

Actions, réformes et perspectives 2023

Bruno KONÉ
face aux journalistes

LES ACTEURS DE LA CONSTRUCTION

**M. Messou Oi
Messou Augustin**
*explique le rôle de
chacun d'eux*

RÔLE DU SERVICE DE CONTRÔLE ET DE LA PRODUCTION DES ACTES

M. KONÉ Lassinan
*Chef du service de
Contrôle et de la
production des
actes dit tout*

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**

Bilan 2022 et perspectives 2023

Le ministre de la Construction, du Logement et de l'Urbanisme, M. Bruno Nabagné KONÉ aborde l'année 2023 avec ce que l'on pourrait qualifier "de sa première grande sortie" avec les professionnels des médias de la presse audiovisuelle, la presse écrite et la presse numérique.

Ce temps de partage et de communion avec les détenteurs du quatrième pouvoir était pour lui l'occasion de passer au peigne fin les thématiques de son Département ministériel. Un exercice habituel au cours duquel, cette année, il a présenté le bilan des activités menées pendant l'année 2022 et livré les perspectives pour l'année 2023.

En clair, la vision du ministère, sa politique, ses missions, ses performances aussi bien dans le secteur du foncier et de l'urbanisme, de la construction et de la maintenance puis du logement et du cadre de vie sont d'une part parties intégrantes de ce premier numéro de l'année 2023 du magazine Bâtir.

D'autre part, M. Bruno Nabagné KONÉ y livre les perspectives pour cette année. Lesquelles perspectives s'inscrivent globalement dans la poursuite de l'amélioration des services à l'utilisateur, à travers, entre autre : la vulgarisation des textes législatifs et réglementaires, la sécurisation des actes du foncier



urbain, l'amélioration de la transparence et la célérité dans le traitement des dossiers, l'amélioration de la planification et la gestion urbaine, etc.

Les lecteurs prendront plaisir à parcourir nos articles sur le fonctionnement et l'importance de la copropriété ainsi que celui s'attachant à mettre en lumière les acteurs qui interviennent dans un projet de construction, le rôle du service de contrôle et de la production des actes. Aussi, le projet d'amélioration des quartiers restructurés d'Abidjan y est abordé.

Bonne lecture !

Directeur de publication : Bruno Nabagné KONÉ,
Ministre de la Construction, du Logement et de l'Urbanisme (MCLU)
Coordinateur en chef, Responsable éditorial : Alexandre KOUAME (MCLU)
Conseillers : GBA Téan, Salimata DEMBÉLÉ DIARRA (MCLU)
Responsable d'exécution : Check KONÉ (MCLU)
Chargée du magazine : Awa TOURÉ (MCLU)
Correcteur : AHOU Kouamé (MCLU)
Photos : Jean SOMBRO (MCLU)
Email : magazinebatir@gmail.com
Rédacteur en chef : Rodrigue KOFFI
Conception, Réalisation et production : BNG Communication
Impression : Hoodagraphique
Tirage : 3 000 exemplaires
Quelques lieux de distribution : Présidence, Primature,
Ministères, Ambassades, Mairies, Conseils régionaux, nos partenaires.

SOMMAIRE

ÉDITORIAL 3

Bilan 2022 et perspectives 2023

DOSSIER..... 5

Actions, réformes et perspectives
du ministère de la construction
Bruno KONÉ face aux journalistes

MICRO-TROTTOIR 20

CADRE DE VIE 22

Fonctionnement et importance de
la Copropriété

QUI FAIT QUOI ? 25

Les acteurs intervenant dans un
projet de construction

JURIST ACT 28

RENCONTRE AVEC 30

Le rôle du Service de Contrôle et
de la Production des Actes

CHANTIER 32

Amélioration du cadre de vie des
populations

BÂTIR ASTUCE 34

LEXIQUE 35

BON À SAVOIR ...



LES PIÈCES À FOURNIR POUR TOUTE DEMANDE D'ACD

À partir d'une Attestation villageoise

- Dossier Technique
- Quatre (4) photocopies de la pièce d'identité (CNI, Attestation d'identité, Carte consulaire ou Passeport et Extrait d'acte de naissance)
- L'original + Quatre (4) photocopies de l'attestation de cession, Attestation villageoise
- Une (1) fiche de demande d'A.C.D
- Une (1) fiche de renseignement cadastrale chemise
- Une (1) fiche de demande d'acte particulier
- Un (1) exploit d'huissier (compulsoire)

À partir d'une Lettre d'Attribution

- Dossier Technique
- Quatre (4) photocopies de la pièce d'Identité (CNI, Attestation d'Identité, Carte consulaire ou Passeport et Extrait d'acte de naissance)
- L'original + Quatre (4) copies de la lettre d'Attribution ou du Permis d'Habitation
- Une (1) fiche de demande d'A.C.D
- Une (1) fiche de renseignement cadastrale
- Une (1) fiche de demande d'acte particulier



ACTIONS, RÉFORMES ET PERSPECTIVES DU MINISTÈRE DE LA CONSTRUCTION

BRUNO KONÉ FACE AUX JOURNALISTES

M. Bruno Nabagné KONÉ, Ministre de la Construction, du Logement et de l'Urbanisme (MCLU) a présenté récemment le bilan des actions et réformes de son Département ministériel de l'année écoulée puis dégagé les perspectives pour l'année 2023, au cours de son traditionnel déjeuner de presse.

Moment de communion avec les acteurs des médias, ce déjeuner de presse a été l'occasion pour le Ministre d'expliquer à fond les actions menées durant l'année 2022, relativement aux trois thématiques de son Département ainsi que leur impact substantiel sur les usagers et sur la vie quotidienne des populations. Retour sur les points saillants.

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

Le MCLU a globalement pour principale mission de mettre en œuvre et de suivre la politique du Gouvernement en matière de Construction, de Logement et d'Urbanisme, afin d'offrir des services de qualité aux usagers, tout en veillant à ce que les populations vivent dans un cadre de vie décent, assaini, mieux structuré et résilient.

Les objectifs globaux du MCLU

Au nombre de quatre, les objectifs globaux du MCLU consistent à améliorer la gouvernance du ministère, assainir le secteur du foncier et maîtriser l'urbanisation, mettre en œuvre la politique en matière de construction et de maintenance et faire appliquer la politique nationale en matière de logement et de cadre de vie.



Bruno Nabagné KONÉ, Ministre de la Construction, du Logement et de l'Urbanisme, instruit les journalistes sur les réformes de son Département ministériel

Les actions prioritaires du MCLU

Les actions prioritaires du MCLU se déclinent en quatre grands axes que sont :

Axe 1 : Bonne Gouvernance

- Améliorer la communication du Ministère ;
- vulgariser les règles d'applications du Code de l'Urbanisme et du Domaine Foncier Urbain (CUDFU) et du Code de la Construction et de l'Habitat (CCH) ;
- accélérer le processus de mise en œuvre du projet de simplification et de la transformation digitale du MCLU.

Axe 2 : Foncier et Urbanisme

- Mettre en place un cadre de coordination de la mise en œuvre des schémas et Plans d'Urbanisme Directeurs ;



- renforcer la sécurité et accélérer le processus de Délivrance des actes (ACD, Approbation de lotissement...) ;
- développer une politique de rénovation urbaine et D'adressage.

Axe 3 : Construction et Maintenance

- Poursuivre les grands travaux de construction et de réhabilitation de l'État ;
- recenser et assurer la sécurisation du patrimoine immobilier de l'État ;
- opérationnaliser le Permis de Construire en ligne.

Axe 4 : Logement et cadre de vie

- Renforcer l'offre de terrains à bâtir accessibles à tous ;
- renforcer l'offre de logements décents accessibles à tous ;
- faciliter l'accès au logement ;
- redynamiser les actions de la Copropriété.

Bilan des réalisations 2022 : réformes et actions menées

Au niveau du Foncier et urbanisme

- **Elaboration des Plans d'Urbanisme de détail des 10 unités urbaines du Grand Abidjan :**
 - Achèvement de l'étude portant sur l'unité N°6 (Treichville, Koumassi et Port-Bouët) ;
 - lancement des études des unités N°3 (Abobo et Anyama), N°4 (Cocody et Bingerville), N°5 (Songon et Yopougon) et N°7 (le Port Autonome d'Abidjan).
- **Finalisation du schéma directeur d'urbanisme de Yamoussoukro ;**
- **achèvement des plans d'urbanisme de détail des villes de Bouaké et de San-Pédro ;**
- **financement de l'élaboration des Plans d'Urbanisme Directeurs de villes chefs-lieux de département (80 localités) ;**
- **adoption du décret portant organisation des procédures d'élaboration, d'approbation et d'application des plans de lotissement et du décret déterminant la procédure de délivrance de l'Arrêté de Concession Définitive.**

TITRE

Ces textes réorganisent les procédures en matière de lotissement en intégrant le titrement massif des parcelles par la création massive de titres fonciers sur l'ensemble des parcelles dès l'approbation d'un lotissement, en vue de faciliter et simplifier la délivrance des titres de propriétés, notamment de l'Arrêté de Concession Définitive (ACD).

Mise en œuvre du projet de Délimitation des territoires des villages dans le Grand Abidjan. Ce qui va permettre de réduire sensiblement les conflits liés au foncier.

(Réalisation d'Enquêtes socioéconomiques et géographiques dans les 189 villages Répertoire dans le Grand Abidjan) (Réalisation des plans provisoires de limites de 45 villages).

Accélération et sécurisation de la procédure de délivrance de l'ACD

La mise en œuvre de la réforme ACD a été accompagnée de dispositions visant à sécuriser au mieux les différents maillons de la procédure :

L'assermentation des agents chargés de la gestion du domaine foncier ;

L'insertion des commissaires de justice pour la transcription des données dans le guide détenu par les services du Ministère en charge de la Construction et de l'Urbanisme ;

La délivrance des ACD sur papier sécurisé afin d'en garantir l'authenticité grâce aux différents niveaux et éléments de sécurisation inclus ;

L'enregistrement obligatoire de l'ACD au livre foncier par les services de la Conservation foncière.

- Au niveau institutionnel, le MCLU a adapté son organisation pour répondre aux défis majeurs de sécurisation ;
- ⇒ Service chargé du Contrôle et de la Production des Actes qui veille au contrôle de la crédibilité des actes et à la régularité de tout acte soumis à la signature du Ministre.



- ⇒ Direction de la Modernisation, de l'Informatique, de la Simplification et de la Sécurisation des Actes chargée de simplifier les démarches et procédures administratives et mettre en œuvre le Système Intégré de Gestion du Foncier Urbain.
- ⇒ Au niveau institutionnel, un Comité Interministériel de Régulation des Activités de la Chaine Foncière a vu le jour. Sa mission principale est de mettre en place un cadre de concertation et de travail des

différents acteurs concernés. Au titre des objectifs de ce comité, l'arrêté interministériel mentionne entre autres :

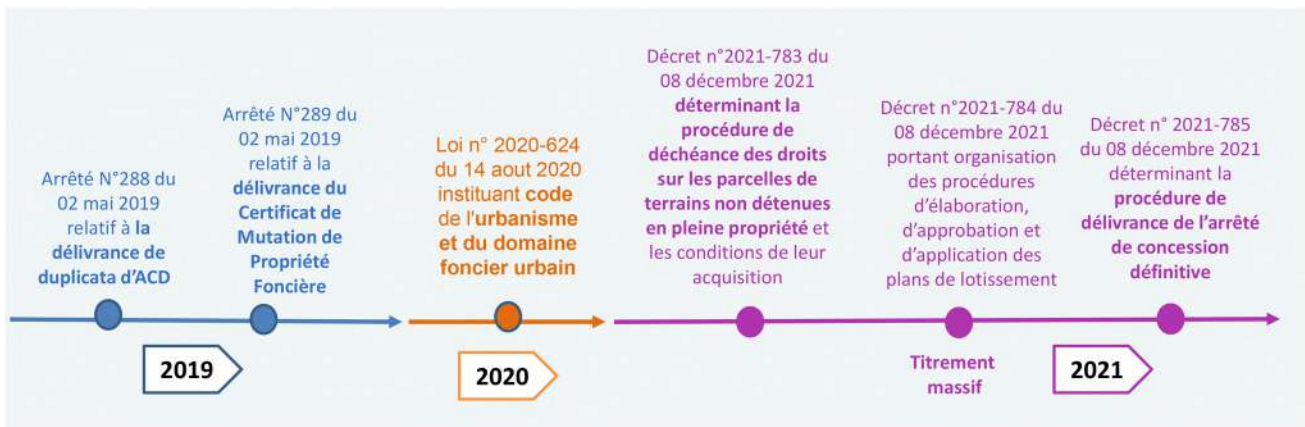
- ⇒ la célérité et la fluidité dans le traitement des dossiers ;
- ⇒ la sécurisation des actes émis par la chaîne foncière ;

Plusieurs textes législatifs et réglementaires ont été pris en vue de mieux encadrer la sécurisation des propriétés foncières en milieu urbain.



REFORMES ET ACTIONS MENEES

Plusieurs textes législatifs et réglementaires ont été pris en vue de mieux encadrer la sécurisation des propriétés foncières en milieu urbain.



REFORMES ET ACTIONS MENEES

Plusieurs textes législatifs et réglementaires ont été pris en vue de mieux encadrer la





REFORMES ET ACTIONS MENEES

Dans le but d'accélérer la délivrance des actes du foncier, des missions et campagnes de terrain ont été réalisées en vue de réduire considérablement le stock des dossiers en cours d'instruction et à accélérer les délais de délivrance des actes administratifs

Ci après les chiffres de la signature des ACD à Abidjan

2013 à 2018

4.500 ACD signés en moyenne par an

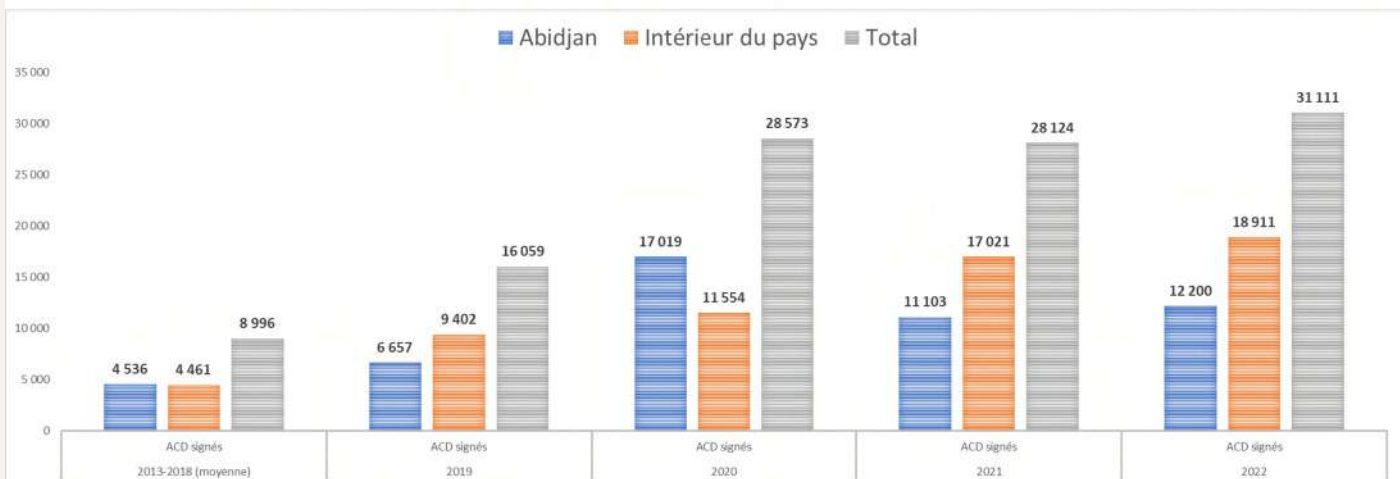
2019 à 2022

6.657 ACD signés en 2019
17.019 ACD signés en 2020
11.103 ACD signés en 2021
12.200 ACD signés en 2022

63% des ACD signés à Abidjan depuis le début de la réforme l'ont été entre 2019 et 2022

REFORMES ET ACTIONS MENEES

EVOLUTION COMPAREE DES ACD SIGNES SUR LE TERRITOIRE NATIONAL (2013-2022)



Pour accroître la production de l'ACD et délivrer des actes avec une sécurité infaillible, nous avons initié le projet de **Système Intégré de Gestion du Foncier Urbain (SIGFU)**



Enjeux du projet de Système Intégré de Gestion du Foncier Urbain (SIGFU)

STRATEGIE DE MISE EN ŒUVRE : PHASAGE



Principaux livrables du SIGFU à fin décembre 2022

- Le nouveau référentiel géodésique national a été établi ;
- une nouvelle application de gestion de la Base de Données du Foncier et de l'Habitat (BDFH) est en production depuis avril 2022 ;
- une nouvelle application de réception, traitement et suivi des demandes d'actes (new SGFH) est en cours de développement ;
- 52 000 dossiers d'ACD déjà numérisés, 420 000 parcelles vectorisées à partir des plans de lotissements, 55% du grand Abidjan couvert par les prises de vue aériennes et une cartographie numérique 3D établie sur 2100 km².

Le titrement massif des parcelles foncières urbaines : une étape structurante du SIGFU

Cette étape consiste à produire de façon massive les titres fonciers au moment de l'approbation des lotissements. Elle évite à l'usager les va-et-vient entre le MCLU et le Ministère en charge du

Budget (Cadastre et Conservation Foncière) relativement au bornage contradictoire. Son application s'accompagnera de l'uniformisation et de la sécurisation des attestations villageoises existantes. Pour y parvenir, les chefferies villageoises bénéficieront d'un encadrement réalisé en liaison avec les services du Ministère de l'Intérieur. Une phase pilote du projet a été réalisée dans la commune de Songon sur un lotissement de 42 ha au cours de l'année 2022.

En matière de contrôle des constructions et de sécurisation du cadre bâti

- Adoption et promulgation de la loi n°2019-576 du 26 juin 2019 instituant **Code de la Construction et de l'Habitat** qui actualise les normes en matière de construction et d'habitat et clarifie le rôle de chacun des intervenants et professionnels du secteur ;
- Adoption et promulgation de la loi n°2018-868 du 19 novembre 2018 **relative à la profession d'architecte**, qui encadre tous les aspects liés à la profession d'architecte. Désormais, l'intervention de l'architecte est obligatoire pour toute construction en milieu urbain.



- Prise du décret n°2019-219 du 13 mars 2019 modifiant le décret n°2015-195 du 24 mars 2015 portant création, attribution, composition et fonctionnement du Guichet Unique du Permis de Construire : ce Décret institue une Cellule de Contrôle des Constructions regroupant les directions techniques du MCLU, le District et les Communes du district d'Abidjan.
- Prise du décret n°2019-594 du 3 juillet 2019 portant réglementation du permis de construire. La réglementation prescrit désormais : le recours obligatoire des maîtres d'ouvrage à un ingénieur-conseil afin de s'assurer de la fiabilité et de la stabilité des constructions (> R+2).
- Le contrôle de conformité de la construction avec le Permis accordé.
 - Réduction des délais de délivrance du Permis de Construire à 21 jours (pour un dossier complet et conforme aux prescriptions réglementaires en vigueur).
 - Obligation pour le maître d'ouvrage de recourir à une assurance pour le chantier.
 - La plateforme numérique permettant l'instruction du dossier de Permis de Construire en ligne est en cours d'élaboration.

Opérationnalisation de la plateforme collaborative de contrôle des constructions (MCLU, District d'Abidjan, Mairies)

Le nombre de chantiers contrôlés par nos services est passé de 2 726 contrôles effectués en 2020 à 9 867 en 2021. En 2022, nous sommes à 14 190 contrôles déjà réalisés.

En 2022, le bilan est de 141 programmes immobiliers contrôlés dont 122 programmes non autorisés.

Ce renforcement spécifique du contrôle des agréments a permis la mise en relation des promoteurs immobiliers avec la Commission d'Agrément des Promoteurs et Programmes Immobiliers (CAPPI).

Le contrôle des bâtiments en exploitation (habités) a permis d'identifier 79 bâtiments en exploitation qui présentent des risques d'instabilité. Pour l'ensemble de ces bâtiments, les Maires territorialement compétents ont été invités à faire évacuer et enjoindre les propriétaires de faire réaliser des études de stabilité et de solidité. Ainsi, les actions mises en œuvre ont conduit à l'évacuation de huit (08) de ces bâtiments.

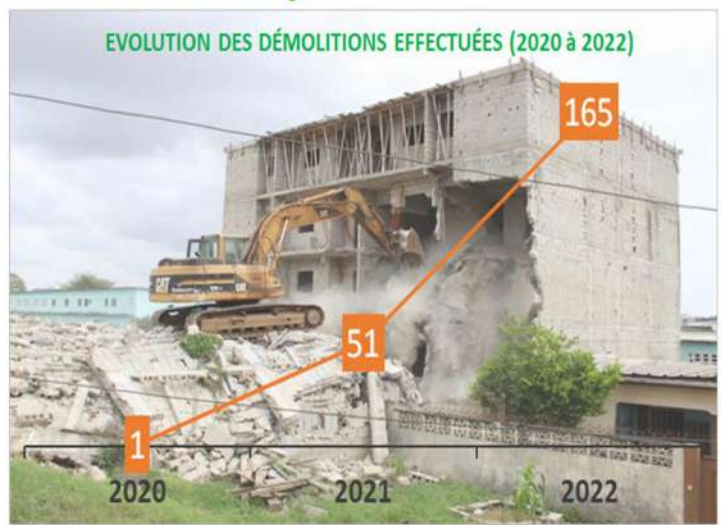


REFORMES ET ACTIONS MENEES

Renforcement du contrôle dans le Grand Abidjan

Pour lutter contre l'anarchie urbaine, les démolitions de bâtiments non autorisés ont progressé au cours de l'année 2022.

Ainsi, sur l'ensemble du grand Abidjan, **la Brigade a procédé à la démolition de 165 bâtiments contre 51 effectuées en 2021.**





REFORMES ET ACTIONS MENEES

Renforcement du contrôle dans le Grand Abidjan

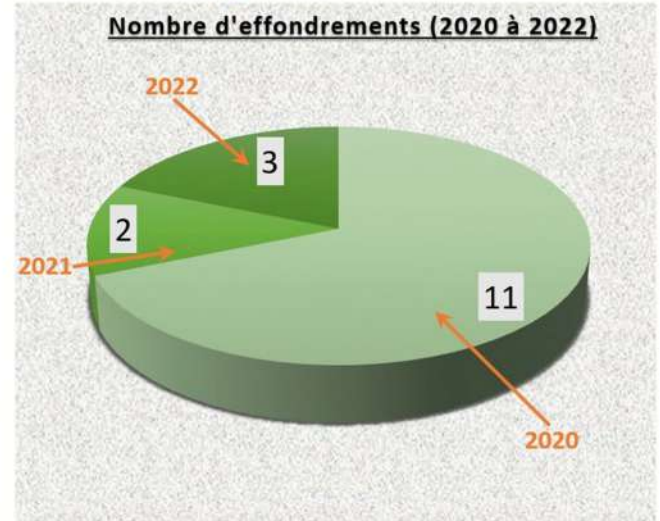
L'un des résultats tangibles du renforcement du contrôle est la baisse du nombre de cas d'effondrements :

11 cas d'effondrements en 2022

02 effondrements en 2021

03 cas dénombrés en 2022

Parmi ces trois (03) effondrements, figure un bâtiment qui était en exploitation depuis une dizaine d'années.



En matière de Gestion et optimisation du Patrimoine de l'Etat

Adoption du Décret portant création de la Société Nationale de Gestion du Patrimoine Immobilier de l'Etat, en abrégé « SONAPIE » qui répond au besoin de rationaliser et d'optimiser la gestion du patrimoine immobilier de l'Etat par la création d'une société unique.

Cette nouvelle société d'Etat est destinée à prendre en charge les attributions de la Société de Gestion du Patrimoine Immobilier de l'Etat (SOGPIE), de la Société des Palaces de Cocody (SPDC) et de la Société de Développement Touristique de la Région des lacs (SODERTOURLACS), dissoutes.

Achèvement des travaux de construction de l'Esplanade de la Présidence de la République

REFORMES ET ACTIONS MENEES

Achèvement des travaux de construction de l'Esplanade de la Présidence de la République





Réhabilitation complète du palais des hôtes à Cocody



REFORMES ET ACTIONS MENEES

la réhabilitation complète du palais des hôtes à Cocody. Ce qui permet de recevoir les chefs d'Etat et personnalités de très haut rang à l'instar de la pratique en vigueur dans de nombreux pays.



Achèvement des travaux de construction de l'immeuble devant abriter les services du Ministère de l'intérieur et de la Sécurité



REFORMES ET ACTIONS MENEES

l'achèvement des travaux de construction de l'immeuble devant abriter les services du Ministère de l'intérieur et de la Sécurité





La réforme de la gestion et du financement du logement social

- La transformation de la SICOGLI en une Société d'Etat dénommée Agence Nationale de L'habitat (ANAH) : l'ANAH a pour mission de favoriser l'accès aux logements à des coûts d'acquisition ou de location compétitifs à tous les ménages et de veiller à l'amélioration et à l'entretien du cadre de vie ;
- la création du Fonds de Garantie du Logement Social (FGLS) : ce fonds est chargé de financer les activités de l'ANAH, de faciliter les conditions d'accession au crédit-acquéreur aux couches sociales les plus défavorisées et de contribuer au financement de toutes les actions favorisant le développement de l'habitat social ;
- la recapitalisation de la Banque de l'Habitat de Côte d'Ivoire (BHCI) : la stratégie de la banque sera orientée le financement de l'immobilier, en devenant l'instrument privilégié de financement du secteur de l'habitat de façon à combler l'instauration d'une taxe parafiscale sur certains matériaux de construction (Ciment, Fer à béton et Marbre) : les ressources mobilisées grâce à cette parafiscalité seront exclusivement dédiées

au financement de la politique du logement social ; le déficit structurel en logement ;

Le programme vise la construction de 20 000 logements à Abidjan et 5 000 à l'intérieur du pays (Yamoussoukro, Bouaké, San-Pédro, Korhogo) en immeubles collectifs dont 50% en location-vente, 20% en location simple et 30% en achat direct.

La phase pilote portera sur environ 8820 logements dont 6480 à Abidjan, 420 à Yamoussoukro, 960 à Bouaké, 480 à Korhogo et 480 à San-Pédro. Les études nécessaires à la réalisation de cette phase pilote ont été achevées en 2022 (Plans types, Etude d'impact environnemental et social, Plan d'aménagement,) avant le début effectif des travaux en 2023. 45ha de ressources foncières mobilisées pour la phase pilote. 500 milliards FCFA de requêtes de financement adressées à divers bailleurs de fonds (BADEA, BID, BOAD, BAD,)

Démarrage du Programme Elargi de Logement et d'Aménagement Foncier (PELAF) sur 53 ha à AHOUE (route d'Alépé) qui vise à mettre à disposition de promoteurs des parcelles viabilisées et sécurisées pour la construction de logements.

PRINCIPALES REALISATIONS DANS LE SECTEUR DU LOGEMENT (1/3)

5

Démarrage du Programme Elargi de Logement et d'Aménagement Foncier (PELAF) sur 53 ha à AHOUE (route d'Alépé) qui vise à mettre à la disposition des promoteurs des parcelles viabilisées et sécurisées pour la construction de logements



61



Réalisation des Voiries et Réseaux Divers (VRD) primaires pour les logements Sociaux et Economiques sur les quatre (04) principaux sites du programme : Cité ADO ; Bassam ; Bingerville ; et Songon

L'implantation d'environ 30 000 logements en 2022 contre 26 493 logements en 2021

PRINCIPALES REALISATIONS DANS LE SECTEUR DU LOGEMENT (3/3)



PERSPECTIVES 2023

EN MATIERE DE GOUVERNANCE



Poursuivre l'**amélioration du service à l'utilisateur**



Vulgariser les **textes législatifs et réglementaires** dans nos secteurs d'intervention

Renforcer les capacités et déconcentrer le Service de la Brigade d'Investigation et de Contrôle Urbain



Simplifier et informatiser les procédures de traitement des actes du foncier urbain tant à Abidjan qu'à l'intérieur du pays.



EN MATIERE DE FONCIER ET D'URBANISME (1/2)

-  Poursuivre la révision du Schéma Directeur d'Urbanisme du Grand Abidjan (SDUGA);
-  Finaliser les Plans d'Urbanisme de détail de 04 unités urbaines du SDUGA
-  Poursuivre l'élaboration des Plans d'Urbanisme Directeur des Chefs-lieux de Département (dans 80 localités) ;
-  Accélérer la délimitation des territoires villageois dans le District d'Abidjan ;
-  Poursuivre le redressement et la régularisation des lotissements appliqués et non approuvés dans les villes de Côte d'Ivoire ;
-  Renforcer la sécurité et accélérer le processus de délivrance des actes (ACD, Approbation de lotissement...) en lien avec les différents acteurs (Ministère en charge du Budget, Ministère en charge de l'Assainissement,...)

EN MATIERE DE FONCIER ET D'URBANISME (2/2)

-  Acheter la phase pilote de titrement massif à Songon et éprouver l'opérationnalité de la procédure du Titrement Massif des parcelles foncières urbaines sur les nouveaux lotissements ;
-  Finaliser le Système Intégré de Gestion du Foncier Urbain (SIGFU).
-  Acheter l'adressage des rues et la pose des plaques dans les quartiers de Treichville, Marcory, Koumassi et Port Bouet;
-  Réaliser les études détaillées en vue de la réalisation des infrastructures et équipement de base dans les cinq quartiers restructurés sélectionnés dans le cadre du PAQRA
-  Rechercher le financement nécessaire à la réalisation des études de rénovation urbaine (noyaux anciens, quartiers précaires,...)
-  Poursuivre la restructuration de l'Agence de Gestion Foncière (AGEF)



EN MATIERE DE CONSTRUCTION ET DE MAINTENANCE



- Poursuivre la construction de la tour F (Cité Administrative);
- Démarrer la réhabilitation de la tour C (Cité Administrative) ;
- Achever la réhabilitation de l'immeuble « SEBROKO » ;



- Optimiser la gestion du patrimoine immobilier de l'État ;



- Renforcer le contrôle des constructions (MCLU, District d'Abidjan, Mairies);



- Démarrer le projet de surveillance électronique (contrôle et prévision) des chantiers de construction dans la ville d'Abidjan.



EN MATIERE DE LOGEMENT ET LE CADRE DE VIE



- Opérationnaliser l'ANAH et le Fonds de Garantie pour le Logement Social (FGLS);



- Poursuivre la purge et l'aménagement du Foncier urbain pour la production de logement ;



- Poursuivre la réalisation des VRD primaires pour la construction de logements ;



- Accélérer le Programme Présidentiel de construction de Logements Sociaux et Economiques (PPLSE) (5000 clés à remettre en 2023);



- Démarrer la phase pilote du programme d'urgence de construction de 20 000 logements à Abidjan intramuros et de 5000 logements à l'intérieur du pays.



La rédaction

ARRET SUR IMAGES



DEJEUNER DE PRESSE 2023



Bruno Nabagné KONÉ, Ministre de la Construction, du Logement et de l'Urbanisme, instruit les journalistes sur les réformes de son département ministériel



Bruno Nabagné KONÉ entouré du Directeur de Cabinet M. Kouamé Alexandre et son Directeur de Cabinet adjoint M. Gba TEAN



Le Ministre entouré des journalistes lauréat du prix initié par son département



M. Sylvain Gbongué TIA, Directeur du Logement et de l'Aménagement Foncier au MCLU



Bruno Nabagné KONÉ au pupitre



Baudelaire Mieu, journaliste à Jeune Afrique lors des séries de questions/réponses



M. Kouamé Alexandre, Directeur de Cabinet du Ministre de Construction, du Logement et de l'Urbanisme



Le Ministre échangeant avec des patrons de presse



Bruno Nabagné KONÉ lors de son tour de table



Les journalistes assis à la salle de conférence



Le Ministre saluant une journaliste



Le Ministre lors de son tour de table



Le Ministre saluant un journaliste



Le Ministre attentif aux échanges



Le Ministre échangeant avec ses collaborateurs



Des agents de la Direction de la Communication et des Relations Publiques, faisant office de comité d'organisation



Le Ministre échangeant avec des journalistes



M. KONÉ Tornon, agent de la Direction de la Coopération Internationale et du Développement Urbain Durable au MCLU



À LA SUITE DU DÉJEUNER DE PRESSE ORGANISÉ LE 26 JANVIER DERNIER PAR LE MINISTÈRE DE LA CONSTRUCTION, DU LOGEMENT ET DE L'URBANISME (MCLU), LES HOMMES DE MÉDIAS SE SONT EXPRIMÉS



Jean-Claude COULIBALY, Président de l'Union Nationale des Journalistes de Côte d'Ivoire

« Je crois fermement qu'il réussira sa mission s'il continue... »

Je pense que ce genre de rencontre est à saluer et à multiplier. Ne dit-on pas que si tu ne dis pas ce que tu fais, les gens ne diront pas non seulement ce que tu fais, mais encore ce que tu ne fais pas. Le fait de communiquer régulièrement sur les réformes entreprises et les actions menées permet aux uns et aux autres d'avoir la bonne information et de tuer les infos. J'encourage le ministre de la Construction, du Logement et de l'Urbanisme, M. Bruno Nabagné Koné, que je salue au passage, pour sa sollicitude et sa volonté constante d'échanger, surtout avec les acteurs des médias. Je crois fermement qu'il réussira sa mission s'il continue sur cette voie. Je profite de l'occasion pour lui souhaiter mes meilleurs vœux ainsi qu'à toute l'équipe qui l'entoure.

Alafé WAKILI, Directeur général de l'Intelligent d'Abidjan

« J'ai apprécié les échanges, ainsi que la disponibilité du ministre ... »

Je salue l'initiative de la conférence de presse animée par le ministre de la Construction, du Logement et de l'Urbanisme, à la date du 26 janvier 2023. En début d'année, c'est une bonne chose de rassembler les médias, notamment les premiers responsables, mais également les animateurs au quotidien, qui sont en contact sur le terrain avec le ministère et ses différents démembrements. J'ai apprécié les échanges, ainsi que la disponibilité du ministre qui semblait connaître tout le monde, et qui a pris du plaisir à découvrir les rares visages qui ne lui étaient peut-être pas familiers. C'est normal : c'est notre ancien ministre de tutelle. Nous attendons le rendez-vous de l'année prochaine, en 2024.





Hervé KPODION, journaliste Soir Info

« J'ai beaucoup apprécié l'approche... »

Je voudrais saluer cette belle initiative qui a le mérite de rapprocher le ministre et le ministère des journalistes et des professionnels des médias. Donc des populations. J'ai beaucoup apprécié l'approche. La rencontre a été longue mais je pense qu'il fallait présenter de façon spécifique des points clés de la gouvernance du ministère de la Construction, du Logement et de l'Urbanisme. Pour le reste, je salue le travail de la direction de la communication qui sait occuper l'espace médiatique, dans la courtoisie et le professionnalisme. Vivement d'autres rencontres pour renforcer les liens dans un environnement fraternel. Ça va forcément aider pour la suite.



Rodrigue COFYE, journaliste Abidjaneconomie.net

« Le ministre doit d'ailleurs multiplier ce genre de rencontre... »

Je pense que c'est une bonne occasion pour le ministre d'avoir des échanges avec les journalistes. Cette occasion a permis aux journalistes d'être outillés sur un certain nombre de sujets. Car, il a éclairé la lanterne de plus d'un sur des questions complexes auxquelles les populations ne sont certainement pas informées. Le ministre doit d'ailleurs multiplier ce genre de rencontre pour permettre aux journalistes de donner des informations justes et vraies.

Éméline AMANGOUA, Fraternité Matin

« C'était une rencontre riche en informations... »

C'était une rencontre riche en informations sur le secteur de l'habitat, du foncier et de l'urbanisme. Le ministre Bruno KONÉ a partagé avec la presse le bilan des actions de son département en 2022 et dévoilé les perspectives pour l'année 2023. Nous avons été instruits sur les réformes entreprises par le gouvernement entre autres la procédure de délivrance de l'ACD, la politique des logements sociaux, l'adressage des rues, la restructuration urbaine. Nous tenons à féliciter le ministre pour les résultats enregistrés. On a enregistré 63% des ACD signés à Abidjan depuis 2019 à 2022. Ce, grâce au système intégré de gestion du foncier qui vise à accélérer le processus de délivrance des actes administratifs, sécuriser le foncier urbain en Côte d'Ivoire et améliorer l'environnement des affaires.



Awa TOURÉ



FONCTIONNEMENT ET IMPORTANCE DE LA COPROPRIÉTÉ

Madame la Directrice, quelle définition donnez-vous à la copropriété ?

La copropriété et son champ d'application sont définies par l'article 379 du Code de la Construction et de l'Habitat (CCH). Il s'agit d'un ensemble d'immeubles ou d'un immeuble divisé en appartement ou encore d'un ensemble immobilier (maisons basses), dont la propriété est répartie entre plusieurs personnes.

Quelle est la différence d'une part entre syndic et syndicat de copropriété et d'autre part, propriétaire et copropriétaire ?

- Le syndicat regroupe l'ensemble de tous les copropriétaires. Une fois que vous êtes dans un régime de copropriété, vous formez déjà de plein droit un syndicat des copropriétaires.
- Le syndic, c'est l'agent exécutant du syndicat des copropriétaires. Il représente les copropriétaires. Le syndicat est une personne qui a des droits et des devoirs. Pour ces devoirs, il faut une personne qu'on appelle syndic.
- Lorsqu'on est propriétaire, on a l'usus, le fructus et l'abusus. C'est-à-dire que l'on a le droit d'utiliser, de jouir des fruits et d'abuser. C'est-à-dire vendre ou détruire. Ces trois conditions cumulatives permettent de déclarer que l'on est propriétaire.
- Le fait pour ces propriétaires de cohabiter dans le même environnement relève de la copropriété. On parlera d'une part, de partie privative et d'autre part, de partie commune. Tous les propriétaires jouissent des parties communes qu'ils utilisent, ils sont donc copropriétaires des parties communes.



Madame Koné Ehui, Directrice de la copropriété

Qu'entendez-vous par partie privative et partie commune ?

La partie privative est celle sur laquelle le copropriétaire a un droit de propriété absolue et la partie commune est celle sur laquelle il n'a qu'un droit d'usage. Les parties communes sont énumérées par les articles 383, 384 et 385 du Code de la Construction et de l'Habitat.

Vous parliez tantôt de règles que doivent respecter les copropriétaires. Qui édicte ces règles et que renferment-elles ?

Les copropriétaires doivent respecter les dispositions du CCH, proposés par le ministère de la construction et adoptées par l'Assemblée Nationale. Ils doivent se conformer au cahier des charges et le règlement de copropriété mis à leur disposition par le promoteur, par le canal du notaire. Cette question permet de définir le fonctionnement du syndicat de copropriété. En effet, le syndicat de copropriété est régi par des



règles qui lui sont propres. Tandis que dans une association les membres sont libres de cotiser, dans un syndicat de copropriété, les cotisations sont obligatoires. Le syndicat de copropriété est doté d'organes qui lui permettent d'atteindre ses objectifs.

Ce sont entre autres : l'Assemblée générale qui regroupe les copropriétaires, le conseil syndical et le syndic de gestionnaire. Le dernier organe en passe de professionnalisation reçoit mandat du syndicat pour le représenter en justice.

Il se charge d'exécuter les décisions qui sont prises en Assemblée générale et assure les missions qui sont confiées au syndicat des copropriétaires. Il a pour rôle d'entretenir la copropriété, l'administration des parties communes. L'aspect juridique.

Y-a-t-il des avantages à être organisé dans une copropriété ?

Les avantages sont énormes. L'organisation en syndicat permet d'exécuter les charges et d'assurer les missions d'une copropriété. La mission primordiale d'un syndicat est la conservation du bâti et l'entretien des parties communes. Cette mission, convenablement assurée, procure une sécurité de pointe, une santé durable... au total un cadre de vie sain. Aussi, quand on est organisé dans une copropriété, on peut bénéficier de grands projets de l'État : c'est le cas du ravalement de 2017 dont certains ont pu bénéficier. Nous sommes d'ailleurs actuellement, en train de plancher sur un projet de requalification qui pourrait impacter des copropriétés. Le fait d'être organisé garantit la préservation et la sécurisation de ses espaces verts.

Que doit faire un acquéreur pour être au parfum des informations relatives à son bien et à la vie en copropriété ?

Ce qu'il faut retenir, c'est que les acquéreurs ont la possibilité de demander un cahier des charges, un règlement de copropriété et un état descriptif de division au promoteur. Dans ces documents, il est détaillé ce que c'est que les parties communes et

les parties privatives, les réseaux d'assainissement, le numéro de leur lot, les droits et les obligations et d'autres informations. Les documents peuvent aussi être délivrés à la suite d'une Assemblée générale, au cours de laquelle, les copropriétaires définissent eux-mêmes les charges qui les attendent. C'est pourquoi, quand l'Assemblée générale est convoquée, les copropriétaires se doivent d'être présents, pour savoir quels sont leurs droits et les obligations auxquelles ils auront à faire face dans les différentes cités.

Qui peut être Président d'un Conseil syndical ?

Pour être Président d'un Conseil syndical, il faut être à jour de ses cotisations. Le futur Président d'un Conseil syndical doit être quelqu'un de connu dans sa cité, il doit participer aux différentes rencontres. Il doit être de bonne moralité. En un mot, il doit être un modèle.

Que faire en cas d'abus de pouvoir d'un Président de Conseil syndical ?

Si un copropriétaire enfreint à une loi civile, la victime peut saisir le tribunal de première instance pour des dommages intérêts. Si c'est un abus qui tombe sous le coup du droit pénal, il peut faire la prison comme tout autre copropriétaire. Le fait qu'il soit Président ou membre d'un Conseil syndical ne veut pas dire qu'il bénéficie d'un mandat parlementaire qui le couvre d'une immunité parlementaire.

« Désormais, les parties communes seront immatriculées au nom du syndicat et non plus au nom du promoteur, pour éviter les changements de destination, les morcellements préjudiciables aux acquéreurs et aux habitants, la revente, etc. ». Pouvez-vous nous expliquer cet extrait ?

Les espaces sont immatriculés au nom du promoteur qui détient un Arrêté de Concession Définitive (ACD) groupé. Bientôt, une procédure



permettra à la CAPPI (Commission d'Agrément des Programmes et Promoteurs Immobiliers) de régler définitivement ce problème.

Que pouvons-nous retenir au terme de cette interview ?

La copropriété est un sujet très important. J'invite chacun et chacune à faire en sorte que leur cité soit bien entretenue. Si dans une cité, il n'y a pas

d'organisation, cela peut entraîner des conséquences telles que l'insalubrité qui peut à son tour engendrer des maladies, les maisons peuvent tomber en désuétude.

Awa TOURÉ

BON À SAVOIR



LISTE ACTUALISÉE DES LOTISSEMENTS OBJET DE SURSIS À DÉLIVRANCE D'ACTES ADMINISTRATIFS À LA DATE DU 16 JANVIER 2023

N°	LOTISSEMENTS	COMMUNES
01	ADOUKRO TRANCHE 1 / ADOUKRO TRANCHE 2	JACQUEVILLE
02	ADJIN II	BINGERVILLE
03	NIANGON ADJAME ZONE CHU	YOPOUGON
04	AKOUEDO EXTENSION SUD COMPLEMENTAIRE	COCODY
05	KPOUSSOUSSOU VILLE NOUVELLE	YAMOOUSSOUKRO
06	KOKRENOU EXTENSION SUD	YAMOOUSSOUKRO
07	M'BATTO BOUAKE	BINGERVILLE
08	AKANDJE DOUM	BINGERVILLE
09	ABOBO-BAOULE 4EME EXTENSION MODIFICATIF	ABOBO/ COCODY
10	BREGBO RESIDENTIEL	BINGERVILLE
11	DANHOKRO	BINGERVILLE
12	KOFFIKRO	BINGERVILLE
13	ANA CITE APEX	BINGERVILLE
14	GRAVIER ENGUERRAN	JACQUEVILLE

15	SONGON-AGBAN PAPO GARE	SONGON
16	SAFH-C BEL HORIZON	BINGERVILLE
17	ELOKA GLOIRE HORIZON	BINGERVILLE
18	CITE ATLANTIDE I	OGHLAWAPO ALEPE
19	YAKASSE N'ZIMAKRO 3EME TRANCHE	GRAND-BASSAM
20	YAKASSE N'ZIMAKRO 2EME TRANCHE	GRAND-BASSAM
21	YAKASSE N'ZIMAKRO IERE TRANCHE	GRAND-BASSAM
22	CITE ATLANTIDE II	OGHLAWAPO ALEPE
23	APPONIAN RESIDENTIEL	BINGERVILLE
24	AKOUAI AGBAN N'DOU POPOTTO	BINGERVILLE
25	SILICON BEACH	SONGON
26	MOTOBEE BEACH	OGHLAWAPO ALEPE
27	ANYAMA ADJAME 4EME EXTENSION COMPLEMENTAIRE III	ANYAMA
28	KOUMASSI NORD EST « Quartier HOUPHOUET BOIGNY I et II »	KOUMASSI



NOUS SOMMES
À VOTRE ÉCOUTE

AU



ET AU

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

Signalez

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



07 89 04 87 36

QUI FAIT QUOI?



Monsieur MESSOU Oi MESSOU Augustin

DIRECTEUR GÉNÉRAL DE LA CONSTRUCTION, DE LA MAINTENANCE ET DE L'ARCHITECTURE, MET EN ÉVIDENCE LES ACTEURS INTERVENANT DANS UN PROJET DE CONSTRUCTION ET SITUE LES RESPONSABILITÉS DE CHACUN D'EUX.



M. MESSOU Oi MESSOU Augustin, Directeur Général de la Construction, de la Maintenance et de l'Architecture

Quels sont les acteurs qui interviennent dans un projet de construction ?

Ce sont :

- le Maître d'Ouvrage,
- l'administration,
- l'Architecte (le Cabinet d'architecture),
- l'Ingénieur (le Bureau d'études),
- l'entreprise (le Constructeur),
- le Bureau de contrôle.

Quel est le rôle de chacun d'eux et leur part de responsabilité dans un projet de construction ?

Le rôle de chaque acteur

- Le Maître d'Ouvrage

Le maître d'ouvrage est une personne physique ou morale pour laquelle un projet est mis en œuvre.

Commanditaire du projet, c'est lui qui définit le cahier des charges et par conséquent les besoins, le budget, le calendrier prévisionnel ainsi que les objectifs à atteindre.

Le résultat attendu du projet est la réalisation d'un produit, appelé ouvrage.

Pour réaliser son projet, le maître d'ouvrage fait appel à un maître d'œuvre et peut par ailleurs se faire aider d'une maîtrise d'ouvrage déléguée pour le gérer au mieux.

Donneur d'ordre, il suit le projet durant toute sa réalisation, puisqu'il en est à la fois le pilote et le propriétaire. Le terme de « maître d'ouvrage » est surtout employé dans l'univers de la construction, même s'il a tendance à s'étendre à d'autres domaines.

- L'administration

L'Administration est chargée de la réception des demandes d'actes administratifs, de leur traitement, ainsi que de leur délivrance (Titres de propriété, Visas extraits topographiques, Certificat d'urbanisme, Permis de construire, Certificat de conformité,...)

Le titre de propriété est l'acte officiel qui permet de démontrer que l'on est propriétaire d'un bien. Le titre de propriété constate un droit de propriété. Il fait le lien entre une personne privée ou morale et la parcelle.

Aujourd'hui, le seul et unique titre de propriété qui est délivré est l'Arrêté de Concession Définitive (ACD).

L'administration est également chargée du contrôle administratif qui s'assure de la légalité du chantier à travers, notamment, la disposition d'un permis de construire et du panneau de chantier (copie du dossier de permis de construire



authentifié sur le chantier), ainsi qu'une exécution des travaux conformément aux prescriptions du permis de construire.

Aussi, s'assure-t-elle, de la présence sur le chantier des différents acteurs professionnels, en lien avec les exigences réglementaires, notamment, le bureau de contrôle.

- L'Architecte (le Cabinet d'architecture)

L'architecte est un artiste, un technicien qui conçoit un bâtiment. Répondant au besoin de son client, il traduit en plan une réflexion sur l'espace, la lumière, les volumes et les matériaux, puis conduit le chantier.

Professionnel de haut niveau, les architectes sont des conseillers fiables qui assument un rôle holistique, alliant diverses exigences et diverses disciplines en un processus créatif, et ce, tout en servant l'intérêt public et en tenant compte des questions de santé et de sécurité.

Il est le chef d'orchestre, à ce titre, il est chargé de la coordination des actions de toutes les parties prenantes dans la mise en œuvre du projet.

Cette gestion des interfaces métiers induit la notion d'auto-contrôle des entreprises.

- L'Ingénieur (le Bureau d'études)

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

Le bureau d'études tient compte naturellement, dans la conception desdits plans, des caractéristiques du sol consignés dans le rapport d'étude géotechnique.

- L'entreprise (le Constructeur)

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

L'entreprise prendra toutes les dispositions constructives pour assurer la sécurité des ouvriers et du voisinage du chantier de construction, en lien avec l'ingénieur-conseil ou le bureau de contrôle.

- Le Bureau de contrôle

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

En somme, le bureau de contrôle, imposé par la réglementation en vigueur doit s'assurer, à travers les laboratoires d'essais, de **la bonne qualité des matériaux de construction et veiller à la bonne mise en œuvre des travaux**.

La responsabilité des acteurs

Les maîtres d'ouvrage et les professionnels

- si le maître d'ouvrage ne fait pas recours aux professionnels qualifiés, sa responsabilité pleine et entière est engagée ;
- si le maître d'ouvrage s'attache les services de professionnels qualifiés, en cas d'incident ou de sinistre, l'enquête diligentée situera la responsabilité du professionnel mise en cause.



Les administrations (MCLU - Mairie - District)

Le laisser faire de l'administration en cas d'exécution et de poursuite de travaux de chantiers engage sa responsabilité (les administrations ont pour mission, entre autres, de veiller au respect de la réglementation en matière de construction).

Que fait le Ministère pour s'assurer du respect des normes de construction par ces acteurs ?

- La poursuite et l'accentuation de la communication dans le cadre de la sensibilisation de la population ;
- le renforcement de la Brigade de contrôle des constructions, à travers la mise en œuvre opérationnelle de la plateforme collaborative de contrôle (mutualisation des forces des Mairies, du District et des Ministères chargés de la construction et de l'assainissement) ;
- la mise en place d'un mécanisme pour accélérer l'approbation des lotissements ;
- la poursuite, l'accélération et l'achèvement de la digitalisation de la chaîne foncière, à l'effet non seulement, de comprimer davantage le délai de délivrance de l'ACD, mais également lui apporter plus de sécurité (MCLU - Ministère du Budget) ;

- la mise en œuvre de la réforme liée au certificat de conformité (conditionner le raccordement aux circuits de distribution de l'eau et de l'électricité à la délivrance préalable du certificat de conformité) ;
- les sanctions à l'endroit des maîtres d'ouvrage et des professionnels impliqués dans les constructions illégales (amendes administratives, arrêt des travaux, démolitions partielles ou totales et peines privatives de liberté) ;
- les sanctions à l'endroit des agents chargés du contrôle administratif qui ne travaillent pas avec responsabilité et professionnalisme (MCLU-Mairie - District) ;
- la mise en œuvre du projet de certification des matériaux de construction à l'effet d'empêcher la vente sur le marché, des matériaux de construction de mauvaise qualité ;
- l'acquisition d'engins de démolition pour accroître nos moyens de dissuasion.

Quels sont les obstacles auxquels vous êtes confrontés au quotidien dans vos opérations de contrôle ?

- Le non-respect du protocole de bonne conduite en matière de construction ;
- la méconnaissance de la réglementation en vigueur en matière de construction par certains maîtres d'ouvrage ;
- le non recours au permis de construire ;
- le non recours aux professionnels qualifiés en la matière (architectes, ingénieurs-conseils, entreprises qualifiées, ...) ;
- l'incivisme de la population ;
- l'incivisme des acteurs publics et privés intervenant dans le processus de construction ;
- l'insuffisance des moyens humains, matériels et financiers dans le cadre du contrôle administratif.

Awa TOURÉ

Coll. Ahou KOUAMÉ



Chiffre en lumière

30 000

**Nombre de
DOSSIERS D'ACD
numérisés
au 31 août 2022**



NOUS SOMMES
À VOTRE ÉCOUTE

1378
Centre d'écoute

ET AU

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

Signalez

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

07 89 04 87 36





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

PERMIS DE CONSTRUIRE

ARTICLE 11

Le permis de construire est délivré sur une zone aménagée ou approuvée. Toutefois, il peut être délivré sur les parcelles situées en dehors des plans de lotissement approuvés et affectés à des grands projets. Il est délivré pour une période d'une (01) année par le Ministre chargé de l'urbanisme qui peut déléguer son pouvoir dans les conditions prévues par décret pris en Conseil des Ministres.

ARTICLE 12

Le permis de construire est exigé pour :

- la construction de tout bâtiment ;
- toute extension d'un bâtiment ;
- les travaux exécutés sur les constructions existantes, lorsqu'ils ont pour effet d'en changer la destination, d'en modifier la structure, l'aspect extérieur, le volume ou la distribution intérieure ;
- les reprises de gros-œuvres ;
- les clôtures ;
- tout ouvrage ayant un impact sur le paysage urbain.

ARTICLE 13

L'obligation d'obtention préalable du permis de construire s'impose à toute personne physique ou morale.

ARTICLE 14

Les constructions doivent être conformes aux règles et aux normes environnementales d'urbanisme, d'architecture, de construction, d'assainissement et de drainage admises en République de Côte d'Ivoire.

ARTICLE 15

Les infractions aux règles de construction et d'urbanisme sont constatées par les agents assermentés qui prêtent serment devant le Tribunal de Première Instance selon la formule d'assermentation suivante : « je jure d'accomplir ma mission en toute conscience et honneur avec exactitude et probité. »

ARTICLE 16

Les dossiers de demande de permis de construire sont instruits par le Guichet Unique du Permis de Construire suivant une procédure déterminée par décret sur proposition du Ministre chargé de la construction.

ARTICLE 17

Sont exemptés du permis de construire :

- les logements individuels et familiaux conformes à des plans-types préalablement approuvés par le Ministre chargé de la construction et de l'urbanisme ;
- les travaux de ravalement ;
- l'installation des dispositifs publicitaires ;
- les constructions et travaux couverts par le secret de la défense nationale.

ARTICLE 18

Tout projet de construction doit être dressé par un architecte agréé selon les modalités définies par décret pris en Conseil des Ministres sur proposition du Ministre chargé de l'Urbanisme.

**ARTICLE 19**

Le permis de construire n'est accordé que si les constructions projetées respectent les plans d'urbanisme et d'alignement, les règlements d'urbanisme, les servitudes d'hygiène et de salubrité, de sécurité publique, de caractère architectural, de conservation des sites et, d'une manière générale, les prescriptions imposées par la présente loi et les règlements.

ARTICLE 20

Il peut être sursis à statuer sur une demande de permis de construire pendant une période de deux (02) années au maximum lorsque la construction projetée est incompatible avec des projets d'urbanisme non encore approuvés. Passé ce délai, la demande est considérée comme approuvée s'il n'en a été donné aucune suite.

ARTICLE 21

L'annulation du permis de construire est soumise aux règles du recours pour excès de pouvoir.

ARTICLE 22

Les constructions et travaux exemptés du permis de construire doivent faire l'objet d'une déclaration préalable par le maître d'ouvrage auprès de la mairie ou de la sous-préfecture, sauf pour les ouvrages couverts par le secret de la défense nationale. L'exemption ne dispense pas le maître d'ouvrage du respect des règles d'urbanisme, de construction, de sécurité et d'hygiène.

ARTICLE 23

Le permis de construire est périmé :

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

ARTICLE 24

Les règles relatives au permis de construire, les modalités de contrôle, de suivi, de réception des travaux et le certificat de conformité sont précisées par décret pris en Conseil des Ministres sur proposition du Ministre chargé de la construction et de l'Urbanisme.

ARTICLE 25

En l'absence de toute saisine du tribunal, les constructions édifiées sans permis de construire ou en violation de ses prescriptions peuvent faire l'objet de démolition, à la charge du maître d'ouvrage, par le Ministère en charge de la construction et de l'urbanisme ou par la structure désignée à cet effet, après notification par l'Administration d'une mise en demeure de démolition.

ARTICLE 26

L'Administration peut procéder de plein droit à la démolition, à la charge du maître d'ouvrage, de toute construction qui s'est poursuivie après notification d'une mise en demeure d'arrêt des travaux ou de démolition ou en violation des prescriptions de mise en conformité.

ARTICLE 27

La responsabilité administrative de l'Etat est engagée en cas de démolition sans motif légitime.

ARTICLE 28

Dans tous les cas où l'Administration a pris en charge les frais de la démolition dans les cas prévus aux articles Article 25 et Article 26 ci-dessus et lorsque le redevable ne s'est pas acquitté des amendes administratives prévues aux articles Article 523 et Article 524 ci-dessous, le Ministère en charge de la construction et de l'urbanisme peut saisir le juge des référés pour obtenir sa condamnation, par décision exécutoire à s'acquitter desdits montants, sous astreinte comminatoire.



RÔLE DU SERVICE DE CONTRÔLE ET DE LA PRODUCTION DES ACTES

M. KONE Lassinan, Chef du service de Contrôle et de la production des actes



M. KONE Lassinan, Chef du service de Contrôle et de la production des actes

Quel rôle jouez-vous en tant que service de Contrôle de la Production des Actes ?

Le Service du Contrôle et de la Production des Actes a été créé suite au décret 2019-1009 du 04 Décembre 2019 portant Organisation du Ministère de la Construction, du Logement et de l'Urbanisme. Sa création est née de la volonté du Ministre Bruno Nabane KONE de donner de la crédibilité aux actes liés au foncier urbain.

La mission première est de vérifier la régularité de tout projet d'acte lié au foncier devant être soumis à la signature de Monsieur le Ministre. La deuxième mission est de produire sur un support sécurisé, les actes signés par Monsieur le Ministre. La troisième mission est de numéroter, dater et archiver aussi bien physiquement que numériquement les actes signés par Monsieur le Ministre. Enfin, la dernière mission est de doter les services territoriaux et le GUPC en papiers sécurisés.

Comment se fait la vérification ?

La vérification porte sur la forme et le fond du dossier. Il s'agit :

Sur la forme : de s'assurer que le dossier comporte toutes les pièces selon le type, que les pièces citées sur le projet sont versées au dossier, que le projet ne comporte pas d'erreurs matériels, que les dispositions pertinentes sont citées sur le projet, que la mise en page est correcte, que le dossier a suivi toutes les étapes de son instruction par la présence des paraphes, que la légistique a été respectée.

Sur le fond : de s'assurer que le lot sur lequel porte la demande est issu d'un lotissement approuvé, que la lettre d'attribution ou l'Arrêté de Concession Provisoire en soutien à la demande d'ACD est authentique. Au cas où le lotissement n'est pas approuvé, que les avis DTC, assainissement, DU ainsi que l'enquête publique sont versés au dossier et favorables. Il s'agit aussi de nous assurer que le lotissement ou le lot n'est pas frappé de sursis, que les informations contenues dans le projet sont conformes à celles des éléments graphiques.

Quels sont les actes que vous traitez ?

Nous traitons environ une trentaine d'actes. Il s'agit :

- des actes de propriété : ACD, affectation, mise en réserve, arrêté d'affectation, lettre d'attribution avec promesse de bail, ACP avec promesse de bail.



- des actes d'urbanisme : arrêté d'approbation, déclassement, dérogation, ouverture d'enquête, aménageur foncier, etc.
- des actes de construction : le permis de construire, etc.
- des actes du logement : les agréments promoteurs et programmes immobiliers, agent immobilier, etc.
- des actes juridiques : les annulations, déclarations d'inexistence etc...

Que faites-vous lorsque vous constatez une irrégularité pendant les vérifications ?

Lorsque nous constatons une irrégularité sur un dossier, nous retournons ledit dossier au service d'origine en motivant le motif du rejet, les observations ou les pièces complémentaires nécessaires.

A titre d'indication, en 2021, nous avons vérifié 17180 dossiers qui ont abouti à 12 717 actes signés par Monsieur le Ministre. Soit un taux de rejet de 25,99%.

Comment vous vous assurez que les actes contrôlés sont fiables et ne souffrent d'aucune présomption de falsification ?

Je crois que c'est bien cette question qui a guidé Monsieur le Ministre à mettre en place ce service.

Nos équipes sont rompues à la vérification. Nos équipes sont formatées pour ce genre de travail. Ensuite, le support sur lequel Monsieur le Ministre signe est difficilement falsifiable. Ce papier comporte près d'une vingtaine d'éléments de sécurité invisible à l'œil nu.

Vos activités de contrôle sont-elles manuelles ou numériques? Qu'attendez-vous du processus de dématérialisation en cours ?

Les deux à la fois, manuellement et numériquement. Manuellement, parce que nous avons hérité de chronos archivant les actes de 2001 et 2010, non numérisés, dont la consultation se fait manuellement. Ces chronos sont en cours de numérisation.

Nous attendons beaucoup de cette réforme en cours au SIGFU. Ces nouvelles procédures vont réduire sensiblement non seulement les délais de traitement, mais surtout réduire les erreurs matérielles observées. Ce qui permettra au service de produire plus et en quantité.

Qu'est-ce qu'on peut retenir au terme de cet entretien ?

Nous pouvons retenir que la mise en place de ce service par Monsieur le Ministre vise à produire en quantité des actes sécurisés. Notre objectif est d'aider Monsieur le Ministre à réussir sa mission à la tête de ce département.

La rédaction

La Loi dit ...



CODE DE LA CONSTRUCTION ET DE L'HABITAT

CONCLUSION DU CONTRAT DE BAIL À USAGE D'HABITATION ET FIXATION DU LOYER

Article 415 et 416

Le propriétaire ne peut pas exiger plus de **02 mois d'avance** ni plus de **02 mois de caution** au locataire.

*Si le bailleur ne respecte pas cette mesure, il devra payer une amende qui sera le triple (x3) des sommes perçues en plus des deux (02) mois d'avance et de caution.

Article 423

Le loyer peut être révisé à la hausse ou à la baisse, tous les trois ans. Les litiges relatifs à la révision du loyer peuvent être portés devant la juridiction compétente, conformément aux dispositions de la présente loi.

Article 424

La partie qui sollicite une augmentation ou une réduction du loyer doit préalablement notifier son intention à l'autre partie par tout moyen, au moins trois mois avant la date d'effet de ladite augmentation et après la troisième année de la conclusion du contrat de bail ou de la précédente augmentation, sous peine de nullité de la clause contractuelle consacrant ladite augmentation.



AMÉLIORATION DU CADRE DE VIE DES POPULATIONS

Le PAQRA, (Projet d'Amélioration des Quartiers Restructurés d'Abidjan) une solution parmi tant d'autres

M. Alphonse N'guessan, Directeur de l'Adressage, de la Gestion et de la Restructuration Urbaine

Avec une population estimée à plus de 24 millions d'habitants en 2014, la Côte d'Ivoire est l'un des pays de la sous-région ouest africaine où, plus de la moitié de la population vit dans les villes. Abidjan, sa capitale économique, compte plus de quatre millions d'habitants en 2014, avec un taux de croissance moyenne annuelle de 4%, et concentre 20% de la population totale du pays.

Ce que révèle une étude de la DCGTX (actuel BNETD)

Selon une étude réalisée en 1992 par la DCGTX (actuel BNETD) dans le cadre de la revue du secteur urbain (RSU), il ressort que la ville d'Abidjan comptait 72 quartiers d'habitat précaire abritant plus de 20% de la population totale de l'agglomération.

Celle-ci révèle également que 5% des surfaces urbanisées sont constituées par l'habitat précaire. La situation de crise qu'a connu le pays au cours de la dernière décennie, assortie des nombreuses populations déplacées, a davantage amplifié le phénomène de prolifération des quartiers précaires.

En effet, en 2014, une étude conduite par le PNUD, montre que le nombre de quartiers précaires sur Abidjan est passé à 135 quartiers et renferme plus d'un million d'habitants (soit 1 habitant sur 5 d'Abidjan), établis sur une superficie cumulée de plus de 5000 hectares.

Des pistes de solutions

Dans la recherche permanente de solutions pour les quartiers précaires, le Gouvernement a privilégié contre ce phénomène, les mesures qui



M. Alphonse N'guessan, Directeur de l'Adressage, de la Gestion et de la Restructuration Urbaine

favorisent l'intégration de ces zones dans le tissu urbain et non les exclure.

C'est le lieu de rappeler que pour marquer la volonté du Gouvernement à améliorer les conditions de vie de nos populations, depuis 2017, le Ministère de la Construction, du Logement et de l'Urbanisme a créé une Direction centrale dédiée aux questions d'adressage et de restructuration des quartiers précaires. A ce titre, le Gouvernement avec l'appui de l'Agence Française de Développement (AFD), a initié le Projet d'Amélioration des Quartiers Restructurés d'Abidjan (PAQRA).

Il s'agit à travers ce projet, d'évaluer près de 33 milliards de Francs CFA, d'améliorer le cadre de vie des populations de 5 quartiers d'Abidjan. Les quartiers concernés par ce projet sont :



- le quartier PK 18 Agouéto, pour la commune de Abobo ;
- le quartier Gesco pour la commune de Yopougon ;
- les quartiers Akromiablà, Divo et Grand Campement pour la commune de Koumassi.

L'objet visé à travers ces investissements est de relever le niveau des services urbains de base, en matière de voirie, d'assainissement, d'électricité, d'adduction d'eau potable et de services sociaux éducatifs et sanitaires.

Les retombées du projet

C'est à terme, environ 300000 habitants regroupés au sein de près 100000 ménages qui verront leur cadre de vie assaini. Il s'agit spécifiquement de :

- bitumer 28.705 ml de voies tertiaires avec les VRD qui accompagnent (eau potable, éclairage public, électricité et assainissement dans les quartiers);
- aménager 1.930 ml de canal de drainage des eaux de pluie ;
- construire 54 salles d'écoles primaires et maternelles ;



M. Alphonse N'guéssan, Directeur de l'Adressage, de la Gestion et de la Restructuration Urbaine

- aménager 02 centres de transfert des ordures ménagères équipés en caissons ;
- aménager 04 aires de jeux pour les quartiers.

Autres mesures, nous pouvons citer la mise en œuvre d'un important programme de construction de plus de 300000 logements sociaux destinés aux populations les plus vulnérables. A ce jour, c'est déjà plus de 20000 logements qui sont livrés. Également, dans son programme d'aménagement de plateformes pour les populations défavorisées, une vingtaine d'hectares ont été aménagés et distribués.

Les perspectives

En termes de perspectives, avec l'appui de la Banque Mondiale, une étude est actuellement en cours pour faire un profilage des quartiers d'Abidjan. Par ailleurs, le Ministère conduit une réflexion pour une politique nationale de restructuration des quartiers précaires. Il s'agit à travers cette politique de :

- procéder à la résorption planifiée des quartiers précaires, à l'aide de mécanisme de financement adapté ;
- proposer une procédure de transfert de la propriété adapté aux populations des quartiers précaires.





QUEL TYPE DE TERRAIN POUR LA CONSTRUCTION D'UNE BÂTISSE ?

Monsieur Sylvain Gbongué Tia, Directeur du Logement et de l'Aménagement Foncier, Ingénieur des Travaux Publics, donne des astuces pour un choix judicieux



Monsieur Sylvain Gbongué Tia, Directeur du Logement et de l'Aménagement Foncier, Ingénieur des Travaux Publics

A priori, tous les terrains sont constructibles sauf ceux frappés de servitude. Dans ce cas ils sont dits "non aedificandi". Cette catégorie de terrain est donc définie par voie réglementaire et leur statut peut évoluer avec le temps.

Ainsi, pour le choix d'un terrain constructible, il faut toujours recourir aux lotissements approuvés. Les lots issus de ces lotissements font l'objet de tous les contrôles réglementaires, déduction faite de toutes les zones de servitude, donc "non aedificandi".

Quant à la capacité d'un terrain donné à recevoir un ouvrage spécifique, seules des études techniques appropriées permettent d'en conclure. Ces études peuvent préconiser des améliorations à apporter ou des techniques spécifiques à mettre en œuvre.

En termes d'aménagement, la Direction du Logement et de l'Aménagement Foncier est chargée (entre autres) :

- d'assurer la mobilisation foncière pour la production des logements ;
- de promouvoir l'aménagement foncier destiné aux opérations d'habitat et de logement, y compris les opérations de viabilisation de terrains nus destinés à l'habitat et aux Lotissements à Equipements Modérés (LEM) ;
- de procéder à l'aménagement et à l'équipement des terrains destinés à l'habitat et à la production des logements ;
- d'initier les réformes des textes sur l'aménagement foncier, en liaison avec les services et départements ministériels intéressés ;
- de promouvoir l'aménagement foncier avec les professionnels agréés.

 **BON À SAVOIR**


MINISTÈRE DE LA CONSTRUCTION
DU LOGEMENT ET DE L'ÉQUIPEMENT

| LES ENJEUX DU TITREMENT MASSIF

2/4 L'immatriculation des parcelles

1 parcelle = 1 identifiant unique
dès l'approbation du lotissement.

#UneCôteIvoireSolidaire

 1378
05 46 95 44 44
01 40 22 78 78
07 07 56 45 45

www.construction.gouv.ci


@ministereCLU

LEXIQUE



NANTISSEMENT

La garantie en nature que le débiteur remet à un créancier.

PAVILLON TEMOIN

Une unité d'habitation construite dans le but de simuler l'aménagement final d'une maison ou d'un appartement, généralement lors de programmes de construction de lotissements ou d'immeubles d'habitation.

PERMIS DE CONSTRUIRE

Le document demandé par le maître d'ouvrage ou le maître d'œuvre, et délivré par l'autorité administrative compétente, autorisant la réalisation de l'ouvrage concerné.

PERMIS DE DEMOLIR

Le document délivré par la même autorité administrative autorisant la démolition de tout ou partie d'un ouvrage.

PERMIS DE MODIFIER

Le document délivré par la même autorité administrative autorisant la transformation des parties d'un ouvrage.

PROMOTEUR IMMOBILIER

La personne morale qui réalise des opérations d'aménagement et de construction de bâtiments, notamment de logements au profit d'accédant à la propriété foncière et / ou immobilière.

RESTAURATION IMMOBILIERE

L'opération d'aménagement qui consiste à sauvegarder et à mettre en valeur des immeubles et monuments défectueux.

RESEAUX DE DRAINAGE

Les réseaux formés par l'ensemble des cours d'eau (ruisseaux, rivière, éventuellement fleuve) des lacs et de leurs connexions d'un bassin hydrographique donné.

RISQUE A LA CONSTRUCTION ET A L'USAGE

Le risque à la construction et à l'usage est défini comme la probabilité ou la possibilité de survenue d'un événement indésirable ou d'un aléa du fait d'un facteur ou de la combinaison de plusieurs facteurs (facteurs de risques) relatifs à la construction et à l'usage du bâtiment. Le risque est caractérisé par son occurrence et sa criticité.

SOUS-LOCATION

Le contrat par lequel une personne appelée sous-locataire, convient avec le locataire, après autorisation du bailleur, de prendre en bail tout ou partie d'un immeuble ou local à usage d'habitation.

SYNDIC

Le syndic est une personne physique ou morale chargée de la gestion de la copropriété.

TRAVAUX DE RAVALEMENT

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

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

Votre **CONTRAT DE BAIL SÉCURISÉ** à usage d'Habitation **est disponible !**

5000 FCFA l'unité

POINTS DE VENTE AGRÉÉS

BAIL À USAGE D'HABITATION

Bailleur : _____

Locataire : _____

1378

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

WWW.CONSTRUCTION.GOUV.CI

La loi fondamentale ivoirienne en son article 38, alinéa 1 dispose :
« **L'ÉTAT FAVORISE L'ACCÈS DES CITOYENS AU LOGEMENT, DANS
DES CONDITIONS PRÉVUES PAR LA LOI. »**



Monsieur KESSIE ADIBO Ambroise, PDG de l'Entreprise EGCCI Côte d'Ivoire

Le droit au logement, en plus d'avoir un caractère constitutionnel, représente un point important du Programme de gouvernement du Président Alassane Ouattara.

La preuve, face à l'insuffisance ou à la rareté des habitations à loyer modéré dans le pays, constatée, par l'actuel Chef de l'Etat, après l'ère du boom des maisons **SICOGI, SOGEFIA, SOPI**, groupement Foncier, sous le régime du Fondateur de la Côte d'Ivoire moderne, Feu Félix Houphouët-Boigny, il était urgent et nécessaire pour le Président Ouattara de lancer l'opération de construction des logements sociaux.

Plusieurs entreprises, au départ, ont souscrit à ce vaste chantier social. Cependant jusqu'à ce jour, peu sont restés fidèles à leur choix. L'Entreprise Générale de Construction en Côte d'Ivoire (EGCCI) en fait partie.

Créée en 2006 et dirigée par Mr KESSIE ADIBO Ambroise, EGCCI doit sa solidité à 5 piliers fondamentaux :

- Une entreprise spécialisée dans le secteur de la construction des bâtiments neufs et la réhabilitation de vieille bâtisses, l'électrification et les VRD.
- Une capacité financière bien établie pour l'exécution des chantiers à elle confiée.
- Des partenaires prêts, disposant de capitaux nécessaires pour la réalisation des nombreux projets de construction.
- Une expérience, prouvée, sans équivoque. Plusieurs réalisations à mettre à l'actif d'EGCCI : le siège du conseil régional de Daloa, plusieurs bâtiments administratifs construits ou réhabilités à Adzopé, Abidjan, Gagnoa, Divo.

Les enseignants du ministère de l'éducation nationale et agents du M.S.P, résidant à Gagnoa ont bénéficié de 50 logements sociaux de l'EGCCI.

1000 autres sont au point d'achèvement dans la commune de Songon, District d'Abidjan.

- La capacité de production de logements sociaux va passer à 1000 par an à l'avenir.
- Un tel atout constitue un pas majeur dans l'atteinte des objectifs liés à l'opération de construction de logement sociaux en Côte d'Ivoire.
- Une grande satisfaction pour le gouvernement et surtout en ouf de soulagement pour les souscripteurs au présidentiel de logements sociaux.

Justin Achi

Georges,
sors rapide-
ment...
Je viens
d'apprendre
une
nouvelle.

To
To
C

Eh, Bado,
s'il te plaît
laisse moi
tranquille

Je pense à
mes
problèmes
d'eau.

Je suis
sérieux,
C'est une
bonne
nouvelle.

Qu'est-
ce que
tu veux
encore,
Bado.

Je viens
d'écouter
une
émission
à la radio
...

Le gouver-
nement va
améliorer
les quartiers
précaires.

C'est à
cause de ça
que tu m'as
dit de
sortir,
Bado ?

Ce n'est pas tout Georges;
Le gouvernement dit que
c'est un projet qui va nous
permettre
d'avoir beaucoup
de choses: voirie,
assainissement,
électricité, eau potable...

Hum, Bado;
t'es sûr que
tu as bien
entendu ?

Oui, Georges; Je t'assure que j'ai
bien entendu. Le directeur
qui parlait au nom du ministère
de la construction, il a dit : << res-
tructurisation des quartiers pré-
caires...Pk18...>>

Ah là, c'est que
ça devient intéressant.
Je savais qu'on pouvait compter
sur le gouvernement.

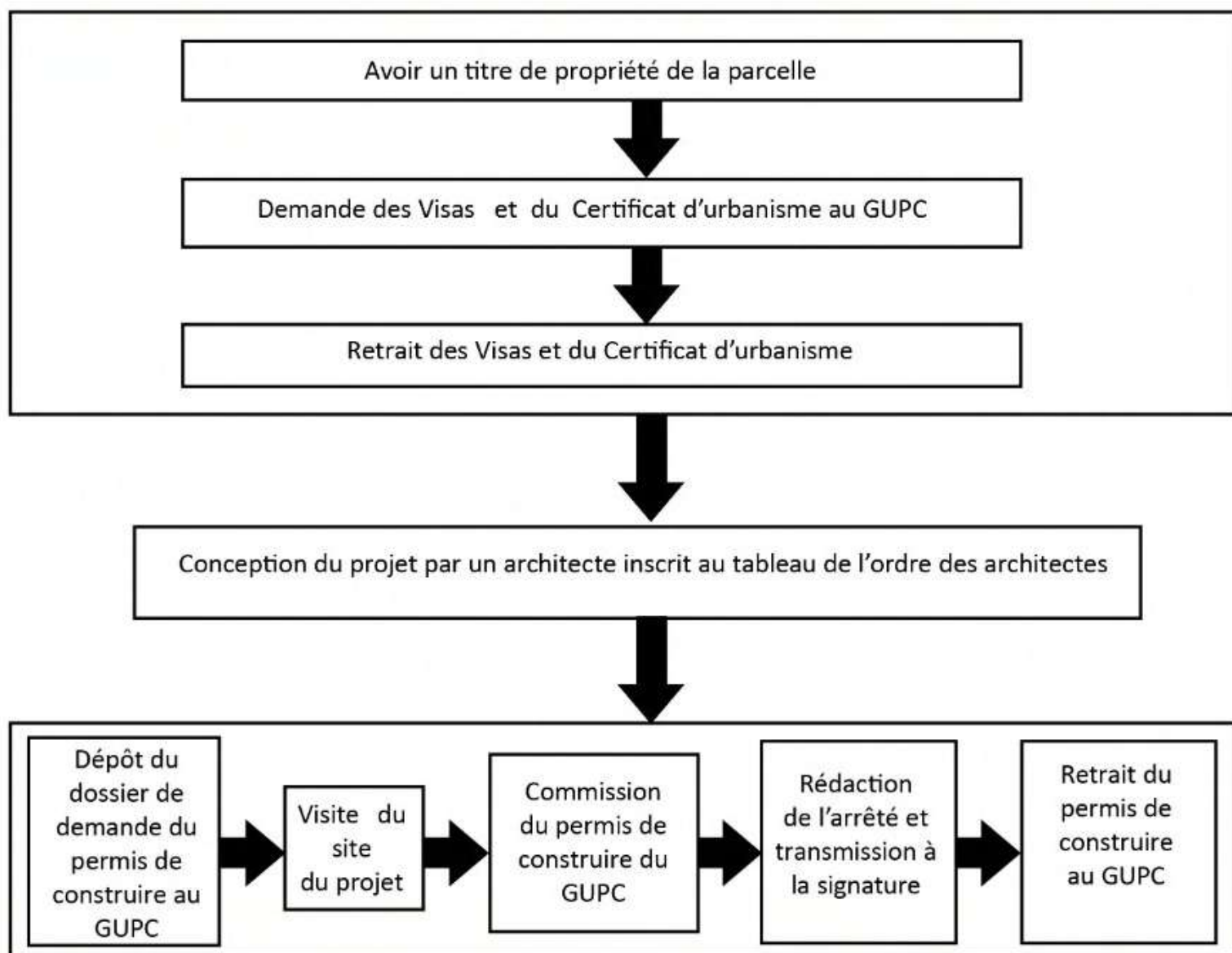
Explique-moi
tout.

Le monsieur à même parlé de
bitume, canal de drainage
des eaux de pluies, de construc-
tion, de logements sociaux et ...

Bado, attends, ne gaspille pas
ta salive... Attends-moi,
je vais
me chausser et puis on va partir
au ministère là-bas. Eh gouver-
nement merci oh!

BON À SAVOIR

SCHEMA FONCTIONNEL DU CIRCUIT D'OBTENTION DU PERMIS DE CONSTRUIRE



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

NOUS SOMMES
À VOTRE ÉCOUTE

AU



ET AU

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