



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



Session d'informations sur l'immobilier en Côte d'Ivoire - Conseil du Personnel de la BAD –

Construction et Acquisition sécurisées d'un bien immobilier

13 novembre 2025

Agenda



Historique de la politique de l'habitat en Côte d'Ivoire



Programme Présidentiel de Logement : Bilan, Réformes et Perspectives



Comment acquérir un bien immobilier ?



Conclusion



Introduction



Accroître



Améliorer



Faciliter

La vision du MCLU, en ce qui concerne le secteur du logement, est d'**Accroître**, d'**Améliorer** et de **Faciliter** l'accès des ménages de toutes les catégories sociales, à un logement décent, abordable et durable, assurant ainsi l'amélioration du cadre de vie, du bien-être et de la sécurité sociale des populations vivant en Côte d'Ivoire.

1

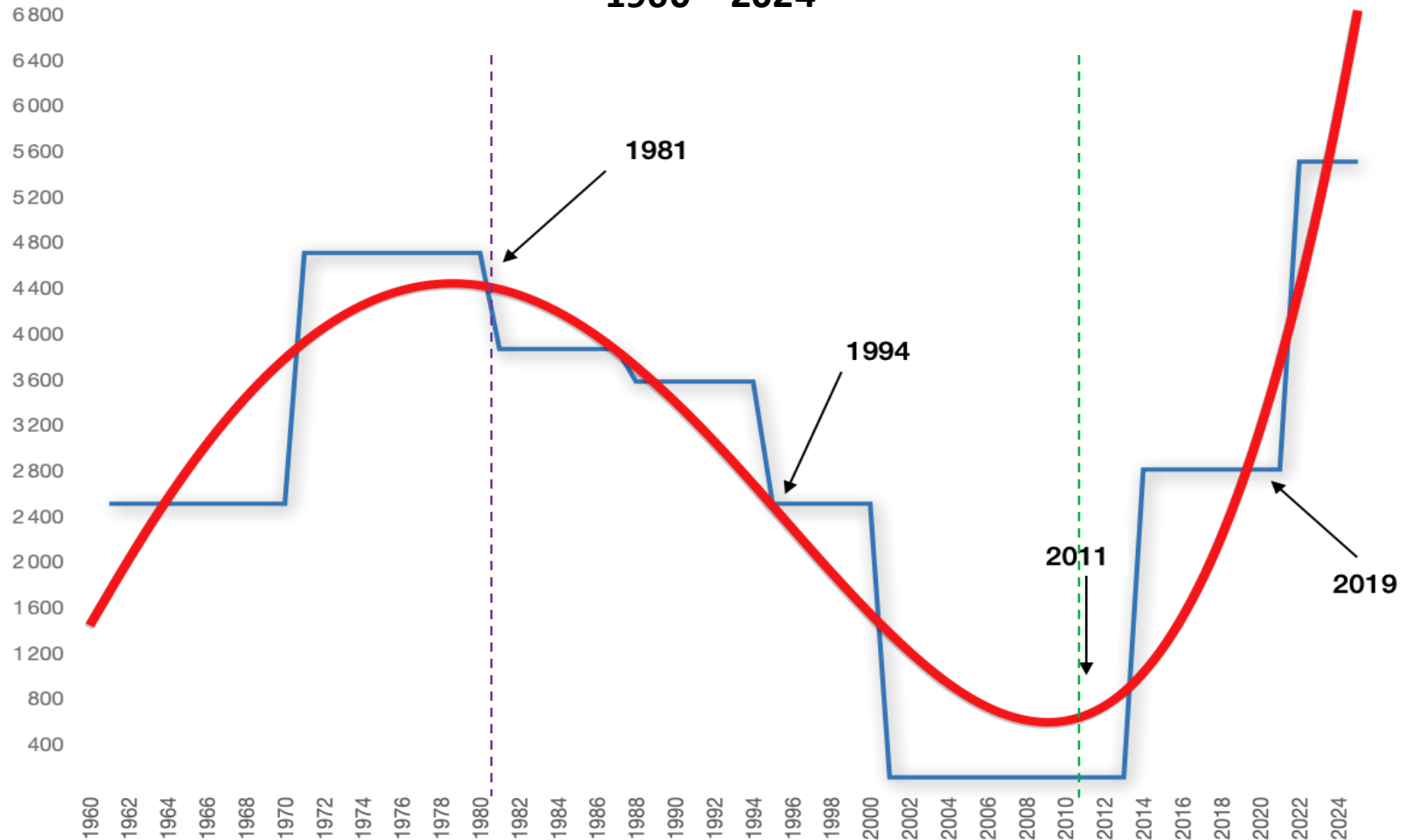


Historique de la politique de l'habitat en Côte d'Ivoire

LOGEMENT 2011-2025 : après la crise...la RELANCE !

- Un niveau de production jamais atteint dans l'histoire de la Politique publique de logement.
- Une moyenne d'environ **6000 logements par an** entre 2020 et 2024.

Nombre de logements réalisés par l'Etat
1960 – 2024



— Nombre annuel moyen de logements par paliers

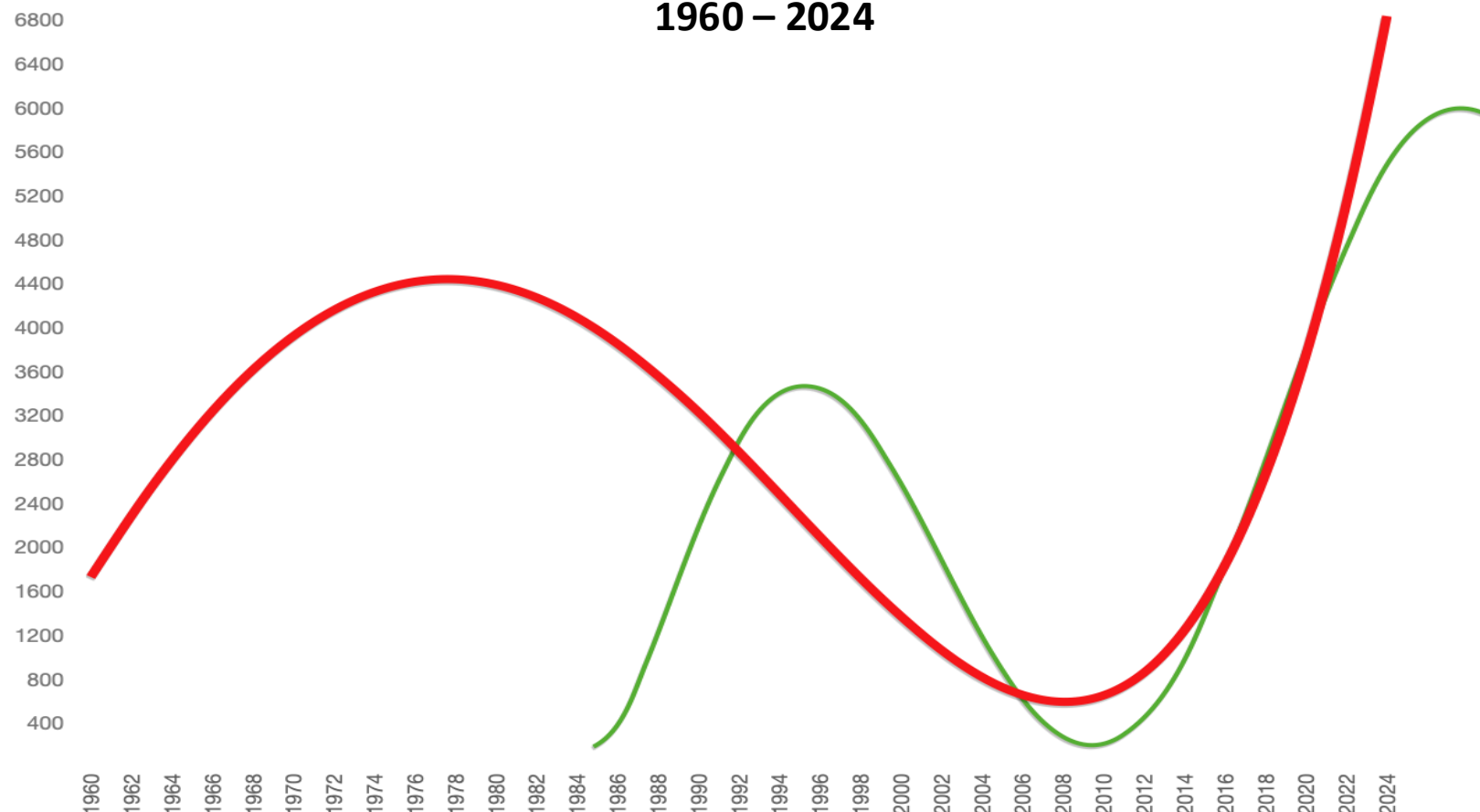
— Tendance du nombre annuel moyen de logements

ETAT et SECTEUR PRIVE : ensemble pour **LOGER** les ivoiriens...

- Un cadre institutionnel qui favorise **l'éclosion de l'investissement privé.**
- Entre 2016-2025 : environ **200** programmes agréés pour **75 225** logements à Abidjan et à l'intérieur du pays.

Nombre de logements réalisés par l'Etat et le secteur privé

1960 – 2024



— Tendance du nombre annuel moyen de logements (Etat-Programme de logements sociaux)

— Tendance du nombre annuel moyen de logements (Privé hors Programme de logements sociaux)

2



Programme Présidentiel de Logements : Bilan, Réformes & Perspectives

Objectifs du PPCLSE

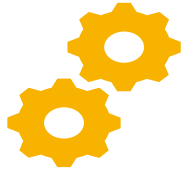
Face au déficit de logements, estimé à environ **800 000 unités**, le Gouvernement ivoirien a lancé le **Programme Présidentiel de Construction de Logements Sociaux et Économiques (PPCLSE)**, visant à répondre efficacement aux besoins croissants de logements.

OBJECTIFS DU PROGRAMME

- Réduire le déficit de logements à travers la construction de 150 000 logements à l'horizon 2025 ;
- Favoriser l'accès à un logement décent et abordable pour tous ;
- Favoriser le transfert des compétences en matière de technologies de construction en faveur des entreprises nationales ;
- Favoriser la création de villes nouvelles ;
- Favoriser la création d'unités de production de matériaux de construction localement ;
- Générer de nombreux emplois directs ou indirects.

Stratégie de mise en œuvre du PPCLSE

Le **Programme Présidentiel de Construction de Logements Sociaux et Économiques (PPCLSE)** repose sur un partenariat entre l'État, les promoteurs privés et le secteur bancaire. Chaque partie prenante joue un rôle clé à travers les engagements suivants :



ETAT

- Mettre à disposition le foncier ;
- Réaliser les VRD primaires ;
- Accorder des exonérations fiscales.

01

02

PROMOTEURS

- Réaliser les VRD secondaires et tertiaires ;
- Construire les logements, en immeubles collectifs ;
- Commercialiser les logements achevés en partenariat avec l'Etat.



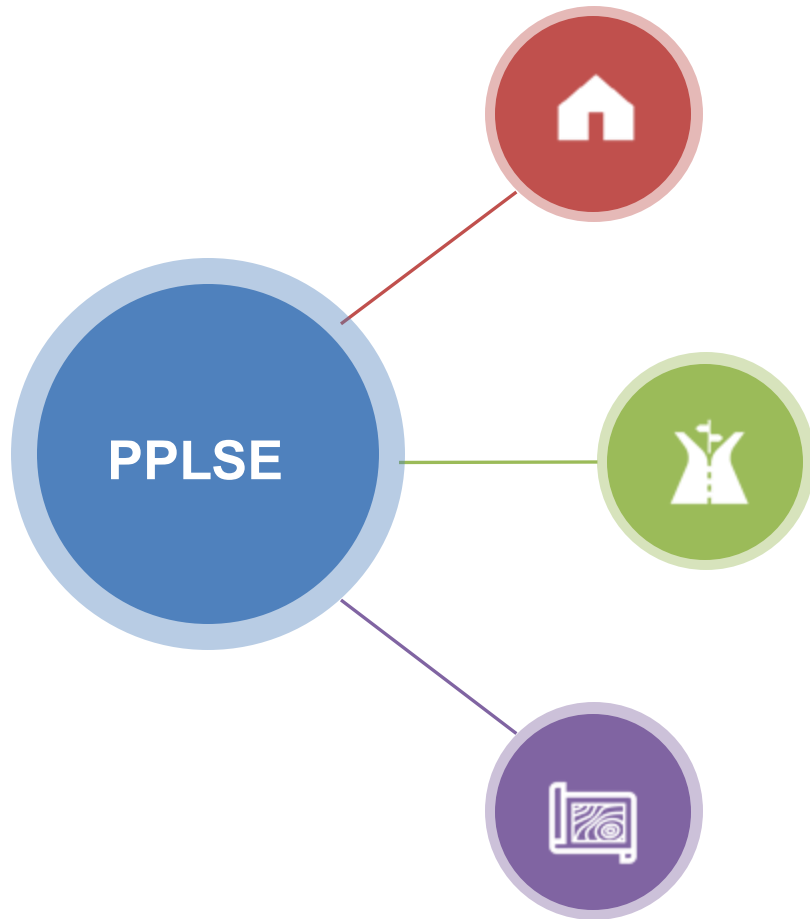
BANQUES

- Octroyer des crédits aux promoteurs ;
- Octroyer des crédits aux acquéreurs.

03

Résultats du PPCLSE

La mise en œuvre du **Programme Présidentiel de Construction de Logements Sociaux et Économiques** a permis d'enregistrer des avancées significatives, illustrées par les résultats suivants :



Environ **42 000** logements réalisés à ce jour.

Réalisation de VRD primaires pour près de **100 milliards de FCFA.**

Plus de 2 000 ha de superficie de réserves foncières identifiées et purgées à Abidjan et à l'intérieur du pays.







Difficultés / Diagnostic du Programme



❖ **Faiblesse du cadre institutionnel du Programme**

❖ **Faibles capacités techniques et financières des promoteurs**

❖ **Insuffisance des financements dédiés à la prise en charge des engagements de l'Etat**

❖ **Faible bancarisation de la population en général (20%) et principalement celle du secteur informel**

❖ **Inadéquation entre les modalités d'accès proposées (vente directe) et les capacités des ménages ciblés**

❖ **L'inexistence d'un Fonds de Garantie, doublée des contraintes prudentielles, n'encouragent pas les banques à prêter sur le long terme**

Réformes initiées par le gouvernement

Sur la base du diagnostic réalisé et des benchmarks effectués sur plus d'une centaine de pays de référence, **plusieurs réformes ont été opérées par le MCLU**, sur les plans institutionnel, technique, juridique et financier :

Réformes initiées par le gouvernement

1. Loi n° 2019-576 du 26 juin 2019
instituant **Code de la Construction
et de l'Habitat**



Réformes initiées par le gouvernement

2. Création de la **Caisse des
Dépôts et Consignations**



Réformes initiées par le gouvernement

3. Création de l'Agence Nationale de l'Habitat



Réformes initiées par le gouvernement

4. Création du **Fonds de Garantie du Logement Social (FGLS)**



Réformes initiées par le gouvernement

4. Recapitalisation de la Banque De l'Habitat de Côte d'Ivoire



Signature d'une convention de Partenariat Stratégique
MCLU et BHCI - jeudi 27 octobre 2022

Réformes initiées par le gouvernement

5. Institution de taxes parafiscales sur certains **matériaux de Construction** (**Ciment, Fer à béton, Marbre**)



Réformes initiées par le gouvernement

6. Création de la **Commission Nationale d'Attribution des Logements Sociaux (CONALOG)**



Réformes initiées par le gouvernement

7. Renforcement des dispositions du bail à usage d'habitation et l'instauration d'un contrat de bail sécurisé

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

VOTRE CONTRAT DE BAIL À USAGE D'HABITATION

SÉCURISÉ

EST DISPONIBLE

5.000 FCFA L'UNITÉ

*** CET ARTICLE EST VENDU PAR PAIRE**
1 exemplaire pour le bailleur
1 exemplaire pour le locataire

POINTS DE VENTE

LIBRAIRIE DE FRANCE ET LIBRAIRIES ASSOCIÉES

LIBRAIRIE CARREFOUR SILOÉ ET LIBRAIRIES ASSOCIÉES

MCLU
GUICHET UNIQUE DU FONCIER ET DIRECTIONS RÉGIONALES

Programme d'Urgence de 25 000 logements

Un Programme à fort impact social axé sur la commande publique

Description du projet



Prévoit **25 000 logements** dont **50%** seront en **location-vente** (sur 20 à 30 ans), et **50%** en **location simple**.

20 000 logements en immeubles R+9 à Abidjan

5 000 logements en immeubles R+4 à l'intérieur du pays (Yamoussoukro, Bouaké, San Pédro et Korhogo)



Programme d'Urgence de 25 000 logements

D'un coût de 500 milliards FCFA, le projet bénéficie de l'intérêt de bailleurs via différents modes de financement

Plan de financement du projet

500
Milliards
FCFA
(817 M Dollars)

*Coût estimatif
du projet*



FCA 40 Milliards
(Obtenu)



USD 164 Millions
(100 milliards FCFA)
(En négociation)



USD 75 millions
(43 Milliards FCFA)
(Obtenu)



160 millions \$US
(98 Milliards FCFA)
(En négociation)



صندوق أبوظبي للتنمية
ABU DHABI FUND FOR DEVELOPMENT

50 millions \$US
(30 Milliards FCFA)
(Obtenu)



16 millions USD
(10 milliards FCFA)
(Avis favorable)

La construction des 25 000 logements se fera à la fois par les constructeurs nationaux et internationaux suite à un appel d'offre. Le coût total du projet est estimé à 500 milliards FCFA.

Programme d'Urgence de 25 000 logements

Lancement de la phase pilote le jeudi 04 juillet 2024 en présence de SEM le Premier Ministre



Pose de la première pierre – 800 logements Cité Policière de la BAE

Programme d'urgence de 25 000 logements

Cité Policière 1 / superficie : 8 ha / Nombre d'unités : 2200 logements



Programme d'urgence de 25 000 logements

Cité Policière 2 / superficie : 2 ha / Nombre d'unités : 480 logements



Programme d'Urgence de 25 000 logements

Chantiers en cours...



Programme d'urgence de 25 000 logements

Yamoussoukro / superficie : 3 ha / Nombre d'unités : 420 logements



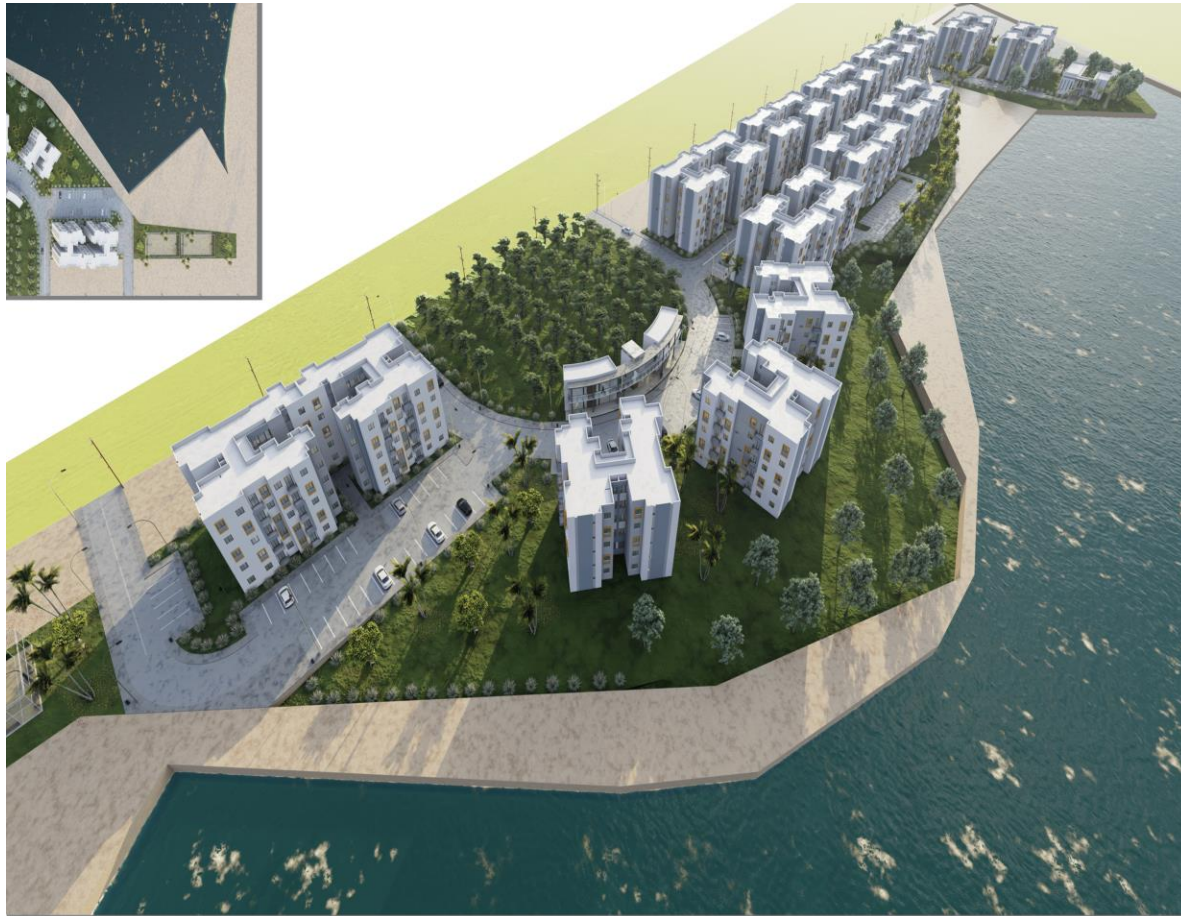
Programme d'urgence de 25 000 logements

Bouaké / superficie : 12 ha / Nombre d'unités : 1520 logements



Programme d'urgence de 25 000 logements

San Pedro/ superficie : 4 ha / Nombre d'unités : 480 logements



Programme d'urgence de 25 000 logements

Korhogo / superficie : 4,5 ha / Nombre d'unités : 560 logements



3

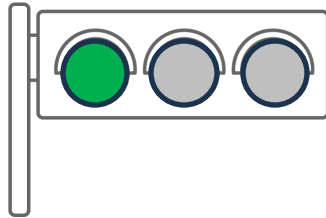


Comment acquérir un bien immobilier ?

Cas d'acquisition d'un bien foncier

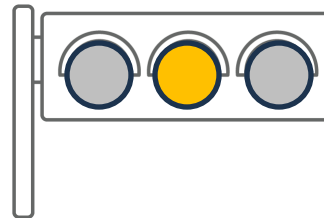
Trois cas de figure :

LOT AVEC TITRE DE PROPRIETE
DEFINITIF (ACD, CPF, CMPF)



Recourir systématiquement
à un notaire

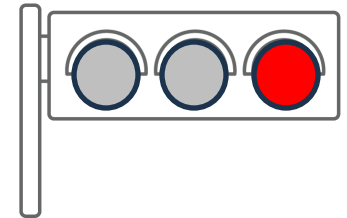
LOT DANS UN LOTISSEMENT
APPROUVE



Possible de s'engager tout en
minimisant les risques :

- Vérifier l'approbation (MCLU) ;
- Recours à un commissaire de justice (pour un compulsoire) ;
- Recours à l'Attestation de Droit d'Usage coutumier (ADU) ;
- Introduire sa demande d'ACD.

LOT DANS UN LOTISSEMENT
NON APPROUVE



Ne pas s'engager

Cas d'acquisition d'un logement (1/2)

Deux principaux modes d'accès au logement :



ACQUISITION DIRECTE

- Contrats de Vente d'Immeuble à Construire (VEFA, Vente à terme) ;
- Contrat de Promotion Immobilière ;
- Contrat de construction d'une Maison Individuelle ou rachat auprès d'un particulier.



ACCES PAR LOCATION

- Bail à Construction ;
- Bail Emphytéotique ;
- Bail à usage d'habitation.

Cas d'acquisition d'un logement (2/2)

Précautions a prendre pour l'acquisition dans une promotion immobilière :

- Exiger et vérifier l'agrément de l'entreprise en qualité de promoteur immobilier ;
- Exiger et vérifier l'agrément du programme immobilier (Permis de Construire) ;
- Signer un contrat de réservation (auprès d'un notaire). Ce contrat précise s'il s'agit d'une **VEFA (Vente à l'Etat Futur d'Achèvement)** ou d'une **VAT (Vente à Terme)**.
 - **VEFA** : le bien devient la propriété du réservataire dès la signature du contrat. **Les versements sont faits au profit direct du promoteur en fonction de l'évolution des travaux ;**
 - **VAT**: Le bien reste la propriété du promoteur. Les versements sont faits exclusivement sur un **compte séquestre, en fonction de l'évolution des travaux.**

4



Conclusion

CONCLUSION

Deux points majeurs de vigilance :

- Ne jamais acheter un bien dans l'urgence, dans la précipitation et sans vérification ;
- Collaborer uniquement et systématiquement avec des professionnels agréés.

Le MCLU reste disposé à accompagner stratégiquement la **Banque Africaine de Développement**, dans le développement de projets immobiliers sécurisés au profit de son personnel.

**JE VOUS REMERCIE
DE VOTRE AIMABLE ATTENTION**

