

WACI

N°06 | Mars - Avril . Mai 2026 TRIMESTRIEL DE L'ARCHITECTURE ET DU CADRE BATI

LE MAG



DESIGN URBAIN

SALLE DE DOUCHE :
L'ART D'AMENAGER
UN ESPACE DE BIEN-ÊTRE

CULTURE

L'HISTOIRE DU PLAN
DIRECTEUR D'ABIDJAN

ZOOM MÉTIER

TOPOGRAPHIE ET NOUVELLES
TECHNOLOGIES : LA PRÉCISION
RÉINVENTÉE, SANS ILLUSIONS
NUMÉRIQUES

LES ORDRES PROFESSIONNELS QUI FAÇONNENT NOS VILLES

GÉOMÈTRES, URBANISTES, ARCHITECTES, INGÉNIEURS CIVILS : QUATRE PROFESSIONS RÉGLEMENTÉES,
QUATRE ORDRES, QUATRE VISIONS COMPLÉMENTAIRES D'UN MÊME ACTE : CONSTRUIRE

MTN Business

Aujourd'hui, nous optimisons les performances de votre entreprise



Y'ello PME

- Internet haut débit
- Appels illimités
- Outils intégrés de gestion et de productivité



Envoyez PME au 05 94 94 94 94



MoMo
from MTN



LES ORDRES PROFESSIONNELS QUI FAÇONNENT NOS VILLES



Il est des heures où un pays doit regarder ses villes comme des miroirs de sa propre ambition. La Côte d'Ivoire est à ce tournant. Croissance démographique soutenue, métropolisation rapide, infrastructures majeures, besoin de logements décents, impératif climatique et résilience : la ville ivoirienne est à la fois un chantier et un contrat. Pour honorer ce contrat, quatre piliers portent la responsabilité de la conception, de la mesure, de la planification et de la sécurité des ouvrages : les architectes, les géomètres-experts, les urbanistes et les ingénieurs en génie civil. **Ce numéro de WACI LeMag leur est consacré, non pour célébrer des corporatismes, mais pour interroger une promesse : bâtir des villes justes, efficaces et durables, façonnées par des compétences locales organisées, responsables et unies.**

Notre histoire institutionnelle est riche et parfois méconnue. Nés en 1970, l'Ordre des Architectes et l'Ordre des Géomètres-experts furent les premiers remparts de la qualité et de la sécurité du cadre bâti. Les architectes portent la vision de l'espace vécu : esthétique, usage, santé des bâtiments, dignité des logements. Les géomètres-experts, artisans de la vérité foncière, posent les conditions du projet : bornage, cartographie,

sécurisation des titres, précision essentielle à tout investissement. L'Ordre des Urbanistes, créé en 1996, a donné une colonne vertébrale à la croissance ; son émergence a corrigé une dépendance aux cabinets étrangers dont les plans manquaient souvent de la lecture fine des réalités sociologiques et culturelles locales. Les urbanistes assurent désormais cohérence territoriale, maîtrise de l'étalement et articulation des équipements. Enfin, l'Ordre des Ingénieurs BTP de Côte d'Ivoire, officialisé en 2024 par décret, incarne l'exigence structurelle. Bien que les ingénieurs BTP, les plus nombreux comparé aux autres ordres et contribuent aux projets depuis les Indépendances et même avant, La Chambre Nationale des Ingénieurs-Conseils et Experts de Génie Civil de Côte d'Ivoire (CHANIE-CI) a été créée seulement en 2008.

La conjoncture a permis qu'elle soit une réponse au besoin de l'Etat de prévenir les drames liés aux constructions mal conçues pour mettre un terme au désordre constaté. Mais les ingénieurs voyant le besoin de créer une organisation plus large pour faire face aux défis qui sont les leurs ont opté pour la création de l'ordre des ingénieurs de Côte d'Ivoire dont le décret de constitution a été signé en 2024.



Les ordres ont clarifié les conditions d'inscription, renforcé la déontologie, instauré des commissions disciplinaires

Qu'en est-il aujourd'hui de leurs organisations internes et des services qu'ils rendent ou devraient rendre au pays ? Beaucoup a été fait. Les ordres ont clarifié les conditions d'inscription et de pratique, renforcé la déontologie, instauré des commissions disciplinaires, développé des formations continues, et commencé à dialoguer avec les ministères et les collectivités. Les géomètres-experts ont entrepris fait majeur la cartographie de l'ensemble du territoire national et l'assignation par régions, afin de garantir une couverture équitable, réduire l'informel et renforcer la traçabilité des opérations. Les architectes multiplient les efforts pour consolider la maîtrise d'œuvre, protéger le titre, améliorer les cahiers des charges et diffuser la culture de la qualité architecturale.

ÉDITO

Les urbanistes œuvrent à réaffirmer la primauté des documents de planification sur les opérations opportunistes, et à faire de l'aménagement un acte public éclairé par des données. Les ingénieurs en génie civil, tout juste structurés en ordre, posent les bases de standards de calcul, de contrôles indépendants, d'assurances obligatoires et de responsabilités partagées.

Pourtant, l'écart entre l'ambition et l'impact demeure. Les dispositifs d'assurance restent inégaux ; la publication d'indicateurs de performance (délais, sinistralité, conformité aux plans, coût du cycle de vie, empreinte carbone) n'est pas encore systématique ; le maillage territorial est encore perfectible ; la transformation numérique avance par à-coups ; les mécanismes d'audit et de visa technique sont inégalement appliqués. Surtout, les actions se juxtaposent plus qu'elles ne s'orchestrent. Chaque ordre travaille à faire ce qui relève de son mandat, mais l'absence d'un cadre interprofessionnel robuste dilue la force collective. L'État, les collectivités et les investisseurs privés n'identifient pas toujours un interlocuteur commun, capable de porter une offre intégrée, claire, responsable et engagée sur l'ensemble du cycle de vie d'un projet

Ce décalage organisationnel a un coût : il laisse la porte ouverte à des acteurs étrangers qui, forts de financements packagés, d'ingénierie financière bien huilée et de projets "clé en main", s'imposent aux décideurs. On ne critique pas ici l'ouverture au monde ni la coopération nécessaire. On pointe une asymétrie de puissance. Face à des consortiums étrangers structurés, financés, dotés de procédures éprouvées, nos corps professionnels, fragmentés, peinent à opposer des offres intégrées à la fois techniquement solides, culturellement pertinentes et économiquement soutenables. Trop souvent, des solutions importées ignorent le contexte urbain, contournent les schémas directeurs, écrasent les besoins sociaux et culturels, ou sous-estiment les coûts d'exploitation et de maintenance. Certaines réalisations, séduisantes sur plan, s'avèrent peu répliquables, peu résilientes, ou lourdes pour les finances publiques. Nos villes n'ont pas à choisir entre le repli et la dépendance : elles ont le droit à une souveraineté technique ouverte, fondée sur des alliances équilibrées et des consortiums locaux forts

L'impuissance est moins affaire de compétence que de fédéralisme. Le cavalier seul reste la norme. Chacun défend son périmètre, ses urgences, ses pratiques.

Les zones de compétence se chevauchent, les frictions s'installent, les discours se crispent. Pendant ce temps, les opérations avancent au gré des opportunités, la planification est contournée, les villages périurbains se lotissent sans vision, des voies étroites naissent par souci de rentabilité immédiate, compromettant la qualité urbaine et la sécurité future. L'éthique vacille lorsque les règles sont floues et les responsabilités diffuses. Nous savons ce qu'il faut faire : clarifier les rôles, imposer la primauté des plans, réunir les métiers dans des équipes cohérentes, exiger des validations croisées, et garantir la traçabilité de bout en bout.

Ce numéro de WACI LeMag veut rompre avec l'entre-soi et la réputation "renfermée" et élitiste attribuée à ces ordres. Nous ouvrons les portes, les fenêtres et les dossiers. Nous publions des interviews exclusives des présidents de chaque ordre professionnel. Nous leur demandons de dire l'état de leur maison, d'expliquer leur gouvernance, de détailler leurs dispositifs de contrôle, de justifier leurs choix, de reconnaître leurs faiblesses, et de proposer des réformes concrètes. Nous abordons les questions qui fâchent : l'exercice illégal, le dumping, les lotissements opportunistes, la rémunération en nature, les frictions entre métiers, la place des femmes et des jeunes, la réalité des pratiques hors d'Abidjan. Nous proposons aussi des perspectives : numérisation du cadastre, plateforme de données urbaines, BIM interopérable, carte professionnelle numérique, signature électronique, label qualité, audit indépendant. Notre objectif est simple : permettre au lecteur décideur, technicien, citoyen de mieux percevoir cette "boîte noire" institutionnelle, d'y reconnaître des alliés possibles, et d'exiger une montée en qualité au service de l'intérêt général.

Mais ces entretiens ne sont pas une fin en soi. C'est un point de départ. Nous plaçons pour la création d'une faïtière interprofessionnelle du cadre bâti, maison commune des architectes, géomètres-experts, urbanistes et ingénieurs en génie civil. Cette faïtière ne diluerait pas les identités professionnelles ; elle ordonnerait leur coopération. Sa mission : bâtir une offre ivoirienne intégrée, lisible, responsable et compétitive, capable de rivaliser avec les consortiums étrangers et de dialoguer d'égal à égal avec l'État, les bailleurs et les investisseurs. **Que ferait concrètement cette faïtière ? D'abord, elle établirait un référentiel partagé des rôles, co-signatures et validations croisées, opposable dans les marchés publics et privés. Finies les ambiguïtés : qui conçoit quoi ? Qui vérifie quoi ? Qui porte quel risque ?**

A quel moment ? Avec quelle assurance ? Ensuite, elle délivrerait un label "Consortium ivoirien intégré" une équipe réunissant, selon la nature du projet, les quatre ordres, dotée d'un plan d'assurance qualité, d'un protocole BIM commun, d'un engagement de conformité aux documents de planification, d'un dispositif d'audit indépendant, et d'objectifs mesurables d'impact social et environnemental. Elle opérerait une plateforme de données et d'outils : cadastre et data urbaine interopérables, maquettes numériques partagées, carnet numérique d'ouvrage, signature électronique, registre des missions, traçabilité des décisions techniques. Elle créerait un fonds d'ingénierie amont, capitalisé par les ordres et des partenaires, pour produire des études préalables, des avant-projets chiffrés, des modèles financiers réalistes bref, des dossiers bancables qui permettront d'attirer des financements sans brader la souveraineté de la décision Étatique.

La faïtière publierait chaque année un tableau de bord public : délais d'instruction, conformité aux plans, taux de sinistralité, coût de cycle de vie, empreinte carbone, part de valeur locale, satisfaction des usagers. Elle mettrait en place des antennes régionales mixtes, pour couvrir l'ensemble du territoire et renforcer la capacité des PME, intégrer les jeunes diplômés et les femmes, soutenir les collectivités et sécuriser les projets ruraux et périurbains souvent laissés à des pratiques informelles. Elle instituerait une médiation inter-ordres et une chambre de discipline conjointe pour prévenir les intrusions, apaiser les conflits de compétence, sanctionner les dérives, et redonner confiance aux maîtres d'ouvrage. Elle négocierait avec l'État des clauses-types pour marchés publics et PPP, clarifiant la chaîne de responsabilités, imposant des contrôles tiers, et exigeant la coproduction entre planification et conception.

Cette faïtière n'a de sens que si les ordres la veulent et la gouvernent ensemble. Elle suppose de dépasser la logique de cloisonnement des professions et d'accepter une responsabilité collective. Elle demande du courage : partager des données, confronter des pratiques, accepter un regard indépendant, renoncer à certaines rentes. Elle offre en retour une puissance démultipliée : visibilité accrue, capacité d'influencer les politiques publiques, attractivité pour les investisseurs, montée en compétence accélérée, création de valeur locale et confiance citoyenne.



Ce numéro de WACI LeMag accompagne cette ambition. Notre conviction est claire. La Côte d'Ivoire ne manque ni de talents ni de références. Elle dispose d'architectes inventifs, de géomètres-experts rigoureux, d'urbanistes visionnaires, d'ingénieurs exigeants. Ce qui fait défaut, c'est une voix commune, des outils partagés, un calendrier d'action convergente. Faire fédération n'est pas une option idéologique : c'est un impératif de souveraineté, d'efficacité et de justice urbaine. C'est aussi un geste d'ouverture : une faïtière forte saura accueillir des partenariats étrangers équilibrés, exiger le transfert de compétences, et garantir que chaque franc investi se traduise en valeur d'usage pour nos concitoyens.



Edito

Anoh Stéphane CISSÉ

Architecte - Urbaniste DEIAU

- **Design urbain**

Zeineb BHAR & Lisa NDJINA

- **A la une**

Lisa NDJINA

Grand Entretien

Lisa NDJINA

- **Zoom**

Lisa NDJINA

- **Culture**

BADIE Vincent

Urbaniste DEIAU

- **Point de vue**

Kalou SESSOU Edouard

ARCHITECTE - DEAU

- **Ils impactent...**

Lisa NDJINA

- **Mise en page**

OUATTARA ibrahim sory



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

SOMMAIRE

EDITO

LUCARNE

Quand le design devient architecture

DESIGN URBAIN

SALLE DE BAIN : l'art d'aménager un espace de bien-être

DOSSIER SPÉCIAL

LES ORDRES PROFESSIONNELS QUI FAÇONNENT NOS VILLES

GRAND ANGLE : LA VILLE, ŒUVRE COLLECTIVE :

Ces professions réglementées qui structurent, sécurisent et façonnent nos villes

GRANDE INTERVIEW :

Penser la ville avant qu'elle ne se construise

M. Youssouf OUATTARA , urbaniste -

Président de l'ordre national des urbanistes de CÔTE D'IVOIRE

A LA UNE : Le géomètre-expert est le premier maillon de la chaîne de fabrication de la ville

M. Ahoulou Joseph KOUAMELAN , géomètre-expert -

Président de l'ordre des géomètres - experts de CÔTE D'IVOIRE

GRAND ENTRETIEN : L'architecture comme responsabilité collective

M. Joseph AMON , architecte - Président de l'ordre des architectes de CÔTE D'IVOIRE

ZOOM MÉTIER

TOPOGRAPHIE ET NOUVELLES TECHNOLOGIES : LA PRÉCISION REINVENTÉE, SANS ILLUSIONS NUMÉRIQUES

REGARD URBAIN

Urbanisation ivoirienne : entre planification et réalités du terrain, Retour sur l'évolution des pratiques de construction et d'aménagement, à partir de faits observables.

CULTURE

L'HISTOIRE DU PLAN DIRECTEUR D'ABIDJAN

POINT DE VUE

Construction, urbanisation et économie : un équilibre fragile, Quand la maîtrise technique conditionne la viabilité économique des projets.

ILS IMPACTENT

Yao Dimitry OUATTARA, Gérant de AXE GLOBAL SERVICE
Directeur Technique chez AZ IMMOBILIER

OSSAGUI OSSAGUI Alain Odilon , Acting Senior Surveyor



DESIGN URBAIN

SALLE DE BAIN : l'art d'aménager
un espace de bien-être



GRANDE INTERVIEW

M. Youssouf OUATTARA

Urbaniste - Président de l'ordre
national des urbanistes de CÔTE D'IVOIRE



A LA UNE

M. Ahoulou Joseph KOUAMELAN

Géomètre-expert - Président de l'ordre
des géomètres - experts de CÔTE D'IVOIRE



GRAND ENTRETIEN

M. Joseph AMON

Architecte - Président de l'ordre
des architectes de CÔTE D'IVOIRE



COUP D'OEIL EVENT

ISTANBUL , Capital du design



POINT DE VUE

Construction, urbanisation et économie :
une équation fragile des projets urbains

JACOB DELAFON : QUAND LE DESIGN DEVIENT ARCHITECTURE



Certaines collections se contentent d'habiller la salle de bains. D'autres participent véritablement à sa composition. La gamme de Jacob Delafon appartient résolument à cette seconde catégorie : une vision où le design, la matière et la fonctionnalité ne sont plus dissociés, mais intégrés dans une même logique architecturale.

À travers trois écritures distinctes **Bastille**, **Café Terrace** et **Allures Minérales** la marque déploie une réflexion complète sur l'espace, la lumière et l'expérience d'usage.

BASTILLE : LA PRÉCISION DU LUXE, LA DOUCEUR DES FORMES

Il existe des collections qui séduisent par leur éclat immédiat. Bastille, elle, s'impose différemment. Son luxe ne procède ni de l'effet ni de l'ostentation, mais d'une évidence formelle.



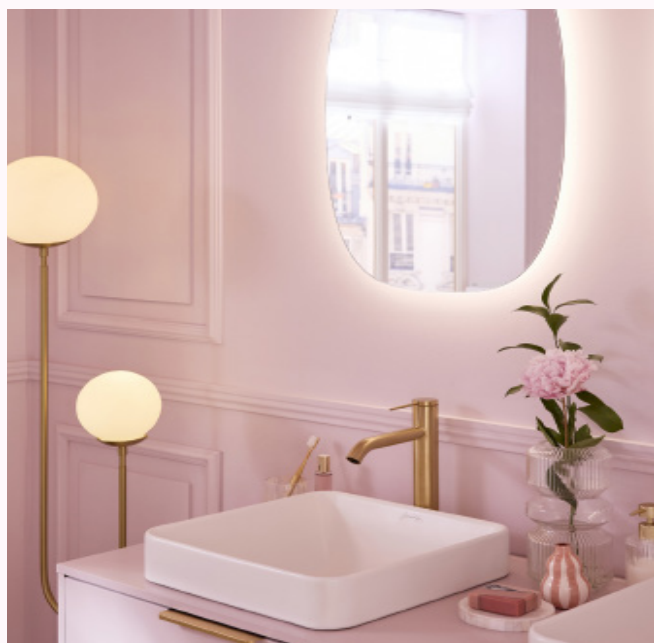
LUCARNE

Inspirée de la géométrie douce du galet, la collection développe un langage apaisé : courbes fluides, volumes équilibrés, transitions délicates entre les surfaces. Rien n'est démonstratif, tout est juste. Cette retenue confère aux pièces une présence presque organique, capable de structurer l'espace sans jamais l'alourdir.

Plus qu'une gamme d'équipements, Bastille fonctionne comme un véritable système architectural. Meubles, vasques, miroirs et baignoires procèdent d'une même logique de proportions et de dessin. Cette continuité visuelle transforme la salle de bains en séquence cohérente plutôt qu'en juxtaposition d'objets. Dans cette collection, le raffinement se niche dans le détail : précision des arêtes, pureté de la céramique, qualité des raccords. Autant d'éléments rarement spectaculaires à première vue, mais immédiatement perceptibles à l'usage.

La notion de durabilité y occupe une place centrale. Résistance à l'humidité, stabilité des finitions, facilité d'entretien : Bastille répond aux exigences du temps long. Le luxe devient ici synonyme de pérennité, une valeur particulièrement déterminante dans les environnements climatiques exigeants.

Sans jamais rompre son identité minimaliste, la collection autorise une grande liberté de composition. Jeux de laques, finitions et textures permettent de concevoir aussi bien des atmosphères monochromes d'une extrême sobriété que des contrastes subtilement architecturés.



CAFÉ TERRACE : LE MINIMALISME COMME SIGNATURE

Avec Café Terrace, Jacob Delafon explore une autre voie du design contemporain : celle d'un minimalisme assumé, où la simplicité devient une force visuelle. Les meubles sous vasque adoptent une absence volontaire de poignées, renforçant la pureté des lignes et la fluidité des volumes. L'écriture est nette, maîtrisée, presque silencieuse. Chaque élément semble dessiné pour laisser respirer l'espace. Cette collection séduit par sa capacité à dialoguer avec des architectures modernes, caractérisées par la clarté des plans et la recherche d'équilibres subtils entre matière et lumière.

LUCARNE

La richesse de **Café Terrace** réside également dans ses possibilités de personnalisation. Finitions bois chêne naturel, torréfié ou obscur et large palette de laques permettent d'adapter le mobilier à des univers variés, du plus chaleureux au plus radical.

Mais derrière cette apparente sobriété se déploie une ingénierie discrète et efficace :

- systèmes push-lâche et fermetures amorties pour un confort d'usage optimal ;
- rangements intelligemment intégrés, comme le plumier lumineux en bois massif ;
- flexibilité des plans-vasques, facilitant l'intégration de robinetteries murales ou sur plage.

Le design ne se limite plus à une intention esthétique : il structure directement l'expérience quotidienne



ALLURES MINÉRALES : LA MATIÈRE COMME ÉMOTION

Avec **Allures Minérales**, la céramique quitte le registre strictement fonctionnel pour accéder à une dimension plus sensorielle et expressive. Les vasques, proposées en formes rondes, carrées ou rectangulaires, se parent de décors inspirés des pierres naturelles : travertin, marbre, textures minérales. L'objet utilitaire devient surface, relief, matière.

Cette approche crée un lien intuitif avec des imaginaires architecturaux contemporains où la matérialité joue un rôle central.



La salle de bains n'est plus seulement un espace technique ; elle devient territoire d'émotions visuelles et tactiles. La technologie SublimTech, appliquée de manière artisanale, garantit durabilité, résistance et singularité des décors. Chaque pièce conserve une part de variation, renforçant cette impression de naturalité recherchée. Les différents décors du plus doux au plus contrasté permettent de composer des ambiances extrêmement variées : atmosphères apaisées, univers sophistiqués, espaces plus dramatiques ou sculpturaux.

LUCARNE



Couleurs, finitions, cohérences : la liberté maîtrisée

L'un des axes forts de la gamme réside dans la capacité à orchestrer couleurs, textures et finitions sans compromettre l'harmonie globale. Bois, laques, céramiques décoratives, finitions de robinetterie chrome, noir mat, laiton brossé s'articulent dans une logique de cohérence visuelle. Cette approche offre aux concepteurs une latitude précieuse : introduire de la singularité tout en préservant la lecture architecturale du projet.

Fonctionnalité et performance : l'exigence invisible

Au-delà des choix esthétiques, les collections intègrent des solutions techniques pensées pour répondre aux contraintes réelles des projets : confort d'usage et ergonomie quotidienne ; robustesse des matériaux ; économies d'eau et facilité d'entretien ; sécurité et longévité des finitions.

Ces paramètres, souvent invisibles dans la perception immédiate, constituent pourtant le socle de la qualité architecturale.

“
**Le luxe y est redéfini :
moins démonstratif,
plus structurel.**

Une vision résolument contemporaine de la salle de bains

À travers Bastille, Café Terrace et Allures Minérales, Jacob Delafon ne propose pas simplement des produits, mais une véritable lecture de l'espace domestique contemporain. Le luxe y est redéfini : moins démonstratif, plus structurel. Il réside dans la cohérence, la précision du dessin, la qualité des matériaux et la pertinence des solutions d'usage.

Dans un contexte où les projets recherchent simultanément identité, durabilité et performance, cette approche trouve une résonance particulière. La salle de bains cesse d'être un simple lieu fonctionnel pour devenir un espace pleinement architectural.

SALLE DE DOUCHE : L'ART D'AMENAGER UN ESPACE DE BIEN-ÊTRE



Fonctionnelle hier, la salle de douche est aujourd'hui devenue un véritable espace de confort et de détente dans la maison. Design épuré, matériaux nobles, rangements intelligents et éclairage subtil : son aménagement relève désormais d'un véritable travail d'architecture intérieure. Décryptage des principes essentiels pour concevoir une salle de douche à la fois esthétique, durable et agréable à vivre.

Quand la douche devient un espace de vie

Dans les habitations contemporaines, la salle de bain n'est plus seulement un lieu utilitaire. Elle s'inscrit désormais dans une logique de bien-être et de qualité de vie.

La salle de douche, en particulier, se transforme progressivement en un espace intime où l'on recherche à la fois confort, simplicité et sérénité. L'enjeu est donc de concevoir un espace à la fois fonctionnel et harmonieux, où chaque élément du choix de la douche aux matériaux, en passant par l'éclairage et les rangements contribue à créer une atmosphère cohérente.

LA DOUCHE À L'ITALIENNE, STAR DES SALLES DE BAIN CONTEMPORAINES

Premier choix structurant : le type de douche. Depuis plusieurs années, la douche à l'italienne s'impose comme la référence dans l'aménagement des salles de bain modernes. Ouverte, épurée et facilement accessible,

DESIGN URBAIN

elle offre une impression d'espace et s'intègre parfaitement dans les intérieurs contemporains. « Élégante, pratique et moderne, la douche à l'italienne s'impose aujourd'hui comme un incontournable des salles de bains. » Dans les espaces plus réduits, d'autres configurations restent pertinentes. Les douches d'angle ou les cabines compactes permettent d'optimiser la surface tout en conservant un bon niveau de confort.

DES MATÉRIAUX DURABLES POUR UN ESPACE EXPOSÉ À L'HUMIDITÉ

Dans une salle de douche, le choix des matériaux est déterminant. Ils doivent résister à l'humidité, être faciles à entretenir et contribuer à l'esthétique générale de la pièce. Le carrelage reste une valeur sûre. Durable et décliné dans une multitude de textures et de formats, il permet de créer des ambiances très variées. D'autres matériaux gagnent également en popularité :

- **Le béton ciré, apprécié pour son style contemporain et minimaliste**
- **Le marbre, qui apporte une touche d'élégance intemporelle**
- **Les panneaux muraux étanches, pratiques et rapides à poser**

« Le carrelage reste l'un des revêtements les plus appréciés pour les douches, car il est durable, facile à nettoyer et résistant à l'humidité. » Au sol, l'utilisation d'un revêtement antidérapant est fortement recommandée afin de garantir sécurité et confort au quotidien.



RANGEMENTS INTÉGRÉS : LE SECRET D'UN ESPACE ÉPURÉ

Une salle de douche bien aménagée se distingue souvent par sa capacité à intégrer les rangements sans alourdir l'espace. Les niches murales encastrées constituent aujourd'hui l'une des solutions les plus appréciées. Discrètes et élégantes, elles permettent de ranger les produits de toilette tout en participant à l'esthétique de la douche.

« Les niches intégrées dans la douche permettent de gagner de la place tout en créant un design élégant. » Pour compléter cet aménagement, plusieurs solutions peuvent être envisagées :

- **des étagères murales minimalistes**
- **un meuble sous vasque fonctionnel**
- **ou encore un banc intégré, particulièrement confortable dans une douche spacieuse**





LA LUMIERE, SIGNATURE INVISIBLE DE L'AMBIANCE

L'éclairage joue un rôle déterminant dans l'atmosphère de la salle de douche. Bien pensé, il transforme radicalement la perception de l'espace. L'idéal consiste à combiner plusieurs sources lumineuses :

- un éclairage principal au plafond pour la luminosité générale
- des éclairages LED intégrés dans les niches ou autour du miroir pour créer une ambiance plus douce

« Un bon éclairage peut transformer une simple douche en un espace digne d'un spa. » Lorsque l'architecture le permet, la lumière naturelle reste évidemment l'atout le plus précieux pour apporter chaleur et confort à la pièce.



LA TOUCHE DÉCORATIVE QUI CHANGE TOUT

Enfin, la décoration apporte la dimension émotionnelle de la salle de douche. Les tendances actuelles privilégient les atmosphères naturelles, sobres et apaisantes. Couleurs minérales, matériaux bruts et accessoires discrets contribuent à créer un environnement propice à la détente. Quelques éléments suffisent souvent à personnaliser l'espace :

- des plantes adaptées aux environnements humides
- des accessoires coordonnés
- un miroir design pour structurer visuellement la pièce

« Une salle de douche bien conçue peut transformer la salle de bain en véritable espace de détente. »



CONSEILS D'ARCHITECTE : LES TENDANCES SALLE DE DOUCHE 2026

Pour les architectes d'intérieur, l'aménagement des salles de bain évolue vers des espaces plus épurés, durables et sensoriels. Voici quelques tendances qui devraient marquer les salles de douche dans les années à venir :

1. Les douches ouvertes et minimalistes

Les parois vitrées sans cadre et les douches presque invisibles gagnent en popularité, renforçant la sensation d'espace.

2. Les matériaux naturels

Pierre naturelle, terrazzo, bois traité ou béton ciré s'imposent pour créer des ambiances chaleureuses et authentiques.

3. Les robinetteries design

Les finitions noir mat, bronze ou doré brossé deviennent des éléments décoratifs à part entière.

4. L'éclairage intégré

Les LED dissimulées dans les niches, sous les meubles ou dans les plafonds créent une atmosphère douce et contemporaine.

5. Le confort inspiré du spa

Bancs intégrés, douche pluie, jets hydromassants : la salle de douche se rapproche de plus en plus de l'univers du bien-être.

Plus qu'un simple espace fonctionnel, la salle de douche est devenue un véritable territoire d'expression pour l'architecture intérieure. Entre design, confort et innovation, son aménagement demande aujourd'hui une attention particulière aux détails.

Bien pensée, elle offre bien plus qu'un moment d'hygiène quotidien : elle devient un espace de détente, de respiration et de bien-être au cœur de la maison.



par Lisa NDJINA & Zeineb BHAR

Bâtir l'avenir en toute quiétude !

Chez ARTEMIS CONSTRUCTION et TRAVAUX, nous croyons fermement que construire ne se limite pas aux infrastructures. Nous construisons aussi les talents, les idées et les ambitions qui transforment l'Afrique.



08 Bp 2553 ABJ 08
Abidjan, Cocody - Riviera Jardin



infos@artemisconstruction-ci.com
+(225) 27 22 46 90 37



www.artemisconstruction-ci.com

DOSSIER SPÉCIAL :

LES ORDRES PROFESSIONNELS QUI FAÇONNENT NOS VILLES



LA VILLE, ŒUVRE COLLECTIVE : CES PROFESSIONS RÉGLEMENTÉES QUI STRUCTURENT, SÉCURISENT ET FAÇONNENT NOS VILLES



Nos villes donnent souvent l'illusion de naître sous nos yeux. Une façade audacieuse attire le regard, une tour redessine une ligne d'horizon, un nouvel ensemble urbain impose sa présence. L'architecture visible capte l'attention, nourrit les débats, incarne parfois les ambitions d'une époque. Pourtant, la ville ne commence jamais par ce que l'on voit. Avant qu'un bâtiment ne s'élève, avant même que le premier coup de pioche ne soit donné, un patient travail s'engage. Un travail discret, technique, stratégique. Une succession d'analyses, de calculs, de lectures du territoire, de validations réglementaires. Une mécanique complexe où interviennent des professions rarement exposées mais absolument déterminantes. Car derrière chaque projet, bien avant la matérialité des formes, se joue une partition collective.

L'INVISIBLE QUI PRECEDE LE VISIBLE

Tracer, mesurer, projeter, organiser, dimensionner. La fabrication de la ville repose d'abord sur des actes fondamentaux, souvent ignorés du grand public. Le terrain doit être compris avant d'être occupé.

Les dynamiques urbaines doivent être anticipées avant d'être figées. Les structures doivent être sécurisées avant d'être construites. Les usages doivent être pensés avant d'être vécus. À ce stade, rien n'est encore spectaculaire. Rien n'est encore photographiable. Et pourtant, tout est déjà décisif. Le géomètre établit la réalité physique et foncière. L'urbaniste interroge les logiques d'organisation, d'équilibre et de développement. L'ingénieur civil garantit la faisabilité, la stabilité, la performance technique. L'architecte, enfin, donne forme, traduit, articule, propose.

“

**Quatre métiers.
Quatre responsabilités.
Quatre lectures du réel.
Une même finalité : rendre
la ville possible.**



DES PROFESSIONS RÉGLEMENTÉES, DES RESPONSABILITÉS STRUCTURANTES

Ces professions ne relèvent pas seulement du champ technique ; elles s'inscrivent dans un cadre réglementé, institutionnel, éthique. Leurs ordres professionnels ne sont pas de simples instances administratives. Ils incarnent des exigences de compétence, de responsabilité et de protection de l'intérêt collectif.

Car construire n'est jamais un acte neutre.

Chaque implantation engage un territoire. Chaque infrastructure modifie des équilibres. Chaque projet influence des usages, des mobilités, des paysages, des vies. La ville n'est pas une juxtaposition d'objets bâtis ; elle est une organisation complexe où la moindre décision produit des effets durables. Dans cette chaîne d'expertises, l'erreur n'est pas toujours visible immédiatement. Mais ses conséquences, elles, peuvent traverser les décennies.

LA VILLE COMME ŒUVRE COLLECTIVE

Il est tentant de réduire la production urbaine à une logique d'objets : bâtiments, routes, équipements, parcelles. Mais la ville relève d'une réalité autrement plus subtile. Elle est une construction intellectuelle, technique, sociale et politique. Elle résulte d'arbitrages permanents entre contraintes économiques, cadres réglementaires, impératifs techniques et aspirations humaines. Aucune discipline ne peut, à elle seule, prétendre à la maîtrise de cette complexité. C'est précisément dans l'articulation des expertises que se joue la qualité urbaine. Dans le dialogue parfois fluide, parfois tendu entre des métiers aux cultures, aux temporalités et aux priorités différentes. Dans la capacité à conjuguer visions, normes et réalités du terrain.

***La ville réussie est rarement le produit d'un geste isolé.
Elle est presque toujours le résultat d'une
intelligence collective.***



CE QUE CE DOSSIER PROPOSE D'EXPLORER

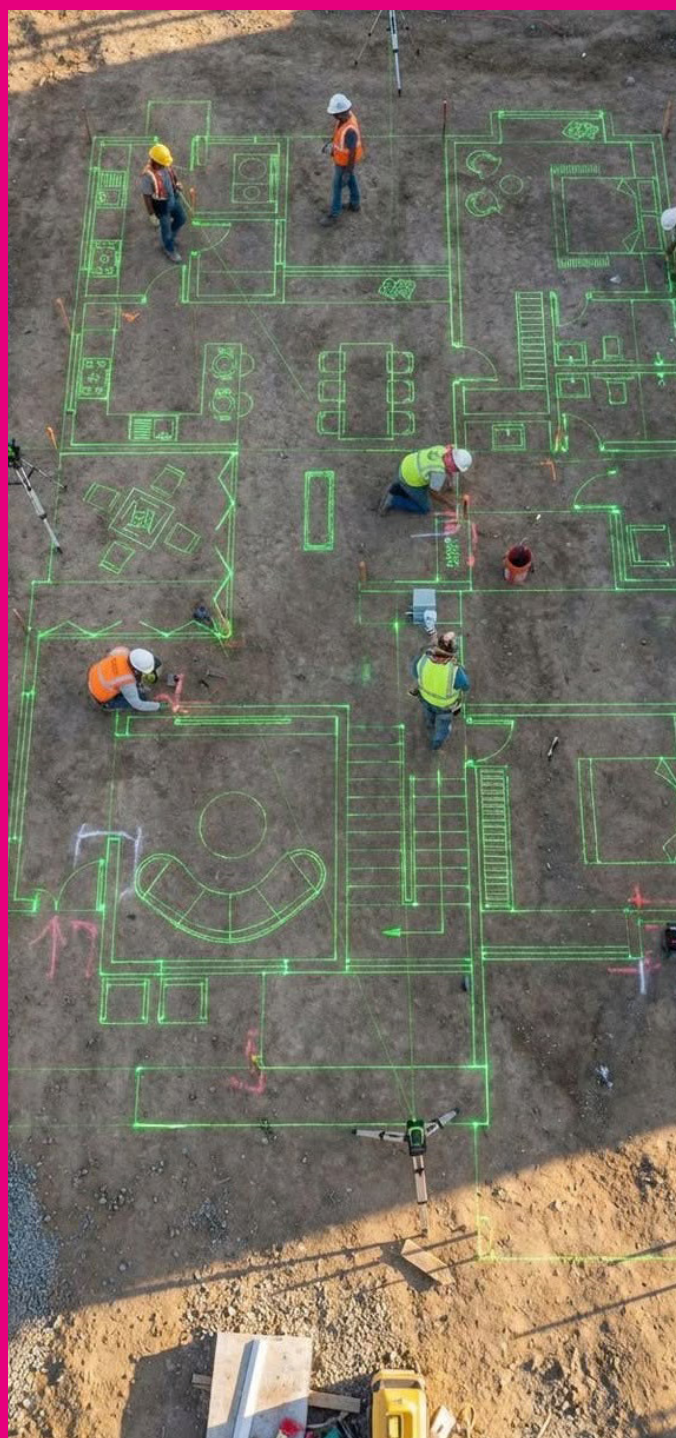
Ce dossier spécial propose de déplacer le regard. Non pas vers la ville spectaculaire, mais vers la ville en train de se penser. Non pas vers les formes achevées, mais vers les mécanismes qui les rendent possibles. Non pas vers les images, mais vers les décisions, les méthodes, les responsabilités. À travers la parole des différents ordres professionnels, il s'agit de comprendre :

- **Leur rôle réel dans les projets**
- **Leur responsabilité dans la fabrication de la ville**
- **Leur lecture des défis urbains contemporains**
- **Leur vision du futur de nos territoires**

Au fil des entretiens, une même question affleure : comment se fabrique réellement la ville que nous habitons ?

AVANT L'ARCHITECTURE VISIBLE

Avant une silhouette urbaine, il y a une lecture foncière. Avant une voirie, il y a une projection territoriale. Avant une structure, il y a un calcul. Avant une forme, il y a une règle, une contrainte, un arbitrage. Et surtout, des femmes et des hommes dont le travail demeure souvent hors-champ. Ce sont eux qui mesurent, organisent, sécurisent, dimensionnent, anticipent. Ce sont eux qui transforment des intentions en réalités constructibles. Ce sont eux qui, silencieusement, donnent à la ville sa cohérence, sa stabilité et sa possibilité même d'exister. Parce qu'en amont des projets, dans cette zone rarement médiatisée où tout se décide, se révèle une évidence trop peu rappelée : La ville ne se résume pas à ce qui se voit. Elle repose d'abord sur ce qui se pense.





Térécommunication

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



terecomunication@gmail.com

PENSER LA VILLE AVANT QU'ELLE NE SE CONSTRUISE



M. YOUSSEOUF OUATTARA
URBANISTE - PRÉSIDENT DE L'ORDRE
NATIONAL DES URBANISTES DE CÔTE D'IVOIRE

Réglementation, planification, dynamiques territoriales : au croisement des décisions politiques, techniques et sociales, l'urbaniste structure des réalités souvent invisibles mais déterminantes. Entretien avec Youssouf Ouattara, le Président du Conseil National de l'Ordre des Urbanistes de Côte d'Ivoire. La ville ne se résume ni à ses bâtiments ni à ses infrastructures. Elle est d'abord une organisation, un équilibre, une projection. Derrière chaque quartier, chaque voirie, chaque zone d'habitat ou d'activité se joue un travail stratégique rarement exposé : celui de la pensée urbaine. À la tête de l'Ordre des Urbanistes de Côte d'Ivoire, notre invité Monsieur Ouattara éclaire le rôle réel de la profession d'Urbaniste, ses responsabilités dans la fabrication des territoires et sa lecture des tensions urbaines contemporaines.

Pouvez-vous nous parler un peu de vous ?

Je suis Youssouf Ouattara, urbaniste et président du Conseil national de l'Ordre des urbanistes de Côte

d'Ivoire depuis le 24 janvier 2026. Mon parcours professionnel est assez diversifié. J'ai d'abord exercé dans le secteur privé, au sein des bureaux d'études. J'ai ensuite intégré le Bureau National d'Études Techniques et de Développement (BNETD), avant de poursuivre mon expérience dans l'administration publique. J'ai notamment travaillé au ministère en charge de la salubrité urbaine, puis au ministère de l'Industrie et des Mines, où j'étais chargé de la gestion des zones industrielles au sein de la GEDI, structure qui a depuis été réorganisée pour devenir la SOGEDI. Aujourd'hui, je reviens à mes premiers amours au sein de l'Ordre des urbanistes, une institution qui œuvre à accompagner l'État dans l'aménagement et le développement harmonieux de nos villes et de nos territoires.

L'urbanisme reste une notion abstraite pour beaucoup. Comment définiriez-vous simplement le rôle de l'urbaniste ?

Pour comprendre le rôle de l'urbaniste, il faut d'abord regarder le contexte actuel de la Côte d'Ivoire.

Notre pays connaît une transformation urbaine sans précédent. Aujourd'hui, plus de 52% de la population ivoirienne vit en ville. Le taux d'urbanisation atteindra environ 58% en 2030, avec une croissance annuelle moyenne de sa population urbaine de 3,2% entre 2026 et 2030, selon la Banque Africaine de Développement. Face à cette dynamique, le gouvernement de Côte d'Ivoire prendra des mesures pour anticiper les besoins futurs de cette population additionnelle afin qu'elle puisse vivre, circuler, travailler et accéder aux services essentiels dans de bonnes conditions. C'est précisément dans ce cadre que s'inscrit le rôle de l'urbaniste.

Concrètement, l'urbaniste est le professionnel qui pense, conçoit et organise la ville dans sa globalité. Il traduit la vision politique en projet concret sur le terrain. Il indique "comment aménager" un espace, "où développer" les habitations, "où implanter" les équipements publics, les infrastructures de transport, les zones d'activités économiques et les espaces verts, afin d'assurer un développement harmonieux et équilibré de la ville. Son rôle consiste également à orienter l'extension des villes et à veiller à une utilisation rationnelle du sol. Si l'architecte conçoit le bâtiment et que l'ingénieur assure la dimension technique et la réalisation des infrastructures, l'urbaniste intervient en amont pour organiser l'espace dans lequel ces projets prennent place. **En résumé, l'urbaniste est celui qui planifie et organise la ville, le quartier et même la région d'aujourd'hui tout en préparant celle de demain. Sa vision est globale, synoptique et holistique.**

Quelle est la mission fondamentale de l'Ordre des urbanistes dans l'écosystème du cadre bâti ?

La mission de l'Ordre des urbanistes est particulièrement importante. Elle repose essentiellement sur trois piliers. Le premier est la régulation professionnelle. Il consiste à encadrer l'exercice du métier et de veiller au respect des règles professionnelles. Le deuxième pilier concerne le plaidoyer institutionnel. L'Ordre mène un travail de dialogue et de collaboration avec les institutions publiques afin de contribuer aux réflexions sur les enjeux d'aménagement et de développement urbain. Enfin, le troisième pilier est celui du renforcement des capacités. Il ne concerne pas uniquement les urbanistes, mais aussi tous les acteurs qui interagissent avec les documents et outils de planification. Dans les collectivités locales, par exemple, les agents doivent comprendre et maîtriser ces documents afin de pouvoir les appliquer correctement.

L'objectif est que tous les acteurs parlent le même langage et partagent la même compréhension des enjeux urbains, afin de garantir l'harmonie et la cohérence du développement de nos villes. Il est important de souligner que, conformément à la loi n°94-619 du 18 novembre 1994 portant création de l'Ordre national des urbanistes de Côte d'Ivoire, nul ne peut exercer la profession d'urbaniste sans être inscrit au tableau de l'Ordre.

La pression foncière et l'étalement urbain sont très présents aujourd'hui. Qui porte réellement la responsabilité de la délivrance et du contrôle des certificats d'urbanisme ?

La pression foncière n'est pas propre à la Côte d'Ivoire. Partout où la population augmente, la demande en espace s'accroît et la pression sur le foncier s'intensifie. Prenons l'exemple d'Abidjan : la ville est passée d'environ 46 000 habitants en 1948 à près de 6 millions aujourd'hui. Cette évolution illustre l'ampleur de l'explosion urbaine et des besoins en logement, en infrastructures et en équipements. Les rôles des différents acteurs sont toutefois clairement définis et complémentaires.

Les urbanistes sont chargés d'élaborer les outils de planification urbaine : schémas directeurs, plans d'urbanisme, plans de structure ou plans de détail. Ces documents fixent les grandes orientations de développement et les règles d'occupation du sol. Ils conçoivent également des plans opérationnels visant à traduire ces orientations en actions concrètes, à travers des opérations d'urbanisme telles que le lotissement, la régularisation, la restructuration, la réhabilitation etc. C'est ensuite l'État à travers le Ministère de l'Urbanisme, du Logement et du Cadre de Vie, qui valide ces règles et veille à leur application. Les certificats d'urbanisme sont délivrés par les services compétents du ministère, qui assurent également le contrôle des constructions et veillent au respect des normes. En cas de non-conformité, les autorités peuvent suspendre les travaux ou exiger leur mise en conformité.

Ces mécanismes sont-ils réellement efficaces ?

Les textes existent et ils sont pertinents. Mais un texte n'est efficace que s'il est appliqué rigoureusement en cas de non-respect. Dans de nombreux pays, notamment en Europe, le respect des règles est fortement lié à la certitude de la sanction. Les citoyens savent que toute infraction aura des conséquences.

Chez nous, il arrive parfois que certains considèrent qu'ils peuvent enfreindre les règles sans être inquiétés. C'est cette absence de coercition réelle qui fragilise l'application des réglementations. Le défi est désormais de renforcer leur application et d'assurer que les sanctions prévues soient effectivement mises en œuvre. Combien de personnes voient encore une croix sur leur maison ? Il semble que cette mesure de suspension des travaux soit parfois perçue comme un simple geste, et que certains continuent de construire dans l'urgence, sans respecter les règles.

Dans les zones sensibles, notamment les bas-fonds, des constructions illégales s'installent sous nos yeux, menaçant la qualité de la nappe phréatique et les forages de la SODECI. On a une source à Bonoua, fasse à Dieu que cette nappe continue de nous servir, mais le jour où ça va manquer, peut-être c'est l'eau de la mer qu'on va dessaliniser pour pouvoir nous abreuver. Cela montre que l'intérêt de tous est engagé. Il est essentiel que chacun comprenne qu'il doit respecter les règles et assumer les conséquences de leur non-respect, afin de protéger nos ressources et garantir un développement urbain durable.

La planification urbaine est-elle encore respectée face aux logiques économiques et foncières ?

Bien évidemment, oui. Je profite de cette lucarne pour souligner que la planification urbaine est incontournable. Personne n'a intérêt au désordre urbain. Je crois que le cas d'Abidjan est assez illustratif. On peut multiplier les exemples de mal-être. Dans votre quartier, vos enfants sont obligés de jouer dans les rues parce que l'espace de jeu qui était prévu a été occupé d'autorité par quelqu'un. Aujourd'hui, nous sommes obligés d'organiser nos cérémonies communes dans les rues alors qu'un espace communautaire était prévu pour accueillir ces activités. Lorsqu'un quartier est mal planifié, les conséquences sont visibles : absence d'espaces de loisirs, insuffisance d'équipements publics, difficultés de circulation ou encore dégradation de la qualité de vie.

Dans certaines zones, les espaces destinés aux équipements collectifs ont parfois été occupés de manière informelle. Les habitants se retrouvent alors privés d'infrastructures essentielles comme des écoles, des centres de santé ou des espaces de jeux.

Malgré ces difficultés, l'État et les urbanistes restent convaincus que la planification doit rester au cœur du développement urbain. D'ailleurs, on rêve d'aller vers des villes intelligentes, des villes écologiques, des villes smart. Mais est-ce qu'on peut y arriver avec le désordre ?? Non.. Peu importe la pression foncière, ou le degré d'empressement que nous avons d'urbaniser, la question de planification s'impose. C'est comme quelqu'un qui veut vite construire sa maison sans consulter de spécialistes, au final il se rend compte qu'il y a beaucoup de malformations et des risques d'effondrement. Il perd en argent, il perd en temps.

De nos jours, Les lotissements incontrôlés sont à la base d'une extension de nos villes qui échappe parfois au contrôle de l'État. Il se rend compte seulement après coup qu'un quartier a été bâti. Et là, il faut se demander : où met-on les écoles, les centres de santé, les équipements de proximité ? Les détenteurs de droits coutumiers, ainsi que les opérateurs immobiliers et aménageurs fonciers doivent prendre conscience qu'au-delà de l'avantage économique qu'ils en tirent, ils ont une responsabilité directe sur le bien-être des populations qui s'installent. Le respect des prescriptions et des règles d'urbanisme n'est pas seulement une obligation légale. C'est une garantie pour la sécurité, la santé et la qualité de vie des habitants.

En planifiant correctement les lotissements, en préservant les espaces pour les équipements publics, les écoles, les centres de santé et les infrastructures essentielles, ils contribuent à des villes plus durables et mieux organisées, où les habitants peuvent vivre dans de bonnes conditions. C'est tout ça le défi sur lequel nous, urbanistes, travaillons de près avec les autorités. Parce que si on continue à avoir des villes mal organisées, avec un environnement dégradé et sans confort minimum, vous voyez que la santé va se dégrader davantage et c'est l'espérance de vie aussi qui va s'en ressentir.

La seule chose est qu'il y a un phénomène qui fait peut-être que l'extension de nos villes, malheureusement, a tendance à échapper au contrôle de l'État parce qu'avec ces lotissements dont on a ouvert la porte à des privés, soit des détenteurs de droits coutumiers ou même des opérateurs ou bien des individus simplement, il est vrai qu'on a un tableau,

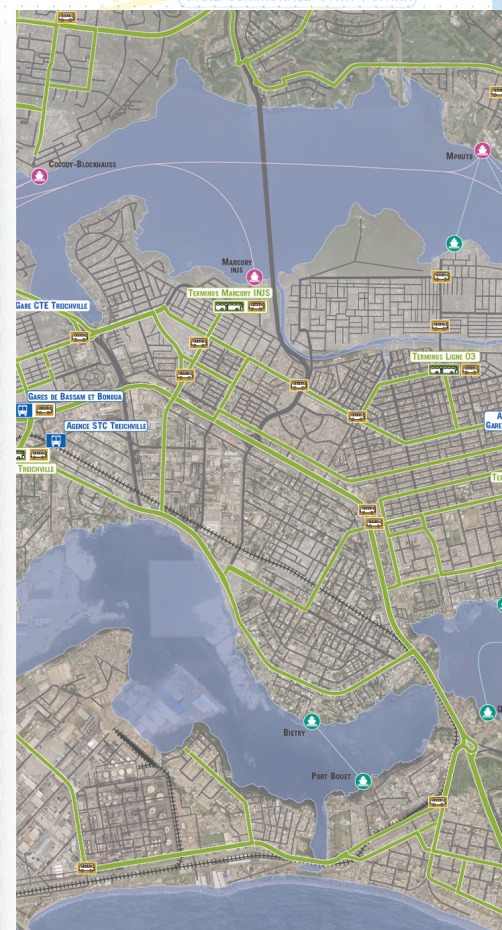
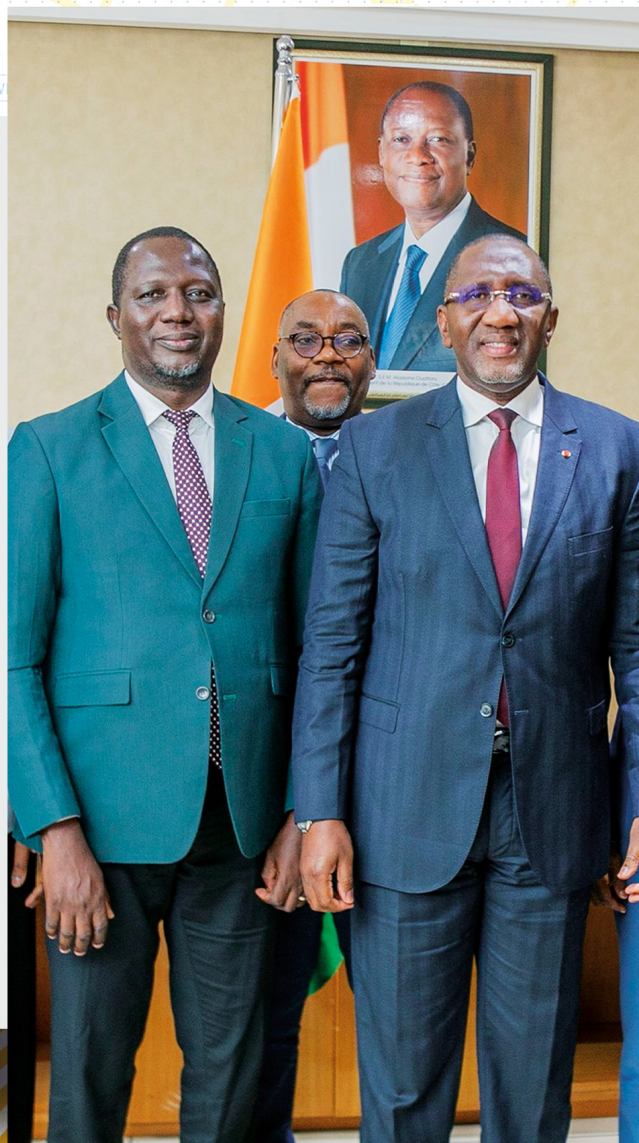


L'URBANISME AU SERVICE D'UNE CÔTE D'IVOIRE HARMONIEUSE

(+225) 27 22 48 77 07 / (+225) 07 49 68 75 69 / 05 45 61 81 66

ordredesurbanistes_ci@yahoo.fr | ordre.urbanistes.ci@gmail.com

www.cnou-ci.org



on a le sentiment qu'après l'État lui-même constate qu'il y a un quartier qui est créé ici, il y a un autre quartier, avant de se rendre compte que c'est déjà occupé, c'est bâti, on va aller chercher maintenant où est-ce qu'on a prévu des équipements de proximité, on peut installer une école ou bien un centre de santé. Bon, il y a quelque chose à faire. Je crois que c'est tout ça qui est le défi auquel nous, urbanistes, nous attelons en étroite collaboration en relation avec les autorités compétentes pour pousser les jalons de réflexion pour donner à nos agglomérations tout le lustre qu'il faut pour que nous puissions bien vivre.

Déjà que les défis de dégradation globalement de l'environnement existent, s'il faut encore que nous ayons des villes où nous n'avons pas le minimum confortable pour bénéficier de l'environnement, vous voyez que la santé va se dégrader davantage et c'est l'espérance de vie aussi qui va s'en ressentir.

À quel moment une ville commence-t-elle, selon vous, à perdre sa cohérence ?

Une ville commence à perdre sa cohérence lorsque son développement échappe progressivement au contrôle des autorités censées en encadrer l'expansion, la réguler et la maîtriser. L'exemple le plus parlant reste celui d'Abidjan. Dès 1948, bien avant les indépendances, les premiers plans d'urbanisme ont été élaborés. Ces documents ont ensuite fait l'objet de révisions progressives. Si vous observez les premiers noyaux urbains, vous constaterez qu'ils sont bien structurés et relativement fluides. La liaison entre le Plateau et Treichville fonctionne bien, tout comme l'organisation d'Adjamé, de Cocody ou encore de Yopougon, qui ont bénéficié d'opérations d'aménagement importantes. Cette dynamique a perduré jusqu'aux années 1980. À cette époque, l'État contrôlait entièrement la production urbaine et le développement des villes. Il était lui-même l'acteur principal de la réalisation des opérations d'aménagement

À partir des années 1980, avec l'apparition des crises économiques, l'État a progressivement confié certaines opérations à des acteurs privés. On est alors passé d'un modèle où l'État « faisait » lui-même à un modèle où il « faisait faire », c'est-à-dire qu'il confiait des projets à des opérateurs tout en assurant le suivi. Mais lorsque les crises se sont installées plus durablement, de nombreux acteurs privés se sont engagés dans la production urbaine sans que le contrôle nécessaire ne soit toujours exercé.

L'État, fragilisé par le contexte, n'avait plus toujours les moyens d'encadrer efficacement ces mécanismes. C'est alors que la ville a commencé à se développer de manière désordonnée.

Des quartiers entiers se sont créés dans des conditions qui rendent aujourd'hui la circulation difficile. On peut se retrouver en plein Abidjan, dans un quartier composé de villas, mais avec l'impression d'évoluer dans un espace presque précaire, tant l'organisation urbaine est confuse. J'ai personnellement visité un quartier situé près de l'Université chrétienne d'Abidjan (UACA). De l'extérieur, l'ensemble semblait bien structuré. Mais lorsque je suis entré à l'intérieur pour rendre visite à une connaissance malade, j'ai découvert un véritable labyrinthe : des voies sans issue, des rues dans lesquelles on se perd facilement et qui obligent à revenir sur ses pas. Cela illustre ce qui se produit lorsque des initiatives privées se développent sans un contrôle suffisant. Dans certains cas, l'État est ensuite obligé d'entériner des situations déjà construites. Mais ces quartiers ne respirent pas véritablement : l'apparence extérieure peut être séduisante, mais la réalité intérieure révèle une organisation urbaine défailante. C'est la raison pour laquelle la planification urbaine est essentielle. Aucun prétexte ne devrait justifier que l'on s'en écarte.

Il faut d'ailleurs saluer les efforts récents de l'État. Au cours des dix dernières années, les urbanistes ont été particulièrement sollicités. De nombreux chefs-lieux de régions et de départements ont bénéficié de l'élaboration de documents de planification urbaine: plans directeurs d'urbanisme, plans d'urbanisme de détail, et autres outils destinés à réorganiser le développement urbain.. Aujourd'hui, il est indispensable de maintenir ce cap afin de redonner à nos villes une organisation et une qualité urbaine comparables à celles qui existaient autrefois. Je voudrais aussi rappeler que cette vision de la planification urbaine remonte aux premières années de la Côte d'Ivoire indépendante. Le président Félix Houphouët-Boigny avait très tôt compris l'importance d'organiser le développement des villes. Les politiques « des indépendances tournantes » ont parfois été perçues comme de simples déplacements institutionnels, mais elles participaient aussi à une logique de planification et de développement territorial. Cela montre à quel point l'organisation urbaine est un enjeu fondamental et non négociable si nous voulons construire des villes où il fait bon vivre.



Nos villes traduisent-elles de véritables visions urbaines ou simplement une juxtaposition d'initiatives isolées ? Et lorsqu'une ville est mal pensée, les corrections restent-elles possibles ?

Au départ, les villes sont généralement le fruit de véritables réflexions et de projets structurés. C'est ce que nous avons observé pour Abidjan, où les premières phases de développement ont été planifiées et organisées. Cependant, il peut arriver que cette organisation échappe au contrôle des autorités, notamment dans des périodes de crise. Pendant les années de conflit que la Côte d'Ivoire a connues, certaines réserves foncières initialement destinées à des équipements publics hôpitaux, écoles, zones industrielles ont été occupées de manière informelle par des constructions.

Un autre phénomène important est apparu : celui des lotissements villageois. À l'origine, ce dispositif avait été créé pour permettre aux communautés villageoises dont la population augmentait d'organiser l'extension de leur habitat de manière encadrée. Mais dans la pratique, certains acteurs ont exploité cette possibilité à des fins spéculatives. On a ainsi vu des villages dont le périmètre initial faisait quelques hectares lancer des opérations de lotissement portant sur plusieurs centaines d'hectares. On n'était plus dans la réponse à un besoin d'habitat pour la population locale, mais dans une spéculation de vente purement et simplement. Et c'est ça qui s'est répandu à Abidjan. Autour d'Abidjan, de vastes zones ont été loties et parfois vendues alors même qu'elles restent encore inhabitées. Si vous observez certaines zones périphériques,

vous verrez qu'elles semblent encore très vertes. Pourtant, sur le plan foncier, elles sont déjà entièrement loties. Le problème est que ces opérations sont souvent réalisées dans l'urgence et sans respecter les règles d'urbanisme : absence d'espaces verts, manque d'équipements publics, organisation insuffisante des services de proximité. Or, un quartier doit être conçu pour permettre aux habitants d'accéder facilement aux écoles, aux services de santé et aux équipements collectifs. Il n'est pas normal qu'un enfant habitant Yopougon soit obligé de parcourir toute la ville pour aller à l'école au Plateau ou à Cocody. La planification vise justement à éviter ces déséquilibres.

Quant à la question des corrections, elles sont bien sûr possibles. Mais elles ont un coût très élevé. Lorsqu'un quartier est déjà construit et occupé, toute opération de restructuration nécessite des indemnités, des relogements et parfois la création de nouveaux sites d'accueil. Le coût final pour l'État peut alors être largement supérieur à celui qu'aurait représenté une planification initiale bien conduite.

“

Construire plus haut signifie accueillir davantage d'habitants, ce qui implique davantage d'équipements, de parkings, d'espaces publics, d'écoles et de services.



DOSSIER SPÉCIAL

Croissance démographique, pression foncière, mobilité urbaine, occupation informelle. Les outils réglementaires et de planification sont-ils encore en phase avec la réalité des dynamiques urbaines ?

Toute règle élaborée est par nature dynamique. Les réglementations doivent être régulièrement révisées pour s'adapter aux transformations de la ville. Certains quartiers d'Abidjan ont été planifiés il y a plusieurs décennies, avec des règles adaptées à l'époque : limitation de hauteur, coefficients d'occupation du sol, reculs par rapport aux voies. Mais aujourd'hui, certaines de ces zones connaissent une transformation rapide. Le cas de Biétry est particulièrement révélateur. Là où les constructions étaient autrefois limitées à R+2 ou R+3, on voit désormais apparaître des immeubles de grande hauteur. Cette évolution traduit la nécessité de densifier les noyaux urbains existants plutôt que de laisser la ville s'étendre indéfiniment. Cette densification doit être pensée globalement. Construire plus haut signifie accueillir davantage d'habitants, ce qui implique davantage d'équipements, de parkings, d'espaces publics, d'écoles et de services.



La révision des règles d'urbanisme est donc nécessaire, mais elle doit s'inscrire dans une réflexion globale associant urbanistes, architectes et ingénieurs.

Voyez-vous émerger de nouvelles manières de produire la ville en Côte d'Ivoire ?

Oui, et cela ne concerne pas uniquement la Côte d'Ivoire. Aujourd'hui, le changement climatique impose de repenser la manière dont nous concevons les villes. Les catastrophes naturelles, les inondations, les événements climatiques extrêmes se multiplient dans de nombreuses régions du monde. Face à ces défis du climat devenu hostile, de nouvelles approches émergent : villes écologiques, villes intelligentes, urbanisme durable. L'idée est de concevoir des villes qui respectent davantage l'environnement, qui limitent l'impact sur les écosystèmes et qui intègrent mieux les besoins des populations. Parce que si vous agressez l'environnement, vous créez un climat délétère qui peut avoir l'effet boomerang, l'effet rétrocio. Construire une ville aujourd'hui, ce n'est plus seulement organiser l'espace ; c'est aussi préserver les équilibres naturels et créer des conditions de vie durables pour les générations futures.

Comment évaluez-vous la complémentarité entre urbanistes, architectes, géomètres et ingénieurs civils ? Les rôles et les périmètres d'intervention sont-ils clairement définis et respectés dans les projets ?

Je pense qu'il y a parfois une mauvaise interprétation de ces questions. En réalité, il n'existe aucune ambiguïté concernant les missions et les périmètres d'intervention des différents ordres professionnels. Chacun est régi par un texte réglementaire qui définit clairement ses attributions. C'est d'ailleurs ce qui est ressorti lors de la rencontre organisée récemment par l'Ordre des architectes. À cette occasion, étaient présents les présidents des différents ordres professionnels : celui des architectes, celui des urbanistes, celui des géomètres-experts et celui des ingénieurs. Les échanges ont permis de rappeler que chacun dispose d'un champ d'intervention bien précis. Comme je l'expliquais en introduction, l'urbaniste travaille principalement à une échelle macro. Il réfléchit à l'organisation globale du territoire, à la structuration des espaces et à la planification urbaine. Le géomètre, quant à lui, intervient sur la mesure, la délimitation et la connaissance précise du site.

L'architecte se concentre davantage sur la conception des bâtiments et des espaces construits, tandis que l'ingénieur intervient sur les aspects techniques et structurels. Les missions sont donc clairement définies et complémentaires. Il n'y a aucune confusion possible entre ces professions. On ne peut pas confondre un urbaniste avec un géomètre, encore moins avec un architecte ou un ingénieur : ce sont des métiers distincts, avec des compétences spécifiques.

Les confusions viennent souvent de personnes extérieures à ces professions. Comme dans beaucoup de domaines, il existe malheureusement des cas d'usurpation. On observe ce phénomène dans la santé, dans le domaine juridique ou dans d'autres secteurs : certaines personnes cherchent à exercer sans avoir suivi la formation nécessaire. Mais cette situation est de plus en plus combattue. Les différents ordres professionnels travaillent aujourd'hui en synergie, avec l'appui de l'État, pour assainir le milieu et veiller à ce que les projets soient réalisés par des professionnels qualifiés et habilités.

Quel regard porte l'urbaniste sur l'occupation des berges, des zones inondables et, plus largement, sur notre rapport aux contraintes naturelles dans l'aménagement urbain ?

L'occupation des berges et des zones inondables constitue aujourd'hui un véritable défi environnemental. La nature n'aime pas être contrainte ni agressée. Lorsqu'on la maltraite, les conséquences finissent toujours par nous revenir. C'est un peu comme si l'on lançait un objet en l'air : il finit inévitablement par retomber. Nous le voyons aujourd'hui à travers les catastrophes naturelles qui surviennent dans de nombreux pays : inondations, phénomènes climatiques extrêmes, dérèglements environnementaux. Dans certains cas, ces événements sont liés à une pression excessive exercée sur les milieux naturels.

Lorsque l'on remblaie des lagunes, que l'on réduit les plans d'eau ou que l'on construit trop près des zones naturelles sans respecter leur fonctionnement, on finit par provoquer des effets de retour. Les inondations que l'on observe parfois sont aussi la conséquence de ces déséquilibres. Ce qui se passe à Abidjan doit nous interpeller. Dans certaines zones déclarées non aedificandi, notamment les talwegs et les bas-fonds, l'urbanisation s'est développée malgré les interdictions. Or ces espaces jouent un rôle essentiel : ils permettent à la ville de respirer et servent de zones naturelles d'écoulement des eaux.

Lorsque ces espaces sont occupés, même les ouvrages d'assainissement les plus performants peuvent se révéler insuffisants. Les eaux finissent par déborder. Il y a aussi un autre enjeu : celui de la pollution des nappes phréatiques. Dans le passé, j'ai eu l'occasion de travailler sur les zones industrielles et j'ai pu mesurer l'importance des bassins d'orage et des zones d'infiltration identifiées par les services techniques. Ces espaces étaient destinés à favoriser l'infiltration des eaux et à préserver les ressources en eau. Malheureusement, beaucoup de ces zones ont été occupées ou loties. Non seulement cela réduit les capacités d'infiltration, mais cela entraîne aussi des risques de pollution des nappes.

À Abidjan, nous disposons pourtant d'un système lagunaire exceptionnel, qui pourrait constituer une ressource précieuse. Mais lorsque ces milieux sont dégradés ou pollués, leur potentiel diminue considérablement. La SODECI, qui avait pourtant des bas-fonds, des talwegs, des bassins d'orage qui nous faisaient rêver, est allé chercher une partie de l'eau à Bonoua. Sinon avec tous les plans d'eau lagunaire que nous avons au niveau d'Abidjan, pourquoi on allait chercher l'eau à Bonoua ? En principe, quand vous avez des plans lagunaires comme Abidjan a, c'est de l'or. C'est imparable. Mais c'est tellement pollué, que ça devient mourant. L'écosystème n'est plus vivant. Bon peut-être que chacun devrait prendre conscience qu'en réalité, il ne fait pas du mal à quelqu'un, mais il fait du mal à lui-même. Mais j'ai pu vous dire que désaliniser l'eau de mer est très désagréable. J'ai vécu l'expérience dans un pays. Je ne souhaite pas que cela arrive chez nous. Il est donc essentiel que chacun prenne conscience de ces enjeux. En occupant ces zones sensibles, on ne fait pas du tort à quelqu'un d'autre : on se met soi-même en danger. Il est impératif d'éviter d'agresser la lagune et de respecter les zones non constructibles. Ces espaces existent précisément pour préserver l'équilibre naturel et garantir de bonnes conditions de vie pour les populations.

Quelle ville ou quel territoire vous semble aujourd'hui le mieux positionné pour émerger comme pôle urbain capable de rééquilibrer la pression exercée sur Abidjan ?

C'est une question qui relève aussi des autorités en charge de la planification nationale, mais je peux vous donner mon regard d'urbaniste. La Côte d'Ivoire s'est engagée depuis longtemps dans une stratégie de développement basée sur des pôles régionaux.

L'idée était de structurer le territoire autour de plusieurs grandes villes capables d'offrir des services, des équipements et des opportunités comparables à ceux de la capitale économique. L'objectif est simple : faire en sorte que les populations puissent vivre et s'épanouir dans leur région sans être obligées de se rendre systématiquement à Abidjan.

Des villes comme Man, Bouaké, Korhogo ou San-Pedro disposent déjà d'atouts importants pour jouer ce rôle. Dans cette logique, Yamoussoukro occupe une place particulière. La ville a été érigée en capitale politique et possède déjà plusieurs caractéristiques qui pourraient lui permettre d'assumer pleinement ce rôle. Il y a d'ailleurs eu, à différentes périodes, des projets visant à renforcer cette fonction, notamment à travers le transfert progressif d'institutions ou d'ambassades vers Yamoussoukro. Cette stratégie s'inspire de modèles internationaux : le Nigeria a créé Abuja pour remplacer Lagos comme capitale politique, tandis que le Brésil a construit Brasília pour rééquilibrer son territoire.

Yamoussoukro pourrait jouer un rôle similaire en Côte d'Ivoire, en contribuant à limiter la pression exercée sur Abidjan. Mais il ne faut pas négliger non plus le potentiel des autres pôles régionaux. Les orientations récentes du Ministre du Plan et du développement à travers le Plan National de Développement élaboré par le gouvernement de 2026 à 2030 visent justement à renforcer l'équilibre territorial, notamment en améliorant les infrastructures de transport et en valorisant les ressources économiques des différentes régions.

Le port de San-Pedro, par exemple, constitue un levier important pour le développement de l'ouest du pays. Si les infrastructures de transport continuent de s'améliorer et si les ressources économiques locales sont valorisées, plusieurs régions pourraient progressivement émerger comme de véritables pôles urbains.



L'Ordre des urbanistes est pleinement engagé dans sa mission : renforcer la profession, protéger le titre d'urbaniste

Le mot de fin ?

Les défis urbains auxquels la Côte d'Ivoire est confrontée sont considérables. Mais ils sont aussi à la hauteur des opportunités dont dispose le pays. Aujourd'hui, la Côte d'Ivoire occupe une place centrale dans la sous-région, et même au-delà. Nous l'avons constaté récemment lors de la CAN 2023, qui a attiré une attention internationale et confirmé l'attractivité du pays.

Les investissements réalisés dans les infrastructures sont importants, notamment dans le domaine des transports. Le Plan National de Développement 2026 -2030 prévoit également des investissements majeurs à hauteur de 114 000 milliards pour les années à venir. Il y a des réformes législatives ambitieuses, donc ça vous dit que le pays dispose vraiment de leviers puissants pour transformer son développement urbain, mais ils ne produiront leurs effets que si la planification précède l'action. Sans planification, le développement urbain se fait au coup par coup, sans vision d'ensemble.

Si nous voulons réussir, il faut que l'intérêt général l'emporte sur les logiques spéculatives et que les projets individuels s'inscrivent dans une vision globale du territoire. C'est précisément le rôle de l'urbaniste : contribuer, avec modestie mais détermination, à construire des villes plus cohérentes, plus résilientes et plus inclusives. L'Ordre des urbanistes est pleinement engagé dans cette mission : renforcer la profession, protéger le titre d'urbaniste, accompagner la formation des nouvelles générations et travailler aux côtés de l'État et des collectivités pour bâtir des villes mieux organisées. C'est un défi collectif qui concerne l'ensemble des acteurs du territoire.

LE GÉOMÈTRE-EXPERT EST LE PREMIER MAILLON DE LA CHAÎNE DE FABRICATION DE LA VILLE

MESURE, BORNAGE ET SÉCURISATION FONCIÈRE : POURQUOI TOUT PROJET DE CONSTRUCTION COMMENCE SUR LE TERRAIN.



M. Ahoulou Joseph KOUAMELAN
GÉOMÈTRE-EXPERT - PRÉSIDENT DE L'ORDRE
DES GÉOMETRES - EXPERTS DE CÔTE D'IVOIRE

Garant de la fiabilité des données foncières et acteur clé de l'aménagement du territoire, le géomètre-expert joue un rôle souvent discret mais déterminant dans la structuration des villes. Président du Conseil national de l'Ordre des géomètres-experts de Côte d'Ivoire, Ahoulou Joseph Kouamelan revient sur les missions de la profession, les enjeux du foncier urbain et les transformations en cours dans la gestion territoriale.

Dans un contexte de forte pression foncière et d'urbanisation rapide, la question de la production et de la sécurisation des terrains urbains devient centrale. Derrière chaque parcelle, chaque plan de lotissement ou chaque projet immobilier se trouve un acteur souvent méconnu du grand public : le géomètre-expert. Chargé de collecter, traiter et certifier les données foncières,

ce professionnel intervient en amont de toute opération d'aménagement et contribue à garantir la sécurité juridique des droits de propriété. À travers cette interview, le président de l'Ordre des géomètres-experts de Côte d'Ivoire revient sur le rôle stratégique de la profession, les réalités du terrain, les défis de l'urbanisation et les évolutions technologiques qui transforment la gestion du foncier.

Pouvez-vous nous parler un peu de vous et ensuite nous présenter l'ordre des géomètres-experts et ses principales missions ?

Je suis Ahoulou Joseph Kouamelan, géomètre-expert. Depuis deux ans, j'assure les fonctions de président du Conseil national de l'Ordre des géomètres-experts de Côte d'Ivoire. Par ailleurs, je suis médiateur professionnel et administrateur certifié de sociétés. L'Ordre des géomètres-experts est une institution de la République de Côte d'Ivoire. Sa création répond à une logique précise : protéger la propriété foncière.

DOSSIER SPÉCIAL

En effet, la Constitution ivoirienne protège le droit de propriété. Pour garantir cette protection, le législateur a mis en place un cadre légal permettant à des professionnels qualifiés d'exercer certaines missions au nom de l'État. Il s'agit donc d'une mission de service public déléguée. L'État confie aux géomètres-experts la responsabilité d'accomplir certaines opérations techniques et juridiques liées au foncier. Concrètement, la mission du géomètre-expert consiste à accompagner l'État, les collectivités, les entreprises et les particuliers dans l'accès sécurisé à la propriété foncière. La loi n°70-487 du 3 août 1970, qui régit la profession, définit les activités relevant du monopole du géomètre-expert. Celui-ci est notamment chargé de collecter et de traiter les données géospatiales liées au foncier, de produire les plans et documents techniques sur lesquels l'État s'appuie pour attribuer les droits de propriété. Ainsi, les documents produits par le géomètre-expert servent de base à la reconnaissance juridique des droits fonciers, lesquels sont ensuite protégés par la Constitution.

Le métier de géomètre reste souvent méconnu ou réduit à la simple mesure. Comment définiriez-vous, de manière concrète, le rôle stratégique du géomètre dans la fabrication de la ville ?

Le géomètre-expert intervient en amont de tous les travaux. Même si le métier peut sembler méconnu, toute personne ayant acheté un terrain ou construit une maison connaît l'importance de son intervention. Le géomètre-expert collecte d'abord les données du terrain. Il se rend sur place, effectue les mesures nécessaires, vérifie les limites des parcelles et leur attribue des coordonnées dans le système national de référence. À partir de ces mesures techniques, il établit des documents fonciers fiables. Autrement dit, si l'on affirme qu'une parcelle mesure 600 m² ou un hectare, c'est parce qu'un géomètre-expert l'a déterminé à partir d'opérations techniques précises. Son travail permet de sortir d'une simple appréciation visuelle pour s'appuyer sur des données exactes. Ces informations servent ensuite à l'ensemble des acteurs du cadre bâti. Les urbanistes, les architectes et les ingénieurs s'appuient sur ces données pour concevoir et réaliser les projets. Le géomètre-expert occupe donc une place stratégique dans la fabrication de la ville : il produit les données de base indispensables à l'ensemble de la chaîne foncière et à la réalisation des projets d'aménagement.

Rémunération et réalités du terrain, dans l'opinion publique, une idée persiste : certains géomètres seraient parfois rémunérés "en nature" lors d'opérations de lotissement. Mythe tenace ou pratique bien réelle ? Comment réagissez-vous à cette perception ?

Il s'agit effectivement d'une pratique qui existe. Dans certains cas, les prestations du géomètre-expert peuvent être réglées en nature. Cependant, il faut comprendre qu'il s'agit juridiquement d'une dation en paiement. Cette situation intervient lorsque le client ne dispose pas des ressources financières nécessaires pour régler les honoraires du professionnel. Les parties conviennent alors d'un mode de paiement alternatif, par exemple sous forme de parcelles. Cette pratique est légalement admise et existe dans de nombreux secteurs d'activité. Je pense que c'est le marché qui dicte toutes ces règles-là. Elle relève d'un accord entre les parties et s'inscrit dans les réalités économiques du terrain. Bien entendu, les géomètres-experts préfèrent percevoir leurs honoraires de manière classique. Mais lorsque les circonstances l'imposent, ils peuvent s'adapter aux contraintes de leurs clients.

Dans un contexte de forte pression foncière, comment s'articulent concrètement les responsabilités entre administration, aménageurs et géomètres dans la production et la sécurisation des terrains urbains ?

Alors, c'est une question d'actualité dans un pays en développement comme la Côte d'Ivoire, toutes les activités économiques reposent, d'une manière ou d'une autre, sur le foncier. Le rôle du géomètre-expert consiste à collecter les données du terrain, à les traiter et à les soumettre à l'administration pour contrôle et validation. Une fois ces travaux validés, l'administration peut créer les droits fonciers correspondants pour nos concitoyens, qui peuvent s'en prévaloir pour les activités foncières ou pour leur investissement. Les relations avec les administrations en charge du foncier sont généralement de très bonne qualité. Nous sommes des partenaires au sein d'une même chaîne foncière. Avec les aménageurs et les promoteurs immobiliers, la collaboration est également étroite. Le géomètre-expert intervient notamment pour définir les parcelles, implanter les constructions et mettre en place les réseaux de voirie et d'assainissement.



Il participe également à la production des documents nécessaires à la vente des biens immobiliers, notamment dans les opérations de copropriété. Depuis l'adoption du Code de l'urbanisme et du foncier urbain, le rôle du lotisseur a également été formalisé. Celui-ci doit obligatoirement travailler avec un géomètre-expert pour mener ses opérations. Lorsque tous les acteurs remplissent correctement leur mission, la coopération fonctionne de manière harmonieuse.

Territorialisation et zones d'intervention des géomètres. La répartition territoriale des zones d'intervention des géomètres s'inscrit dans une logique de décentralisation et d'organisation des compétences. Avec le recul, quel bilan dressez-vous de cette politique ? Quelles en étaient les motivations initiales et pensez-vous que des ajustements soient nécessaires aujourd'hui ?

Vous voulez parler de la régionalisation des géomètres sans doute. Avant la mise en place de la régionalisation, les géomètres-experts disposaient d'une compétence nationale. Cependant, le règlement intérieur de l'Ordre a instauré une organisation territoriale visant à rapprocher les professionnels des populations. Et dans ce cadre-là, avant la prestation du serment, le géomètre-expert choisit une zone en dehors des deux capitales. En dehors des départements d'Abidjan, de Grand Bassam, de Dabou et Jacqueville au sud, et tous les départements qui sont traversés par l'autoroute du nord jusqu'à Yamoussoukro et jusqu'à Tiébissou et Didiévié. Et donc, dans ces départements-là, tous les géomètres-experts sont compétents. Dans ce système, chaque géomètre-expert choisit une zone d'intervention et s'y installe durablement. Il ouvre un bureau, se fait connaître des administrations locales et interagit avec les autorités coutumières et les acteurs locaux.

Cette organisation a permis de créer un maillage territorial très dense. Aujourd'hui, on trouve des bureaux de géomètres-experts dans de nombreuses villes du pays, comme Man, Odienné, Bondoukou ou Aboisso. Cette présence permet de rapprocher les services des citoyens et de réduire les coûts liés aux déplacements. Avec le recul, cette politique apparaît comme une très bonne initiative, qui a renforcé la présence des géomètres-experts sur l'ensemble du territoire national.

Aujourd'hui, nous constituons le plus grand réseau de bureaux d'études sur le territoire national. Et je pense que les autres ordres qui ont vu les géomètres-experts faire, mettre en œuvre cette disposition, commencent à, eux aussi, appliquer cette disposition pour que le professionnel qui est mandaté par l'État puisse s'installer sur des territoires pour être proche des citoyens et être plus efficace dans l'exercice de son métier.

Peut-on parler d'une planification foncière cohérente en Côte d'Ivoire, ou assiste-t-on davantage à une urbanisation dictée par les opportunités et les régularisations a posteriori ?

Nous sommes aujourd'hui dans une dynamique de régularisation, c'est vrai, mais à côté, quand on regarde le chemin parcouru, je pense que la réalité est nuancée. On observe à la fois des exemples de planification réussie et des situations où l'urbanisation s'est développée de manière plus spontanée. Certaines villes ont fait l'objet d'une planification rigoureuse, comme Yamoussoukro, qui dispose d'un schéma directeur structurant son développement. Par ailleurs, plusieurs grandes villes ivoiriennes font aujourd'hui l'objet de plans d'urbanisme directeurs, afin d'organiser leur croissance grâce aux réformes du ministère en charge de l'urbanisme ont permis de rattraper le tir.

Cependant, dans de nombreuses localités, notamment dans les zones rurales ou les petites villes, l'urbanisation s'est parfois développée à travers des lotissements successifs, parfois réalisés sans planification globale. Aujourd'hui, on a le schéma directeur du grand Yamoussoukro qui prend en compte les départements, les villes de Yamoussoukro, d'Atiébakro, on a même des couronnes où c'est à une certaine échéance qu'on doit pouvoir aménager ces couronnes-là. Donc, la planification urbaine va à son rythme, au rythme du budget de l'État, au rythme des moyens de l'État, et aujourd'hui, les dix villes qui ont plus de 100 000 habitants en Côte d'Ivoire et presque tous les chefs-lieux de région font l'objet de PUD (Plans d'Urbanisme Directeurs) pour penser la ville, afin que les aménagements soient cohérents et ordonnés.

Et à côté de ça, vous avez raison, on a nos sites habités, nos villages, nos sous-préfectures pour lesquels l'aménagement du territoire, l'aménagement est resté dans les mains de lotissements sporadiques, parfois immatures, et ça constitue la réalité de l'aménagement du territoire sur ces sites habités là.

Le ministère en charge de l'urbanisme est conscient du problème, cette situation reflète les contraintes auxquelles l'État est confronté, notamment en matière de ressources et de capacité de planification.

Lotissements et règles du jeu urbain, on pointe régulièrement du doigt des lotissements jugés peu respectueux des règles d'urbanisme. S'agit-il de dérives isolées ou d'un problème plus structurel ? Où se situe la responsabilité des géomètres dans ces situations ?

La responsabilité est partagée entre plusieurs acteurs. Je pense qu'on ne va pas se dédouaner, nous sommes tous comptables. Le géomètre-expert intervient principalement dans les phases techniques : délimitation des parcelles, production des documents fonciers et assistance aux opérations d'aménagement. Mais la pression démographique et les besoins immédiats des populations peuvent parfois conduire à des développements urbains plus rapides que les procédures administratives. Il faut également souligner que certains problèmes proviennent de l'exercice illégal de la profession. Quant au géomètre, et je voulais corriger un aspect. Alors, on parle beaucoup de géomètre, mais nous, nous sommes des géomètres-experts. C'est très différent. Tous ceux qui ont étudié la géomatique ou la topographie ne sont pas géomètres-experts. Comme dans le domaine du droit, tous les juristes ne sont pas avocats.

L'Ordre plaide donc pour que les citoyens aient recours à des géomètres-experts agréés même pour poser une borne, c'est ce que la loi dit, pour structurer un peu les activités. Parce que, quand l'acteur de la mise en œuvre n'a pas la responsabilité qui va avec, je pense qu'il peut y avoir du laisser-aller. Donc, nous plaçons pour que, même dans le pays profond, on ait accès, on ait recours au géomètre-expert pour structurer l'aménagement. Et je pense que, quand un géomètre-expert rentre dans une activité d'urbanisme opérationnelle, de lotissement ou d'aménagement du territoire, il a consciemment la volonté, ou il est obligé, de faire en sorte que cet aménagement soit approuvé in fine. Et donc, il prend toutes les dispositions qui vont avec. Donc, régulièrement, nous plaçons pour que nos concitoyens adoptent les bonnes pratiques. Même si c'est différé.



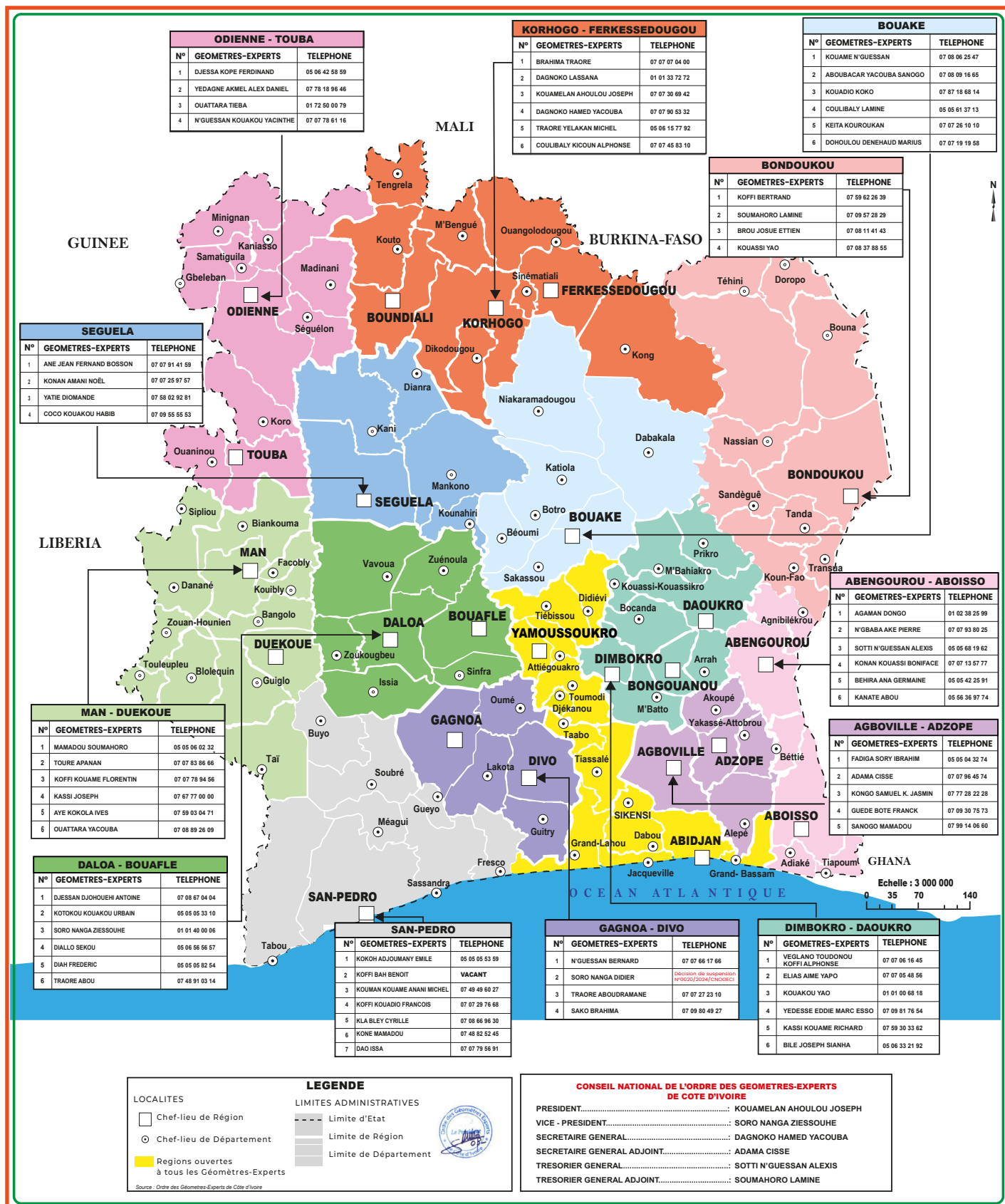
TEL : 27-22 - 44-96 - 94
CEL : 07-07 - 78 - 77 - 77
www.geometre-expert.ci
infos@geometre-expert.ci

CARTE DE REGIONALISATION DES GEOMETRES - EXPERTS EN CÔTE D'IVOIRE

EDITION DE FEVRIER 2025



République de Côte d'Ivoire
Union - Discipline - Travail



“Assurer une planification durable des territoires”

DOSSIER SPÉCIAL

Les bonnes pratiques, pour qu'au moment, à l'heure où il s'agira de réglementer ou de structurer, que les éléments principaux, les éléments stratégiques soient à leur place. Et donc, le géomètre, à sa part de responsabilité, c'est vrai, mais il fait son travail. Je pense que la responsabilité première reste à l'État, aux législateurs, de veiller à ce que n'importe qui ne pratique pas le métier de géomètre - expert. Parce que ce que la question ne dit pas, le non-dit de la question, quand vous parlez de géomètre, c'est que tous ceux qui exercent illégalement le métier de géomètre - expert, qui se promènent, qui posent des bornes, qui font des lotissements, qui ne cadrent pas avec l'esprit d'une ville naissante, c'est eux les fautifs. Les torts sont partagés par tout le monde. Voilà un peu mon sentiment sur la question. L'ordre du géomètre - expert fait beaucoup. Aujourd'hui, nous sommes 73 géomètres - experts. Dans un avenir très proche, il y a beaucoup d'impétrants qui frappent à la porte. Nous allons atteindre la centaine. Et donc, nous continuons d'occuper le territoire, nous continuons de marquer notre présence pour que l'exercice illégal de la profession de géomètre - expert diminue. Mais à ce niveau, il faut bien sûr que l'État nous aide, parce que nous n'avons pas de mission de police ni de gendarmerie. Nous ne pouvons que dénoncer.

Voyez-vous émerger de nouvelles pratiques, technologies ou approches (cadastre, données géospatiales, digitalisation) susceptibles de transformer durablement la gestion du foncier ?

Oui, de nombreuses réformes sont en cours. On a le SIGFU qui fait beaucoup pour produire des données de qualité et délivrer des actes avec sérénité, mais aussi de qualité. La digitalisation du cadastre, l'utilisation des systèmes d'information géographique et la création de nouveaux outils comme l'identifiant unique du foncier contribuent à moderniser la gestion des données foncières. L'État joue aussi son rôle. L'État, dans ses réformes structurelles, a défini un nouveau système de coordonnées pour la Côte d'Ivoire, a même créé l'IUFCI (l'identifiant unique du foncier de Côte d'Ivoire). Toutes ces réformes contribuent à assainir ou à créer le cadre formel pour un travail collaboratif, un travail par lequel la donnée géospatiale devient interopérable. Je pense qu'on a fait du chemin. Les réformes de l'État nous mettent sur la bonne voie et nous, aujourd'hui, les géomètres - experts utilisent des technologies avancées : GPS différentiel, drones, images satellitaires et logiciels spécialisés. Ces outils permettent de produire des données de plus en plus précises et fiables.



DOSSIER SPÉCIAL

Ces innovations renforcent la qualité du travail réalisé et contribuent à sécuriser davantage les droits fonciers. Et ces droits-là sont protégés par la Constitution. Donc c'est toujours le même cercle vertueux, mais c'est un processus itératif et implémenté. On fait la même chose, mais à chaque fois on y ajoute quelque chose en valeur en guise de la performance. Donc je pense que nous sommes sur la bonne voie.

Collaboration entre ordres du cadre bâti, comment les géomètres perçoivent-ils la collaboration avec les autres professions du cadre bâti (urbanistes, architectes, ingénieurs) ? Quelles améliorations pourraient renforcer l'efficacité collective des projets ?

Le cadre légal définit clairement les missions de chaque profession. Dans la chaîne de production de la ville, le géomètre-expert intervient généralement en premier maillon. Il collecte les données du terrain et les met à disposition de l'urbaniste, qui conçoit les projets d'aménagement. Ensuite, l'architecte et les ingénieurs interviennent pour la conception et la réalisation des constructions. Nous sommes donc complémentaires dans nos missions de service public délégué. Les difficultés apparaissent uniquement lorsque certains acteurs empiètent sur les compétences des autres ou lorsque des personnes exercent illégalement certaines activités.

À ce niveau, nous avons un travail en très bonne intelligence. D'aventure, on se pose la question, est-ce qu'il y a une synchronisation ? Est-ce que tous ces acteurs arrivent à travailler ? Bien sûr. Chacun exerce une mission spécifique. Le tout concourt à bâtir la ville. Et donc, généralement, il n'y a pas de problème opérationnel entre les géomètres, les urbanistes, les architectes et les ingénieurs Conseils. Il n'y a pas d'arbitrage entre nous en réalité. Les problèmes sont des ressentis, mais ils ne sont pas des problèmes avérés. Dans la pratique, les relations entre géomètres, urbanistes, architectes et ingénieurs se déroulent généralement dans un esprit de collaboration.

En dehors d'Abidjan, quelles villes ou régions observez-vous comme connaissant les transformations spatiales les plus marquantes ? Quels facteurs expliquent ces dynamiques ?

La dynamique de transformation concerne plusieurs villes ivoiriennes, notamment celles qui dépassent les 100 000 habitants. Plusieurs facteurs expliquent cette évolution : la stabilité politique du pays, l'émergence d'une classe moyenne et les investissements de la diaspora.



Parce que tout le monde n'est pas appelé à travailler à Abidjan ou à Bouaké ou à Yamoussoukro, il y a des Ivoiriens qui font entièrement leur carrière à l'intérieur du pays, choisissent aujourd'hui de vivre et d'investir dans les villes de l'intérieur du pays. Ils y construisent des logements, développent des activités économiques et contribuent à la création de richesse. Cette dynamique renforce l'attractivité de ces territoires et appelle une meilleure structuration de leur développement urbain.

Un mot de conclusion ?

L'Ordre des géomètres-experts est au service des citoyens. Nous constatons que beaucoup de personnes hésitent encore à consulter un géomètre-expert, pensant que ses services sont trop coûteux. Pourtant, l'Ordre dispose d'un barème et les citoyens ont aujourd'hui le choix entre quatre géomètres – experts ils ont donc le choix au minimum dans chaque région. Pour éviter les conflits fonciers, il est essentiel de consulter un géomètre-expert dès l'acquisition d'un terrain. De la même manière que l'on consulte un avocat pour connaître ses droits, il est important de se tourner vers un géomètre-expert pour sécuriser un investissement foncier. Il est en mesure d'identifier les risques, de conseiller les propriétaires et de garantir la conformité des opérations.

Recourir au géomètre-expert permet d'éviter de nombreux litiges et contribue à une meilleure organisation du territoire.

WOODY GROUP



**L'IMAGE AU SERVICE
DU BTP ET DE L'INDUSTRIE**

Films d'entreprise • Photographie industrielle
Couverture de chantiers • Communication visuelle

☎ (+225) 0778602742 - (+225) 2722380994

✉ contact@woodygroup.net 🏠 Cocody, rue ministre

L'ARCHITECTURE COMME RESPONSABILITÉ COLLECTIVE



M. JOSEPH AMON
ARCHITECTE - PRÉSIDENT DE L'ORDRE DES
ARCHITECTES DE CÔTE D'IVOIRE

Président de l'Ordre des Architectes de Côte d'Ivoire, Joseph Amon revient sur le rôle stratégique de l'architecte dans la fabrication de la ville, les défis contemporains de la profession et l'indispensable dialogue avec les urbanistes, géomètres et ingénieurs civils. Une lecture lucide d'un métier à la croisée de la création, de la réglementation et de l'intérêt général. Derrière chaque projet bâti se joue un équilibre subtil entre vision, contraintes techniques, règles urbaines et responsabilités sociétales.

À la tête de l'Ordre des Architectes de Côte d'Ivoire, Joseph Amon incarne cette articulation complexe entre création architecturale et cadre institutionnel. Dans cet entretien, il éclaire les missions de son ordre, les mutations du métier et la nécessaire complémentarité entre les professions qui structurent nos territoires.

Pour commencer, pourriez-vous vous présenter ainsi que l'Ordre des Architectes de Côte d'Ivoire et sa raison d'être ?

Je suis Joseph Amon, architecte, président de l'Ordre des architectes de Côte d'Ivoire, et également président du conseil d'administration de l'École d'architecture d'Abidjan. L'Ordre des architectes de Côte d'Ivoire est l'organisme chargé d'organiser et de réguler l'exercice de la profession. Il a été créé en 1970, puis réformé en 2018 afin d'intégrer certaines directives de l'Union économique et monétaire ouest-africaine, notamment celles relatives à la libre circulation des architectes dans l'espace communautaire. Au-delà de cette dimension réglementaire, l'Ordre remplit une mission essentielle : défendre les intérêts de la profession dans un cadre de service public. Sa raison d'être est d'abord de rendre un service à la population, en apportant des garanties dans le domaine de la construction et de l'aménagement du cadre de vie.

L'une de ses missions fondamentales est la protection du titre d'architecte. Celui-ci est protégé par la loi, qui permet de distinguer clairement les professionnels habilités à exercer dans le respect d'un code de déontologie et d'un code des devoirs professionnels.

Lorsqu'on évoque l'Ordre des architectes, on pense souvent aux réglementations. En quoi un ordre professionnel dépasse-t-il la simple défense corporatiste pour toucher à l'intérêt public ?

La dimension corporatiste existe naturellement, notamment à travers l'inscription obligatoire à l'Ordre pour porter le titre d'architecte et exercer la profession. Mais cette inscription s'inscrit dans une mission de service public confiée par la loi. Les architectes sont tenus, par le code de déontologie et par le code des devoirs professionnels, de garantir à toute personne qui les consulte un accompagnement complet. Leur mission consiste à permettre la réalisation d'un projet conforme aux normes et aux règles techniques, mais aussi à défendre les intérêts du maître d'ouvrage. L'architecte veille ainsi à ce que le projet final corresponde aux attentes de son client, tout en respectant l'ensemble des exigences techniques, sociales, économiques et culturelles liées à l'acte de construire.

Tous les architectes en activité en Côte d'Ivoire sont-ils membres de l'Ordre ? Est-il possible d'exercer sans y être inscrit ?

La loi est très claire : pour exercer la profession d'architecte en Côte d'Ivoire et porter ce titre, il faut obligatoirement être inscrit au tableau de l'Ordre. Toutefois, cette inscription peut correspondre à plusieurs situations. Il existe d'abord les architectes agréés, c'est-à-dire ceux qui ont rempli toutes les obligations requises notamment la période de stage et qui exercent à titre libéral. Ils peuvent alors exercer en leur nom propre ou au sein d'une société. Il existe également des architectes salariés, qui travaillent dans des cabinets d'architecture ou dans l'administration. Ceux-ci sont inscrits à l'Ordre, mais ne peuvent pas signer des projets à titre libéral. Enfin, il y a les architectes stagiaires, c'est-à-dire les jeunes diplômés d'écoles reconnues, qui doivent effectuer une période de stage obligatoire de deux ans avant de pouvoir exercer pleinement. Ils sont néanmoins autorisés à porter le titre d'architecte. En résumé, toute personne qui porte ce titre doit être inscrite au tableau de l'Ordre.

Quels sont, selon vous, les malentendus les plus fréquents autour du rôle de l'architecte ?

Le premier malentendu concerne le coût de l'architecte. Beaucoup pensent que l'architecte est cher, alors que cette perception ne reflète pas la réalité. La mission de l'architecte ne se limite pas à concevoir un dessin. Elle comprend plusieurs étapes : la conception, le suivi de la réalisation, le respect des normes techniques, ainsi que des garanties importantes, comme la garantie de parfait achèvement et la garantie décennale. Le dessin n'est que la traduction visible d'un processus beaucoup plus complexe. Pour parvenir à ce résultat, l'architecte mobilise une méthodologie qui intègre des dimensions économiques, sociales, culturelles, techniques et constructives.

Un autre malentendu concerne la confusion entre le métier d'architecte et certaines professions connexes, comme celle d'architecte d'intérieur. Dans de nombreux pays, ces professionnels sont appelés designers. L'expression française « architecte d'intérieur » peut entretenir une confusion dans l'esprit du public. Pour illustrer cela, on peut prendre l'exemple du domaine médical : dans un établissement de santé, plusieurs professionnels portent une blouse blanche : infirmiers, sages-femmes, personnels soignants mais tous ne sont pas médecins. De la même manière, dans l'acte de bâtir, chacun a son rôle.

L'architecte est le maître d'œuvre, c'est-à-dire le chef d'orchestre du projet. Il coordonne l'ensemble des intervenants : entrepreneurs, ingénieurs, techniciens. Chacun est un partenaire essentiel, mais les responsabilités sont distinctes.

Tous les architectes en activité en Côte d'Ivoire sont-ils membres de l'Ordre ? Est-il possible d'exercer sans y être inscrit ?

L'architecte possède la formation et les compétences nécessaires pour appréhender l'ensemble des dimensions d'un projet, qu'elles soient conceptuelles, techniques ou environnementales. Cela dit, cette responsabilité s'inscrit toujours dans un travail collectif avec d'autres professionnels. Dans de nombreux cas, l'urbanisme constitue un préalable essentiel au projet architectural. L'urbaniste définit en amont un certain nombre de servitudes et de principes d'aménagement qui concernent l'échelle de la ville.

Il travaille lui-même avec d'autres disciplines sociologues, anthropologues, psychologues afin de mieux comprendre l'environnement humain et social du territoire. L'architecte intervient ensuite pour donner forme et volume à ces réflexions. Il transforme ces orientations en projets concrets. La collaboration entre les différents acteurs techniques ne pose généralement pas de difficulté. En revanche, il reste un travail de pédagogie et de communication à mener auprès de certaines autorités et institutions, afin de mieux faire comprendre le rôle de chacun dans la fabrication de la ville.

Existe-t-il des chantiers institutionnels ou réglementaires en cours pour renforcer la profession et son impact ?

Oui, plusieurs chantiers sont actuellement en cours. J'en évoquerai principalement deux. Le premier concerne le renforcement de l'Ordre des architectes lui-même. Pour remplir efficacement sa mission, l'Ordre doit être une institution dynamique, cohérente et capable d'accompagner les évolutions de la profession. Cela suppose d'abord de consolider la cohésion entre les architectes, car les générations se renouvellent et les pratiques évoluent rapidement, notamment avec l'apparition de nouvelles technologies. L'intelligence artificielle, par exemple, commence à entrer en force et dynamise notre profession, mais à transformer nos méthodes de travail. Elle représente à la fois une opportunité et un défi. Pour s'y adapter, la formation continue devient essentielle. Les architectes doivent être accompagnés dans l'appropriation de ces nouveaux outils, mais aussi dans la prise en compte des enjeux environnementaux.

Aujourd'hui, les questions liées au dérèglement climatique, au réchauffement de la planète ou encore à l'impact des villes sur leur environnement sont devenues incontournables. Les architectes doivent s'impliquer davantage dans ces problématiques. Cela passe notamment par une réflexion sur la manière de concevoir des bâtiments plus ouverts à la nature, moins dépendants des énergies fossiles et mieux adaptés aux ressources naturelles disponibles, comme la lumière, le vent ou l'orientation. Ces enjeux se traduisent concrètement par plusieurs actions menées par l'Ordre : des programmes de formation continue, des espaces d'échanges entre professionnels et des initiatives de sensibilisation. *Nous organisons par exemple régulièrement ce que nous appelons les « archiapéro » qui dans un cadre relativement simple,*



sont des rencontres informelles entre architectes autour de questions de société, d'environnement ou d'urbanisme. Ces moments permettent de partager des expériences, mais aussi d'écouter les préoccupations de la population et d'y apporter des éléments de réponse. Par ailleurs, la Maison de l'Architecture d'Abidjan joue un rôle important dans cette dynamique. Elle constitue une véritable vitrine pour la profession et un espace de dialogue avec le public, destiné à mieux faire connaître le rôle de l'architecte. Enfin, le renforcement de la profession passe aussi par la formation universitaire. À l'École d'architecture d'Abidjan, les étudiants sont désormais sensibilisés très tôt aux enjeux environnementaux et sociétaux qui transforment nos métiers. Il ne s'agit donc pas seulement de réformes réglementaires, mais d'un engagement plus large des architectes pour adapter leur pratique aux réalités environnementales et sociales de nos sociétés.



Comment l'Ordre interagit-il avec les pouvoirs publics et les autres acteurs du secteur ?

L'Ordre des architectes de Côte d'Ivoire est placé sous la tutelle du ministère en charge de l'Urbanisme et de la Construction. À ce titre, nous entretenons des relations régulières. D'ailleurs, tout récemment, nous avons eu l'occasion de rencontrer le nouveau ministre en charge de l'urbanisme afin d'échanger sur les enjeux du secteur. Nous entretenons également d'excellentes relations avec les différents services de ce ministère, qui sont des partenaires administratifs au quotidien. Notre objectif est de renforcer cette collaboration afin d'accompagner plus efficacement la mise en œuvre des grands projets publics, mais aussi d'améliorer la coordination entre les différents acteurs du secteur. Par ailleurs, nous travaillons en étroite relation avec les autres organisations professionnelles impliquées dans l'acte de bâtir,

notamment l'Ordre des urbanistes, l'Ordre des géomètres-experts et la Chambre des ingénieurs-conseils. Ces différentes professions interviennent chacune à un moment précis du processus. L'urbaniste définit les grandes orientations et les servitudes urbaines. Le géomètre intervient en amont pour définir les limites foncières et les caractéristiques du terrain. L'architecte conçoit ensuite le projet architectural, tandis que les ingénieurs apportent leur expertise technique, notamment en matière de structures et de stabilité des ouvrages. C'est la coordination de ces compétences qui permet de réaliser des projets de qualité, respectueux des normes, de l'environnement et des contraintes économiques. Aucun projet ne peut réussir si l'on néglige l'une de ces expertises. Nous devons donc promouvoir une approche collaborative et encourager la confiance envers l'ensemble de ces professions.



“

**Construire au détriment
des espaces verts affaiblit
la ville.**

**Quelle est selon vous la faille la plus
préoccupante dans la manière dont nous
produisons la ville aujourd'hui ?**

À titre personnel, je considère que l'étalement urbain constitue l'un des risques majeurs pour le développement des villes africaines. Cet étalement entraîne inévitablement des problèmes de mobilité et peut compromettre les efforts visant à construire de véritables villes fonctionnelles. Il est donc nécessaire de repenser la manière dont nous développons et transformons nos villes. Nous devons reprendre le contrôle du développement de nos villes tout simplement en intégrant des paramètres qui sont connus. Des paramètres par exemple environnementaux. Construire au détriment des espaces verts affaiblit la ville. De même, ignorer les distances entre les lieux d'habitation, les zones d'activités ou les services publics peut créer des difficultés majeures à court terme.

Aujourd'hui, la réflexion devrait dépasser le seul cadre de l'urbanisme pour intégrer une approche globale de la ville. On pourrait même imaginer l'existence d'un véritable ministère de la Ville, capable d'aborder ces enjeux de manière transversale. La ville ne se pense plus maintenant en ville unitaire mais en un ensemble de villes. L'agglomération d'Abidjan est passée maintenant à l'agglomération du Grand Abidjan qui n'inclut plus les 13 communes initiales. Maintenant, on parle des villes périphériques à la ville d'Abidjan.

La question se pose également à une échelle régionale. Entre Abidjan et Lagos, certaines études, notamment celles de la Banque mondiale, évoquent la possibilité d'une continuité urbaine qui pourrait devenir, à long terme, l'une des plus grandes zones d'habitation du monde qui va atteindre le milliard d'habitants dans un horizon très proche puisqu'on vise 50 à 75 ans. C'est-à-dire qu'à la fin de ce siècle, ce sera un milliard d'habitants. Face à de telles perspectives, les enjeux de mobilité, d'approvisionnement, d'infrastructures de santé ou encore d'éducation deviennent considérables. C'est aujourd'hui une dimension régionale dans laquelle nous devons nous inclure, nous inscrire et puis porter véritablement des réflexions aux villes que nous laisserons aux générations futures.

**Architecte, urbaniste, géomètre, ingénieur civil : une
complémentarité évidente sur le papier. Qu'en est-il
dans la pratique ?**

Dans la pratique, il ne s'agit pas d'une simple juxtaposition de métiers, mais plutôt d'une véritable superposition de compétences qui permet d'assurer la cohérence des projets. Chaque profession repose sur une formation spécifique, mais ces formations sont conçues pour se compléter. Les différentes disciplines ne s'opposent pas ; elles s'articulent les unes avec les autres. Les ordres professionnels, en tant qu'institutions, ne sont pas en conflit.

Ce sont plutôt les individus qui doivent s'inscrire dans cette dynamique de complémentarité. Nous devons garder à l'esprit que nous poursuivons un objectif commun : réaliser des ouvrages conformes aux normes, répondant aux attentes des maîtres d'ouvrage et respectant l'ensemble du processus de conception et de réalisation. La contribution de chaque profession est indispensable pour atteindre cet objectif.



L'architecture ivoirienne est aujourd'hui pleinement ouverte au monde.

Joseph Amon

Président du Conseil de l'Ordre des Architectes de Côte d'Ivoire



Ordre des Architectes de Côte d'Ivoire



+225 27 22 485 038



Abidjan- Cocody Danga



Ordre des Architectes de Côte d'Ivoire

La coordination des expertises est-elle aujourd'hui un défi technique, institutionnel ou culturel ?

Les trois dimensions que vous évoquez technique, institutionnelle et culturelle sont toutes pertinentes, mais elles n'ont pas la même portée. Sur le plan technique, les difficultés sont relativement limitées. Chaque profession possède des compétences clairement définies, et les frontières entre les différentes expertises sont généralement bien connues. Sur le plan institutionnel, les différents ordres professionnels disposent de cadres réglementaires précis qui définissent leurs rôles et leurs responsabilités. Là encore, avec de la bonne foi et de la volonté, la collaboration peut fonctionner efficacement. En revanche, le défi culturel me semble particulièrement important. Nous avons parfois perdu une partie de notre référence culturelle dans la manière de concevoir nos espaces de vie.

Dans certains pays, notamment en Asie, je pense au Japon, à la Corée, au Vietnam ou encore à la Malaisie la dimension culturelle reste au cœur des projets architecturaux et urbains. Elle influence l'organisation de l'espace, la conception des bâtiments et même la vie quotidienne. Lors d'une soutenance de diplômes d'architecture à Abidjan, le président de l'Ordre des architectes de Corée, qui faisait partie du jury, avait fait une observation très intéressante : il avait été frappé par l'absence de références culturelles ivoiriennes dans les projets présentés. Pourtant, lorsqu'il a visité certaines régions de l'intérieur du pays, il a observé des pratiques simples mais très révélatrices de notre culture.

Dans de nombreux villages, par exemple, les maisons ne sont pas séparées par des murs, mais par des éléments naturels comme des arbres ou des arbustes. Les limites existent, mais elles ne créent pas de rupture entre les habitants. Ce type d'organisation favorise les relations sociales et la solidarité entre voisins. En ville, au contraire, les murs élevés créent souvent une forme d'isolement. Cette réflexion nous invite à nous interroger : devons-nous continuer à reproduire des modèles qui nous éloignent les uns des autres, ou devons-nous chercher des formes d'organisation plus adaptées à notre culture ?

Pour moi, la dimension culturelle doit redevenir un élément central de la réflexion architecturale et urbaine.



Quels enjeux devraient mobiliser en priorité l'ensemble des professions du cadre bâti ?

L'un des enjeux majeurs concerne la transmission entre les générations. Aujourd'hui, nous disposons d'une jeunesse bien formée, capable de prendre le relais. Mais transmettre ne signifie pas simplement céder la place : il s'agit de transmettre un héritage solide, riche d'expériences et de savoirs. Dans notre métier, tout commence par les fondations. Ce sont elles qui garantissent la solidité de l'ouvrage. Les générations précédentes ont posé ces fondations. La génération actuelle doit construire les murs, et les générations futures poseront la couverture et aménageront les espaces.

Cette métaphore de la construction illustre bien notre responsabilité collective. Nous devons transmettre un socle solide pour que ceux qui viendront après nous puissent poursuivre le travail dans de bonnes conditions. Dans cette transmission, plusieurs dimensions doivent rester prioritaires : la culture, l'environnement et la responsabilité économique. Nous devons éviter l'individualisme et privilégier une vision plus collective, à l'échelle de nos sociétés et même du continent. La réussite ne peut être que collective. Nous devons penser non seulement à nos villes, mais aussi à l'Afrique et, plus largement, au monde.

VOUS ÊTES ENCORE DANS NOS PLANS...

ET ÇA VA CONTINUER !



L'ODYSSÉE DE LA STRUCTURATION : LES INGÉNIEURS BTP EN CÔTE D'IVOIRE, ENTRE HISTOIRE, DÉFIS ET AVENIR ORDINAL



La construction d'une nation est un chantier permanent, exigeant vision, expertise et rigueur. Au cœur de cette édification se trouvent les ingénieurs du Bâtiment et des Travaux Publics (BTP), dont l'empreinte est visible dans chaque route, chaque pont, chaque bâtiment qui compose le tissu de notre pays. Alors que ce numéro de WACI Lemag met en lumière le rôle capital des ordres professionnels dans le cadre bâti, nous avons souhaité donner la parole au Président de la Chambre Nationale des Ingénieurs-Conseils et Experts de Génie Civil de Côte d'Ivoire (CHANIE-CI), organe de référence et déjà en activité, pour faire un état des lieux de la pratique du métier et des défis à venir. Cependant, la complexité de son agenda n'a pas permis la tenue de cette rencontre. Qu'à cela ne tienne, l'importance du sujet nous commande d'aller au-delà de l'interview manquée pour proposer une analyse approfondie de la structuration de cette profession essentielle, de ses racines historiques à ses horizons futurs.

À l'aube de son indépendance en 1960, la Côte d'Ivoire, comme beaucoup de jeunes nations africaines, se trouvait face à un paradoxe stimulant : une ambition de développement colossale pour laquelle l'expertise locale en ingénierie BTP était quasi inexistante, les rares cadres étant majoritairement issus de la puissance coloniale. Les premiers grands projets structurants – routes, ports, bâtiments administratifs, infrastructures énergétiques – furent donc naturellement confiés à des coopérants, majoritairement français, mis à disposition par l'ancien colonisateur. Ces pionniers étrangers ont jeté les bases d'un réseau essentiel à l'essor économique du pays.

Progressivement, la politique de formation des cadres nationaux a porté ses fruits. Des fils et filles de Côte d'Ivoire se sont tournés vers les écoles d'ingénieurs, en France, en Afrique ou sur le continent. Ils ont d'abord intégré l'administration publique, jouant un rôle crucial de courroie de transmission, de médiateurs culturels et techniques entre les coopérants et les décideurs locaux. Leur présence dans les ministères, les directions des grands projets, et les services

techniques a été fondamentale pour l'appropriation des savoir-faire et la pérennisation des ouvrages. Notre actuel Premier Ministre, lui-même ingénieur BTP de formation, illustre parfaitement cette première génération de bâtisseurs nationaux.

Par la suite, l'écosystème économique se diversifiant, le secteur privé a accueilli un nombre croissant d'ingénieurs BTP ivoiriens. Bureaux d'études techniques (BET) nationaux et entreprises de construction ont commencé à émerger, portés par cette nouvelle cohorte de professionnels. Leur expertise a permis de réaliser une multitude de projets, de l'habitat aux infrastructures secondaires, contribuant directement à la vitalité économique et à la modernisation du pays.

Pourtant, malgré cette montée en puissance de l'expertise locale, un constat demeure : les projets structurants majeurs, véritables vitrines du développement national, échappent encore trop souvent aux professionnels ivoiriens pour être confiés à de grands groupes étrangers. Les exemples récents abondent : le Pont Henri Konan Bédié (HKB) a vu la participation de firmes françaises, souvent avec des financements d'institutions internationales; l'échangeur du carrefour Solibra a bénéficié de financements japonais et de l'expertise étrangère; le 4e Pont sur la Lagune a été réalisé par des groupes chinois, malgré un financement hybride incluant la Banque Africaine de Développement (BAD) et des fonds ivoiriens; l'échangeur de la Place Akwaba par des firmes chinoises avec l'appui de la Banque Mondiale; l'échangeur de Faya a mobilisé des compétences belges avec un financement ivoirien et japonais. Même des pays africains comme l'Égypte ont réalisé l'échangeur du grand carrefour de Koumassi. Ces projets, essentiels pour le pays, sont autant d'opportunités manquées pour l'ingénierie locale de se positionner en cheffe de file.

La problématique est complexe. Elle ne se résume pas à un manque de compétences individuelles, mais à une insuffisance d'organisation structurelle de la profession. L'organisation des professionnels locaux n'est certes pas une panacée pour gagner automatiquement des parts de marché sur les grands projets du secteur, mais elle constitue le gage de la crédibilité, de l'organisation structurelle et de la légalité du secteur. Elle peut devenir une véritable porte d'entrée et un gendarme normatif de l'exercice du métier d'ingénieur BTP en Côte d'Ivoire.

Mieux structurés, les ingénieurs ivoiriens pourraient former de grands consortiums nationaux, capables de rassurer les partenaires financiers et de capter une part plus significative de ce marché, assurant ainsi une souveraineté nationale dans ce secteur clé avec la participation plus importante des acteurs locaux au développement infrastructurel et, par ricochet, économique du pays. Face à cette réalité, l'aspiration à une meilleure structuration de la profession d'ingénieur BTP n'a cessé de grandir, jalonnée de plusieurs initiatives. La plus notable et la plus active de ces tentatives est la Chambre Nationale des Ingénieurs-Conseils et Experts de Génie Civil de Côte d'Ivoire (CHANIE-CI), créée en 2008. Reconnue comme l'organe de référence, la CHANIE-CI a joué et continue de jouer un rôle crucial. Elle a représenté les ingénieurs-conseils, a œuvré pour la qualité des projets, et, surtout, a été un partenaire privilégié de l'État pour le suivi et le contrôle des réalisations, notamment après les drames d'effondrements de bâtiments qui ont mis en lumière la nécessité impérieuse de garantir la conformité aux normes et la sécurité des ouvrages. La CHANIE-CI a ainsi comblé un vide, devenant un acteur incontournable pour ses membres et les autorités publiques.

Cependant, le désir d'une organisation encore plus vaste, englobant l'ensemble des ingénieurs BTP – qu'ils soient conseils, experts, employés du secteur public ou privé – a persisté. C'est dans cette optique qu'a été ratifié, en 2024, le décret portant création de l'Ordre des Ingénieurs Civils de Côte d'Ivoire (que nous appelons ici Ordre des Ingénieurs BTP pour le contexte). Cet acte est une avancée majeure, mais sa mise en place effective se fait toujours attendre, tant la tâche semble hardie. Le défi est immense : le nombre potentiel de membres à enregistrer est considérable, nécessitant des infrastructures administratives robustes, des délégations régionales et des sous-structures thématiques pour assurer un fonctionnement optimal et une couverture nationale. L'élaboration des textes et règlements intérieurs, devant définir les droits et devoirs de chacun, est un chantier d'envergure.

Entre ces deux structures – la CHANIE-CI, active et reconnue, et le nouvel Ordre des Ingénieurs BTP, doté d'un mandat légal universel mais encore en gestation – se posera, à coup sûr, un problème de préséance au mieux, et de bicéphalisme au pire.

DOSSIER SPÉCIAL

Cette situation de double leadership potentiel risque de semer la confusion et d'affaiblir la voix des ingénieurs. Il est impératif que les ingénieurs ivoiriens abordent et clarifient cette question avec la plus grande transparence. Cette clarification est due à leurs membres, qui doivent savoir à quelle autorité se référer ; aux autres corps de métiers du cadre bâti, pour une collaboration harmonieuse ; à l'État, pour une meilleure prise en compte des expertises ; et au grand public, qui attend des garanties de professionnalisme. L'avenir de l'ingénierie ivoirienne passe par une transition fluide et consensuelle vers une gouvernance unifiée.

Pour surmonter ces défis, la Côte d'Ivoire peut tirer des leçons précieuses des expériences internationales. Comparons la structuration des ordres d'ingénieurs dans deux contextes différents :

Le Council for the Regulation of Engineering in Nigeria (COREN) – Un Modèle Africain d'Intégration

Fondé en 1970, le COREN est l'organisme d'État qui réglemente la pratique de l'ingénierie au Nigeria. Son modèle est particulièrement pertinent pour la Côte d'Ivoire en raison des similitudes de développement et des défis communs (urbanisation rapide, besoins en infrastructures, exercice illégal). **Le COREN se caractérise par :**

- **L'enregistrement obligatoire :** Tout ingénieur souhaitant exercer au Nigeria doit être enregistré et agréé par le COREN. Cette obligation légale offre une protection contre l'exercice illégal et garantit un niveau de compétence minimal.
- **Le développement professionnel continu (DPC) :** Le COREN impose des exigences de formation continue à ses membres pour maintenir leur agrément, assurant ainsi une mise à jour constante des compétences face à l'évolution technologique.
- **Un rôle de veille et de conseil :** Il joue un rôle actif de conseil auprès du gouvernement sur les politiques d'ingénierie, les normes techniques et la promotion de l'ingénierie locale.
- **Un pouvoir disciplinaire :** Le COREN dispose d'un comité disciplinaire robuste pour sanctionner les manquements éthiques et professionnels, renforçant la confiance du public.

- Le Nigeria montre qu'un Ordre puissant est essentiel pour élever les standards et protéger la profession dans un contexte africain.

L'Ordre des Ingénieurs du Québec (OIQ) – Un Cadre Robuste de Protection du Public (Canada)

Au Québec, la pratique de l'ingénierie est régie par l'Ordre des Ingénieurs du Québec (OIQ), un modèle de gouvernance professionnelle très développé dans la tradition nord-américaine. L'OIQ se distingue par :

- **Un mandat de protection du public :** Sa mission première est de protéger le public en assurant la compétence et la déontologie de ses membres, bien au-delà de la défense des intérêts corporatifs.
- **Des conditions d'accès strictes :** L'accès à la profession est soumis à des critères académiques rigoureux et à une période de stage probatoire bien encadrée.
- **Un code de déontologie exigeant :** Un code strict encadre la pratique, avec un processus d'enquête et des sanctions disciplinaires transparents et systématiques.
- **Une formation continue obligatoire et auditable :** Les ingénieurs doivent cumuler un nombre défini d'heures de formation continue sur des périodes données pour maintenir leur droit d'exercer.
- **Un rôle consultatif institutionnel :** L'OIQ est un interlocuteur privilégié du gouvernement sur toutes les questions techniques et réglementaires affectant le génie. Ce modèle met en lumière l'importance d'un Ordre non seulement pour ses membres, mais avant tout comme garant de la sécurité, de la qualité et de l'intégrité pour la société.

Ces exemples offrent des pistes précieuses pour le nouvel Ordre ivoirien. Ils soulignent l'importance d'un agrément rigoureux, d'un DPC obligatoire, d'un code de déontologie fort, et d'une capacité à jouer un rôle consultatif proactif auprès des autorités

DOSSIER SPÉCIAL

L'établissement de l'Ordre des Ingénieurs Civils de Côte d'Ivoire est une opportunité historique. Elle promet de transformer le paysage de l'ingénierie BTP en unifiant une profession, en clarifiant ses standards et en renforçant sa voix. Pour le lecteur ivoirien, cela signifie une garantie accrue de la compétence des professionnels intervenant sur les projets, une meilleure protection contre les dérives, et, à terme, des infrastructures plus sûres, plus durables et mieux adaptées aux besoins locaux.

La mise en place de cet Ordre ne doit pas être perçue comme une fin en soi, mais comme le début d'une nouvelle ère. Le défi de l'intégration des membres de la CHANIE-CI et de l'affirmation d'un leadership unifié sera une première épreuve de maturité.

Mais si les ingénieurs ivoiriens parviennent à surmonter ces étapes avec sagesse et esprit de collaboration, ils pourront alors pleinement endosser leur rôle de pilier incontournable du développement du pays.

“

L'Ordre des Ingénieurs Civils de Côte d'Ivoire peut devenir un instrument puissant au service de l'excellence technique et de la construction d'un avenir bâti sur des fondations solides

En tirant les leçons du passé, en capitalisant sur l'expérience de la CHANIE-CI, et en s'inspirant des meilleures pratiques internationales,

L'Ordre des Ingénieurs Civils de Côte d'Ivoire peut devenir un instrument puissant au service de l'excellence technique et de la construction d'un avenir bâti sur des fondations solides et une éthique irréprochable. C'est une étape cruciale pour que l'ingénierie ivoirienne non seulement bâtisse, mais façonne véritablement nos villes, avec expertise, intégrité et une vision partagée, réduisant ainsi la dépendance aux consortiums étrangers et ouvrant la voie à une pleine souveraineté technique.



STÉPHANE CISSÉ
Architecte

ISTANBUL, CAPITALE DU DESIGN : IMMERSION DANS LES NOUVELLES TENDANCES DU MOBILIER



En participant à un salon international du mobilier à Istanbul, le cabinet World Architecture Côte d'Ivoire (WACI) a exploré les innovations qui façonnent aujourd'hui l'architecture d'intérieur et l'aménagement des espaces professionnels et résidentiels.

Dans un secteur où les matériaux, les usages et les technologies évoluent rapidement, la veille internationale constitue un levier essentiel pour les cabinets d'architecture. C'est dans cette perspective que le cabinet World Architecture Côte d'Ivoire (WACI) a pris part à une mission professionnelle à Istanbul, organisée par l'OMSIAD, autour d'un salon international consacré au mobilier et à l'aménagement intérieur.

Pendant quatre jours, cette immersion au cœur de l'industrie turque du design a permis de découvrir les nouvelles tendances du mobilier, d'échanger avec des fabricants internationaux et d'identifier de nouvelles opportunités de partenariat pour les projets architecturaux en Côte d'Ivoire.

Des rencontres professionnelles au cœur du salon

La mission a débuté par une série de rencontres B2B organisées par l'OMSIAD, réunissant fabricants, distributeurs

Ces échanges ont permis d'établir des contacts avec plusieurs exposants, de mieux comprendre les matériaux et les procédés de fabrication utilisés dans l'industrie du mobilier, mais aussi de présenter l'expertise du cabinet WACI, ses réalisations et sa vision de l'architecture contemporaine en Côte d'Ivoire. Ces premières rencontres ont ouvert des perspectives de collaboration avec des partenaires potentiels, notamment dans le domaine du mobilier et de l'aménagement intérieur.

À la découverte des innovations du mobilier international

Les journées suivantes ont été consacrées à la visite du salon, véritable vitrine de l'innovation dans le domaine du design et de l'architecture d'intérieur. Mobilier de bureau, solutions d'aménagement pour la maison, équipements destinés aux établissements scolaires : les exposants ont présenté une large gamme de produits illustrant les évolutions du secteur. Cette exploration a permis d'observer les nouvelles orientations du design contemporain,

COUP D'OEIL EVENT

marquées par une recherche constante d'ergonomie, de modularité et de durabilité. Pour les professionnels de l'architecture, ces innovations constituent autant de sources d'inspiration pour concevoir des espaces plus fonctionnels et adaptés aux nouveaux modes de vie et de travail.



Une prospection élargie aux matériaux de finition

Au-delà du salon, la mission s'est poursuivie par une phase de prospection dans différents espaces commerciaux d'Istanbul afin d'identifier des fournisseurs spécialisés dans les carreaux et les meubles sanitaires. Cette démarche a permis de rencontrer plusieurs acteurs du secteur, de collecter des informations commerciales et d'envisager de futures collaborations dans le domaine des matériaux de finition et de l'équipement des espaces intérieurs. Cette étape a ainsi contribué à élargir les perspectives de sourcing pour les projets architecturaux du cabinet.

Promouvoir le savoir-faire ivoirien à l'international

La mission a également constitué une opportunité importante pour présenter le cabinet WACI et la Côte d'Ivoire auprès d'acteurs internationaux du secteur du mobilier et de l'architecture d'intérieur. Ces échanges ont permis de valoriser les réalisations du cabinet et de mettre en lumière le dynamisme du secteur architectural ivoirien. Ils participent également à renforcer la visibilité du savoir-faire local et à développer de nouvelles opportunités de coopération internationale. Par ailleurs, cette expérience a permis d'approfondir la compréhension des mécanismes d'import-export entre la Turquie et la Côte d'Ivoire, un élément essentiel pour faciliter l'intégration de nouveaux fournisseurs dans les projets futurs.

Une mission tournée vers l'innovation

Au terme de cette immersion professionnelle, les objectifs fixés ont été pleinement atteints. La mission a permis de développer les compétences en prospection, en communication professionnelle et en analyse des tendances du marché du mobilier et de l'aménagement intérieur. Elle s'inscrit également dans une démarche plus large d'ouverture internationale du cabinet WACI, résolument engagé dans une dynamique d'innovation et de veille permanente au service de l'architecture contemporaine en Côte d'Ivoire.



par Lisa NDJINA





CABINET EXCELL'SEED INTERNATIONAL

Audit - conseil - comptabilité - formation

Nous simplifions votre gestion comptable et fiscale et favorisons la croissance de votre entreprise en tant que partenaire comptable de confiance.

☎ (+225)07 58 61 22 30 / 27 22 59 04 65 / 07 67 11 72 80

✉ info@excell-seed.com

🌐 www.excell-seed.com

TOPOGRAPHIE ET NOUVELLES TECHNOLOGIES : LA PRÉCISION RÉINVENTÉE, SANS ILLUSIONS NUMÉRIQUES



GPS de haute précision, drones, modélisation 3D : la topographie connaît une mutation silencieuse mais décisive. Sur les chantiers comme dans les études urbaines, ces outils redessinent les méthodes de mesure, d'analyse et de représentation du territoire. Une révolution pragmatique, loin des effets d'annonce, où la technologie n'efface ni l'expertise humaine ni les réalités du terrain.

QUAND LA MESURE DEVIENT UN ECOSYSTEME NUMERIQUE

Longtemps associée aux instruments optiques traditionnels et aux relevés minutieux, la topographie s'inscrit aujourd'hui dans un environnement technologique intégré. Les appareils GNSS (Global Navigation Satellite Systems), communément appelés GPS de précision, permettent des localisations centimétriques, ouvrant la voie à des implantations et contrôles d'une fiabilité inédite. Mais la transformation ne se limite pas à un gain de précision. Elle touche à la nature même du travail : la donnée topographique n'est plus seulement collectée elle circule, s'agrège, se modélise et se partage en temps quasi réel. Le relevé devient un flux d'informations exploitables par l'ensemble des acteurs du projet.

LE GPS : PRÉCISION, MAIS PAS AUTONOMIE TOTALE

Le GPS de haute précision constitue l'un des piliers de cette évolution. Associé à des stations de référence et à des corrections différentielles, il permet des levés rapides et denses, même sur de vastes emprises. Pour autant, la technologie ne supprime pas les contraintes fondamentales. Les conditions atmosphériques, la géométrie satellitaire ou encore la qualité des points de référence influencent directement la fiabilité des mesures. Derrière l'apparente simplicité de l'outil demeure une réalité technique exigeante, nécessitant validation, contrôle et interprétation. La précision n'est donc jamais purement instrumentale ; elle reste une construction méthodologique.





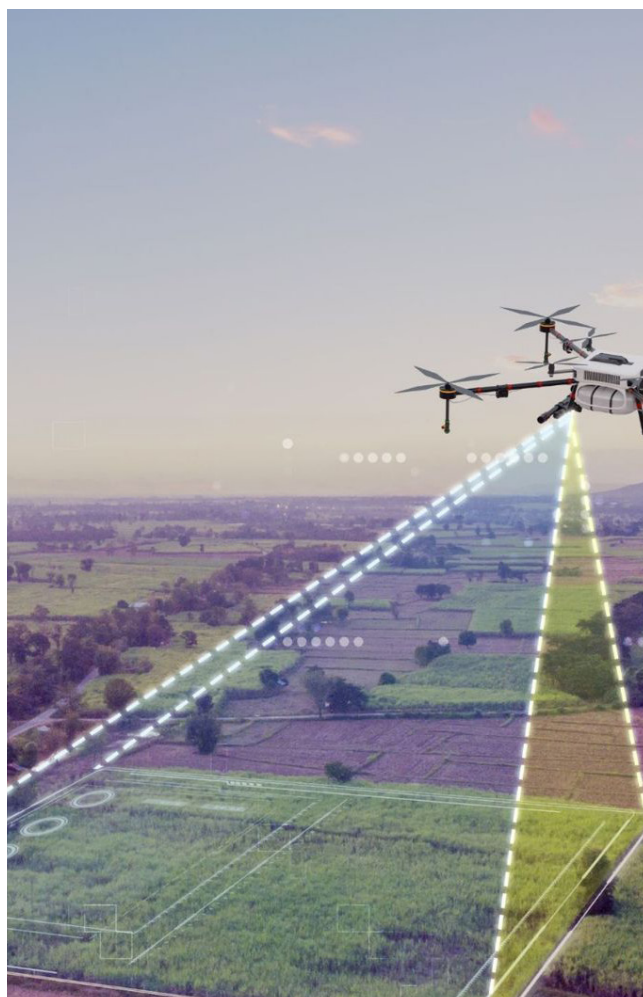
LES DRONES : VOIR AUTREMENT, MESURER AUTREMENT

L'irruption des drones dans les pratiques topographiques a profondément modifié la manière d'appréhender le terrain. Capables de produire des orthophotographies, des nuages de points ou des modèles numériques de surface, ils offrent une lecture globale et rapide des sites. Sur les chantiers, ils facilitent :

- le suivi d'avancement des travaux,
- la quantification des volumes,
- la détection d'écarts ou d'anomalies,
- la documentation visuelle des états intermédiaires.

Dans les études urbaines, ils enrichissent la compréhension morphologique des tissus existants, des emprises foncières ou des contraintes physiques. Cependant, là encore, aucune surpromesse : la qualité des résultats dépend de paramètres rigoureux – plan de vol, calibration, géoréférencement, traitement photogrammétrique. Le drone ne remplace pas la topographie ; il en élargit le champ perceptif.

LA MODELISATION : DU RELEVÉ À L'INTELLIGENCE SPATIALE





L'un des apports majeurs des nouvelles technologies réside dans la modélisation. Les données issues du GPS, du scanner ou des drones alimentent des environnements numériques capables de représenter le réel avec une richesse croissante. Maquettes numériques, modèles 3D, jumeaux numériques : ces représentations deviennent des supports décisionnels. Elles permettent d'anticiper les conflits géométriques, de simuler des scénarios d'aménagement ou d'optimiser les choix techniques. Mais la modélisation ne crée pas la vérité du terrain ; elle en propose une traduction. Sa pertinence repose sur la qualité des données initiales et sur la cohérence des hypothèses retenues.

UNE MUTATION DES PRATIQUES PROFESSIONNELLES

Au-delà des outils, c'est la posture du professionnel qui évolue. Le topographe devient un gestionnaire de données spatiales autant qu'un opérateur de mesure. Il navigue entre acquisition, traitement, validation et communication des informations.



Cette hybridation des compétences transforme les interactions avec les architectes, ingénieurs, urbanistes ou entreprises. Les échanges gagnent en fluidité, mais exigent une culture technique partagée et une vigilance accrue face aux interprétations hâtives. **La technologie accélère les processus ; elle ne simplifie pas nécessairement les décisions.**

SANS SURPROMESSE TECHNOLOGIQUE

L'époque célèbre volontiers les innovations spectaculaires. Pourtant, sur le terrain, la réalité demeure plus nuancée. Les nouvelles technologies apportent des gains indéniables en rapidité, en densité d'information et en capacité de visualisation. Elles réduisent certaines incertitudes tout en révélant de nouvelles exigences. Ni magie numérique, ni obsolescence des savoir-faire traditionnels : la topographie contemporaine s'inscrit dans une continuité augmentée. L'instrument change, la rigueur reste.

VERS UNE TOPOGRAPHIE AUGMENTÉE, MAIS TOUJOURS HUMAINE

En définitive, GPS, drones et modélisation ne redéfinissent pas seulement des techniques ; ils redessinent une manière de lire, d'analyser et de représenter l'espace. La précision ne devient pas un absolu automatisé, mais un dialogue permanent entre données, méthodes et jugement professionnel. Car malgré la sophistication des outils, une constante demeure : la compréhension du terrain, des contextes et des usages ne se décrète pas par algorithme. Elle relève toujours d'une expertise humaine, critique et située. La technologie éclaire. Le métier décide.



par Lisa NDJINA

URBANISATION IVOIRIENNE : ENTRE VISION PLANIFIÉE ET RÉALITÉS DU TERRAIN



La ville ivoirienne se construit aujourd'hui dans une tension permanente entre ambition urbanistique et dynamiques spontanées. Entre plans directeurs, lotissements, constructions progressives et initiatives privées, la fabrique de la ville révèle un système complexe où se croisent institutions, marchés et pratiques sociales.

UNE VILLE QUI GRANDIT PLUS VITE QUE LES PLANS

En quelques décennies, la Côte d'Ivoire a connu l'une des transformations urbaines les plus rapides d'Afrique de l'Ouest. Ce qui était encore, dans les années 1960, un réseau de villes relativement modeste s'est progressivement mué en un système urbain dense, dominé par une métropole : Abidjan. Capitale économique du pays, la ville concentre aujourd'hui

une part considérable de la population urbaine (20%) et continue d'attirer chaque année des milliers de nouveaux habitants venus chercher opportunités économiques, emplois et accès aux services. Cette croissance démographique se traduit par une extension continue du tissu urbain. De nouvelles zones d'habitation apparaissent un peu partout sur le territoire, les périphéries se densifient et les axes routiers structurants deviennent progressivement les vecteurs d'une urbanisation accélérée. Mais si la ville s'étend rapidement, sa planification peine parfois à suivre le rythme.

« La ville ivoirienne ne se construit pas uniquement dans les bureaux des urbanistes. Elle se construit aussi dans les dynamiques sociales, économiques et foncières du terrain. »

Entre les documents d'urbanisme et les pratiques effectives d'occupation de l'espace, la réalité urbaine révèle souvent des écarts significatifs.

LA PLANIFICATION URBAINE : UNE AMBITION STRUCTURANTE

Depuis plusieurs décennies, l'État ivoirien s'est doté d'outils destinés à organiser la croissance des villes. Plans d'urbanisme, schémas directeurs, opérations d'aménagement, projets de restructuration urbaine et programmes de logements visent à contenir et structurer l'expansion urbaine et à anticiper les besoins en infrastructures. L'objectif est clair : éviter une croissance anarchique des villes et garantir une organisation rationnelle du territoire urbain. Dans cette logique, la planification cherche notamment à :

- Structurer l'occupation du sol ;
- Organiser les réseaux de transport et d'infrastructures ;
- Réserver des espaces pour les équipements publics ;
- Encadrer et réguler la production foncière et immobilière.

Les outils de planification et d'aménagement urbains constituent le socle théorique d'une urbanisation maîtrisée. Mais sur le terrain, la réalité urbaine se révèle souvent plus complexe et nuancée.

QUAND LA VILLE SE FABRIQUE AUSSI DE MANIÈRE INFORMELLE

Une grande partie de l'urbanisation ivoirienne repose sur des dynamiques qui échappent partiellement aux cadres classiques de l'aménagement. Dans de nombreux quartiers, l'accès au foncier se fait par des circuits parallèles : arrangements coutumiers, ventes villageoises, lotissements initiés par des acteurs locaux ou initiatives privées non pleinement intégrées aux dispositifs officiels.

Ces pratiques traduisent d'abord une réalité économique : la demande de logement urbain est extrêmement forte, tandis que l'offre de terrains aménagés et viabilisés reste limitée. Pour de nombreux ménages, l'urbanisation spontanée apparaît alors comme la seule voie d'accès à la propriété. Cette situation contribue à la formation de quartiers entiers dont la structuration précède souvent l'intervention des pouvoirs publics.

Cette inversion du processus classique d'aménagement constitue l'un des défis majeurs des politiques urbaines contemporaines.

“

**Dans beaucoup de cas,
l'urbanisation précède
l'aménagement.**

**Les infrastructures arrivent
après la ville.**

L'AUTO-CONSTRUCTION : UN MODELE URBAIN DOMINANT

L'un des traits caractéristiques de l'urbanisation ivoirienne reste la place centrale de l'auto-construction. Dans ce modèle, les ménages construisent progressivement leur logement, au rythme de leurs capacités financières. Une maison peut ainsi se construire sur plusieurs années, voire plusieurs décennies. Ce mode de production du logement présente plusieurs avantages :

- Flexibilité financière ;
- Forte appropriation du logement par les habitants ;
- Adaptation progressive aux besoins familiaux.

Mais il engendre aussi certaines limites : hétérogénéité architecturale, densification parfois mal maîtrisée, insuffisance d'espaces publics ou d'équipements collectifs. Pour les urbanistes, cette réalité impose une approche pragmatique de la planification : plutôt que d'ignorer ces dynamiques, il s'agit désormais de les intégrer dans les stratégies d'aménagement.





LA MONTÉE EN PUISSANCE DES PROMOTEURS IMMOBILIERS

Parallèlement à l'auto-construction, une autre tendance se développe : celle de la promotion immobilière structurée. Dans plusieurs quartiers d'Abidjan, de nouveaux ensembles résidentiels voient le jour, portés par des promoteurs privés ou des partenariats public-privé. Résidences fermées, immeubles collectifs, programmes de logements modernes : ces projets témoignent d'une évolution progressive du marché immobilier. Ils répondent notamment à l'émergence d'une classe moyenne urbaine en quête de logements plus sécurisés et mieux équipés. Cette évolution s'accompagne d'une densification progressive de certains quartiers, où les immeubles remplacent peu à peu les maisons individuelles. Au plan urbanistique cela dénote d'un processus de renouvellement urbain non affirmé avec comme conséquences évidentes des services sous tensions permanentes ; capacité des réseaux électriques et d'adduction d'eau potable largement entamée n'arrivant plus à répondre aux besoins des populations.

L'INFRASTRUCTURE : COLONNE VERTEBRALE DE LA VILLE

Au-delà du logement, la question des infrastructures reste au cœur des défis urbains. Routes, réseaux d'assainissement, drainage, transports publics, équipements scolaires et sanitaires : ces éléments constituent l'ossature fonctionnelle de la ville. Au cours des dernières années, la Côte d'Ivoire a engagé d'importants investissements dans le développement des infrastructures urbaines, notamment dans le Grand Abidjan. Ponts, échangeurs, voies rapides et projets de transport urbain traduisent la volonté des autorités de moderniser la métropole.

Cependant, la croissance urbaine reste si rapide que les besoins dépassent souvent les capacités d'équipement. Les épisodes d'inondations observés dans certains quartiers rappellent également l'importance de mieux intégrer les logiques naturelles du territoire dans les politiques d'aménagement.

« Une ville durable ne se construit pas contre la nature, mais avec elle. »



Le respect des bassins versants, la gestion des eaux pluviales et la préservation des zones naturelles deviennent aujourd'hui des enjeux majeurs de l'urbanisme contemporain.

UNE NOUVELLE GÉNÉRATION DE REFLEXIONS URBAINES

Face à ces défis, une évolution des approches urbanistiques se dessine progressivement. Les professionnels de l'aménagement plaident de plus en plus pour une vision intégrée de la ville, où les dimensions sociales, environnementales et économiques sont pensées simultanément.

Cette approche implique notamment :

- Une meilleure coordination entre les acteurs publics et privés ;
- Une planification plus flexible et plus réaliste ;
- Une meilleure prise en compte des dynamiques locales ;
- Une anticipation plus forte des enjeux climatiques et environnementaux.

L'urbanisme ne consiste plus seulement à tracer des plans : il s'agit désormais d'accompagner des dynamiques urbaines complexes.

CONSTRUIRE LA VILLE IVOIRIENNE DE DEMAIN

La Côte d'Ivoire entre dans une nouvelle phase de son urbanisation. Les villes continueront de croître. Les besoins en logements augmenteront. Les pressions sur le foncier urbain resteront fortes. Dans ce contexte, l'enjeu central ne sera plus seulement d'urbaniser, mais d'urbaniser mieux. Produire des quartiers plus équilibrés. Garantir un accès équitable au foncier. Renforcer les infrastructures. Préserver les équilibres environnementaux.

Autant de défis qui détermineront la qualité de vie des générations urbaines à venir. Car au fond, la ville n'est jamais simplement un assemblage de bâtiments et de routes. Elle est le reflet d'un projet de société. Et dans les rues, les quartiers et les extensions urbaines de la Côte d'Ivoire d'aujourd'hui se dessine déjà, en filigrane, la ville ivoirienne de demain.

CHIFFRES CLÉS DE L'URBANISATION EN CÔTE D'IVOIRE

Plus de 50 % de la population ivoirienne vit aujourd'hui en zone urbaine

Abidjan dépasse les 6 millions d'habitants dans son aire métropolitaine

La population urbaine pourrait **doubler d'ici 2050**

Une grande partie du logement urbain reste issue de **l'auto-construction**

REGARD D'URBANISTE

Trois priorités pour l'urbanisation ivoirienne

1. Produire davantage de terrains viabilisés
2. Renforcer la planification métropolitaine
3. Intégrer pleinement les enjeux environnementaux dans les projets urbains

Professionnels du bâti

WACI le mag a besoin de vous

ARCHITECTES, URBANISTES, INGENIEURS,
GÉOMÈTRES, PROMOTEURS, COURTIER, 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)

**WACI LE MAG
6ème Édition**



CULTURE

L'HISTOIRE DU PLAN DIRECTEUR D'ABIDJAN



M. VINCENT BADIE
URBANISTE DEIAU

Lorsqu'on porte un regard critique sur le développement de l'agglomération abidjanaise, on est très vite frappé par sa structuration spatiale bien organisée, notamment dans les communes centrales (Plateau, Cocody, Treichville et Marcory), qui constituent le cœur de cette ville aux multiples dimensions. Par contre, en parcourant les zones périphériques (Anyama, Songon, Bingerville, Abobo, etc..) l'on est déçu de constater une forme d'inorganisation spatiale qui donne une forte impression d'une urbanisation anarchique sans cohérence ni continuité urbaine avec les noyaux centraux. Cette configuration de la métropole abidjanaise offre ainsi l'image d'une ville dont la croissance et la planification n'ont pas été maîtrisées.

Toutefois, l'histoire de l'urbanisation d'Abidjan nous prouve le contraire de cette assertion. En effet, le développement spatial d'Abidjan a été guidé depuis son origine par des documents de planification notamment des schémas d'urbanisme directeurs. Ces outils ont contribué à façonner progressivement cette grande métropole africaine que nous connaissons aujourd'hui.

C'est donc cette histoire de la planification urbaine que nous voudrions parcourir pour bien comprendre comment cette ville a été fabriquée au fil des années et de l'évolution politico-économique de la Côte d'Ivoire.

1. LA PLANIFICATION URBAINE D'ABIDJAN SOUS L'ERE COLONIALE

Cette ère est marquée par deux périodes caractéristiques :

1.1. Période des années 20

Pendant cette période, Dakar était la capitale de l'AOF (Afrique Occidentale Française), une communauté régionale dans laquelle chaque territoire disposait d'un gouvernement autonome et la Côte d'Ivoire avait pour capitale la ville de Grand-Bassam (en 1893). Les problèmes d'hygiène et le développement de maladies infectieuses ont obligé le colonisateur à déplacer la capitale tout d'abord à Bingerville en 1900 puis à Abidjan en 1934. Cependant, bien avant le déplacement la capitale à Abidjan, le colon avait doté la ville de son premier schéma d'urbanisme directeur en 1928.

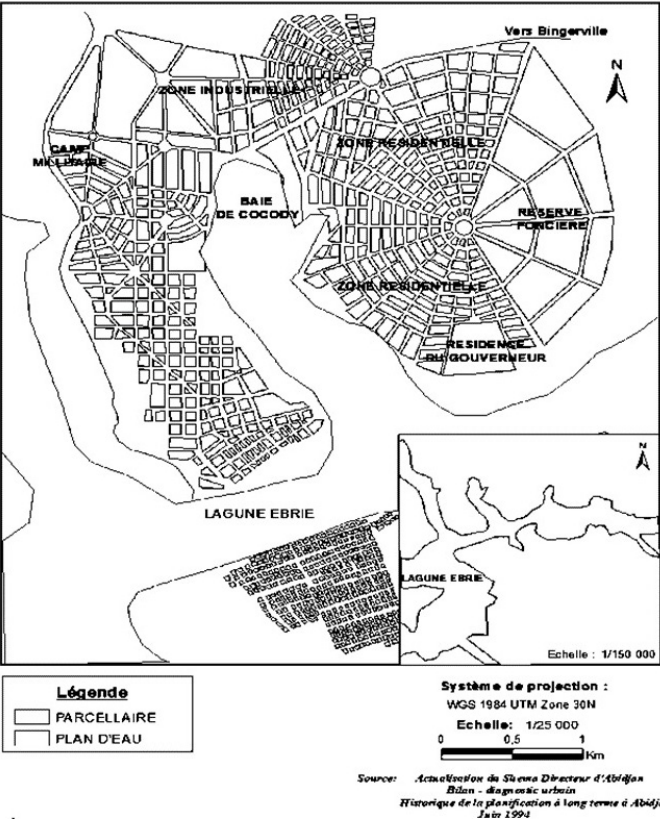
Ce schéma proposait une organisation spatiale de la ville calquée sur un modèle d'urbanisme développé dans toutes les villes coloniales françaises, qui se caractérisait par des plans en damier très orthogonaux et un aménagement orienté de manière à assurer une séparation entre les fonctions et les populations. En effet, le schéma directeur de 1928 a défini une structuration spatiale organisée autour de la lagune. Il est matérialisé par des lotissements militaires, de larges avenues et une séparation fonctionnelle des quartiers. Ainsi, le Plateau, lieu d'installation du colon (administration et résidences) était séparé des quartiers par des espaces dits de sécurité.

D'un côté, le camp militaire Mangin (actuel État-major de l'armée) séparait le Plateau d'Adjamé (quartier des africains) et de l'autre, la lagune Ébrié constatait la barrière entre le Plateau et Anoumabo (actuel Treichville), l'autre quartier des africains. En outre, sur le site de l'actuel Cocody le plan prévoyait le développement de zones d'activités industrielles (installations de l'huilerie-Blohorn à l'emplacement actuel de la PISAM) et le percement du canal de Vridi dans la partie Sud (Port-Bouët). Ce premier plan a posé les prémices des grands ouvrages actuels : la place de la République, le boulevard de la République, le boulevard lagunaire ainsi que le plan en damier strict de Treichville avec la numérotation des rues.

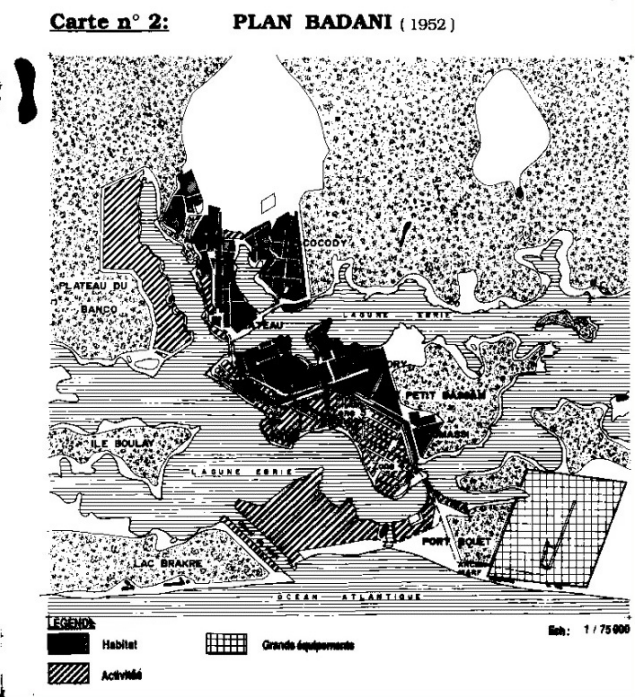
1.2.Période des années 50 : Le plan Badani

L'ambition de faire d'Abidjan une ville économique va prendre toute son ampleur avec le percement de canal de Vridi, dont les travaux ont démarré en 1935 pour s'achever en 1951. La réalisation de cet ouvrage marque le passage d'une ville à vocation résidentielle et administrative à une ville portuaire et industrielle. C'est dans ce contexte que le deuxième schéma directeur, dénommé « Plan Badani », va voir le jour en 1952. Ce schéma directeur met l'accent sur le développement économique de la ville en prévoyant l'aménagement de 31 km de berges lagunaires affectées aux activités industrielles et portuaires. Il propose de vastes réserves pour les infrastructures de transport (ferroviaire et routier), le port et l'aéroport, tout en accordant une place prépondérante au chemin de fer pour desservir la zone industrielle (zones 2, 3 & 4 à Marcory). Cependant, la priorité donnée à l'industrie au détriment de l'habitat a rendu ce plan peu opérationnel, favorisant l'apparition et la croissance de l'habitat spontané à proximité des zones d'emplois, notamment à Port-Bouët et Adjamé. L'insalubrité croissante qui en a résulté a contraint à une révision du Plan Badani dès la fin de la période coloniale en 1960.

Abidjan en 1928



Abidjan en 1952



CULTURE

2.LA COTE D'IVOIRE
INDEPENDANTE : FAIRE
D'ABIDJAN LA VITRINE DES
AMBITIONS DU PAYS

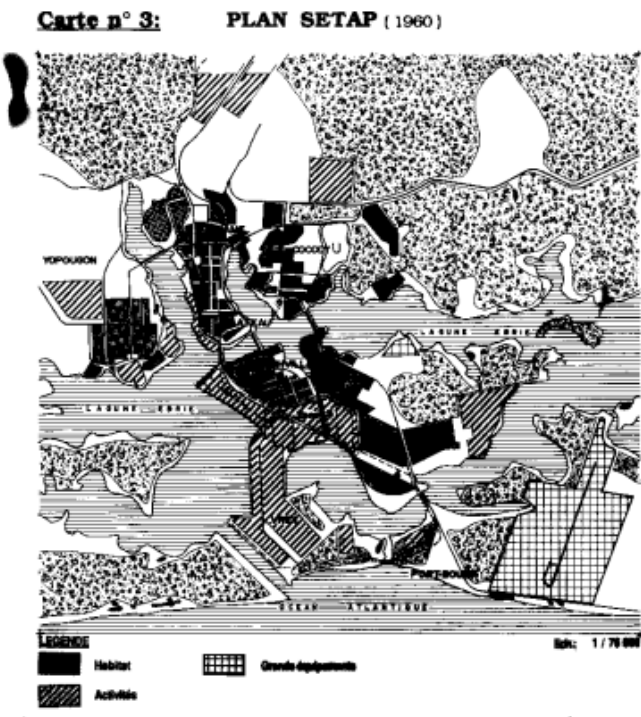
2.1.Plan SETAP de 1960

En 1960, pour corriger les imperfections du plan Badani et mettre en œuvre un développement urbain ambitieux, avec comme idée centrale de faire d'Abidjan la vitrine d'un nouvel état aspirant à la modernité.

Pour ainsi donner une nouvelle orientation au développement de la ville d'Abidjan à la veille de l'indépendance du pays, un nouveau plan est réalisé par la SETAP (Société pour l'Étude Technique d'Aménagements Planifiés). Le Plan SETAP d'une durée prévisionnelle de dix (10) ans (1960-1972), avait pour but de rétablir les grands équilibres entre l'habitat et les activités. Les grandes orientations de ce plan étaient :

- le développement de programmes immobiliers accompagnés sur les plateaux de Cocody et du Banco (actuel Yopougon) ;
- l'arrêt de l'extension de la ville dans le sens Nord-Sud au profit de l'extension le long de la lagune dans la direction Est-Ouest ;
- la composition urbaine structurée autour du Plateau avec l'éclatement des zones industrielles en quatre unités Nord (Abobo), Sud (Treichville Port-Bouët), Est (Cocody) et Ouest (plateau du Banco) à proximité de zones d'habitat ;

Abidjan en 1960



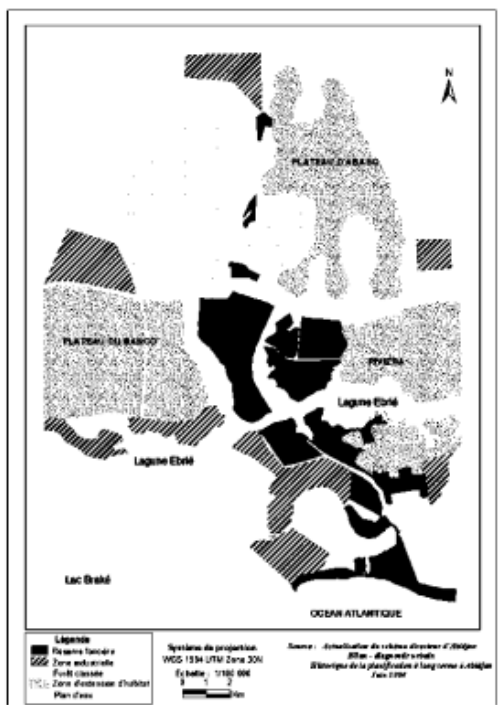
- une prévision démographique à limiter autour de 400 000 habitants.

Bien que ce plan ait corrigé certains imperfections du plan Badani, notamment en ce qui concerne la place accordée à l'habitat populaire, le Plan SETAP a très vite montré ses insuffisances notamment en favorisant une extension inattendue de la ville, tant au niveau spatial que démographique.

2.2.Schéma de structure du BNETD de 1969

Le schéma de structure du Bureau National d'Études et de Développement (ancêtre de l'actuel BNETD actuel) élaboré en 1969, s'est appuyé sur les conclusions d'une étude socio-économique conduite par la SEMA (Société d'Économie et de Mathématiques Appliquée). Cette étude a surtout ressorti des indicateurs urbains mettant en relief les imperfections du Plan SETAP, notamment la mauvaise prévision de la croissance démographique, une offre d'habitat non adaptée aux besoins, une méconnaissance de la structure des emplois, des déplacements quotidiens et les des dépenses des ménages. A la suite de ces constats, l'étude a produit des projections démographiques, établi les besoins en équipements et formulé des politiques de logement. Sur la base de ces données, le schéma de structure a privilégié le développement lagunaire Est-Ouest en recherchant l'équilibrage des zones d'emplois et d'habitat. Les surfaces accordées à l'habitat sont plus importantes et se répartissent sur le Plateau d'Abobo au Nord, du Banco à l'Ouest (Yopougon) et de la Riviera à l'Est.

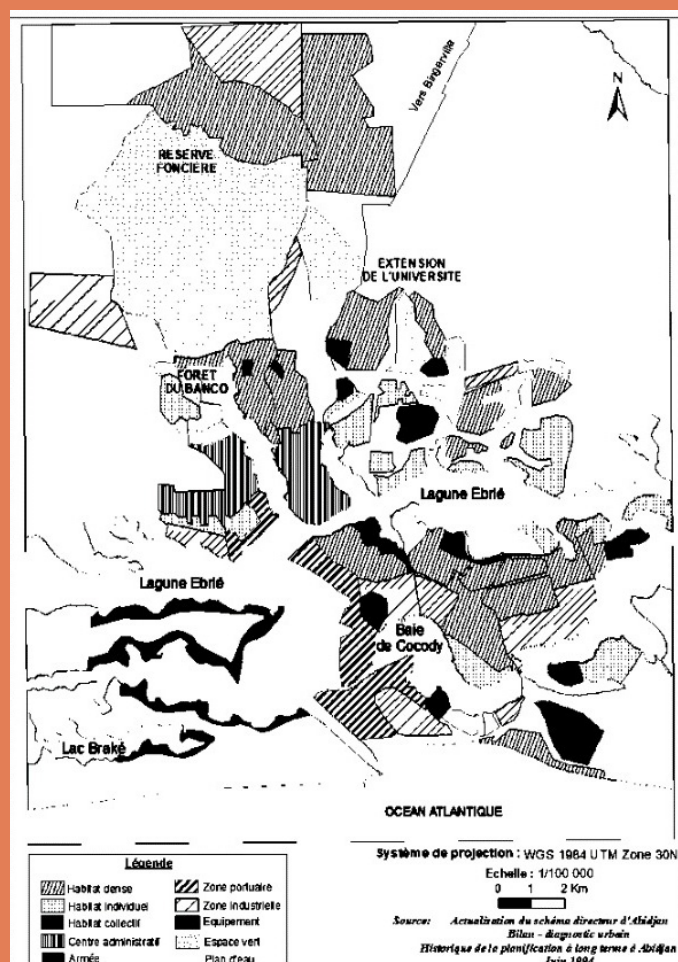
Abidjan en 1969



2.3. Plan d'aménagement de l'AURA

En 1974, l'Agence d'Urbanisme de la Région d'Abidjan (AURA) a procédé à un renforcement du schéma de structure de 1969, en mettant un accent sur le renforcement de la trame de viaire (la densification du réseau de voirie pour mieux desservir les zones d'habitat et d'activités) et la précision des affectations des zones. Ainsi, ce plan fait apparaître les grandes voies structurantes le boulevard Est-Ouest (Bingerville-Cocody-Yopougon), le boulevard Plateau-Aéroport (Boulevard FHB), les ouvrages de franchissement de la lagune, notamment entre le Plateau et Yopougon (actuel 5^{em} pont), voie express d'Abobo, la zone portuaire, le renforcement du Plateau comme zone administrative, la délimitation des zones de l'armée et de l'université, etc.

Abidjan en 1974



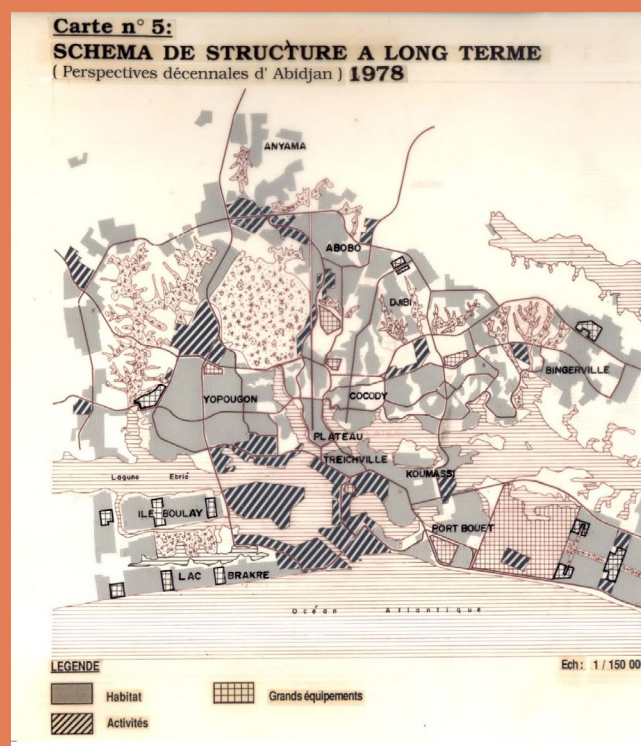
2.4. Perspectives décennales 1978-1979

Entre 1970 et 1980, la Côte d'Ivoire connaît un développement économique fulgurant, soutenu par les ressources importantes issues de la vente des matières premières (cacao et café) qui sont injectées dans le développement du pays. La ville d'Abidjan reçoit alors des investissements urbains importants

C'est donc cette histoire de la planification urbaine que nous voudrions parcourir pour bien comprendre comment cette ville a été fabriquée au fil des années et de l'évolution politico-économique de la Côte d'Ivoire. Elle concentre les deux tiers de la production industrielle et 80% des emplois tertiaires, en devenant ainsi une ville très attractive, connaissant une croissance démographique, spatiale et économique vertigineuse. Ce développement entraîne des déséquilibres socio-économiques qui impactent négativement le bien-être des populations. Face à cette situation, l'État a engagé une vaste étude des perspectives décennales de développement d'Abidjan, soutenu par un schéma de planification à long terme du Grand Abidjan (apparition de la notion du Grand Abidjan). Les grands options de ce vaste territoire à développer devraient reposer sur :

- un rééquilibrage de la localisation des activités et de l'habitat ;
- un développement du transport en commun de masse (métro) ;
- une extension des activités portuaires sur le plateau au banco, l'île Bouley et le lac Brakré ;
- une extension de la zone de l'aéroport ;
- la réalisation de la voie Est-Ouest (Boulevard Mitterrand et voie express de Yopougon) ;
- La percée Reboul devant aboutir à un ouvrage de franchissement de la lagune au niveau de la baie du banco et le doublement du pont Houphouët-Boigny.

Abidjan en 1978

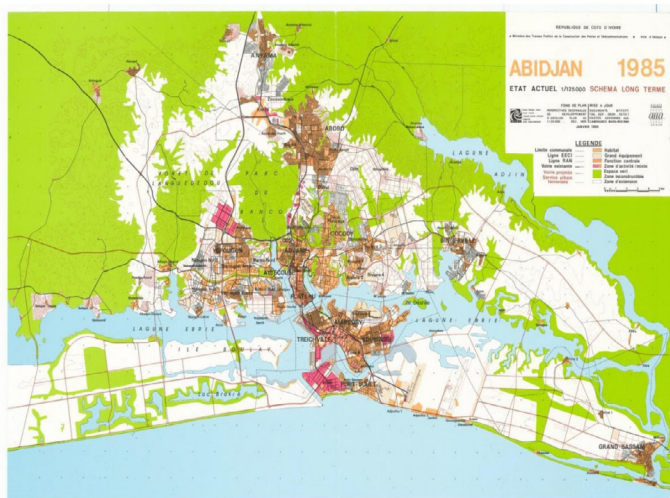


3.LA CRISE URBAINE DES ANNEES 80

3.1.Schéma de structure de 1985

Dès les années 80, la Côte d'Ivoire connaît une conjoncture économique marquée par l'arrêt des investissements urbains suite à la mise en œuvre du plan d'ajustement structurel sous la contrainte des institutions de Bretton Woods (Banque Mondiale et FMI). C'est dans ce contexte qu'en 1985, l'atelier d'urbanisme d'Abidjan, logé à la DCGTx va être mandaté par le Gouvernement pour élaborer un nouveau schéma de développement à long terme de l'agglomération abidjanaise. Ce schéma va s'appuyer, à quelques aménagements près, sur les propositions de l'étude des perspectives décennales de 1978.

Abidjan en 1985



3.2.Actualisation du schéma directeur d'Abidjan (ASDA) de 2000

Le schéma de structure de 1985 qui était très ambitieux projetait une croissance spatiale forte avec une estimation d'occupation d'un territoire de 27 000 hectares et une densité prévisionnelle de 200 hbts/ha à l'horizon 1990 (échéance du schéma de structure). Les grands axes de ce schéma de structure vont porter sur une densification du réseau de voirie incluant la création d'une percée urbaine dénommée la voie triomphale (Plateau-Adjamé), la création d'ouvrages de franchissement entre Cocody et Treichville, le doublement du pont FHB et l'élargissement du boulevard de Marseille. Sur les plans économique et spatial, il prévoyait le développement de zones industrielles à Abobo, Yopougon et à la Riviera (activités non polluantes), ainsi que l'extension du port les sites du banco-Sud, la presqu'île d'Azito et l'île Bouley.

3.3.Actualisation du Schéma Directeur d'Abidjan (ASDA) de 2000

Le bilan du schéma de structure, réalisé dès le début des années 1990, a mis en exergue que la très grande majorité des projets prévus n'a pas vu le jour en raison d'une divergence importante entre les prévisions démographiques, économiques et l'évolution réelle, la raréfaction des moyens financiers de l'État accentuée au début des années 1990 par un environnement miné par les perspectives de la dévaluation du franc CFA (qui fut effective en 1994), ainsi que par les difficultés à assurer une bonne maîtrise des recommandations du schéma de structure.

C'est dans ce contexte que la DCGTx, va continuer sa mission en procédant à l'actualisation du schéma de structure de 1985. Cette actualisation démarrée dès 1992 par la réalisation d'études préliminaires spécifiques relatives au mode d'occupation du sol (MOS), l'identification des statuts fonciers des terres, l'évolution de la tâche urbaine et le bilan diagnostic, va s'achever en 2000, à la prise du décret d'approbation par le Gouvernement.

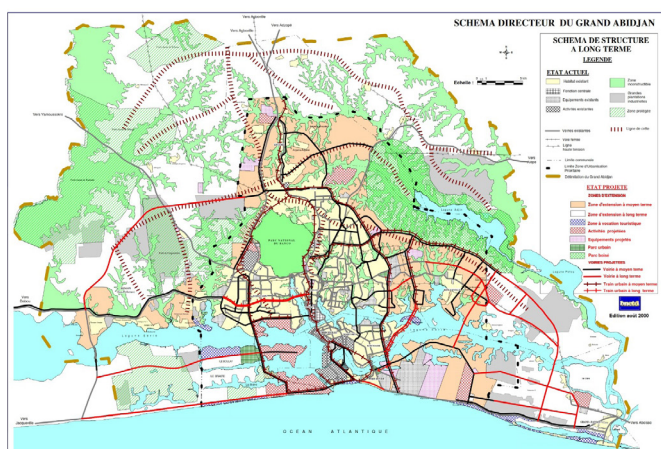
Les grandes options de l'ASDA sont entre autres :

- l'accélération de la mise en valeur de la zone Nord-Est (Djibi, Palmeraie, Mbadon, Mpouto et Abatta), du Plateau du banco dans la zone d'Anonkoua kouté et le littoral de Port-Bouët (secteur de l'aéroport) ;
- la création d'axes structurants et de voies de desserte rapide (Plateau du Banco-Yopougon, Abidjan Nord-est Cocody et Abobo) ;
- la rocade de contournement Nord-Est Y3 ;
- la voie périphérique Y4 reliant Koumassi-Cocody-Abobo-Yopougon ;
- le pont Riviera-Marcory ;
- le pont Sud-Banco (Plateau-Yopougon) ;
- le train urbain empruntant le chemin de fer actuel (Métro actuel) ;
- la voie triomphale et la percée Reboul ;
- le développement de nouvelles zones d'activités notamment des zones industrielles dans le secteurs de la Djibi (Nord-Est), du Plateau au Banco Nord-Est de la forêt du Banco ;
- La rénovation du centre d'Abidjan (Plateau-Adjamé) ;
- la voie express Abidjan-Bassam
- une zone d'activités touristiques dans le secteur de l'aéroport, au Sud-Ouest de Yopougon et sur le secteur du cordon littoral de Port-Bouët ;

- la création de la gare routière internationale à l'intersection de la voie express reliant Adjamé à l'autoroute du Nord et de l'échangeur d'Agban ;
- Le stade olympique sur une superficie de 80 ha au nord de la ville ;
- Le parc des expositions prévu sur un site le long de l'aéroport FHB.

Le coup d'État de 1999 et l'accentuation de la crise politico-militaire de 2000 à 2010 ont entravé l'application effective de ce schéma directeur. Par ailleurs, l'absence d'outils règlementaires dont l'élaboration était prévue, a constitué un facteur très contraignant dans la mise en œuvre de l'ASDA.

Abidjan en 2000



4. LA PLANIFICATION URBAINE COMME FER DE LANCE DU RENOUVEAU DE L'URBANISME

4.1. Schéma Directeur d'Urbanisme du Grand Abidjan de 2016

Dès la fin de la crise électorale de 2010 et à la suite de l'installation du nouveau Gouvernement, un vaste programme de relance économique est mis en place. Ce programme prend ses fondements dans le premier Plan National de Développement (PND 2012-2015) dans lequel un axe majeur a visé la relance de la planification urbaine. L'objectif est de préparer les villes à accueillir les importants investissements attendus et programmés dans le PND 2012-2015.

Spécifiquement, pour la ville d'Abidjan, l'analyse du Schéma Directeur de 2000 (ASDA) a mis en évidence que sa mise en œuvre a gravement été perturbée par les crises sociaux-politiques de 2000-2010.

Cette période a été marquée par une quasi absence d'investissements dans le développement des infrastructures sociales et économiques ayant favorisé une aggravation du déficit en logement, une dégradation des infrastructures les rendant peu fonctionnelles, une prolifération de l'habitat informel, des occupations illégales des terres et une croissance spatiale non contrôlée.

C'est dans ce contexte, que le Gouvernement a sollicité le soutien financier de la Coopération Japonaise à travers la JICA, pour lancer l'élaboration d'un nouveau schéma directeur d'urbanisme pour la ville d'Abidjan. Ce schéma avait la particularité de :

- s'adosser à un schéma de développement des infrastructures de transport de masse ;
- élargir le périmètre du schéma directeur en ajoutant au territoire du District d'Abidjan (13 communes) 6 nouvelles localités satellites (Grand-Bassam, Bonoua, Alépé, Azaguié, Jacquenville, Dabou) créant ainsi le territoire du Grand Abidjan couvrant finalement 19 localités.

Le nouveau Schéma dénommé SDUGA avec pour un horizon un développement 2030, a intrinsèquement renforcé et amplifié les grandes orientations de l'ASDFA 2000 avec la vision de freiner l'étalement de la ville par une densification urbaine notamment le long des systèmes de transport de masse (Metro et BRT). Aussi, la stratégie est axée sur une démarche de développement durable visant à :

- privilégier une approche de ville compacte afin d'endiguer l'expansion urbaine intense et prédatrice ;
- promouvoir un développement urbain axé sur l'usage des transports en commun ;
- promouvoir une meilleure qualité de vie ;
- préserver et valoriser les ressources naturelles et culturelles.

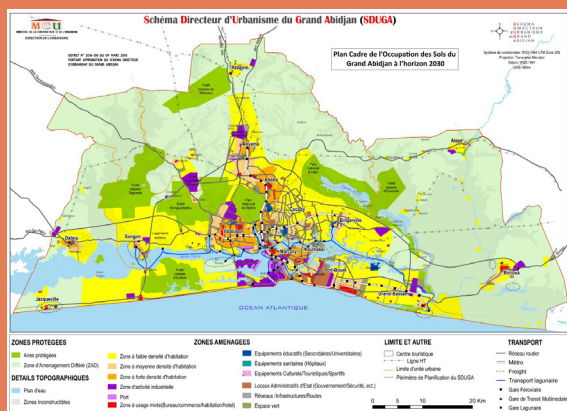
Dans ses perspectives, le SDUGA proposait la réalisation d'infrastructures d'envergure parmi lesquelles l'on peut citer : le train urbain (Metro d'Abidjan), le transport lagunaire, le service rapide de Bus (SRB), la voie autoroutière Y4, la réalisation d'autoroutes à toutes les entrées de la ville, l'aménagement de la baie de Cocody, le développement de la plus grande zone industrielle du pays à PK24, etc....

A ce jour, le SDUGA est le schéma d'urbanisme directeur qui a connu un degré d'application le plus satisfaisant grâce au soutien financier des partenaires au développement. En effet, la quasi-totalité des infrastructures et des grands aménagements sont réalisés ou en cours d'exécution. Les partenaires au développement qui se sont fortement impliqués sont :

- le Banque Africaine de Développement (BAD) par le biais du projet de Transport Urbain d'Abidjan (PTUA) a financé entre autres la réalisation des axes routiers importants comme certaines sections de l'autoroute de contournement Y4 et trois flyovers (riviera 3, Palmeraie et École de Police) ;
- la Banque Mondiale a mis en place Projet d'Appui à la Compétitivité du Grand Abidjan (PACOGA) pour soutenir la réalisation de deux sections de l'autoroute de contournement Y4, l'échangeur Akwaba et bien d'autres projets.
- la Coopération Japonaise (JICA) a apporté son soutien dans la réalisation d'un ouvrage routier emblématique à savoir l'échangeur de l'amitié à Treichville ;
- la République française finance la construction du Metro d'Abidjan sur 37 km.

En somme, le SDUGA apparaît comme le premier schéma directeur d'urbanisme de l'agglomération abidjanaise qui fait l'objet de plans détaillés pour ainsi faciliter sa mise en œuvre. En effet, le périmètre de couverture du schéma directeur a été découpé en dix (10) unités urbaines plus ou moins homogènes et chacune d'elle a fait l'objet d'un plan d'urbanisme de détail. A ce jour, malheureusement ces études ne sont pas encore achevées. Ce qui ne peut pas permettre de bien cerner leur pertinence dans l'application du SDUGA. Au regard des réalisations d'infrastructures dans la ville d'Abidjan de ces dix dernières années, le SDUGA reste le schéma directeur d'urbanisme qui a le plus haut niveau de mise en œuvre.

Abidjan en 2000



Cependant, force est de constater que le SDUGA a néanmoins montré des insuffisances qui ont limité sa portée spatiale et l'ont rendu très vite obsolète c'est-à-dire juste cinq années après son approbation par le Gouvernement. Il s'agit entre autres de :

- la mauvaise délimitation des espaces affectés à la Zone d'Aménagement Différé (ZAD). En effet, le vaste périmètre couvert par la ZAD, soit un peu plus de 30% du périmètre du SDUGA, fut confronté à une forte urbanisation obligeant le gouvernement à procéder à des déclassements récurrents contraires aux objectifs de la ZAD, qui était de geler les terres pour des aménagements futurs ;
- l'absence d'un cadre législatif et réglementaire devant permettre au pouvoir public d'assurer un meilleur contrôle de l'usage des terres ;
- le très grand retard pris pour réaliser les études des plans de détail, ce qui a laissé place à la persistance des mauvaises pratiques que le SDUGA était censé mettre fin à savoir le développement spatial par succession et juxtaposition de lotissements villageois ;
- la promotion d'un schéma de transport qui visiblement accentue la configuration unipolaire de la ville d'Abidjan empêchant une fluidité dans la circulation : des congestions quotidiennes de la circulation aux heures de pointe dans le sens nord (zones résidentielles) et Sud (zones d'affaires et d'activités).

Au regard de ces insuffisances, le Gouvernement avec le soutien de la JICA, a relancé dès 2021 la révision du SDUGA avec pour horizon d'échéance l'année 2040. Cette deuxième génération du SDUGA vise principalement plusieurs objectifs dont les plus importants sont de :

- promouvoir la multipolarité de la ville, par le développement de pôles secondaires dans les zones périphériques reliés par de grandes infrastructures routières ;
- élargir à nouveau le périmètre du SDUGA ;
- étendre la zone portuaire sur les îles Bouley et Braké ;
- proposer la réalisation de nouveaux ouvrages de franchissement des plans d'eau pour desservir de nouvelles zones économiques et d'activités (pont sur le canal de Vridi, pont Bingerville-Grand-Bassam, pont Abatta-Koumassi-Aéroport, etc.).

Ce schéma directeur est encore en cours de finalisation et pourra être disponible dans les mois à venir. En fin de compte cette brève histoire du schéma directeur d'urbanisme de la ville d'Abidjan de l'époque coloniale à nos jours,



“

le paysage urbain qu’offre actuellement la ville d’Abidjan (une métropole admirée en Afrique) est le résultat de mures réflexions à travers des processus de planification urbaine rigoureuse et des actions volontaristes des pouvoirs publics.

nous apprend que le paysage urbain qu’offre actuellement la ville d’Abidjan (une métropole admirée en Afrique) est le résultat de mures réflexions à travers des processus de planification urbaine rigoureuse et des actions volontaristes des pouvoirs publics. Il faut également retenir une cohérence dans l’élaboration des schémas d’urbanisme directeurs successifs (les uns alimentant les autres) qui a permis la fabrique d’une ville tenant compte de sa position stratégique, de son statut et de la volonté de l’État d’en faire la vitrine de la Côte d’Ivoire moderne et ambitieuse.

“

**Abidjan se construit vite.
Mais se construit-elle bien ?**



CONSTRUCTION, URBANISATION ET ÉCONOMIE : L'ÉQUATION FRAGILE DES PROJETS URBAINS



À Abidjan, les grues ponctuent désormais l'horizon urbain et les chantiers se multiplient à un rythme soutenu. La métropole, portée par la dynamique économique de la Côte d'Ivoire et par une croissance démographique continue, connaît une phase d'intensification urbaine qui transforme profondément ses paysages et ses modes d'habiter. Nouveaux quartiers, ensembles résidentiels, immeubles de bureaux et équipements structurants participent à la fabrication accélérée de la ville.

Cette transformation spectaculaire constitue sans conteste un signe de vitalité économique. Mais derrière cette effervescence constructive se pose une question plus fondamentale, rarement abordée dans le débat public : la qualité technique des projets est-elle à la hauteur de la vitesse à laquelle la ville se construit ? Car l'urbanisation n'est pas seulement un phénomène spatial. Elle est aussi un phénomène économique. Chaque bâtiment représente un investissement important, dont l'équilibre financier dépend d'un ensemble de décisions techniques prises bien avant l'ouverture du chantier.

Dans la plupart des opérations, l'essentiel des coûts est déterminé dès la phase de conception. Les choix structurels, les systèmes constructifs, la nature des matériaux ou encore l'anticipation des contraintes climatiques conditionnent directement la performance économique du projet. Une conception approximative peut entraîner des dérives budgétaires, des retards d'exécution ou des pathologies du bâtiment quelques années après sa livraison. À l'inverse, une conception rigoureuse permet de stabiliser les coûts, d'optimiser les ressources et d'assurer la durabilité de l'ouvrage.

Dans un contexte comme celui d'Abidjan, cette question prend une dimension particulière. Le climat tropical impose des exigences spécifiques en matière de ventilation naturelle, de protection solaire et de gestion des eaux pluviales. Les conditions de chantier varient fortement selon les zones urbaines et les infrastructures disponibles. Par ailleurs, le marché des matériaux reste partiellement dépendant des importations, ce qui expose les projets à des fluctuations de prix parfois importantes.



Dans ce contexte, la maîtrise technique ne constitue plus simplement une compétence parmi d'autres. Elle devient une condition de viabilité économique. Construire une ville ne consiste pas seulement à multiplier les mètres carrés. Il s'agit de produire un environnement bâti capable de résister au climat, de s'adapter aux usages et de maintenir sa valeur dans le temps. Or cette durabilité ne relève ni du hasard ni de l'improvisation : elle est le résultat d'une chaîne de décisions techniques cohérentes, prises dès les premières phases du projet. Cela suppose également une évolution des pratiques professionnelles. Trop souvent encore, les différents acteurs de la construction architectes, ingénieurs, économistes de la construction et entreprises interviennent de manière séquentielle, parfois tardivement dans le processus de conception.

Or les décisions les plus structurantes se prennent précisément au moment où le projet est encore sur le papier. Penser simultanément la forme architecturale, la structure, les systèmes constructifs et les contraintes économiques permet d'éviter ce que l'on observe fréquemment dans les projets mal maîtrisés : une architecture progressivement affaiblie par une succession d'arbitrages budgétaires.

Une architecture réussie n'est pas celle qui résiste aux contraintes économiques. C'est celle qui les intègre intelligemment dès l'origine. Dans une métropole en pleine expansion comme Abidjan, cette approche devient un enjeu stratégique. Les investissements immobiliers y sont de plus en plus importants et les attentes des investisseurs de plus en plus élevées.

POINT DE VUE



La qualité technique des projets conditionne donc non seulement la durabilité des bâtiments, mais aussi la confiance économique qui accompagne le développement urbain.

Les villes qui réussissent leur transformation sont rarement celles qui construisent le plus vite. Elles sont celles qui développent une véritable culture de la construction : une culture où la précision du détail, la cohérence des choix techniques et la rigueur économique ne sont pas perçues comme des contraintes, mais comme les fondations mêmes de l'architecture. Aujourd'hui, Abidjan se construit à grande échelle. Les décisions prises dans les projets actuels façonneront le visage de la ville pour les décennies à venir. La question n'est donc plus seulement de savoir combien la ville construit. La véritable question est la suivante : quelle culture de la construction voulons-nous pour accompagner l'urbanisation d'Abidjan ?

Car au fond, la qualité d'une ville ne se mesure ni à la hauteur de ses immeubles, ni au nombre de ses chantiers. Elle se mesure à l'intelligence avec laquelle elle transforme la construction en véritable projet de ville.



par Kalou SESSOU Edouard
ARCHITECTE - DEAU

IMMOBILIER EN CÔTE D'IVOIRE : CE QUE CHANGENT LES NOUVELLES DISPOSITIONS FISCALES DE 2026



Mme. ELIANE KINIMO AHOUNE
PRÉSIDENTE DU CABINET EXCELL SEED
INTERNATIONAL SAS

Le secteur immobilier ivoirien entre dans une nouvelle phase de transformation. Avec l'Annexe fiscale 2026, l'État ivoirien revisite les mécanismes d'incitation fiscale destinés à soutenir l'accès au logement. Au cœur de cette réforme : une volonté claire de réorienter les avantages fiscaux vers les acquéreurs eux-mêmes, notamment les primo-accédants. Ces nouvelles dispositions pourraient, à terme, redessiner les stratégies des promoteurs, des investisseurs et des acteurs du BTP.

UN COUP DE POUCE FISCAL POUR LES PRIMO-ACCEDANTS ?

L'une des particularités de l'annexe fiscale 2026 réside dans la promotion de l'accès au logement à caractère économique et social. L'article 2 introduit un ensemble de mesures destinées à faciliter l'acquisition du premier logement par les personnes physiques, en allégeant la charge fiscale liée à l'achat ou à la construction.

Un dispositif antérieur jugé peu efficace

Jusqu'à présent, la politique fiscale en faveur du logement social reposait principalement sur des avantages accordés aux promoteurs immobiliers afin d'encourager la construction. Cependant, dans la pratique, ce mécanisme n'a pas toujours permis d'atteindre l'objectif recherché : faciliter l'accès à la propriété pour les ménages à faibles revenus.

UNE REFORME ORIENTÉE VERS LES ACQUEREURS

La réforme opérée par l'Annexe fiscale 2026 marque donc un changement d'approche. Plutôt que de concentrer les incitations sur les promoteurs, le législateur a choisi de transférer directement l'avantage fiscal aux acquéreurs finaux. Cette orientation vise notamment à :

- Mieux répondre aux besoins des ménages à revenus modestes

DECRYPTAGE

- Encourager l'accès à la propriété pour les primo-accédants
- Soutenir la construction de logements à prix maîtrisés

Les nouvelles mesures fiscales introduites en 2026

Plusieurs dispositions concrètes viennent renforcer ce dispositif.

1. Un crédit d'impôt pour l'acquisition du premier logement

La mesure consiste en l'instauration d'un crédit d'impôt équivalent à 5 % du prix du logement, dans la limite d'un coût total de 40 millions de francs CFA toutes taxes comprises. Ce crédit d'impôt n'est pas versé directement mais imputable sur l'impôt foncier dû par le propriétaire. L'imputation s'effectue sur une période de cinq ans à compter de l'acquisition ou de l'achèvement de la construction.

2. Des exonérations fiscales supplémentaires

La réforme prévoit également plusieurs allègements fiscaux complémentaires :

- Exonération des droits de publicité foncière sur l'acquisition du logement
- Extension de l'exonération de la Taxe sur les Opérations Bancaires (TOB) aux prêts contractés pour la construction du premier logement
- Maintien des exonérations existantes, notamment : *la TVA sur les honoraires de notaire pour les transferts de propriété, les droits d'enregistrement et de timbre sur les transferts de propriété*

UN EFFORT BUDGETAIRE ASSUMÉ PAR L'ÉTAT

Contrairement à certaines réformes fiscales destinées à accroître les recettes publiques, ce dispositif constitue un investissement social de l'État. Selon les estimations figurant dans l'Annexe fiscale 2026, la mise en œuvre de ces mesures devrait représenter une perte de recettes fiscales évaluée à environ **3,3 milliards de francs CFA**, répartie comme suit :

- 2 milliards de FCFA au titre de l'impôt foncier
- 1,2 milliard de FCFA au titre de la Taxe sur les Opérations Bancaires
- 100 millions de FCFA au titre des droits d'enregistrement

Cet effort budgétaire traduit la volonté des autorités publiques de soutenir durablement la politique nationale du logement.

QUELS IMPACTS POUR LES ACTEURS DU BTP ?

Même si la réforme vise principalement les particuliers, ses effets pourraient se faire sentir sur l'ensemble de la chaîne de valeur immobilière. Pour les PME du BTP et les promoteurs immobiliers, l'instauration d'un plafond de 40 millions de FCFA pour bénéficier du crédit d'impôt pourrait orienter la demande vers des logements à prix maîtrisés. Les promoteurs pourraient ainsi être incités à adapter leur offre vers ce segment du marché, afin d'attirer les primo-accédants bénéficiant de ces nouvelles incitations fiscales.

RECOMMANDATIONS POUR LES FUTURS ACQUEREURS

Pour bénéficier pleinement de ces nouvelles mesures, certaines précautions s'imposent :

- Respecter le plafond de 40 millions de FCFA pour le coût total du logement afin d'être éligible au crédit d'impôt.
- Conserver l'ensemble des justificatifs liés à l'acquisition ou à la construction, le crédit d'impôt étant imputable sur cinq ans.
- Suivre les textes d'application, les modalités pratiques devant être précisées par un arrêté conjoint des ministres chargés du Budget et du Logement.

CETTE MESURE SUFFIRA-T-ELLE À FACILITER L'ACCÈS AU LOGEMENT ?

Si les nouvelles dispositions fiscales introduites par l'Annexe fiscale 2026 constituent un signal positif, une question demeure : *ces incitations fiscales suffiront-elles à résoudre durablement la question de l'accès au logement pour les ménages à revenus modestes en Côte d'Ivoire ?* En réalité, la fiscalité n'est qu'un levier parmi d'autres dans l'équation du logement. Dans les grandes villes ivoiriennes, et particulièrement à Abidjan, le prix du foncier, le coût des matériaux de construction, les difficultés d'accès au crédit immobilier et les contraintes administratives continuent de représenter des obstacles majeurs pour les ménages. Le crédit d'impôt de 5 % constitue donc une aide bienvenue, mais son impact restera probablement limité si les autres déterminants structurels du marché immobilier ne sont pas également traités.



Yao Dimitry OUATTARA

Gérant de AXE GLOBAL SERVICE

Directeur Technique chez AZ IMMOBILIER

Yao Dimitry OUATTARA, UNE NOUVELLE GÉNÉRATION D'ACTEURS DE L'AMÉNAGEMENT FONCIER

A 30 ans, Yao Dimitry OUATTARA fait partie de ces jeunes professionnels qui participent activement à la structuration du foncier et à l'organisation des espaces urbains en Côte d'Ivoire. Géomètre et responsable de projets d'aménagement, il intervient dans les domaines de la topographie, de la géomatique et du lotissement, des compétences devenues essentielles dans un contexte d'expansion rapide des villes et de forte pression sur le foncier.

Formé au génie civil, option travaux publics, à l'ESBTP de Yamoussoukro, il poursuit aujourd'hui un parcours d'élève ingénieur en topographie, géomatique et aménagement foncier, avec une spécialisation dans le lotissement et l'implantation d'ouvrages. Cette double approche, à la fois technique et opérationnelle, lui permet d'intervenir sur différentes phases des projets d'aménagement.

Fondateur de Axe Global Service, il développe une activité centrée sur les travaux topographiques, le morcellement et le lotissement de terrains, l'implantation de bornes et l'accompagnement technique de projets immobiliers. Au fil des années, il a participé à plusieurs opérations foncières à Abidjan et dans ses environs, contribuant à structurer et organiser l'occupation du sol dans des zones en pleine mutation.

Parmi ses expériences marquantes figure la participation au pilotage d'un projet de lotissement d'environ 500 hectares, intégrant la planification des parcelles, la conception des voies d'accès et l'implantation des bornes. Un travail de précision qui illustre le rôle clé des géomètres dans la structuration des nouveaux espaces urbains.

Convaincu que l'avenir du secteur repose sur une meilleure planification urbaine et l'intégration des technologies de géomatique, Yao Dimitry Ouattara ambitionne de contribuer à la création de lotissements modernes, structurés et durables, capables d'accompagner la croissance des villes ivoiriennes. **À travers Axe Global Service, il souhaite également développer une entreprise de référence dans le domaine du lotissement et de la topographie, en accompagnant propriétaires fonciers, investisseurs et acteurs de l'immobilier dans la réalisation de projets d'aménagement.**

Passionné par l'immobilier, les technologies appliquées au BTP, le sport et l'automobile, il voit dans l'innovation et la rigueur technique les leviers d'un développement urbain mieux maîtrisé.



par Lisa NDJINA



OSSAGUI OSSAGUI Alain Odilon
Acting Senior Surveyor

OSSAGUI OSSAGUI Alain Odilon, « LA PRÉCISION AU SERVICE DES GRANDS PROJETS »

A 30 ans, OSSAGUI OSSAGUI Alain Odilon appartient à cette nouvelle génération d'ingénieurs géomètres qui participent, souvent dans l'ombre mais avec une précision déterminante, à la réalisation des grandes infrastructures contemporaines. Spécialisé en topographie, il met aujourd'hui son expertise au service de projets miniers et de construction structurants en Côte d'Ivoire. Diplômé ingénieur géomètre de l'ESEBAT de Dakar en 2025, après un BTS en Génie civil option géomètre topographe obtenu à l'ESBTP de Yamoussoukro en 2018, il s'est construit un parcours résolument ancré dans la pratique du terrain.

Son parcours professionnel l'a conduit à intervenir sur plusieurs chantiers structurants, notamment chez Decotek, Colas Afrique et Afrique Gold, avant de rejoindre Roxgold Sango, où il occupe aujourd'hui le poste d'Acting Senior Surveyor, après avoir été Project Surveyor Engineer. Dans ce cadre, il contribue à garantir la précision et la fiabilité des données topographiques indispensables à la planification et à l'exécution des travaux.

Au fil de ces expériences, il a participé à plusieurs projets majeurs, parmi lesquels la construction du siège d'Orange Côte d'Ivoire – Orange Village à Abidjan, un complexe de bureaux moderne d'environ 18 000 m², la mine d'or de Roxgold à Séguéla, ou encore le projet de construction de l'Ambassade du Burkina Faso en Côte d'Ivoire.

Des réalisations où la topographie et la maîtrise des données spatiales jouent un rôle clé dans la réussite technique des ouvrages.

Reconnu pour son engagement et la qualité de son travail, il a été élu meilleur employé du Mining de Roxgold Sango en 2025. Une distinction qui témoigne de son implication dans un secteur où la fiabilité des mesures conditionne la sécurité et la performance des infrastructures. Convaincu que l'avenir du secteur passera par la digitalisation des chantiers, la géomatique, les drones, les SIG et la modélisation 3D, Alain Odilon ambitionne à moyen terme d'évoluer vers des fonctions d'ingénieur travaux puis de directeur de travaux, afin de piloter des projets d'infrastructures d'envergure.

Engagé dans la dynamique du secteur, il participe également à des initiatives professionnelles telles que les Mining Olympiades 2025 et le Salon International des Ressources Extractives et Énergétiques (SIREXE). Sa philosophie résume l'essence même de son métier : **« La précision d'aujourd'hui construit les infrastructures et les mines de demain. »**



par Lisa NDJINA



TRANSFORMEZ VOTRE HABITAT EN ESPACE INTELLIGENT

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



LES ARCHITECTES, bâtisseurs, pilliers du développement

 **07 09 29 37 11**

Jacob Delafon
PARIS

