REPUBLIQUE DE COTE D'IVOIRE

Union – Discipline – Travail

LES RENDEZ-VOUS DU GOUVERNEMENT

Thème spécial: « Accès des populations au logement et à un meilleur cadre de vie »

ABIDJAN, Mars 2019

- **Mesdames et Messieurs les journalistes, Hommes et Femmes des Médias ;**
-
- **Monsieur le Directeur de Cabinet;**
-
- **Mesdames et Messieurs les Membres du Cabinet ;**
-
- **Monsieur l'Inspecteur Général, Mesdames et Messieurs les Directeurs Généraux et Directeurs Centraux ;**
-
- **Mesdames et Messieurs ;**
-
- **Chers participants à cette rencontre dénommée « Les rendez-vous du Gouvernement » ;**
-
- **Mesdames et Messieurs ;**
-
- **Chers collaborateurs,**

Notre rencontre de ce jour s'inscrit dans le cadre de la promotion du Programme Social du Gouvernement 2019-2020, dont l'objectif principal est d'accélérer la mise en œuvre des projets prioritaires du Gouvernement dans les secteurs qui impactent directement la vie au quotidien de nos concitoyens.

Je voudrais saisir cette occasion pour vous remercier, pour votre présence à ce moment d'échanges, mais également pour votre accompagnement de tous les jours.
Je voudrais également remercier très sincèrement M. le Ministre de la Communication, qui a bien voulu à travers le CICG, nous fournir cette lucarne.
Je remercie bien évidemment M. le Ministre de la Ville pour sa présence à nos côtés, car comme vous le devinez, nous partageons un grand nombre de nos attributions, mais nous avons également un grand nombre de préoccupations communes.

Mesdames, Messieurs,

Notre échange de ce jour vise à partager avec vous la vision et les objectifs du Gouvernement au plan du développement urbain, de l'habitat et de toutes les contingences qui s'y rattachent, dans l'optique de fournir à l'ensemble des populations vivant dans notre pays, des services fonciers et un habitat de meilleure qualité.

Mesdames et Messieurs,
Chers amis de la presse nationale et internationale,

Il y a environ 8 mois, le Chef de l'Etat, SEM Alassane Ouattara, et le Premier Ministre M. Amadou Gon

Coulibaly, ont bien voulu me confier la gestion du département ministériel de la Construction, de l'Urbanisme et du Logement.

Outre les missions principales du Ministère, les objectifs prioritaires suivants m'ont été assignés :

- La réduction des tracasseries dont les usagers de nos services sont l'objet;

- Le renforcement de l'intégrité juridique de l'ACD, pour en faire définitivement un élément de sécurisation des transactions en matière foncière et de dynamisation de l'économie des secteurs de l'immobilier et de la construction ;

- La relance du Projet Présidentiel de Logements Sociaux.

- La re institution de la planification du développement urbain, de façon à mieux maitriser l'expansion de nos villes.

Mesdames, Messieurs,

Ces 8 premiers mois auront permis de prendre la mesure des attentes de nos concitoyens dans nos domaines d'intervention, d'apprécier l'immensité de la tâche et des efforts à fournir pour être à la hauteur de la confiance qui nous est faite.

A ce stade de mon propos, permettez que je fasse un rappel succinct des missions de notre Département

ministériel, dont la vocation est de fournir des services fonciers et un habitat de qualité à l'ensemble des populations vivant dans notre pays.

[POWER POINT]

-Construction
-Urbanisme
-Logement

A présent, faisons un focus sur chacun de ces grands domaines :

- **Au niveau du foncier et de l'Urbanisme**

Il convient de faire noter que malgré les réformes engagées pour assurer un meilleur encadrement de la croissance urbaine, nous continuons d'observer une certaine anarchie au plan du développement de nos villes (installations sans autorisations, occupation du domaine public, difficultés de circulation…).

Le Gouvernement a déjà fait réaliser des Plans d'urbanisme Directeur et des Schémas Directeurs d'urbanisme des Chef- lieux de région et de District et il a fait actualiser les plus anciens.

C'est le lieu de rappeler que ces documents d'urbanisme donnent des orientations sur l'évolution de nos agglomérations urbaines en prenant désormais appui sur le concept de ville durable, une ville qui offre de meilleures conditions de vie aux populations urbaines, notamment en termes de mobilité, d'emplois, de

logements, de services urbains de base, d'équipements publics, de sécurité, d'espaces naturels, de loisirs, etc., tout en préservant les ressources naturelles.

Pour commencer à tendre vers cet objectif, il me parait urgent de réaliser dès que possible :

- les plans d'urbanisme de détail du Schéma Directeur d'Urbanisme du Grand Abidjan ;
- les études d'urbanisme de l'ensemble des 75 chefs-lieux de département ;
- la mise en place d'une commission d'approbation des lotissements sur la base de critères plus précis, adossés à un règlement d'urbanisme particulier afin d'éviter le désordre et l'anarchie urbaine; et
- le renforcement des opérations d'aménagement et de constitution de réserves foncières.
- La simplification, la modernisation et la numérisation de nos processus et procédures.

Concernant ce dernier volet, un important travail est en cours, à travers notamment l'élaboration du Schéma Directeur de la Simplification et de la Transformation Digitale du Foncier Urbain. Ce projet vise à terme, la mise en place d'un système intégré d'information foncière.

A ce titre, notre engagement est de tout faire pour faciliter ou assurer dans les meilleurs délais, la

numérisation de nos processus et procédures. Il s'agit en particulier de :

- l'accélération et de la sécurisation de la chaine de délivrance de l'Arrêté de Concession Définitive (ACD) : (des mesures seront prises aussi bien au plan de la sécurité physique des actes que nous produisons, qu'à celui de la sécurité électronique, en nous appuyant notamment sur les technologies les plus modernes et les plus innovantes, dont la blockchain) ;
- la mise en place d'un référentiel géodésique national unique ;
- la mise en place d'un système d'information géographique et de géolocalisation intégré ;
- l'institution d'un identifiant unique des parcelles sur l'ensemble du territoire national ; et
- le renforcement de la communication sur la réforme de l'ACD (Ordonnance n° 2013-481 du 2 juillet 2013 sur les règles d'acquisition de la propriété des terrains urbains).

Permettez à ce stade de mon propos, que j'en dise un mot.

Le foncier urbain a connu plusieurs réformes dans le temps et spécialement en ce qui concerne les procédures d'obtention de la preuve de propriété :

[Cf. POWERPOINT, Pages 11, 12, 13]

- **De 1971 à 2002 ;**
- **De 2002 à 2013 ;**
- **De 2013 à ce jour**

Mesdames, Messieurs,
Pour clore ce volet ‘’Urbanisme’’, j’évoquerai à présent 2 chantiers que nous ouvrons et que nous savons très importants pour nos populations.
L’adressage de nos villes et la restructuration de nos quartiers précaires, qui constituent un axe majeur de la politique de rénovation urbaine engagée par le Gouvernement.

En effet dans la seule ville d’Abidjan, l’on dénombre plus de 132 quartiers précaires couvrant une superficie cumulée de plus de 5.000 hectares (à titre d’illustration, le quartier du Plateau fait environ 400 hectares) et comptant plus de un million deux cent mille habitants. Face à l’ampleur et à la complexité des problèmes engendrés par cette situation, il apparaît nécessaire et urgent d’entreprendre des actions fortes.
Dans le cadre d’une phase pilote du Projet d’Aménagement des Quartiers restructurés d’Abidjan (PAQRA), cinq (5) quartiers des communes de Yopougon (Gesco ‘’Restructuration’’, d’Abobo (Agoueto PK18) et de Koumassi (Grand Campement, Divo 1 et Divo 2), feront l’objet d’une restructuration. La mise en œuvre de ce projet contribuera à améliorer la qualité de vie des habitants de ces cinq quartiers, à travers la réalisation d’infrastructures de base (voirie, eau potable, électricité,

équipements publics (hôpitaux, écoles, commissariats…).

Dans le cadre de la modernisation de l'administration ivoirienne et de l'appui à la compétitivité de la Ville d'Abidjan, le projet d'adressage du district d'Abidjan entrera dans sa phase opérationnelle dans les prochains mois. A ce jour, les études de faisabilité du projet ont été restituées et les premiers organes de gestion du projet ont été mis en place (centrale d'adressage installée au Bnetd et de la Commission de Toponymie).

Pour terminer sur le foncier urbain, nous procéderons à la finalisation du projet de Code du Foncier et de l'Urbanisme, qui sera soumis à l'approbation du Gouvernement dans le courant du premier semestre 2019.

❖ **Au niveau de la Construction**

Nos chantiers peuvent être classés en trois grandes catégories:

-les grands projets de construction;

-la sécurisation juridique et l'entretien du patrimoine immobilier de l'Etat (sur l'ensemble du territoire national et à l'étranger) ;

-la gestion des activités de construction.

S'agissant des grands projets de construction, nous mentionnerons la bonne évolution des projets de réhabilitation des tours A et B, de l' « Esplanade de la Présidence de la République », du Palais des Hôtes, ainsi

que le déménagement de la Préfecture de Police, préalable au démarrage de la construction de la Tour F etc.

Concernant la gestion des activités de construction réalisées par des Privés, nous avons bien avancé sur la rédaction du projet de Code de la Construction et de l'Habitat, qui sera finalisé et transmis au Gouvernement au plus tard à la fin du mois de mars 2019 pour adoption, avant sa transmission à l'Assemblée Nationale. Ce nouveau Code permettra de disposer d'un cadre réglementaire plus lisible et plus sécurisé. Il permettra notamment d'éviter nombre de malentendus avec les usagers de nos services, en clarifiant le rôle des différents acteurs ainsi que leurs droits et obligations, souvent méconnus.

Enfin, nous devrons travailler plus en profondeur sur la délivrance du Permis de Construire qui, aujourd'hui encore, ne concerne qu'un faible pourcentage des constructions réalisées aussi bien à Abidjan qu'à l'intérieur du pays. Il s'agira entre autres, de la mise en place d'une plateforme en ligne d'instruction du dossier de Permis de Construire, de la mise en place du certificat de conformité après exécution des travaux et du renforcement du contrôle et du respect des règles et normes de construction.

[POWERPOINT pages 17, 18, 19]

- **Quels sont les pièces à fournir pour obtenir le Permis de Construire ?**
- **Quelle est la procédure de délivrance du Permis de Construire au sein du MCLU ?**
- **Quelles sont les sanctions prévues par nos textes lorsqu'on construit sans Permis de Construire ?**

Mesdames, Messieurs,

Notre ambition est de rendre systématique et obligatoire, le recours au Permis de Construire, surtout quand la construction est réalisée en environnement urbain ou est complexe (grande hauteur, sols, architecture innovante...), cela dans le respect des règles d'urbanisme et pour la sécurité de nos concitoyens.
Bien entendu, les procédures correspondantes devront être facilitées et le coût du PC rendu accessible selon le type et le niveau de complexité de la construction envisagée.

❖ **Au niveau de la Politique du logement**

Comme vous le savez, le logement social constitue une priorité pour le Président de la République, Son Excellence M. Alassane Ouattara et pour le Gouvernement. C'est donc à juste titre qu'il figure au nombre des projets prioritaires du Programme Social du Gouvernement pour la période 2019-2020.

C’est l’occasion de rappeler l’objectif de ce programme, qui vise à mettre à la disposition de nos concitoyens une offre abondante, diversifiée et abordable de logements.

Compte tenu des retards accusés sur l’ensemble de nos chantiers, l’accent sera mis sur l’accélération de ce programme et la réalisation par l’Etat de sa part d’engagement. Les mesures suivantes ont déjà commencé à être prises ou seront prises prochainement:

- la mobilisation du financement nécessaire à la finalisation des VRD primaires ;
- la mise en place d’un dispositif pérenne de financement du logement dit social ;
- le recrutement de promoteurs immobiliers disposant de capacités techniques et financières de production de masse de logements ;
- la revue du Cahier des charges du logement social (mission récemment confiée au BNETD) ;
- la mise en œuvre de techniques innovantes de construction,
- la facilitation de l’accès au crédit, à la fois pour les Promoteurs et pour les acquéreurs,
- etc.

Toutes ces mesures visent un même objectif ; rendre habitable le plus rapidement possible les maisons dont la construction est achevée, massifier la production, baisser les coûts de production du logement, faciliter l’accès au financement…

Mais au-delà, nous devrons engager une vraie réflexion sur la politique de l’Etat en matière de logements à

caractère social, logements en principe destinés aux couches les plus défavorisées de la société (Smig à 60.000 Fcfa/mois, revenu mensuel moyen inférieur à 200.000 Fcfa, plus d'un million d'Abidjanais (soit un 1/5ème de la population) vivant dans les quartiers précaires…).

Nous mettons dans cet axe le développement d'une offre de logements locatifs, souvent la seule alternative pour beaucoup de personnes souhaitant accéder à un logement décent (des pourparlers sont en cours avec la SICOGI, les Caisses de retraite, les banques et établissements financiers, voire avec l'Etat dans le cadre de la commande publique…).

C'est le lieu de mentionner une réforme majeure effectuée par le Gouvernement en vue de réguler le marché du logement locatif en Côte d'Ivoire, par la Loi sur le bail à usage d'habitation.

[POWERPOINT Pages 23 et 24]

- **Avantages pour le locataire ?**
- **Avantages pour le bailleur ?**

En somme, la loi sur le bail à usage d'habitation, telle qu'élaborée, accorde des garanties aussi bien au locataire qu'au bailleur. Il nous revient à tous, collectivement, de la faire respecter.
Des campagnes d'information et de sensibilisation vont se faire sur toute l'étendue du territoire national dans l'objectif de vulgariser cette loi.

Pour terminer sur le logement, je voudrais mentionner l'intérêt que tous, nous avons à veiller au respect des

règles en matière de Copropriété, cela pour un « mieux vivre ensemble » au sein de nos cités.

Dans cette perspective nos équipes seront à pied d'œuvre pour vulgariser ces règles et encadrer si nécessaire, les organisations en charge de la gestion des cités qui le souhaiteraient.

Un prix d'excellence est institué à cet effet, qui récompense les meilleurs syndicats et syndics de copropriétaires dans le Grand Abidjan mais il convient de noter qu'il n'est pas exclu que, à terme, des moyens coercitifs soient mis en œuvre pour les personnes réfractaires à ce qui pourtant, dans le monde entier, est une base minimale de la vie en communauté.

Chers amis de la Presse,
Distingués invités,

La tâche qui nous attend est énorme, au regard des nombreuses insuffisances constatées et des attentes légitimes de nos concitoyens, mais notre détermination à rétablir la relation de confiance entre le Ministère de la Construction et les usagers de nos services, est au moins aussi grande.

Au-delà de toutes les actions que je viens d'énumérer, nous mettrons l'accent sur :

- le renforcement des relations avec l'ensemble des acteurs du secteur (Aménageurs Fonciers, Promoteurs et Constructeurs Agréés, Ingénieurs-Conseils, Architectes, Géomètres Experts, Urbanistes, Notaires, Banquiers, agents

immobiliers, Administration déconcentrée (Préfets et sous-préfets), Administration décentralisée (Maires), Cadastre, Conservation Foncière…). Dans ce cadre, nous aurons également besoin de l'accompagnement des populations sans lesquelles, il sera difficile de réaliser ce chantier important d'amélioration de notre cadre de vie. Nous comptons donc sur chacun et chacune pour le respect strict des règles d'urbanisme, pour la préservation du bâti public, pour l'accompagnement solidaire de notre politique du logement social…)

Je m'arrête ici, en vous remerciant pour votre aimable attention et je me tiens prêt à répondre aux questions que vous pourriez avoir.