ;

2 : la Simplification dans l'obtention de ce document,

Le promoteur immobilier que je suis, ne peux que s'en réjouir.

Il en est de même du Permis de construire, toutes choses qui permettent de faire avancer le dossier de financement bancaire, je dirais de commercialisation, et donc d'accélérer les constructions et la livraison des maisons aux acquéreurs.

Ce permis est aussi un moyen de sécuriser les acquéreurs, parce que la sécurisation des acquéreurs passe à la fois par le crédit bancaire et par la qualité de la construction. Et le premier élément qui permet de l'apprécier, plus ou moins, c'est le permis de construire.



M. ACHO ACHEPI FRANÇOIS,
2^e adjoint au maire d'Adzopé

« UN PETIT DÉTAIL À RÉGLER... »

C'est encore un peu difficile de l'obtenir, car je pense qu'il y a encore trop d'étapes à suivre, surtout qu'à chaque étape, il faut aussi dépenser. Il y a un petit détail à régler, celui du délai.

La personne qui dépose son dossier, qui a été enregistrée, devrait être informée du suivi de son dossier. Or, on ne le rappelle pas. Il faut rectifier cela, en appelant le client.

Dans mon cas, quand j'obtenais mon terrain, l'ACD n'existait pas. Aujourd'hui, je cours après l'obtention de cet ACD. Il y avait eu un litige sur le lot qu'une personne m'avait cédé ; une autre était en train d'y construire. Vous savez, dans les villages, certaines personnes vendent les lots à plusieurs personnes. Or, moi, j'avais fait tous les papiers avec celui qui me l'avait cédé, notamment le Certificat de propriété.

J'ai finalement réussi à faire la mutation avec la personne qui m'a cédé son lot, par une nouvelle lettre d'attribution. Et c'est là que tout a changé. Il fallait faire l'ACD. J'ai introduit le dossier pour l'obtention de l'ACD, et chaque fois, je suis obligé de venir pour voir où en est mon dossier.

C'est bien l'ACD, qui permet d'éviter bien des litiges, mais il faut qu'il y ait un système qui permet d'appeler le demandeur, de l'informer, comme je le disais, du niveau auquel est arrivé son dossier.



M. NAN JEAN J.
*Responsable d'exploitation
transport-logistique.*

« LA FORMULE EST À L'AVANTAGE DES USAGERS »



Je pense que la nouvelle formule est la bienvenue. Depuis l'acquisition du terrain jusqu'à la demande de l'ACD, tout y est, tout est vraiment bien structuré. Je pense que le gouvernement a bien fait d'y penser. Fini, avec l'anarchie.

Maintenant, le hic, c'est la durée d'obtention de l'ACD.

Six (6), voire un, deux ans,

l'attente est longue. Sinon, on ne rencontre pas de difficultés majeures pour l'obtenir, mais c'est le temps mis pour... Il faudrait, à ce niveau, faire un réglage pour réduire le temps d'attente.

La formule est à l'avantage des usagers, avec un service d'accueil bien accueillant, prêt à conseiller. Et quand il y a un problème, cette équipe nous accompagne, jusqu'au résultat final. Je suis satisfait, même s'il faut voir, un peu, le temps d'obtention de l'ACD.

M. KONÉ O. JONAS,
clerc d'huissier

« QUAND UN DOSSIER EST REJETÉ, IMMÉDIATEMENT, VOUS LE SAVEZ... »

Cette nouvelle procédure est la bienvenue, car elle

nous permet de pouvoir identifier l'acte avec lequel on vient pour acquérir l'ACD, je veux parler du titre de propriété. Que ce soit une Lettre d'attribution ou une Lettre villageoise, on part d'abord vers le guide villageois vérifier les informations



contenues dans ce titre ; ensuite, on vient au Guichet pour avoir d'autres informations qui nous permettront de réunir tout le dossier technique. De plus, l'équipe est bien accueillante, qui sait recevoir les usagers, en leur prodiguant les conseils idoines. Quand un dossier est rejeté, immédiatement, vous le savez sur place, puisqu'elle vous indiquera les dossiers à fournir, ce qu'il y a à compléter.

Je pense que l'ACD vient définitivement mettre fin à beaucoup de problèmes dans le domaine foncier.

Notamment les querelles. On constate, un terrain, après lotissement, que les actes qui sont délivrés aux différents propriétaires, ne sont pas enregistrés dans le guide villageois. Et ces terrains sont vendus à plusieurs personnes. L'ACD vient mettre fin à tout cela. C'est parfait. Mais il reste à alléger le temps.

Car, le temps mis ne nous permet pas d'avoir recours aux banques quand on veut solliciter un prêt pour un projet. Or, avec l'ACD, c'est facile d'avoir un prêt pour réaliser un projet. La banque ne cesse de dire : vous n'avez pas d'ACD.

LES BONNES ADRESSES

REQUETES	SERVICES ET DIRECTIONS CONCERNES	LOCALISATION	CONTACTS
Demande d'Arrêté de Concession Définitive (ACD)	Guichet Unique du Foncier et de l'Habitat (GUF)	TOUR D Rez-de-chaussée	+225 20 33 41 17 +225 20 33 41 18
Approbation de lotissement	Direction de l'Urbanisme (DU)	TOUR D 3ème étage	+225 20 21 13 43 +225 20 21 38 00
Requêtes liées au suivi des dossiers litigieux de propriété foncière	Direction des Affaires Juridiques et du Contentieux (DAJC)	TOUR D 27ème étage	+225 20 21 24 09
Documents administratifs liés au foncier et à l'urbanisme	Guichet Unique du Foncier et de l'Habitat (GUF)	TOUR D Rez-de-chaussée	+225 20 33 41 17 +225 20 33 41 18
Requêtes liées aux questions de construction et d'urbanisme	Direction de l'Urbanisme (DU)	TOUR D 3ème étage	+225 20 21 13 43 +225 20 21 38 00
Processus de démolition de constructions anarchiques et ne respectant pas les règles d'urbanisme	Brigade / Direction des Affaires Juridiques et du Contentieux	TOUR D 4ème étage	+225 20 21 38 25
Obtention du Permis de Construire	Guichet Unique du Permis de Construire (GUPEC)	Cocody Deux-Plateaux, Boulevard Latrille quartier BMW	+225 22 51 48 50
Obtention d'un Extrait topographique	Direction de la Topographie et de la Cartographie	Immeuble près de la police judiciaire	+225 20 21 38 98
Questions d'architecture	Direction de l'Architecture et des Matériaux	TOUR D 8ème étage	
Questions de construction et de maintenance	Direction de la Construction et de la Maintenance	TOUR D 5ème étage	+225 20 21 03 69
Questions liées aux logements sociaux et économiques	Centre de Promotion de Logements Sociaux (CPLS)	Cocody Deux-Plateaux quartier BMW	+225 22 41 82 83
Politique de logement en Côte d'Ivoire	Direction générale du Logement	TOUR D 7ème étage	+225 20 22 17 86

N°	STRUCTURE	TELEPHONE	ADRESSE	SITE INTERNET	SITUATION GEOGRAPHIQUE
1	SOGEPIE	20 25 64 01	BPV 263 Abidjan	www.sogepie.ci	Plataeu, Angle Av. Dr Jamot et BD Clozel
2	SICOGI	20 20 55 03	01 BP 1856 Abidjan 01	www.sicogi.ci	Immeuble Le Mirador, Boulevard Général De Gaulle - Adjamé
3	AGEF	22 40 61 81	01 BPV 186 Abidjan 01	www.agef.ci	Deux Plateaux Les Vallons non loin de l'Ambassade du Ghana
4	SONITRA	20 30 58 58	01 BP 2609 Abidjan 01	www.sonitra.com	Autoroute, Université Abobo-Adjamé

Site internet MCLU : www.construction.gouv.ci
Facebook : <https://www.facebook.com/ministereCLU>
Centre d'appels MCLU : (225) 13 78

LISTE DES PROMOTEURS IMMOBILIERS AGRÉÉS DEPUIS 2015

N°	NOM DE L'ENTREPRISE	NUMERO DE L'ARRETE PORTANT AGREMENT	DATE DE SIGNATURE
1	DIMORA IMMOBILIER SASU	Arrêté n° 0014	11-Mar-15
2	ASA GROUPE	15-0014	17-Apr-15
3	ASSOH FA MOYE	Arrêté n° 0061	5-Aug-15
4	ETABLISSEMENTS COULIBALY	Arrêté n° 0054	1-Jul-15
5	PALMERAIE DEVELOPPEMENT	0055/MCLAU/DGLCV/DLC/SDH/ogla	1-Jul-15
6	SCI ELAN	Arrêté n° 0063	5-Aug-15
7	AFRICK CONTRACTOR	Arrêté n° 0048	19-Jun-15
8	JARE INUDUSTRIES CI	Arrêté n° 0053	1-Jul-15
9	BATINOVA	Arrêté n° 0072	2-Sep-15
10	SCI DE LA RIVIERA CONSTRUCTION	015/MHLS/DGLCV/SDH/KFT	12-Apr-16
11	J.INVEST CORPORATE	016/MHLS/DGLCV/SDH/KFT	28-Jul-16
12	SOCIETE ETAMY	017/MHLS/DGLCV/SDH/KFT	28-Jul-16
13	LEWS HOLDING	018/MHLS/DGLCV/SDH/KFT	28-Jul-16
14	ROUN IMMOBILIER	019/MHLS/DGLCV/DL/SDH/KFT	28-Jul-16
15	TIERWELL	020/MHLS/DGLCV/SDH/KFT	28-Jul-16
16	CHATEAU ROYAL	033/MHLS/DGLCV/SDH/KFT	9-Sep-16
17	EGFOP	034/MHLS/DGLCV/SDH/KFT	9-Sep-16
18	KYD IMMOBILIER	035/MHLS/DGLCV/SDH/KFT	9-Sep-16
19	ITALIA CONSTRUCTION SARL	036/MHLS/DGLCV/SDH/KFT	9-Sep-16
20	YUANDA CONSTRUCTION & DEVELOPPEMENT	037/MHLS/DGLCV/SDH/KFT	23-Sep-16
21	ETABLISSEMENT FOMBA POUR LA CONSTRUCTION ET L'AMENAGEMENT (EFCA)	046/MHLS/DGLCV/SDH/KFT	23-Sep-16
22	GROUPE SOVERD	047/MHLS/DGLCV/SDH/KFT	23-Sep-16
23	MINIA	048/MHLS/DGLCV/SDH/KFT	23-Sep-16
24	AZZURRA IMMOBILIER	050/MHLS/DGLCV/SDH/KFT	30-Sep-16
25	SAGERCI	051/MHLS/DGLCV/SDH/KFT	30-Sep-16
26	SEMACI	052/MHLS/DGLCV/SDH/KFT	30-Sep-16
27	ABRIBAT CI	059/MHLS/DGLCV/SDH/KFT	17-Nov-16
28	COMPAGNIE INTERNATIONALE D'AMENAGEMENT DE TERRAINS (CIAT)	060/MHLS/DGLCV/SDH/KFT	17-Nov-16
29	IVOIRE CONSTRUCTION	061/MHLS/DGLCV/SDH/KFT	17-Nov-16
30	PERL INVEST	062/MHLS/DGLCV/SDH/KFT	17-Nov-16
31	ATLANTIQUE BUSINESS & CONSTRUCTION	066/MHLS/DGLCV/SDH/KFT	24-Nov-16
32	COURBEVOIE-SARL	069/MHLS/DGLCV/SDH/KFT	24-Nov-16
33	SONEB	071/MHLS/DGLCV/SDH/KFT	24-Nov-16
34	SCI MARYANN	075/MHLS/DGLCV/SDH/KFT	24-Nov-16
35	AURKO GROUP SA	076/MHLS/DGLCV/SDH/KFT	24-Nov-16
36	INOV PROMOTIONS & CONSTRUCTIONS SA	078/MHLS/DGLCV/SDH/KFT	24-Nov-16
37	STANE IMMOBILIER	081/MHLS/DGLCV/SDH/KFT	5-Jan-17

LISTE DES PROMOTEURS IMMOBILIERS AGRÉÉS DEPUIS 2015

N°	NOM DE L'ENTREPRISE	NUMERO DE L'ARRETE PORTANT AGREMENT	DATE DE SIGNATURE
38	GLOBAL CORPORATION	082/MHLS/DGLCV/SDH/KFT	5-Jan-17
39	SCI CTPE	083/MHLS/DGLCV/SDH/KFT	5-Jan-17
40	AFA IMMOBILIER	0100/MHLS/DGLCV/SDH/KFT	5-Jan-17
41	SCI CITO	0101/MHLS/DGLCV/SDH/KFT	4-Jan-17
42	SCIAM BTP	0102/MHLS/DGLCV/SDH/KFT	4-Jan-17
43	LAFARGEHOLCIM CI	17-0003/MCLAU/DGLCV/DL/SDH/ogla	25-Sep-17
44	MIXTA CÔTE D'IVOIRE	17-0007/MCLAU/DGLCV/DL/SDH	13-Oct-17
45	EQUINOX PLANET	17-0008/MCLAU/DGLCV/DL/SDH	12-Dec-17
46	RESIDENCE LES FLAMBOYANTS	18-0001/MCLAU/DGLCV/DLAF/SDH	18-Jan-18
47	ADOM MULTI SERVICE ENTREPRISE	18-0002/MCLAU/DGLCV/DLAF/SDH	19-Jan-18
48	BUREAU AFRICAÏN DE CONSTRUCTION, D'INVESTISSEMENT ET DIVERS (BACID S.A)	18-0003/MCLAU/DGLCV/DLAF/SDH	8-Feb-18
49	EASIVOIRE	18-0004/MCLAU/DGLCV/DLAF/SDH	8-Feb-18
50	ZOH-HENAN GUOJI S.A	18-0005/MCLAU/DGLCV/DLAF/SDH	8-Feb-18
51	SCI IVOIRE II	18-0009/MCLAU/DGLCV/DLAF/SDH	8-Feb-18
52	ENTREPRISE DE PROMOTION IMMOBILIERE, DE CONSTRUCTION ET D'AMENAGEMENT FONCIER (EPICA S.A.R.L)	18-0010/MCLAU/DGLCV/DLAF/SDH	8-Feb-18
53	PARADIUM AMENAGEMENT	18-0013/MCLAU/DGLCV/DLAF/SDH	19-Feb-18
54	ARC EN CIEL	18-0014/MCLAU/DGLCV/DLAF/SDH	7-Mar-18
55	SAFIR & CO	18-0014/MCLAU/CAB/CAPPI/DK	6-Apr-18
56	SOCIETE IVOIRIENNE POUR L'INVESTISSEMENT IMMOBILIER (S3I)	18-00024	17-May-18
57	MAP IVOIRE SA	18-00028	29-Jun-18
58	VICTOIRE IMMOBILIER	18-00029	6-Jul-18
	ABDOUL SERVICE	18-00036	12-Nov-18
59	ENTREPRISE GENERALE DE BATIMENT ET DE VOIRIE INTERNATIONALE (EGBV INTER)	18-00041	12-Nov-18
60	GROUPE HORLOGE INTERNATIONAL SA (GHI SA)	19-00001	25-Jan-19
61	KAYDAN REAL ESTATE	19-00002	25-Jan-19
62	TCHEGBAO SA	19-00003	25-Jan-19
63	VILLA D'AUJOURD'HUI	19-00004	25-Jan-19
64	SN SUD CONSTRUCTION	19-00005	25-Jan-19
65	IBTP SARL	19-00006	25-Jan-19
66	ENTREPRISE MOUROUFIE SARL	19-00015	26-Feb-19
67	CAE CONSTRUCTION SA	19-00016	26-Feb-19
68	CELIUM GROUP SA	19-00017	26-Feb-19
69	ENTREPRISE 2J SERVICES (E2JS)	19-00018	26-Feb-19
70	EPHRAÏM SARL	19-00019	26-Feb-19
71	TERRES CÔTE D'IVOIRE (TCI)	19-00020	26-Feb-19

LISTE DES PROMOTEURS IMMOBILIERS AGRÉÉS DEPUIS 2015

N°	NOM DE L'ENTREPRISE	NUMERO DE L'ARRETE PORTANT AGREMENT	DATE DE SIGNATURE
72	VALLEES FLEURIES CORPORATE (VFC)	19-00021	26-Feb-19
73	ORIBAT	19-00022	26-Feb-19
74	GROUPEMENT FONCIER DE COTE D'IVOIRE (GFCI)	19-00023	26-Feb-19
75	ENTREPRISE GENERALE DE CONSTRUCTION DE COTE D'IVOIRE (EGCCI)	19-00024	26-Feb-19
76	SCI CONSTIMM	19-00025	26-Feb-19
77	IMMOBILIARE SA	19-00026	26-Feb-19
78	MOUNA IMMOBILIER	19-00027	26-Feb-19
79	OPES HOLDING	19-00033	4-Apr-19
80	PHOENIX SUARL	19-00029	4-Apr-19
81	CNE-CI TP N'SIKAN	19-00032	4-Apr-19
82	MARYLIS BTP	19-00030	4-Apr-19
83	BATIM-CI	19-00034	4-Apr-19
84	SAFH-CI	19-00031	4-Apr-19
85	IVOIRIENNE DEVELOPPEMENT IMMOBILIER (IDI)	19-00039	14-May-19
86	SCI PERFORMER IMMOBILIER	19-00040	14-May-19
87	KEVINA SARL	19-00041	14-May-19
88	BATIR SA	19-00042	14-May-19
89	GROUPE IMMOBILIER INTERNATIONAL (G2I)	19-00043	14-May-19
90	RHEVA	19-00044	14-May-19
91	ETRABAT COTE D'IVOIRE	19-00048	3-Jul-19
92	GROUPE DMF	19-00049	3-Jul-19
93	ENTREPRISE IVOIRIENNE DE CONSTRUCTION ET DE SERVICES (EICS)	19-00050	3-Jul-19
94	PETRA IMMOBILIER	19-00051	3-Jul-19
95	SOGECIM INTER	19-00052	3-Jul-19
96	PROMOGIM	19-00053	3-Jul-19
97	YRISSA S.A	19-00054	3-Jul-19
98	GROUPE FIGUIERS	19-00055	3-Jul-19
99	DOUJA PROMOTION GROUPE ADDOHA COTE D'IVOIRE	19-00056	3-Jul-19
100	TEYLIOM PROPERTISES COTE D'IVOIRE	19-00057	3-Jul-19
101	SARL KONOR CONSTRUCTIONS	19-00058	3-Jul-19
102	SOCIPRIM	19-00064	8-Aug-19
103	GROUPE GENIE BATIM-THARA IMMOBILIER SARL	19-00065	8-Aug-19
104	IMMOBILIER BATIMENT COTE D'IVOIRE (IBAT-CI)	19-00066	8-Aug-19
105	SCI TRANSVILLE	19-00067	8-Aug-19

LISTE DES PROMOTEURS IMMOBILIERS AGRÉÉS DEPUIS 2015

N°	NOM DE L'ENTREPRISE	NUMERO DE L'ARRETE PORTANT AGREMENT	DATE DE SIGNATURE
106	SCI SAGES	19-00068	8-Aug-19
107	SOCIETE D'HABITATIONS MODEREES (SHM)	19-00069	8-Aug-19
108	SOCIETE CIVILE IMMOBILIERE BYNTHA (SCI BYNTHA)	19-00070	8-Aug-19
109	LES LYS DE MARIE	19-00071	8-Aug-19
110	GROUPE CONSTRUCTION ENTRETIEN ET BATIMENT (GROUPE CEB SARL)	19-00072	8-Aug-19
111	INTERNATIONAL FRATERNITY DEVELOPPEMENT (INFRADEV)	19-00073	8-Aug-19

LISTE DES AGENTS IMMOBILIERS AGREES DEPUIS 2018

N°	NOM DE L'ENTREPRISE	NUMERO DE L'ARRETE PORTANT AGREMENT	DATE DE SIGNATURE
1	MABONADEH BATIMENT CONSTRUCTION IVOIRE (MABCI)	18-00037	12-Nov-18
2	CLOCHE IMMO SARL	18-00045	28-Dec-18
3	NERIJA IMMOBILIER	18-00046	28-Dec-18
4	SCHAMA GROUP IMMOBILIER	18-00047	28-Dec-18
5	FATH'S ENTERPRISE	18-00048	28-Dec-18
6	NANGA IMMOBILIER	19-00007	25-Jan-19
7	ENTREPRISE DE COMMERCE ET DE CONSTRUCTION IMMOBILIERE (ECCI)	19-00008	25-Jan-19
8	BONHEUR SERVICE & CONSULTING (BSC)	19-00009	29-Jan-19
9	IVOIRE GENIE CIVIL-SYSTEMES (IGEC-S)	19-00010	29-Jan-19
10	RAD IMMOBILIER	19-00011	29-Jan-19
11	TCHEGBAO SA	19-00012	29-Jan-19
12	NOVA ENTREPRISE LTD	19-00013	25-Feb-19
13	CHEMA	19-00014	25-Feb-19
14	WROTHAMS WINDSOR	19-00028	26-Feb-19
15	ADIAKE IMMOBILIER SARL	19-00036	4-Apr-19
16	GESTIMO -CI	19-00038	4-Apr-19
17	TROPIC IMMOBILIER	19-00037	4-Apr-19
18	CRISTAL CONSTRUCTION	19-00045	14-May-19
19	ROC IMMOBILIER SERVICE	19-00046	14-May-19
20	SYMBA	19-00047	14-May-19
21	GAS PREMIUM ACCESSORIES (GPA SARL)	19-00059	08-aout-19
22	SOGEDIM	19-00060	08-aout-19
23	IVOIRE AGENCE MULTI-SERVICES GROUP (IAMS-GROUP)	19-00061	08-aout-19
24	JOELKA PROPERTY MANAGEMENT	19-00062	08-aout-19
25	NAWA REAL ESTATE	19-00063	08-aout-19



McCANN



**Nous sommes à
votre écoute au**

13 78

Pour améliorer son service et être plus proche de vous, le Ministère de la Construction, du Logement et de l'Urbanisme met à votre disposition un centre d'appel pour vous conseiller, vous informer et répondre à toutes vos préoccupations concernant :

- **L'ACD**
- **Les lotissements**
- **Le permis de construire**
- **Le programme des logements sociaux**
- **Le foncier**
- **Les procédures et services du Ministère**

Le Centre d'Appel est à votre service du lundi au vendredi de 8h à 18h.



L'IMMOBILIER DE LUXE S'INSTALLE À ABIDJAN



+CLUB HOUSE

+PISCINES

+LOISIRS

OFFREZ-VOUS UN APPARTEMENT DANS UN
CADRE DE VIE EXCEPTIONNEL SITUÉ SUR LA
BERGE LAGUNAIRE DE LOCODJRO - YOPOUGON

 **23 000 221**  www.prestigia-ci.com


PRESTIGIA
LUXURY HOMES