

WACI

N°05 | Décembre 2025 - Janvier . Février 2026 TRIMESTRIEL DE L'ARCHITECTURE ET DU CADRE BATI

LE MAG



DESIGN URBAIN

LES COULEURS QUI
BOOSTENT
LA CONCENTRATION.

CULTURE

HISTOIRE DU LOGEMENT
SOCIAL EN CÔTE D'IVOIRE

DOSSIER SPÉCIAL

FINANCEMENT, URBANISME
& ARCHITECTURE :
LE REGARD D'ISSA DIABATÉ
SUR LES DÉFIS & MUTATIONS
DES VILLES IVOIRIENNES

ARGENT, ARCHITECTURE ET ACCÈS À LA PROPRIÉTÉ :

REPENSER LES MODÈLES ÉCONOMIQUES POUR UNE VILLE INCLUSIVE ET ACCESSIBLE

GRAND ENTRETIEN

M. DIALLO ABDOU LAYE
DIRECTEUR DU DOMAINE URBAIN

INTERVIEW 1

M. STÉPHANE AFFRO
DIRECTEUR GÉNÉRAL
DU GROUPE KAYDAN

INTERVIEW 2

MME DJIREBO COLOMBE YAO
CEO ET CO-FONDATRICE
DE SMARTFIN

Agence de Communication Digitale 360



- . Digital. Médias
- . Branding. Conseil.

“

*La communication est
une vision, Osez briller.*



CONTACTEZ-NOUS



07 08 34 70 76

07 57 00 00 93



terecommunication@gmail.com



www.terecommunication.com

ÉDITO



M. Anoh Stéphane CISSÉ
Architecte - Urbaniste DEIAU

Dans un contexte où l'urbanisation et la pression immobilière ne cessent de croître, il est légitime de se poser une question cruciale : **combien d'années d'économies faut-il pour espérer habiter décentement dans nos villes ?** Cette interrogation prend tout son sens alors que nous nous penchons, dans cette cinquième édition de notre magazine, sur la question du financement du logement en Côte d'Ivoire et sur l'impact de cette situation sur le développement inclusif de nos villes.

Le constat est amer : le rêve de la propriété est devenu, pour de nombreux citoyens, une chimère. Alors que les récits de réussite et de prospérité en matière de logement affluent, la réalité révèle une tout autre facette. Les statistiques parlent d'elles-mêmes : selon une récente étude de la Banque mondiale, plus de 171 millions de personnes dans la région subsaharienne vivent sous la menace de l'insécurité liée à l'inaccessibilité au logement. Et cette problématique ne cesse de croître.

“

Le constat est amer : le rêve de la propriété est devenu, pour de nombreux citoyens, une chimère. Alors que les récits de réussite et de prospérité en matière de logement affluent, la réalité révèle une tout autre facette.

Le marché immobilier, tant pour les particuliers que pour les entreprises, est au cœur d'une crise silencieuse mais aiguë. Les chiffres sur les prêts immobiliers peinent à témoigner d'une amélioration, car la réalité du terrain semble tout autre. Les coûts d'acquisition d'un bien immobilier ont littéralement explosé. Les ménages, en quête d'un toit, se retrouvent souvent confrontés à des prix qu'ils ne peuvent raisonnablement envisager de payer sans s'endetter sur plusieurs années, voire des décennies.

Les banques, quant à elles, se montrent toujours plus hésitantes à octroyer des crédits. Les taux d'intérêt élevés, les exigences de mise de fonds conséquentes et les processus d'approbation des prêts deviennent autant de freins pour une vaste majorité de la population.

ÉDITO

Dans ce climat complexe, il est impératif de repenser notre approche du financement immobilier. De nouvelles alternatives doivent voir le jour pour contourner les problèmes actuels. Les initiatives de financement participatif, par exemple, deviennent de plus en plus populaires dans de nombreux pays, permettant aux communautés de s'unir pour accéder à des ressources à moindre coût et se constituer un patrimoine commun.

Si l'on se tourne vers des exemples inspirants à l'international, nous pouvons citer le modèle des logements coopératifs, développé avec succès en Afrique du Sud. Ce système innovant permet aux familles d'acquérir des biens immobiliers à des tarifs abordables, tout en créant une dynamique de solidarité entre les membres de la communauté. Ce modèle montre qu'il est possible de repenser la manière dont les logements sont financés et gérés, tout en favorisant un accès équitable à la propriété.

Récemment, nous avons vu émerger chez certains acteurs du secteur financier des initiatives intéressantes qui tentent de répondre aux besoins croissants de logements accessibles. Les produits de microfinancement, par exemple, permettent aux ménages à faibles revenus d'obtenir des prêts à des conditions plus favorables. Ces solutions réduisent le fardeau financier et offrent une chance réelle d'accéder à la propriété.

De plus, certaines banques ont commencé à proposer des prêts à taux zéro pour les premières acquisitions, des examens de taux d'intérêt modulables, voire des prêts exclusivement destinés à l'achat de logements sociaux. L'innovation dans les produits de financement est une nécessité urgente que les institutions financières doivent impérativement prendre en compte pour avoir un impact significatif sur l'accès à la propriété. Un changement de paradigme dans le secteur immobilier est nécessaire.

Les acteurs impliqués doivent comprendre qu'il ne s'agit pas seulement de maximiser les profits à court terme, mais aussi de participer à la création de villes durables et inclusives. L'architecture ne doit pas seulement répondre à des considérations esthétiques, mais aussi à des enjeux sociaux. L'urbanisme doit être au service de tous, et non d'une élite privilégiée.

Ce phénomène ne touche pas uniquement les classes les plus défavorisées, mais également la classe moyenne, généralement agonisante face à une spirale d'endettement croissante.

Combien d'années d'économies faudrait-il, alors, pour espérer réaliser ce rêve de devenir propriétaire ?

Les réponses varient, mais il est indéniable que le chemin est parsemé d'embûches. Pour saisir l'évolution des attentes en matière d'accès à la propriété, un retour sur les modèles de financement qui ont prévalu dans le passé n'est peut-être pas la panacée, mais il peut nous inspirer.

Avant les réformes des années 1990, des mécanismes tels que la location-vente ou la location simple à faible coût permettaient à de nombreuses familles d'acquérir un logement à leur portée. L'État, par le biais de politiques publiques efficaces, jouait un rôle clé dans la construction et la gestion de logements accessibles.

Ce soutien a progressivement disparu au fil des années, entraînant une privatisation massive du secteur et laissant de nombreuses personnes désemparées face à un marché immobilier devenu hostile. Les politiques de logement qui avaient fait leurs preuves ont été abandonnées, éloignant ainsi l'accès à une propriété stable pour de nombreuses familles. Il devient donc crucial de reconstruire ces mécanismes et de réfléchir à de nouveaux modèles.

Aujourd'hui, la dynamique économique du secteur immobilier repose en grande partie sur la spéculation foncière. Les propriétaires et promoteurs immobiliers, attirés par des marges bénéficiaires toujours plus élevées, tendent à privilégier des investissements à court terme.

Cela se traduit par une raréfaction des logements abordables, malgré l'augmentation continue de la demande. La rareté des terrains titrés et sécurisés complique également la donne. Les coûts liés à l'achat de terrains, souvent exorbitants, dressent une barrière supplémentaire à l'accession à la propriété. Les matériaux de construction, dont une grande partie est importée, s'accompagnent d'importants frais de douane et de transport, entraînant des coûts encore plus élevés pour les futurs propriétaires.



Pour réussir, il est impératif que chacun prenne conscience de la manière dont ses actions influencent la dynamique du marché immobilier et, par extension, la qualité de vie des citoyens. Les pouvoirs publics doivent également jouer un rôle essentiel en régulant les pratiques spéculatives et en favorisant un cadre qui encourage l'accessibilité à la propriété pour tous.

À travers cette édition, nous voulons encourager une discussion franche et ouverte sur ces enjeux cruciaux. La question de l'accès à la propriété nécessite un débat collectif impliquant tous les secteurs de la société. Repenser les modèles économiques liés à l'immobilier est un défi, mais c'est également une opportunité de construire des villes où chacun peut habiter décemment.

Les expériences positives à l'international, les innovations financières et les initiatives communautaires offrent une lueur d'espoir. Il est temps d'écouter ces voix, d'apprendre de ces modèles et de repenser la manière dont nous abordons le logement dans nos villes.

C'est en unissant nos efforts et en faisant preuve de créativité que nous pourrons bâtir un avenir plus inclusif. Nous vous invitons à explorer ce numéro à travers ses différentes rubriques et interviews. Chaque contribution a été pensée pour vous éclairer sur les multiples facettes de la question de l'accès à la propriété. Qu'il s'agisse d'initiatives inspirantes, de réflexions profondes sur la place de l'architecture dans notre quotidien, ou d'exemples concrets de modèles économiques durables, chaque article a pour but de nourrir notre réflexion commune.

En guise de conclusion, gardons à l'esprit qu'il ne sert à rien de parler d'une ville inclusive si nous négligeons les véritables besoins des populations.

Repenser les modèles économiques n'est pas qu'un simple exercice intellectuel, mais un impératif moral pour construire des villes équitables, où chacun peut espérer un jour habiter décemment. Nous vous souhaitons une bonne lecture, en espérant que ce numéro contribuera à éclairer votre lanterne sur ces enjeux fondamentaux pour l'avenir de nos villes et de leurs habitants.



SOMMAIRE

EDITO

Un toit pour tous : et si l'architecture devenait aussi un levier d'inclusion sociale ?

DESIGN URBAIN

Les couleurs qui boostent la concentration

DOSSIER SPÉCIAL

Accéder à la propriété en Côte d'Ivoire : réalités, défis et perspectives.

LE GRAND ENTRETIEN : Repenser le foncier pour une ville inclusive
M. DIALLO ABDOU LAYE , Directeur du Domaine Urbain (DDU)

GRAND ANGLE : Financement , Urbanisme & Architecture :
Regard sur les défis et mutations des villes ivoiriennes

M. ISSA DIABATÉ , Architecte et co-fondateur de koffi & Diabaté

INTERVIEW 1 : Logement abordable : Ambition & Réalité
M. STÉPHANE AFFRO , Directeur Général du Groupe KAYDAN

INTERVIEW 2 : Tech & Propriété : les nouveaux chemins vers l'investissement immobilier
Mme COLOMBE YAO DJIREBO , CEO et co-fondatrice de SMARTFIN

ZOOM

Les coopératives et mutuelles d'habitat : un modèle de solidarité pour accéder à la propriété.

CULTURE

Histoire du logement social en Côte D'Ivoire

POINT DE VUE

ARCHITECTE ET ÉCONOMISTE : LE DUO gagnant pour maîtriser le coût du logement

ILS IMPACTENT

M. KOUAMÉ JOSIAS , Ingénieur Genie Civil , Architectural & Urbain – Manager des Grands Projets de Construction



CONTACTS

Tel : (225) 25 22 01 04 00
Cel : (225) 07 89 96 96 96

EMAILS

cabinet.waci@gmail.com
info.cabinet.waci@gmail.com
info@cabinetwaci.com
www.cabinetwaci.com

Conception : OUATTARA IBRAHIM
SORY



DESIGN URBAIN

Les couleurs qui boostent la concentration



GRAND ANGLE

M. ISSA DIABATÉ , Architecte et co-fondateur de koffi & Diabaté



INTERVIEW 1

M. STÉPHANE AFFRO
Directeur Général du Groupe KAYDAN



INTERVIEW 2

Mme COLOMBE YAO DJIREBO
CEO et co-fondatrice de SMARTFIN



CULTURE

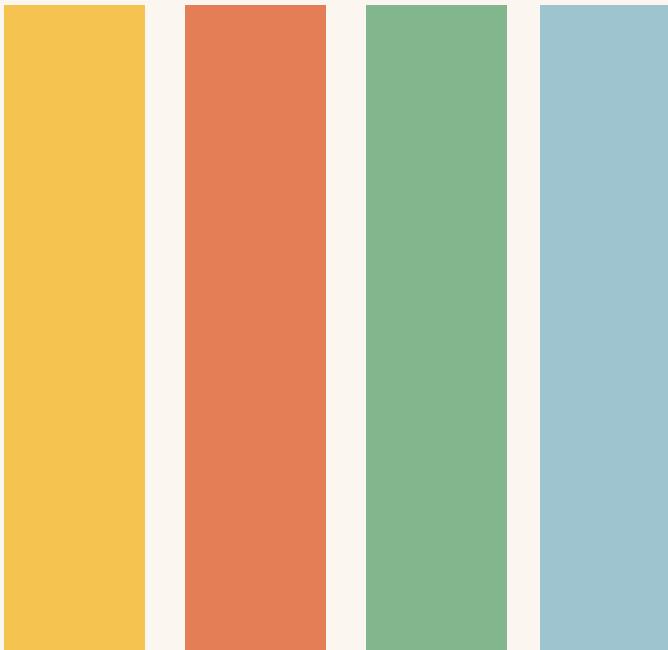
Histoire du logement social en Côte D'ivoire



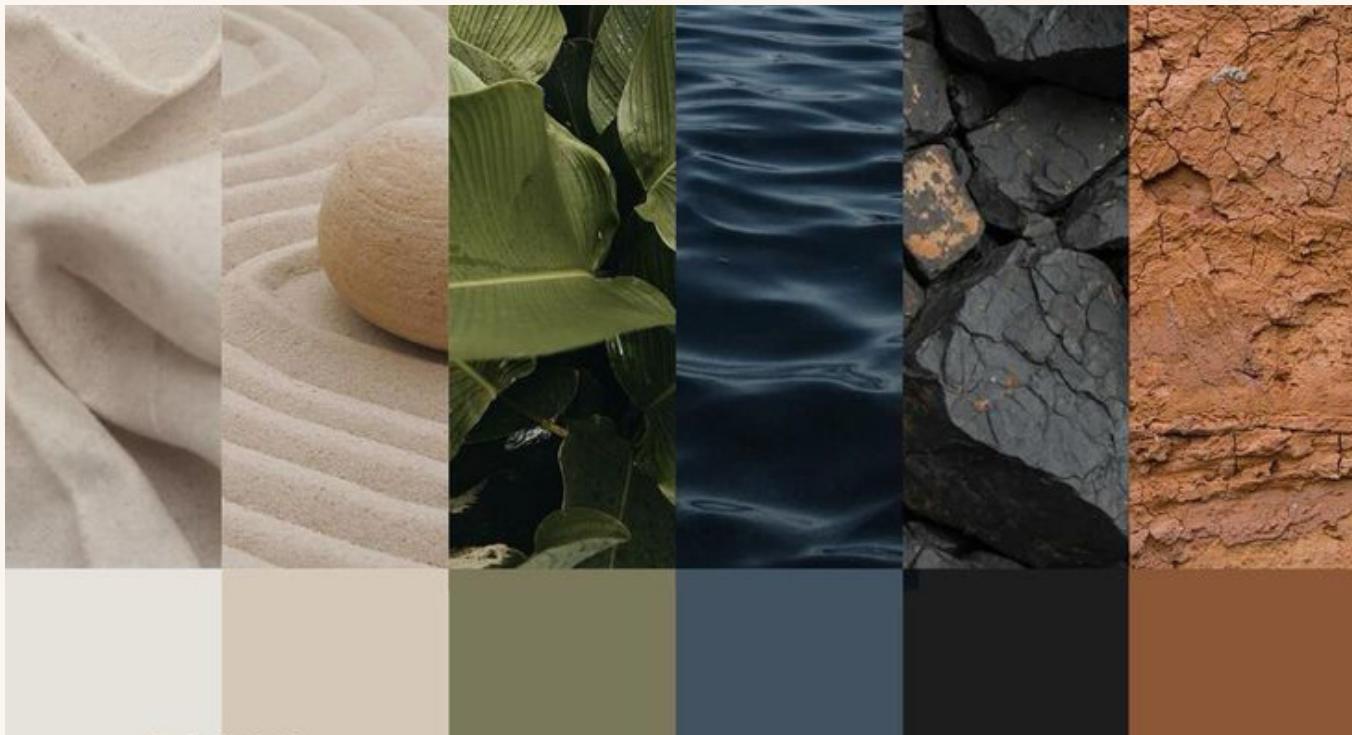
POINT DE VUE

Architectes et économistes : vers une nouvelle approche du coût du logement ?

LES COULEURS QUI BOOSTENT LA CONCENTRATION : L'ÉQUILIBRE PARFAIT ENTRE ÉNERGIE ET SÉRÉNITÉ



Dans nos intérieurs, les couleurs ne sont pas de simples éléments décoratifs : elles influencent profondément notre humeur, notre énergie et même notre capacité à nous concentrer. Alors que les espaces de travail à domicile se multiplient, bien choisir les teintes qui nous entourent devient essentiel. Découvrons comment les couleurs peuvent booster la concentration tout en créant des environnements harmonieux et modernes.



LA PUISSANCE DES COULEURS ET LEUR IMPACT SUR LA SANTÉ

La psychologie des couleurs démontre depuis longtemps que chaque teinte déclenche une réaction émotionnelle ou physiologique. Dans un espace de travail, ce pouvoir peut être utilisé pour renforcer le bien-être et la productivité.

- **Le bleu**, couleur de la confiance et de la sérénité, favorise la concentration et la clarté mentale. C'est un choix idéal pour les bureaux ou les salles d'étude.
- **Le vert**, associé à la nature et à l'équilibre, réduit le stress et aide à maintenir une attention constante.
- **Le jaune doux** stimule la créativité sans provoquer de fatigue visuelle, contrairement à ses versions plus vives.
- **Le blanc cassé ou le beige clair** apportent une impression d'espace et de calme, essentiels pour aérer l'esprit.

À l'inverse, les teintes trop saturées comme le rouge vif ou le violet profond peuvent exciter ou distraire, diminuant la capacité à rester concentré sur la durée. Le secret réside donc dans la juste intensité : opter pour des nuances apaisantes, mates ou légèrement poudrées, qui laissent respirer la pièce et l'esprit.



Comment bien mélanger les couleurs ?

Créer un espace harmonieux repose sur un dosage subtil. Une règle simple et efficace guide les designers : **la règle du 60-30-10**.

- **60 % de couleur dominante** (par exemple, un blanc cassé ou un gris doux) ;
- **30 % de couleur secondaire** (comme un vert sauge ou un bleu pâle) ;
- **10 % de couleur accent** (jaune moutarde, terracotta claire ou bois doré).

Ce principe permet de structurer visuellement l'espace et d'éviter la surcharge. Les outils comme Adobe Color ou Colors aident à tester les harmonies avant de peindre un mur ou choisir un mobilier. Il ne faut pas non plus négliger la lumière naturelle, qui transforme la perception d'une couleur au fil de la journée : un bleu froid peut paraître gris au matin et plus profond au coucher du soleil.



DESIGN URBAIN



DESIGN URBAIN

Les couleurs qui se marient bien ensemble

“

Certaines associations sont particulièrement efficaces pour stimuler la concentration tout en créant un environnement agréable :

Vert sauge + beige sable + terracotta pâle : atmosphère douce et naturelle, propice à la réflexion.



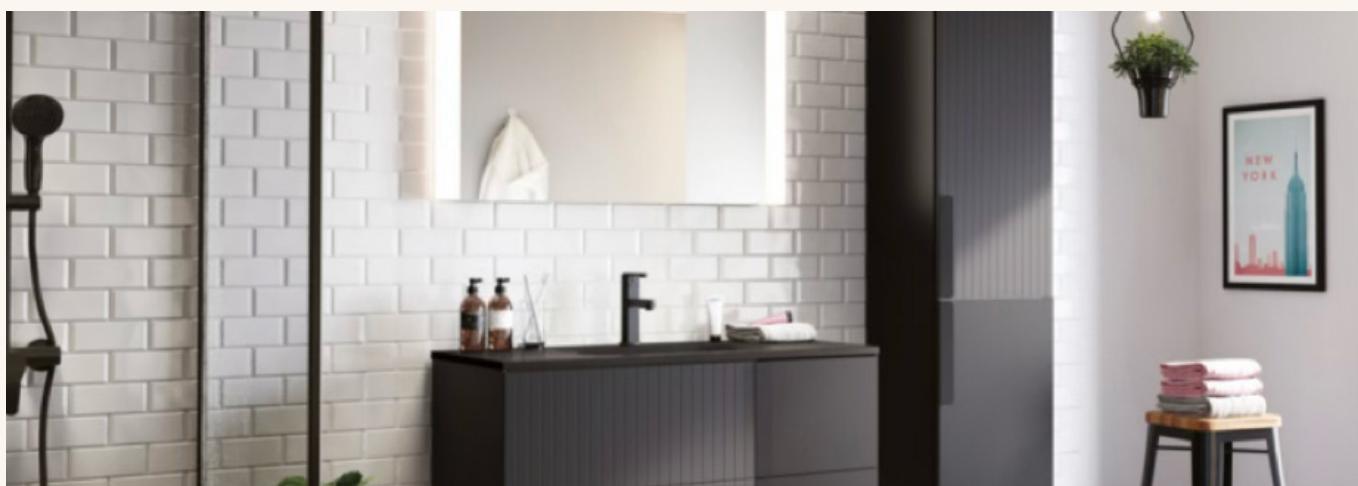
Bleu glacier + gris perle + bois clair : calme, fraîcheur et minimalisme.



Bleu nuit + lin + blanc cassé : élégance, profondeur et équilibre visuel.



Gris chaud + ocre clair + noir mat : sophistication moderne et chaleur subtile.



DESIGN URBAIN

TENDANCES COULEURS 2026 : VERS UN ÉQUILIBRE NATUREL ET DIGITAL

En 2026, le design intérieur poursuivra sa quête d'équilibre entre nature et technologie. Les palettes à venir s'annoncent apaisantes mais vivantes, inspirées des paysages organiques et des environnements numériques.

Les teintes biophiliques (vert eucalyptus, beige minéral, bleu brume) favoriseront la détente et la concentration.

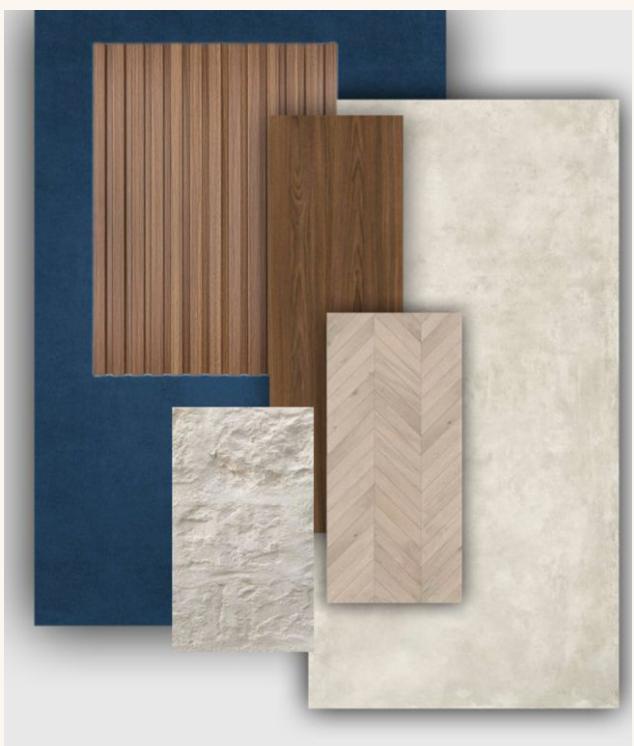


Les grandes marques de peinture et d'ameublement s'accordent sur cette tendance : la couleur devient thérapeutique, un outil pour équilibrer nos émotions dans des intérieurs où l'on vit, travaille et se ressource.



par Lisa NDJINA & Zeineb BHAR

Les tons naturels – lin, argile, mousse, pierre – dominieront, créant une connexion authentique avec la terre.

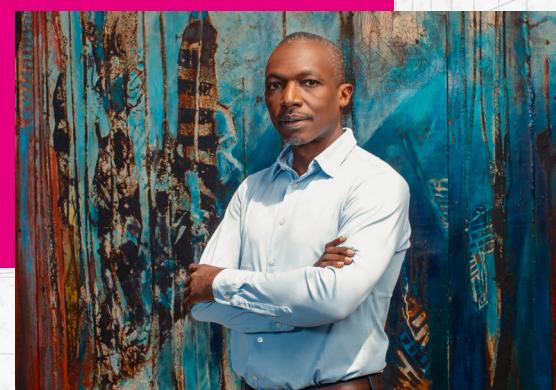


DOSSIER SPÉCIAL



**REPENSER LE FONCIER
POUR UNE VILLE INCLUSIVE**

**FINANCEMENT , URBANISME &
ARCHITECTURE :
REGARD SUR LES DÉFIS ET
MUTATIONS DES VILLES
IVOIRIENNES**



**LOGEMENT ABORDABLE :
AMBITION & RÉALITÉ**

**TECH & PROPRIÉTÉ :
LES NOUVEAUX CHEMINS VERS
L'INVESTISSEMENT
IMMOBILIER**



ARGENT, ARCHITECTURE ET ACCÈS À LA PROPRIÉTÉ : repenser les modèles économiques pour une ville inclusive et accessible

“
Bâtir, c'est croire

Félix Houphouët-Boigny aimait à rappeler que le développement n'est rien sans la foi en l'homme et sans la volonté d'enraciner la modernité dans la dignité. C'est peut-être là la leçon la plus actuelle de son parcours : faire de l'acte de construire une maison, une ville, une nation, un geste à la fois économique et moral.

QUAND LE REVE DE PROPRIETE DEVIENT UN ENJEU DE SOCIETE

Posséder un toit, c'est plus qu'une aspiration individuelle : c'est une promesse d'appartenance, de stabilité, de projection dans le temps. En Côte d'Ivoire, ce rêve demeure pourtant inégalement partagé. Entre la flambée du foncier, la spéculation, la rareté des financements accessibles et la pression démographique sur les villes, la question de la propriété dépasse celle du simple logement : elle interroge le modèle de société que nous voulons bâtir. Houphouët-Boigny, dans son Yamoussoukro natal, avait compris très tôt que la terre est à la fois bien commun et levier de liberté.

C'est sur cette intuition qu'il fonda sa politique du développement rural, puis urbain : faire du foncier un instrument d'inclusion, non d'exclusion. Aujourd'hui encore, ce principe demeure un horizon à reconquérir.

DES VOIX, DES REGARDS, UN MEME HORIZON

Ce dossier spécial s'inscrit dans cette réflexion. Quatre regards se croisent et se répondent, chacun explorant une facette de cette équation complexe : argent, architecture et accès à la propriété.

- **L'État réformateur**

M. Abdoulaye Diallo, Directeur du Domaine Urbain, expose la volonté de l'État de moderniser la gouvernance foncière. Sous sa plume se dessine une ville plus juste, où la digitalisation,

la clarification des droits coutumiers et la création systématique de titres fonciers sont autant d'outils pour redonner confiance aux citoyens. À travers ses mots, se profile l'espoir d'une nouvelle éthique du sol, où transparence et équité remplaceraient l'opacité et la peur du litige.

- **L'architecte visionnaire**

Issa Diabaté, architecte et cofondateur du cabinet Koffi & Diabaté, appelle, lui, à repenser les liens entre urbanisme, financement et cohésion sociale. Il évoque le rôle du financement dans la forme même des villes, et plaide pour un urbanisme de la densité maîtrisée, enraciné dans les réalités africaines. Sa réflexion rejette l'intuition houphouëtiste selon laquelle la modernité ne vaut que si elle parle la langue du terroir, si elle respecte le rythme et la texture du lieu.

- **Le promoteur pragmatique**

Stéphane Affro, Directeur Général du Groupe Kaydan, rappelle avec pragmatisme les obstacles structurels à la production de logements abordables : foncier rare, fiscalité lourde, financement insuffisant. Mais il croit aussi à la puissance des alliances public-privé et à la nécessité d'un cadre fiscal incitatif. Dans son propos, la ville se lit comme un équilibre économique à trouver, un espace où la rentabilité peut servir l'intérêt général.

- **La fintech audacieuse**

Colombe Djirébo, CEO de Smartfin Patrimoine, incarne enfin cette nouvelle génération d'acteurs qui marient technologie et inclusion. Avec la digitalisation de l'épargne, la tontine 2.0 ou le crowdfunding immobilier, elle ouvre des chemins inédits vers la propriété, en rendant l'investissement accessible dès 500 FCFA. C'est la promesse d'une propriété partagée, fragmentée mais collective, où chaque citoyen, même modeste, devient acteur de son avenir patrimonial.

UN MÊME FIL CONDUCTEUR : RENDRE POSSIBLE CE QUI PARAIT INACCESSE



Entre l'État qui réforme, les architectes qui imaginent, les promoteurs qui expérimentent et les fintechs qui innovent, une même question traverse le dossier :

Comment faire de la ville un bien commun, et non un privilège ?

Houphouët-Boigny, encore lui, avait coutume de dire que « **le vrai développement, c'est celui qui s'enracine dans l'humain** ». Cette phrase résonne ici comme un appel : repenser nos modèles économiques, non pas seulement pour loger, mais pour inclure. Non pas pour bâtir des murs, mais pour construire des ponts.

DE LA PIERRE À LA DIGNITÉ

L'accès à la propriété ne se résume plus à la possession d'un titre ou d'un mur. Il devient aujourd'hui un enjeu de dignité collective, de cohésion territoriale, de justice sociale. Il impose de réinterroger le rôle du capital, de la technologie, du foncier et de la fiscalité dans la fabrique du quotidien urbain.

Entre héritage et innovation, entre politique et architecture, entre épargne et rêve, les voix réunies dans ce dossier invitent à une conversation nationale sur le sens même du développement. Elles rappellent que la ville ne se construit pas seulement avec du béton, mais avec des valeurs : la confiance, la solidarité, la responsabilité

« Le bonheur d'un peuple, disait Houphouët, ne réside pas dans la richesse de quelques-uns, mais dans la prospérité de tous. »

C'est cette conviction, toujours actuelle, qui guide ce dossier. Et peut-être, à travers ces échanges, verrons-nous poindre l'esquisse d'un modèle ivoirien de la ville inclusive – une ville où l'architecture, la finance et la technologie s'unissent enfin pour servir le droit fondamental à la propriété, et donc à la dignité.



par Lisa NDJINA

REPENSER LE FONCIER POUR UNE VILLE INCLUSIVE

Dans un contexte où la croissance urbaine s'accélère et où la pression sur le foncier devient l'un des défis majeurs de l'aménagement du territoire, la Côte d'Ivoire s'engage dans une profonde réforme de la gouvernance foncière. Entre pratiques coutumières encore très présentes, spéculation galopante et besoin de sécurisation juridique, la gestion du domaine urbain s'impose aujourd'hui comme un levier essentiel pour bâtir des villes plus justes, durables et accessibles à tous.

À la tête de la Direction du Domaine Urbain au Ministère de la Construction, du Logement et de l'Urbanisme,

M. DIALLO Abdoulaye est l'un des acteurs de la mise en œuvre de politiques publiques ambitieuses, menées par le Ministre **Bruno Nabagné KONÉ**, visant à moderniser le système foncier et à garantir un meilleur accès à la propriété. Digitalisation des procédures, clarification des droits coutumiers, création de titres fonciers dès l'approbation des lotissements... autant d'initiatives qui participent à une nouvelle approche du foncier, plus transparente et inclusive.

Dans cet entretien, il revient sur l'état actuel du marché foncier urbain, les freins à l'accès à la propriété, les réformes en cours et la vision d'un modèle de ville où chaque citoyen pourrait, à terme, bénéficier d'un foncier sécurisé et équitablement réparti.

Monsieur Diallo, en tant que Directeur du Domaine Urbain, comment définiriez-vous aujourd'hui l'état du marché foncier urbain en Côte d'Ivoire ?

Le marché du foncier urbain en Côte d'Ivoire est en pleine expansion, particulièrement à Abidjan et dans les grands centres urbains comme Bouaké, San Pedro ou Yamoussoukro. Cette croissance est favorisée par l'accroissement de la population urbaine et surtout par l'embellie économique que connaît le pays ces dernières années, marquée par d'importants investissements dans les infrastructures publiques, qui apportent une valeur ajoutée significative au foncier. Néanmoins, des défis liés à la sécurisation des transactions, aux litiges fonciers et à la coexistence des pratiques coutumières et modernes restent à relever.



M. DIALLO Abdoulaye
DIRECTEUR DU DOMAINE URBAIN

Selon vous, quels sont les principaux freins qui limitent l'accès à la propriété pour le plus grand nombre ?

Le premier obstacle à l'accession à la propriété foncière pour le plus grand nombre est l'accès au financement bancaire. La disponibilité de ressources financières adéquates pourrait permettre à davantage de personnes d'acquérir un foncier sécurisé. Le deuxième obstacle concerne la sécurisation des transactions foncières. Dans un contexte marqué par de nombreux litiges, des arnaques et des fraudes sur certains documents, les populations peu familières avec les procédures foncières et domaniales rencontrent souvent des difficultés à accéder à la propriété sans risque de perdre leurs investissements. Le troisième obstacle est le coût élevé d'acquisition des parcelles sécurisées dans les grandes villes.

Quelles réformes ou ajustements réglementaires seraient nécessaires pour fluidifier l'accès sécurisé à la propriété ?

Pour fluidifier l'accès sécurisé à la propriété foncière, il convient de simplifier les démarches administratives, de faciliter l'accès aux services fonciers, de réduire les délais de délivrance des titres de propriété, de digitaliser la gestion du système foncier, de clarifier et formaliser les droits fonciers coutumiers, et d'instaurer des incitations fiscales en faveur des couches sociales vulnérables. Dès 2019, l'État de Côte d'Ivoire, à travers le Ministère de la Construction, du Logement et de l'Urbanisme, a engagé d'importantes réformes dans le secteur du foncier urbain, notamment :



- **L'adoption du Code de l'urbanisme et du domaine foncier urbain, et de ses textes d'application, qui fixent le cadre de gouvernance du foncier urbain et intègrent les outils modernes de gestion des terres en milieu urbain ;**
- **Le projet de délimitation des territoires villageois du Grand Abidjan, visant à préciser les limites de chaque village et à clarifier les droits coutumiers locaux ;**
- **La mise en place du Système Intégré de Gestion du Foncier Urbain (SIGFU), qui a permis la dématérialisation de la documentation foncière et l'automatisation des procédures liées au foncier à Abidjan ;**
- **La réingénierie de la procédure d'approbation des lotissements, désormais accompagnée de la création massive de titres fonciers et de la délivrance d'attestations de droits d'usage coutumier (ADU) aux communautés villageoises, afin d'éviter les superpositions de droits et les multiples attributions de parcelles.**

Comment voyez-vous le rôle des outils numériques (cadastre digital, géolocalisation des parcelles, etc.) dans la transparence et la rapidité des transactions foncières ?

Le traitement manuel des dossiers fonciers est lent et chronophage. En raison de la complexité des procédures administratives, il engendre des erreurs,

des fraudes et un manque de transparence, alimentant ainsi les litiges fonciers et compromettant la sécurisation des droits de propriété.

La digitalisation des procédures foncières et domaniales et l'utilisation d'outils de géopositionnement précis permettent d'améliorer la transparence dans la gestion du foncier en facilitant l'accès aux informations et aux services fonciers. Elle permet de réduire les litiges potentiels liés à l'ignorance des droits ou des limites de propriété et améliore l'efficacité de l'administration en apportant plus de célérité, de sécurité et de traçabilité dans le processus de traitement des dossiers fonciers.

En Côte d'Ivoire des initiatives sont prises par le Ministère en charge de la Construction et de l'urbanisme pour la modernisation et la transformation digitale des procédures foncières à travers la mise en place du **Système Intégré de Gestion du foncier Urbain (SIGFU)**. Ce système est opérationnel à Abidjan et il permet de faire signer l'**arrêté de concession définitive (ACD)** par le Ministre en charge de la construction et de l'urbanisme de manière électronique. Aussi, le cadre réglementaire pour l'opérationnalisation d'un référentiel géodésique unique a-t-il été mis en place pour améliorer la qualité de la géolocalisation des parcelles et le cadastrage du territoire national.

DOSSIER SPÉCIAL

Peut-on imaginer de nouveaux montages juridiques, comme la dissociation entre propriété du sol et du bâti, pour réduire le coût d'accès à un logement ?

Certains dispositifs juridiques le permettent déjà, notamment le bail emphytéotique, qui dissocie la propriété du foncier de celle des constructions. Ce bail confère à l'emphytéote un droit réel sur le bien pour une longue durée (18 à 99 ans), lui permettant de l'utiliser, de l'améliorer, de le céder ou de l'hypothéquer, tout en versant une redevance au propriétaire du sol.

La division de la propriété en volumes pourrait également être explorée et adaptée au contexte ivoirien. Cette approche, qui consiste à diviser la propriété d'un immeuble en fractions privatives distinctes. Cette technique permet de diviser un bien immobilier non pas seulement en termes de surface, mais en tenant compte de l'ensemble de son volume tridimensionnel. La division en volumes permet de faire cohabiter ou superposer sur un même espace planimétrique différentes natures de propriétés (domaine public et domaine privé).

Comment intégrer les populations à faibles revenus dans des zones urbaines bien desservies, sans les repousser en périphérie éloignée ?

Il faut promouvoir des politiques d'accession aux logements sociaux ou subventionnés, encourager des plans d'aménagement urbain inclusifs favorisant la mixité sociale et l'accès aux services, et densifier l'habitat afin de proposer des logements à coûts abordables.

Le concept de “ville inclusive” est souvent évoqué : comment le traduire concrètement dans la gestion du domaine urbain ?

Pour traduire ce concept, il faut concevoir des plans d'aménagement et des politiques qui répondent aux besoins de toutes les couches sociales. Cela implique la production de terrains urbains propices au développement d'ensembles immobiliers en copropriété. Et par la mise en place de dispositifs de régulation du marché foncier pour contenir la spéculation foncière et prévenir l'étalement urbain. Ces politiques permettront de ne pas exclure les populations moins aisées de l'accès au logement.

Si vous deviez adresser un message aux jeunes générations qui rêvent de devenir propriétaires, quel serait-il ?

Dans un contexte de flambée des prix de l'immobilier, le message que nous adressons aux jeunes générations est que l'accès à la propriété immobilière n'est pas un rêve inaccessible. Dans leurs volontés d'acquisition de biens immobiliers, il faudrait privilégier l'acquisition de terrains urbains de tailles modestes ou de biens dans des ensembles immobiliers en copropriété dont les coûts sont plus accessibles. Et recourir à des professionnels de l'immobilier et des établissements bancaires pour les accompagner dans le processus d'acquisition de biens immobiliers.



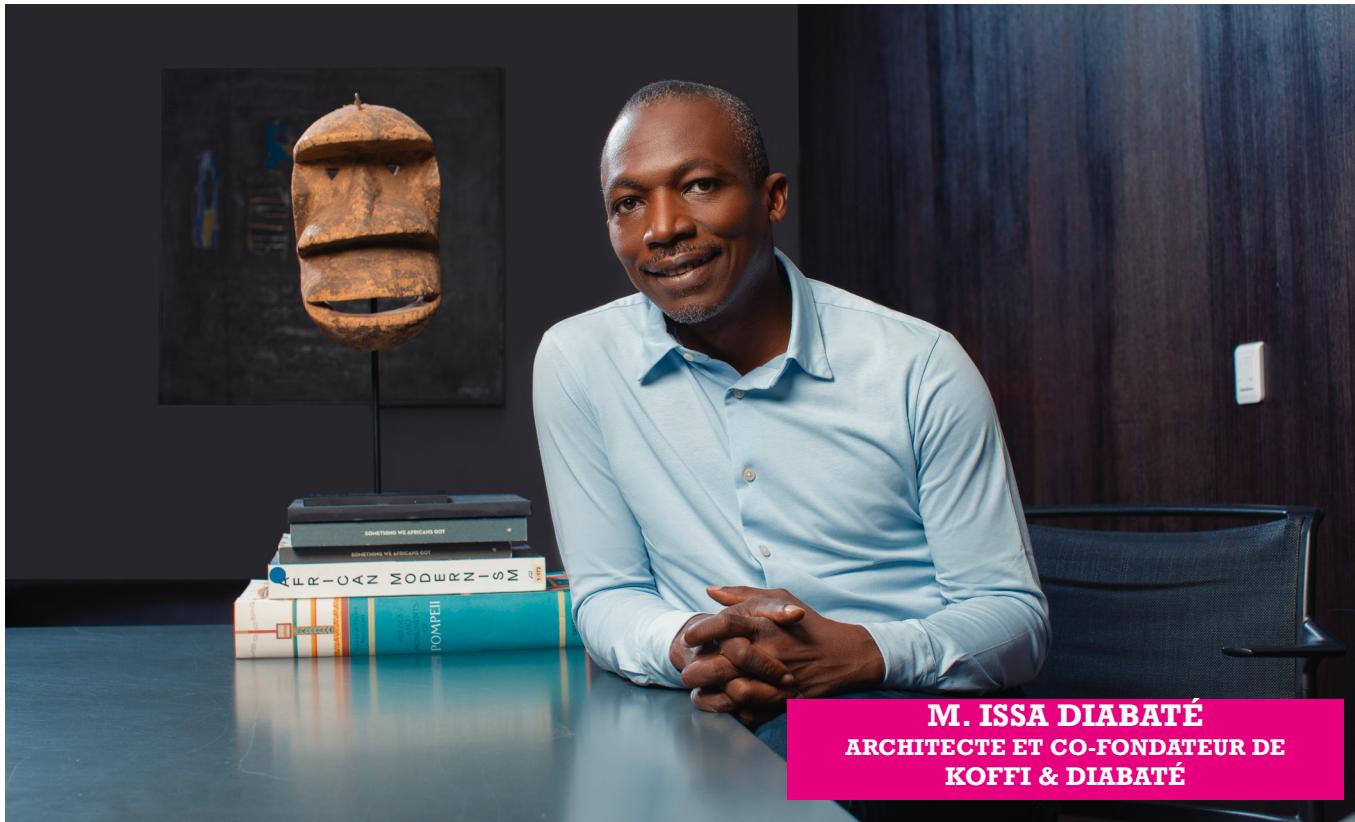
UN NOUVEAU RÔLE POUR L'ARCHITECTE EN AFRIQUE ?

Chez Koffi & Diabaté Group, nous sommes convaincus que pour participer à la création d'un *nouveau modèle de ville africaine*, nous, Architectes, devons, procéder à un *changement d'échelle* ; aller au-delà du bâtiment simple pour tendre vers une conception à une plus grande échelle.



Koffi & Diabaté
G R O U P

FINANCEMENT, URBANISME ET ARCHITECTURE : LE REGARD D'ISSA DIABATÉ SUR LES DÉFIS ET MUTATIONS DES VILLES IVOIRIENNES.



M. ISSA DIABATÉ
ARCHITECTE ET CO-FONDATEUR DE
KOFFI & DIABATÉ

Architecte et cofondateur du cabinet Koffi & Diabaté, Issa Diabaté porte une réflexion engagée sur l'avenir de l'urbanisme en Côte d'Ivoire. À travers son expérience locale et internationale, il interroge le rôle du financement immobilier dans la structuration des villes, la qualité architecturale et la cohérence des quartiers résidentiels.

Dans un contexte où Abidjan s'étend à grande vitesse, entre quartiers historiques planifiés et zones périphériques en développement désordonné, la question du financement immobilier apparaît comme un levier majeur mais aussi comme une contrainte pour l'aménagement urbain.

Comment concilier attractivité économique, cohésion sociale et qualité architecturale ?

Quels modèles pourraient inspirer la Côte d'Ivoire pour bâtir des villes plus inclusives et durables ?

À travers cet entretien, Issa Diabaté partage sa vision sur les opportunités et les limites des modèles actuels, tout en plaident pour une meilleure synergie entre acteurs publics et privés afin de répondre aux défis d'une urbanisation accélérée.

Pourriez-vous revenir sur quelques opérations immobilières de différentes tailles que votre cabinet Koffi & Diabaté a réalisé en Côte d'Ivoire et à l'international ? Quelles ont été pour vous les plus grandes satisfactions dans la conception et la réalisation de ces projets ?

Pour commencer, il est important de rappeler que nous nous définissons comme architectes-développeurs pour une raison essentielle : celle de donner vie aux projets que nous imaginons. Cette approche nous permet de devenir notre propre client et, par conséquent, de ne pas être contraints par des négociations qui pourraient altérer la vision architecturale initiale. Nous avons ainsi la liberté de démontrer pleinement notre conception de l'architecture et du développement.

DOSSIER SPÉCIAL

Parmi nos réalisations significatives, je citerais les Résidences au Chocolat. Ce projet reposait sur une logique de densification : 32 logements sur un hectare dans une zone résidentielle haut standing. L'objectif était clair : lutter contre l'étalement urbain qui fragilise nos villes. Au-delà de la construction, nous avons réussi à créer une véritable communauté. Nous ne vendions pas seulement des mètres carrés, mais un mode de vie durable, fondé sur la mutualisation des ressources. Par exemple, l'entretien des piscines, le jardinage ou encore l'utilisation des groupes électrogènes sont partagés, ce qui réduit considérablement les coûts pour chaque résident. Cette expérience nous a donné le goût de ce que nous appelons l'ingénierie sociale, c'est-à-dire la capacité à faire évoluer les modes de vie à travers nos projets.

Dans la même logique, nous travaillons actuellement sur Abatta Village, un programme de 226 logements. La taille du projet nous permet d'aller plus loin : intégrer la mixité fonctionnelle avec des espaces de bureaux, des commerces, et des logements, mais aussi des dispositifs de tri sélectif et de gestion des déchets. Sur un périmètre plus vaste, nous pouvons renforcer la durabilité et la fonctionnalité, démontrant qu'il est essentiel, dans nos contextes africains, de privilégier le vivre collectif afin de mutualiser les coûts et améliorer la qualité de vie.

Enfin, je mentionnerais le projet Ebrah, qui incarne une véritable vision. Il nous offre l'opportunité d'explorer tous les paramètres indispensables à la conception urbaine en Afrique : culturels, environnementaux, sociologiques et durables. Ce projet est une réflexion sur la ville de demain.

Nos plus grandes satisfactions ? Sans hésiter, c'est d'avoir pu influer positivement sur le mode de vie des habitants. Pour nous, c'est cela l'impact réel de l'architecture.

Quels regrets ou défis majeurs avez-vous rencontrés lors de ces opérations, tant au niveau de la conception que du financement ? En quoi ces expériences ont-elles influencé votre vision de l'urbanisme résidentiel ?

Évidemment, ma vision de l'architecture résidentielle a énormément évolué depuis. Nous croyons qu'il est de plus en plus important de vivre dense et de vivre dans une forme de mixité, afin d'éviter l'étalement urbain.

Plus la ville s'étale, plus elle devient chère, parce qu'il faut amener l'eau, l'électricité, les routes toujours plus loin. Et en réalité, la définition d'une ville fait appel à une certaine fonctionnalité et à une certaine efficacité : pouvoir relier différents points avec le moins de tracas possible.

Il faut donc concevoir des villes avec de plus en plus de mixité, où l'on peut passer du point A au point B – c'est-à-dire du travail au logement – sans subir des mouvements pendulaires, sans perdre deux ou trois heures parfois dans les transports en commun. Cette aventure de développement nous a donc conduits vers des solutions mixtes : non seulement une diversité dans la taille et la destination des logements, mais également une diversité dans la fonction des bâtiments. Autrement dit, avoir des immeubles résidentiels à proximité des bureaux, des commerces et des espaces de loisirs.

D'après votre expérience, quelles sont les principales difficultés que rencontrent les promoteurs et investisseurs pour financer la construction de logements décents en Côte d'Ivoire ?

Je pense que les principales difficultés que rencontrent les promoteurs, c'est d'abord de trouver un bon projet, c'est-à-dire un projet qui a véritablement réfléchi à un certain nombre de points : qui sont les clients, dans quel modèle économique s'inscrit le projet de développement, avec qui ils vont construire et à quel coût. Pour moi, ce sont des éléments extrêmement importants, car il est hasardeux de se lancer dans un projet si tous ces paramètres ne sont pas clairement définis. Et même lorsqu'ils le sont, le pilotage des ressources reste un enjeu majeur pour parvenir à un projet équilibré.

Une autre difficulté, c'est l'accès au financement, notamment la compréhension des modèles de financement par les banques qui nous accompagnent, en fonction de l'environnement et de la disponibilité des fonds localement. Certes, de plus en plus de banques commencent à comprendre les mécanismes de ces opérations, mais il est essentiel de renforcer les liens entre promoteurs et banquiers pour que ces derniers puissent cerner l'activité et comprendre réellement les besoins des promoteurs.

DOSSIER SPÉCIAL



Comment évaluez-vous l'impact du mode de financement actuel sur l'organisation urbaine d'Abidjan, notamment en comparaison avec les anciens quartiers planifiés, tels que les grands ensembles de la SICOGI de la SOGHEFIA ou des ELIAS ?

Pour comparer avec les grands ensembles de la SICOGI ou de la SOGHEFIA, il faut comprendre qu'à l'époque, l'État avait la main. Jusqu'au milieu des années 80, l'État pilotait le développement des grands espaces urbains et des ensembles résidentiels. Puis, sous l'influence des institutions de Bretton Woods – le Fonds Monétaire International et la Banque Mondiale – nos États ont été invités à se retirer de la production de logements de masse.

Cette production est alors passée au secteur privé, dont l'objectif premier est le profit. Et cela se reflète clairement dans le type de bâtiments et d'urbanisme que nous observons aujourd'hui. Tant que ces projets étaient développés par des organismes publics comme la SICOGI, avec la vision de Feu Félix Houphouët-Boigny en toile de fond, nous avions des quartiers pensés et structurés.

Depuis que l'État s'est retiré, le privé impose ses règles : il cherche le profit, parfois au détriment de la qualité et des normes. C'est ainsi que l'on voit apparaître des constructions fragiles, voire des bâtiments qui s'écroulent.

Que pensez-vous du développement de nouvelles zones résidentielles comme Bingerville ou Songon, dont l'expansion semble peu coordonnée ? Quelles problématiques cela pose-t-il en matière d'aménagement et de cohérence urbaine ?

Sur le développement urbain de ces nouvelles zones, je regrette fondamentalement le manque de réflexion urbaine qui accompagne ce processus. Nous parlons depuis tout à l'heure d'expansion urbaine, de villes qui s'étalent. Évidemment, cette extension se fait par la succession de logements sur des parcelles individuelles.





Pour moi, ces problématiques doivent être coordonnées à un niveau urbain. Il faut une politique de ville claire, qui définisse les critères de développement afin que chaque acteur sache dans quel cadre il évolue.

Prenons un exemple : là où vous pourriez loger une vingtaine de familles sur une parcelle de 600 m², en résidentiel pavillonnaire, il faudrait déployer vingt fois 600 m² pour loger ces mêmes familles. Cela entraîne des conséquences directes sur le coût des infrastructures : amener l'eau devient beaucoup plus cher, construire des routes, développer un réseau électrique, tout cela a un impact considérable.

En plus, cette configuration génère une mobilité complexe, car il faudra se déplacer du point A au point B en utilisant des moyens motorisés. Finalement, on crée un monstre urbain plutôt qu'une ville agréable à vivre. Pour moi, ces problématiques doivent être coordonnées à un niveau urbain. Il faut une politique de ville claire, qui définisse les critères de développement afin que chaque acteur sache dans quel cadre il évolue.

Selon vous, le mode de financement actuel influence-t-il la qualité et la structuration de l'urbanisme dans ces nouvelles zones ? Si oui, de quelle manière cela se manifeste-t-il concrètement ?

Alors évidemment, le mode de financement, mais aussi le mode de production du logement, a une influence directe sur la structuration de l'urbanisme dans toutes les zones. Si la production de la ville se fait par le privé, vous aurez une ville qui cherche avant tout à maximiser le profit. Si, au contraire, la production est encadrée par un État bien structuré, vous constaterez que l'urbanisme, la direction urbaine, et tous les paramètres essentiels sont pris en compte dans le développement de cette ville.



DOSSIER SPÉCIAL

En réalité, lorsque vous faites des économies, ces économies se répercutent sur la qualité de l'urbanisme et du bâti. Donc oui, l'encadrement de l'État est fondamental pour garantir un minimum de décence dans ce qui est construit et, surtout, pour éviter le mal-logement.

Quelles stratégies ou politiques publiques l'État ivoirien pourrait-il mettre en place pour améliorer le financement de l'immobilier et favoriser un développement urbain cohérent et inclusif ?

En réalité, les stratégies et politiques publiques à mettre en place devraient consister à renouer avec les grands programmes immobiliers des années 60 et 70, où l'État structurait son développement à travers l'urbanisme, en créant de grands quartiers, chacun avec sa vision, sa destination et son rattachement à l'ensemble.

Pour moi, il est essentiel de revenir à ce type de planification pour bien comprendre comment la ville fonctionne, comment elle se déploie, et anticiper les questions qui s'imposent à nous : démographie, durabilité, climat. Il faut intégrer tous ces éléments dans la ville de demain que nous allons produire.

Il ne s'agit pas uniquement de finances, mais d'abord de vision : savoir quel type de ville nous voulons avant de décider quel type de projet financer. **Est-ce que tout le monde a vocation à être propriétaire ? Est-ce que nous savons comment planifier le logement des employés ?** Si ces questions ne sont pas posées, nous aurons des villes qui fonctionnent mal, parce qu'elles n'auront pas pris en compte tous les constituants essentiels.

Existe-t-il, selon vous, des exemples à l'international où un mode de financement immobilier a eu un impact positif sur la planification urbaine et la cohérence des quartiers résidentiels ? Pourriez-vous en citer quelques-uns ?

Je pense qu'il existe de multiples exemples à l'international, mais qui, en réalité, continuent de s'interroger. Pour nous, en tant que population africaine, le plus important est de mener des réflexions profondes sur le type de logement que nous souhaitons avant tout, le type d'environnement dans lequel nous vivons, la sociologie, les cultures, l'accès à la technologie dans ces environnements, avant même de commencer à réfléchir à des solutions qui seraient pérennes.

Tant que cet exercice n'est pas fait, toutes nos solutions resteront partielles. Cela ne veut pas dire qu'il faille attendre d'avoir terminé cette réflexion pour agir, mais que les deux démarches doivent être menées en parallèle.

Comment pourrait-on mieux organiser l'ensemble des acteurs (investisseurs, promoteurs, urbanistes, architectes, pouvoirs publics, constructeurs) afin de garantir une urbanisation équilibrée et accessible à toutes les couches sociales ?

Pour garantir un urbanisme équilibré, il faut une grande concertation. Les vrais professionnels de la ville doivent pouvoir engager une conversation qui parte d'abord de la vision :

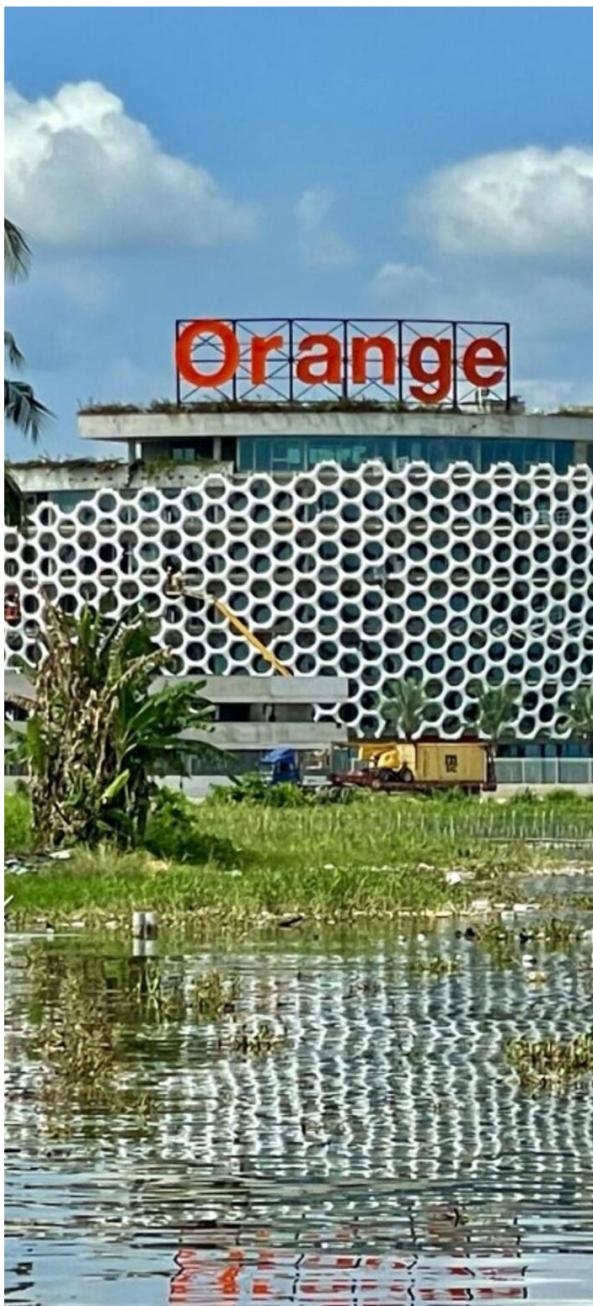
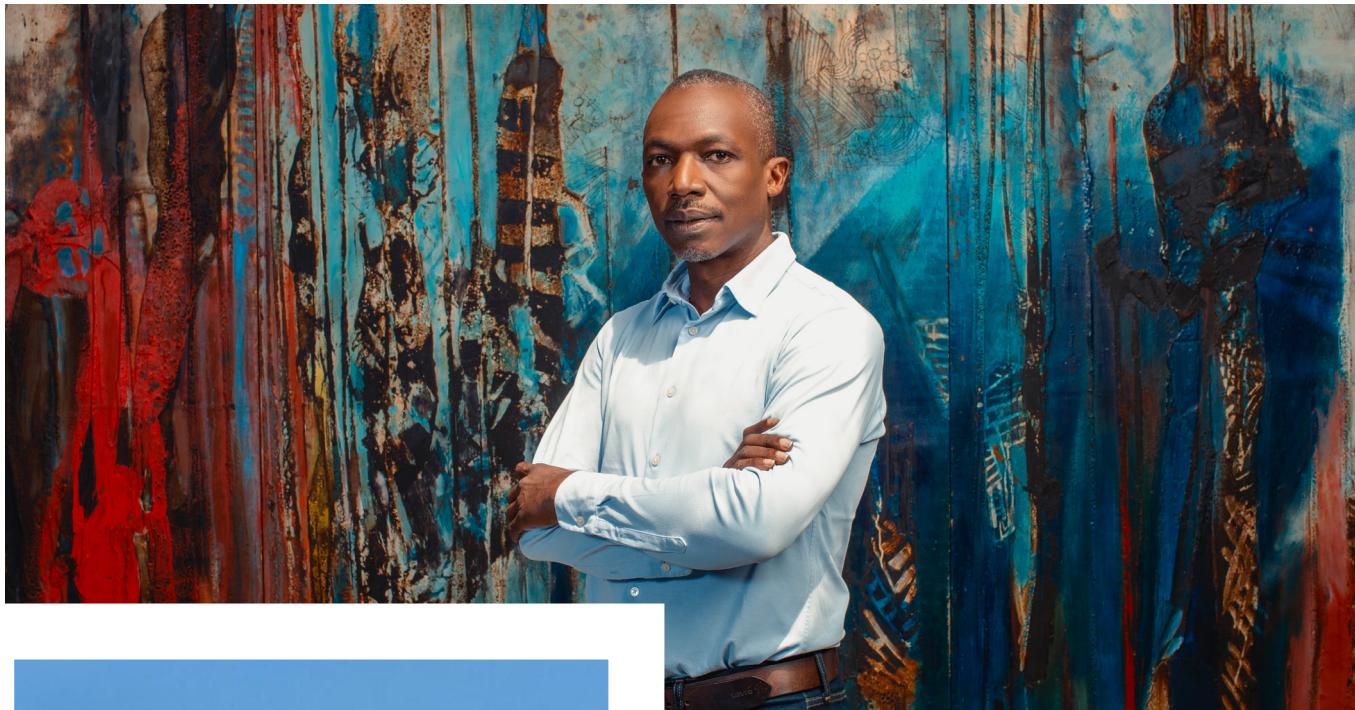
comprendre la gouvernance, comment nos sociétés fonctionnent, qui dirige, comment le pouvoir se transmet. À partir de là, il est essentiel de s'appuyer sur des systèmes culturels existants pour en établir de nouveaux, en tenant compte de la structure sociologique, des cultures et des habitudes.

Par exemple : qu'est-ce qu'une rue signifie chez nous ? Est-ce simplement un espace de circulation ou un espace social ? Que signifie construire avec des matériaux locaux ? Il faut aussi comprendre que le logement, pour quelqu'un qui vit au village, est souvent un objet de représentation sociale plutôt qu'un simple outil d'habitat performant.

Ces questions doivent être débattues, puis intégrées dans des disciplines comme la finance, la planification, l'urbanisme, l'architecture, en lien avec la santé et l'éducation. En réalité, ce sont des questions fondamentales de développement, bien au-delà du bâti.

L'objectif est que, dans la vision de développement vers laquelle nous tendons, toutes les couches sociales soient intégrées. Et intégrer une couche sociale, ce n'est pas seulement lui offrir un logement pour dormir, c'est lui permettre de contribuer à la richesse collective. L'intégration sociale est une responsabilité, mais aussi une opportunité pour cultiver la richesse de nos sociétés.

Enfin, quel rôle les architectes doivent-ils jouer, selon vous, pour promouvoir un développement urbain harmonieux et une occupation cohérente de l'espace,



notamment dans le contexte ivoirien marqué par une forte croissance démographique et de nombreux défis ?

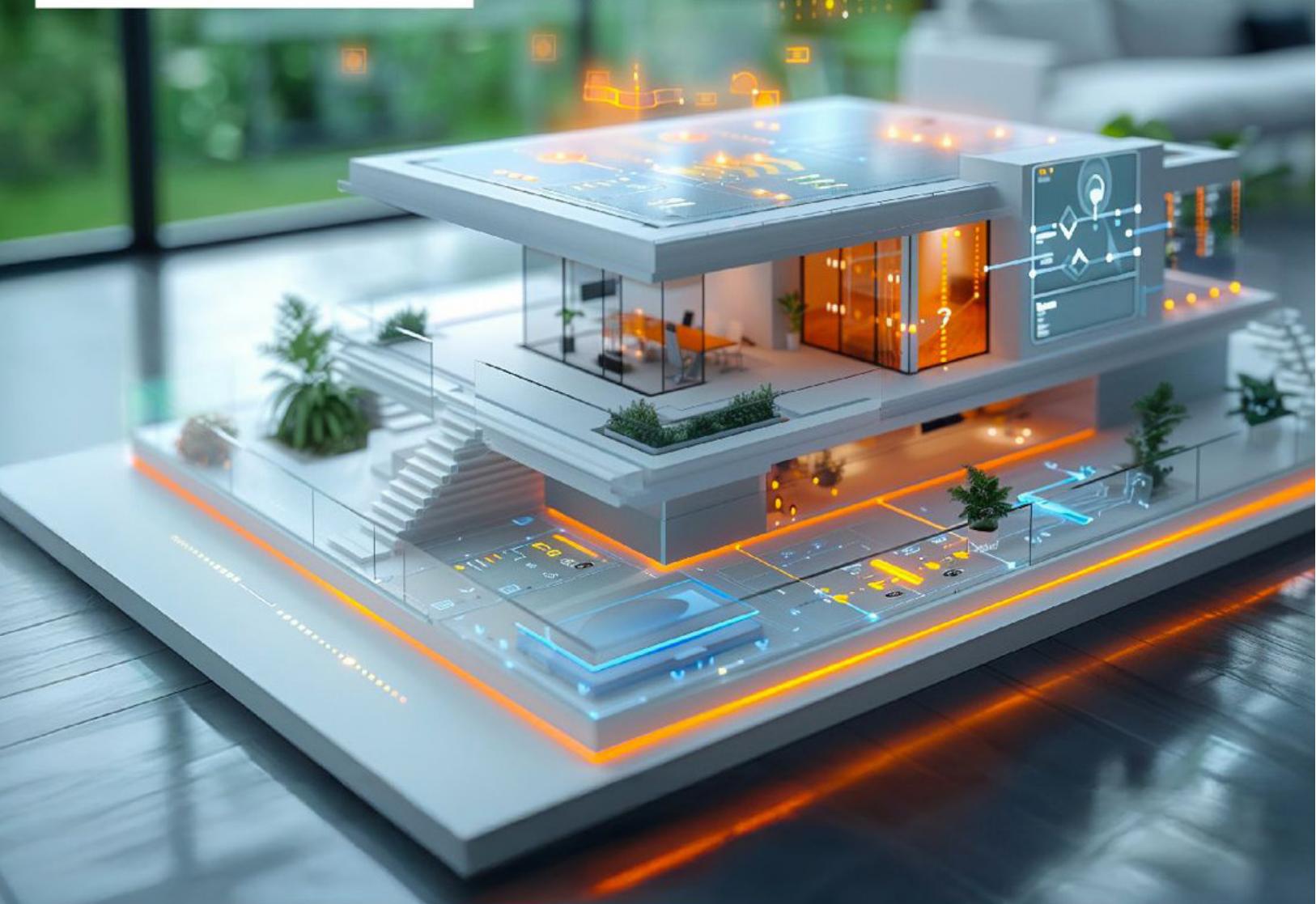
Aujourd’hui, l’architecte doit jouer un rôle de penseur, et non simplement celui d’exécutant. Jusqu’ici, l’architecte s’est souvent contenté d’attendre la commande. Il doit désormais précéder la commande, l’anticiper, afin de proposer quelque chose de cohérent à ceux qui n’ont pas la connaissance technique.

Je pense qu’un des défis les plus importants, c’est l’évolution même de notre métier : **comment élargir son périmètre au-delà de la simple commande du client ? Comment, dans une ville comme Abidjan, les architectes peuvent-ils exercer une influence durable sur la manière dont les choses fonctionnent ?**

Sur la planification, sur l’urbanisme, sur l’architecture, les architectes devraient avoir droit de cité lorsqu’il s’agit de ces questions. Ils doivent surtout être dans l’anticipation, afin de proposer des modèles qui, selon eux, peuvent réellement fonctionner.



TRANSFORMEZ VOTRE HABITAT EN ESPACE INTELLIGENT



SMART HOME TECHNOLOGY

*Leader de la domotique
en Côte d'Ivoire*

Automatisation de l'éclairage - Sécurité intelligente
Gestion de l'énergie - Intégration multimédia



25 22 01 95 13 - 07 79 19 05 29 - 05 75 89 28 04
Cocody Angré 7ème tranche

LOGEMENT ABORDABLE : ENTRE AMBITIONS ET RÉALITÉS



M. STÉPHANE AFFRO
DIRECTEUR GÉNÉRAL DU GROUPE
KAYDAN

Face à une demande croissante et à une urbanisation galopante, la production de logements pour les classes moyennes reste l'un des plus grands défis en Côte d'Ivoire. À la tête d'une entreprise de promotion immobilière de premier plan, M. Stéphane AFFRO, Directeur Général du Groupe KAYDAN, partage son analyse sur les obstacles, les innovations possibles et le rôle que doivent jouer l'État et les acteurs privés pour rendre le logement plus accessible.

En Côte d'Ivoire, l'accès à la propriété demeure un enjeu majeur pour les classes moyennes, coincées entre des revenus limités et des prix de marché souvent hors de portée. Dans un contexte marqué par le coût élevé du foncier, la hausse des matériaux de construction et des procédures administratives parfois lourdes, les promoteurs immobiliers sont appelés à inventer de nouvelles approches.

À travers cet entretien, M. AFFRO revient sur les projets déjà réalisés, les défis quotidiens auxquels font face les acteurs du secteur et les perspectives qu'il entrevoit pour bâtir une ville plus inclusive,

où le logement ne serait plus un luxe mais une réalité accessible au plus grand nombre.

Pouvez-vous nous présenter quelques-uns des projets emblématiques de KAYDAN Group destinés aux classes moyennes en Côte d'Ivoire, et partager les principaux enseignements tirés lors de leur réalisation ?

Nous structurons des projets sur toutes les classes d'actifs : résidentiel, bureautique, hôtellerie et l'ensemble de la chaîne des métiers qui part de la programmation jusqu'à l'exploitation. Notre ligne directrice est simple et exigeante. Notre approche se résume au principe de quartiers complets « des logements bien conçus, des commerces et services de proximité, des voiries et espaces publics fonctionnels, et une gestion après-livraison qui protège la valeur dans le temps ».

Notre marque de fabrique est la livraison d'un actif immobilier de qualité qui permet aux acquéreurs d'y accéder en toute quiétude. Notre obsession, parfaire le service rendu au client.

DOSSIER SPÉCIAL

Trois (03) références illustrent concrètement cette vision et bien qu'à caractère économique, elles bénéficient de l'ensemble des commodités du label Kaydan, notamment un dispositif de sécurité, un cadre de vie agréable et une conciergerie, afin d'adresser la problématique de gestion de la copropriété.

« Les résidences les jardins d'Ahoué » (Grand Abidjan – Route d'Alépé), qui est notre référence de l'abordable la plus récente, conduite en partenariat public-privé avec la CDC-CI sur un site de 10 hectares. Le programme prévoit 1 378 logements assortis de 32 boutiques, 581 places de stationnement, un établissement préscolaire et des espaces de loisirs. Ce calibrage mixte est au cœur de notre approche. Ce programme est composé à 80 % d'actifs sociaux économiques avec des prix subventionnés selon les barèmes de l'Etat, c'est-à-dire n'excédant pas 23 millions de FCFA.

« Les résidences KOTIBÉ » (San-Pédro), adossées à un partenariat avec le Port Autonome de San-Pédro, pour loger durablement ces agents, rentrent dans le cadre de logement abordable, avec plus de 300 logements.

La cité « Callisto BNEDT » (Route de Grand-Bassam), illustre un modèle de demande capturée. Une cité conçue pour les agents du BNEDT, dont près de 400 clés ont été remises sur la première tranche.

Pour le développement d'un programme social et /ou économique, il est nécessaire d'industrialiser l'ensemble du processus et de bénéficier d'exonérations fiscales et douanières qui sont parfois difficiles à mettre en œuvre.

Quelles initiatives ou stratégies ont permis à KAYDAN Group de réussir sur ce marché concurrentiel ? Quelles sont, selon vous, les clés de cette réussite ?

Notre trajectoire repose sur quelques choix structurants, assumés dans la durée et orientés « chaîne de valeur » plutôt que « métier par métier ». La clé, un système intégré ; intégration verticale, couverture multi-segments, PPP alignés sur les priorités publiques, pré-commercialisation via mutuelles et grands employeurs et capital humain.

Un ensemble qui nous permet, à la fois, d'être compétitifs et fidèles à notre mission sociale :

- L'intégration de toute la chaîne de valeur. Ces pôles d'activité, loin d'être cloisonnés, s'intègrent parfaitement, en synergie, à notre proposition de valeur sur nos différents marchés ;
- L'industrialisation des processus qui permettra de localiser une partie de la valeur ajoutée de la chaîne de production immobilière ;
- La mobilisation de véhicules d'investissement dédiés, afin d'attirer des co-investisseurs et partager le risque ;
- Notre capital humain, un pilier de productivité et d'impact (École des Talents « BTP & télécoms », KYPP – Kaydan Young Professional Program).

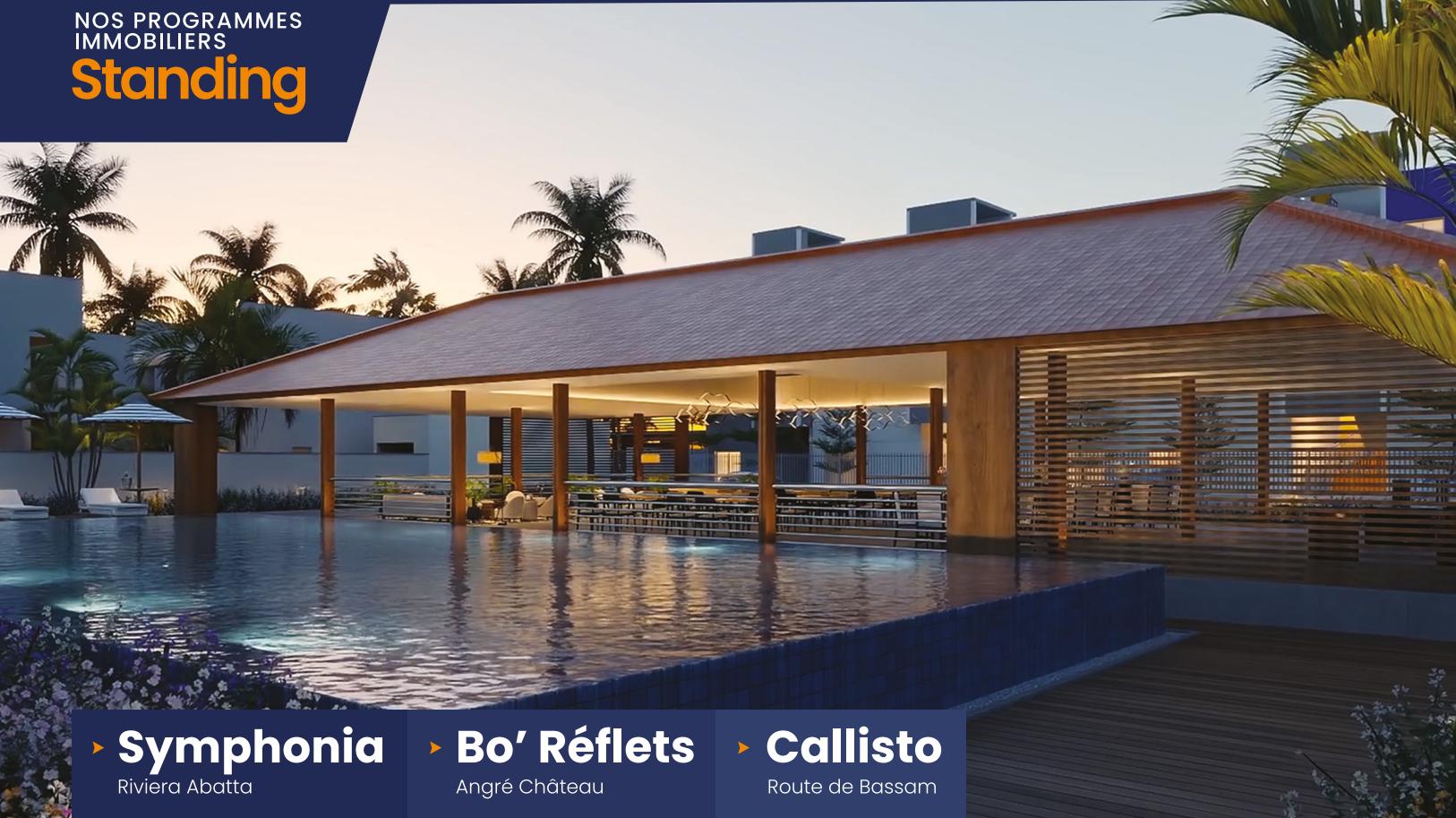
En standardisant nos produits, en pré-assemblant localement et en structurant les compétences, nous déplaçons la valeur vers l'écosystème ivoirien tout en livrant plus vite, à meilleur coût.

Selon les experts, il y a un déficit de 200.000 logements rien que dans la ville d'Abidjan. Quelles sont, à votre avis, les principales causes de l'échec des politiques de logement social en Côte d'Ivoire (contraintes économiques, spéculation foncière, inadéquation de l'offre et la demande, etc.) ?

Le déficit abidjanais dépasse désormais les 200 000 , on parle d'un manque bien plus élevé, d'environ 600 000 logements à Abidjan. De notre point de vue, les difficultés ne viennent pas d'une idée en particulier, mais l'effet cumulatif de maillons faibles dans la chaîne de valeur.

Les politiques passées ont peu livré, parce qu'elles ont attaqué un problème systémique avec des outils isolés. Les freins s'additionnent :

- Les coûts de production et de viabilisation (VRD) élevés : les réseaux (voies, eau, électricité, assainissement) pèsent lourd dans le coût final ; quand ils ne sont pas portés en amont, ils tuent l'équation sur les prix sociaux. La baisse des prix de certains intrants soulage partiellement, mais ne compense pas, à elle seule, l'insuffisance de viabilisation primaire.
- Le décalage produit / prix vs revenus réels : une grande partie des ménages abidjanais a des revenus irréguliers.



► **Symphonia**

Riviera Abatta

► **Bo' Réflets**

Angré Château

► **Callisto**

Route de Bassam

AKACIAS
NOS PROGRAMMES IMMOBILIERS
Economiques

A K A C I A S

► **Ahoué**

Accès en 15 minutes
par la Y4 depuis le
carrefour Akouédo

► **Kotibé**

San-pédro



**Nous offrons des solutions novatrices et accessibles, alliant
logements de qualité et espaces de vie verdoyants.
KAYDAN, l'accès à la propriété en toute quiétude.**

KAYDAN
GROUPE

DOSSIER SPÉCIAL

Ces produits vendus aux prix sociaux/économiques restent hors de portée sans parcours d'accès étalé, d'où une faible absorption de l'offre, même souvent étant subventionnées. Une inadéquation criarde entre prix de marché et solvabilité limitée d'une population très majoritairement de revenus faibles et informels.

- L'urbanisation rapide et les déplacements contraints : l'expansion du Grand Abidjan, les déguerpissements de quartiers précaires et le manque de quartiers complets (équipements publics, sécurité, ...) ont nourri l'extension informelle. Sans aménagements de proximité, le logement social isolé devient invendable.

La difficulté à accéder et à sécuriser le foncier freine-t-elle la réalisation de logements accessibles ? Quelles seraient les solutions pour simplifier cette problématique ?

En effet, la sécurité documentaire reste le verrou n°1. Notre expérience, nous a montré que l'insécurité et la lenteur foncières constituent l'un des verrous majeurs : délais d'obtention d'ACD, chevauchements de droits, ... Autant d'éléments qui renchérissent les coûts et font dérailler l'équation prix/qualité des programmes abordables.

Toutefois, les réformes en cours posent un socle solide pour changer d'échelle :

- La généralisation de l'IDUFCI (Identifiant unique du foncier) comme "numéro de châssis" du foncier, pour tracer chaque parcelle et lier les actes au même identifiant ;
- Concentrer l'effort public sur des Zones d'Aménagement Concerté (ZAC) avec fonciers titrés et VRD primaires programmées, en amont.

Faut-il revenir aux modèles traditionnels de financement et de construction (SICOGI, SOGHEFIA etc...) pour favoriser un logement plus accessible ? Quelles alternatives (location-accession, coopératives, mutualisation) pourraient être envisagées de nos jours ?

Le sujet n'est pas de revenir à un opérateur public unique, mais de bâtir des montages qui combinent sécurisation foncière, financement long et parcours d'accès adaptés aux revenus réels.

L'histoire nous a appris, ces modèles traditionnels ont produit « massivement », et ont joué un rôle décisif dans la décennie 1960-1980, mais les limites apparentes tenaient principalement du poids budgétaire du côté de l'Etat et de la gestion post-livraison.

L'enjeu actuel est de préserver l'effet d'échelle tout en dé-risquant. Notamment, via un appui public ciblé, plutôt qu'un opérateur unique, en d'autres termes un État architecte, mettant en place un système : fonciers titrés (identifiant unique), procédures digitalisées, VRD primaires portées et cadre PPP clair autour de ZAC prêtées, et des fonds de garantie pour sécuriser la demande (spécialement les revenus irréguliers). Ce schéma dé-risque l'investissement privé sans recréer les rigidités d'hier. Des coopératives d'habitat et de sociétés de construction encadrées.

Pensez-vous que les partenariats public-privé constituent une véritable solution pour le développement du logement social en Côte d'Ivoire ? Quelles en sont les principales limites ?

Notre retour d'expérience montre que les partenariats public-privé fonctionnent lorsqu'ils sont conçus comme un système ; foncier prêt et titré, VRD primaires budgétées, produit aligné sur la réalité des ménages et exécution industrialisée par le privé dans une logique de quartiers complets. Pour en citer qu'un exemple, les « résidences les jardins d'Ahoué » en co-développement avec la CDC-Cl, illustrent ce partage des rôles et la gouvernance conjointe autour d'objectifs publics.

Généralement, les PPP permettent (i) de dé-risquer l'amont, par la mise à disposition de terrains sécurisés, (ii) l'inscription des VRD primaires au budget public, (iii) d'adapter le parcours d'accès des ménages à revenus modestes, c'est, notamment, l'esprit du programme d'urgence des 25 000 logements lancé à Abidjan et étendu à l'intérieur (avec fonds de garantie et attribution encadrée).

Néanmoins, cela coince, quand les VRD primaires ne sont pas intégralement calibrées et financées côté public, le prix final dépasse les cibles « social/éco », mais aussi, les retards de paiements publics face aux jalons privés qui cassent la cadence et contribuent au renchérissement des projets.



Nous agissons au quotidien pour vous offrir une expertise qui saura vous distinguer.

Notre Mission

Contribuer à la construction d'une Afrique forte et prospère en impactant positivement les communautés où nous développons nos activités.

Notre Vision

Nous sommes un creuset de compétences qui apportent des solutions innovantes et des conseils dans l'immobilier, les infrastructures, la finance et la technologie aux entreprises et particuliers du continent africain et aspirons à la position d'acteur de référence sur nos marchés.

Nos Métiers

Nous sommes un groupe porté par des valeurs et un engagement fort pour le développement du continent africain. Nous intégrons plusieurs métiers au sein de nos Pôles de compétences: Immobilier & Infrastructures, Technologies, Finances.

Nos compétences, alignées sur les standards internationaux, nous permettent de proposer des produits et services au plus près des besoins des entreprises, des investisseurs, des gouvernements, des institutions et des particuliers de notre continent.

Nos Valeurs

Intégrité

L'intégrité fait partie de notre ADN. Sans elle, nous ne pouvons pas construire dans la durée.

Responsabilité

Nous avons une responsabilité envers nos clients et partenaires

Fiabilité

Nous nous engageons et eux aussi. C'est pourquoi la fiabilité consolide nos engagements.

Respect

Le respect est une valeur centrale chez nous. Il doit nécessairement transparaître dans nos plus petits gestes comme dans nos grandes réalisations

Innovation

L'innovation pour nous, c'est faire vivre notre savoir-faire dans la réalisation de vos projets; c'est également le moteur de notre développement.

Excellence

C'est ainsi que l'excellence apparaît naturellement comme le creuset de nos offres de services. Sur chacun de nos secteurs d'activités, nous vous devons des services, des produits et un accompagnement de qualité. Telle est notre quête quotidienne.

DOSSIER SPÉCIAL

La libre spéculation, le besoin d'amortissement à court terme due à la maturité relativement courte des crédits quand ils sont disponibles et par ailleurs la fiscalité sont souvent évoqués comme des freins majeurs. Comment ces facteurs impactent-ils la capacité du secteur à fournir du logement abordable ?

Ces trois facteurs se renforcent mutuellement : ils augmentent le coût du m² avant même le premier coup de pioche, puis alourdissent la mensualité côté ménage, et enfin grèvent la trésorerie des opérateurs. Voici, concrètement, où ça bloque et ce qui marche.

- La spéculation foncière : Sans portage public, ni ZAC titrées (identifiant unique), la charge foncière explose et se répercute sur le prix-clé-en-main, surtout quand l'urbanisation progresse plus vite que l'aménagement.
- Les maturités courtes sur les dettes : en Côte d'Ivoire, les encours court terme (ne dépassant pas 24 mois) dominent nettement les prêts moyen/long terme. Les banques commerciales ont des limites réglementaires sectorielles, mais également de contrepartie, le résultat, une remontée en gamme forcée pour sécuriser la marge et la vitesse d'écoulement. Autrement dit, le goulot n°1 aujourd'hui est bien le crédit promoteur.
- Les intrants ont été partiellement soulagés par l'arrêté plafonnant les prix du ciment ; c'est utile, mais insuffisant si les VRD primaires (voiries, eau, électricité, assainissement) ne sont pas budgétées et réalisés en amont. Dans la pratique, ce sont les VRD qui fragmentent l'équation finale des produits sociaux.
- Côté fiscalité, ce qui pèse le plus sur l'abordable n'est pas tant le taux facial. Plutôt le timing de certains droits et charges, notamment la lourdeur des impôts fonciers sur les stocks invendus.

Les opérations immobilières des mutuelles (ex : Cité SIR, ARTCI, MugefCI, Cité BCEAO, cité BAD etc...) semblent rencontrer un certain succès. Quelles sont, selon vous, les clés de ce succès et comment ces modèles pourraient-ils inspirés les promoteurs dans leur processus de production de logements ?

Ces opérations réussissent parce qu'elles captent une demande solvable à la source, sécurisent le recouvrement, et fonctionnent sur des sites maîtrisés avec une gestion ordonnée.

Ce n'est pas un hasard si des quartiers comme Cité SIR, Cité BAD ou Cité BCEAO sont devenus des repères résidentiels connus à Abidjan : ils s'appuient sur une communauté d'occupants identifiée et un interlocuteur collectif unique.

À notre échelle, nous déployons ces principes dans notre approche du « quartier » :

- Une demande captive et solvable : les bénéficiaires sont des salariés/mutualistes, donc des revenus plus lisibles, compatibles avec des retenues sur salaire ou des mécanismes de garantie collective.
- Un recouvrement sécurisé et une gouvernance simple : un prélèvement interne ou via la mutuelle et un gestionnaire unique limitent les impayés et stabilisent la trésorerie
- Un site maîtrisé, des services, une image : le terme "cité" rime avec périmètre clair, contrôle d'accès, voiries internes et services de proximité ; cela accroît l'attractivité et la valeur d'usage dans le temps
- Standardisation technique équivaut à coûts contenus : Typologies répétables, achats groupés et procédures homogènes abaissent le coût unitaire tout en facilitant la maintenance.
- Financement mieux aligné : nous avons mis en place une alternative innovante pour le financement de nos programmes, à travers notre filiale KAYDAN Asset Management, qui a développé, en collaboration avec les autorités des marchés financiers, un organisme de placement collectif en valeur mobilière : **Kam Croissance+**.

Pourquoi la réalisation de projets immobiliers est-elle moins dynamique en dehors d'Abidjan ? Quelles mesures pourraient favoriser la décentralisation du logement ?

Notre lecture terrain est simple, l'équation « produit/prix/solvabilité/vitesse d'absorption » est plus fragile en dehors d'Abidjan. Le constat étant une capacité de paiement plus faible, une profondeur de marché moindre, foncier et VRD moins prêts, coûts logistiques plus élevés...

DOSSIER SPÉCIAL



Finalement, le risque promoteur augmente, donc les projets démarrent plus rarement, plus tard, et à plus petite échelle.

- Coûts logistiques : même avec la baisse réglementaire des prix du ciment, l'acheminement vers l'intérieur (barème transport indexé au km/tonne) renchérit l'opération.
- Risque d'absorption : hors capitales régionales très "ancrées", la pré-commercialisation atteint plus difficilement les seuils de lancement. Les profils de revenus (informel, saisonnier) accentuent le risque de désistement si l'offre n'est pas calibrée en location-vente / location.
- Foncier et VRD moins prêts : titres plus lents, chevauchements, moindre disponibilité de ZAC viabilisées ; la digitalisation (IDUFCI/SIGFU) progresse, mais son déploiement est encore en montée de charge hors Abidjan.
- Faible ancrage de la demande : là où ports, zones industrielles, universités tirent l'économie, l'immobilier suit ; ailleurs, l'absence de grands employeurs ralentit l'absorption.

Mesures :

- Construire là où la demande vit. Prioriser des programmes adossés aux pôles d'emploi/études : zones industrielles, ports, campus universitaires (logement enseignants/étudiants), pour lisser le risque d'absorption
- Banques de terrains régionales
- Neutraliser le coût des intrants côté intérieur du pays

Quelles conditions, selon vous, seraient nécessaires pour que la Côte d'Ivoire développe une véritable politique nationale du logement, inclusive, réaliste et durable ?

Notre conviction est qu'il faut passer d'initiatives éparses à un système. Une politique du logement crédible tient sur sept piliers : foncier sécurisé, VRD portées, parcours d'accès hybrides, financement à long terme, industrialisation et capital humain, territorialisation et pilotage par la donnée. Par exemple, publier un pipeline triennal de sites (ZAC régionales) avec titres et VRD primaires (planifiés et budgétisés), afin d'aligner aménageurs, institutions financières et promoteurs.

INTERVIEW 2

ÉPARGNE, TECH & PROPRIÉTÉ : LES NOUVEAUX CHEMINS VERS L'INVESTISSEMENT IMMOBILIER



Mme DJIREBO COLOMBE YAO
CEO ET CO-FONDATRICE DE SMARTFIN

Dans un contexte où l'accès à la propriété demeure un défi majeur pour de nombreux ménages ivoiriens, le digital s'impose comme un levier d'inclusion et d'innovation financière. Applications mobiles, épargne automatisée, tontines digitalisées, crowdfunding immobilier... autant d'outils qui redéfinissent les codes de l'investissement et de la gestion patrimoniale. À la tête de Smartfin Patrimoine, une fintech ivoirienne pionnière dans l'épargne et l'investissement immobilier en ligne, Mme DJIREBO Colombe Yao, cofondatrice et CEO, porte une ambition claire : rendre la constitution d'un patrimoine accessible à tous, quel que soit le revenu.

Dans cet entretien, elle revient sur les mutations profondes que la technologie opère dans les habitudes d'épargne, les freins culturels à lever, et les nouvelles perspectives qu'offre le digital pour démocratiser l'accès à la propriété en Côte d'Ivoire.

En quoi les outils digitaux transforment-ils aujourd'hui les habitudes d'épargne en Côte d'Ivoire ?

Les outils digitaux ont profondément changé notre rapport à l'argent. En Côte d'Ivoire, les salariés recherchent aujourd'hui des solutions simples, accessibles et transparentes. Grâce aux applications mobiles comme Smartfin App, chacun peut suivre son budget, planifier ses projets et épargner sans se déplacer. L'épargne devient un geste du quotidien, et non plus une contrainte. Cette digitalisation favorise également une meilleure discipline financière, car tout est traçable et automatisé.

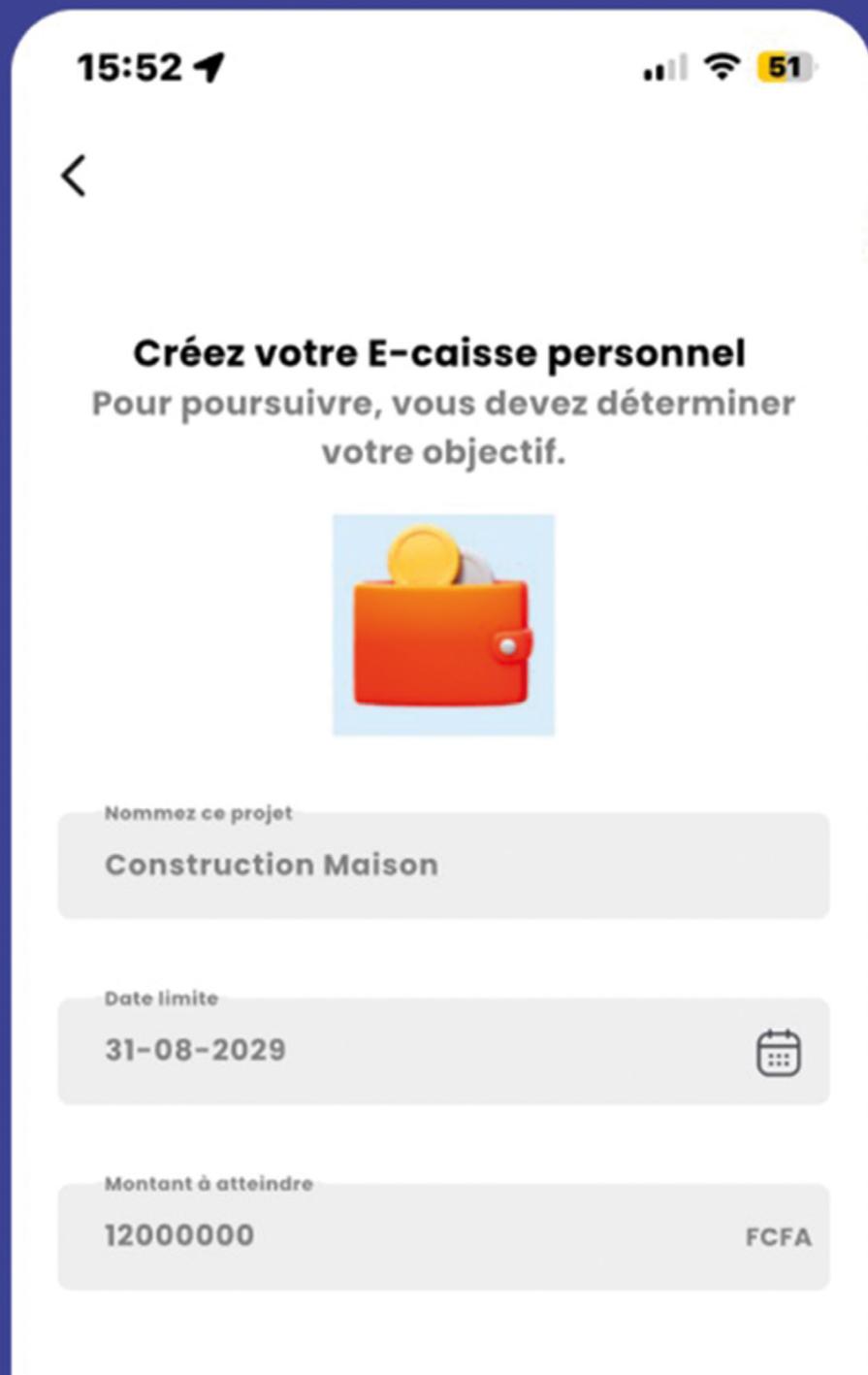
Quels dispositifs concrets Smartfin Patrimoine propose-t-il pour aider les particuliers à constituer une épargne dédiée à un projet immobilier ?

Chez Smartfin Patrimoine, nous avons conçu plusieurs solutions intégrées dans Smartfin App :

- **L'E-Caisse** : une épargne automatisée pour un objectif précis, comme l'acquisition d'un terrain ou d'une maison.

Prépare tes projets

Tranquillement avec ton **E-caisse**



15:52 1

Créez votre E-caisse personnel

Pour poursuivre, vous devez déterminer
votre objectif.

Nommez ce projet
Construction Maison

Date limite
31-08-2029

Montant à atteindre
12000000 FCFA

Télécharge SMARTFIN APP

DOSSIER SPÉCIAL

• **Les Challenges d'épargne :** pour motiver les utilisateurs à épargner régulièrement, même avec de petits montants. Nous avons en ce moment le Challenge Mon Terrain qui est disponible.

• **Les partenariats immobiliers :** nous avons mis en place des partenariats avec des promoteurs immobiliers pour permettre à nos utilisateurs de constituer un plan d'épargne en vue d'acquérir des terrains et de les payer sur une période définie.

Ces outils sont pensés pour rendre l'épargne immobilière accessible, même à ceux qui débutent avec de faibles revenus.

Quels sont, selon vous, les principaux freins culturels ou psychologiques à l'adoption de solutions digitales pour épargner, et comment les lever ?

Le premier frein, c'est la méfiance : Nous rencontrons des individus qui pensent encore que leur argent "n'est pas en sécurité" sur une application et nous le comprenons au vu des nombreuses arnaques financières qu'il y a dans le pays. Le deuxième, c'est le manque de culture financière, qui empêche de voir le digital comme un levier de liberté. Pour les lever, il faut de la pédagogie et de la transparence. C'est pourquoi Smartfin consacre une part importante à l'éducation financière : expliquer, rassurer, accompagner. Nous devons créer une culture de la confiance numérique.

La digitalisation de l'épargne améliore-t-elle la transparence et la confiance des ménages vis-à-vis des projets immobiliers ?

Oui, clairement. Quand tout est visible en temps réel, les dépôts, la rentabilité, les objectifs atteints, la confiance grandit. Le digital supprime les zones d'ombre et redonne du pouvoir aux épargnantes. C'est essentiel dans un contexte où l'immobilier a longtemps souffert d'un manque de transparence.

Comment les fintech contribuent-elles à élargir l'accès à l'épargne et à l'investissement immobilier ?

Les fintech démocratisent l'accès à des outils au paravant réservés à une élite. Elles permettent d'épargner avec des petits montants 500 ou 1000 FCFA, de manière flexible et progressive. En rendant l'investissement immobilier plus abordable et digital, elles ouvrent une voie nouvelle : celle d'une inclusion financière réelle et concrète.

Quelle place l'épargne populaire traditionnelle (tontines, associations, coopératives) peut-elle occuper dans une stratégie modernisée grâce aux technologies financières ?

Les tontines ont toujours été un outil d'épargne puissant en Afrique. La technologie ne vient pas les remplacer, mais les structurer et les sécuriser. Une tontine digitalisée permet de suivre les contributions, d'éviter les détournements et de garantir la transparence entre membres.

Chez Smartfin, nous intégrons cet esprit communautaire à travers notre fonctionnalité CAGNOTTE+. Elle permet de collecter de l'argent auprès de plusieurs personnes pour différents objectifs ; Nous avons à ce jour réalisé l'une des plus grandes cagnottes jamais organisées en Côte d'Ivoire avec plus de 30 millions FCFA collectés auprès de plus de 10 000 personnes dans le cadre d'un don. Selon la loi une cagnotte lancée pour investir dans l'immobilier ne doit pas excéder 100 personnes.

Le crowdfunding immobilier a le vent en poupe ailleurs : quelles perspectives réalistes voyez-vous pour son développement en Côte d'Ivoire ?

Elles sont très prometteuses. Le crowdfunding immobilier permet de financer collectivement des projets rentables et sécurisés. En Côte d'Ivoire, la clé sera la réglementation et la confiance. Les gens veulent savoir où va leur argent, et sous quel cadre juridique. Chez Smartfin, nous travaillons déjà sur un modèle de crowdfunding adossé à une SCI et validé par un notaire, pour que tout soit fait dans les règles.

Quels garde-fous juridiques et institutionnels seraient nécessaires pour sécuriser l'usage du crowdfunding immobilier chez nous ?

Il faut un cadre clair, avec :

- **Pour des crowdfunding de plus de 100 personnes, le fond doit être logé dans une SGO (Société de Gestion d'OPCVM)**
- **Une obligation de transparence sur les projets financés.**
- **La certification des projets par des notaires ou experts immobiliers.**

Ces garde-fous sont indispensables pour protéger les épargnantes et bâtir une confiance durable.



Selon vous, la technologie peut-elle réellement démocratiser l'accès à la propriété pour les classes moyennes et modestes ?

Oui, c'est même sa vocation. Le digital permet de fractionner l'investissement, de planifier l'effort d'épargne, et de supprimer les intermédiaires coûteux. Ce que la banque traditionnelle réservait à une minorité, la fintech le rend accessible à tous.

Quels modèles d'investissement fractionné ou mutualisé pourraient être pertinents pour le marché ivoirien ?

Le modèle que nous développons chez Smartfin repose sur la mutualisation. Chacun peut investir une part dans un projet immobilier certifié, et percevoir ensuite une part des revenus locatifs. C'est une solution réaliste et adaptée à notre contexte. Nous ce produit lors du lancement de ce produit.

Peut-on imaginer une « bourse de la pierre » où chacun pourrait investir progressivement, même avec de faibles revenus ?

C'est une vision que nous partageons pleinement. Une fonctionnalité sur notre application où l'on pourrait acheter "une part de mètre carré", à partir de 10 000 FC FA, et voir son investissement croître avec le temps. Cela offrirait à des milliers de jeunes et de ménages la possibilité d'entrer dans l'investissement immobilier sans attendre d'avoir des millions.

Quels rôles respectifs doivent jouer les fintech, les banques classiques et l'État dans cette démocratisation ?

Les fintech innovent et rapprochent la finance du citoyen. Les banques doivent accompagner et soutenir ces innovations en y investissant. Et l'État, lui, doit encadrer, réguler et surtout encourager ces initiatives à travers des incitations fiscales, des subventions et un cadre légal clair.



Crée **ta cagnotte, partage
le lien à tes potes et faites
vos dépôts !**

Bienvenue sur Cagnotte+ !!
Un anniversaire, une naissance, un pot de départ, une cotisation de groupe ? Utilise Cagnotte+!
C'est sécurisé, simple et transparent.

Nom
Catégorie de la cagnotte
Description
Créer la cagnotte

Télécharge SMARTFIN APP



DOSSIER SPÉCIAL

VOIR CLAIR DANS SON JETON

SMARTFIN

L'application pour mieux gérer votre argent, c'est SMARTFIN APP.

#voirclairdanssonjeton

SMARTFIN APP CONNECTEZ VOUS Sur Le Web

DISPONIBLE SUR Google Play DISPONIBLE SUR App Store

“ Notre vision va au-delà de l'épargne : nous voulons bâtir une véritable marketplace de produits financiers, un écosystème complet qui permettra à chacun de se constituer un patrimoine durable, quel que soit son niveau de revenu.

Quels impacts concrets ces nouveaux mécanismes d'épargne et d'investissement pourraient-ils avoir sur la crise du logement en Côte d'Ivoire ?

Ils peuvent véritablement changer la donne. En rendant le financement immobilier plus inclusif, nous permettons à davantage de familles d'accéder à un logement. L'offre devient plus diversifiée, la demande mieux structurée.

Où voyez-vous Smartfin Patrimoine dans 10 ans : acteur d'épargne digitale, plateforme de crowdfunding immobilier, ou encore opérateur intégré de l'investissement immobilier en Afrique de l'Ouest ?

Dans dix ans, Smartfin Patrimoine sera tout cela à la fois et bien plus encore. Nous nous projetons comme un acteur majeur de l'épargne digitale, une plateforme de crowdfunding immobilier sécurisée et régulée, mais aussi un opérateur intégré capable d'accompagner chaque citoyen, du premier dépôt à la remise de ses clés.

Notre vision va au-delà de l'épargne : nous voulons bâtir une véritable marketplace de produits financiers, un écosystème complet qui permettra à chacun de se constituer un patrimoine durable, quel que soit son niveau de revenu.

L'objectif est clair : que la construction du patrimoine ne soit plus un privilège réservé aux plus riches, mais une possibilité réelle pour chaque Ivoirien, chaque Africain, d'avancer à son rythme vers la sécurité financière et la propriété. Chez Smartfin Patrimoine, nous croyons qu'avec la technologie, la pédagogie et la confiance, chacun peut devenir acteur de son avenir financier.



Les Ateliers GZ
Menuiserie Générale - Ebénisterie



LE SAVOIR-FAIRE DU BOIS AU SERVICE DE VOS ESPACES.

NOUS RÉALISONS SUR MESURE **VOS MEUBLES, PORTES, FENÊTRES, DRESSINGS, CUISINES, PLACARDS ET AMÉNAGEMENTS INTÉRIEURS**, EN BOIS MASSIF ET CONTRE-PLAQUÉ STRATIFIÉ, SELON VOS GOÛTS ET VOS BESOINS.



Koumassi Zone Industrielle,
Abidjan, Côte d'Ivoire



07 07 49 99 95
01 40 89 99 69



zgyllles@hotmail.com



Les Ateliers GZ menuiserie

ZOOM

LES COOPÉRATIVES ET MUTUELLES D'HABITAT : QUAND LA SOLIDARITÉ FAÇONNE LA VILLE



Face à la crise du logement et à la flambée du foncier, la Côte d'Ivoire a vu émerger dès les années 1970 un modèle original et profondément social : celui des coopératives et mutuelles d'habitat. Nées dans les grandes institutions publiques et entreprises, ces structures ont permis à des milliers de ménages d'accéder à la propriété tout en dessinant les contours des périphéries urbaines d'Abidjan. Entre réussite collective et défis persistants, retour sur une expérience qui conjugue solidarité, urbanisme et espoir d'habiter.

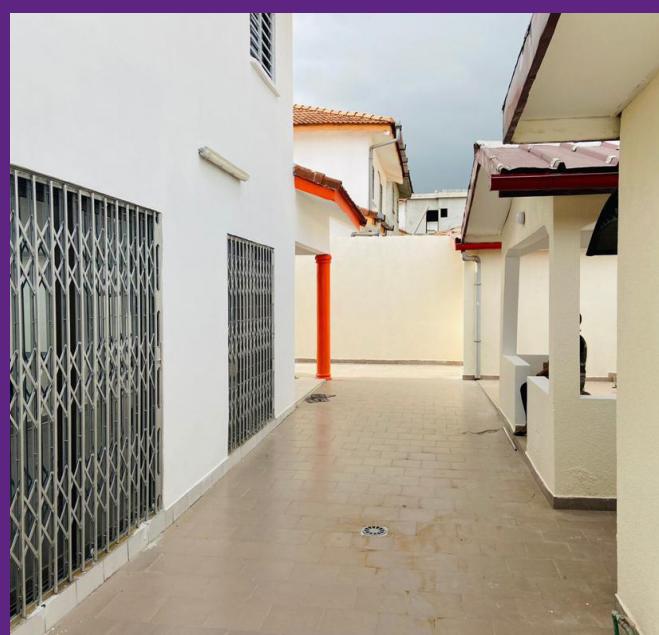
UNE HISTOIRE DE SOLIDARITÉ FACE À LA CRISE DU LOGEMENT

L'émergence des coopératives et mutuelles d'habitat en Côte d'Ivoire remonte aux années 1970-1980, période de forte urbanisation et de raréfaction du logement abordable. Dans un contexte où les politiques publiques peinaient à répondre à la demande, les fonctionnaires et salariés du secteur formel ont choisi de s'unir pour construire ensemble.

Le principe était simple : mutualiser les cotisations afin d'acquérir des terrains, les aménager, les lotir et bâtir des logements à prix maîtrisé. Ces initiatives sont notamment nées :

- Dans les grandes administrations publiques (Trésor, SIR, Douanes, MUGEFCI, etc.),
- Au sein des entreprises parapubliques et bancaires (Société Générale, BCEAO, etc.),
- Ou dans des corps professionnels (enseignants, agents de santé, fonctionnaires).

Leur ambition : sécuriser l'accès au foncier et réduire le coût du logement en supprimant les intermédiaires.



ZOOM



UN MODÈLE ÉCONOMIQUE SOLIDAIRE ET STRUCTURANT

Le fonctionnement de ces structures repose sur une adhésion volontaire et des cotisations régulières, souvent mensuelles. Ces fonds permettent :

- **L'acquisition de terrains,**
- **Le financement des constructions,**
- **Et la distribution de lots ou logements aux membres selon des critères internes.**

Certaines mutuelles ont su innover en concluant des conventions avec l'État ou des partenariats bancaires (CNPS, BNI, Banque de l'Habitat de Côte d'Ivoire), garantissant des prix sociaux et des prêts bonifiés. Elles ont ainsi permis à de nombreux ménages de devenir propriétaires, tout en consolidant un modèle économique basé sur la confiance collective et la discipline financière.



ZOOM



UN MODÈLE ÉCONOMIQUE SOLIDAIRE ET STRUCTURANT

Cité MUGEFCI

Figure emblématique du modèle, la Mutuelle Générale des Fonctionnaires de Côte d'Ivoire a développé plusieurs programmes à Bingerville, Songon et dans l'intérieur du pays. Son objectif : offrir aux fonctionnaires un logement sécurisé et accessible, avec accompagnement au crédit. Son succès a inspiré d'autres mutuelles de métiers.

Cité du Trésor

Issue de la Mutuelle des Agents du Trésor, cette cité implantée à Yopougon-Siporex et Bingerville fut l'une des premières expériences structurées dans l'administration publique. Elle est devenue un modèle de gouvernance interne et de rigueur administrative.

Cité SIR

La Société Ivoirienne de Raffinage a mis en place pour ses employés une cité à Vridi et Gonzagueville, alliant proximité du lieu de travail et services intégrés : écoles, centre de santé, commerces. Un exemple réussi d'urbanisme d'entreprise.

Cité Société Générale

Dans les années 2000, le personnel de la Société Générale initie à son tour un projet de logements à Bingerville et Grand-Bassam. Cette expérience symbolise la transition du modèle public vers le privé, tout en gardant une finalité sociale.

Cité ARTCI

Plus récente, la coopérative d'habitat du personnel de l'Autorité de Régulation des Télécommunications/TIC illustre la professionnalisation de ce modèle. Conduite dans un environnement foncier plus complexe, elle s'appuie sur des partenariats avec des promoteurs agréés, marquant une évolution vers une approche institutionnelle du logement collectif.



ZOOM

APPORTS ET DÉFIS D'UN MODÈLE CITOYEN

Les apports

- Des milliers de ménages ont pu accéder à la propriété à coût réduit.
- Ces initiatives ont favorisé la mutualisation des risques et une solidarité interprofessionnelle.
- Elles ont contribué à un urbanisme plus planifié, notamment dans les zones périurbaines d'Abidjan (Bingerville, Songon, Anyama).

Les défis

- Gouvernance interne fragile : conflits de gestion, lenteurs administratives.
- Accès limité aux crédits bancaires, souvent faute de garanties.
- Problèmes de régularisation foncière : obtention tardive ou contestée des ACD.
- Faible accompagnement technique, entraînant parfois une qualité inégale des infrastructures.



ZOOM



UN MODÈLE À RÉINVENTER POUR DEMAIN

Aujourd'hui, dans un contexte de crise du logement et de hausse du foncier, les coopératives et mutuelles d'habitat connaissent un nouvel élan. Le Programme Présidentiel de Logements Sociaux et Économiques (PPLSE) les incite à :

- S'associer avec des promoteurs agréés,
- Se doter d'un cadre légal renforcé,
- Et s'intégrer dans les nouveaux dispositifs de financement participatif.

Selon un responsable du Ministère de la Construction, du Logement et de l'Urbanisme, "Les mutuelles d'habitat constituent un maillon essentiel de la politique nationale du logement. Elles traduisent la volonté collective d'accéder à la propriété sans exclure les revenus modestes."

En s'appuyant sur une gouvernance rigoureuse et des outils modernes de gestion, ces structures pourraient redevenir un levier stratégique pour le logement abordable et contribuer à bâtir des villes plus solidaires et inclusives.

REPÈRES HISTORIQUES

Années 1970-1980	Apparition des premières mutuelles d'habitat de fonctionnaires
Années 1990	Structuration juridique du modèle associatif
Années 2000	Multiplication des initiatives privées et bancaires
2015 à aujourd'hui	Intégration des mutuelles dans la stratégie du PPLSE, avec professionnalisation et partenariats institutionnels



par Lisa NDJINA



WACI FÊTE SES 10 ANS

10 ans d'innovation

10 ans d'accessibilité

10 ans d'expertise



CARREFOUR 9 KILOS, RIVIERA 3 - ABIDJAN

Tel: (225) 25 22 01 04 00

www.cabinetwaci.com

Professionnels
du bâti



WACI Lemag a besoin de vous

**ARCHITECTES, URBANISTES, INGÉNIEURS,
GÉOMÈTRES, PROMOTEURS, COURTIERS,
ASSUREURS, ARTISANS...**

**Vous avez une opinion, une expertise ou un
retour d'expérience à partager ?**

Contribuez au magazine et faites entendre votre voix dans un espace pensé par et pour les pros du secteur.

ENVOYEZ VOS TEXTES À :

info@cabinetwaci.com ou claudia.sehi@cabinetwaci.com
(Objet : Contribution Magazine)

Ensemble, faisons vivre le débat et l'inspiration autour du bâti.



**Sublimez
vos projets.
Valorisez
vos équipes.**



Nous transformons vos réalisations architecturales et votre image de marque en visuels d'exception. Photos, vidéos, branding d'équipes et dirigeants : chaque image inspire confiance et reflète votre professionnalisme.

Photo

Vidéo

Design graphique

Communication globale

CULTURE

**HISTORIQUE DU LOGEMENT SOCIAL EN
CÔTE D'IVOIRE**





La politique de l'habitat et du logement est de tout temps restée une préoccupation majeure de toutes les actions des gouvernements successifs depuis l'accession de la Côte d'Ivoire à l'indépendance en 1960. En effet, en raison de la forte croissance de la population et du processus d'urbanisation rapide, la problématique de l'habitat est demeurée un défi constant pour le développement économique et le maintien de la cohésion sociale.

Les objectifs principaux de trouver les voies et moyens pour mettre à la disposition des populations des logements décents à moindre coût ont constitué des piliers importants des diverses politiques gouvernementales. Pour bien comprendre la place que le logement social a occupé dans les différentes politiques publiques du pays, je vais à procéder à une historique de l'évolution de la politique du logement en explorant quatre (4) grandes périodes de la vie de la nation.

1. Période coloniale

Pendant cette période, l'administration coloniale s'est attachée à mettre en place un dispositif institutionnel et réglementaire pour contrôler la politique urbaine. Ainsi, le colon va mettre sur pied deux structures importantes pour principalement construire les logements pour les travailleurs africains.

La Société Ivoirienne de l'Habitat de Côte d'Ivoire (SIHCI) et la Société d'Urbanisme et de Construction de Côte d'Ivoire (SUCCI) créées respectivement en 1952 et 1959, vont se partager la construction des logements sociaux dans les quartiers périphériques où sont confinés les travailleurs africains tels que Treichville (anciennement Anoumanbo) et Marcory.

2. Période de prise en main et d'expansion économique

Après la période d'après-indépendance de 1960 jusqu'à la conjoncture économique des années 1980, l'Etat s'est attelé à un contrôle total de sa politique de l'habitat et a amorcé une véritable stratégie de construction massive de logements sociaux. En effet, dès l'accès à l'indépendance, l'Etat a manifesté sa volonté de prendre en main le secteur de l'habitat, en mettant en œuvre les actions importantes ci-dessous :

- Prise de mesures fiscales visant l'exonération sur les importations de matériaux pour les logements sociaux ;
- Mise en place de facilités financières pour l'accès au marché financier ;
- Renforcement du cadre institutionnel avec d'une part la création du premier ministère de l'Habitat et de l'Urbanisme (en 1962) et d'autre part la restructuration des sociétés de construction de logements héritées de la période coloniale. Ainsi, l'Etat a procédé à la fusion de la SUCCI et de la SIHCI pour créer la Société Ivoirienne de Gestion Immobilière (SICOGI) en 1964, dont la mission est d'être son outil privilégié de réalisation de l'habitat social. Dans la même veine la SOGEFHIA a été mise auparavant en 1963, avec pour mission d'utiliser les ressources publiques mises à sa disposition pour la réalisation de logements en milieu urbain et rural.

Parallèlement à ce dispositif étatique, des structures d'appui telles que le Crédit de Côte d'Ivoire (CCI) et la Caisse de Prévoyance Sociale (CPS) vont apporter un soutien à la politique de logement par des prêts aux particuliers ou la réalisation de petits ensembles immobiliers pour leur personnel. A cela s'est ajouté un secteur privé embryonnaire, à travers le Groupement Foncier de Côte d'Ivoire (GFCI), qui va plutôt s'orienter vers la production de logements pour les classes économiques moyennes.

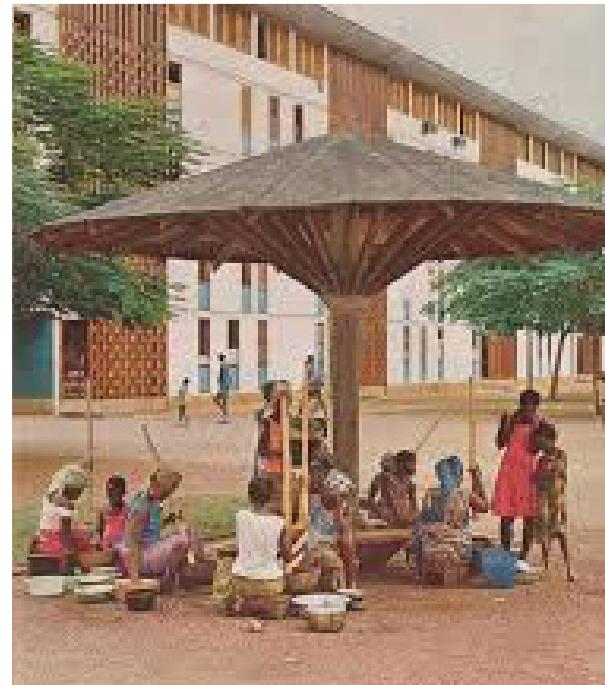
CULTURE



Cette stratégie va stimuler la production de logements et aboutir à la fin de la première décennie post indépendance à la réalisation de plus de 5.000 logements à Abidjan.

Par ailleurs, la bonne tenue des cours mondiaux des principaux produits d'exportation dès 1970, a permis à l'Etat de dégager des ressources importantes pour se lancer dans une politique hardie d'équipements, en se dotant de moyens de conception et en suscitant la création de nombreuses sociétés mixtes pour accroître la production de logements et coordonner les activités dans le secteur de l'habitat :

- Au niveau de l'aménagement des terrains, c'est la Société d'Aménagement des Terrains Urbains (SETU), qui naît en 1971 avec pour mission l'aménagement et l'équipement des terrains urbains, agissant en amont de l'intervention des sociétés immobilières. La SETU a rempli sa mission de façon satisfaisante jusqu'à 1979 et produits 400 hectares de terrains aménagés en moyenne par an et a permis de faire face à la croissance urbaine notamment de la ville d'Abidjan. Des programmes majeurs tels que le développement des II Plateaux (1er à la 7ème tranche), ont démontré la capacité de la SETU à produire des aménagements urbains de masse et de qualité.
- Concernant les structures de construction, l'Etat a mis en place le premier véritable système de financement et de réalisation de l'habitat basé sur le recours à des financements extérieurs spécifiques et privilégiés avec des Prêts à long terme remboursables sur les 15 ou 20 ans et les crédits à court terme 5 ans avec le Crédit de Côte d'Ivoire. Les populations pouvaient à cette époque accéder à des logements comme locataires, propriétaires ou sous forme de location-vente.



Cette politique a tout de même fait intervenir assez timidement le secteur privé avec les interventions du Groupement Foncier de la Côte d'Ivoire (GFIC) qui, de 1957 à 1980 a produit un peu plus de 5000 logements à Marcory (3360 villas) et Yopougon (1620 logements),

- En plus de ces sociétés de construction, l'Etat a également mis en place des structures pour le financement de l'immobilier. Ainsi naissent : (i) le Fonds de Soutien à l'Habitat (FSH) en 1979 qui va être alimenté par des ressources parafiscales et logé à la Caisse Autonome d'Amortissement (CAA) actuelle Banque Nationale d'Investissement (BNI) ; (ii) la Banque Nationale pour l'Épargne et le Crédit (BNEC) en 1968 chargée du financement du secteur de l'immobilier et liquidée en 1988 et (iii) le CIFIM (Département du Crédit de Côte d'Ivoire) également chargé de financer l'immobilier et dissout en 1993.

Le bilan de ces actions d'expansion se caractérise par la réalisation plus de 100.000 logements, tout standing confondu aussi bien à Abidjan qu'à l'intérieur du pays, environ 736 ha de terrains viabilisés pour la promotion immobilière,



24 ha de zones d'activités commerciales, industrielles et artisanales, 242 ha d'équipements communautaires, 457 kilomètres de VRD et 15.000 lots individuels.

3. Période de désengagement de l'Etat

Le début des années 1980, voit la Côte d'Ivoire être confrontée à une grave crise économique, liée à la mévente des matières premières agricoles (Cacao et Café). Cette situation amène le Gouvernement ivoirien à faire appel aux partenaires au développement (**Banque Mondiale et Fonds Monétaire International**) pour aider à redresser l'économie du pays. Cela s'est traduit par la mise en œuvre d'un Plan d'Ajustement Structurel (PAS) dont l'une des orientations majeures est d'exiger de l'Etat un désengagement total du financement direct des secteurs économiques non productifs.

Dans le secteur de l'habitat, les conséquences immédiates ont été le démantèlement de l'appareil de production de logements avec la cessation des activités de plusieurs structures de financement. Ainsi, ont été dissoutes la SETU (1976), la SOGEFIHA (1987), la BNÉC et le Crédit de Côte d'Ivoire (CCI, 1989). Ce démantèlement de l'appareil de production de logements mis en place par l'État et de son retrait du capital de la plupart des structures de financements a entraîné également,

la fin du système de location simple à des loyers relativement bas. Cette nouvelle période adopte le principe d'encouragement des initiatives du secteur privé notamment dans le domaine de la production de logements. L'État pour sa part, met en place des mécanismes de financement à travers divers fonds logés à la Caisse Autonome d'Amortissement actuel BNI.

Après la dissolution de la SETU, deux (2) nouveaux mécanismes de financement sont créés en 1987 : le Compte des Terrains Urbains (CTU) et le Compte de Mobilisation de l'Habitat (CDMH).

Le CTU avait pour objectif de financer les travaux d'aménagement de terrains accessibles aux familles à revenus modestes. Tandis que le Compte de Mobilisation de l'Habitat (CDMH), créés avec les bailleurs de fonds, fut destiné au financement de la production de logements économiques en faveur des ménages à faibles revenus et il fait intervenir le barème de refinancement des crédits accordés par les banques commerciales pour l'accession à la propriété du logement, qui est lié également à la durée du prêt.

Par ailleurs, à partir de 1997, toujours dans le principe d'encouragement des initiatives du secteur privé dans la production de logements, le Gouvernement en appui de la Banque Mondiale, va initier une nouvelle stratégie sectorielle s'articulant autour des axes suivants :

CULTURE

- Accroître et diversifier la production de terrains urbains basée notamment sur la privatisation de l'activité d'aménageur foncier (prise de la loi sur la concession d'aménagement foncier). En application de cette loi, l'Etat créa en 1997 l'Agence de Gestion Foncière (AGEF) pour sécuriser l'accès au sol et assurer une meilleure régulation du marché tout en réduisant les litiges fonciers et en maîtrisant l'extension des villes. L'objectif pour l'Etat vise à constituer des réserves foncières en vue de les céder aux promoteurs immobiliers par le biais de concession d'aménagement foncier. Les résultats partiels de cette opération de cession ont donné la réalisation des opérations de 8ème et 9ème Tranches à Cocody-Angré par la Société d'Aménagement de Terrains Côte d'Ivoire (SATCI) (ex filiale de BATIM). Cependant, l'AGEF placée au cœur du cadre institutionnel, a du mal à remplir sa mission et l'on observe une prolifération des promoteurs fonciers qui mettent sur le marché des terrains à l'insu de l'autorité publique. Ces pratiques ne tiennent pas compte des règles d'urbanisme et sont sources de nombreux litiges fonciers que l'État n'arrive toujours pas à contrôler.
- Mettre en place un cadre juridique et le développement d'un système de financement du logement efficace basé sur le marché hypothécaire. Cette disposition s'est heurtée aux difficultés d'avoir des titres fonciers et autres titres de propriétés nécessaires à la mise en place de ce marché hypothécaire.
- Réduire les coûts de construction par l'utilisation des matériaux locaux, dont l'essai avec l'utilisation du géo-béton n'a donné de résultats probants en termes de coût et de qualité de la construction ; une initiative qui est donc restée lettre morte.
- Engager une vaste campagne de réhabilitation des quartiers d'habitat précaire et des quartiers sous-équipés, faisant appel à la participation des populations bénéficiaires. Ce projet connaîtra un échec dû au montant des financements des opérations de réhabilitation des quartiers précaires très élevés, limitant les interventions dans les quartiers programmés.



“

La mission est de promouvoir la production massive, en partenariat avec le secteur privé, de logements destinés aux ménages économiquement faibles et la mise en place d'un cadre favorable au développement du secteur de l'habitat et de la promotion immobilière.



En définitive, l'État s'est désengagé quasiment du financement de l'aménagement urbain en concédant cette activité importante au secteur privé, déjà présent sur le segment aval de la promotion immobilière. Cette période de désengagement de l'État, est marquée par la mise en place d'un dispositif institutionnel et des mécanismes de financement qui n'ont permis d'atteindre efficacement les résultats escomptés de production de logements de masse. Le déficit de logements s'est accru et les populations à faible revenus se sont vues exclues du système d'où la prolifération de quartiers d'habitat précaire.

En outre, La crise politique de 2000 à 2011 marquée par une baisse drastique des investissements urbains, a eu un impact significatif sur la production de logements. Le déficit s'est donc fortement accentué et la migration des populations des zones de crise vers Abidjan a contribué à accroître le nombre de quartiers d'habitats précaires. Ainsi d'environ 50 quartiers d'habitat précaires identifiés à Abidjan vers la fin des années 1990, l'on s'est retrouvé à plus de 150 quartiers au début de 2010.

4. Nouvelle stratégie de construction massive de logements

À la fin de la crise politique en 2011, le nouveau Gouvernement a fait de la question du logement social un pilier important de la relance économique et de la cohésion sociale. C'est à juste titre qu'il a inscrit dans le premier Plan National de Développement (PND 2011-2015), une stratégie qui traduit la volonté de l'État de donner un toit à chaque ivoirien. Elle est déclinée en trois objectifs principaux : (i) assurer les conditions d'une urbanisation réussite ; (ii) améliorer l'accès à un logement décent et (iii) garantir la qualité du logement.

Pour la mettre en œuvre, le Gouvernement va engager des réformes profondes pour assainir le secteur de l'habitat et du logement, en créant dès 2011 un Ministère du Logement dont la mission est de promouvoir la production massive, en partenariat avec le secteur privé, de logements destinés aux ménages économiquement faibles et la mise en place d'un cadre favorable au développement du secteur de l'habitat et de la promotion immobilière.

Par la suite, à la faveur d'une réorganisation gouvernementale, va naître le Ministère de la Construction, du Logement et de l'Urbanisme (MCLU) en remplacement du premier avec des attributions plus larges pour continuer d'assurer le contrôle de la politique du logement et de l'aménagement urbain. Les réformes engagées vont porter sur le cadre institutionnel, juridique et réglementaire y compris la définition d'une stratégie globale de production massive de logements sociaux. Cette stratégie passe par :

- la signature de diverses conventions avec des groupes internationaux de construction de logements sociaux notamment avec les entreprises ADDOHA et ALLIANCES du Royaume du Maroc ;
- le renforcement du cadre réglementaire et juridique liés aux droits de purge, à la copropriété et aux agréments des promoteurs et des programmes ;
- la constitution et la disponibilité d'une grande partie des réserves foncières pour réaliser les nouveaux programmes de réalisation de logements sociaux ;
- l'élaboration des cahiers des charges des types d'habitat ainsi que la constitution d'un répertoire opérationnel et crédible des acteurs techniques de la construction (promoteurs immobiliers et constructeurs) ;





- la redynamisation des instruments financiers facilitant l'accès aux crédits immobiliers :
- ◊ la dissolution du CDMH et du FSH en 2021 remplacés par le Fonds de Garantie du Logement Social (FGLS) logé à la BHCI, avec pour mission de faciliter l'accès aux crédits pour les ménages les plus défavorisés y compris ceux du secteur informel ;
- ◊ la recapitalisation de la Banque de l'Habitat de Côte d'Ivoire (BHCI) pour en faire l'instrument privilégié de l'Etat pour le financement du logement social ;
- ◊ La dissolution de la SICOGI et remplacée par l'ANAH en 2021 avec pour mission principale de développer le logement social et économique afin de faciliter l'accès des ménages à des coûts abordables ;
- ◊ la réorientation de la stratégie commerciale vers la pré-souscription ou la pré-commercialisation.

Cette stratégie a permis de lancer un premier programme dénommé Programme Présidentiel de Logement Social (PPLS) de 60.000 logements sur les sites de Grand-Bassam (Modeste), Bingerville, Songon Kassemblé (400 ha) sur la période 2012-2015. Ce programme n'a visiblement pas atteint l'objectif escompté, mais il a permis néanmoins de mettre à la disposition des populations un peu plus de 20.000 logements.

Les raisons évidentes de cet échec sont entre autres l'inexpérience de la plupart des sociétés sollicitées pour réaliser les logements, le manque de financement car ce programme devrait avoir un soutien important des ressources publiques, l'absence de viabilisation des sites sélectionnés pour accueillir les logements et les coûts d'accès aux logements restés encore élevés pour les populations cibles.

Face aux difficultés de financement des logements sociaux par les ressources publiques et malgré la réforme des mécanismes de financement, l'Etat a fait recours aux banques de développement pour un appui dans le financement d'un nouveau programme de 150.000 logements sociaux. Les premières institutions qui ont répondu à l'appel de l'Etat furent la Banque Arabe de Développement Economique en Afrique (BADEA) et la Banque Ouest Africaine de Développement (BOAD).

La BADEA s'est engagée à accorder un prêt de 45 milliards francs CFA pour le financement de 25.000 logements sociaux et économiques à Abidjan et dans certaines villes de l'intérieur (Bouaké et Yamoussoukro). La première opération qui est en cours porte sur la réalisation de 1 240 logements de types F3 et F4 dans des immeubles R+9 sur le site de la Cité Policière BAE de Yopougon.

Quant à la BOAD, elle a octroyé un prêt de 40 milliards francs CFA pour la réalisation d'habitations abordables aux populations à faibles revenus.



La première tranche de cette opération porte sur la réalisation de 1 160 logements à Akoupé Zeudji, à proximité de la zone industrielle de Pk24.

Ce bref regard sur l'évolution de la politique de logement sociale en Côte d'Ivoire, me permet d'affirmer la volonté de l'Etat de mettre la question du logement social de façon permanente au centre de ses préoccupations pour le bonheur des ivoiriens et pour lutter contre la pauvreté de plus en plus endémique dans le pays.

Depuis l'accession à l'indépendance jusqu'à nos jours, le chemin a été long et est parsemé de difficultés mais aussi de réussites significatives perceptibles dans les communes de Yopougon, de Cocody et Koumassi. Malgré ces différentes stratégies étatiques depuis ces nombreuses années, la question du logement en Côte d'Ivoire reste marquée par un déficit important de l'ordre de plus de 600.000 unités.

Aussi pour les années à venir, l'Etat devra étendre sa politique de logement en y intégrant une stratégie de rénovation urbaine. Cette stratégie devrait permettre de traiter les quartiers populaires centraux ou ceux situés le long des grands ouvrages urbains (métro, BRT), pour accroître l'offre de logements sociaux.

Il s'agira de conduire des opérations de reconstruction et de modernisation de l'habitat associant à la fois l'Etat, les collectivités, les opérateurs immobiliers, les propriétaires fonciers et des structures de financement.

“

*Quand l'architecte imagine,
l'économiste chiffre. Ensemble,
ils donnent vie à des
logements à la fois beaux,
fonctionnels et
abordables*



ARCHITECTE ET ÉCONOMISTE : LE DUO GAGNANT POUR MAÎTRISER LE COÛT DU LOGEMENT



Quand l'architecte imagine, l'économiste chiffre. Ensemble, ils donnent vie à des logements à la fois beaux, fonctionnels et abordables. Dans un contexte où chaque mètre carré compte, leur collaboration devient la clé d'un habitat durable et économiquement équilibré.

Construire autrement, penser ensemble

Le logement n'est plus seulement une affaire de dessin ou de béton. C'est un équilibre subtil entre créativité et contraintes économiques, entre le rêve architectural et la réalité budgétaire.

Pour que le projet tienne la route financièrement comme techniquement une collaboration étroite s'impose dès les premières esquisses : l'architecte définit la vision et la qualité de vie, pendant que l'économiste du bâtiment s'assure que chaque idée reste faisable et rentable.

Leur dialogue permanent transforme les contraintes en leviers d'innovation. Ensemble, ils créent une architecture qui ne se contente pas d'être esthétique, mais aussi cohérente, durable et économiquement viable.

DESSINER JUSTE : QUAND LA CONCEPTION FIXE DÉJÀ LE COÛT

Le coût d'un logement se joue dès le premier trait. La forme du bâtiment, sa compacité, la taille des espaces ou encore le choix des matériaux influencent directement la facture finale. Dès la phase d'esquisse, l'économiste intervient pour établir une faisabilité économique précoce : un chiffrage rapide du projet, qui permet à l'architecte d'ajuster son dessin sans perdre de temps sur des idées irréalisables.

Une forme simple et rationnelle (carré, rectangle, volumes compacts) permet souvent de réduire les surfaces de façade, les pertes thermiques et donc les coûts de construction et d'exploitation. L'économiste accompagne l'architecte dans cette recherche d'efficacité sans sacrifier l'esthétique : optimiser les espaces, rationaliser les circulations, standardiser certains éléments (portes, fenêtres, modules), tout en gardant la qualité du logement.



Le choix des matériaux devient alors un acte stratégique. L'usage de produits locaux ou recyclés, souvent plus économiques et durables, séduit de plus en plus de concepteurs. Ici, l'économiste ne regarde pas seulement le prix d'achat, mais aussi le coût global : entretien, longévité, efficacité énergétique. Résultat ? Des logements pensés pour durer, sans exploser le budget.

SUR LE CHANTIER : MAÎTRISER, ANTICIPER, AJUSTER

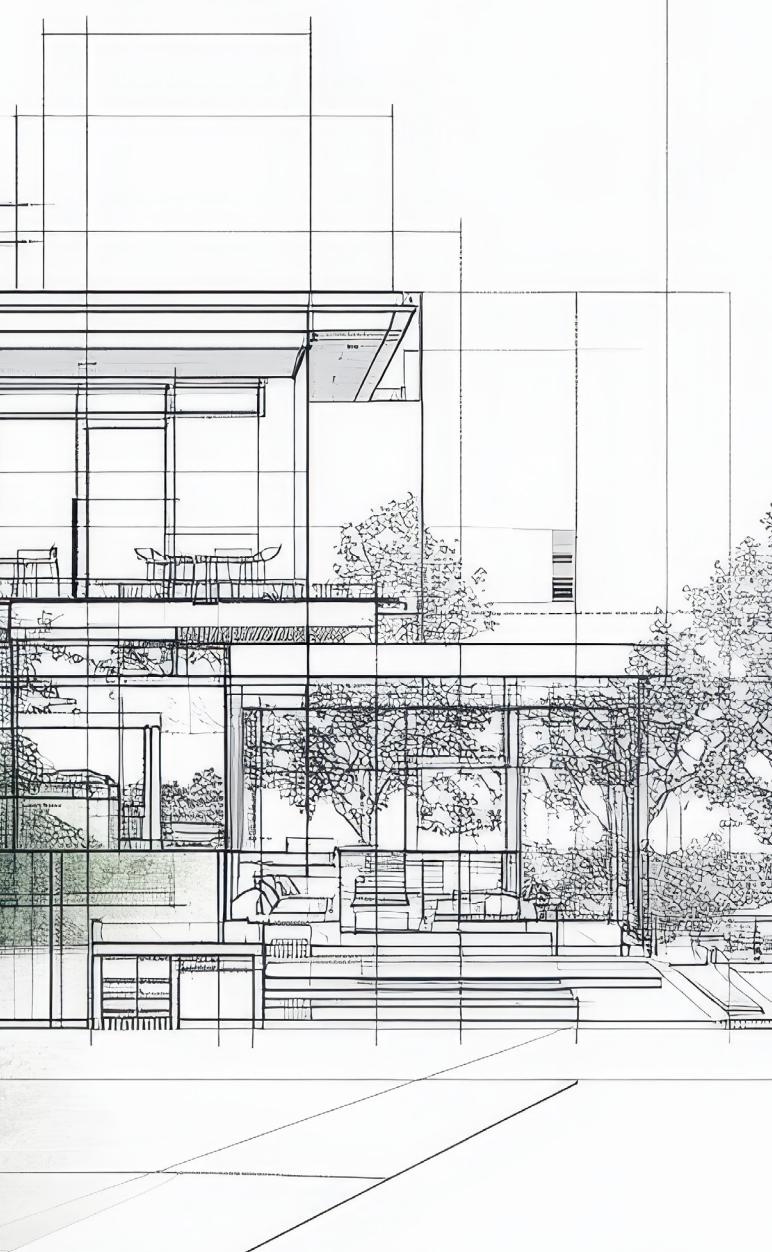
Une fois les plans validés, la vigilance reste de mise. Le chantier est un terrain mouvant où le moindre imprévu peut faire grimper la facture. C'est là qu'intervient à nouveau le binôme. Tandis que l'architecte veille à la cohérence technique et esthétique, l'économiste suit l'évolution des dépenses, alerte en cas de dérive et propose des solutions de rattrapage :

simplifier un détail, modifier un matériau, revoir un lot technique.

Leur collaboration s'étend aussi à la préparation du Dossier de Consultation des Entreprises (DCE). L'économiste y veille à la clarté des quantités et des spécifications, afin de comparer équitablement les offres et négocier les meilleurs prix. En parallèle, une planification rigoureuse du chantier, de son calendrier, la coordination des corps de métier, le phasage permettent d'éviter les retards coûteux et de sécuriser la rentabilité globale du projet.

Cette gestion intégrée introduit une vision élargie du coût : il ne s'agit plus seulement de maîtriser le budget initial, mais de penser le coût sur tout le cycle de vie du bâtiment. Une approche moderne et responsable qui réconcilie économie et durabilité.

POINT DE VUE



La raison et la passion au service du logement durable

Le logement de demain ne se conçoit plus en solo. Il se construit à deux voix : celle de l'architecte, portée par la vision, et celle de l'économiste, ancrée dans la réalité.

En conjuguant imagination et rigueur, esthétique et faisabilité, ce duo redonne sens à la notion de valeur :

celle d'un habitat bien conçu, financièrement soutenable et durable. Dans un marché où le coût du logement pèse de plus en plus sur les ménages, cette alliance n'est plus un luxe, c'est une nécessité.



par MANSILLA Alain Thierry
économiste du bâtiment



JOSIAS KOUAMÉ

**Ingénieur Génie Civil , Architectural &
Urbain - Manager des Grands Projets
de Construction**

JOSIAS KOUAMÉ, L'INGENIEUR QUI CONJUGUE RIGUEUR TECHNIQUE ET VISION DURABLE

A seulement 27 ans, KOUAME Seny Josias Armel incarne la relève d'une génération de professionnels du bâtiment à la fois curieux, rigoureux et animés par une vision intégrée du développement urbain. Titulaire d'un mastère en Management des Grands Projets de Construction et d'une certification professionnelle en Contrôle de Gestion de Projets BTP obtenus à l'École de Perfectionnement de Cadres de l'Institut National Polytechnique Félix Houphouët-Boigny (INPHB), il est également diplômé en Génie Civil Architectural et Urbain (double diplôme HESTIM Casablanca / Université Polytechnique Hauts-de-France).

Fort de ce parcours, Josias a déjà pris part à la réalisation de chantiers emblématiques du pays : du centre d'entraînement de l'ASEC Mimosas à Bingerville à l'Université de San-Pedro, en passant par le siège de la FIBA Afrique à Treichville.

Aujourd'hui Responsable Étude de Prix au Consortium d'Entreprises (CDE), il met son expertise au service du chiffrage de projets, suivi de travaux et développement commercial.

Formé à la rigueur, Josias croit en une approche intégrée du bâtiment, où ingénierie, architecture et urbanisme doivent dialoguer pour bâtir des villes inclusives et durables.

Engagé dans la transmission, il est membre du PMI Côte d'Ivoire et du réseau des diplômés en Management des Grands Projets de Construction, où il accompagne les Cadets à travers le mentorat.

Certifié PMP®, CAPM® (certifications mondiales délivrées par le Project Management Institute), passionné par les nouvelles technologies, il explore également l'usage de l'intelligence artificielle dans la gestion de projets. Pour lui, l'avenir du secteur passe par une meilleure planification, la durabilité des ouvrages et la montée en compétence des acteurs locaux.

Inspiré par la philosophie de Gandhi – « **Soyez le changement que vous voulez voir dans le monde** » –, Josias KOUAMÉ incarne cette génération d'ingénieurs ivoiriens qui construisent, chaque jour, les fondations d'un avenir plus responsable.



par Lisa NDJINA



WACI
LE MAG

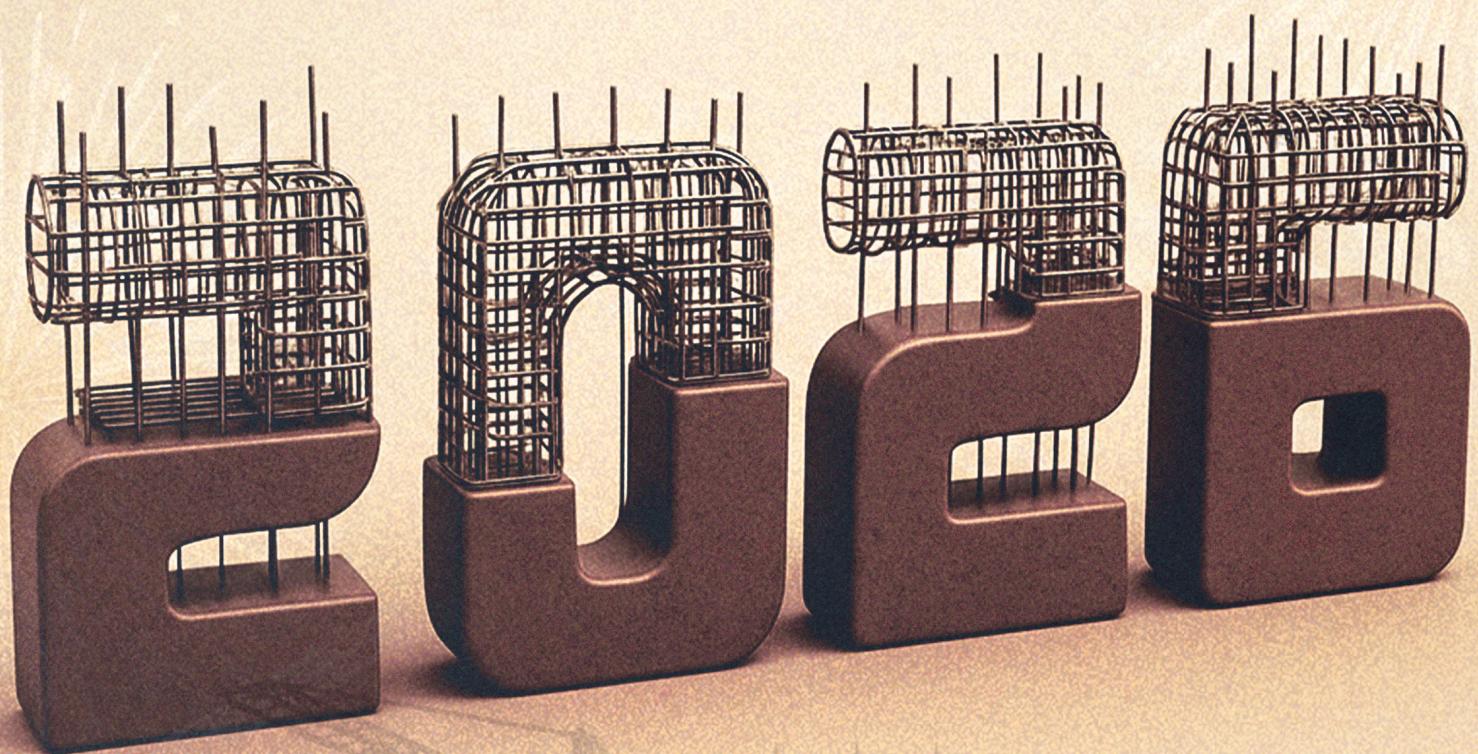
VOUS SOUHAITE

une belle fête de
Nöel



Le Cabinet WACI et son équipe vous souhaite une

BONNE ET HEUREUSE ANNÉE !



Construire ensemble, réussir ensemble





Maison de
l'Architecture
d'Abidjan

Une Association de l'Ordre des Architectes de Côte d'Ivoire



07 09 29 37 11



LES ARCHITECTES,

bâtisseurs,
piliers du développement