

Côte d'Ivoire

Jean Philippe Ado



Vue d'ensemble

La Côte d'Ivoire est un pays d'Afrique de l'Ouest dont la population est estimée à 27 175 800 habitants en 2021.¹ Les principales villes sont Abidjan, la capitale économique, et Yamoussoukro, la capitale politique. Le pays est composé de quatre régions et bénéficie d'un climat de savane équatoriale et méridionale. Plus de la moitié de sa population, environ 51.3%, vivent en milieu urbain. Avec sa population croissante, le gouvernement ivoirien est confronté à d'énormes défis en matière d'accès à la propriété et aux terres sécurisées. Les logements informels sont courants dans les zones urbaines et périurbaines et ces maisons informelles sont généralement construites sur des terres publiques.

Depuis 2012, le pays a connu une croissance économique dynamique, avec un taux annuel de 8%.² Cependant, la pandémie de la COVID-19 a freiné la croissance économique, avec des contractions enregistrées dans des secteurs économiques clés tels que l'agriculture à -2.2%, la foresterie à -16.5% et les produits pétroliers à -26.9%.³ Par conséquent, en 2020, le produit intérieur brut (PIB) réel était de 1.8%, bien en dessous des 6.23 % enregistrés en 2019.⁴ L'inflation a atteint 1.8% en raison de la hausse des prix des denrées alimentaires et des transports. Même si l'inflation est élevée par rapport à 2019 (0.8%), l'inflation reste sous contrôle et sous le seuil de 3% de la Banque centrale des États de l'Afrique de l'Ouest (BCEAO).

Les perspectives économiques du pays pour 2021/22 sont rassurantes. Une reprise économique rigoureuse est prévue, avec une croissance du PIB réel de 6.2% en 2021 et de 6.5% en 2022, principalement grâce à l'agriculture, à la construction et aux produits pétroliers. L'inflation devrait s'atténuer à 1.4% en 2021 et à 1.6% en 2022, à condition que la COVID-19 soit gérée jusqu'au second semestre de 2021. Le nouveau Plan National de développement 2021-2025, qui vise à maintenir un environnement sociopolitique stable et à accroître la mobilisation des ressources nationales, devrait aider le gouvernement à atteindre ses objectifs de développement.⁵

Le secteur de la construction reste l'un des piliers de l'économie nationale du pays, en 2019, il a été l'un des principaux moteurs de la croissance.⁶ Cependant, en raison de la pandémie, la croissance du secteur a ralenti, tout comme le secteur du logement au niveau national. Cela était dû à de nombreux facteurs, y compris la COVID-19, qui a accru le niveau d'insécurité financière chez de nombreux ménages. En 2020, le nombre de transactions

CHIFFRES CLÉS

Principaux centres urbains	Abidjan, Yamoussoukro, Korhogo
Taux de change (1er juillet 2021) : 1 USD = [a] 1 \$ PPA = (2020) [b]	553.23 Franc CFA (XOF) 245.25 Franc CFA (XOF)
Population totale (2020) [b] Population urbaine (2020) [b] Taux de croissance démographique (2020) [b] Taux d'urbanisation (2020) [b] PIB par habitant (USD courants) (2020) [b] Pourcentage de la population en dessous du seuil de pauvreté national (2017) [b] Taux de chômage (% de la population active totale, estimation nationale) (2017) [b] Proportion de la population adulte ayant emprunté formellement (2017) [b] Coefficient de Gini (2017) [b] Classement IDH des pays (2019) [c] Score IDH par pays (2019) [c]	26 378 275 13 639 151 2.54% 3.45% US\$2 326 63.9% 2.6% 2.2% 41.5 162 0.54
PIB (USD courants) (2020) [b] Taux de croissance du PIB (2020) [b] Taux d'inflation (2020) [b] Taux d'intérêt débiteur (2018) [b]	US\$61 349 million 1.82% 2.43% 5.10%
Nombre de prêts hypothécaires résidentiels en cours (2019) [d] Valeur des prêts hypothécaires résidentiels en cours (USD) (2019) [d] Taux hypothécaire résidentiel en vigueur Terme [d] LTV maximale sur un prêt hypothécaire résidentiel Ratio des prêts hypothécaires au PIB Nombre de fournisseurs de prêts hypothécaires résidentiels (2020) [d] Nombre de prêts de microfinance en cours [e] Valeur des prêts de microfinance (USD) [e] Nombre de prestataires de microfinance [e]	696 9\$65.70 million 9-11% 20 années 90% 0.11% 23 122 998 US\$751.5 million 47
Nombre total de propriétés résidentielles avec titre de propriété (2019) [g] Nombre de logements formels achevés annuellement (2020) [h] Prix de la maison nouvellement construite la moins chère par un promoteur officiel ou entrepreneur dans une zone urbaine en unités monétaires locales [i] Taille de la maison nouvellement construite la moins chère par un développeur officiel ou entrepreneur en milieu urbain [i] Location typique pour la maison nouvellement construite la moins chère [i] Coût du sac standard de 50 kg de ciment en unités monétaires locales [j] Type de registre des actes : numérique, scanné ou papier (2020) [e] Classement de l'indice Doing Business de la Banque Mondiale (2020) [k] Nombre de procédures d'enregistrement de propriété (2020) [k] Temps d'enregistrement de la propriété (2020) [k] Coût d'enregistrement de la propriété en tant que part du prix de la propriété (2020) [k] Score de l'indice de la qualité de l'administration foncière du DBI de la Banque mondiale (0-30) (2020) [k]	4 210 000 15 000 8 500 000 XOF 45m² 100 000 XOF 5 000 XOF (US\$9.04) Ordinateur - Scanner 110 5 39 jours 7.1% 10.0
Pourcentage de femmes propriétaires d'une maison seules et/ou conjointement (2012) [l] Pourcentage de ménages dirigés par une femme (2012) [l] Pourcentage de la population urbaine vivant dans des bidonvilles (2018) [m] Pourcentage de ménages disposant de services d'assainissement de base (2012) [l] Pourcentage de ménages avec électricité (2012) [l]	29.3% 18.0% 60.1% 18.0% 55.8%
Nombre cumulé de décès dus au COVID pour 100 000 au 1er octobre [n] Pourcentage de la population entièrement vaccinée contre le COVID-19 au 1er octobre [o]	2.37 1.06%

NB : Les chiffres sont pour 2021 sauf indication contraire.

Organisations membres de l'Union africaine pour le financement du logement (AUHF) :
Property KRO

[a] Xe.com	[l] OPES Holding
[b] World Bank World Development Indicators	[m] Jumia.ci
[c] Human Development Reports, United Nations Development Programme	[n] World Bank Ease of Doing Business Indicators
[d] Bank of West African States	[o] Demographic and Health Surveys, USAID
[e] Societe General	[p] United Nations Human Settlements Programme (UN-HABITAT)
[f] Ministry of Economy and Finance	[r] World Health Organization (WHO)
[g] Foncier Rural	[s] Johns Hopkins University Coronavirus Resource Center
[h] Ministry of Construction, Housing and Town Planning (MCLU)	

locatives et de vente de biens immobiliers a diminué et de nombreux projets de construction ont été interrompus. Compte tenu de la forte dépendance signalée à l'égard du secteur informel dans l'économie nationale, l'accès au financement du logement auprès des institutions financières traditionnelles s'est avéré difficile, en particulier pour ceux qui tirent leurs revenus du secteur informel. Le recensement de 2021, qui devait commencer en novembre, cherchera à fournir des informations et des données à jour sur la démographie, la structure et les dépenses des ménages, la répartition spatiale, les caractéristiques sociales et économiques du pays afin d'aider le gouvernement à adapter de meilleures politiques et réponses au défi national du logement.⁷

Accès au financement

L'inclusion financière dans le pays est en constante évolution, avec le *Mobile Money* en tant que moteur de ces progrès global. Selon la BCEAO, l'inclusion financière en Côte d'Ivoire, à 77.9%, était la plus élevée de l'Union Économique et Monétaire Ouest-Africaine (UEMOA), suivie de près par le Bénin, à 77.8%, en 2019. Le taux bancaire strict parmi la population adulte était de 19.1%, tandis que le taux bancaire étendu était de 30.8% en 2019.⁸ Le taux de pénétration démographique mondial des services financiers et le taux de pénétration géographique mondial des services financiers se sont améliorés et en 2019, le pays comptait 115 points de service pour 10 000 adultes et 574 points de service sur 1 000km². Cette performance s'explique en partie par le fait que les institutions de monnaie électronique se rapprochent de leurs clients et fournissent des services par l'intermédiaire de petites entreprises telles que des kiosques et des magasins de rue.⁹ De 2014 à 2017, l'accès aux comptes des institutions financières est demeuré constant à 15%, tandis que la proportion d'adultes présentant un compte *Mobile Money* a augmenté de 40%.¹⁰

Le secteur financier comprend 29 banques, sept sociétés financières, 47 institutions de microfinance (IMF) et deux institutions financières. Le coût du crédit est relativement élevé, ce qui limite l'accès au crédit des institutions formelles à une catégorie spécifique de ménages. Le taux préférentiel moyen des banques en juin 2021 était de 10.89%, avec un taux débiteur moyen de 14.57%. Le taux préférentiel peut atteindre un maximum de 18% et le taux débiteur 24%.¹¹ En mars 2021, l'encours total du crédit net à la clientèle des banques et des institutions financières s'élevait à 8 571.7 milliards CFA (15.4 milliards US\$), représentant environ 30% du portefeuille de l'UEMOA (24 518.8 milliards CFA) (44.3 milliards US\$). La qualité du portefeuille de prêts à la clientèle est relativement bonne malgré les mauvaises créances. Le montant total des créances irrécouvrables a été déclaré à 234.8 milliards CFA (424.2 millions US\$) en 21 mars, soit 2.7% des prêts nets à la clientèle.¹² Les entreprises privées sont les principaux fournisseurs de facilités de crédit, représentant plus de deux fois le nombre total de bénéficiaires de prêts parmi les particuliers dans le pays.¹³

Le financement du logement est disponible auprès d'un large éventail d'acteurs. Les banques commerciales offrent des prêts hypothécaires à un taux moyen de 6.1%.¹⁴ En 2020, l'encours total des prêts hypothécaires a été estimé à 182.9 milliards CFA (330 millions US\$), faisant des prêts au logement le 5e secteur important en termes d'allocation de crédit dans le pays après les prêts du Trésor, les prêts personnels, les prêts d'équipement et autres prêts.¹⁵ Les taux d'intérêt des prêts au logement sont parmi les plus élevés du pays, avec un taux débiteur moyen de 7.02%, ensuite les prêts à l'exportation et les prêts d'équipement, respectivement à 7.68% et 7.29%. La Société Générale des Banques de Côte d'Ivoire (SGBCI) est l'une des banques commerciales les mieux notées du pays qui propose également des produits hypothécaires. En 2021, son taux d'intérêt le plus faible est de 9.35% et son taux d'intérêt maximum est de 10.505% pour un minimum de trois ans et un maximum de 20 ans. Les demandeurs doivent verser un acompte de 10% et le ratio prêt-valeur est de 90%.¹⁶ Outre SGBCI, il y avait environ 15 initiateurs de prêts hypothécaires en 2017, tous basés à Abidjan.

L'économie nationale est fermement basée sur le secteur informel et 80% de la population n'utilise pas les services bancaires. En raison de la pandémie de la COVID-19, les indicateurs de performance du marché du secteur financier se sont effondrés. En juin 2021, le secteur comptait 47 IMF accréditées et le montant total des microcrédits en cours représentait 413.5 milliards CFA (747.4 millions de US\$), tandis que le total des dépôts en cours était de 424.2 milliards CFA (799.2 millions de US\$). Le nombre total de clients de la microfinance a grimpé à près de quatre millions.¹⁷

Seule l'Union Nationale des Coopératives d'Épargne et de Crédit finance la construction et la rénovation domiciliaire. Autres IMF dans le pays, telles que la Mutuelle des Agents de l'Eau et de l'Électricité MA2E, la Caisse Rurale d'Épargne et de Prêts d'Abengourou et la Caisse d'Épargne des Personnels de l'Éducation de Côte d'Ivoire, apportent un soutien direct ou indirect au financement du logement.

Informalité urbaine

La population totale de la Côte d'Ivoire est estimée à 27 175 804 en 2021 avec un taux de croissance annuel de 2.54%. La proportion de la population urbaine vivant dans des bidonvilles était de 60.1% en 2018 et l'estimation du taux d'urbanisation de 2015 à 2020 est de 3.45%. On estime que 91.5% de la population urbaine peut accéder à l'eau potable, tandis que seulement 31.7% de la population dispose d'installations sanitaires améliorées.

En 2013, le Gouvernement ivoirien a tenté plusieurs initiatives visant à relocaliser la population informelle située dans des zones à risque vers de nouveaux projets de logements à la périphérie urbaine.

Caractère abordable

La demande actuelle de logements en Côte d'Ivoire est estimée à plus de 500 000 unités, en hausse de 10% par an. Avant la pandémie, le *Centre for Affordable Housing Finance in Africa* (CAHF) menait une enquête auprès de 89% des ménages d'Abidjan. L'enquête a révélé que 94% des ménages interrogés gagnaient moins de 300 000 FCFA (542.25 US\$). En conséquence, la plupart des ménages choisissent de louer au lieu de posséder une propriété, compte tenu de leur faible pouvoir d'achat. Depuis le début de la pandémie, le niveau d'insécurité financière s'est accru parmi les ménages. Selon une enquête menée auprès sur 800 ménages en Côte d'Ivoire en 2020, 71% ont fait état d'une baisse de leurs revenus. Par conséquent, la plupart des ménages ne peuvent pas couvrir leurs dépenses de logement et le paiement de leur loyer. Seuls trois ménages ont déclaré avoir des économies pour faire face à leur logement et à d'autres dépenses.¹⁸

Le taux de pauvreté a chuté au cours des dernières années, chutant d'environ sept points de pourcentage, passant de 46.3% en 2015 à 39.4% en 2020.¹⁹ En outre, sur la base du Salaire Minimum Interprofessionnel Garanti (SMIG) actuel de 60 000 FCFA (108.45 US\$), il est difficile pour le secteur bancaire d'offrir des produits hypothécaires à l'ensemble de la population active. Le montant minimum de l'hypothèque de la SGBCI est de 5 millions CFA (9 037.76 US\$), à 9.075% payable sur un maximum de 20 ans. Les frais de demande pour un tel prêt hypothécaire représentent 1.1% et il y a un coût d'assurance vie de 0.75%. Bien que le montant minimum du prêt soit relativement abordable, les versements mensuels peuvent s'avérer trop pour un salarié SMIG ou un salarié informel, étant donné que le ratio revenu/prêt peut être supérieur à 40%. Aucun promoteur privé ne peut construire une maison à 5 millions CFA sur le marché actuel, et aucune banque commerciale ne peut accorder une hypothèque aux ménages vivant du SMIG, même avec deux revenus.²⁰

La plupart des ménages tirent leurs revenus du secteur informel. Toutefois, ces recettes sont inférieures à celles du SMIG. En Côte d'Ivoire, il est rare de trouver un ménage à deux revenus. Par conséquent, lorsqu'il s'agit d'accéder à un financement hypothécaire ou à l'autofinancement pour acheter une propriété, les promoteurs privés évaluent principalement les demandeurs ou les ménages ayant un salaire ou une source de revenus.²¹

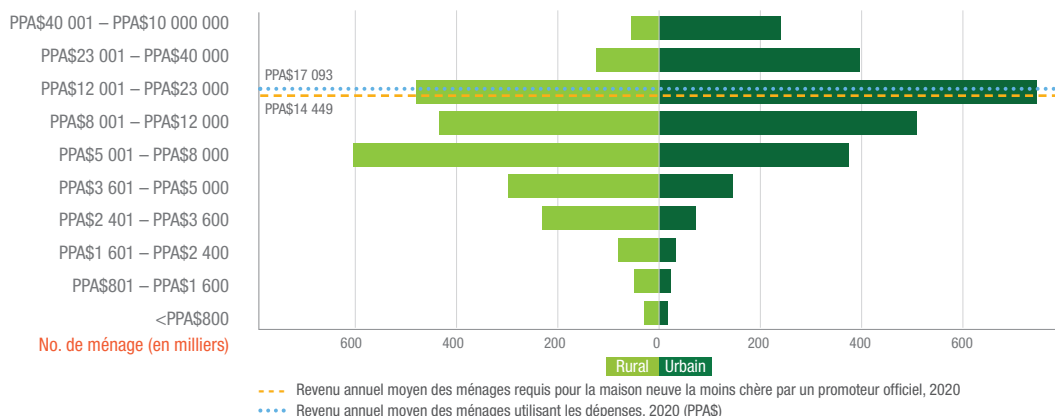
Pour atténuer l'écart d'abordabilité, le gouvernement accorde des subventions ciblant à la fois la demande et l'offre du marché. Par exemple, les banques sont aidées par des institutions spécialisées dans le financement du logement telles que le Fonds de Soutien au Logement (FSH) et le Compte de Mobilisation du Logement (CDMH). Le CDMH vise à fournir des ressources à long terme à des taux inférieurs à ceux du marché des institutions bancaires. En contrepartie, les banques peuvent prêter au marché à un taux plafonné de 5.5%, facilitant ainsi l'accès aux prêts hypothécaires. Dans la pratique, toutefois, ce modèle n'a pas réussi à élargir l'accès au financement pour les ménages à revenu faible ou moyen.

Offre de logement

Différentes options de logement sont disponibles en Côte d'Ivoire. À Abidjan, les formes les plus populaires sont les logements de cour communes et les logements de bande,²² déclarés respectivement à 42.7% et 27.6%. Toutefois, selon la Banque mondiale, plus de 50% de la population urbaine vivait dans des bidonvilles en 2018.

CÔTE D'IVOIRE

Profil Annuel de Revenu des Ménages Urbains et Ruraux basé sur leur consommation (PPA\$)



Population:	26 378 275
Taux d'urbanisation:	3.45%
Coût de la maison nouvellement construite la moins chère :	8 500 000 CFA
Prix de la maison PPA\$	PPA\$34 658
Foyers urbains pouvant acheter cette maison avec financement :	54.20%
1 PPA\$	245.25 Franc CFA

Source: <https://www.cgidd.com/> (2020)

Depuis 2011, le développement immobilier est dominé par l'offre de logements par le biais du Programme Présidentiel de Logement Économique et Social (PESH). Le PESH visait à livrer 150 000 logements d'ici 2020, mais à ce jour, un total de 25 000 a été livré,²³ ce qui représente un taux d'achèvement de 16.6% au cours des 10 dernières années. La majeure partie du stock d'approvisionnement de PESH a été livrée, et le reste est livré dans la banlieue d'Abidjan à Songon-Kassembé, Bingerville et Grand-Bassam. Le programme était structuré autour de la propriété immobilière, mais le ministre du logement a déclaré que le PESH a été restructuré pour intégrer les besoins financiers actuels de la plupart des ménages ivoiriens. À partir de 2021, les requérants peuvent accéder aux propriétés par le biais d'un programme de location avec propriété de 15 à 20 ans, en fonction de l'accord qu'ils ont avec leur banque.²⁴ En plus de stimuler la production nationale de logements, le gouvernement a mis en place des incitations fiscales et d'autres mesures pour soutenir les promoteurs privés. Cependant, le coût des terrains, les retards dans l'entretien des terrains, le manque de promoteurs ayant une grande capacité et le manque de financement dédié ont entravé les initiatives du gouvernement en matière de l'offre de logements.

Le gouvernement, en accord avec la Société Ivoirienne de Construction et de Gestion Immobilière, un promoteur public d'État, a affecté plus de 27 milliards CFA (48.8 millions US\$) au programme de logement appelé Cité ADO pour la construction de 652 unités dont 450 appartements et 202 villas. En janvier 2021, le programme s'est achevé et les candidats ont reçu les clés de leurs maisons. Lors de la cérémonie de passation de pouvoir, le secrétaire d'État chargé du logement social, Koffi N'Guessan Lataille, a déclaré qu'il y aurait un service foncier de 1 135ha pour soutenir un programme de logement social et économique plus vaste du secteur privé.²⁵ En 2020, le Groupe marocain Palmeraie Développement a lancé un programme de 15 000 logements ciblant uniquement les enseignants ivoiriens. À ce jour, aucune autre information sur le projet n'a été disponible.

Le promoteur immobilier ivoirien *OPES Holding* modifie sa stratégie d'offre de logements pour se concentrer sur l'accès à la propriété par le biais de la location. La société lance un nouveau programme de location de logements-acquisition de 40 000 logements répartis en trois phases. Les locataires auront un maximum de 25 ans pour respecter leurs droits de propriété. Dans le cadre de ce programme de location, les logements seront développés sur 128ha. Le coût de l'entretien des terrains sera partagé entre OPES et le gouvernement, au moins pour les activités de construction principales. La première phase sera achevée d'ici la fin de 2022 avec la livraison de 2 000 unités. La société planifie le calendrier de livraison des deuxièmes et troisièmes phases, qui seront atteints respectivement avec 15 000 unités et 23 000 unités. L'OPES s'associe à des entreprises internationales pour fournir les garanties nécessaires à l'achèvement complet du projet.²⁶

Le marché de l'immobilier

Depuis que la réforme foncière urbaine a introduit le certificat de changement de propriété foncière, le paysage des données du marché immobilier national s'est amélioré, avec un accès à des indicateurs qui montrent qu'Abidjan a le marché immobilier le plus dynamique. Par exemple, en 2020, le nombre total de prêts

hypothécaires conventionnels en Côte d'Ivoire était de 2 030 contre 1 518 (environ 75%) rien qu'à Abidjan. Le nombre total de ventes notariées était de 5 258, dont plus de 70% enregistré à Abidjan (3 760) la même année.²⁷

Le marché immobilier d'Abidjan est l'un des plus dynamiques de l'UEMOA avec une croissance annuelle de 18% enregistrée depuis 2011. Il est également parmi les plus attractifs de la sous-région, en particulier dans le segment de la location résidentielle. Par exemple, un appartement de quatre chambres peut être loué entre 800 000 CFA (1 446 US\$) et 1.2 million CFA (2 169 US\$) par mois à Cocody, au Plateau et entre 100 000 CFA (180.75 US\$) et 200 000 CFA (361.51 US\$) par mois dans les quartiers de Yopougon, Abobo et Bingerville. Selon le rapport *Frank Knight Africa*, les rendements locatifs variaient de 9% pour les bureaux, 8% pour le commerce de détail, 12% pour l'immobilier industriel et 8% pour les logements locatifs de premier ordre dans des quartiers tels que Cocody et Zone 4 de 2020 à 2021.

Pour améliorer la délivrance des permis de construire et le climat des affaires, le gouvernement ivoirien a mis en place un guichet unique pour les permis de construire en 2016. En outre, en 2021, le gouvernement a lancé le projet de numérisation des terres urbaines pour créer un système intégré de gestion des terres urbaines. Le projet est géré par la société Française IGN-FI, financée par Bpifrance.²⁸

Sur le marché actuel du logement, le prix de la maison nouvellement construite la moins chère par un promoteur privé est de 8 500 000 CFA (15 364 US\$),²⁹ près de la moitié du prix enregistré en 2019 (15 millions CFA) (27 113 US\$). La maison est construite sur 45m² et livrée avec deux chambres (salon et une chambre) entièrement achevées, comprenant un espace libre pour construire d'autres pièces.

Selon le rapport *Doing Business* de la Banque mondiale, le pays obtient un score légèrement supérieur à la moyenne pour l'enregistrement de la propriété, avec un score de 58.6%. Selon la Direction du Cadastre, le nombre total de propriétés avec titres de propriété est estimé à 321 848.³⁰ En revanche, la qualité de l'indice de l'administration foncière est relativement faible, ce qui démontre que le secteur immobilier a encore besoin d'une plus grande réglementation. Ces indicateurs suggèrent également que le marché immobilier pourrait être très informel, exacerbant ainsi l'insécurité foncière et de nombreux autres problèmes de propriété privée tout au long de la chaîne de valeur du logement en Côte d'Ivoire. Selon le rapport *Doing Business 2020* de la Banque mondiale, la Côte d'Ivoire se classe au 112^e rang pour l'enregistrement des biens immobiliers. Il faut 39 jours, cinq procédures et 7.1% du coût de la propriété pour terminer le processus d'enregistrement.

PKRO est une société privée multidisciplinaire, basée à Abidjan, spécialisée dans les services et le développement immobilier. La société entreprend un processus de collecte et de partage de données pour permettre une meilleure prise de décision en matière d'investissement et de réglementation dans la chaîne de valeur du logement ivoirien.

Politique et législation

La Côte d'Ivoire a progressivement adopté une réglementation complète sur le logement, l'urbanisme, les terrains et l'enregistrement des propriétés, ce qui a conduit le pays à figurer parmi les 20 premiers pays africains sur l'indice d'enregistrement de la propriété dans le rapport *Doing Business 2020* de la Banque mondiale. En 2020, un nouveau Code de la construction et du logement a été introduit, comprenant de nombreuses nouvelles fonctionnalités pour améliorer le secteur. Certaines des caractéristiques portaient de la collecte de données, l'obligation de déclaration des principales parties prenantes, la réglementation des agences immobilières et des agents immobiliers, l'interdiction de certains matériaux de construction et une nouvelle définition de la copropriété.³¹

Dans le contexte de la pandémie de la COVID-19, le gouvernement a mis en œuvre des mesures pour soutenir les propriétaires, les locataires et le secteur national du logement. Parmi ces mesures figuraient un moratoire sur toute augmentation de loyer et toute expulsion de maison, à l'exception de celles qui suivaient une ordonnance du tribunal, un gel de trois mois du paiement du loyer pour les locataires qui ont perdu leur emploi et un rabais de loyer. Ces mesures étaient applicables pour une période de trois mois, allant d'avril 2020 à juin 2020. Cependant, en 2021, le pays est toujours aux prises avec la COVID-19, avec 53 645 cas confirmés, 52 405 cas de guérisons et 395 décès enregistrés pour le premier semestre.³²

Le gouvernement s'intéresse particulièrement au marché locatif résidentiel. Cela a conduit à une intervention state dans les droits contractuels des parties privées. En conséquence, le gouvernement a créé des contrats de location à durée standard et les a mis à disposition sur le marché à 5 000 FCFA (9 US\$). Ces contrats rééquilibrent la relation entre propriétaires et locataires et règlent harmonieusement leurs différentes interactions.³³

Opportunités

L'arriéré de logements est loin d'être comblé, et un développement important du logement est encore nécessaire. Le gouvernement a réaffirmé sa volonté de stimuler le secteur et d'aider les promoteurs privés dans leurs programmes de logement abordable grâce à une série de subventions, allant de l'entretien des terres aux subventions hypothécaires.

Le prochain recensement de 2021 offrira des données démographiques pertinentes et précises, les dépenses des ménages locaux, la population, le sexe, le logement et d'autres informations démographiques de base. Cela pourrait améliorer la compréhension du marché national par les investisseurs, mieux éclairer leur stratégie d'investissement dans le logement pendant et après la COVID-19.

Par ailleurs, l'accent mis sur les systèmes de location-acquisition crée un élan vers l'accès à la propriété dans un pays où il n'est plus possible de refuser l'emprise du secteur informel sur l'économie nationale. Ainsi, il existe une forte opportunité pour les secteurs privé et public de développer de meilleurs outils d'abord pour comprendre puis satisfaire les besoins en logement des ménages informels grâce à des produits adaptés à leur situation économique.

Données sur le financement du logement

L'Institut National de la Statistique est chargé d'assurer la coordination technique du système statistique national, d'assurer la production et la diffusion de données statistiques pour les besoins du gouvernement, de l'administration publique, du secteur privé et des partenaires de développement. Avec le soutien de la Banque Africaine de Développement, le gouvernement ivoirien a mis en place une plateforme de données ouvertes qui fournit des informations relativement à jour sur le secteur du logement du pays.

La Direction Fiscale Nationale fournit des renseignements sur l'impôt foncier privé, le processus de demande et de suivi, les hypothèques conventionnelles et les ventes notariées de terrains et de biens.

La Banque centrale et des organisations internationales telles que la Banque mondiale fournissent des informations actualisées sur le secteur financier et certains aspects du secteur du financement du logement, mais il reste difficile d'obtenir des informations actualisées sur les prêts au logement.

Sources supplémentaires

La Banque Mondiale (2015). République de Côte d'Ivoire. Revue de l'urbanisation de la Côte d'Ivoire.

<https://openknowledge.worldbank.org/bitstream/handle/10986/22896/Final00Output.pdf?sequence=1&isAllowed=y>

Index Mundi https://www.indexmundi.com/cote_d_ivoire/urbanization.html

PLOS <https://journals.plos.org/plosone/article?id=10.1371/journal.pone.0202928>

Sites web

Institut National de la Statistique <https://www.ins.ci/>

Orientation Budgétaire Nationale <https://www.dgi.gouv.ci/>

Banque centrale des États de l'Afrique de l'Ouest <https://www.bceao.int/>

Association Professionnelles des Banques et Etablissements Financier de Côte d'Ivoire <http://www.apbef-ci.net/>

Banque Nationale d'Investissement <https://www.bni.ci/index>

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

<http://construction.gouv.ci/>

Ministère de l'économie et des finances <https://www.tresor.economie.gouv.fr/>

Propriété KRO (PKRO) <https://www.propertykro.com/>

- 1 Worldometer. Côte d'Ivoire Population. <https://www.worldometers.info/world-population/cote-d-ivoire-population/> (Consulté le 31 août 2021).
- 2 World Bank (2021). The World Bank in Côte d'Ivoire. Updated 3 May 2021. <https://www.worldbank.org/en/country/cotedivoire/overview> (Consulté le 24 août 2021).
- 3 African Development Bank (AfDB). Côte d'Ivoire Economic Outlook. <https://www.afdb.org/en/countries-west-africa/cote-d-ivoire/cote-divoire-economic-outlook> (Consulté le 24 août 2021).
- 4 World Bank Data. GDP growth (annual %) – Côte d'Ivoire. <https://data.worldbank.org/indicator/NY.GDP.MKTP.KD.ZG?locations=CI> (Consulté le 22 septembre 2021).
- 5 African Development Bank (AfDB). Côte d'Ivoire Economic Outlook. <https://www.afdb.org/en/countries-west-africa/cote-d-ivoire/cote-divoire-economic-outlook> (Consulté le 24 août 2021).
- 6 World Bank. The World Bank in Côte d'Ivoire. Updated 3 May 2021. <https://www.worldbank.org/en/country/cotedivoire/overview> (Consulté le 24 août 2021).
- 7 Gouv.ci. Recensement général de la population: 40 000 jeunes seront recrutés pour l'opération prévue du 1er au 21 novembre 2021. 10 août 2021. <https://www.gouv.ci/actualite-article.php?recordID=12498> (Consulté le 31 août 2021).
- 8 BCEAO (2020). Rapport annuelle sur la situation de l'inclusion financière dans l'UEMOA au titre de l'année 2019. <https://www.bceao.int/sites/default/files/2020-11/Rapport%20annuel%20situation%20inclusion%20financie%CC%80re%20UEMOA%20-%202019.pdf> (Consulté le 26 août 2021), Pg. 24.
- 9 BCEAO (2020). Rapport annuelle sur la situation de l'inclusion financière dans l'UEMOA au titre de l'année 2019. <https://www.bceao.int/sites/default/files/2020-11/Rapport%20annuel%20situation%20inclusion%20financie%CC%80re%20UEMOA%20-%202019.pdf> (Consulté le 26 août 2021), pp.12-13.
- 10 CGAP. Riquet C. (2018). In Côte d'Ivoire, Financial Inclusion at a Crossroads. 26 June 2018. <https://www.cgap.org/blog/cote-divoire-financial-inclusion-crossroads> (Consulté le 26 août 2021).
- 11 BCEAO (2021). Bulletin Mensuel des Statistiques, Juin 2021. https://www.bceao.int/sites/default/files/2021-07/Bulletin%20Mensuel%20des%20Statistiques%20juin%202021_VF.pdf (Consulté le 24 août 2021), Pg. 40.
- 12 BCEAO (2021). Bulletin Mensuel des Statistiques, Juin 2021. https://www.bceao.int/sites/default/files/2021-07/Bulletin%20Mensuel%20des%20Statistiques%20juin%202021_VF.pdf (Consulté le 24 août 2021), Pg. 61.
- 13 BCEAO (2021). Rapport sur les conditions bancaires dans l'UEMOA – 2020. <https://www.bceao.int/sites/default/files/2021-07/Rapport%20sur%20les%20conditions%20de%20banque%20dans%20l%27UEMOA%20en%202020.pdf> (Consulté le 25 août 2021), Pg. 26.
- 14 BCEAO (2021). Bulletin Mensuel des Statistiques, Juin 2021. https://www.bceao.int/sites/default/files/2021-07/Bulletin%20Mensuel%20des%20Statistiques%20juin%202021_VF.pdf (Consulté le 24 août 2021), Pg. 44.
- 15 BCEAO (2021). Rapport sur les conditions bancaires dans l'UEMOA – 2020. <https://www.bceao.int/sites/default/files/2021-07/Rapport%20sur%20les%20conditions%20de%20banque%20dans%20l%27UEMOA%20en%202020.pdf> (Consulté le 25 août 2021), Pg. 26.
- 16 SGBCI (2021). Conditions appliquées aux opérations bancaires. Extraits des tarifs au 01 juillet 2021. https://societegenerale.ci/fileadmin/user_upload/cote_ivoire/PDF/brochure_tarifaire_pri.pdf (Consulté le 26 août 2021), Pg. 12.
- 17 Microfinance Tresor Gouvernement (2021). Chiffres clés du secteur au 30 juin 2021. <https://microfinance.tresor.gouv.ci/micro/2021/09/14/chiffres-cles-du-secteur-au-31-juin-2021/> (Consulté le 22 septembre 2021).
- 18 World Bank (2020). L'Etat de l'économie ivoirienne: comment la Côte d'Ivoire pourrait rebondir après la pandémie de COVID-19 et relancer la croissance. 01 Octobre 2020. <https://www.banquemondiale.org/fr/country/cotedivoire/publication/the-state-of-the-ivorian-economy-how-cote-divoire-could-rebound-after-the-covid-19-pandemic-and-boost-growth> (Consulté le 26 août 2021).
- 19 World Bank (2021). The World Bank in Côte d'Ivoire. <https://www.worldbank.org/en/country/cotedivoire/overview> (Consulté le 24 août 2021).
- 20 Interview with Sinki Sangaré, President of the National Association of Private Developers and CEO of OPES Holding, 26 août 2021, Côte d'Ivoire.
- 21 Interview with Sinki Sangaré, President of the National Association of Private Developer and CEO of OPES Holding, 26 août 2021, Côte d'Ivoire.
- 22 Band housing are delimited by low fences and quiet spaces with common areas managed by a real estate company, common yard housing refers to several homes located on a plot of land around a courtyard where tenants live together and sometimes the owner. For more, please see Habitat Worldmap (2019). Côte d'Ivoire. <https://habitat-worldmap.org/en/pais/afrique/ivoire-coast/7> June 2019. (Consulté le 30 septembre 2021).
- 23 Interview with Sinki Sangaré, President of the National Association of Private Developers and CEO of OPES Holding, 26 août 2021, Côte d'Ivoire.
- 24 Koudou E. (2021). Programme de logement sociaux repensé: "on n'est plus obligé de payer la totalité du prix avant d'y habiter", assure Bruno Koné. <https://www.fratmat.info/article/210641/conomie/programme-de-logements-sociaux-repense-on-nest-plus-oblige-de-payer-la-totalite-du-prix-avant-dy-habiter-assure-bruno-kone> (Consulté le 28 août 2021).
- 25 Portail Officiel du Gouvernement de Côte d'Ivoire (2021). Logements sociaux 652 souscripteurs du programme immobilier "cité ADO" reçoivent leur clés. 26 January 2021. <https://www.gouv.ci/actualite-article.php?recordID=11938&d=1> (Consulté le 28 août 2021).
- 26 Interview with Sinki Sangaré, President of the National Association of Private Developers and CEO of OPES Holding, 26 août 2021, Côte d'Ivoire.
- 27 DGI. Statistiques immobilières. https://www.dgi.gouv.ci/images/PDF/STATISTIQUES_MUTATIONS_IMMOBILIERES_PAR_CPFH_PAR_MOIS_2020.pdf (Consulté le 28 août 2021).
- 28 Ministère de l'Économie, des Finances et de la Relance. Direction Générale du Trésor (2021). Lancement du projet de modernisation de la gestion du foncier urbain dans le Grand Abidjan. 19 août 2021. <https://www.tresor.economie.gouv.fr/Articles/2021/08/19/lancement-du-projet-de-modernisation-de-la-gestion-du-foncier-urbain-dans-le-grand-abidjan> (Consulté le 30 août 2021).
- 29 Interview with Sinki Sangaré, President of the National Association of Private Developer and CEO of OPES Holding, 26 août 2021, Côte d'Ivoire.
- 30 Interview with M. Zizonhi Tiede, Surveyor and Technical Advisor, Direction of Cadaster, 24 août 2021, Côte d'Ivoire.
- 31 Gballoui, A. (2020). BTP Côte d'Ivoire – Le nouveau code de la construction et de l'habitat est en vigueur et abroge l'ensemble des textes existants. <https://www.batinici.ci/btp-cote-divoire-le-nouveau-code-de-la-construction-et-de-lhabitat-est-en-vigueur-et-abroge-lensemble-des-textes-existants/> (Consulté le 30 août 2021).
- 32 Info-covid 19 (2021). <http://info-covid19.gouv.ci/> (Consulté le 31 août 2021).
- 33 Kouika, J.B. (2021). Logement/contrat de bail: le gouvernement émet un document standard. <https://www.fratmat.info/article/210805/conomie/logementcontrat-de-bail-le-gouvernement-emet-un-document-standard> (Consulté le 30 août 2021).