

BÂTIR

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

GRATUIT



N° 002 - MAGAZINE TRIMESTRIEL • JUILLET - AOÛT - SEPTEMBRE 2021

HABITAT EN CÔTE D'IVOIRE

Le point



LOCATION-VENTE

La solution au déficit du logement

CADRE DE VIE

La vie dans des cités nouvelles

FINANCEMENT DE L'HABITAT

Les avantages des Fonds de soutien



VOTRE **CENTRE D'APPEL**
EST TOUJOURS DISPONIBLE

NOUS SOMMES
À VOTRE ÉCOUTE

AU

1378

du lundi au vendredi
de 8h à 18h

05 46 95 4444
01 40 22 7878
07 07 56 4545

*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 logement, préoccupation majeure des ménages ivoiriens après l'alimentation, occupe une place de choix dans la Politique Sociale portée par le Président de la République, SEM Alassane OUATTARA, dans la vision d'une croissance économique inclusive au service du développement et de l'amélioration des conditions de vie des populations, notamment les couches les plus défavorisées.

Conscient du déficit important de logements dans notre pays, estimé à près de 500 000 unités, avec un accroissement de 10 % chaque année, le Chef de l'État a fait le pari, dès son accession à la magistrature suprême, en 2011, de lancer un ambitieux Programme Présidentiel de Logements Sociaux et Économiques, avec, dans sa première phase, un objectif de 60.000 logements destinés aux ménages à faibles revenus ; objectif porté désormais à 150 000 logements sur la période 2021-2025.

Placée sous la coupole du Ministère de la Construction, du Logement et de l'Urbanisme, la mise en œuvre de ce Programme a nécessité d'importants efforts de la part du Gouvernement. Lesquels efforts ont trait, entre autres, à la mobilisation de plus de 2000 ha de réserves foncières ; la mobilisation d'environ 100 milliards de FCFA investis dans la réalisation des travaux de VRD primaires (amenées des réseaux d'eau et d'électricité, bitumage des voies, réalisation des réseaux d'assainissement, etc.) ; l'octroi de près de 350 milliards de FCFA d'exonérations fiscales aux promoteurs immobiliers ; le plafonnement à 5,5% du taux de crédit acquéreur à travers un mécanisme de refinancement des prêts immobiliers par le Compte de Mobilisation pour l'Habitat (CDMH).

Au cœur du secteur du Logement en Côte d'Ivoire

Face à l'ampleur des besoins en financement du secteur, ces efforts restent malheureusement insuffisants, ce qui explique en grande partie les résultats mitigés obtenus à ce jour. Les leçons ont cependant été tirées, les points de blocage identifiés et les mesures correctives apportées pour relancer la machine et répondre aux attentes de plus en plus pressantes des souscripteurs. Au niveau institutionnel, un Secrétariat d'État, entièrement dédié à la politique du Logement Social a été créé, en vue d'améliorer, de consolider la gouvernance,

de poursuivre la production des logements sociaux et faciliter leur accès aux populations.

Point notable de cette nouvelle dynamique impulsée par le Gouvernement, à travers le Ministère de la Construction, du Logement et de l'Urbanisme, l'année 2020 a vu le lancement de la seconde phase du programme, avec en ligne de mire l'industrialisation véritable du secteur et, en point d'honneur, le retour à la location-vente, en vue de toucher le maximum de ménages.

Aujourd'hui, dix (10) ans après le début du programme présidentiel, de l'eau a coulé sous les ponts. Quel état des lieux peut-on faire de façon générale du secteur du logement en Côte d'Ivoire et de façon spécifique, du Programme Présidentiel de Logements Sociaux et Économiques.

Pour en savoir davantage, l'équipe rédactionnelle, dans ce deuxième numéro du magazine Bâtir, vous propose une variété d'articles en rapport avec plusieurs thématiques notamment, la politique du logement en Côte d'Ivoire, l'intérêt des fonds dédiés à l'habitat, les avantages de la location-vente, les procédures à respecter par les souscripteurs pour le remboursement de leurs apports initiaux. Aussi, vous y trouverez les étapes à suivre pour l'obtention d'un agrément, en vue de l'exercice de la profession de promoteur immobilier et de celle d'agent immobilier.

Le magazine est téléchargeable gratuitement sur le site : www.construction.gouv.ci

Bonne lecture !



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

Coordinateur en chef, Responsable éditorial : **DIABATÉ Kaladji** (MCLU)

Conseillers : **GBA Téan et Salimata Dembélé DIARRA** (MCLU)

Responsable d'exécution : **Mohamédou KONÉ** (MCLU)

Chef de projet : **Awa TOURÉ** (MCLU)

Correcteurs : **MK (SNEPCI) et AHOU Kouamé** (MCLU) • Photos : **Jean SOMBRO** (MCLU)

Mail BÂTIR : magazinebatir@gmail.com

Rédacteur en chef : **Michel KOFFI** (SNEPCI) • Infographie : **Séraphin GNONPLÉGOU** (SNEPCI) •

Directeur Commercial et Marketing : **Mamadou N'DIAYE** (SNEPCI) • Impression : **SNEPCI**

• Tirage : 3 000 exemplaires

3. ÉDITORIAL

Au cœur du secteur du logement
en Côte d'Ivoire

5. DOSSIER

- Le point sur les logements sociaux
- Interview du Secrétaire d'État
- La solution au déficit du logement

13. MICRO TROTTOIR

22. CADRE DE VIE

La vie dans des cités nouvelles des logements
sociaux

28. AVIS D'EXPERT

Rôle de la Chambre nationale des Promoteurs
et Constructeurs agréés

30. CHANTIER

Le certificat de conformité pour réguler le cadre
bâti

33. RENCONTRE AVEC...

L'importance de l'agrément

38. LUCARNE



LE POINT

Parrain de la troisième édition du Forum International du Logement Social, Economique et Standing (FILOSES) qui s'est tenue, le mercredi 16 juin 2021, à l'auditorium de la CAISTAB, Abidjan-Plateau, le Ministre de la Construction, du Logement et de l'Urbanisme Monsieur Bruno Nabagné KONÉ n'a pas manqué l'occasion de se prononcer sur la situation de l'habitat en Côte d'Ivoire.

Une sélection de Awa TOURÉ

État des lieux

Il convient de situer le contexte actuel du secteur du Logement dans notre pays.

Le déficit structurel de logements auquel nous sommes confrontés, avoisinant aujourd'hui les 500 000 unités, avec un accroissement de 10% par an, représente un défi social majeur qui mérite notre plus grande attention.

En effet, depuis la Constitution fondant la 3^e République, le logement a été élevé au rang des secteurs prioritaires, devenant ainsi un droit fondamental pour tous les citoyens, quelles que soient leurs catégories sociales, au même titre que le droit à la santé, à l'éducation, à l'eau, etc.

Malheureusement, ce secteur ne bénéficie pas d'un accompagnement financier suffisant, aussi bien de la part de l'État que des bailleurs de fonds, contrairement aux autres secteurs sociaux de base.

Ce constat fait par mon Département constitue pour nous l'une des raisons principales des résultats mitigés de nos actions dans ce secteur, car, en réalité, s'il est vrai que le déficit observé peut s'expliquer par plusieurs éléments, force est de reconnaître, comme je le rappelais d'entrée, que la problématique majeure du logement, notamment du logement social, demeure la question du financement.

En effet, produire des logements décents à des coûts abordables pour des populations qui n'ont pas les moyens de se loger par elles-mêmes, n'est possible qu'à travers une subvention forte de l'État. C'est la règle partout où le logement social a été un succès dans le monde.





Les acquis en matière d'habitat

Il est de la responsabilité de l'État, dans une logique de justice sociale, de mettre en place les conditions qui favorisent l'accès aux logements aux plus vulnérables.

Les efforts de l'État

C'est dans ce sens que des efforts non négligeables ont déjà été faits par l'État, dans le cadre du Programme Présidentiel de Logements Sociaux et Économiques (PLSE), à savoir :

- la mobilisation du foncier, avec environ 2000 ha mobilisés ;
- le financement des VRD primaires, avec plus de 100 milliards de FCFA de travaux réalisés ;
- les exonérations fiscales accordées aux promoteurs immobiliers, à hauteur d'environ

350 milliards de FCFA ;

- le refinancement des crédits acquéreurs, avec un taux de sortie des crédits immobiliers plafonnés à 5,5% pour les ménages à faible revenu.

Tous ces efforts, qui représentent un total d'environ 30% du coût des logements, ont permis certes des avancées notables, mais restent insuffisants au regard des besoins importants à satisfaire dans ce secteur.

Les besoins en investissement

Pour donner un ordre de grandeur, selon nos estimations, rien que pour la mobilisation foncière et le financement des VRD primaires, les besoins pour atteindre l'objectif des 150 000 logements à réaliser sur la période 2021-2025, sont chiffrés à :

- **6000 Ha** de réserves foncières supplémentaires à mobiliser par l'État (contre 2000 ha mobilisés en 10 ans), soit l'équivalent de

150 milliards de FCFA, si ces superficies devaient être mobilisées à travers le mécanisme actuel de purge des droits coutumiers ;

- **1500 milliards de FCFA** à mobiliser par l'État pour les travaux de VRD primaires (contre environ 100 milliards de FCFA exécutés en 10 ans).

Il faudrait donc pour atteindre nos objectifs, faire, en 5 ans, 10 fois plus que ce que nous avons fait sur les 10 dernières années.

Des mesures pour redynamiser le secteur

Au niveau du Foncier

- Paiement de la purge par dation en lieu et place de la purge en numéraire, en accordant aux propriétaires terriens des titres de propriété définitifs sur une partie de leurs sites et en en conservant une partie pour l'État.
- Ceci implique une renonciation par l'État des frais et taxes liés à l'établissement des titres de propriété (frais de bornage contradictoire, d'aliénation, de publicité foncière, d'enregistrement et de timbres).

S'agissant des VRD Primaires

- Imputation du coût des VRD primaires aux différents Ministères techniques concernés et non au seul Ministère en charge du Logement.
- Instauration d'une parafiscalité, notamment sur les matériaux de luxe : cas du Maroc où la parafiscalité a permis de mobiliser près de 1600 milliards de FCFA entre 2012 et 2016.
- Réalisation des VRD primaires par les promoteurs privés contre compensation foncière de valeur équivalente. L'idée est de

confier aux promoteurs la charge des VRD primaires, notamment ceux qui impactent directement la livraison des logements (électricité, eau potable et assainissement). Ceci permettra d'éviter les retards dans la livraison des logements achevés.

Pour la construction des logements

- Recourir à des promoteurs ayant des capacités techniques et financières avérées.
- Industrialiser la production des logements en encourageant l'installation d'usines de préfabrication et de matériaux de construction sur le plan local.
- Rechercher des financements longs et à taux bas (Rôle de la Caisse de Dépôt et de Consignation) pour permettre la réalisation de logements en location simple et en location-vente, qui sont des modes d'accès plus adaptés aux capacités des ménages à faible revenu.

Rôle des parties prenantes

J'ai beaucoup insisté sur le rôle de l'État à dessein, car c'est notre mission première, mais il convient de souligner que les défis à relever pour le succès de ce programme nécessitent l'implication de tous les acteurs du secteur : les promoteurs immobiliers, les banques, les bailleurs de fonds, les souscripteurs, etc.

Chacun doit y mettre du sien pour concrétiser cette ambition et ce cap fixé par le Chef de l'État. Construire 30 000 logements par an n'est pas une utopie. Les technologies pour y parvenir existent et les partenaires financiers qui sont prêts à investir dans notre pays ne manquent pas non plus. Il nous revient de trouver le bon mécanisme pour atteindre cet objectif, en combinant les expertises,

les compétences et les expériences sur le plan local et international.

C'est pourquoi, je voudrais féliciter la Chambre Nationale des Promoteurs et Constructeurs Agréés de Côte d'Ivoire et son partenaire A+MEDIA, pour l'initiative de ce Forum réunissant l'ensemble des acteurs concernés qui, j'en suis persuadé, débouchera sur des propositions concrètes et adaptées, aux attentes que je viens d'exposer concernant notre pays et ceux de la sous-région, avec qui nous partageons, à quelques différences près, les mêmes problématiques.

AT


M. Lataille N'Guessan KOFFI

 Secrétaire d'État chargé
du Logement Social

« Nous sommes en train d'accompagner les promoteurs à faire sortir les maisons de terre... »

Plus d'un an après sa nomination à la tête du Secrétariat d'État chargé du Logement social, M. Lataille N'Guessan KOFFI dresse le bilan de ses actions et évoque les perspectives.

M. le Ministre, quelle définition donnez-vous au logement et au logement social ?

Il faut retenir ceci : un logement, c'est là où habite un individu ou un groupe d'individus. Le logement social est un logement subventionné au profit d'une population cible; autrement dit, il est un groupe de maisons mis à la disposition d'un ensemble de citoyens à revenus faibles ou à revenus modestes. Et, en Côte d'Ivoire, le Président de la République, SEM Alassane OUATTARA a jugé bon que le Gouvernement puisse aider la plupart des Ivoiriens à accéder à des logements décentes. C'est dans ce cadre qu'intervient le Programme Social du Gouvernement.

Quelles sont les conditions d'accès au logement social et quels sont les types de logements ?

Le revenu mensuel de l'acquéreur (l'époux et l'épouse) ne doit pas excéder 400 000 FCFA. En dépit de cette condition, il y a ceux qui n'ont pas de revenus continus. Il y a des commerçants et des personnes qui exercent des activités génératrices de revenus certes, mais qui ne sont pas des revenus continus. Alors, pour cette frange de la population, il a été conçu le Lotissement à Equipement Modéré (LEM), qui consiste à faire la fondation d'une bâtisse, puis à céder cette fondation aux acquéreurs, à condition de ne modifier l'extérieur du bâtiment à construire soi-même. Le bâtiment, en effet, doit respecter une certaine forme à la finition. Cette expérience a permis à certains de nos frères et sœurs de se loger décemment. Puisque la construction se fait au rythme de son financement personnel.

Concernant la typologie des logements sociaux, selon les textes, au départ, l'intention du Président était de trouver des logements dont l'acquisition n'exède pas 5 000 000 de FCFA. Mais, à la réalité, avec l'évolution des coûts des matériaux, le

dernier texte, notamment le Décret 2017-307 du 17 mai 2017, fixant le prix unitaire maximum de vente des logements à caractère économique et social, plafonne le montant des logements sociaux à 12.5 millions de francs CFA hors taxes. De 12.5 millions à 23 millions, on parle de logements économiques.

Comment s'est opéré le choix des promoteurs immobiliers dans le cadre de ce Programme Présidentiel du logement social ?

46 promoteurs ont été recrutés. Le premier critère, c'était de permettre aux nationaux de porter ce grand projet. Sur les 46, trois entreprises sont des entreprises étrangères. Il y a deux entreprises marocaines et une entreprise française. Mais, on se rend compte qu'il y a de réels problèmes, parce que nos nationaux n'arrivent pas à trouver le financement nécessaire pour pouvoir boucler les projets. C'est la raison pour laquelle, on leur conseille, aujourd'hui, des partenariats ; soit, entre nationaux, ou avec des étrangers.

M. le Ministre, le déficit de 40 à 60 mille logements par an préoccupe le Gouvernement ; un Programme de construction de 150 000 logements a été initié pour combler le besoin annuel qui s'élève à 60 000 logements.

Cependant, l'on peine à voir se concrétiser ce vœu cher au Chef de l'État. Cela fait 20 mois que vous dirigez le Secrétariat d'État en charge du logement social. Où en sommes-nous ?

Il faut situer les responsabilités de l'État et celles des promoteurs. Par le passé, après l'indépendance, l'État, à travers la SETU, faisait les aménagements fonciers et permettait aux entreprises que l'État lui-même a créées, (SICOGI, SOGEFIA, etc.) de construire les maisons. Mais, en ce qui concerne ce programme, l'État a décidé de mettre à la disposition des promoteurs le foncier avec une viabilisation primaire. L'État devrait donc se charger d'apporter les Voiries et Réseaux Divers (VRD) primaires (eau, électricité, assainissement, téléphone, etc.).

Il faut dire aussi que, pour détenir le foncier, une mesure a été prise : sur tous les lotissements, 5% reviennent à l'État pour réaliser les Logements Sociaux. Mais, cette part n'étant pas assez conséquente, l'État lui-même s'est engagé à faire des acquisitions de foncier.

Quand on prend l'exemple de Songon, où l'on a près de 400 hectares qui constituent le site principal où on doit bâtir 60 mille logements, l'État a eu du mal à payer les droits des propriétaires terriens.

Conséquence : le chantier a été bloqué. À ma prise de fonction, il fallait régler ces problèmes-là. De plus, en ce qui concerne les voiries et les réseaux (VRD), il y avait aussi des arriérés de factures. Aujourd'hui, avec le concours précieux du Ministre Bruno Nabagné KONÉ, qui m'aide à conduire ma mission, nous avons pu apurer ces arriérés, en ce qui concerne les droits des propriétaires terriens de Songon. Les blocages sont donc levés.

Au niveau du site de la cité ADO, le premier promoteur n'ayant pas pu achever les 25 immeubles en construction, l'État a dû venir en appui. Cela a permis d'achever ces immeubles, et les logements ont été remis aux acquéreurs depuis janvier 2021.

Au niveau de Bingerville, il y a avait les travaux du canal qui devraient drainer les eaux usées. Et il fallait en construire. Nous avons apuré ce qui restait, et ces travaux ont été achevés.

Au niveau du site de Bassam, à Modeste, il y a les travaux de la station d'épuration du canal. Nous avons payé ce qu'il fallait aux promoteurs pour ne pas dire aux prestataires, pour leur permettre la construction de la station d'épuration. Nous sommes, en ce moment, confrontés au problème du passage du canal. Je me déplacerai sous peu à Bassam, pour rencontrer les habitants de Modeste, afin de trouver la bonne formule.

En ce qui concerne Songon, notamment, nous avons rencontré les promoteurs dont la plupart sont confrontés à un problème de financement. Pour régler ce problème, nous sommes en train de contacter les financiers nationaux et internationaux. Deux Banques de la place ont offert leurs services pour accompagner le projet ; des offres sont faites à l'international, et nous sommes en train de mettre en relation des promoteurs et ces bailleurs de fonds, pour leur permettre d'avoir les ressources nécessaires pour poursuivre le projet.

Mais, il faut aussi noter qu'au niveau de tous les sites, la première tranche est pratiquement achevée. Et, il est question maintenant d'engager la deuxième tranche. Comme vous le voyez, l'État fait sa part, en payant ce qu'il doit pour avoir le foncier, en payant ce qu'il doit pour les réseaux et voiries, d'électricité et d'eau. Malheureusement, ceux qui doivent bâtir (les promoteurs) pour que l'on sente que les maisons sortent de terre, ont d'énormes difficultés. Cette année, notre objectif, c'est de les aider à avoir le financement nécessaire pour pouvoir faire les implantations, afin que le projet puisse être très visible. Et, aujourd'hui, vous constatez qu'il y a des cérémonies de remise de clefs. Cela veut

dire que, quelque part, les préalables qui faisaient les blocages, ont été levés ; ce qui reste, c'est le financement pour accompagner les promoteurs.

M. le Ministre, il existe plusieurs sites de promotions immobilières. Quels états des lieux peut-on faire par site, aujourd'hui ?

Pour le site de Songon, beaucoup de souscripteurs ont décidé d'habiter leurs maisons, même s'il n'y avait pas d'eau sur le site, à l'époque. Mais aujourd'hui, en ce qui concerne l'électricité, il devrait y avoir trois vagues d'habitations ; deux ont été réalisées, il ne reste qu'une seule vague. Ce site pose un problème de distribution d'eau et d'électricité. L'entreprise commise à cet effet a déjà commencé à implanter les postes. J'ai demandé à l'entreprise de faire en sorte que les sites où il y a des maisons déjà habitables puissent être équipés. Je peux le dire : sous peu, tous ceux qui ont souscrit à la première tranche pourront habiter leurs maisons. Au niveau des autres sites, les problèmes d'électricité et d'eau ne se posent pas ; les seuls problèmes, c'étaient les stations d'épuration et de construction de canal. À ce niveau, les travaux sont engagés.

À Bingerville, nous avons terminé le premier prolongement du canal. Mais un second marché est nécessaire, afin de déverser ces eaux dans la lagune. Les études qui ont été confiées au BNETD sont achevées ; le processus de passation des marchés est en cours...

Des efforts sont consentis certes, mais des souscripteurs sont confrontés au problème de livraison de leur maison, au point que certains se désistent et souhaitent se voir rembourser leurs apports initiaux...

Toutes les semaines, tous les jours qui passent, tout travailleur est confronté aux problèmes de sa famille, de sa grande famille : ce sont des malades à soigner, des corps à enterrer, etc., et tout cela engendre des dépenses. C'est vrai, certains vont jusqu'à demander la rupture de leur contrat d'assurance. D'autres, qui ont souscrit auprès des banques pour financer la construction d'une maison, vont jusqu'à interrompre leurs engagements. C'est la même chose qui se passe, en ce qui concerne le logement social.

J'ai commis mon responsable de communication et des relations publiques d'être le premier niveau d'interface avec les souscripteurs qui veulent se désister, afin de les sensibiliser et les faire revenir



sur leur décision. Nous les comprenons, car l'attente est longue, à cause de certains promoteurs qui ne sont pas sérieux. Ces derniers font de la surenchère, vendent la même maison à plusieurs personnes et font ainsi attendre celui qui a souscrit au départ ; lui faisant croire qu'il fait partie de la prochaine tranche.

Je demande aux promoteurs de nous aider à les aider. Parce que, plus des personnes croiront en leur sérieux, plus elles croiront en ce projet. C'est pourquoi nous sommes en train de réorienter le mode d'acquisition des maisons. Le seul mode que nous avons trouvé en place, c'était l'achat direct ; mais, pour acheter, il faut avoir de l'argent en ayant recours aux crédits immobiliers avec les banques ; ou alors, avoir soi-même une surface financière.

L'Ivoirien, c'est une impression, n'a pas trop la culture du crédit bancaire. Alors, nous sommes donc en train de négocier avec les promoteurs qui sont d'accord qu'on aille, comme par le passé, à la location-vente. Grâce à la location-vente, l'acquéreur, après une certaine période, sera propriétaire de sa maison. Seulement que nous sommes confrontés au problème des banques, qui ne financent que sur le court terme. Les promoteurs, du coup, doivent amortir les crédits de financement à court terme, alors que l'acquisition se fait dans la durée. Nous sommes donc en train de négocier avec les banques pour faire des prêts aux promoteurs sur le moyen terme, afin de leur permettre aussi de faire la location-vente. Cela va régler ce problème, dans



la mesure où le souscripteur lui-même va habiter sa maison. Au fur et à mesure qu'il paiera le loyer, il va amortir le coût de la maison, et les tentations de demander le remboursement vont s'amoinir.

Les couches sociales impactées par ce projet de programme immobilier ont difficilement accès aux crédits bancaires pouvant leur permettre d'acquérir un logement. Quel mécanisme à mettre en place pour satisfaire cette frange de la population ?

Quand j'ai commencé à faire la typologie des logements sociaux, j'ai dit qu'au départ, c'était l'achat d'une maison. Mais on s'est rendu compte que beaucoup d'Ivoiriens n'ont pas de revenus réguliers. Pour cette couche, on a donc prévu les lotissements à équipement modérés (LEM). Le principe est simple : on fait la fondation des maisons allant de deux à quatre pièces, mais en définissant la forme extérieure du bâtiment, depuis les murs jusqu'au toit, afin qu'au finish, la maison ait la même allure dans la Cité. C'est l'exemple d'un quartier à Ebimpé. Une première tranche y a été livrée. Récemment, j'ai procédé à la livraison de la seconde tranche.

Vous parlez de l'attitude peu recommandable de certains promoteurs. Sur quelle base s'est faite la sélection de ces promoteurs ?

Sur celle de la rigueur, puisqu'ils ont répondu au cahier des charges. Le compte séquestre a été mis

en place par l'État de Côte d'Ivoire au lancement du programme en 2012. C'est-à-dire que le promoteur ne peut pas accéder au montant des souscripteurs. Il faut une certaine procédure et l'État lui-même, est regardant sur ce processus. Mais, l'esprit mercantile de l'homme fait qu'à un moment donné, on crée des artifices pour avoir plus. Sinon, le bon sens voudrait que l'on restitue une maison achetée à son propriétaire. Mais aujourd'hui, parce que la demande est plus élevée que l'offre, certains font croire que la maison n'est pas encore prête, alors qu'elle est achevée. Conséquence de tout cela : ils la vendent à une autre personne, tout en programmant le premier souscripteur sur la prochaine tranche. C'est un montage que certains promoteurs font pour gagner plus d'argent. Mais nos services sont vigilants et on demande qu'on satisfasse le premier qui a souscrit, d'abord.

Toutes les opérations immobilières, dans le cadre du Programme des Logements Sociaux se déroulent dans le périphérique d'Abidjan.

Qu'en dites-vous ?

Sur le besoin de près de 500 000 logements, Abidjan a au moins 90 pour cent.

Sinon, l'intérieur est concerné par le projet. Il y a des sites dédiés dans tous les chefs-lieux de région, tous les chefs-lieux de département. La Direction de l'investissement immobilier est en train de sécuriser ces sites-là. Il y a des visites qui sont déjà conduites à Yamoussoukro, San-Pedro, Adzopé, Korhogo, Dimbokro. Les conventions avec les propriétaires terriens sont en train d'être signées pour sécuriser ces sites. Il y a même des projets qui ont été réalisés à Duékoué, Yamoussoukro et Adzopé. Je crois que les acquéreurs recevront bientôt leur clé. Nous allons faire en sorte que dans tous les chefs-lieux de région, on sécurise le foncier qui existe déjà et d'autres fonciers seront acquis. Mieux, nous voulons aller au-delà des chefs-lieux de région, des départements. Dans les chefs-lieux de sous-préfecture, par exemple, nous sommes en train de construire des collèges de proximité dans les gros villages. Dans ces zones, lorsqu'on envoie le personnel d'encadrement dans les établissements, il y a des problèmes de logements. L'intérieur du pays est donc concerné par ce Programme. Nous allons faire connaître davantage ce pan du projet ; sinon, c'est parce que les préoccupations d'Abidjan sont plus importantes que cela éclipse l'intérieur du pays.



Que pouvons-nous retenir du vaste Programme de Logements Sociaux économiques, initié depuis 2011 ?

Aujourd'hui, l'État, en mettant en place le Secrétariat d'État, a démontré la priorité accordée au problème de logement dans notre pays. Nous avons donc essayé de régler les problèmes qui constituaient les blocages, en réalisant ce que l'État devait faire pour accompagner ce projet. Ayant réglé ces problèmes-là, nous sommes en train d'accompagner les promoteurs à faire sortir les maisons de terre, en bénéficiant des financements qu'il faut. Ce chapitre bouclé, la population le percevra, puisque ce qui compte, c'est d'avoir suffisamment de maisons à la disposition de nos concitoyens. Je pense qu'avec les offres qui sont faites par les banques de la place et aussi par les partenaires extérieurs, le projet va connaître son ampleur et prendre son envol.

Quelles sont les perspectives ?

Il y a de bonnes perspectives. L'État a sécurisé le foncier qui a été mis à la disposition des promoteurs. Le seul problème : le financement de leur part que nous sommes en train d'aider à résoudre. J'ai demandé au Directeur du logement social d'imposer des objectifs, pour cette année, au promoteur, surtout au niveau du site de Songon, pour que d'ici la fin de l'année, sur les 60 000 logements, on

puisse atteindre la moitié. Il y a déjà autour de 15 à 20 000 logements qui sont déjà sortis de terre, mais on veut atteindre les 30 000, d'ici la fin de l'année pour le bonheur des souscripteurs.

En ce qui concerne les autres sites, les premières tranches sont achevées. Les équipements primaires qui manquaient ont été résolus. Avec le Ministre de la Construction, du Logement et de l'Urbanisme, on va adresser le problème de financement que l'État peut mettre à la disposition des promoteurs. Dans tous les pays où le logement social est pris en exemple, le Maroc, la Turquie et autres, il y a la parafiscalité qui finance la garantie que l'État peut apporter aux souscripteurs et aux promoteurs. C'est vers ce schéma que nous évoluons, et je pense que ce projet a un bel avenir.

Votre mot de fin

La vie est faite de problèmes, mais ce n'est pas pour autant qu'on va compromettre ces vieux jours. Pour mieux se reposer, il faut avoir un toit. Et comme quelqu'un l'a dit, si vous êtes chez vous, même si vous n'avez rien à manger, personne ne le saura. Mais si vous êtes locataire, quand le propriétaire de maison vient vous encaisser son loyer, et que vous n'arrivez pas à payer, le bruit qu'il va faire va attirer l'attention des autres sur votre situation.

Je pense que la meilleure manière de garantir la sérénité et le repos pendant la retraite, c'est de serrer les dents pour surmonter les difficultés éventuelles qui pourraient perturber les engagements qu'on prend pour acquérir une maison. Je sais qu'ils ont attendu longtemps, du fait, entre autres, de quelques lenteurs, mais aujourd'hui, grâce à l'appui du Gouvernement et du Président de la République, les obstacles ont été levés en ce qui concerne la part que l'État devait réaliser. Les promoteurs, de leur côté, sont en train de tout mettre en œuvre pour pouvoir mettre les maisons à la disposition des souscripteurs. Que ceux qui ont souscrit patientent, qu'ils fassent ce petit effort pour attendre de recevoir leur clé, plutôt que de récupérer les fonds pour régler un problème ponctuel, qui, malheureusement, ne leur permettra pas de prendre leur repos dans la sérénité.

**Interview réalisée
par Awa TOURÉ**

Collaboration : AHOU Kouamé

MICRO TROTTOIR

Propos recueillis par AHOUE Kouamé

Le gouvernement, à travers le Ministère de la Construction, du Logement et de l'Urbanisme a lancé, en 2020, la seconde phase du Programme Présidentiel de Logements Sociaux et Économiques, avec, en son sein, le retour à la location-vente, dans l'intention de toucher le maximum de ménages. Que pensez-vous de la seconde phase de ce programme ?

KOUASSI Kouadio Edmond, Écrivain

« Je souhaite une bonne chance à cette seconde phase »

Si cette relance peut faire oublier les échecs du passé pour aller de l'avant, alors, je souhaite une bonne chance à cette seconde phase. Mais, personnellement, je n'y crois pas vraiment ; puisque pour réussir, il faut changer le système et les acteurs qui ont fait que ce projet n'a pas pu démarrer depuis 11 ans. J'attends toujours qu'on me rembourse mes 30 000 FCFA de frais de dossiers.



TOURE Alimata épouse DOUMOUYA, Assistante de direction

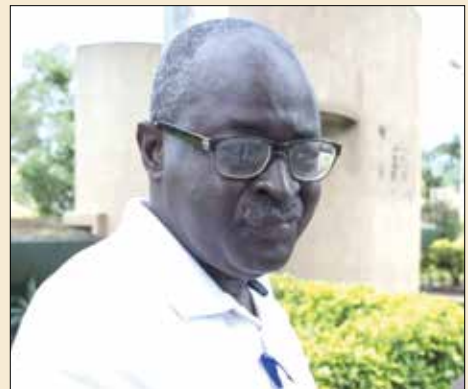
« L'État doit se pencher sur le problème du remboursement »

Je pense que c'est une très bonne idée. Car pouvoir s'offrir un logement décent à moindre coût, est une préoccupation majeure pour bon nombre de salariés. Toutefois, l'État doit se pencher sur le problème de remboursement de ceux qui ont été abusés par certains promoteurs dans la première vague. Ils ont cru au projet ; et, malheureusement, non seulement ils n'ont pas eu de logement, mais ils n'ont pas été remboursés. Cela constitue une mauvaise publicité pour la relance du projet.

GROUEVÉ Gbroazo, Libéral

« Une très bonne idée... »

Si l'État, à travers ce projet, a pour ambition de loger le maximum de personnes, je pense que c'est un très bon projet. Même si je n'ai pas une maîtrise assez approfondie de ce projet, je peux dire ceci : que l'État de Côte d'Ivoire ait pensé à mettre à la disposition de la population des logements sociaux, est une aubaine pour beaucoup de personnes qui auront la chance de bien se loger. En tout cas, c'est une très bonne idée. Donc que l'État, à travers le Ministère de la Construction, accentue le projet. Je crois que c'est le peuple qui gagnera, et j'encourage l'État à continuer dans ce sens.





Mélaine KOUADIO, Agent financier

« La première phase a déçu plus d'un... »

C'est bien de lancer une seconde phase ; mais avant, je pense que si le gouvernement veut donner un caractère sérieux à la seconde phase de ce projet qu'il vient de lancer, il se doit de faire, absolument, un état des lieux ; de sorte à relever les manquements qui ont entaché la première phase de ce grand et noble projet qui, je le dis en toute franchise, a déçu plus d'un. Cela dit, puisque l'espoir fait vivre, je reste optimiste ; car, je sais que le Ministre Bruno KONÉ est un homme de parole ; j'ai encore en mémoire le grand travail qu'il a abattu, lorsqu'il était encore au Ministère de la Poste et de l'Économie Numérique.

KOUAMÉ Yvette, Agent de bureau

« Cette deuxième phase vient au bon moment... »

Je ne maîtrise pas bien ce projet ; mais, je pense que cette deuxième phase vient au bon moment. Parce que, c'est difficile pour la population de s'acquérir un logement, car les autres logements sont très coûteux. Avant, par exemple, il y avait la Sicogi, avec sa politique sociale la plus hardie, qui arrangeait la population sans grands moyens. Donc, si c'est du social, tant mieux !



Madame DOMOI, Attaché administratif

« C'est un très bon projet... »

Moi, je n'ai pas grand-chose à dire. Je pense que la deuxième phase du Programme Présidentiel de Logements Sociaux et Économiques est un très bon projet pour les fonctionnaires et pour toutes les personnes de la classe moyenne.

KAZOUMOU Alabi Aziz, Moniteur
« Cette deuxième phase commence bien... »

À la base, ce programme était un bon projet ; mais, avec le temps, on a vu que ça pris du retard. Aujourd'hui, avec tout ce que nous voyons dans les médias, dans la presse, je peux dire que cette deuxième phase commence bien. Si ce projet voit le jour, cela fera un grand bien à la population.



REMBOURSEMENT DES SOUSCRIPTEURS

LES ÉTAPES À SUIVRE

Certains souscripteurs au programme Présidentiel de Logements Sociaux, désirent se faire rembourser leurs apports initiaux. Comment s'y prendre ?

Étape 1 : Le souscripteur adresse une lettre de demande de remboursement au promoteur avec ampliation au Centre de Promotion de Logements Sociaux (CPLS).

Étape 2 : Le CPLS après traitement de ladite demande, informe le promoteur par mail et lui demande de procéder aux vérifications nécessaires.

Étape 3 : Le promoteur vérifie que le souscripteur est effectivement enregistré dans sa base de données, s'assure que le montant exigé est exact, informe le CPLS de son accord par mail et adresse une demande de main levée au Ministre.

Étape 4 : Le CPLS transfère le dossier de demande de main levée à la Direction Générale du Logement et du Cadre de Vie (DGLCV) qui prépare la lettre de main levée à soumettre à la signature du Ministre.

Étape 5 : Le Ministre signe la lettre de main levée adressée à la banque du promoteur.

Étape 6 : Le promoteur vient récupérer la lettre de main levée signée, et la transmet à sa banque.

Étape 7 : La banque demande la confirmation du montant et du bénéficiaire du chèque à la Direction Générale du Logement, puis procède au virement du montant sur le compte du Guichet Unique du Foncier et de l'Habitat (GUFH).

Étape 8 : Le comptable du GUFH libelle le chèque au nom du demandeur et l'informe par téléphone.

Étape 9 : Le bénéficiaire du chèque passe récupérer le chèque auprès du comptable du GUFH.

Les procédures quant aux transferts de fonds

On parle de transferts de fonds, lorsque le souscripteur fait une réaffectation (changement de promoteur) qui oblige le promoteur départ (ancien promoteur) à transférer les fonds déjà collectés au promoteur arrivé (nouveau promoteur).

Étape 1 : Le souscripteur adresse une lettre de demande de transfert de fonds au promoteur avec ampliation au CPLS.

Étape 2 : Le CPLS après traitement de ladite demande, informe le promoteur par mail et lui demande de procéder aux vérifications nécessaires.

Étape 3 : Le promoteur vérifie que le souscripteur est effectivement enregistré dans sa base de données, s'assure que le montant exigé est exact, informe le CPLS de son accord par mail et adresse une demande de main levée au Ministre.

Étape 4 : Le CPLS transfère le dossier de demande de main levée à la Direction Générale du Logement qui prépare la lettre de main levée à soumettre à la signature de Monsieur le Ministre.

Étape 5 : Le Ministre signe la lettre de main levée adressée à la banque du promoteur.

Étape 6 : Le promoteur vient récupérer la lettre de main levée signée et la transmet à sa banque.

Étape 7 : La banque demande la confirmation du montant et du bénéficiaire du chèque à la Direction Générale du Logement, puis procède au virement du montant sur le compte du Guichet Unique du Foncier et de l'Habitat.

Étape 8 : Le comptable du Guichet unique vire le montant sur le compte séquestre du promoteur bénéficiaire.

Étape 9 : Le promoteur informe le souscripteur de l'effectivité du virement et lui demande de venir accomplir les formalités de réservation.

DOSSIER LOGEMENTS SOCIAUX

Missions et attributions du Centre de Promotion de Logements Sociaux



Mme Koné Astou PINGUÉ, Directrice du Centre de Promotion des Logements Sociaux (CPLS).

- d'assister les demandeurs dans l'accomplissement de toutes les formalités administratives ;
- de concourir à la célérité dans l'établissement des actes d'accès au logement social ;
- de faciliter l'accès des demandeurs de logements sociaux aux crédits bancaires ;
- d'assister les promoteurs immobiliers dans toutes les procédures auxquelles ils sont soumis dans la production de logements sociaux ;
- de rechercher des partenaires financiers pour la réalisation des logements sociaux ;
- de mobiliser le foncier pour la réalisation des programmes de logements sociaux, d'approuver les projets relatifs aux programmes de logements sociaux ;
- de participer à la passation des contrats avec les promoteurs de logements sociaux ;
- d'organiser le contrôle de la mise en œuvre des programmes de logements sociaux.

A.T (informations CPLS)

Né à la faveur du Programme Présidentiel de Logements Sociaux, le Centre de Promotion des Logements Sociaux (CPLS) a été créé par décret n°2017-155 du 1er mars 2017, portant organisation du Ministère de la Construction, du Logement et de l'Urbanisme (MCLU) et modifié par le décret n°2019-1015 du 04 décembre 2019, portant organisation du Secrétariat d'État auprès du Ministère de la Construction, du Logement et de l'Urbanisme chargé du Logement Social (SEMCLULS).

Ce centre a pour missions et attributions :

- d'enrôler les candidats à l'acquisition de logements sociaux ;



LA LOCATION-VENTE

La solution au déficit de logement



Comment résoudre le problème de logement en Côte d'Ivoire, face au boom démographique ? Selon le Président de la Chambre Nationale des Promoteurs et Constructeurs Agréés de Côte d'Ivoire, M. Siriki SANGARÉ, la location-vente reste l'une des solutions majeures pour le résoudre.

Nous avons compris, dit-il, que le seul mécanisme qui pouvait permettre de pouvoir résorber au mieux cette épineuse question, est d'adapter nos réalités sur le terrain. Mais pour y parvenir, il y a essentiellement deux risques dans le métier à prendre en compte. Celui de la construction et celui de la commercialisation. Le risque, presque zéro en construction, c'est le fait qu'on puisse travailler en synergie avec des groupes qui sont spécialisés dans la construction de masse. Cette opération de location-vente est, en effet, un mécanisme qui consiste, pour l'acquéreur, d'être propriétaire d'un bien immobilier au bout d'une période donnée, sans aucun apport initial à verser et aucun paiement à effectuer avant l'aboutissement de la construction de la bâtisse.

FONCTIONNEMENT DE LA LOCATION-VENTE

La location-vente concerne les financements soutenus par les fonds d'investissement et les banques de développement. De plus, l'acquéreur bénéficiera d'une assurance ; les ayants droit pouvant assurer la relève seront pris en compte dans le contrat de location-vente ; de sorte à ce que ceux-ci prennent le relais de l'acquéreur, en cas de décès. En ce qui concerne l'entretien de la maison, le temps de son habitation, le syndicat de copropriété et une société de gestion en auront la charge. Quant au coût de l'entretien, il sera inclus dans le contrat de location-vente. Les conditions d'éligibilité à ce mécanisme seront bientôt mises en lumière.

Awa TOURÉ

FINANCEMENT DE L'HABITAT EN CÔTE D'IVOIRE

Les fonds de soutien et leurs avantages

Dans le cadre du financement de la mise en œuvre de la Politique de L'habitat, l'État, à travers le Ministère de la Construction, du Logement et de l'Urbanisme a mis en place des fonds de soutien, dans l'objectif d'accompagner, le secteur de l'habitat. Au nombre de trois, ces fonds devraient permettre de « soutenir durablement le crédit acquéreur, faciliter l'acquisition des terrains et financer leurs aménagements », à en croire le Ministre de la Construction, du Logement et de l'Urbanisme, Monsieur Bruno Nabagné KONÉ.



M. Diby Kokora, Directeur des Grands Programmes Immobiliers.

LES FONDS ET LEURS MISSIONS

Il s'agit du **Fonds de Soutien de l'Habitat (FSH)**, le **Compte de Mobilisation pour l'Habitat (CDMH)** et le **Compte des Terrains Urbains (CTU)**.

Le FSH a été mis en place en 1984, puis réformé en 2013 à la faveur du Programme Présidentiel de Logements Sociaux et Économiques, en vue de concourir au financement de l'habitat social et économique aussi bien en milieu urbain qu'en milieu rural. À cet effet, le **FSH** peut intervenir soit, en prenant en charge certains éléments du coût de construction des logements (travaux de VRD, taxes et prix d'acquisition du foncier, etc.) soit, en finançant directement la réalisation de logements en zone rurale au bénéfice de groupes de souscripteurs constitués en GHR (Groupement Habitat Rural).

Le **CDMH**, quant à lui, a été créé en 1987 et réformé en 2013, tout comme le **FSH**. Il a pour missions d'aider les acquéreurs de logements sociaux et économiques à bénéficier de meilleures conditions de crédit immobilier, en refinançant les crédits acquéreurs consentis par les Banques et Etablissements Financiers. C'est grâce au mécanisme de refinancement mis en place à travers ce Fonds, que depuis 2017, il est possible pour les ménages ivoiriens de bénéficier d'un taux de crédit plafonné à 5,5% sur une durée de 11 à 20 ans pour l'acquisition d'un logement social ou économique.

Enfin, le **CTU**, créé en 1987, a pour rôle de faciliter l'accession à la propriété foncière en permettant de financer la production et la commercialisation de terrains à bâtir.

LES RAISONS DE CRÉATION DE CES FONDS DE SOUTIEN AU SECTEUR DE L'HABITAT

Les dates de création de ces fonds (1984-1987) correspondent historiquement à la *période de désengagement* de l'État dans la production directe de logements. En effet, les deux décennies post indépendance (1960-1980) avaient été marquées par une implication forte et directe de l'État dans la production de logements à caractère sociaux et économiques (logements à loyers modérés), à travers notamment la création de sociétés d'État telles que la SICOI et la SOGEFIHA. La crise économique des années 1980, caractérisée notamment par la baisse du cours des matières premières et la hausse du prix du pétrole, a contraint l'État, faute de moyens suffisants, à se retirer de la production directe de logements au profit du secteur privé. Le secteur privé étant mû par la recherche du profit, ne pouvait répondre, sans subvention, à la demande importante de logements sociaux et économiques pour lesquels les marges bénéficiaires sont relativement faibles, comparativement aux logements de bon standing. C'est ainsi que ces fonds ont été mis en place par l'État pour permettre, dans une certaine mesure, de subventionner l'offre de logements proposés par le secteur privé et de conserver ainsi, l'aspect social dans la production foncière et immobilière. Ces fonds sont les instruments financiers dont l'État s'est doté, dans le souci d'aider les *ménages à faibles* revenus.

LES AVANTAGES DES FONDS

Ils jouent un rôle déterminant, dans le financement de la Politique Nationale de l'Habitat, portée par le Ministère de la Construction, du Logement et de l'Urbanisme. Ils permettent, du point de vue social, de faciliter l'accès aux terrains aménagés et biens immobiliers à des catégories sociales moins nanties de la population, qui n'auraient pas pu y avoir accès autrement. En outre, ces fonds contribuent à booster la production de logements et donc participent à la réduction du déficit important que connaît la Côte d'Ivoire. Ils peuvent, dans certains cas, intervenir de manière ponctuelle pour répondre à une situation d'urgence. Cela a été notamment le cas du FSH, qui a contribué, à travers un appui financier direct, à la mise en œuvre du plan de relance de la SICOI en 2018.

DES FONDS ADAPTÉS À LA SITUATION FINANCIÈRE DES MÉNAGES À REVENU MODESTE

L'essence de la création de ces fonds, oblige à privilégier le caractère social et économique des programmes. Les coûts des logements financés par le FSH ou éligibles au mécanisme de refinancement des crédits acquéreurs du CDMH sont plafonnés à **12 500 000 FCFA HT** pour le logement social et **23 000 000 FCFA HT** pour le logement *économique*, de sorte à garantir leur accessibilité aux ménages à faible revenu. Les critères et conditions d'accès à ces fonds sont tels que la priorité est donnée aux ménages les moins nantis.

LES CONDITIONS OU CRITÈRES POUR BÉNÉFICIER DES FONDS

Les critères ou conditions d'accès diffèrent selon les fonds concernés.

Le FSH est accessible aux acquéreurs formellement constitués en GHR (Groupement Habitat Rural) désireux de financer une opération d'habitat social et économique en milieu rural. Les coûts des logements de l'opération ne doivent pas excéder les plafonds définis pour le logement social et économique.

Quant au CDMH, les opérations immobilières éligibles au guichet de ce fonds doivent obligatoirement avoir une composante minimum de **60%** de logements à caractère social et économique. Les ménages qui souhaitent bénéficier du taux de crédit de **5,5%** doivent respecter cumulativement les critères ci-après :





- avoir un revenu net qui n'excède pas **400 000 FCFA** pour l'acquisition d'un logement social et **800 000 FCFA** pour l'acquisition d'un logement économique ;
- ne pas être déjà propriétaire d'un logement (le prêt sollicité doit concerner l'acquisition d'un logement à titre de première habitation principale) ;
- acquérir un logement dont le coût n'excède pas **12 500 000 FCFA HT (soit 14 750 000 FCFA TTC)** pour le logement social et **23 000 000 FCFA HT (soit 27 140 000 FCFA TTC)** pour le logement économique.

Concernant le CTU, les conditions d'accès aux terrains aménagés sont déterminées par le Comité de Gestion du fonds, en fonction des résultats des études de marchés visant à adapter, pour chaque opération d'aménagement, les prestations et les coûts des terrains à la solvabilité des ménages.

Le CTU est un fonds mis à disposition pour financer l'aménagement foncier. À ce titre, une convention fut signée avec un Bureau pour réaliser les études, financer les travaux d'aménagement et faire de la commercialisation.

Créé par décret n° 87-368 du 1^{er} avril 1987, le Compte des Terrains Urbain (CTU) est une composante du troisième Projet de Développement Urbain (PDU III), initié par la Banque Mondiale de l'État ivoirien.

Le CTU a pour objet, à l'effet de permettre l'amélioration des conditions d'accession à la propriété foncière, de financer la production

par l'État et la commercialisation des terrains à bâtir. Depuis sa création, le CTU a réalisé deux opérations. La première opération dénommée CTU 1 Palmeraie est située dans la commune de Cocody (quartier riviéra palmeraie). Cette opération a porté sur l'aménagement de 140 hectares et la production de 2214 lots, hors réserves administratives, pour un coût de 3 549 800 000 FCFA.

La seconde opération dénommée CTU 2 Ananeraie est située dans la commune de Yopougon (quartier ananeraie). Elle a concerné la viabilisation de 118 hectares et la production de 2266 parcelles, hors réserves administratives, pour un coût de 3 630 400 000 FCFA.

Au total, 4480 parcelles destinées à la construction de logements de 26 lots réservés aux équipements publics entièrement assainis ont été mis à la disposition aussi bien des sociétés de promotion immobilière que des constructeurs individuels.

LES ACQUIS OBTENUS GRÂCE AUX FONDS

L'existence de ces fonds et les acquis importants obtenus depuis leur création constituent des points positifs qu'il convient de relever. Cependant, la problématique de leur alimentation en ressources financières pérennes et suffisantes se pose. En effet, dans le cadre du Programme Présidentiel de Logements Sociaux et Économiques, qui vise la construction de **150 000 logements** sur la période **2021-2025**, les besoins en financement sont estimés à environ **3 450 milliards de FCFA**, là où tous les fonds sectoriels réunis ne pèsent pas plus de **28 milliards de FCFA** (soit moins de **1%** des besoins)

LES PERSPECTIVES

Le Ministère de la Construction, du Logement et de l'Urbanisme a proposé la mise en place **d'une parafiscalité sur les matériaux de construction**, notamment **les matériaux de luxe**, en vue de disposer de ressources alternatives au budget de l'État pour le financement du secteur. Cette solution, qui a déjà été actée du point de vue légal à travers la **loi n° 2019-576 du 26 juin 2019** instituant **Code de la Construction et de l'Habitat**, est en cours d'opérationnalisation et viendra répondre, sans aucun doute, à l'épineuse question du financement du secteur de l'habitat dans notre pays.

Awa TOURÉ
(Source : MCLU)

ADDOHA

AKWABA

BENVENUTO AKWABA
WELCOME
BIENVENUE
WELCOME

CHEZ VOUS

**DEVENIR
PROPRIÉTAIRE** ←

→ **ADDOHA
C'EST LA CLÉ**



☎ 25 23 00 95 95

f @ WWW.ADDOHA.CI



CADRE DE VIE

PROGRAMME DE LOGEMENTS SOCIAUX Des villes nouvelles sont nées

Huit ans après le démarrage de cette initiative gouvernementale, ce sont des quartiers entiers qui sont sortis de terre au bonheur de nombreux acquéreurs.



Une vue d'une cité de Songon.

Songon. Banlieue ouest d'Abidjan, à une quinzaine de kilomètres. En l'espace de huit ans, une ville nouvelle est née dans cette agglomération. Ou du moins, est en train de naître.

Songon-Ville nouvelle est situé précisément à Songon-Kassamblé. On y accède depuis le carrefour de la pharmacie Eliora. Ce qui s'impose tout de suite à la vue est plutôt enchanteur. Il s'agit d'une belle et grande artère de 2x2 voies qui s'étire à perte de vue. C'est incontestablement la première surprise... la belle surprise pour tout nouveau visiteur.

Cette voie est en quelque sorte le boulevard principal de la nouvelle ville. Bitume impeccable. Beau décor des lampadaires. Trottoirs libres: les vendeurs ne les ont pas encore envahis; chaussées dégagées: les véhicules sont rares.

Songon-Ville nouvelle impressionne par l'envergure de ses belles artères qui relient les différentes cités réalisées ou en construction par la multitude de sociétés immobilières. Ce sont de belles avenues en perspectives, qui font penser à la ville de Yamoussoukro. En parcourant l'endroit, on se dit :

« la circulation sera très facile ici ». On se dit aussi: « franchement, le niveau du standing des artères est largement au-dessus de celui des maisons », comme le fait remarquer Koné Abdoulaye, chauffeur dans une entreprise de presse.

• DU BON, DU BEAU, DU MOINS BEAU...

Du boulevard principal, le visiteur peut se faire une idée globale de cette banlieue en construction. Où il y a du bon, du beau, du moins beau, du regrettable et du mauvais. Notamment en ce qui concerne l'essentiel. C'est-à-dire les habitations.

De loin, c'est du rêve ! Mais de près, il y a à redire. De sorte que le visiteur est pris entre l'émerveillement et un brin d'amertume ! Le sentiment d'inachevé est quasi présent. De nombreux terrains vagues entre les cités – heureusement transformés en champs de manioc. De belles maisons non habitées, comme ces superbes villas duplexes en préfabriqués réalisées par une entreprise chinoise. La brousse a envahi les lieux. On aurait dit un quartier dont les habitants



**ADDOHA**



FLORIDA CITY

VILLAS-DUPLEX, APPARTEMENTS

À PARTIR DE

24 **MILLIONS**
FCFA

 **25 23 00 95 95**

  WWW.ADDOHA.CI

 **AHOUE**

ont fui une calamité. Un quartier fantôme. Alors qu'en réalité il n'a jamais été habité.

Ou encore ces petites maisons de couleur roses construites sommairement, qui, après avoir attendu en vain leurs propriétaires, sont en train de tomber en ruine. Les toitures qui ne tiennent plus. La boiserie qui disparaît. Les herbes qui y ont pris place, etc. Quand ce n'est pas la flotte qui les a envahies en saison des pluies, à cause de leur niveau d'implantation trop bas par rapport à la route.

● UN BEL ENDROIT EN DEVENIR

La route. Ou plus exactement les belles et vastes voies libres. L'automobiliste qui y roule doit faire très attention. Il ne faut pas se laisser endormir par le confort du tronçon. Il y a des dangers insoupçonnés. Ce sont les nombreux sens giratoires non encore réalisés. Tout automobiliste non averti, roulant à grande vitesse, pourrait être surpris et y casser sa voiture.

Attention ! La prudence doit l'être davantage, la nuit tombée. Car aucun de ses beaux lampadaires qui décorent les grandes voies, ne s'allume. Ils ne sont pas encore mis sous tension. La nuit, c'est l'obscurité totale ! « Ces belles routes perdent leur splendeur à la tombée des ténèbres, apprend-on auprès des habitants ». Heureusement, dans ce mois de juin 2021, on observe que des travaux de déploiement de câbles d'alimentation ont cours. Les pièges de la route maîtrisés, le visiteur peut tout de même se faire une idée de ce bel endroit en devenir du Grand Abidjan. Quand des cités comme Venus, Lauriers, Ouaga 2000, Nsi-Kan, Perles des lagunes, Arc-en-ciel, Addoha... auront fière allure grâce à leurs propriétaires qui leur auront donné vie en les occupant, enfin. Songon-Ville nouvelle sera peut-être « plus grande que le Plateau et sera aussi belle que la Riviera Palmeraie de Cocody », comme le promettait Mamadou Sanogo, alors Ministre en charge de la Construction et du Logement, le 24 avril 2015, à l'occasion d'une visite de chantiers.

Mais avant, il faudra apporter l'eau courante et l'électricité, régler le problème des fosses septiques et autres infrastructures primaires et secondaires.

ALAKAGNI HALA

REPÈRES

LANCEMENT. C'est le 15 mars 2013 que Daniel Kablan Duncan, alors Premier Ministre, a procédé au lancement de la construction de 75 mille logements à Songon-Kassemlé. Ce sont 25 opérateurs qui devraient réaliser 3 mille logements chacun, sur une surface totale de 439 hectares.

OBJECTIF. L'objectif poursuivi par le gouvernement à travers le Programme Présidentiel de Logements Sociaux est de soulager les populations confrontées à un déficit de plus de 400.000 logements par an.

ASSURANCES. « C'est important de dire aux Ivoiriens qu'il y a eu beaucoup de mécontentements dans la première phase du programme. Mais je voudrais les rassurer que nous avons tiré les enseignements de ce que certains qualifient d'échec, mais qui pour nous était en réalité un essai et vous savez très bien que pendant les essais, on peut se tromper ». Ces propos du Ministre Bruno Nabagné KONÉ tenus, le 4 janvier 2021, sont de nature à donner de l'espoir aux habitants des logements sociaux qui se plaignent de difficultés dans leurs quartiers.

Songon, le 20 janvier 2020 - Le secrétaire d'État chargé du Logement Social, M. Lataille N'Guessan KOFFI a indiqué, le jeudi 16 janvier 2020, au cours d'une visite de terrain à Songon Kassemlé (District d'Abidjan) que près de 20.000 logements ont été construits sur ce site.

« Je suis venu m'imprégner des réalités du terrain et après la visite des différentes opérations immobilières, je peux dire que 15 à 20 mille maisons ont été construites », a déclaré le secrétaire d'État qui a entrepris une série de visites, dans le cadre de la relance du Programme Présidentiel des Logements Sociaux.

Le site de Songon, a-t-il rappelé, accueillera 60 mille logements.

Il s'est félicité de voir les acquéreurs et les promoteurs s'approprier le projet et les a rassurés que des solutions seront trouvées aux problèmes d'eau, d'électricité et de voiries et réseaux divers (VRD).

Le Secrétaire d'État chargé du Logement Social a affirmé que le Programme Présidentiel des Logements Sociaux connaîtra bientôt des avancées majeures.



Quartier Venuse de Songon, nouvelle ville et son principal boulevard. (PHOTOS : PORO DAGNOGO, SNPECI).

LA VIE DANS LES NOUVELLES CITÉS

Bonheur et difficultés !

Comme c'est souvent le cas, les pionniers affrontent les difficultés, les surmontent, les gèrent... et déblaient le chemin pour ceux qui viendront après eux. C'est en tout cas la situation que vivent les premiers habitants de nombre de cités créées dans le cadre du vaste Programme gouvernemental de Logements Sociaux et Économiques. Visite aux habitants de Songon-ville nouvelle.

Ici, quelques petites communautés se sont installées. On les retrouve essentiellement dans les quartiers Venus, Interbat, Oribat et Arc-en-ciel, Nsi-Kan.

Ces personnes qui font figure de pionnières, ont bravé la crainte de l'isolement, l'absence d'eau courante et le défaut d'éclairage public pour s'établir dans les lieux calmes et tranquilles. Car on y respire pour le moment de l'air moins pollué. Il n'y a pas non plus de maquis et autres débits de boisson avec leurs lots de nuisance sonore. Il n'y a pas de Songon-Ville nouvelle by night donc.

Tout le monde est heureux d'être enfin propriétaire. Le jeune Lasm Ezzo Jacob, de la cité Venus (une opération immobilière de 400 logements), pressé d'intégrer sa maison, a été le premier habitant à y aménager, avec sa compagne et ses deux enfants à bas âges. Il s'est frayé un chemin dans les broussailles – les routes n'étaient pas encore faites – pour s'installer. Il n'y avait ni eau, ni électricité. Et chaque soir « il fallait faire face à la guerre des moustiques », se souvient-il.

Aujourd'hui, « il y a un léger mieux dans ce quartier », note le président du syndicat, Traoré Habdoul Karim. Après plusieurs années, nous avons eu enfin l'électricité en 2020.

Non à la rébellion

À Venus, les habitants se vantent d'avoir le plus beau quartier. D'où leur volonté de faire figure d'exemple. Leur syndicat fait des mains et des pieds pour que les habitants fassent preuve de responsabilité dans leur comportement de tous les jours en vue de la préservation d'un cadre de vie sain. « Nous ne voulons pas de l'esprit des habitants des quartiers Sicogi d'Abidjan marqué par une rébellion permanente vis-à-vis des mesures de gestion de la copropriété », déclare Traoré Habdoul Karim.

La propreté est le leitmotiv à Venus. Chacun doit faire la propreté devant chez lui, soutient-on en cœur là-bas.

À Songon-nouvelle ville, si on est heureux d'habiter dans « un quartier de rêve », on souffre encore de l'absence d'un certain nombre d'infrastructures de base. « Nous n'avons pas encore l'eau courante », crie-t-on en cœur partout. À Venus, Interbat, Oribat, Arc-en-ciel, etc, les résidents s'approvisionnent auprès de jeunes qui leur vendent les fûts de mille litres à 2000 francs. « Nous avons négocié dur pour obtenir ce prix qui est passé de 5000 à 3000 puis à 2000 francs », indique le président du syndicat de la cité Venus.

En ce mois de juin 2021, début de la grande saison des pluies, certains habitants de Songon-ville nouvelle ont les mines grises. Les ménages sont préoccupés par de graves problèmes de drainage et d'assainissements.

C'est le cas à la cité Venus. Là-bas, les fosses septiques provisoires réalisées par le promoteur immobilier ont été envahies par les eaux de pluie. Ce qui a provoqué une coulée des eaux usées à l'intérieur des maisons. Le syndicat, après des démarches vaines auprès du promoteur, s'est tourné vers les ménages. Des cotisations ont été levées afin de procéder à la vidange des fosses septiques. « Nous sommes bien obligés de faire ce travail nous-mêmes sinon, nous ne pouvons pas vivre dans nos maisons », explique Traoré Habdoul Karim. Il souhaite, seulement, que les autorités publiques adressent cette question et celle de l'adduction d'eau de manière définitive.

(Voir interview PP.8-12.)

ALAKAGNI HALA

JURIST ACT



CONCLUSION DU CONTRAT DE BAIL À USAGE D'HABITATION

CE QUE DIT LE CODE DE LA CONSTRUCTION ET DE L'HABITAT

ARTICLE 414

Le contrat de bail à usage d'habitation est écrit. Il peut être conclu à durée déterminée ou à durée indéterminée. Le contrat de bail à usage d'habitation fait obligatoirement l'objet d'enregistrement auprès de l'administration fiscale.

Le contrat de bail à usage d'habitation est enregistré conformément aux conditions et modalités prévues par le code général des impôts.

Le bailleur ou son représentant remet au locataire, dans le délai de trente jours calendaires, après l'accomplissement des formalités requises, un exemplaire de l'acte d'enregistrement du contrat de bail à usage d'habitation délivré par l'administration fiscale.

ARTICLE 415

La conclusion du contrat de bail à usage d'habitation ne peut être liée au paiement de sommes autres que celles prévues par le présent sous-titre. Le bailleur ne peut exiger le paiement de plus de deux mois de loyers d'avance au candidat à la location, lors de la conclusion du contrat de bail à usage d'habitation.

Tout paiement de loyer d'avance autre que celui prévu par la présente loi doit faire l'objet d'une déclaration à l'administration fiscale. La violation de cette disposition constitue une infraction fiscale telle que prévue par le Livre de Procédure fiscale.

ARTICLE 416

Le contrat de location peut prévoir un dépôt de garantie à la charge du locataire qui ne peut excéder deux mois de loyer pour garantir l'exécution de ses obligations en fin de contrat notamment les dégradations, les impayés ainsi que les divers manquements qui pourraient survenir de son fait. En cas de stipulation d'une garantie locative, un état des lieux écrit et contradictoire doit être signé entre les parties, au plus tard le jour de l'entrée en jouissance des lieux par le locataire et, également, le dernier jour de location, en fin de contrat de bail à usage d'habitation. Un état des lieux contradictoire intermédiaire pourra être réalisé en cours d'exécution du contrat, afin de permettre au bailleur de s'assurer que le locataire jouit des lieux en bon père de famille. Dans le cas contraire, le bailleur pourra mettre le locataire en demeure de procéder aux réparations que le dépôt de garantie ne pourrait couvrir. Le dépôt de garantie n'est pas productif d'intérêt. Cette garantie locative est remboursée au preneur dans un délai d'un mois à compter de la restitution des clés, déduction faite, le cas échéant, des sommes restantes dues au bailleur et des sommes dont celui-ci pourrait être tenu, sous réserve qu'elles soient dûment justifiées. En cas de transfert de propriété à titre gratuit ou onéreux des locaux loués, la restitution de dépôt de garantie incombe au nouveau bailleur. En cas d'insuffisance de dépôt de garantie pour compenser les frais de réparations et les dépenses effectuées par le bailleur, celui-ci dispose d'une action en responsabilité contre le locataire.

LE SYNDICAT DES COPROPRIÉTAIRES

ARTICLE 380

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 séparés, 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.

Toutes les parcelles relevant des parties communes sont la propriété exclusive des copropriétaires représentés par le syndicat des copropriétaires.

ARTICLE 381

Dans le cas des ensembles d'immeubles mentionnés dans l'alinéa 4 de l'article 379 du présent code, le ministère en charge du logement veille à la mise en place de syndicats de copropriétaires dans les périmètres préalablement déterminés.

ARTICLE 382

Le syndicat a pour mission la conservation de l'immeuble et l'administration des parties communes.

A ce titre, il prend l'initiative de toutes actions relatives aux parties communes susceptibles de concourir à l'obtention d'un bon cadre de vie. Il s'agit notamment :

- du ravalement des façades et des autres murs de toutes les parties communes ;
- de la préservation des réseaux d'assainissement, d'adduction d'eau et du drainage ;
- de l'entretien des espaces verts ;
- de la mise en œuvre des mesures de sécurité de pointe ;
- du ramassage des ordures ;
- de l'éclairage public et des escaliers des immeubles collectifs ;
- de l'entretien des acenseurs ;
- du respect des normes d'urbanisme ;
- du respect des règles de bon voisinage ;
- de l'observation des règles d'hygiène de salubrité ;
- les modalités d'application de cet article sont précisées par voie réglementaire.

La rédaction

AVIS D'EXPERT

Avec M. Siriki SANGARÉ

Le Président de la Chambre Nationale des Promoteurs et Constructeurs Agréés de Côte d'Ivoire (CNPCCI) revient sur le rôle et les responsabilités de cette Chambre, dans le cadre du Programme Présidentiel de Logements Sociaux.



M. le Président, quel est le rôle de la Chambre Nationale des Promoteurs et Constructeurs agréés dans le Programme Présidentiel de Logements Sociaux ?

En tant que Président de la Chambre des Promoteurs immobilier, le promoteur immobilier est celui qui manage la mise en place d'un cadre, afin de pouvoir sortir des logements et de permettre à ceux qui en ont besoin d'en avoir. Le promoteur immobilier est agréé par l'État de Côte d'Ivoire, et son rôle est de faire la promotion immobilière. Notre rôle est de construire ou de faire construire des maisons. Nous faisons du lobbying auprès des acteurs qui rentrent en ligne de compte pour la production des logements.

Après le lancement des deux premières phases du Programme Présidentiel de Logements Sociaux, quel regard portez-vous sur la question des logements sociaux en Côte d'Ivoire ?

Mon regard sur ce Programme est positif.

La première chose qui avait freiné la réalisation du Programme Présidentiel de Logements Sociaux, c'était le foncier. Il fallait ce travail préalable, afin de permettre aux promoteurs d'avoir suffisamment de foncier pour pouvoir dérouler le Programme. Aujourd'hui, on peut dire qu'il y a eu des avancées notables dans la mise en place de l'assiette foncière, et, par la suite, il fallait aussi travailler sur le mécanisme de financement approprié aux logements sociaux. Je remercie d'ailleurs le Ministre de la Construction, du Logement et de l'Urbanisme, M. Bruno Nabagné KONÉ, qui s'est véritablement penché sur ces questions et les résultats en témoignent.

La première phase du Programme Présidentiel de Logements Sociaux a connu quelques manquements, au point de pousser certains souscripteurs à parler d'échec. Quel commentaire faites-vous ?

Les erreurs étaient au niveau du foncier, du financement, de l'aide à la fiscalité, de certains promoteurs qui n'ont pas assumé entièrement leur part. Nous nous sommes rendus compte que les taux des ventes directes étaient très élevés. Pour certains,



la constitution des dossiers était compliquée. Notre objectif en tant que promoteur immobilier, c'était de pouvoir corriger ces manquements.

Quels sont les mécanismes de financement ?

Dans le Programme Présidentiel de Logements sociaux, il existe deux types de financements : le financement des acquéreurs et le financement des promoteurs. Le financement des acquéreurs est relatif à la demande, tandis que celui des promoteurs fait référence au financement de l'offre. Lorsque ces deux financements ne sont pas bien structurés, il ne peut y avoir de programme. Dans la mesure où il y a deux risques essentiels dans notre métier : le risque de la construction et celui de la commercialisation. L'une des conditions pour que le Programme soit bénéfique aux couches défavorisées, c'était de trouver un mécanisme qui permet, à 80% des personnes qui sont dans le secteur informel, d'avoir un logement. C'est pourquoi, ayant foi en ce Programme, nous sommes déterminés depuis le lancement de la première phase, à gagner ce pari. Il nous appartient de faire en sorte que le Programme gagne l'estime de tous les concitoyens.

Que 80% des personnes dans le secteur informel, en bénéficient, tel est notre objectif, et celui de l'État, de loger les personnes qui sont dans le secteur informel : les artisans, les commerçants, etc.

Malheureusement, le mécanisme financier qui devrait suivre, n'est pas adéquat. On se retrouve donc à repenser la structuration du financement pour ces personnes. Il faut donc travailler avec les institutions bancaires à mettre en place un fonds de garantie qui permettra aux banques de pouvoir faire des facilités aux personnes exerçant dans le secteur informel. Ce fonds viendra combler la prise de risques qui est un problème pour les banquiers. C'est ce que font certains pays comme le Maroc, la Tunisie et le Sénégal. Mais, cela nécessite la mobilisation de certaines ressources additionnelles, notamment, la parafiscalité ou des ressources liées aux taxes supplémentaires sur le ciment, par exemple. L'État a aussi la possibilité de mettre en place des fonds pour pouvoir les accompagner.

**Propos recueillis
par Awa TOURÉ et AHOU Kouamé**

Le CERTIFICAT DE CONFORMITÉ, le nouveau sésame de la construction

Acte Administratif certifiant la conformité du Permis de Construire, le Certificat de Conformité sera bientôt exigé avant l'occupation de toute nouvelle construction. Cette autre mesure du Ministre de la Construction, du Logement et de l'Urbanisme, M. Bruno Nabagné KONÉ, vient renforcer les multiples réformes déjà entreprises, dans l'optique de mieux réguler ce secteur en perpétuel essor.

La demande du Certificat de Conformité devra se faire au Guichet Unique du Permis de Construire (GUPEC), moyennant un montant compris entre 21.000 et 500.000 FCFA, en fonction de la taille du Bâtiment à réaliser. Le demandeur est tenu de faire une déclaration d'achèvement auprès du GUPEC, une fois la construction terminée, à l'effet de se voir délivrer le sésame avant une quelconque occupation ce, après une vérification faite par des agents rompus à la tâche.

« De tout temps, la loi fait obligation de détenir un Certificat de Conformité, avant de mettre en exploitation un bâtiment. Cette disposition a été renforcée dans le nouveau code de la Construction et de l'Habitat. Désormais, lorsque la construction d'une bâtisse sera achevée, pour que l'administration s'assure que ce qui a été construit reflète les prescriptions techniques contenues dans le Permis de Construire, il faudra présenter le Certificat de Conformité », explique M. Lanciné SIDIBÉ, Directeur du Guichet Unique du Permis de Construire (GUPEC).

Cette mesure, ajoutera-t-il, ne peut être outrepassée. Car « Pour faire un abonnement en eau et en électricité, le Certificat de Conformité sera exigé. Lorsque la décision du Conseil des Ministres sera mise en œuvre, à travers un arrêté interministériel, cette mesure rentrera effectivement en application. Elle sera accompagnée d'autres réformes, pour simplifier la délivrance de l'acte. »

Mieux, précisera-t-il encore, ce Certificat « permettra de lutter contre les constructions anarchiques. Dans le dossier de demande dudit Certificat, il faudra absolument une attestation de bonne exécution délivrée par un Ingénieur-Conseil ou un Bureau de Contrôle ayant suivi les travaux de construction et certifiant que le bâtiment construit est conforme à la réglementation et aux règles de l'art ».

Awa TOURÉ

Le dossier de demande du Certificat de Conformité est constitué de :

- Une attestation de bonne exécution délivrée par un Bureau de Contrôle ou un Ingénieur-conseil, ayant contrôlé les travaux ;
- Une copie du permis de construire.
- La demande du Certificat de Conformité se fait conjointement avec la demande du Permis de construire. La déclaration d'achèvement, à travers l'attestation de bonne exécution, est l'élément déclencheur de l'instruction de la demande du Certificat de Conformité.

L'instruction se fait selon les étapes suivantes :

- L'inspection, pour constater la conformité du projet exécuté avec les prescriptions du Permis de Construire délivré ;
- La rédaction d'un rapport de visite qui certifie la conformité du projet au Permis de construire délivré.

Que faire en cas de rejet pour non-conformité ?

- Le demandeur est tenu de faire des travaux de recollement et demander une nouvelle inspection ;
- Le Certificat de Conformité est délivré dans un délai de 15 jours, à compter de la date de dépôt de l'attestation de bonne exécution ; Passé ce délai, la délivrance du Certificat de Conformité est réputée acquise.

A.T.

LISTE DES AGENTS IMMOBILIERS AGRÉÉS DE JANVIER À MARS 2021

Mise à jour du 22 avril 2021

ENTREPRISES	NUMERO ET DATE D'AGREMENT
EL ELYON COM	21-00006 du 18 01 2021
PERFORMANCE K	21-00007 DU 18 01 2021
LEX & DD	21-00008 du 18 01 2021
COMPAGNIE IMMOBILIERE PROFESSIONNELLE ET SERVICES (CIPS)	21-00013 du 30 03 2021
PFO IMMOBILIER	21-00014 du 30 03 2021
HARMONIE CONCEPT	21-00015 du 30 03 2021
KORIBAT SARL	21-00016 du 30 03 2021
NYMAT SARL	21-00017 du 30 03 2021
SOCIETE DIABY KALADJI (SDK)	21-00018 du 30 03 2021
HAVILA IMMOBILIER INDUSTRIES	Avis favorable Session du 26 03 2021
SARL ADRESS IMMOBILIER	Avis favorable Session du 26 03 2021
CHLOE SARL	Avis favorable Session du 26 03 2021
ENTREPRISE DE COMMERCE, D'EXPLOITATION DE BATIMENT ET DE CONSTRUCTION D'INFRASTRUCTURES	Avis favorable Session du 26 03 2021
GLORIOUS IMMOBILIER ET EVENEMENTIEL	Avis favorable Session du 26 03 2021
SIBAG IMMOBILIER	Avis favorable Session du 26 03 2021
VOUA FAMILY IMMOBILIER	Avis favorable Session du 26 03 2021



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



LUTTE CONTRE LES CONSTRUCTIONS
ANARCHIQUES

- UN BÂTIMENT MENACE DE S'EFFONDRE
- UN BÂTIMENT REPRÉSENTE UN DANGER POUR LES POPULATIONS

ENVOYEZ

IMAGES ET LOCALISATION
au Numéro **whatsapp** suivant :

+225 07 89 04 87 36



LEXIQUE

BAIL À CONSTRUCTION

Contrat par lequel le preneur s'engage, à titre principal, à édifier des constructions sur le terrain du bailleur et à les conserver en bon état d'entretien pendant toute la durée du bail.

CERTIFICAT DE CONFORMITÉ

Le document délivré par la même autorité administrative attestant la conformité des travaux réalisés, au projet ayant fait l'objet du permis délivré.

CONTRAT DE RÉSERVATION

Le contrat qui engage un promoteur immobilier à réserver à un futur acquéreur un logement dans son programme à construire ou en construction.

SYNDIC

Une personne physique ou morale chargée de la gestion de la copropriété.

DÉPOT DE GARANTIE

La somme d'argent demandée par le propriétaire au locataire à la signature du contrat de bail, sachant que le propriétaire conserve cette somme pendant toute la durée de la location.

CESSION DE BAIL À USAGE D'HABITATION

Le contrat par lequel un locataire transmet, avec l'autorisation du bailleur, son bail à usage d'habitation à une autre personne appelée cessionnaire, qui devient le nouveau locataire.

TRAVAUX DE RAVALEMENT

Les travaux de remise à neuf du revêtement d'origine d'une façade sans toucher à la structure de l'édifice.

LOCATAIRE OU PRENEUR

La personne physique ou morale qui prend en bail un immeuble ou local à usage d'habitation.

LOYER

Le prix payé mensuellement au bailleur par le locataire ou preneur d'un immeuble ou local à usage d'habitation.

COMPTE SÉQUESTRE

Un compte séquestre : est un compte de dépôt ouvert dans une banque au nom d'un promoteur immobilier et recevant les cotisations des souscripteurs pour l'achat de leur maison dans le programme présidentiel des logements sociaux. C'est une forme de procédé juridique qui fait intervenir un promoteur immobilier, un souscripteur puis l'État habilité de confiance pour arbitrer, sécuriser et surveiller le déroulement du processus transactionnel. Aucun fonds ne peut sortir de ce compte sans l'avis favorable du Ministre.

MAIN LEVÉE

Une main levée : est un document que le promoteur immobilier adresse au Ministre pour lui demander l'autorisation de débiter son compte séquestre afin de permettre des remboursements ou transferts de fonds.

CRÉDIT ACQUÉREUR

Un crédit acquéreur : est un crédit (prêt) à long terme octroyé au souscripteur par la banque et destiné uniquement à financer l'achat d'un bien immobilier. Cette technique de financement permet ainsi de régler le promoteur au comptant (cash) et le risque de non-paiement est assumé par la banque.

RENCONTRE AVEC...



M. Sylvain GBONGUÉ Tia

Directeur du Logement et de l'Aménagement
Foncier, Ingénieur des Travaux Publics

Importance de l'agrément et procédure de son obtention

M. le Directeur, pourquoi doit-on se faire agréer ?

L'opportunité nous est donnée de présenter un pan important de nos activités ; à savoir, l'encadrement des activités des professionnels du logement, dans l'exercice de leurs métiers.

D'abord, il est très important de se faire agréer car, en premier lieu, cela permet d'être en conformité avec la loi. En effet, la loi n° 2019-576 du 26 juin 2019 instituant Code de la Construction et de l'Habitat (CCH) stipule en ses articles 138 et 465 que l'exercice des professions de promoteur immobilier et agent immobilier est soumis à un agrément, signé par le Ministre chargé du Logement.

En outre, la qualité de professionnel agréé des métiers du Logement est un gage de sérieux, qui permet d'être un interlocuteur de choix aussi bien auprès des Autorités administratives nationales, que des banques et autres institutions financières.

Enfin, le fait d'être agréé permet d'assurer une visibilité auprès de la clientèle potentielle et d'accroître ainsi son chiffre d'affaires.

Vous parlez tantôt d'agent immobilier et promoteur immobilier. Quelle définition donnez-vous à chacune de ces expressions ?

• AGENT IMMOBILIER

Selon l'article 459 du CCH, la notion d'agent immobilier s'applique aux professionnels de l'immobilier qui, d'une manière habituelle et moyennant rétribution, se livrent ou prêtent leur concours aux opérations portant sur les biens d'autrui et relatives à :

L'achat, la vente, la location d'immeubles bâtis ou non bâtis ;

L'achat, la vente, la location-gérance de fonds de commerce ;

La gestion immobilière ;

La gestion de syndic de groupes d'habitations en lotissement ;

La gestion de syndic de copropriété.

L'agrément d'agent immobilier est accordé par le Ministre chargé du Logement sur avis de la Commission d'Agrément des Promoteurs Immobiliers et des Programmes Immobiliers (CAPPI).

• PROMOTEUR IMMOBILIER

En revanche, est réputé vendeur d'immeuble à construire ou promoteur immobilier, toute personne physique ou morale qui, d'une manière, habituelle ou occasionnelle, a acquis la libre disposition d'un terrain



et accompli les formalités juridiques et financières en vue de la construction d'un immeuble ou d'un ensemble d'immeubles destiné à être vendu.

Le promoteur immobilier ou vendeur d'immeuble à construire doit préalablement à l'exercice de son activité, bénéficier d'un agrément ministériel (articles 108 et 138 du CCH) délivré par le Ministre chargé du Logement sur avis de la CAPPI. Cet organe est une Commission interministérielle présidée par un représentant du Ministre et composée, entre autres, de représentants des Ministres chargés du Logement, de l'Economie et des Finances, du Commerce, de la Justice, de la Sécurité, de l'Assainissement, des Transports et

des Infrastructures Économiques.

De ce qui précède, l'on peut noter que la différence fondamentale entre le promoteur immobilier et l'agent immobilier, est la suivante :

- le premier procède à l'aménagement et à la construction d'immeubles destinés à la vente ;
- le second, quant à lui, ne fait qu'assurer la gestion des immeubles bâtis ou non bâtis. il peut aussi participer à l'achat, la vente ou la location desdits immeubles en qualité d'intermédiaire ;

Le programme immobilier fait donc référence à l'opération immobilière réalisée par le promoteur immobilier agréé.

Quelles sont les étapes à franchir pour l'obtention d'un agrément, aussi bien pour l'agent immobilier que pour le promoteur immobilier ?

Le cadre général des étapes à suivre pour obtenir un agrément est défini par le décret n° 2013-223 du 22 mars 2013 portant création, organisation et fonctionnement de la Commission d'Agrément des Promoteurs Immobiliers et des Programmes Immobiliers, en abrégé CAPPI.

CONSEILS POUR ÉVITER DE SE FAIRE GRUGER

Le meilleur conseil à retenir dans l'acquisition d'un bien immobilier, c'est de s'adresser d'abord à des professionnels agréés par le Ministère de la Construction, du Logement et de l'Urbanisme. Mieux, les usagers doivent systématiquement exiger que l'entreprise avec laquelle ils souhaitent entreprendre une transaction immobilière, puisse leur présenter son agrément qu'ils pourront, ensuite, faire vérifier auprès de nos services.

Dans le cas particulier de l'acquisition d'un logement issu d'une opération immobilière, il y a des précautions supplémentaires à prendre :

- Il faut, d'abord, exiger, en plus de l'agrément du promoteur immobilier, l'agrément programme qui autorise la réalisation de l'opération immobilière à laquelle vous souhaitez souscrire ;
- Il faut, ensuite, s'assurer de signer un contrat de réservation en bonne et due forme par

devant notaire. Ce contrat précise notamment la description du bien qui vous est affecté, les références de l'agrément du programme, le prix, les modalités de paiement et le délai de livraison du logement ;

- Enfin, il faut éviter de faire des paiements sur des comptes autres que des comptes séquestres, à moins que le promoteur ne vous présente une garantie de remboursements de vos apports, délivrée exclusivement par une banque, un établissement financier ou une assurance agréée en Côte d'Ivoire, comme le prévoit l'article 210 de la loi portant code de la Construction et de l'Habitat.

Pour faciliter la tâche aux usagers, le Ministère de la Construction, du Logement et de l'Urbanisme met à leur disposition, sur son site internet, la liste des promoteurs et agents immobiliers agréés, ainsi que la liste des opérations immobilières disposant d'un agrément-programme (autorisation de construire)

• POUR L'AGRÈMENT AGENT IMMOBILIER ET PROMOTEUR IMMOBILIER :

- 1) Le dossier de demande d'agrément de vendeur d'immeuble à construire ou de promoteur immobilier est déposé au Guichet Unique du Foncier (GUF) contre paiement de frais non remboursables ;
- 2) Dès réception du dossier de demande d'agrément, le Président de la Commission (issu du MCLU), sollicite auprès des services du Ministère en charge de la Sécurité, notamment la Direction des Renseignements Généraux (DRG) une enquête administrative de moralité. La DRG dispose d'un délai de 30 jours pour déposer le rapport d'enquête. Ce rapport est joint au dossier de demande en vue de son examen par la CAPPI ;
- 3) La CAPPI dispose d'un délai maximum de 90 jours pour donner son avis. En cas d'avis favorable, l'agrément relatif à l'exercice de la profession est délivré par Arrêté du Ministre de la Construction, du Logement et de l'Urbanisme dans un délai de 30 jours. En cas d'avis défavorable, une décision de refus d'agrément motivée est notifiée au postulant. Celui-ci dispose d'un délai de 07 jours ouvrables pour introduire un recours auprès au Ministre de la Construction, du Logement et de l'Urbanisme ;
- 4) Le Ministre de la Construction, du Logement et de l'Urbanisme dispose d'un délai de 30 jours, à compter de la date de réception du recours pour statuer.

• POUR L'AGRÈMENT DE PROGRAMME IMMOBILIER :

La procédure est la même que pour l'agrément d'agent immobilier et de promoteur immobilier, sauf au niveau de l'étape 2, qui consiste à effectuer une visite du site pour s'assurer de l'adéquation entre les études et le terrain à aménager.

Faut-il remplir certaines conditions pour obtenir un agrément, lesquelles ?

Il faut noter ceci : pour être agréé en vue de l'exercice des professions immobilières, les requérants doivent satisfaire certaines conditions et respecter plusieurs critères de compétences, d'honorabilité et de solvabilité.

LISTE DES DOCUMENTS À FOURNIR POUR LE PROMOTEUR IMMOBILIER

Ces documents comprennent deux sous-dossiers.

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 (CNI, titre de séjour); un Certificat de nationalité, un Casier judiciaire, un Certificat de résidence en Côte d'Ivoire, un Curriculum Vitae, une copie de l'ancien agrément promoteur (anciens promoteurs uniquement)

Sous-dossier B

Concernant la société : l'adresse géographique précise du siège ; l'adresse postale du siège ; les contacts téléphoniques ; fax ; adresse e-mail, une photocopie du registre de commerce, les références techniques et financières de la société (anciens promoteurs), les statuts de la société, la déclaration Fiscale d'Existence, l'attestation de régularité fiscale à jour, preuve de la disponibilité foncière (ACD, lettre de réservation, TF, CMPF) , CV + diplôme légalisé d'un Ingénieur VRD, CV + diplôme légalisé d'un juriste ou une convention avec un cabinet de juriste, CV + diplôme légalisé d'un comptable ou convention avec un cabinet comptable, une convention avec un cabinet d'architecture agréé, une convention avec un cabinet d'urbanisme agréé, une convention avec un bureau d'études VRD, une assurance (responsabilité civile, tous risques, ...), la lettre d'intention de financement des partenaires financiers (banques locales).

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

En outre, la nationalité ivoirienne est requise pour les agents immobiliers. S'agissant des promoteurs immobiliers, la disponibilité foncière est absolument nécessaire.

Combien devrait-on déboursier pour une demande d'agrément ?

Les frais de traitement de la demande d'agrément sont de cent mille (100 000) francs CFA non remboursables pour l'exercice de la profession d'agent immobilier, de deux cent mille (200 000) FCFA pour ce qui concerne l'agrément de promoteur

LISTE DES DOCUMENTS À FOURNIR POUR L'AGENT IMMOBILIER

Une demande adressée au Ministre de la Construction, du Logement et de l'Urbanisme, un extrait de naissance ou fiche individuelle d'état civil + décret de naturalisation, le cas échéant, une copie de la Carte nationale d'identité du demandeur, un certificat de nationalité datant de moins de trois (03) mois. Un curriculum vitae (CV) du demandeur, une copie conforme du ou des diplôme(s), Certificat(s) de travail en rapport avec la gestion immobilière : plus de 03 ans d'expérience si niveau BAC minimum, plus de 10 ans d'expérience si niveau BEPC (se référer à l'article 467 du Code de la Construction et de l'Habitat). L'attestation de régularité fiscale datant de moins de trois mois (ou la Déclaration Fiscale d'Existence pour les nouvelles entreprises), un casier judiciaire datant de moins de trois (03) mois, un registre de commerce, un certificat de résidence, Statuts de la société, obligatoire (OHADA), justification d'une garantie financière d'un montant de 2 000 000 de francs CFA auprès d'une banque, d'un établissement financier ou souscrire à une assurance de responsabilité civile professionnelle du même montant au profit du Ministère de la Construction, du Logement et de l'Urbanisme.

NB : Le dossier de demande d'agrément est remis en vingt (20) exemplaires dont un (01) original et dix-neuf (19) copies moyennant un paiement de 100 000 FCFA non remboursables. Le dossier doit être scrupuleusement rangé dans l'ordre ci-dessus défini sous peine de rejet par la commission.

immobilier, et de deux cent mille (200 000) FCFA pour l'agrément de programme immobilier.

Quels sont les dossiers à fournir pour l'obtention d'un agrément ?

La liste des pièces à fournir en vue de constituer le dossier d'agrément pour l'exercice des professions de promoteur ou agent immobilier et la réalisation de tout programme immobilier sont définies par le CCH et le décret portant création, organisation et fonctionnement de la CAPPI (Art. 7 et 14 du décret ; Art. 464 du CCH). cf. *pièces jointes*

Quelle est la durée d'un agrément ?

Le délai de validité des agréments d'agents immobiliers et de promoteurs immobiliers est fixé à cinq (05) ans. Toutefois, le bénéficiaire doit en solliciter le renouvellement, trois mois avant l'expiration de ce délai. L'agrément peut être renouvelé autant de fois qu'il est nécessaire, dans les mêmes conditions qu'il a été accordé la première fois.

Concernant l'agrément pour la réalisation d'un programme immobilier, il est périmé si la réalisation dudit programme n'est pas entreprise dans un délai de six (06) mois par le promoteur, à compter de sa date de délivrance. Il en est de même, si les travaux sont interrompus pendant un délai supérieur à douze (12) mois, sauf cas de force majeure. L'agrément peut être retiré, pour les raisons suivantes :

L'AGRÈMENT DE PROMOTEUR IMMOBILIER

- Non ouverture d'un compte spécial auprès d'une banque agréée en Côte d'Ivoire destiné à recevoir tous les fonds versés par les acquéreurs au titre de leurs apports personnels et des frais de dossiers, en application des dispositions du CCH.
- Collecte d'épargne des acquéreurs de tout logement sur des comptes autres que le compte spécial.
- Constatation de modifications de logements avec l'accord du promoteur immobilier, avant la fin de la réalisation du programme.
- Démarrage d'un programme immobilier avant l'obtention de l'Agrément programme ou du Permis de construire.

- Constatation de malfaçons susceptibles de troubler la jouissance paisible du logement, pendant les cinq (5) premières années.
- Non-respect du cahier de charges type des programmes immobiliers.
- Diffusion de publicité mensongère sur les biens immeubles à réaliser et à vendre.
- Perte du siège social de la société.
- Constatation de vente d'un même bien immeuble à plusieurs acquéreurs.
- Constatations flagrantes de tous faits avérés contraires à l'éthique et à la déontologie de la profession de promoteur immobilier.

L'AGRÈMENT DE L'AGENT IMMOBILIER

De même, l'agrément d'agent immobilier pourra être retiré pour les raisons suivantes :

- Diffusion de publicité mensongère sur les biens immeubles à gérer et à vendre.
- Perte du siège social de la société.
- Constatation de vente d'un même bien immeuble à plusieurs acquéreurs.
- Manquements graves ou constatations flagrantes de tous faits avérés contraires à l'éthique et à la déontologie de la profession d'agent immobilier.

Quelles sanctions encourent ceux qui exercent sans autorisation ?

Il est formellement interdit d'exercer les activités d'une profession immobilière, sans avoir au préalable obtenu, l'agrément requis. Les personnes physiques ou morales exerçant illégalement des activités qui rentrent dans le champ d'application des professionnels de l'immobilier sont passibles de sanctions prévues aux articles 540 et 550 du Code de la Construction et de l'habitat ; à savoir, une peine d'emprisonnement allant de 2 à 2 ans et/ou une amende de 200 000 FCFA.

**Propos recueillis
par Awa TOURÉ**

LISTE DES DOCUMENTS À FOURNIR POUR LE PROGRAMME IMMOBILIER

Sous-dossiers A

Une demande adressée au Ministre de la Construction, du Logement et de l'Urbanisme, une copie de l'arrêté d'agrément Promoteur immobilier du demandeur, un document attestant de la réservation du terrain par le promoteur, une note descriptive du programme à réaliser, indiquant clairement le montage juridique, technique et financier ainsi que les prix et le mode de commercialisation, un document attestant de l'engagement de la banque de financer le programme, une fois agréé, un planning de l'exécution des travaux et de livraison des logements, un exemplaire du Contrat type de vente, contrats signées avec: un architecte, un cabinet d'urbanisme, un bureau d'études et de contrôle, un constructeur, un assureur. La liste des équipements et matériels prévus pour la réalisation du programme (sur présentation de document d'achat ou de contrat de location), notice de sécurité incendie.

Sous-dossier B

Un rapport d'études géotechniques, une étude de raccordement électrique (contacter CI-ENERGIES), une étude de raccordement au réseau d'eau potable (contacter l'ONEP), une étude du traitement final des eaux usées et eaux pluviales (contacter l'ONAD), tous les plans de VRD, d'urbanisme et d'architecture au format A0 et en fichier numérique (format DWG et PDF). Les plans architecturaux de l'ensemble des équipements de proximité prévus (école primaire, marché ou commerces, aires de jeu, etc.), les devis quantitatifs et estimatifs ainsi que le coût de construction au mètre carré pour chaque type de logement à construire. Un plan de plomberie sanitaire des bâtiments, un plan de distribution électrique des bâtiments, les Plans de structure pour les bâtiments à partir de 2 étages (R+2), un projet de règlement de copropriété.

NB : Le dossier de demande d'agrément est remis :

- En vingt (20) exemplaires dont un (01) original et dix-neuf (19) copies, moyennant un paiement déterminé par le Guichet Unique du Foncier (GUF) sur la base des caractéristiques du programme à réaliser.
- Les 19 copies peuvent être déposées sur supports numériques (clés USB de préférence).
- Le dossier doit être scrupuleusement rangé dans l'ordre ci-dessus défini sous peine de rejet par la Commission.

Le Foncier, au cœur de la visite de Monsieur Bruno Nabagné KONÉ

Le Ministre de la Construction, du Logement et de l'Urbanisme, M. Bruno Nabagné KONÉ a effectué une visite le vendredi 11 juin, à



la Mairie de Cocody. Cette visite intervient dans le cadre de la mise en place d'une plateforme de collaboration entre son Ministère et les Mairies du District d'Abidjan.

Il s'est agi pour M. le Ministre et le Maire de la commune de Cocody, M. Jean Marc YACÉ, d'échanger autour des problématiques liées à la gestion du foncier urbain dans la commune présidentielle. À l'issue des échanges, les deux personnalités ont promis de travailler en étroite collaboration, à l'effet de résoudre les problèmes relatifs à l'occupation anarchique des espaces publics, la prolifération des constructions anarchiques, aux difficultés d'accès à certains domaines villageois du fait de l'hostilité des communautés et leurs chefs, etc.

Signature d'un protocole d'accord pour la construction de 10.000 logements

Le Ministre, M. Bruno Nabagné KONÉ, a procédé le jeudi 10 juin, en présence de SEM Daouda DIABATÉ, Secrétaire Général, représentant Mme la Ministre d'État, Ministre des Affaires Étrangères, de l'Intégration Africaine et de la Diaspora, Mme Kandia CAMARA, à la signature d'un protocole avec les entreprises CLIFTON AFRICA, TILGENT PAY et la Banque de l'Habitat de Côte d'Ivoire (BHCI). Ce protocole d'accord concerne la construction de 10 000 logements sociaux-économiques et le développement d'un portefeuille mobile bancaire international de financement et d'hypothèques de prêts immobiliers en Côte d'Ivoire.



LIVES 2 un projet innovant...



Projet social innovant, écologique et durable, Lives 2 est une solution novatrice qui s'inscrit dans la politique du gouvernement. Il vise à mettre à la disposition des populations, des logements à des coûts abordables qui offrent une autonomisation aux ménages.

Accompagné de certains membres de son cabinet, le Ministre de la Construction, du Logement et de l'Urbanisme, M. Bruno Nabagné KONÉ, a visité le démonstrateur du projet Lives 2. Il avait, à ses côtés, M. Franck Riester, Ministre délégué auprès du Ministre de l'Europe et des Affaires étrangères, chargé du Commerce extérieur et de l'Attractivité, et le Maire de Treichville, M. Albert François AMICHIA.

Optimisation du processus de délivrance des Actes à l'intérieur du pays

Dans le cadre de la tournée d'explication et de sensibilisation, dénommée « Optimisation du Processus de Délivrance des Actes (OPDA) », relativement à l'accélération du rythme de production et de délivrance de l'ACD et des Actes d'urbanisme à l'intérieur du pays, une délégation du Ministère de la Construction, du Logement et de l'Urbanisme a entrepris une tournée d'échanges avec l'ensemble des acteurs en charge du développement urbain. Plusieurs régions et départements ont été visités par la délégation conduite par M. Gba TEAN, Directeur de Cabinet Adjoint au Ministère de la Construction, du Logement et de l'Urbanisme. Il s'agit notamment des régions du Guémon, du Bafing, du Tonkpi, du Kabadougou, des Lacs, du Sud-Comoé, du Bounkani, de La Mé, de l'Indénié-Djuablin, du Gontougo.



Lancement de la phase opérationnelle du projet d'adressage des voies



Le Ministre de la Construction, du Logement et de l'Urbanisme M. Bruno Nabagné KONÉ a procédé dans les locaux de la Centrale d'Adressage logée au sein du Bureau National d'Études Techniques et de Développement (BNETD), au lancement de la phase opérationnelle du projet d'adressage des voies et lieux d'habitation de notre pays.

Ce projet est un outil important pour le repérage, la sécurité, la socialisation, le commerce, la circulation des biens et des personnes. Il traduit l'ambition et la volonté du Gouvernement d'intensifier le processus de modernisation de l'environnement urbain et d'accélération de la marche économique de notre pays.

Logement social

Madame Victorine NDÈYE s'imprègne de l'expérience ivoirienne

Le vendredi 21 mai, en mission d'échanges et de Benchmarking en Côte d'Ivoire, dans le cadre d'un projet de construction de 100 000 logements au bénéfice des populations à faible revenu et non bancarisées au Sénégal, la Secrétaire d'État chargée du Logement du Sénégal, Mme Victorine NDÈYE, est venue s'imprégner de l'expérience ivoirienne en matière de Logement, auprès du Ministre de la Construction, du Logement et de l'Urbanisme, M. Bruno Nabagné KONÉ.

Se réjouissant de cet exemple de coopération Sud-sud, le Ministre a présenté à son hôte les textes contenus dans les codes de son Département ministériel portant sur l'Habitat et le Foncier urbain, ainsi que le cadre réglementaire en vigueur en Côte d'Ivoire.



Bruno Nabagné KONÉ préside le concours « initiative Villes Durables »

Le vendredi 28 mai, M. le Ministre Bruno Nabagné KONÉ a présidé la cérémonie de remise de prix du concours dénommé « Initiatives Villes Durables ». Plusieurs porteurs de projets nationaux et de la diaspora, qui proposent des solutions pour répondre aux enjeux des villes durables en Côte d'Ivoire, ont été récompensés. La cérémonie s'est tenue à la Salle des fêtes de la Mairie d'Abobo, en présence de l'Ambassadeur de France, Son Excellence Jean-Christophe BELLARD, du président du Club Abidjan Ville Durable, Guillaume HERRY, du sixième Adjoint au Maire, M. KPA Georges et d'éminentes personnalités.

« La construction de Villes Durables est au cœur des préoccupations du Gouvernement. Aujourd'hui, grâce aux Schémas Directeurs d'Urbanisme et le Plan National de Développement (PND), dont l'ensemble des programmes et projets de construction sont logés dans les principes de l'économie verte (recours aux énergies renouvelables et à la construction écologique utilisant



les matériaux locaux), le paysage urbanistique de la Côte d'Ivoire se redessine de façon positive», a indiqué le Ministre de la Construction, du Logement et de l'Urbanisme. Il a félicité les lauréats, tout en leur demandant de continuer à contribuer au renforcement de la Ville Durable, par leurs œuvres de qualité. « Ils bénéficieront toujours de l'accompagnement de son Département ministériel », a-t-il ajouté.

La rédaction



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



REPUBLIQUE DE CÔTE D'IVOIRE

Votre

CONTRAT DE BAIL SÉCURISÉ

à usage d'Habitation

est disponible !

5000

FCFA l'unité*

POINTS DE VENTE AGRÉÉS

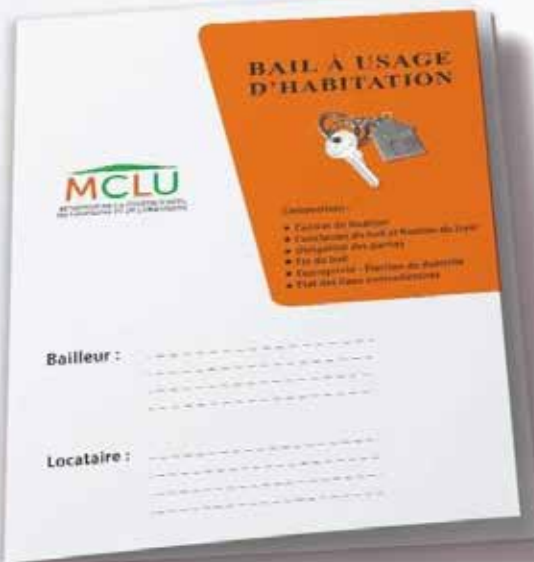
LIBRAIRIE DE FRANCE ET LIBRAIRIES ASSOCIÉES

LIBRAIRIE CARREFOUR MARCHÉ ET LIBRAIRIES ASSOCIÉES

LIBRAIRIE DE LA POSTE

WICOCI

MCLU





Nous sommes à votre écoute au

13 78

Service Client

et au

(+225) 01 40 22 78 78
(+225) 05 46 95 44 44
(+225) 07 07 56 45 45

NOS ACTIONS AU SERVICE DU CITOYEN

WWW.CONSTRUCTION.GOUV.CI

ADDOHA



Lagoon City
ABIDJAN

APPARTEMENTS

À PARTIR DE **20** MILLIONS
FCFA

☎ 25 23 00 95 95

f WWW.ADDOHA.CI

📍 LOCODJORO



Chantier université et hôpital San Pedro.



Visite adressage Bnetd.



Remise de prix Club Abidjan Ville Durable.



Cérémonie Officielle de Visite des Sites du Projet Pilote _Lives 2.

Votre
CONTRAT DE BAIL SÉCURISÉ
à usage d'Habitation

**Locataires, c'est le contrat qui
garantit vos droits !**

5000
FCFA l'unité*

POINTS DE VENTE AGRÉÉS



LIBRAIRIE DE FRANCE
ET LIBRAIRIES ASSOCIÉES



LIBRAIRIE CARREFOUR SILOÉ
ET LIBRAIRIES ASSOCIÉES



BUREAUX DE POSTE



UNICOCI



GUICHET UNIQUE DU FONCIER
ET DIRECTIONS RÉGIONALES



Nous sommes à
votre écoute au

13 78
Service d'urgence

et au

(+225) 01 40 22 78 78
(+225) 05 46 95 44 44
(+225) 07 07 56 45 45

NOS ACTIONS AU SERVICE DU CITOYEN
WWW.CONSTRUCTION.GOUV.CI

Votre **CONTRAT DE BAIL SÉCURISÉ**
à usage d'Habitation

**Bailleurs, c'est le contrat
qui protège vos biens
immobiliers !**

5000
FCFA l'unité*

POINTS DE VENTE AGRÉÉS



LIBRAIRIE DE FRANCE
ET LIBRAIRIES ASSOCIÉES



LIBRAIRIE CARREFOUR SILOÉ
ET LIBRAIRIES ASSOCIÉES



BUREAUX DE POSTE



UNICOCI



GUICHET UNIQUE DU FONCIER
ET DIRECTIONS RÉGIONALES



Nous sommes à
votre écoute au

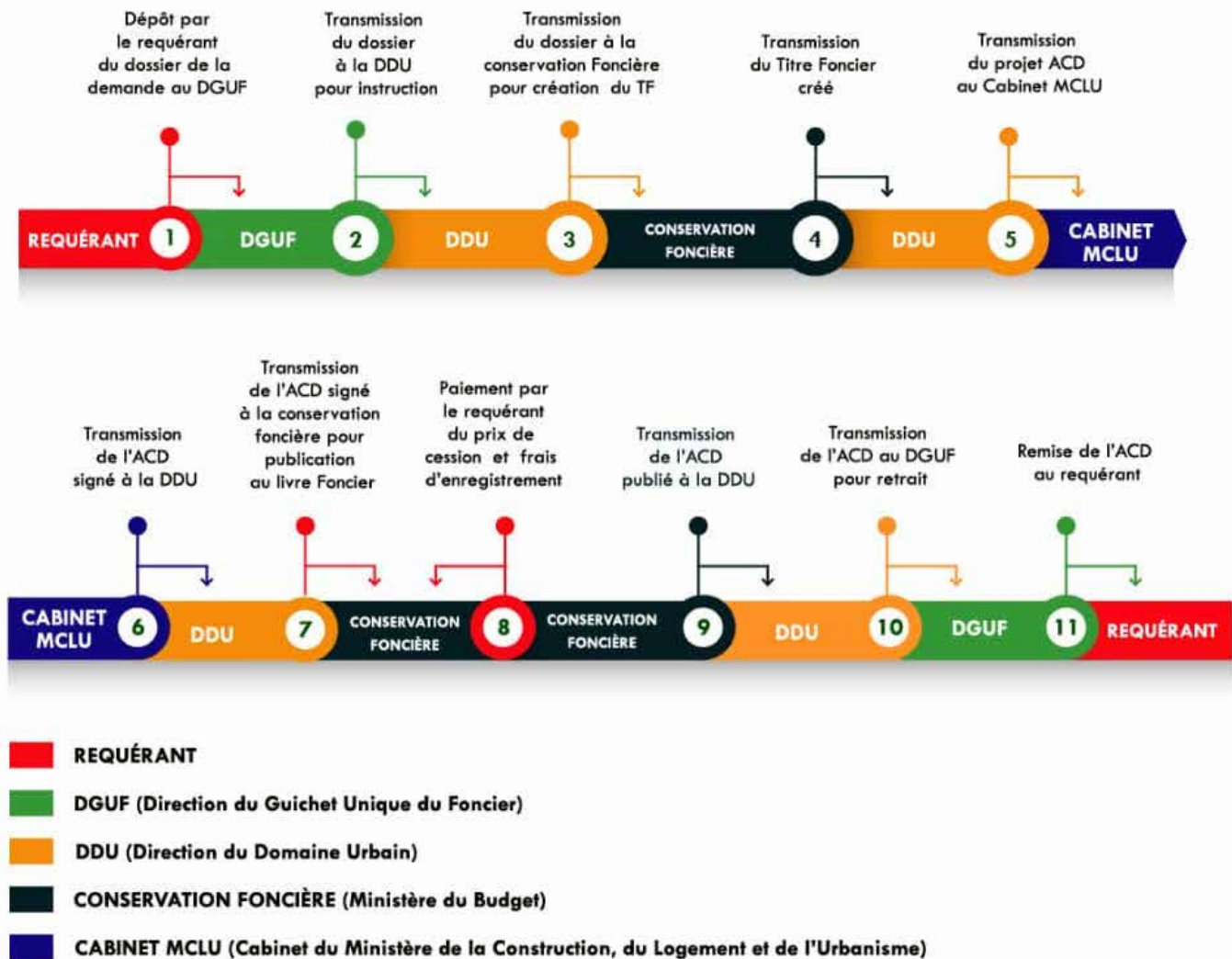
13 78
Service d'urgence

et au

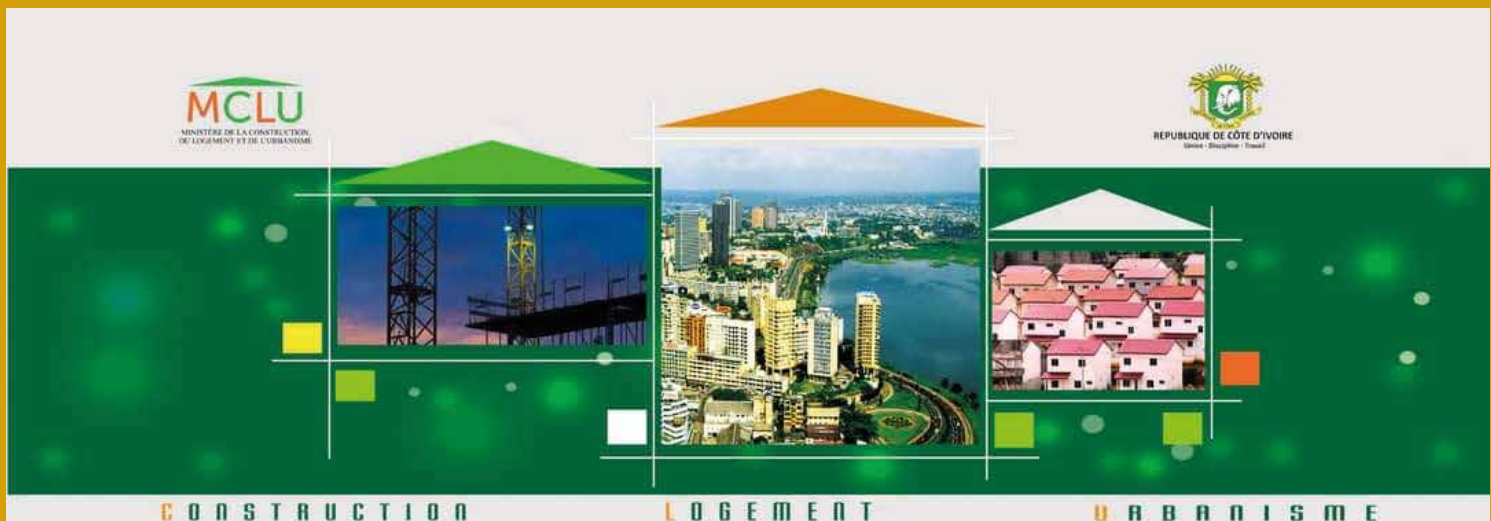
(+225) 01 40 22 78 78
(+225) 05 46 95 44 44
(+225) 07 07 56 45 45

NOS ACTIONS AU SERVICE DU CITOYEN
WWW.CONSTRUCTION.GOUV.CI

COMMENT OBTENIR SON ARRÊTÉ DE CONCESSION DEFINITIVE



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



LISTE DES PROMOTEURS IMMOBILIERS AGRÉÉS DE JANVIER À MARS 2021

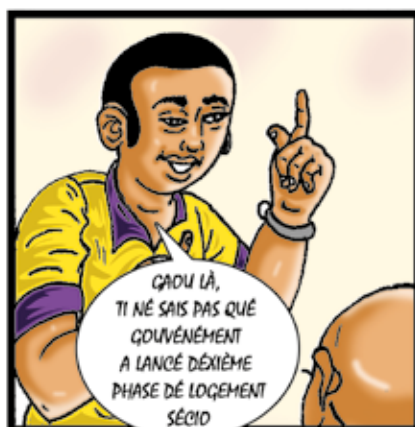
Mise à jour du 22 avril 2021

ENTREPRISES	NUMÉRO ET DATE D'AGRÉMENT
CADIC HOME DEVELOPPEMENT (CHD)	21-00002 du 18 01 2021
EL ELYON COM	21-00003 du 18 01 2021
SOCIETE IVOIRIENNE D'EXPERTISE, DE FOURNITURES ET DE TRAVAUX PUBLICS (SIEFTP)	21-00004 du 18 01 2021
SOCIETE IVOIRIENNE DE SERVICES (SIS)	21-00005 du 18 01 2021
SCHAMA GROUP IMMOBILIER	21-00019 du 30 03 2021
RIIA IMMOBILIER ET GRANDS TRAVAUX SARL	21-00019 du 30 03 2021
SOCIETE IVOIRIENNE DE COPROPRIETE ET DE GERANCE (SICOGERE S.A.)	21-00019 du 30 03 2021
KIMEX FINANCES SARL	21-00019 du 30 03 2021
GROUPE SANGA	21-00019 du 30 03 2021
COMPAGNIE IMMOBILIERE DE COTE D'IVOIRE (CIM-CI)	21-00019 du 30 03 2021
GEANT CONSTRUCTION	21-00019 du 30 03 2021
LGI-BATIMENTS TRAVAUX PUBLICS	Avis favorable Session du 26 03 2021

LISTE DES PROGRAMMES IMMOBILIERS AGRÉÉS DE JANVIER À MARS 2021

Mise à jour du 22 avril 2021

LOCALITÉ	ENTREPRISES	NB DE LOGEMENTS	NUMÉRO ET DATE D'AGRÉMENT	SUPERFICIE DU PROGRAMME (m²)
Anyama	TWINS IMMOBILIER (CITE DRAMANE COULIBALY II)	123	Avis favorable Session du 26 03 2021	40 000
Attinguié	DP GROUPE ADDOHA CI (CITE FORESTIERE)	2 698	Avis favorable Session du 26 02 2021	207 887
Bingerville	KOFFI & DIABATE DEVELOPPEMENT (ABATTA VILLAGE)	226	21-00006 DU 30 03 2021	24 078
	SN TIT IMMOBILIER (RESIDENCES SCHEKINA)	16	21-00007 DU 30 03 2021	14 069
Songon	SCI LES ROSIERS (PROGRAMME DES 26 LGTS)	26	21-00004 DU 30 03 2021	6 300
	SCI LES ROSIERS (PROGRAMME DES 200 LGTS)	200	21-00005 DU 30 03 2021	54 127
	DP GROUPE ADDOHA CI (CITE LILAS EXTENSION 1)	1 225	Avis favorable Session du 26 02 2021	67 111
	DP GROUPE ADDOHA CI (CITE LILAS EXTENSION 2 & 3)	630	Avis favorable Session du 26 02 2021	31 800
Yopougon	TWINS IMMOBILIER (CITE DRAMANE COULIBALY III)	255	Avis favorable Session du 26 03 2021	83 957





APPARTEMENTS

**À PARTIR DE 81 MILLIONS
FCFA**

 **25 23 00 95 95**

  WWW.ADDOHA.CI

 **LOCODJRO**