



AFRIKATech

ÉTUDE DE MARCHÉ

**Secteur Immobilier
en Côte d'Ivoire**



Retrouvez toutes les études de marché sur : africatech.com/fr/market-research

EXECUTIVE SUMMARY

En Côte d'Ivoire, le Gouvernement ambitionne de rendre le pays émergent à l'horizon 2020. A cet effet, plusieurs objectifs stratégiques ont été mis en place afin de :

- Faire du secteur privé un des piliers qui stimulent la croissance économique ;
- Mettre en place un climat des affaires des plus compétitifs en Afrique ;
- Placer le pays dans le rang des meilleures économies mondiales à l'horizon 2020 ;
- Figurer dans le Top 50 des pays les plus réformateurs au monde.

Dans l'optique de rehausser la position du pays dans le classement Doing Business (Classement des économies mondiales) en rendant attrayant le climat des affaires, l'Etat ivoirien a, depuis quelques années, implémenté une série de projets immobiliers dans le but d'élargir les zones urbaines, étant donné que l'immobilier reste un secteur qui ne cesse de susciter des investisseurs, tant au national qu'à l'international. Ceux-ci en revanche sont confrontés à certaines failles qui ralentissent leurs actions : lenteur administrative, prolifération des litiges, manque de sécurisation de l'assiette foncière, etc.

A cet effet, des réformes ont été élaborées dans le but de faire respecter les procédures, appliquer les règles de bonne gouvernance pour améliorer le climat des affaires. D'où l'initiative du gouvernement, à travers son Ministère de tutelle, de mettre en œuvre un Plan d'Actions Prioritaires, pour la période de 2018 jusqu'en 2020, dans l'objectif d'assainir le système d'attribution de titres urbains.

C'est dans cette perspective qu'un projet de loi a été prévu par le gouvernement, afin d'établir un **code de la construction et de l'habitat** qui garantira une sécurité et une assurance pour les investisseurs et la population ivoirienne dans son ensemble. Un programme de construction des logements sociaux a été mis en place depuis plusieurs années, en faveur des personnes démunis, à faible revenu.

Cette initiative est saluée par l'ensemble des acteurs de la chaîne foncière (géomètres, topographes, etc.), voyant en cela un moyen pour développer l'environnement immobilier de la Côte d'Ivoire.

INTRODUCTION

Selon l'Institut National d'Etudes Démographiques Français, plus de **25%** de la population mondiale sera africaine et vivra en Afrique d'ici 2050. Plus de 2,5 milliards de personnes se répandront sur tout le continent, dont plus d'un milliard habitera en zone urbaine. Ainsi, plus la tendance démographique augmentera, plus le besoin en logement se fera ressentir, en fonction des revenus de chaque individu. Il y aura donc un besoin latent dans le secteur immobilier, qui suscitera certainement plusieurs investissements à moyen et à long termes dans la construction des logements sociaux et de luxe, des infrastructures, etc. ce qui représentera un pilier pour l'économie Africaine.

La République de Côte-d'Ivoire est un pays situé en Afrique de l'Ouest, limité par le Mali et le Burkina Faso au nord, au sud par l'océan Atlantique, à l'ouest par le Libéria et la Guinée, à l'est par le Ghana, avec une superficie de 322.462 Km² et une population de 24,29 millions d'habitants, sur un littoral de 566 Km.

Le PIB par habitant étant de 32%, avec un taux de croissance du PIB projeté à **7,2 %**¹, la Côte d'Ivoire détient un PIB d'un montant de 40,39 milliards US\$ (Source : Banque Mondiale), ce qui fait d'elle une locomotive sous-régionale avec une économie évolutive et diversifiée.

La Côte d'Ivoire est l'un des pays d'Afrique subsaharienne où le marché de l'immobilier est non seulement un secteur porteur d'affaires, mais est aussi réglementé par l'Administration Publique. Des politiques, lois et réformes ont été promulguées dans le but de promouvoir l'immobilier à l'échelle nationale, sous-régionale et internationale, faire de ce secteur un des piliers de la croissance économique, un accélérateur du développement inclusif, capable de hisser le PIB.

En matière d'investissement dans le marché ivoirien de l'immobilier, plusieurs obstacles ont été constatés et empêchent les investisseurs d'agir librement, à savoir : lenteur administrative, crise post-électorale, insécurité et risque monétaire, etc... En revanche, ces obstacles n'empêchent pas le gouvernement ivoirien de mettre en place une politique immobilière, plusieurs avantages sociaux ont été accordés à la classe moyenne et à la population ayant un faible revenu (abaissement du taux d'intérêt en

termes de prêt immobilier, etc.). Des logements de haut standing ont été mis à la disposition des usagers ayant un revenu élevé.

Toutefois, la Côte d'Ivoire reste un pays dont l'économie est motrice et diversifiée (leadership sous-régional affirmé dans plusieurs secteurs tels que l'agriculture, la pêche, la bancarisation, etc.). Le secteur immobilier ivoirien est constitué d'une chaîne d'acteurs bien organisée, composée d'ordres nationaux agissant dans les domaines urbain et foncier, de promoteurs institutionnels et privés, des institutions de micro et de macro finance et d'agents immobiliers.

¹Source : Banque Mondiale (BM) – chiffre de 2019



ÉTUDE DE MARCHÉ

Secteur Immobilier en Côte d'Ivoire

Compte tenu de l'environnement attractif, il serait souhaitable de fluidifier le marché de financement immobilier, établir des joint-ventures entre les investisseurs internationaux et acteurs locaux, dynamiser les partenaires locaux et sous-régionaux tels que les bureaux d'études et de conseils, les agences promotrices de l'immobilier, les experts en urbanisation et dans le domaine foncier, les acteurs des banques et finances, dans le but d'établir des collectifs dynamiques qui vont promouvoir le secteur immobilier comme pilier de développement et de croissance économique.



LISTE DES ABRÉVIATIONS

ACD : Arrêté de Concession Définitive

ADP : Accession Directe à la Propriété Réseau

AFD : Agence Française de Développement

AGEF : Agence de Gestion Foncière

APBEF : Association Professionnelle des Banques et Établissements Financiers

BNETD : Bureau National d'Etudes Techniques et de Développement

BTP : Bâtiment et Travaux Publics

CAA : Caisse Autonome d'Amortissement

CCE : Chambre de Commerce Européenne en Côte d'Ivoire

CCI-CI : Chambre de Commerce et d'Industrie de Côte d'Ivoire

CDAIM : Chambre du Droit des Affaires et de l'Immobilier en Côte d'Ivoire

CDMH : Compte De Mobilisation pour l'Habitat

CEPICI : Centre de Promotion des Investissements de Côte d'Ivoire

CNPC-CI : Chambre Nationale des Promoteurs et Constructeurs agréés de Côte d'Ivoire

CNPS : Caisse Nationale de Prévoyance Sociale

ESTP : Ecole Supérieure des Travaux Publics

FCFA : Franc de la Communauté Financière Africaine

GIBTP : Groupement Ivoirien du Bâtiment et des Travaux Publics

IMF : Institution de Micro Finance

INS : Institut National de la Statistique

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

ONUUCI : Ordre National des Urbanistes de Côte d'Ivoire

OGECI : Ordre des Géomètres-Experts de Côte d'Ivoire

PPP : Partenariat Public-Privé

PIB : Produit Intérieur Brut

SICOGERE : Société Ivoirienne de Copropriété et de Gérance



ÉTUDE DE MARCHÉ

Secteur Immobilier en Côte d'Ivoire

SUCCI : Société d'Urbanisme et de Construction de Côte d'Ivoire

SWOT : Strengths (Forces) – Weaknesses (Faiblesses) – Opportunities (Opportunités) – Threats (Menaces)

TECH : Technologie

TIC : Technologies de l'Information et de la Communication

TVA : Taxe sur la Valeur Ajoutée

UEMOA : Union Economique et Monétaire Ouest Africaine

UNACOOPEC-CI : Union Nationale des Coopératives d'Épargne et de Crédit de Côte d'Ivoire

USAID : United States Agency for International Development / Agence Américaine pour le Développement International

SIHCI : Société Immobilière des Habitats à bon marché de Côte d'Ivoire

SOGEFIHA : Société pour la Gestion et le Financement de l'Habitat

SOGEPIC : Société de Gestion du Patrimoine Immobilier de l'Etat

VRD : Voiries et Réseaux Divers



LISTE DES TABLEAUX ET FIGURES

LISTE DES TABLEAUX

Tableau 1 : Revenus mensuels nécessaires pour acheter un logement social	27
Tableau 2 : Coût des logements sociaux	27
Tableau 3 : Prix sortie usine des principaux matériels de construction	29
Tableau 4 : Cadre juridique de l'immobilier	31
Tableau 5 : Caractéristiques des personnes interrogées	33

LISTE DES FIGURES

Figure 1 : Schéma Directeur d'Urbanisme	9
Figure 2 : Répartition de la pauvreté en milieu urbain	19
Figure 3 : Répartition de la pauvreté en milieu rural	20
Figure 4 : Répartition des pauvres selon le statut d'occupation des logements	20
Figure 5 : Evolution du taux de pauvreté	21
Figure 6 : Revenu mensuel par ménage	21

PLAN D'ÉTUDE

1. Situation du secteur immobilier en Côte d'Ivoire	9
2. Environnement du marché immobilier	14
3. Ménages face à l'immobilier	19
4. Tendances du marché de l'immobilier	22
5. Capital humain et analyse structurelle des principaux métiers	24
6. Les nouvelles constructions : les logements neufs	26
7. Conditions d'accès au marché de l'immobilier	31
8. Résultats d'enquêtes	32
9. Stratégies de développement et opportunités d'investissement	37
10. Analyse SWOT	39
11. Sources d'information (liens utiles)	41
Annexes	42

1. Situation du secteur immobilier en Côte d'Ivoire

Nouveau Schéma Directeur d'Urbanisme du Grand Abidjan

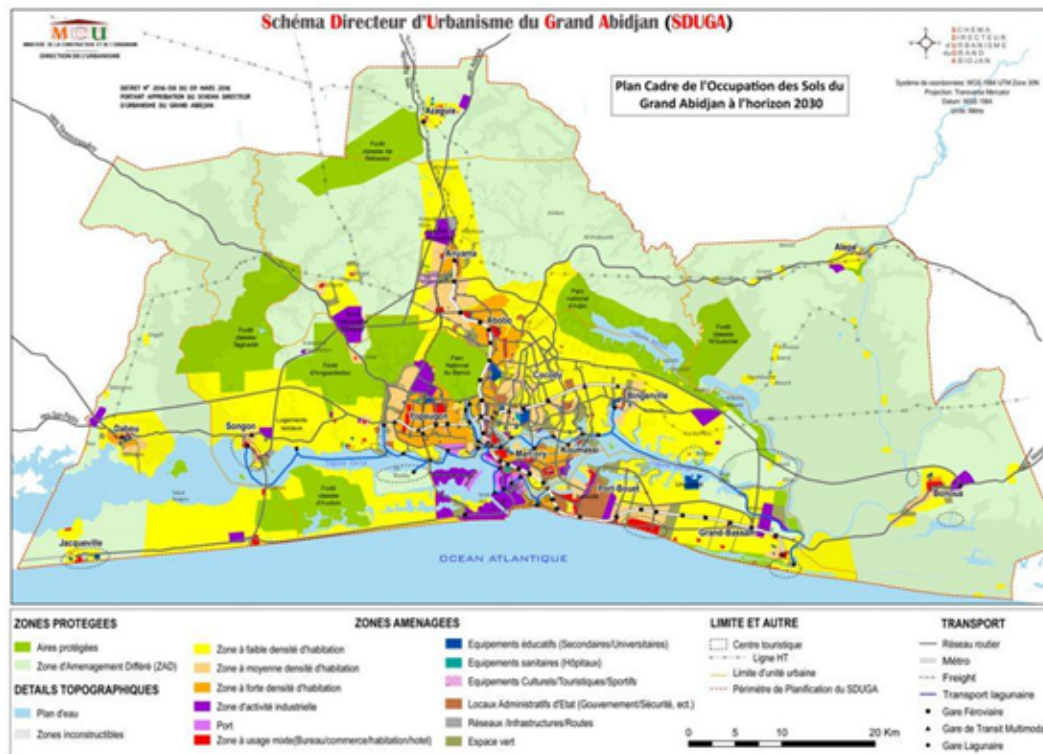


Figure 1 : Schéma Directeur d'Urbanisme du Grand Abidjan (SDUGA) ²

²Source : Ministère de la Construction, du Logement et de l'Urbanisme (MCLU)