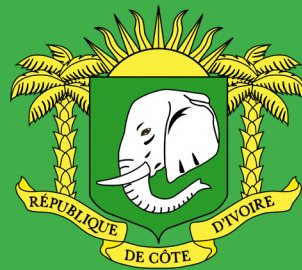


GRATUIT BÂTIR

MINISTÈRE DE LA CONSTRUCTION DU LOGEMENT ET DE L'URBANISME



N°008-MAGAZINE TRIMESTRIEL / JANVIER-FEVRIER-MARS 2024



SÉCURISATION DU FONCIER:

LA SIGNATURE ÉLECTRONIQUE, LA RÉVOLUTION

SOMMAIRE

03

ÉDITORIAL

04

INTERVIEW

12

RENCONTRE AVEC

15

ZOOM SUR

20

LUCARNE

29

MICRO TROTTOIR

31

JURIST ACT

32

CHANTIER

34

LEXIQUE

35

QUI FAIT QUOI?

39

BD



Directeur de publication :

Bruno Nabagné KONÉ,

Ministre de la Construction, du
Logement et de l'Urbanisme (MCLU)

**Coordinateur en chef, Responsable
éditorial :**

GBA Tean (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 : Aristide Yao

Conception, Réalisation ,

Production et Impression :

P&M CONSULTING

Tirage : 3 000 exemplaires

Quelques lieux de distribution :

Présidence, Primature,

Ministères, Ambassades, Mairies,

Conseils régionaux, nos partenaires.

EDITO



Par GBA Tean
Directeur de Cabinet

La transformation digitale pour un foncier sécurisé

Au Ministère de la Construction, du Logement et de l'Urbanisme (MCLU), une ère nouvelle est amorcée. La paperasserie cède la place à la fluidité numérique. Dans cette transition audacieuse, la signature électronique des actes administratifs se dresse comme le phare guidant cette modernisation.

Sous l'égide du Ministre Koné Bruno, le MCLU s'engage résolument sur la voie de l'efficacité et de la transparence. La digitalisation des processus administratifs n'est pas une simple évolution, c'est une révolution. Avec la mise en place de SIGNE, la signature électronique devient la pierre angulaire de notre démarche, simplifiant et sécurisant chaque étape de la gestion foncière.

Finis les interminables délais d'attente, les montagnes de paperasse à parcourir. Désormais, les citoyens peuvent obtenir leurs actes administratifs en un clic. Cette avancée n'est pas seulement une question de rapidité, mais surtout de confiance. Confiance dans notre capacité à offrir un service public de qualité, accessible à tous. Le nombre de signatures d'actes pourraient passer du simple au double, voire au triple. Mais au-delà des statistiques, c'est la vie des citoyens qui sera impactée. Moins de bureaucratie, moins de tensions, plus de sécurité juridique.

Les défis restent nombreux, bien sûr. La transition vers le numérique ne se fait pas sans heurts. Chaque obstacle est cependant une opportunité d'innover, de repenser nos pratiques, de mieux servir nos concitoyens.

Ce 8ème numéro de votre magazine "Bâtir" inclut une belle interview du Ministre Koné Bruno, dans laquelle il expose en détail les réformes en cours et les perspectives d'avenir pour son ministère. Vous trouverez également un document présentant tous les acteurs impliqués dans la chaîne de délivrance du permis de construire, ainsi qu'un focus sur la direction régionale de la construction de Dabou, illustrant ainsi la diversité et l'engagement des acteurs de notre secteur.

Par ailleurs, nous sommes heureux de vous annoncer la mise en place des "Matinales du Bâtir", une tribune d'échanges qui se tiendra tous les trimestres à la sortie du magazine. Cette initiative permettra aux acteurs du secteur de se rencontrer, d'échanger et de débattre des sujets qui façonnent notre environnement urbain.

Nous sommes convaincus que ces initiatives contribueront à renforcer la confiance entre le MCLU et ses usagers, tout en favorisant le développement harmonieux de nos villes et de nos territoires. Nous vous invitons à découvrir ces sujets passionnants et à nous rejoindre dans cette dynamique de changement et d'innovation.

Bonne lecture à tous !

Ministre Bruno Koné: « Ces réformes concourent toutes, à simplifier les procédures, à réduire les délais... »



(Ph : Serecom)

Le Ministre de la Construction, du Logement et de l'Urbanisme, Bruno Koné, dans une interview accordée au quotidien Fraternité Matin, témoigne de son engagement pour améliorer la qualité de vie des Ivoiriens à travers des réformes urbaines novatrices et inclusives. Parmi celles-ci, la mise en place de la signature électronique et le projet emblématique de la Tour F se distinguent.

Vous êtes ministre en charge de la Construction, du Logement et de l'Urbanisme depuis 2018. Des indiscretions rapportent que lorsque le Premier ministre, feu Amadou Gon Coulibaly, vous a confié ce poste, il vous aurait dit, entre autres, que ce n'est pas un ministère facile et que c'est un ministère duquel on ne sort pas, comme on le dit dans le jargon ivoirien, avec un bon nom. Six années après, est-ce que vous confirmez ces dires ?

Le Premier Ministre, feu Amadou Gon Coulibaly, m'a effectivement dit ceci : « Ce ministère, personne n'en est sorti avec un bon nom. Mais on compte sur toi ». En me disant cela, je pense que c'était pour lui une manière de me mettre en mission. Car, avec

le temps, j'ai fini par comprendre la profondeur de ces mots. Et chaque fois que je me trouve face à des difficultés ou que mon équipe et moi sommes injustement attaqués, je me remémore ces phrases. Que son âme repose en paix !

Ça s'apparente donc à une parole d'orientation ?

Bien sûr ! je la considère comme telle. Mais les difficultés rencontrées n'enlèvent absolument rien à ma détermination et à mon ambition de réussir cette mission. C'est une mission difficile certes, mais comme le disait Nelson Mandela, « Ce qui est impossible à faire, l'est jusqu'à

ce que quelqu'un le fasse ». A notre niveau, nous faisons en sorte que ce qui semblait impossible avant nous, devienne possible.

Selon les statistiques en notre possession, 70 % des litiges devant l'ex-Chambre administrative devenue Conseil d'État, concernent le foncier urbain. Qu'est-ce qui explique cela ?

Les raisons sont nombreuses et simples : le foncier, ce sont des biens, ce sont des valeurs qui s'accroissent en général avec le temps. C'est du patrimoine dans certains cas. C'est ce qu'on reçoit de ses parents, et aussi ce qu'on lègue à ses enfants. Le foncier, à Abidjan et dans quelques

viles de l'intérieur, dont San-Pédro, Yamoussoukro, Bouaké...est sous forte pression en raison de la démographie mais également de la bonne santé économique de notre pays. On se retrouve donc de plus en plus avec plusieurs prétendants pour une même parcelle avec de plus en plus d'héritiers pour une parcelle qui n'a pas augmenté en taille. En effet, et malheureusement, le foncier n'est pas comme certains biens qu'on peut reproduire en fonction de la demande. Une parcelle ne peut se démultiplier ou être divisée à l'infini, d'où la hargne que chacun met à protéger son bien. À cela, il faut ajouter la situation particulière de notre pays, où la gestion du foncier a été « manuelle » pendant de nombreuses décennies, où les règles de gestion du foncier ont régulièrement varié au fil du temps et ne sont pas comprises de la même façon par tous, la présence de nombreux "affairistes", les complexités liées aux problèmes de chefferie, de délimitation des territoires villageois, etc. Tout cela, et la liste n'est pas exhaustive, explique les nombreuses difficultés, que ce secteur connaît, mais notre mission est de mettre fin à l'anarchie qui a prévalu jusqu'à maintenant.

Que dire de cette perception selon laquelle, le foncier demeure un nid perpétuel de litiges ?

Le foncier est un secteur complexe. Il est régi par des lois dont la compréhension n'est pas toujours accessible à tous, je le concède. Ainsi, une large partie de notre population ignore les textes et les fondamentaux relatifs au foncier, cela malgré les campagnes d'information et de formation que nous menons régulièrement.

Il est bon de souligner que les litiges que nous traitons sont de plus en plus anciens. Dans leur majorité, il s'agit de litiges qui remontent à plus de cinq à dix ans. Nous avons véritablement

commencé à mettre de l'ordre dans le secteur depuis quelques années et je peux confirmer que les choses sont faites aujourd'hui avec beaucoup plus de rigueur.

Il peut y avoir autant de litiges que certains le voudraient, devant les juridictions. C'est leurs droits. Nous, Ministère de la Construction, n'avons ni la capacité ni le pouvoir d'empêcher qu'un litige soit porté devant les juridictions ou devant le Conseil d'Etat par des tiers. Notre ambition est plutôt de faire en sorte que les jugements de ces juridictions soient conformes à nos décisions administratives. C'est cela l'indicateur de la bonne qualité de notre travail. La qualité des réformes que nous faisons fera baisser le nombre de litiges et ramènera progressivement la confiance dans les documents délivrés.

Justement : parlons de litiges et de décisions judiciaires. Quatre de vos collaborateurs sont cités dans une affaire dite tantôt de détournement de 100 milliards de FCFA, ou de complicité avec des opérateurs véreux au détriment d'une communauté villageoise. En tant que premier responsable de ce Département, quel est votre commentaire sur la question ?

Sur le principe, il importe de mentionner que je ne peux malheureusement pas entrer dans les détails d'une procédure qui est encore en instruction devant certaines juridictions. Dans le même temps, les informations dont je dispose à la date d'aujourd'hui sur cette affaire, ne me permettent pas de ne pas continuer à faire confiance aux collaborateurs concernés. Par contre, si des éléments probants de l'implication dans une malversation de l'un ou l'autre de ces collaborateurs sont mis à ma disposition, je sanctionnerai sans hésiter.

Après le communiqué auquel vous faites allusion, des demandes

d'explications ont été adressées aux collaborateurs concernés, j'ai pris le temps de les entendre et une enquête interne a été menée.

Tout ce que je peux me permettre de dire, sans entrer dans le détail des dysfonctionnements relevés, et tous ceux qui s'intéressent aux questions foncières en Côte d'Ivoire le savent, c'est que les transactions en matière foncière se traitent entre des détenteurs de droit coutumier ou les communautés villageoises, d'une part, et les acquéreurs ou aménageurs, d'autre part. Les aspects financiers de ces transactions ne passent jamais par le Ministère, même dans le cas de conventions tripartites où le ministère n'est associé que pour donner son quitus sur les aspects domaniaux. Aucun franc de ces transactions ne passe par nous. En outre, pour éviter qu'il soit seul juge et partie, le ministère de la Construction est associé à plusieurs autres intervenants dans la procédure de délivrance de l'ACD. L'enquête publique (de commodo et incommodo) est menée par la sous-préfecture ou la Mairie (dont la tutelle est le Ministère de l'Intérieur), qui nous transmet un rapport avec un avis qui prend en compte toutes les réactions recueillies pendant l'enquête. Un avis défavorable met immédiatement fin à la procédure et un avis favorable permet au MCLU de poursuivre le traitement de la demande avec l'attestation domaniale et la demande de création du titre auprès des services de la Conservation Foncière et du Cadastre, qui dépendent du Ministère du Budget. Autant d'administrations, y compris le Ministère en charge de l'Assainissement (pour l'avis d'assainissement), peuvent-elles toutes se tromper dans un même dossier ? L'enquête en cours devrait pouvoir le dire. Quant au préjudice indiqué, il est à relativiser,

d'abord avec le prix à ce jour du m² dans cette zone, ensuite parce qu'en matière foncière, le bien ne disparaît pas et que les juridictions, le Conseil d'Etat en particulier, ont le pouvoir d'annuler une décision administrative, si celle-ci est jugée irrégulière ou illégale. L'affaire que vous évoquez relève d'une demande d'ACD introduite en 2015, et traitée dans la période 2019/2020 alors que 3 sur les 4 collaborateurs inculpés ont pris fonction entre février et juin 2020. Qu'en est-il des accusés principaux, ceux qui ont introduit les demandes d'ACD auprès du MCLU ? Les questions sont nombreuses, mais je m'arrêterai pour le moment ici. Nous suivons de près l'évolution de ce dossier mais ce que je peux dire avec certitude, c'est que les dysfonctionnements au plan administratif relevés dans cette affaire, possibles pour l'époque, ne le seraient plus aujourd'hui, avec la batterie des réformes faites et des outils technologiques mis en place.

Votre département est la cible de critiques vives sur la question de la corruption qui y régnerait. Que répondez-vous à cela ?

A quels niveaux ? Notre action est multiforme. Elle porte sur l'urbanisme, sur le foncier, sur le contrôle des constructions et la sécurité du cadre bâti, sur la lutte contre l'occupation anarchique de l'espace public, sur la maîtrise d'œuvre des projets de construction de l'Etat, sur l'habitat et sur le logement social. Arrêtons-nous sur le foncier. Je concède le fait que la matière foncière a beaucoup de valeur et que jusqu'à récemment, ce secteur était géré de façon manuelle et sans doute peu rigoureuse. Il a donc pu se passer des choses par le passé. Beaucoup d'Ivoiriens sont malheureusement restés sur cette image ancienne de ce ministère. Ce que je peux dire avec certitude aujourd'hui, c'est que certaines

pratiques ne sont plus possibles. Corrompre un agent ne sert plus à rien parce qu'à la fin, seul celui qui a tous les droits sur une parcelle sera le bénéficiaire de l'ACD délivré. Même quand l'Etat a des besoins, il s'adresse aux détenteurs de droits coutumiers, purge ces droits avant d'intégrer la parcelle en question dans son patrimoine. Voilà comment les choses se passent.

Et je l'indiquais plus haut, les juridictions, et en particulier le Conseil d'Etat, ont le pouvoir de faire annuler un acte administratif, ACD ou autre, si les conditions de sa délivrance sont jugées illégales ou irrégulières. Et le leitmotiv de tous mes collaborateurs est de faire en sorte que dans 100% des cas de litige, le jugement soit conforme à notre décision administrative. C'est notre ambition, traduite en indicateur de performance depuis 2022.

Nous avons mené un grand nombre de réformes. Nous avons pris des textes, mis en place des procédures qui aujourd'hui, fiabilisent l'ensemble de la chaîne foncière, et font qu'un ACD délivré est désormais fiable à 100%. Je rappelle que notre ambition dans le domaine de la gestion foncière, a toujours été de simplifier les procédures, de raccourcir les délais, et surtout, de sécuriser totalement les actes délivrés.

Parlant de corruption Monsieur le Ministre, il y a de cela quelques semaines, est apparue une vidéo virale sur les réseaux sociaux dans laquelle un de vos collègues du gouvernement, exprimait des faveurs qu'il aurait grâce à sa proximité avec vous dans le règlement d'un litige foncier. Quel commentaire ?

J'ai été moi-même surpris par le contenu de cette publication sur les réseaux sociaux. Vous ne me croirez sans doute pas, mais à ce jour, le collègue en question ne m'a jamais soumis un quelconque problème

de terrain. Je profite surtout de l'occasion pour dire que les demandes d'ACD ou tout autre demande d'actes à mes services, quel que soit le statut du demandeur, sont traitées selon le même mode opératoire, et dans le strict respect des textes et procédures en la matière. Si cela a existé par le passé, je peux affirmer que la digitalisation et notre volonté ferme d'appliquer les textes et procédures en vigueur, ne permettent plus de passe-droits.

Vous aviez certainement de nombreux défis, de grands challenges lorsque vous preniez la tête de ce ministère. Comme on peut le tracer dans votre parcours, partout où vous êtes passé, vous avez initié de grands changements. Ici au ministère de la Construction, du Logement et de l'Urbanisme, quelles sont les principales réformes que vous avez menées et quels en sont les résultats aujourd'hui ?

Les réformes sont très nombreuses. On ne fait pas de réformes pour en faire. Elles doivent constituer une réponse à un problème. Quand on arrive dans une nouvelle fonction, il me paraît logique qu'on comprenne les missions confiées, qu'on appréhende les attentes des bénéficiaires de ces missions-là, des usagers des services publics, et dans le cas présent, des acquéreurs dans le cadre du foncier. Ensuite, on trouve des solutions, par des actes réglementaires, lois, décrets ou arrêtés, par des procédures ou une organisation nouvelle, par des changements de responsables, etc. Des fois, il faut du courage, se battre contre tout le monde, pour imposer ses vues et faire avancer les choses, y compris et surtout, contre ceux qui n'ont pas intérêt aux changements opérés.

Quand nous arrivions dans ce secteur, les difficultés étaient nombreuses. Des ACD sortaient difficilement, certaines demandes étaient en souffrance depuis plusieurs années,

des tracasseries étaient relevées dans nos services, de nombreux affairistes s'immisçaient dans les procédures, nos villes s'étendaient sans plan directeur, de façon anarchique,

par la loi de l'offre et de la demande, la politique du logement social en particulier, est toujours accompagnée par des ressources publiques importantes. C'est le cas partout dans

auprès d'autres bailleurs, dont nous attendons le résultat. Je précise que c'est la première fois depuis une trentaine d'années que cela est fait dans le secteur de la production de



le cadre de vie était jugé malsain, les problèmes de mal logement étaient récurrents, le programme de logements sociaux était à l'arrêt, etc. Nous avons analysé profondément chacune de ces problématiques, et graduellement apporté la meilleure réponse possible.

Je peux dire aujourd'hui que la plupart de ces problèmes ont trouvé une solution acceptable, sauf là où les réponses attendues ne dépendent pas de nous. Le cas du logement social en est un exemple. Alors que la question du logement est en général réglée

le monde. Je concède en effet qu'en ce qui concerne le logement social, il y a effectivement des efforts budgétaires plus consistants à faire pour avoir des résultats plus visibles.

Cela dit, il faut noter que depuis 2023, l'État s'est engagé dans la recherche de ressources sur le marché financier destinées à la construction de logements sociaux. Des emprunts de plus de 80 milliards de FCFA ont pu être levés auprès de la BOAD et de la BADEA, à des conditions concessionnelles. Des requêtes de financement ont été formulées

logements, totalement confié au secteur privé.

Comment cela va-t-il se traduire sur le terrain ?

Il s'agit principalement de projets de logements sociaux, en location-vente. Ce Programme d'urgence concernera 25 000 logements, mais notre ambition, depuis plusieurs années, est de réaliser au moins 150 000 logements de type social et économique. En la matière, nous faisons tous nos efforts, mais avons foi que l'État accompagnera plus fortement ce secteur dans les prochaines années. Je précise

qu'à ce jour, même si cela reste insuffisant à nos yeux, les promoteurs privés agréés par l'Etat ont permis la réalisation de plus de 30.000 logements dans la ville d'Abidjan. Le recours au secteur privé pour l'accomplissement de cette mission plutôt sociale, a montré ses limites, d'où notre demande d'une plus forte implication de l'Etat.

Où en sommes-nous avec le remboursement des souscripteurs de la première phase ?

Tous ceux qui font une demande de retrait du programme, sont remboursés, ou le seront. C'est une question qui s'est posée il y a 4 à 5 ans mais depuis, les remboursements se font graduellement. Nous avons connu quelques difficultés avec l'une des banques partenaire au projet mais depuis, les choses sont progressivement rentrées dans l'ordre. Sur un solde de départ de plus de 5 milliards de FCFA, nous en sommes aujourd'hui à environ 600 millions de Fcfa à rembourser, et je précise qu'il s'agit de dossiers en traitement. La machine ne s'est donc jamais arrêtée. Quand quelqu'un fait une demande de remboursement, cela nécessite des vérifications à de multiples niveaux, de l'identité du demandeur et des mouvements sur son compte, une authentification auprès de sa banque, l'existence de ressources séquestrées, la situation financière du promoteur, etc. Tout cela peut paraître long pour certains, mais les remboursements se font.

Pour revenir au foncier, les réformes sont des réponses aux préoccupations du secteur, mais il se trouve que beaucoup de litiges ont pour origine les multiples attributions relevant des chefferies traditionnelles. Comment comptez-vous juguler ce phénomène ?

Merci de mettre le doigt sur cette grave anomalie, qui perturbe le secteur. Il y a effectivement des problèmes de doubles, triples et

multiples attestations villageoises sur une même parcelle. Aussi, les successions à la tête de chefferies ne cessent de perturber l'écosystème. En effet, c'est un problème qu'un Chef de communauté, nouvellement nommé, ne reconnaisse pas la signature de son prédécesseur et signe de nouvelles attestations sans prendre le soin d'annuler les précédentes. Cette infraction, qui se commet hors de la vue du Ministère et en amont de nos procédures, constitue aujourd'hui l'une des principales sources de litiges dits "fonciers", parce qu'il s'agit en réalité d'actes d'escroquerie. Enfin, à cela s'ajoute les problèmes de délimitation de terroirs villageois...

Ce dernier problème est adressé par

les réformes que nous avons initiées il y a plus d'un an, notamment le grand projet de délimitation des 193 villages du Grand Abidjan. C'est un processus long et complexe, qui se déroule en ce moment.

Les chevauchements et les doubles attributions par des communautés voisines sont sans doute exacerbés par des personnes de mauvaise foi qui s'immiscent dans le processus. Notre réponse consiste en l'attestation de droit d'usage coutumier, en abrégé ADU, destinée à remplacer l'attestation villageoise. Elle vise à sécuriser les droits des acquéreurs, en faisant en sorte qu'il n'y ait plus la possibilité d'émettre plus d'une attestation sur une parcelle donnée.



Et cela, sans restreindre les droits des détenteurs de droits coutumiers, des « propriétaires » de parcelles, qui seront les seuls habilités à céder leurs droits à qui ils veulent.

Encore une fois, nous n'enlevons rien aux prérogatives de ceux qui détiennent déjà une attestation villageoise quand celle-ci est régulière, donc unique. Cependant, nous renforçons la sécurité du processus, de sorte que celui qui acquiert une parcelle soit totalement rassuré. Ce sera aussi l'occasion de sortir du circuit toutes les fausses demandes ainsi que celles émises alors que la précédente n'a pas été formellement annulée.

L'attestation de droit d'usage coutumier sera un document produit par l'administration sur du papier sécurisé, mis à la disposition des communautés, complétée et signée par celles-ci. Ce document ne pourra servir qu'une seule fois sur une parcelle donnée, parce qu'il sera frappé d'un numéro unique le rattachant à un lotissement dûment autorisé.

Une de vos réformes concerne le guichet unique qui, selon le contribuable n'est pas totalement unique parce qu'en dehors de ses responsabilités, il entreprendrait d'autres démarches auprès, par exemple, de la conservation foncière ou bien du ministère du Budget. Qu'est-ce qu'il en est ? Un guichet suppose que l'on s'y présente pour déposer des documents en début de procédure, puis une seconde fois pour réceptionner l'acte final recherché. Mais il se trouve qu'il faille aussi faire d'autres détours. La procédure n'est-elle pas perfectible ?

Elle est sans doute perfectible, et nous y avons également travaillé. Vous trouvez aujourd'hui au guichet unique du foncier, des agents de la conservation foncière, notamment pour l'estimation des frais d'enregistrement et de publication ainsi que de la valeur

d'aliénation des parcelles qui sortent du domaine privé de l'État pour être cédées. Cette réforme récente permet aux demandeurs d'ACD d'être complètement informés sur le coût estimé de la transaction, dès le début de la procédure.

Il faut comprendre que le législateur a sans doute voulu que le ministère de la Construction ne soit pas le seul acteur de la chaîne foncière. Cela permet d'avoir des regards extérieurs, ce qui ne peut que renforcer la sécurité de ce que nous faisons. Avec le SIGFU (Système Intégré de Gestion du Foncier Urbain), tous les intervenants de la chaîne de délivrance du titre de propriété seront amenés à travailler sur les mêmes bases, avec des accès sécurisés et différenciés, ce qui répond à la question posée.

L'objectif du Système Intégré de Gestion du Foncier Urbain (SIGFU) est d'avoir une base de travail qui soit, non seulement numérisée, mais également unifiée entre les différentes administrations concernées par la gestion du foncier urbain. Le SIGFU est pratiquement aujourd'hui à 100% de déploiement, et les résultats sont là. Depuis Janvier 2024, nous sommes au bout de la chaîne, à la signature électronique des ACD. Cette signature est désormais une réalité, qui a pour effet d'accélérer la cadence de délivrance des ACD à notre niveau.

Le cas de l'enquête publique menée par le ministère de l'Intérieur, évoquée précédemment, est un exemple parmi tant d'autres, tout comme le rôle joué par la conservation foncière qui, par son opération de « bornage contradictoire », a pour mission de s'assurer que la parcelle cédée est bien celle objet de la demande de titre.

Le tout est que chaque structure

fasse toutes les diligences dans le temps le plus court possible. En ce qui concerne le ministère de la Construction, je pense que nous le faisons déjà depuis 2020 où nous avons « vidé tous nos tiroirs » et pratiquement apuré le stock ancien de demandes à notre niveau. Nous avons fortement réduit toutes les étapes internes et faisons régulièrement le point avec les autres acteurs à travers la chaîne de régulation du foncier urbain, afin qu'ils en fassent de même.

Vous parliez de la signature électronique qui va réduire le délai de traitement des actes du foncier. Quelles sont les retombées de cette réforme ?

La signature électronique est avant tout un élément essentiel de sécurisation des actes, parce que c'est une garantie que la chaîne de traitement est entièrement numérisée et que les dossiers ont été traités électroniquement de bout en bout, jusqu'à la signature du Ministre, ou du Préfet (par délégation), en réduisant le plus possible l'intervention humaine. Je ne vous cache pas la satisfaction qu'à titre personnel, j'éprouve, à ne plus avoir à signer manuellement plusieurs dizaines de parapheurs tous les jours. Aujourd'hui tout cela se fait sur une tablette. C'est une vraie révolution au Ministère de la Construction, qui fait gagner du temps au niveau des acteurs, mais qui surtout, sécurise davantage le processus de délivrance de l'ACD.

Justement, que pouvez-vous dire sur l'obtention de l'ACD qui reste encore pour beaucoup de personnes, comme un parcours du combattant ? Certains estiment qu'il faut être économiquement nanti pour avoir son ACD. Pouvez-vous rassurer la population sur la question ?

Toutes ces images anciennes sont difficiles à sortir de la tête de l'Ivoirien lambda, surtout de ceux qui ont été confrontés à ces situations par

le passé. Effectivement quiconque a initié une démarche il y a 5 ans ou 10 ans, a sans doute été confronté à des délais longs et à de nombreux écueils sur le chemin. Ce n'est plus le cas aujourd'hui. Nous avons des demandeurs qui en 45 jours ont obtenu leur ACD, entre le dépôt et le retrait.

Toutes les étapes ont été réduites, et je souhaite que vous puissiez vous-mêmes, incognito, tester la chaîne, en déposant une demande d'ACD à nos guichets, sur la base d'une lettre d'attribution unique et en bonne et due forme, sur un lotissement sans litige. Le bémol que j'indiquerai ici, qui subsiste et qui malheureusement, donne des fois ces impressions de lourdeur ou de lenteur, c'est le nombre important de sursis et de litiges anciens, qui ne dépendent pas de nous, mais qui peuvent allonger considérablement les délais de traitement des actes.

Il est maintenant possible de faire un suivi en ligne de votre dossier de demande d'ACD. Vous verrez les étapes défilier les unes après les autres, jusqu'à ce que vous obteniez votre titre définitif. La situation a bien

changé et nous sommes vraiment loin des longs délais et des tracasseries que subissaient les usagers par le passé.

Parlant des réformes, notamment le Système Intégré de Gestion du Foncier Urbain, le titement massif, la signature électronique, etc... Quel est le lien entre toutes ces réformes finalement ?

Encore une fois, ces réformes concourent toutes, à simplifier les procédures, à réduire les délais, et à sécuriser les actes. En m'arrêtant sur celles faites au niveau de la gestion foncière, l'on peut citer le Système Intégré de Gestion du Foncier Urbain (SIGFU) a pour vocation de numériser et de traiter la totalité de la chaîne foncière, en impliquant tous les acteurs extérieurs, et qui a commencé par la digitalisation des archives. La recherche documentaire était particulièrement ardue et même sujette à caution avec des archives manuelles. Un document mal placé ou altéré par l'usure du temps pouvait amener à prendre une mauvaise décision. Dans notre cas, il s'agit de millions de documents, certains archivés depuis le début de la gestion domaniale en Côte d'Ivoire, au début des années 1900. Je le

répète, aujourd'hui, ces archives sont numérisées à 100 %, et définitivement sécurisées. La cartographie au réel de tout le Grand Abidjan, partant de Jacquerville jusqu'à Assinie, a été réalisée, au mètre carré près. Pour ce faire, des survols aériens de toutes ces zones ont été réalisés et nous sommes aujourd'hui capables de mieux adresser les questions de chevauchement, de réduire les risques d'erreurs de positionnement d'une parcelle, etc. Tout cela permet de sécuriser et de simplifier les procédures. L'identifiant unique du foncier urbain en Côte d'Ivoire, en abrégé IDUFCI, permet à toutes les parcelles des 332 462 km de la Côte d'Ivoire d'être immatriculées dans un même répertoire. Elles sont aussi classifiées selon leur usage : forêt classée, établissement militaire, zone d'habitation, plantations, etc. Tout changement apporté à l'usage d'une parcelle sera plus facile à contrôler et à enregistrer, toutes choses qui autrefois, prenaient énormément de temps. Le titement massif, qui permet dès l'approbation d'un lotissement, d'immatriculer l'ensemble des parcelles, sans repasser par le bornage contradictoire auparavant opéré, une étape jugée par tous à la fois chronophage et très contraignante pour les demandeurs. Le référentiel géodésique unique, permet de réduire les erreurs de calcul des coordonnées d'une parcelle donnée. Ce référentiel est aujourd'hui le seul en vigueur, reconnu par les différents corps que sont les Eaux et forêts, les urbanistes, le domaine agricole, les géomètres et topographes, etc. C'est désormais un système unique adopté par toutes les parties. Cela ne peut, là aussi, que réduire le délai de traitement des demandes, tout en renforçant la sécurité des actes produits. Etc.

Comme vous pouvez le voir, la liste est longue, des réformes menées au cours des dernières années, et je ne



me suis ici arrêté que sur le secteur du foncier.

Parlons de la délimitation des villages que vous avez évoqué. On a du mal à vous comprendre lorsqu'en partant d'Abidjan, on ne sait pas où commence la ville de Grand-Bassam. Aujourd'hui tout est construit. En partant à Jacqueville on constate également que tout est construit. On ne sait pas vraiment où s'arrête la ville. Qu'est-ce qui se passe véritablement ?

La terre est malheureusement limitée, et la population croît à un rythme élevé, surtout dans le grand Abidjan. A un moment donné, les populations d'une localité donnée rejoignent celles de la localité voisine. L'opération qui est en train d'être menée, permet justement de savoir précisément les limites entre ces localités, de sorte à ce que même dans cent ou deux-cents ans, il n'y ait pas de discussion. A la fin de l'opération, il y aura dans nos archives, des limites clairement définies avec la contribution des communautés villageoises qui connaissent parfaitement les limites physiques de leur localité. C'est un travail de fourmis, un travail méticuleux, complexe mais nécessaire. Nous avons prévu à peu près deux à trois ans pour achever ce processus, démarré il y a environ un an.

Face à la forte demande de logements, encouragez-vous la construction à la verticale pour absorber un grand nombre de requérants ?

Sur cette question, nous n'avons pas d'autre choix que d'aller dans le même sens que celui du monde entier. Toutes les villes, mêmes les plus hautes que vous connaissez aujourd'hui, ont commencé au ras du sol. Il arrive à un moment où l'accroissement de la population et la limitation des parcelles de terrains disponibles impose le choix de la construction en hauteur.

Cela dit, dans les communes d'Abidjan, vous pouvez observer

que notre politique d'urbanisation a délibérément décidé de densifier certains endroits. C'était le cas du quartier du Plateau. C'est le cas désormais de la Zone 4 à Marcory, où l'on trouve des immeubles d'une hauteur R+10 à R+12, voire R+18 sur le Boulevard Félix Houphouët-Boigny (ex VGE). Nous encourageons les constructions de R+3, R+4 dans tous les nouveaux quartiers d'Abidjan, à savoir Bessikoi, Djrorobité, Faya, Abatta, Songon, afin d'accélérer ce processus de densification. Il faut souligner que dans le même temps, certaines zones, resteront préservées, notamment Danga, Cocody-Ambassades, Golf 4, etc. Tout cela est fait à la suite de travaux urbanistiques approfondis, qui descendent jusqu'à la nature des voies de circulation. Nous avons l'ambition de faire d'Abidjan une ville belle, agréable et dynamique, qui permet à ses habitants de bien se loger et de disposer d'un cadre de vie assaini et maîtrisé. Ces politiques permettent aussi aux populations d'accéder à du foncier sécurisé à des conditions plus abordables, tout en limitant l'étalement urbain qui coûte très cher à la collectivité.

À quand la fin de la construction de la Tour F ? Et quel est son format définitif ?

Il y a quelques mois, j'avais volontairement réservé ma réponse à cette question, mais les choses se clarifient. La tour est prévue pour culminer à plus de 300 mètres, avec 75 étages, un hall monumental et une flèche qui accentuera son caractère iconique. Le chantier, qui est prévu s'achever dans deux à trois ans, est actuellement à un taux de réalisation de 50 à 60%. C'est d'abord une réponse forte aux besoins très importants de l'Etat en locaux à usage de bureaux, mais cette tour, avec le Pont du Président Alassane Ouattara en enfilade, fera durablement partie du paysage urbain d'Abidjan tout en

étant un marqueur de la vitalité et de la force de notre pays.

Vous avez un record de longévité dans ce département ministériel, de juin 2018 à maintenant, cela fait presque 6 ans. Aucun ministre n'a dépassé cinq ans. Allez-vous à un moment quitter ce ministère avec une réputation exemplaire ?

Une chose est sûre, c'est que je passerai, comme d'autres avant moi (rires). ...avec une réputation exemplaire (rires) ? Je ne sais pas, parce que cela est de l'ordre du subjectif, mais sans aucun doute, je partirai avec le sentiment d'avoir effectué des réformes qui impacteront durablement et irréversiblement ce secteur, et surtout avec la conscience tranquille. C'est le plus important. Je peux dire que nous travaillons avec acharnement sur une matière qui est extrêmement difficile et sensible. Évidemment, tout n'est pas parfait, mais je partirai l'esprit tranquille, avec le sentiment d'avoir fait ce que je devais faire, et celui d'avoir apporté des solutions et des évolutions positives à la vie quotidienne de mes compatriotes.

Aujourd'hui, les choses se sont beaucoup améliorées et elles continueront de s'améliorer, de sorte qu'au niveau du foncier, l'objectif que nous avons d'accroître la fonction économique de l'ACD soit comprise de tous et surtout, soit une réalité. L'ACD n'est pas qu'un simple document de propriété. Nous pouvons en faire un levier économique, à travers le crédit hypothécaire. Cela passe nécessairement par une sécurisation complète du processus de délivrance de ce document et par le tarissement complet des causes de contestation des actes délivrés.

■ INTERVIEW RÉALISÉE PAR ADAMA KONÉ

M. Jacques TANO, Secrétaire de la Commission d'Agrément des Promoteurs et des Programmes Immobiliers (CAPPI)



(Ph :Sercom)

M. Jacques TANO, Secrétaire de la Commission d'Agrément des Promoteurs et des Programmes Immobiliers (CAPPI), a présenté la structure dont il a la charge au cours de cet entretien. Il y détaille les attributions tout en introduisant les différentes entités qui la composent.

Quelles sont les entités qui interviennent au niveau de la CAPPI et combien sont-elles ?

Un peu plus d'une vingtaine de membres et participants issus de plusieurs départements ministériels et structures sous-tutelles interviennent au niveau de la CAPPI. Il s'agit notamment du Ministère de la Justice et des Droits de l'Homme (MJDH), du Ministère de l'Intérieur et de la Sécurité (MIS), du Ministère des Mines, du Pétrole et de l'Energie (MMPE), du Ministère des Finances et du Budget (MFB), du Ministère de la Construction, du Logement et de l'Urbanisme (MCLU), du Ministère des Transports (MT), du Ministère de l'Équipement et de l'Entretien Routier (MEER), du Ministère de l'Hydraulique, de l'Assainissement

et de la Salubrité (MINHAS), du Ministère du Commerce et de l'Industrie (MCI), ainsi que de la société Côte d'Ivoire ENERGIES.

Pourquoi avoir réuni toutes ces entités au sein de la CAPPI ?

Toutes ces structures sont réunies au sein de la CAPPI, en application de l'Article 3 du Décret n° 2013-223 du 22 mars 2013 portant création, organisation et fonctionnement de la Commission.

A titre de précision, les représentants de ces structures sont nommés par arrêté du Ministre chargé de la Construction, du Logement et de l'Urbanisme, sur proposition de leur ministre ou autorité de tutelle respective.

Enfin, peuvent intervenir au sein de la CAPPI, toute personne dont l'expertise est reconnue pour lui permettre de donner son avis en toute objectivité.

Quel est l'intérêt de les réunir au sein de la CAPPI ?

La construction de logement requiert un savoir-faire et une expertise avérée. Les logements construits étant destinés à la vente, il importe que des spécialistes donnent un avis technique avant leur réalisation.

Ces avis portent notamment sur les vérifications des pièces produites, sur la capacité financière des opérateurs à réaliser les constructions, sur le respect du cahier des charges, etc.

RENCONTRE AVEC

Sur quoi statuez-vous lors des délibérations et combien de fois dans l'année ?

Sauf cas de force majeure, nous tenons une séance de délibérations de la Commission une fois par mois, soit 12 délibérations dans l'année.

Nous statuons sur la demande du requérant en analysant toutes les pièces produites.

Pour rappel, la CAPPI délibère sur les demandes d'agréments pour l'exercice de la profession de Promoteur immobilier et la réalisation de tout programme immobilier sur l'étendue du territoire national.

Quels peuvent être les motifs de rejet d'un dossier ?

Les motifs de rejet sont de divers ordres et varient en fonction du type d'agrément sollicité, notamment :

- Pour les agréments de promoteurs immobiliers, les principaux motifs de rejet portent sur la non-disponibilité d'une assiette foncière pour l'exercice de la profession, ainsi que l'absence de justificatifs suffisants quant à l'accompagnement des partenaires financiers.

- Les demandes d'agrément pour la réalisation d'un programme immobilier ne peuvent pas prospérer si le requérant ne dispose de la qualité de promoteur immobilier et que l'entreprise, à son tour, ne dispose pas de la pleine propriété sur l'assiette foncière objet du programme. Le rejet peut aussi être relatif à la non-conformité de l'aménagement du site, aux limites du terrain présenté ou à l'absence de plans d'architecture et/ou d'urbanisme conformes à la réglementation en vigueur.

En cas de rejet d'un dossier, que faites-vous et quels recours s'offrent aux demandeurs ?

En cas d'avis défavorable,

nous adressons toujours une correspondance au requérant tout en l'informant qu'il dispose d'une semaine pour introduire un recours. Nous pouvons aussi émettre des réserves sur son dossier, lui donnant la possibilité de compléter celui-ci avec les documents adéquats dans un délai de trente (30) jours. Nous repartons en Commission pour analyser le dossier une deuxième fois.

Quel est le rôle de chacune des parties prenantes au sein de la CAPPI ?

Le Ministère de la Justice et des Droits de l'Homme :

Il examine les documents attestant de l'identité de la personne, sa nationalité, sa moralité, les conventions, les documents relatifs à la personne morale, ainsi que les actes notariés produits.

Le Ministère de l'Intérieur et de la Sécurité :

Il vérifie la conformité du certificat de résidence et de la pièce d'identité du requérant, avant de certifier l'enquête de moralité.

Le Ministère des Mines, du Pétrole et de l'Energie :

En sa qualité d'Autorité de tutelle de la société CI-ENERGIES, le MMPE s'assure d'abord de l'association de la société CI-ENERGIES aux différents projets immobiliers initiés, et ensuite de la prise en compte de l'ensemble des besoins en énergie exprimés par ces projets dans les projections et prévisions faites par l'entreprise requérante.

Le Ministère des Finances et du Budget :

Il vérifie la pertinence et l'authenticité des documents d'accompagnement financier fournis par les banques locales aux requérants.

Le Ministère de la Construction, du Logement et de l'Urbanisme :

En plus du Président et du Secrétaire de la Commission, le MCLU est représenté par plusieurs de ses Directions centrales, notamment la Direction du Logement et de l'Aménagement Foncier, la Direction des Grands Programmes Immobiliers, la Direction de la Copropriété, la Direction des Affaires Juridiques et du Contentieux, la Direction des Etudes, des Matériaux et de l'Architecture, la Direction de la Construction et de la Maintenance, la Direction de l'Urbanisme, la Direction du Domaine Urbain ainsi que la Direction de la Topographie et de la Cartographie, chacune s'assurant de la conformité des documents et plans fournis par le requérant, en lien avec ses attributions respectives.

Le Ministère des Transports :

Il vérifie la facilité d'accès aux voies des cités à réaliser et la disponibilité des moyens de transport tant public que privé aux alentours de ces programmes immobiliers soumis, pour la mobilité des futurs acquéreurs.

Le Ministère de l'Équipement et de l'Entretien Routier :

Il s'assure que les infrastructures routières seront réalisées conformément aux normes et vérifie la prise en compte de la sécurité routière dans les programmes immobiliers soumis. Aussi, l'emplacement des voies proposées doit être en parfaite adéquation avec les réseaux routiers existants ou prévus par l'Etat de Côte d'Ivoire en plus d'une gestion efficiente du domaine public de l'Etat.



Le Ministère de l'Hydraulique, de l'Assainissement et de la Salubrité :

Il s'assure que les réseaux d'assainissement des programmes immobiliers à réaliser sont existants sur les plans produits et conformes à la réglementation en vigueur pour offrir un cadre de vie sain et agréable aux futurs propriétaires des logements construits.

Le Ministère du Commerce et de l'Industrie :

Il s'assure de l'authenticité du Registre de Commerce, de la Déclaration d'Existence Fiscale. Les questions juridiques liées à la forme de la société peuvent aussi le concerner.

CI-ENERGIES :

Au sein de la CAPPI, la société CI-ENERGIES, a pour objet, d'assurer la planification de l'offre et de la demande en énergie électrique en vue de la satisfaction de la demande, la maîtrise d'œuvre des travaux qui relèvent de la responsabilité de l'État en tant qu'Autorité Concédante et le suivi des mouvements d'énergie électrique dans la mise en place des programmes immobiliers.

LA DIRECTION REGIONALE DE DABOU



■ Entrée principale du bureau de la Direction Régionale des Grands Ponts (Ph : Sercom)

M. N'guessan Paul Marie, Directeur de la Direction Régionale de Dabou, nous présente dans cette interview les missions de sa direction, les relations qu'elle entretient avec les usagers, et le traitement des litiges auxquels elle fait face.

Pouvez-vous nous présenter la Direction Régionale de Dabou ?

Le service déconcentré du MCLU de Dabou a été créé en 1961 juste au lendemain de l'indépendance de notre pays. Il a subi plusieurs mutations du fait des programmes de décentralisation qui ont abouti à des découpages administratifs. Il fut d'abord un secteur de la construction de 1961 à 1985, puis une Direction départementale de 1985 à 2014. Depuis 2014 c'est la Direction régionale des Grands Ponts.

Ainsi, la Direction chapote les activités de deux Directions départementales qui sont Jacqueville

et Grand-Lahou. Ma zone de couverture ou de compétence fait globalement 4443.2 Km² dont 1462.6 Km² pour Dabou, 699,7 Km² pour Jacqueville et 2281,1 Km² pour Grand-Lahou. En ce qui concerne la démographie, nous pouvons estimer, selon le RGPH de 2021, la population globale vivant dans la région des Grands Ponts à plus de 450 007 habitants répartis comme suit :

- Dabou 213 582 habitants ;
- Jacqueville 80 593 habitants ;
- Grand-Lahou 155 832 habitants.

La Direction Régionale est logée dans un bâtiment baillé, de niveau R +1,

depuis 1983, au quartier Mermetville de Dabou en face de la Station Total sur l'axe principal non loin de la Direction Régionale de l'Education National (DREN).

Quelles sont les missions de la Direction Régionale de Dabou ?

Nous sommes un service déconcentré du Ministère de la Construction, du Logement et de l'Urbanisme dans la Région des Grands Ponts. A ce titre, nous accomplissons dans certaines limites les attributions du Ministère en matière de Construction, de Logement et d'Urbanisme auprès de la population dans la région des Grand Ponts.

De façon spécifique, nos missions essentielles sont :

En matière de Construction :

- *En collaboration avec la SONAPIE, la gestion et la maintenance du patrimoine immobilier de l'Etat ;*
- *L'assistance aux collectivités territoriales;*
- *L'élaboration des devis estimatifs et quantitatifs dans le cadre des travaux de construction ou de réhabilitation des bâtiments publics;*
- *La maîtrise d'ouvrage déléguée pour le compte de l'Etat et des collectivités territoriales ;*
- *L'instruction des dossiers de demande du permis de construire ;*

En matière de Logement :

- *Le suivi de la mise en œuvre de la politique nationale de la copropriété dans le cadre de la gestion des cités;*
- *Le suivi de l'aménagement foncier;*
- *Le suivi de la facilitation au logement en milieu urbain ;*
- *La sensibilisation des promoteurs immobiliers de la Région.*

En matière d'Urbanisme :

Nous assurons :

- *Conformément à la législation, le suivi et le contrôle des travaux en matière d'urbanisme et de foncier dans le domaine urbain ;*
- *La sensibilisation et l'encadrement des professionnels intervenant dans le domaine de l'urbanisme et du foncier dans la région ;*
- *L'élaboration des dossiers de purge des droits coutumiers ;*
- *Enfin nous réceptionnons et traitons dans la mesure du possible les litiges en matière de Construction, de Logement et d'Urbanisme.*

Quels sont les besoins exprimés par les usagers ?

Généralement les usagers nous saisissent pour trois grandes catégories de besoins qui sont :

- *Les demandes d'actes*

administratifs ;

- *Les demandes d'informations ;*
- *Les cas de litiges.*

Les demandes d'actes administratifs:

L'utilisateur est reçu au guichet qui vérifie les pièces constitutives de son dossier de demande puis se charge de remplir les formalités d'enregistrement et paiement de l'acte. Le guichet lui délivre une quittance puis transmet le dossier au Directeur via le secrétariat. Le Directeur vérifie le dossier et procède à son instruction et éventuellement son traitement à travers le service compétent de la Direction ou un service extérieur avec lequel nous

du directeur , remplit une fiche de réception où il renseigne l'objet de sa visite. Le directeur le reçoit et lui apporte les réponses appropriées ou le conduit vers un autre service lorsque l'information recherchée s'y trouve.

Les cas de litiges:

L'utilisateur est reçu par le Directeur après avoir rempli une fiche de réception en précisant la nature du litige (multiples attributions d'un même lot, empiètement de lot voisin, occupation abusive de parcelles d'autrui, désaccord sur un projet de lotissement. La liste n'est pas exhaustive.

Le Directeur fait l'audition de



collaborons. Notons qu'en matière du foncier, de construction et d'urbanisme, nous collaborons avec la Conservation Foncière, le Cadastre, la Préfecture et la Mairie.

Enfin, lorsque le dossier est traité et signé, il est ramené au Guichet qui se charge d'informer l'utilisateur pour le retrait.

- ☐ Les demandes d'informations ;

L'utilisateur est conduit au secrétariat

l'utilisateur, réunit tous les documents en sa possession et procède à des enquêtes afin de vérifier l'authenticité de ceux-ci et la véracité des propos tenus par l'utilisateur. Les investigations peuvent prendre du temps, c'est pourquoi nous recommandons généralement de la patience à nos usagers qui se plaignent d'une situation jugée irrégulière selon leur entendement. Nous ne donnons notre position qu'après épuisement de toutes nos

pistes de vérifications. Nos pistes sont des témoignages, des visites sur de terrain, nos archives domaniales (guides, registres...), les archives de services extérieurs avec lesquels nous collaborons en matière de foncier, d'urbanisme et de construction.

Je voudrais aussi faire remarquer que certains litiges nous recommandent un traitement en commission sous la présidence ou l'arbitrage du Préfet.

Enfin, lorsque le litige fait l'objet de traitement en justice, nous évitons tout jugement parallèle car l'action judiciaire éteint toute action de l'administration publique quand le fait ou litige n'est pas jugé définitivement. En revanche sur instruction de la justice, nous fournissons toutes les informations en notre possession.

Par ailleurs nous faisons des réunions mensuelles dont le but essentiel est de faire certes le point de nos activités mais aussi de partager des expériences et définir de nouvelles directives pour améliorer la qualité du service.

Comment se fait le traitement des actes à la Direction Régionale de Dabou ?

Les actes sont reçus par le Service du Guichet qui vérifie les pièces afférentes à l'acte demandé. Dès lors que le dossier est complet, l'usager paie un droit. Ce paiement est sanctionné par une quittance ou un reçu. L'acte est ensuite enregistré et transmis au Secrétariat du Directeur pour vérification. Suite à cela, le Directeur instruit le service compétent à l'effet de traiter le dossier. Après traitement, le dossier (l'acte) est transmis au Service du Guichet qui le notifie à l'usager.

Cependant, il y a des actes qui sont traités par plusieurs services dont des services extérieurs au Ministère de la Construction, du Logement et de l'Urbanisme.



M. N'guessan Paul Marie, DR des Grands Ponts

Ces actes sont :

- *ACD : La Préfecture, la Conservation Foncière, le Cadastre ;*
- *Autorisation de Construire : La Mairie.*

Combien d'ACD la Direction Régionale de Dabou délivre en moyenne par an ?

Depuis la réforme de l'ACD en 2013 qui a donné l'occasion aux services déconcentrés de traiter des dossiers de demande d'ACD en zone urbaine sur des parcelles de contenance inférieure à 10000 m² ou 1Ha, 2145 ACD ont été publiés et retirés à la Direction Régionale de Dabou soit une moyenne de 215 ACD par an tandis que la Direction Départementale de Jacqueville a 4352 ACD, soit la moyenne de 435 ACD/an. Enfin, la Direction Départementale de Grand-Lahou a produit 515, soit 51 ACD délivrés par an.

Quels sont les rapports de la Direction Régionale avec les autres acteurs du secteur relativement à la gouvernance urbaine de la ville de Dabou ?

Les réponses aux questions précédentes ont permis de connaître nos collaborateurs relativement à la gouvernance urbaine notamment la Préfecture, la Mairie, la Conservation Foncière, le Cadastre et enfin les comités de gestion foncière des différents villages de la commune.

Les rapports de collaboration que nous entretenons sont très bons.

Par exemple, dès ma prise de fonction en 2019, nous avons enregistré près de 640 dossiers rejetés pour coordonnées non conformes. A cet effet, nous avons eu des réunions avec le Cadastre au terme desquelles, des décisions importantes ont été prises. Aujourd'hui, nous enregistrons très peu de plaintes.

Les litiges fonciers sont récurrents dans de nombreuses villes de Côte d'Ivoire. La ville de Dabou connaît-elle aussi les mêmes difficultés? Sur quoi portent ces litiges ?

Oui la ville de Dabou connaît ces mêmes difficultés. Elles sont entre autres :

- Conflits entre chefs de village et détenteurs de droits coutumiers;
- Conflits entre détenteurs de droits coutumiers et opérateurs économiques ;
- Conflits entre villages voisins par rapport aux limites ;

- Empiètement de lot voisin ;
- Occupation abusive de parcelles d'autrui ;
- Etc....

Que faites-vous pour apporter une réponse à



- Les détenteurs de droits coutumiers qui signent des conventions avec plusieurs opérateurs sur une même parcelle à lotir;
- Querelles entre les propriétaires terriens relativement aux limites parcellaires ;
- Superposition de lotissements;
- Les cessions et les morcellements illégaux de parcelles ;
- Le non-respect des textes notamment le code de la construction et le code de l'urbanisme ;
- Les retraits de lots non référencés dans les registres ;
- Les possessions d'actes sur des parcelles inexistantes ;
- La mauvaise identification de lots ;
- Les attributions multiples sur la même parcelle ;

ces litiges ?

Nous allons résumer les étapes de traitement des litiges lorsqu'ils ne font pas l'objet de procédures judiciaires.

Quand nous sommes saisis d'un litige, nos actions se résument aux étapes ci-après :

- 1- Demande de la documentation relative à la plainte aux personnes en conflit ;
- 2- Ces documents font l'objet d'analyse conformément à nos textes et documentation domaniale (registres, guides). Et éventuellement des enquêtes domaniales.
- 3- Nous faisons aussi des enquêtes en collaboration avec d'autres

services, notamment :

- La Préfecture ;
- La Mairie ;
- La Conservation Foncière
- Le Cadastre.

4- Nous donnons notre position à l'usager conformément aux résultats de nos investigations.

Y a-t-il des lotissements à Dabou qu'on pourrait qualifier de "lotissements à problèmes" ?

Oui. Il y a un bon nombre à Dabou. Nous pouvons citer :

- Ligbote (lotissement litigieux qui a fait l'objet d'annulation en justice) ;
- Nouveau quartier (lotissement réalisé par la mairie et approuvé mais déclarée zone industrielle) ;
- Cafop 1er extension (lotissement approuvé mais la nouvelle génération au pouvoir refuse l'application ;
- La vallée (lotissement non approuvé et superposé à un autre lotissement en cours d'approbation).

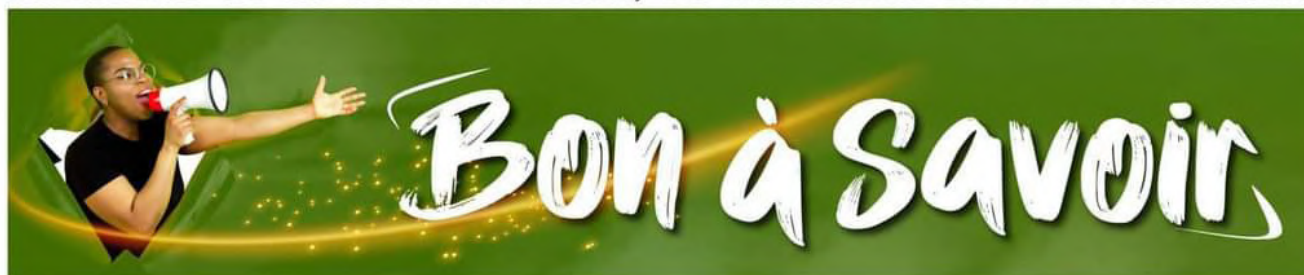
Quels sont les coûts des actes traités dans votre Direction ?

Je voudrais vous dire que depuis 2022, l'Etat a mis en place un outil très performant pour répondre à cette préoccupation. Il s'agit de Trésor Pay qui vous donne toute la nomenclature des actes et leurs coûts.

Il suffit de vous rendre sur internet et saisir le lien : <https://pay.tresor.gouv.ci/r/>

Sur la page qui s'affichera (Plateforme centrale de paiement des avis ou autres types de recettes de trésor public), vous rentrez dans la rubrique «**lieu de paiement**» et vous choisissez dans la barre déroulante «**GUF DABOU**» et vous trouverez toute la nomenclature des actes que nous traitons.

■ Awa Touré



PERMIS DE CONSTRUIRE

Le Permis
de Construire
peut-il expirer ?

**Le permis de construire
est périmé :**

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

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



NOUS SOMMES
À VOTRE ÉCOUTE



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

DÉNONCEZ
TOUTE CONSTRUCTION
ANARCHIQUE

• EN ENVOYANT •

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

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

ACD, TITRES FONCIERS : LE MCLU INNOVE AVEC «SIGNE»



(Ph :Sercom)

Le Ministère de la Construction, du Logement et de l'Urbanisme révolutionne son administration avec la Signature Electronique (SIGNE). Un mécanisme digital qui permet d'accélérer les signatures pour les requérants d'actes administratifs tels que les ACD ou encore les titres fonciers.

Finies les longues attentes pour l'obtention de son ACD ou de son titre foncier. La Direction de la Modernisation, de l'Informatique, de la Simplification et de la Sécurisation des Actes (DMISSA) du Ministère de la Construction, du Logement et de l'Urbanisme (MCLU) et le Ministère de la Fonction Publique et de la Modernisation

de l'Administration (MFPMA) ont mis en place un mécanisme de signature électronique appelé SIGNE. Il s'agit d'un dispositif électronique de sécurité qui permet d'authentifier l'identité du signataire d'un document électronique, mais bien plus important encore : il permet d'accélérer les signatures des actes administratifs tels que les ACD, les titres fonciers ou tout autre acte administratif du

MCLU. Un soulagement pour le premier responsable de ce département, le Ministre Bruno Nabagné Koné qui désormais pourra signer ces documents à partir de n'importe quel espace géographique. « Avant pour que le Ministre signe un dossier, il fallait qu'il soit au Ministère et à son bureau parce que les dossiers se trouvaient sur des supports papiers ou physiques. Quand on sait le nombre

LUCARNE

d'audiences qu'il accorde par jour, cela lui laissait peu de temps pour signer le maximum de dossiers. Grâce à cette plateforme digitale, le Ministre peut signer électroniquement les dossiers aussi bien de l'avion, de sa résidence, ou de sa voiture, » explique le Directeur du Contrôle et de la Production des Actes du MCLU, Lassinan Koné. Par conséquent, le nombre de

documents signés pourraient passer du simple au double voire au triple. « *Sur les supports papiers, le Ministre signe autour de 1000 ACD par mois tandis qu'avec la signature électronique, ce chiffre sera porté à 2000 ou à 2500 pour la même période* » affirme le directeur du Contrôle et de la Production des Actes du Ministère de la Construction, du Logement et de l'Urbanisme.

Désormais, grâce à SIGNE porté par le MCLU, qui ne cesse de multiplier les réformes au fil des années en vue d'assurer une politique de logement efficiente en Côte d'Ivoire, le chiffre annuel de signatures d'actes de concession définitive oscillera entre 24 000 et 30 000 contre 17 000 en 2020. Une croissance significative qui réduira par la même occasion les conflits fonciers.

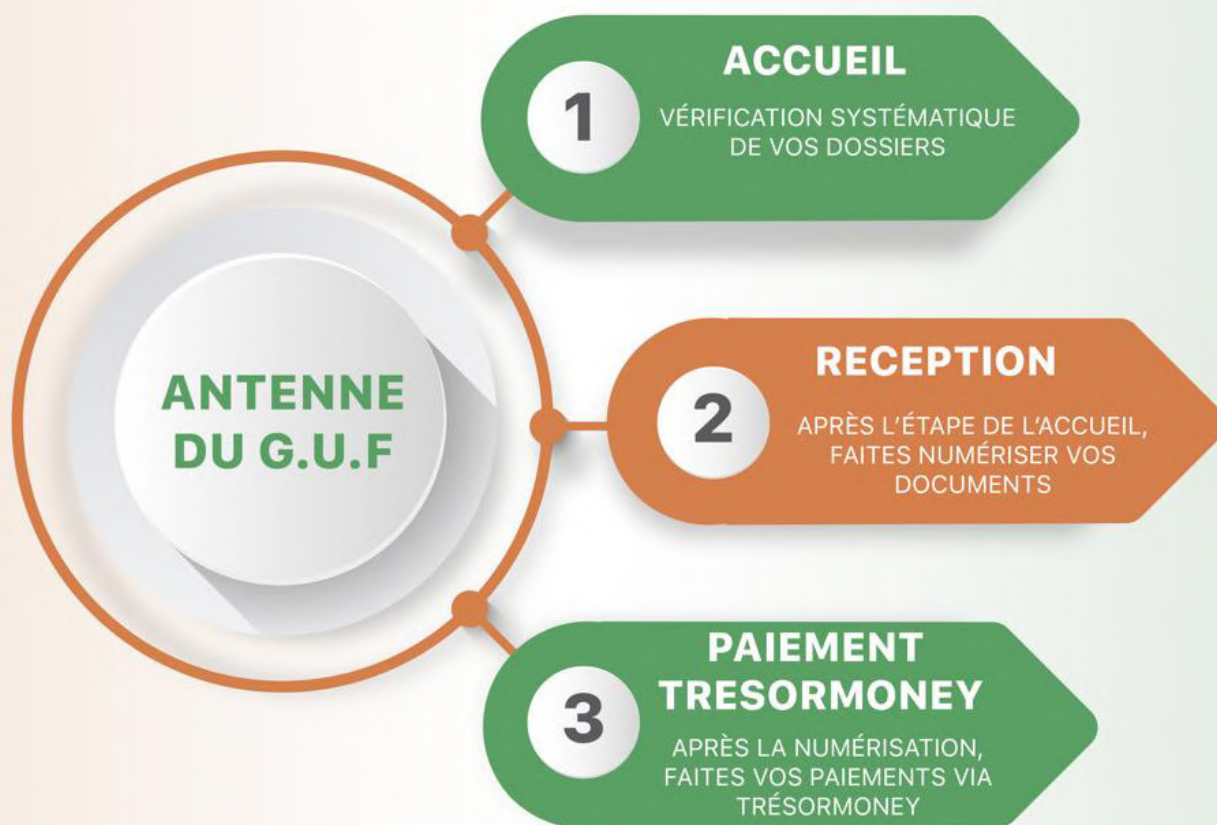
MINISTÈRE DE L'ÉCONOMIE
ET DES FINANCES



DIRECTION GÉNÉRALE DU TRÉSOR
ET DE LA COMPTABILITÉ PUBLIQUE



PARCOURS CLIENT AU GUICHET UNIQUE DU FONCIER POUR LE PAIEMENT VIA TRÉSORMONEY



www.tresormoney.ci



9969
option 2 ensuite 3

FONCIER : LES CHEFS DE VILLAGE D'ATTÉCOUBÉ, DE YOPOUGON SANTÉ ET DE NIANGON LOKOUA EXPRIMENT LEUR GRATITUDE AU MINISTRE BRUNO KONÉ.



(Ph : Sercom)

Le Ministre de la Construction, du Logement et de l'Urbanisme Bruno Nabagné Koné a, dans le cadre de ses rencontres régulières avec les détenteurs de droits coutumiers, reçu en audience le jeudi 15 février 2024, les chefferies d'Attécoubé, de Yopougon Santé et de Niangon Lokoua.

Le Ministre de la Construction, du Logement et de l'Urbanisme Bruno Nabagné Koné a, dans le cadre de ses rencontres régulières avec les détenteurs de droits coutumiers, reçu en audience le jeudi 15 février 2024, les chefferies d'Attécoubé, de Yopougon Santé et de Niangon Lokoua venues lui traduire leur gratitude pour son dévouement à la sécurisation de la gestion foncière. « Vous avez toujours montré votre disponibilité à discuter de nos problèmes liés aux questions foncières et à trouver des solutions. C'est la troisième fois que vous nous recevez, et nous vous en remercions. Nous avons par ailleurs invité les chefferies ayant

des problèmes à vous solliciter pour que des solutions soient trouvées à leurs problèmes » a affirmé au terme de l'audience, la chef de la délégation de ces détenteurs de droits coutumiers conduite par le chef du village d'Attécoubé Djagoua Eliam. Les chefs coutumiers ont également présenté leurs excuses au Ministre pour les accusations de détournements de fonds dont font l'objet certains cadres du Ministère de la Construction du Logement et de l'Urbanisme par des membres de la communauté villageoise d'Elokaté dans la commune de Bingerville. A cette séance de travail qui a porté entre autres sur la question foncière des terres d'Enguélédou cédé par l'Etat ivoirien aux villages Bakan, et le quartier de Boribana,

les différentes chefferies se sont dites satisfaites et rassurées des discussions avec le Ministre Bruno Koné. « Nous travaillons sur une matière complexe et sensible qui est le foncier (...) depuis quatre ans, il n'y a que des améliorations. La question du foncier se sécurise davantage et c'est ce qui gêne beaucoup de personnes, » a révélé le Ministre de la Construction du Logement et de l'Urbanisme. « En aucun cas, nous ne travaillerons contre les détenteurs de droits coutumiers, » a-t-il dit. Bruno Nabagné Koné a également salué la franche collaboration des chefs de terres indiquant que l'idée pour son administration et celle de l'Etat de l'Etat de Côte d'Ivoire est de travailler en symbiose pour créer de la valeur pour tous.

YAMOOUSSOUKRO: PRÉSENTATION DU SCHÉMA DIRECTEUR D'URBANISME



(Ph :Sercom)

Le Ministre Bruno Koné a présenté le Schéma Directeur d'Urbanisme du Grand Yamoussoukro, un document clé pour un développement urbain harmonieux et contrôlé à l'horizon 2040.

Le Ministre de la Construction, du Logement et de l'Urbanisme Bruno Nabagné Koné a présidé le 14 mars 2024, la cérémonie de remise du Schéma Directeur d'Urbanisme du Grand Yamoussoukro (**SDUGY**) aux autorités locales. Un important document de planification urbaine initié par son Département ministériel et réalisé par l'Agence Africaine d'Aménagement et d'Urbanisme (**3AU**) qui vise un développement harmonieux et contrôlé de la capitale politique à l'horizon 2040. La capitale politique

ivoirienne, franchit ainsi, une nouvelle étape dans son développement urbain. Ce projet assurera une urbanisation équilibrée et durable dans la région et évitera les lotissements sauvages, les occupations anarchiques des espaces qui sont une menace au développement harmonieux de la localité. Le Ministre Bruno Koné a souligné l'importance de l'appropriation collective de ce nouveau Schéma Directeur pour éviter les erreurs passées, qui ont conduit à des démolitions de quartiers précaires à Abidjan. Pour garantir le succès de cette entreprise, le Ministère de la Construction, du Logement

et de l'Urbanisme a accordé une latitude totale aux autorités locales pour veiller à la mise en œuvre de ce nouveau cadre réglementaire. Le SDUGY s'étend également à certaines localités incluses dans le périmètre d'urbanisation projeté, comme la ville d'Attiégouakro, située à 14 kilomètres de Yamoussoukro. Le Schéma Directeur d'Urbanisme du Grand Yamoussoukro marque le début d'une nouvelle ère pour Yamoussoukro, où la vision d'une urbanisation ordonnée et respectueuse de l'environnement guide désormais les actions de développement urbain.

FORUM MONDIAL BÂTIMENTS ET CLIMAT: BRUNO KONÉ SIGNE LA DÉCLARATION DE CHAILLOT



Le Ministre de la Construction, du Logement et de l'Urbanisme a soutenu et endossé pour la Côte d'Ivoire, la Déclaration de Chaillot, rejoignant ainsi les 70 pays engagés en faveur de la décarbonisation et de la résilience du secteur du bâtiment, responsable de 21 % des émissions mondiales de gaz à effet de serre. C'était le 08 mars 2024 à Paris.

Les Etats signataires s'engagent ainsi à :

- mettre en œuvre des feuilles de route, des cadres réglementaires et des codes de la construction et de l'énergie contraignants afin de tendre vers des bâtiments plus neutres en carbone ;
- mettre en œuvre un cadre financier adapté avec des incitations financières, fiscales et des outils réglementaires afin d'augmenter la part des bâtiments résilients, quasi nuls en émissions de gaz à effets de serre, et accessibles ;
- promouvoir l'adoption de labels, de standards et de certifications ;
- montrer l'exemple en adoptant des politiques ambitieuses en matière de marchés publics ;
- promouvoir la production, le développement et l'utilisation de matériaux de construction faibles en carbone, durables et à coûts limités ;
- promouvoir les chaînes de valeurs collaboratives et la recherche & développement de solutions

innovantes ;

- améliorer les compétences en renforçant notamment le savoir-faire local prenant en compte les stratégies d'atténuation et d'adaptation ;
- développer une gouvernance à plusieurs niveaux, une coordination entre les différentes parties prenantes et une approche plus participative afin de garantir une coordination de la mise en œuvre ;
- et développer des outils et des cadres réglementaires afin de collecter et partager les données et les bonnes pratiques.

La « Déclaration de Chaillot » représente une avancée majeure et décisive dans la mise en œuvre opérationnelle de l'Accord de Paris.

Pour la première fois, les représentants des Gouvernements se sont accordés autour d'une déclaration commune pour engager toute une chaîne de valeur de l'économie dans la transition.

BONNES ADRESSES DE MCLU

SERVICES ET DIRECTIONS CONCERNES	LOCALISATION	CONTACTS
Cabinet du Ministre	TOUR A 17 ^{ème} étage	
Direction de la Communication et des relations publiques	TOUR A 16 ^{ème} étage	27 20 21 72 62
Direction de la Modernisation, de l'Informatique, de la Simplification et de la Sécurisation des Actes (DMISSA)	TOUR D 4 ^{ème} étage	27 20 22 18 12
Direction de la topographie et de la cartographie	Abidjan-Plateau, Avenue Docteur Jamot, Bvd Clozel	27 20 21 38 98
Guichet Unique du Foncier et de l'Habitat (GUF)	TOUR A Rez-de-chaussée	27 20 33 41 17 27 20 33 41 18
Direction de l'Urbanisme (DU)	TOUR D 3 ^{ème} étage	27 20 21 13 43 27 20 21 38 00
Direction des Affaires Juridiques et du Contentieux (DAJC)	TOUR D 27 ^{ème} étage	27 20 21 24 09
Brigade / Direction des Affaires Juridiques et du Contentieux	TOUR D 4 ^{ème} étage	27 20 21 38 25
Guichet Unique du Permis de Construire (GUPC)	Cocody Deux-Plateaux Boulevard Latrille - Quartier BMW	27 22 51 48 50
Direction de la Topographie et de la Cartographie (DTC)	Plateau - Immeuble près de la Police Judiciaire	27 20 21 38 98
Direction des Etudes, des Matériaux et de l'Architecture (DEMA)	TOUR D 8 ^{ème} étage	27 20 22 24 88
Direction de la Construction et de la Maintenance (DCM)	TOUR D 5 ^{ème} étage	27 20 21 03 69
Centre de Promotion des Logements Sociaux (CPLS)	Cocody Deux-Plateaux Quartier BMW	27 22 41 82 83
Direction Générale de l'Urbanisme et du Foncier (DGUF)	Tour D - 2 ^{ème} étage	27 20 22 22 41
Direction du Domaine Urbain (DDU)	Tour D - 1 ^{ème} étage	27 20 21 38 34
Direction des Affaires Administratives et Financières (DAAF)	Tour D - 24 ^{ème} étage	27 20 22 41 60
Direction Générale du Logement et du Cadre de Vie (DGLVC)	Tour D - 7 ^{ème} étage	27 20 22 65 83
Direction Générale de la Construction, de la Maintenance et de l'Architecture (DGCMA)	Tour D - 6 ^{ème} étage	27 20 21 07 06

PRIX NATIONAL D'EXCELLENCE 2023 : LE MINISTRE BRUNO NABAGNÉ HONORE LES LAURÉATS



(Ph :Sercom)

Le Ministre Bruno Nabagné Koné a, le mardi 30 janvier 2024, à la salle Harmonie du SIGFU, au Plateau, remis les distinctions aux lauréats des 2e et 3e Prix National d'Excellence du secteur du Logement, de la Construction et du cadre de vie, lors de la cérémonie annuelle dédiée à ces acteurs engagés dans l'amélioration du cadre de vie des Ivoiriens.

Le mérite à nouveau récompensé. Le Ministre Bruno Nabagné Koné a remis les distinctions aux lauréats des 2e et 3e Prix National d'Excellence du secteur du Logement, de la Construction et du cadre de vie. Une initiative visant entre autres à encourager l'excellence dans ce secteur pour le bien-être des Ivoiriens. Bruno Nabagné Koné a saisi

cette opportunité pour saluer l'engagement remarquable des professionnels du secteur de la construction et de l'urbanisme en Côte d'Ivoire. Il a souligné l'importance de leurs contributions à l'amélioration du cadre de vie des populations en favorisant l'accès à des logements décents et un environnement agréable. Cette cérémonie a récompensé deux catégories : les meilleurs acteurs de la promotion

immobilière et les meilleurs syndicats de copropriétaires. Les entreprises SN CONSTRUCTION et EGBV ont été honorées respectivement à la 2e et 3e place dans la première catégorie. Les trophées des syndicats des copropriétaires ont été décernés aux Syndicats des Copropriétaires de la Résidence Paillet (2e) et ceux de la cité Vridi 56 (3e).

FINANCEMENT DU LOGEMENT SOCIAL : LE MINISTRE BRUNO KONÉ S'INSPIRE DU MODÈLE FRANÇAIS.



(Ph :Sercom)

En marge du Forum Mondial Bâtiments et Climat, qui s'est tenu du 07 au 08 mars 2024, à Paris, le Ministre de la Construction, du Logement et de l'Urbanisme, Bruno Nabagné KONÉ, a eu une double séance de travail.

La journée du jeudi 07 mars a débuté par une séance de travail avec l'Union Sociale pour l'Habitat, représentée par sa directrice, Mme Marianne Louis, et le Réseau Habitat et Francophonie, représenté par son président, Vincent Sciarra. Les échanges ont porté sur la relance de la collaboration entre la Côte d'Ivoire et ces deux entités qui ont pour but, entre autres, d'aider

au financement du Logement Social. Madame Marianne Louis et Vincent Sciarra ont partagé l'expérience française, en soulignant que l'habitat social en France est supporté par des ressources longues, provenant de mécanismes publics de financement. L'exemple le plus achevé est le modèle des Habitation à Loyer Modéré (HLM) estimés à ce jour en environ 4,8 millions en France.

Le Ministre Bruno KONÉ a quant à lui remercié ses hôtes, et promis de matérialiser leurs propositions dans un cadre plus formel, notamment le repositionnement de la Côte d'Ivoire au sein du Réseau Habitat et Francophonie, le déploiement d'une feuille de route avec des missions à venir auprès de l'union Européenne et de la Banque Européenne d'investissement.

s u i v e z



Tous les jeudis
en quinze ➤ à **20H50**

Rediffusion
le vendredi ➤ à **10H05**



avec
**STEPHANE
TCHIRFFO**

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

À NE PAS MANQUER SUR RTI 1

Quelles sont vos attentes vis-à-vis de l'Agence Nationale de l'Habitat ?



Nos attentes sont énormes. Nous espérons un grand changement au niveau de la gestion et l'attribution des marchés où toutes les entreprises seront traitées équitablement. Permettre aux PME de mettre leurs expertises en valeur afin d'accroître aussi leurs chiffres d'affaires en leur attribuant régulièrement des marchés. Minimiser les conditions d'acquisition de marchés en mettant l'accent sur le savoir-faire, et la qualité du travail. Nous espérons également des travaux de qualité.

M. Siriki SORO : Directeur d'entreprise



Je pense qu'elle devra mettre plus l'accent sur la construction de plusieurs logements sociaux à l'intérieur du pays pour faciliter la tâche aux populations. Aussi, il faudrait mettre à la disposition des populations des logements à moindre coût afin de permettre à plusieurs de souscrire. L'ANAH doit miser sur la qualité irréprochable de ses logements, avoir une politique bien suivie, c'est à dire le respect des contrats signés entre elle et ses partenaires voire souscripteurs. Enfin, je souhaite qu'il y ait des représentations de la structure dans diverses villes de l'intérieur du pays afin de mettre les gens au même niveau d'information.

Ahou Marie Charlotte Kouassi : Contrôleur qualité



Les citoyens espèrent des initiatives du gouvernement ainsi que de l'Agence Nationale de l'Habitat (ANAH) afin de mettre en œuvre des programmes de logements abordables et durables. La création davantage de logements sociaux et de programmes de prêts pour le logement à des taux préférentiels sera nécessaire pour répondre aux besoins des populations à revenu modeste. Pour renchérir une autre attente réside dans l'inclusion des communautés dans le processus de planification et d'exécution des programmes de logement. Il faut que les citoyens soient actifs dans la définition des solutions pour garantir qu'elles répondent efficacement à leurs besoins réels. Pour conclure, les citoyens ivoiriens aspirent à des logements abordables, à des infrastructures de base améliorées et à des initiatives gouvernementales favorisant la création de logements durables et accessibles.

Dognimin KONE : Directeur Technique



Nous vous remercions pour l'opportunité que vous nous offrez d'exposer nos préoccupations relatives à l'habitat en Côte d'Ivoire. Avant tout propos, nous voudrions saluer la création de l'ANAH et nous espérons que cette nouvelle structure étatique se donnera les moyens d'atteindre sa mission. Notre préoccupation se résume en une seule interrogation. Face aux difficultés liées à l'accès au logement de nos jours, nous aimerions savoir comment l'ANAH peut aider le citoyen dans l'acquisition d'un bien immobilier.

Koffi Venceslas KONAN : Enseignant



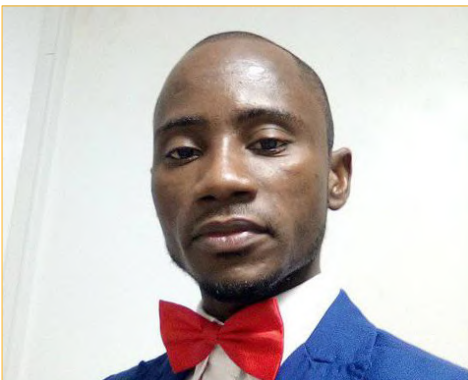
Hier, Société Ivoirienne de Construction et de Gestion Immobilière (Sicogi), aujourd'hui Agence Nationale de l'Habitat (ANAH). Quelles sont vos attentes ? Il faut dire que, quand une société, qu'elle soit politique, économique ou bancaire, se donne une nouvelle appellation, c'est parce qu'elle a failli quelque part à sa mission. Nous voulons que l'Agence Nationale de l'Habitat (ANAH) puisse combler les insuffisances de la SICOGL dans un premier temps, puis dans un second temps soutenir véritablement l'Etat dans sa politique de logement par la conception, la réalisation et la commercialisation de programmes immobiliers, principalement de type économique et social.

■ Wilfried TOUGMA : Étudiant



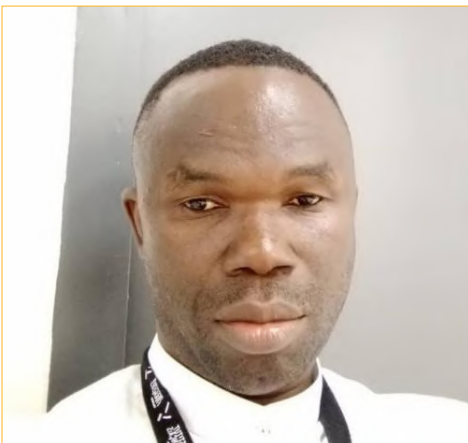
L'Agence Nationale de l'habitat a été créée le 15 décembre 2021 en remplacement à la SICOGL qui existait depuis des décennies. Contrairement à la Sicogi qui était une société de construction et de promotion immobilière, l'ANAH est un instrument technique public chargé de coordonner et superviser les activités des promoteurs immobiliers privés. Pour atteindre l'objectif de villes inclusives, l'ANAH doit : Promouvoir plus la location-vente avec une flexibilité d'acquisition en terme de coût et d'échéance ; Veiller au respect d'une certaine norme de construction par rapport aux conditions climatiques de notre pays ; Veiller au respect du rapport qualité-prix des maisons proposées par les promoteurs sans faire abstraction de la capacité financière des ivoiriens (les maisons sont exiguës et à des coûts excessifs) ; proposer des espaces verts aux acquéreurs pour tempérer la chaleur et améliorer la qualité de l'air pour le bien-être général des habitants.

■ Amoin Lidy Amadou : Doctorante en Communication



L'ANAH anciennement SICOGL a réalisé de grandes œuvres pour le développement économique et social de la Côte-d'Ivoire. Cette agence est à féliciter pour la qualité de ses bâtisses et sa contribution à l'amélioration des conditions de vies des ivoiriens, car être logé c'est avoir un esprit bien posé pour faire face aux challenges de la vie. Nous espérons que l'ANAH sera à la hauteur des attentes des ivoiriens. Aujourd'hui, nous assistons à plusieurs projets immobiliers mais malheureusement beaucoup déçoivent les ivoiriens par le non respect de leur contrat. Nous exhortons l'ANAH à se déplacer aussi à l'intérieur du pays pour des projets immobiliers à coûts sociaux pour le bonheur de la population.

■ Loïck Jean Adey BLIN : Coordinateur Pédagogique



L'ANAH doit se pencher sérieusement sur la question des auxiliaires des agences immobilières. A l'image de transport, le secteur de l'immobilier semble être miné par le marché noir. La croissance démographique surtout à Abidjan avec son corollaire d'explosion de besoin de logements rend le secteur très attractif. Ainsi, nous assistons à une ruée de personnes de tout acabit dans ce secteur très sensible de l'économie ivoirienne. Malheureusement, toutes ces personnes ne sont pas de bonne moralité. Alors, les populations sont exposées à beaucoup de désordre et parfois d'abus de confiance en raison du nombre important de personnes qui interviennent dans la recherche de logement à Abidjan. L'État, à travers l'ANAH, doit instituer une carte professionnelle à tenir par tout auxiliaire d'agence immobilière. Le secteur est lucratif. Il peut être source d'emplois décents pour les jeunes.

■ Michael Anani : Enseignant

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

PERMIS DE CONSTRUIRE

Articles
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.

Articles
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.

Articles
13

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

Articles
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.

Articles
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. »

Articles
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

Articles
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.

Articles
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.

Articles
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.

Articles
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.

Articles
21

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

LASSINAN KONÉ (CHEF DU SERVICE DE CONTRÔLE ET DE LA PRODUCTION DES ACTES):
« LA SIGNATURE ELECTRONIQUE VA ACCROÎTRE LE NOMBRE DE DOSSIERS À PARAPHER. »



(Ph :Sercom)

Quels impacts aura la signature électronique pour le Ministère de la Construction, du Logement et de l'Urbanisme et les requérants d'acte de cette administration ? BÂTIR a rencontré à cet effet, le chef du service de Contrôle et de la Production des Actes, Lassinan Koné. Interview.

Vous êtes le chef du service de Contrôle et de la Production des Actes au Ministère de la Construction, du Logement et de l'Urbanisme.

Quel est le rôle et les missions de ce département ?

Le Service du Contrôle et de la Production des Actes (SCPA) a pour mission de veiller à la régularité de tout projet d'acte lié au foncier devant être soumis à la Signature de Monsieur le Ministre, de mettre sur papiers sécurisés lesdits actes. Le SCPA a aussi pour mission de veiller à la crédibilité des Actes de Cession

sur le foncier urbain en Côte d'Ivoire. Telles sont nos missions.

L'une des réformes au sein de votre administration est la Signature Electronique. Quel est le sens de cette innovation ?

Relativement à cette réforme majeure, Nous avons fait le constat que Monsieur le Ministre Bruno Nabagné Koné signe de nombreux documents qui portent sur quarante types d'actes notamment l'ACD, les agréments, les approbations etc. Il s'agit par exemple, en 2020 de près

de 23000 actes que Monsieur le Ministre a signé de sa main, soit près de 120 à 140 signatures par jour. Ce qui veut dire que le Ministre signe des actes les jours de Conseil de Ministre et même les weekends et les jours de Conseil de Gouvernement. Vous comprenez que c'est un exercice fastidieux pour un Ministre avec toutes les charges qui sont les siennes. Le Système de Signature Electronique mis en place va alléger la tâche du Ministre avec un gain de temps énorme qui lui permettra

de s'occuper d'autres tâches à lui confier.

Quels sont les inconvénients de la signature manuelle ?

La signature manuelle suppose que Monsieur le Ministre doit être au bureau pour parapher les documents. Et croyez-moi, ce sont des parapheurs en grande quantité que nous déposons sur sa table. Quand il n'y est pas, il est impossible que les dossiers soient signés, car cela demande une présence physique du Ministre.

Quels sont donc les avantages liés à la Signature Electronique ?

L'avantage de SIGNE et l'objectif de ce système est de faire en sorte que peu importe où se trouve le Ministre, que ce soit en Côte d'Ivoire, chez lui à la maison, après un conseil de Ministre, en voiture, en avion, ou même aux îles Galápagos, qu'il puisse se connecter, regarder les dossiers, les apprécier et ensuite les signer sans avoir à être nécessairement au bureau comme c'est le cas avec la signature manuelle. Conséquemment, cela va entraîner la célérité de la signature des actes. Monsieur le Ministre pourra signer le maximum d'actes par jour. Après le dîner, il pourra tranquillement chez lui, s'il a un petit moment, signer des dossiers.

Votre mot de fin

C'est une réforme majeure instituée, sous les instructions de Monsieur le Ministre. Depuis un an et demi déjà tous les actes traités sont intégrés dans le système, sauf que maintenant, en bout de chaîne, le Ministre les signe électroniquement. La signature électronique n'entache en rien la qualité de l'acte. Toutes les étapes du traitement sont respectées. Nous veillons d'ailleurs à cela. C'est notre mission. La Signature Electronique au bout, est le résultat d'un long processus de contrôle qualité. Je vous remercie.

BON À SAVOIR



- **Accès aux informations de désignation des parcelles pour les travaux de branchement au réseau d'électricité**



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**

NANTISSEMENT

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

PAVILLON TÉMOIN

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 DÉMOLIR

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 IMMOBILIÈRE

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

RÉSEAUX 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 À LA CONSTRUCTION ET À 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.

LOUEUR D'OUVRAGE

La personne liée avec le maître d'ouvrage par un contrat de louage d'ouvrage (architecte, bureau d'études, entrepreneur...) et assujettie à la responsabilité décennale des constructeurs.

ISOLATION THERMIQUE

Le matériau qui permet d'empêcher la chaleur ou le froid de s'échapper d'une enceinte close.

LE RÔLE DES ACTEURS INTERVENANTS DANS LA DÉLIVRANCE DU PERMIS DE CONSTRUIRE

Ils sont plusieurs acteurs à siéger au sein de la commission de délivrance du Permis de construire. Ces différents acteurs représentent leurs entités au sein de cette commission. Qui sont-ils, que vérifient-ils exactement ? La rédaction du magazine Bâtir a interrogé chacune des parties prenantes.



M. AKA ASSALÉ EUGÈNE

Compagnie Ivoirienne d'Electricité (CIE)

Le rôle de la CIE est de s'assurer du respect des distances réglementaires vis-à-vis du réseau électrique et de l'absence de réseau souterrain ou aérien sur le site. En cas de présence d'un réseau électrique (souterrain ou aérien) sur le site, le représentant de la CIE au GUPC, demande à l'utilisateur de se rendre à la Direction Commerciale Business pour faire une demande de déplacement de réseau, pour ce qui concerne la ville d'Abidjan. A l'intérieur du pays, l'utilisateur est tenu de se rendre dans les Directions Régionales. Le coût des travaux de déplacement du réseau est à la charge de l'utilisateur.



M. SASSOU MARC

Direction des Etudes, des Matériaux et de l'Architecture

Nous vérifions le respect des normes d'Architecture. Lorsqu'un dossier ne respecte pas lesdites normes, deux suites peuvent être données :

- le dossier est ajourné lorsqu'il s'agit d'une violation mineure. Dans ce cas, nous demandons au requérant de faire les corrections nécessaires avant de lui donner l'avis favorable.
- le dossier est rejeté lorsqu'il s'agit d'une violation majeure des règles, susceptibles d'entraîner des modifications conséquentes des plans.



MME AKA VÉRONIQUE

Direction du Logement et de l'Aménagement Foncier

Nous sensibilisons les promoteurs sur l'importance de l'agrément, avant d'entreprendre tout programme immobilier. Pour les demandes de PC, nous vérifions si la superficie du terrain est conforme au nombre de logements à réaliser. Bien avant que le dossier de demande de Permis de Construire ne passe en commission, nous effectuons des visites pour voir si le terrain est déjà bâti ou non. S'il est bâti, nous regardons si les règles d'urbanisme sont respectées. Si ce n'est pas respecté, nous rendons compte à la commission.



M. BADOU KOUAKOU MICHEL

Direction de l'Urbanisme

Nous sommes chargés de vérifier tout ce qui est relatif à l'urbanisme: le COS, la hauteur, le plan architectural etc. S'assurer que, pour une zone donnée, les types de construction sont respectés. Par exemple, certaines zones autorisent une construction de type R+ 2 tandis que d'autres autorisent un type R+4.



M. OUANMA GOGBEU HERBERT

Ingénieur BTP de la commission de délivrance du Permis de Construire

Nous avons la responsabilité du contrôle des pièces techniques suivantes:

- des notes de calcul et principes de dimensionnement,
- des plans de structures,
- des études géotechniques,
- des rapports d'expertise de solidité ou étude de stabilité,
- des rapports de bureaux de contrôle des chantiers.

Pour des pièces comportant des essais, la vérification porte sur :

- la qualité du signataire (personne physique ou moral),
- les spécifications du projet,
- les normes utilisées,
- le type d'essais,
- les caractéristiques du matériel utilisé,
- le principe et mode opératoire,
- les résultats.

Pour les pièces comportant des rapports de bureaux de contrôle, la vérification porte sur :

- la bonne exécution,
- la conformité du bâti avec les plans soumis au permis,
- l'inscription du bureau de contrôle à la chambre des Ingénieurs Conseils



MME BOUA KÉKÉ CÉLINE

Conservation Foncière

Nous consultons les titres de propriété au travers du livre foncier électronique mis à la disposition du GUPC par la Direction Générale des Impôts. Il s'agit notamment des Arrêtés de Concession Provisoire (ACP), des Arrêtés de Concession Définitive (ACD), des Certificats de Mutation de Propriété Foncière (CMPF), des baux emphytéotiques, des arrêtés préfectoraux etc. Pour une demande de PC avec ACD, nous procédons juste à la vérification de l'authenticité ; si elle est conforme au livre foncier, alors l'acte est validé et peut faire l'objet d'une demande de Permis de Construire, dans le cas contraire, l'acte est rejeté avec une solution à l'appui.



M. OUSSOU TIÉCOURA

Commune de Bingerville

Nous veillons sur les dossiers de la commune de Bingerville. Nous vérifions au niveau de la documentation pour voir s'il n'y a pas de litige sur le terrain. Lorsque les documents sont favorables, nous les transmettons à la mairie pour une vérification au niveau du service technique jusqu'à ce qu'ils soient transmis au maire et ensuite au Guichet Unique du Permis de Construire pour l'attribution du numéro du permis.



MLLE KOUAMÉ ADELINÉ

Direction de l'Assainissement Urbain et du Drainage

Nous vérifions les visas extraits topographiques et les visas plans d'assainissement. Nous informons l'usager de la présence ou non d'un réseau d'assainissement. Au niveau du Permis de Construire, nous vérifions les plans d'assainissement. Cela consiste à regarder si les descentes sont bien faites au niveau du plan de toiture et les descentes eaux usées et eaux pluviales. Nous vérifions les raccordements et nous nous assurons que le système d'assainissement prévu par l'usager est approprié à son site.



M. OULAI ROGER

Institut national d'hygiène publique

Notre rôle est de faire en sorte que les projets qui sont analysés respectent les règles d'hygiènes de l'habitat.

Au regard de ces règles, quand il s'agit d'habitations, l'analyse du dossier porte sur l'aération des pièces, les dimensions réglementaires et la présence de certains locaux tels que les WC visiteurs. Un regard est porté sur la ventilation des toilettes et nous vérifions si celles-ci ne communiquent pas directement avec le salon ou la cuisine.

Pour les entrepôts, les hangars et les usines, nous vérifions si certains éléments sont pris en compte dans le dossier à savoir les constats d'impact et les études d'impact environnementales et sociales. Tout ceci permet de nous assurer d'une part que les effluents industriels sont traités avant leur rejet dans la nature et d'autre part de s'assurer que les activités industrielles ne vont pas influencer défavorablement sur la santé de la population.



M. NÉAN TAKOUO SERGE

Direction du Cadastre, Direction des Impôts

Nous contrôlons les extraits topographiques pour nous assurer que les coordonnées sont conformes aux données de nos bases. Des fois, il y a des extraits qui comportent un ACD avec une mutation et il n'y a pas le nom du cédant sur l'extrait. Quand les coordonnées ne sont pas correctes ou que le nom du nouvel acquéreur n'est pas sur l'extrait, nous rejetons. Enfin, Nous nous assurons que le document comporte la signature d'un géomètre expert.



M. YAVO KOUAO FLORENT

Direction du Domaine Urbain

Notre rôle est de vérifier chaque titre de propriété. Quand l'utilisateur fait sa demande, il y a une première étape qui consiste à faire les visas extraits topographiques. Notre rôle est de vérifier son authenticité, voir si le terrain appartient effectivement à l'utilisateur qui fait la demande. Nous vérifions aussi si le visa que nous avons accordé à la première étape se trouve dans le dossier de demande de Permis de Construire.



M. SIAKA DIARRASSOUBA

SODECI

Nous avons pour mission de vérifier l'existence des ouvrages d'eau qui existent dans la zone. Donc sur l'extrait topographique en plus de notre cachet on matérialise la conduite d'eau qui dessert le lot. En cas d'absence de conduite, il est marqué « pas de conduite ».

L'autre mission consiste à participer à la commission de délivrance du permis de construire et de s'assurer que les images projetées ne présentent pas d'ouvrage d'eau sur le terrain (lot).



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

SCANNEZ-MOI



**Toutes les nomenclatures pour les demandes d'agréments à portée de main !
veuillez scanner le code QR ci-dessus avec l'appareil photo de votre
smartphone.**



: construction.gouv.ci



: 27 20 33 41 17 / 18



@guichetuniquedufoncier



MCLU: LA RÉVOLUTION NUMÉRIQUE EN MARCHÉ



ça fait un an que j'ai introduit ma demande d'ACD. j'en peux plus d'attendre.

Mamadou, tu n'imagines pas ! J'ai obtenu mon ACD en un temps record grâce à la signature électronique !

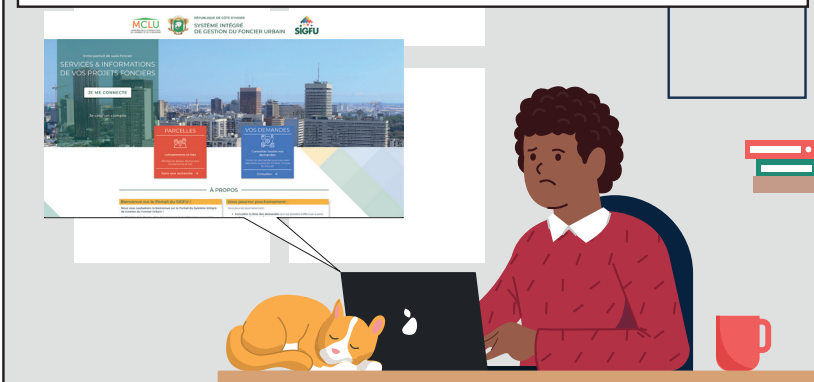


Comment ça en un temps record ? j'ai introduit ma demande il y a un an et je n'ai toujours rien reçu.

Tu devrais essayer la nouvelle plateforme électronique. C'est rapide et sécurisé !



MAMADOU, ENCOURAGÉ PAR LASSINA, DÉCIDE DE TENTER SA CHANCE SUR LA PLATEFORME ÉLECTRONIQUE.



QUELQUES JOURS PLUS TARD, MAMADOU REÇOIT UN MAIL DE CONFIRMATION DE RÉCEPTION DE SA DEMANDE. IL ENTRE LES RENSEIGNEMENTS DU CODE OTP REÇU ET FINALISE SA DEMANDE.



QUELQUES JOURS APRÈS, MAMADOU REÇOIT UN MAIL AVEC SON ACD SIGNÉ ÉLECTRONIQUEMENT PAR LE MINISTRE. IL RÉALISE QUE LA MODERNISATION DE L'ADMINISTRATION A CHANGÉ SA VIE.

Enfin, j'ai mon ACD !



Merci, Lassina, pour m'avoir parlé de cette plateforme ! J'ai enfin reçu mon ACD.

De rien, Mamadou ! La modernisation de l'administration est désormais une réalité.





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**