



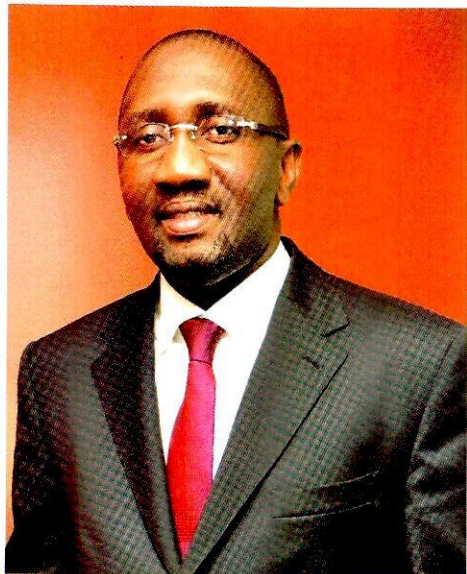


BICICI
GROUPE BNP PARIBAS



Société Ivoirienne
de Banque
Groupe Attijariwafa bank





M. Souleymane DIARRASSOUBA
PRÉSIDENT DE L'APBEF-CI



Les Journées du Banquier

Les 26 et 27 novembre 2012 à Abidjan, l'APBEF-CI, Association Professionnelle des Banques et Établissements Financiers, a organisé les journées du banquier. Une grande première depuis 1967, date de la création de l'Association. L'initiative portait un double dessein : rapprocher les établissements bancaires et financiers de leur clientèle et de leurs préoccupations, et réfléchir avec les différents partenaires de ce secteur aux solutions possibles pour répondre efficacement aux attentes des différentes catégories d'agents économiques.

« Quelle contribution des Établissements de crédit dans le financement du logement en Côte d'Ivoire », la thématique et les axes de réflexion choisis pour cette première, étaient en phase avec une préoccupation première aussi bien pour les populations que pour l'État : le logement et l'accès à la propriété immobilière.

400.000 demandes de logements non-satisfaites par an, dont 40.000 pour la seule agglomération d'Abidjan, et un déficit qui s'accroît de 40.000 unités chaque année... Dans ces proportions-là, dire que l'offre est largement en deçà de la demande est un doux euphémisme. La situation est préoccupante.

Ce forum d'échanges a réuni des hauts cadres des secteurs public et privé, du secteur bancaire et financier, de la société civile et des experts internationaux qui tous ont porté la réflexion vers la résolution de la cruciale problématique de l'immobilier en Côte d'Ivoire.

Premières journées du banquier en Côte d'Ivoire : l'attente a été longue, mais les attentes n'ont pas été déçues.

L'ASSOCIATION PROFESSIONNELLE DES BANQUES ET ETABLISSEMENTS FINANCIERS DE CÔTE D'IVOIRE (APBEF-CI)

est une association professionnelle régie par la loi N° 90-589 du 25 juillet 1990 portant réglementation bancaire, modifiée par la loi N° 95-495 du 26 juin 1995 et subsidiairement, pour les dispositions qui n'y sont pas contraires, par la loi n°60-315 du 21 septembre 1960, relative aux associations et par la loi n° 95-15 du 12 janvier 1995 portant Code du travail. Elle a été créée le 26 avril 1966.

MISSIONS ET OBJECTIFS

L'APBEF-CI a pour objet de susciter et de maintenir des relations régulières et profitables entre ses membres, de manière à leur permettre de présenter un front uni et avoir le même langage, pour la défense et le développement des activités bancaires et financières dans l'économie de type libéral de la Côte d'Ivoire. Ainsi elle mène cette mission à travers :

L'unification des règles qui régissent ses membres et des pratiques qu'elles suivent ;

La contribution au développement de l'épargne et de la prospérité du commerce, de l'industrie et de l'agriculture, par la présentation de toutes suggestions relatives à ses intérêts généraux : au Gouvernement, à la BCEAO, aux Chambres Consulaires et aux autres organisations professionnelles ;

Des interventions, en agissant comme arbitre amiable ou rapporteur, dans les contestations qui peuvent être portées devant elle ;



Des interventions en justice, si elle juge utile, dans toute situation où une banque ou établissement financier est en cause, en demande ou en défense, lorsque le procès touche aux intérêts généraux de l'exercice de la profession ; La mise en commun des renseignements sur la solvabilité et la moralité du commerce en général ;

Des interventions dans les cas prévus par les textes législatifs ou réglementaires. Notamment l'APBEF-CI étudie les

questions intéressant l'exercice de la profession bancaire et des professions s'y rattachant : conditions, regroupement, création de services communs, formation professionnelle ;

Elle provoque des accords sur ces questions et peut être chargée par les autorités compétentes d'assurer la direction effective des organismes communs que les banques et/ou établissements financiers constitueraient.

Elle peut être appelée par les autorités compétentes à formuler des avis relatifs à l'exercice de la profession ou concernant l'un de ses membres.

L'Association Professionnelle remplit à l'égard de la réglementation du travail, le rôle attribué aux syndicats professionnels par le titre II de la loi n° 95-15 du 12 janvier 1995 précitée.

Pour mener à bien ses missions, l'APBEF-CI s'est doté des organes suivants :

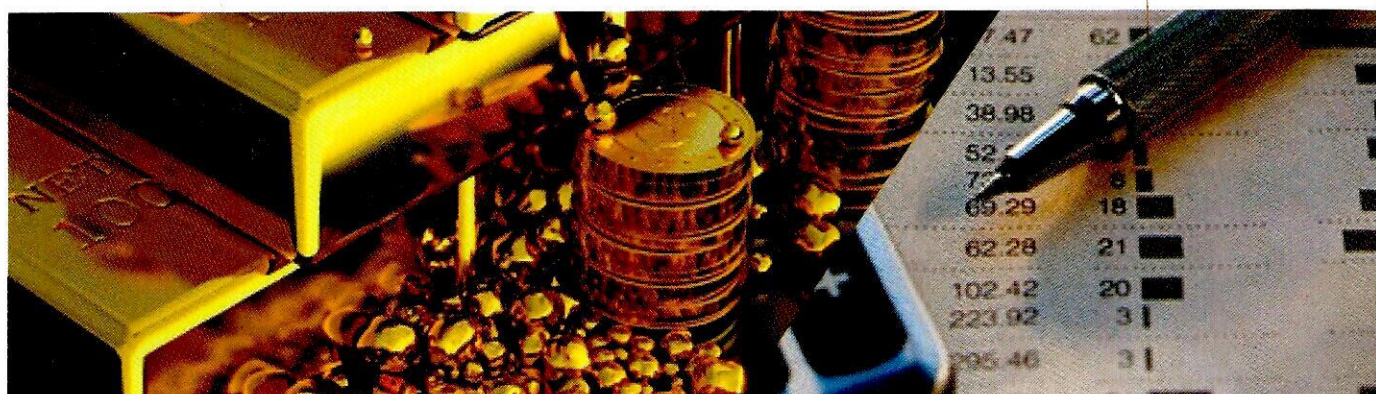
- ✦ L'Assemblée Générale ;
- ✦ Le Conseil Exécutif ;
- ✦ La Direction Exécutive ;
- ✦ La Chambre de Règlement Amiable et de litiges.

Pour animer la vie de l'Association des commissions techniques ont été créées. Elles sont chargées d'étudier toutes les questions qui leur sont soumises ou qu'elles décident d'examiner au cours de leurs réunions, et fonctionnent conformément aux termes de référence, définies par le Conseil Exécutif.

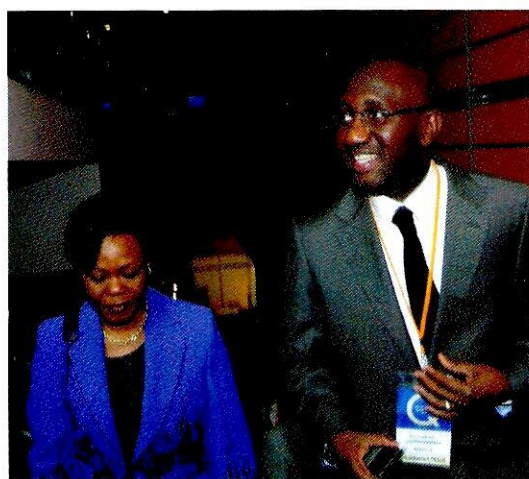
Elles sont présidées par un Vice-président.



RAPPORT



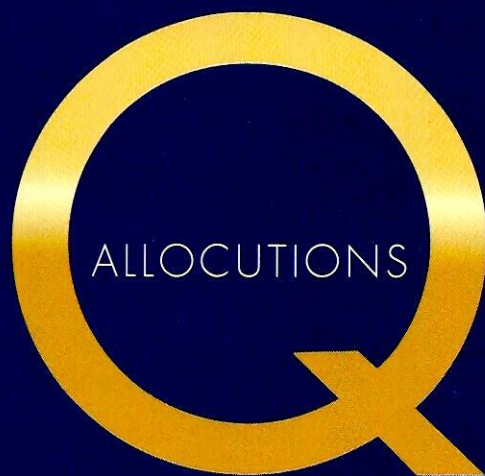
CÉRÉMONIE D'OUVERTURE



Les travaux des Journées du banquier ont été ouverts le 26 novembre 2012 par Madame Nialé KABA, Ministre auprès du Premier Ministre chargée de l'Economie et des Finances, en présence de Monsieur Mamadou SANOGO, Ministre de la Construction, du Logement, de l'Assainissement et de l'Urbanisme et de Monsieur Tiémoko Meyliet KONE, Gouverneur de la BCEAO.

Quatre allocutions ont été prononcées successivement par Messieurs Souleymane DIARRASSOUBA, Président de l'AP-BEF-CI ; Tiémoko Meyliet KONE, Gouverneur de la BCEAO ; Mamadou SANOGO, Ministre de la Construction, du Logement, de l'Assainissement et de l'Urbanisme et Madame Nialé KABA, Ministre auprès du Premier Ministre chargée de l'Economie et des Finances.

Ces allocutions ont toutes souligné le caractère important de la problématique du financement du logement en Côte d'Ivoire, de l'accès à des logements sociaux pour les populations et rappelé l'urgence d'une production en masse et à coûts réduits de logements en vue de satisfaire une demande toujours croissante. Ainsi, les orateurs ont tous souhaité que ces journées soient l'occasion pour les intervenants de proposer des solutions concrètes permettant d'orienter efficacement la politique du logement en Côte d'Ivoire.



Souleymane DIARRASSOUBA,

Président de l'APBEF-CI

Madame KABA Nialé, Ministre auprès du Premier Ministre, chargé de l'Economie et des Finances

Monsieur SANOGO Mamadou, Ministre de la Construction, du Logement, de l'Assainissement et de l'Urbanisme

Monsieur Tiémoko Meyliet KONE, Gouverneur de la Banque Centrale des Etats d'Afrique de l'Ouest ;
Président de la présente cérémonie

Monsieur Nourredine CHARKANI, Président du Conseil de Surveillance de Wafa Immobilier

Monsieur le Directeur National de la BCEAO

Monsieur le Secrétaire Général de la Commission Bancaire

Monsieur le Directeur Général de SHELTER AFRIQUE

Monsieur le Directeur Général de la Caisse Régionale de Refinancement Hypothécaire

Mesdames et Messieurs les Directeurs Généraux des Banques et Etablissements Financiers ;

Mesdames et Messieurs les Directeurs Généraux

Distingués invités en vos fonctions, grades et qualité ;

Mesdames et Messieurs,

Je voudrais au nom de l'Association Professionnelle des Banques et Etablissements Financiers de Côte d'Ivoire (APBEF – CI) souhaiter le traditionnel akwaba à tous et dire merci pour votre présence à cette toute première édition des Journées du Banquier.

Des remerciements particuliers à l'endroit de Mme KABA Nialé, notre Ministre de Tutelle, que je félicite vivement pour sa brillante promotion comme Ministre chargé de l'Economie et des Finances auprès du Premier Ministre. Anciennement Ministre en charge du logement, vous nous avez encouragés dans l'initiative d'organiser une journée des Banquiers autour du thème du financement de l'immobilier et nous vous en remercions très sincèrement. Pour ce qui nous concerne, comme par le passé et plus qu'hier, l'Association des Banques et Etablissements Financiers que j'ai l'honneur de présider, sera à vos côtés pour vous accompagner dans les missions de développement économique et financier de notre cher pays.

Monsieur SANOGO Mamadou, Ministre de Construction, du Logement, de l'Assainissement et de l'Urbanisme, nous nous félicitons de l'extension de vos attributions à la promotion du logement ; ce qui vous donne, désormais, à notre avis tous les leviers vous permettant de réussir votre mission. Nous vous savons travailleur et ingénieux et nous n'avons aucun doute quant à votre capacité de résoudre définitivement les problèmes du foncier et de l'assainissement dans notre pays.

Que le Seigneur, Grand architecte de tous les temps, vous donne la force de réussir vos missions respectives.

Monsieur le Gouverneur de la Banque Centrale des Etats de l'Afrique de l'Ouest, cher aîné, Monsieur KONE Tiémoko Meyliet, merci d'avoir accepté de présider cette rencontre. Cela ne nous étonne pas de vous. Car

dans une autre vie, celle de Ministre de la Construction et de l'Urbanisme, vous avez été très préoccupé de résorber le déficit entre l'offre et la demande de logement et ce dans un environnement très difficile. Aujourd'hui encore, en tant que Gouverneur de la BCEAO, vous continuez votre œuvre inlassable, celle de trouver des solutions durables à la problématique de développement des pays de l'UEMOA. N'est-ce pas ce qui ressort des remarques conclusives du symposium de haut niveau sur le thème central : « Intégration monétaire et mutation du système financier international : défis et perspectives » lors du cinquantième anniversaire de votre institution. Nous savons votre calendrier très chargé mais vous avez tenu Monsieur le Gouverneur à être personnellement et effectivement présent à cette cérémonie dont le thème reste fédérateur car concernant toute la population. Nous vous remercions pour l'honneur qui nous est fait et vous prions d'accepter notre infinie gratitude.

La présence ici, de nos tutelles administratives que sont le Ministère de l'Economie et des Finances et la BCEAO, au plus haut niveau de leur échelon respectif, est pour nous le signe que notre initiative s'inscrit dans une dynamique positive, en phase avec les préoccupations de notre temps.

Distingués invités,
Mesdames et Messieurs,

Comme vous le savez, il n'est pas dans nos habitudes les banquiers, d'être très disserte encore moins d'être sous les feux des rampes ; la discrétion est la caractéristique distinctive de notre métier. Et cela, n'est pas sans raison ! Une première raison à cela, c'est que la matière que nous travaillons, l'argent, « n'aime pas le bruit », comme on aime le dire. Une seconde est que notre principal fond de commerce, la confiance, s'accommode très mal avec l'indiscrétion.

Pour autant, le Conseil Exécutif de l'APBEF –CI a jugé bon qu'à partir de maintenant, chaque année, l'ensemble du secteur bancaire et financier de notre pays, se donne durant deux jours, le temps de s'ouvrir un peu plus à ses différentes catégories de partenaires, notamment pour :

- D'une part, se rapprocher encore plus d'elle et mieux cerner ses préoccupations et ;
- D'autre part, réfléchir avec elles, aux solutions possibles pour répondre efficacement à leurs attentes diverses.

Distingués invités,
Mesdames et Messieurs,

Nous entendons donc, faire de ce rendez-vous annuel, une occasion d'échanges dynamiques et engageants porteuse d'espoir de lendemains meilleurs dans la relation établissements de crédits – agents économiques.

Dans cet esprit, nous avons choisi, de nous interroger pour cette édition 2012 des Journées du Banquier,

sur les « contributions des établissements de crédits dans le financement du logement en Côte d'Ivoire ». L'accession à la propriété immobilière, comme nous savons tous, reste une préoccupation fondamentale, aussi bien pour les populations que pour les pouvoirs publics de notre pays. En effet, en arrière – plan de la réalité toute simple de l'achat par un ménage d'un logement qui va constituer sa propre résidence principale, elle profile la symbolique du début d'un parcours socio – économique vertueux en même temps qu'elle traduit une confiance dans l'économie nationale.

Aussi, au moment où l'accession à la propriété du citoyen lambda semble faire l'objet de soins particuliers de la part des pouvoirs publics, les établissements de crédits ne peuvent qu'accompagner cette dynamique. Surtout que l'emprunt bancaire devrait être la principale voie de financement des acquisitions immobilières ; que l'acquisition d'un logement est bien souvent l'achat d'une vie, qui mobilise pendant plusieurs années une part importante des revenus des ménages pour rembourser le ou les crédits ayant servi à financer l'opération.

Distingués invités,

Mesdames et Messieurs,

A ce jour, dans notre pays, les besoins en logement non satisfaits des populations sont évalués à 400.000 logements, dont la moitié, soit 200.000 logements pour la seule agglomération d'Abidjan. Il est projeté que ce déficit s'accroisse annuellement de 40.000 unités pour une population estimée à 22 millions d'habitants.

Travailler à résorber l'énorme fossé entre l'offre et la demande de logements, apparaît donc comme un impératif social ; le Ministre de la Construction, du logement, de l'Assainissement et de l'Urbanisme saura le dire mieux que moi surtout que la production en masse de Logements sociaux et économiques reste une priorité du plan National de Développement adopté pour 2012 – 2015.

Les établissements de crédits ont un rôle décisif à jouer dans l'accession à la priorité immobilière. Cela est indéniable. Et les expériences du Maroc et de la France que Messieurs Nourredine CHARKANI de WAFA IMMOBILIER Maroc et Philippe LAINE du CREDIT LOGEMENT France partageront avec nous au cours de ces sessions, nous ouvrirons des perspectives plus larges dans les réflexions, d'aujourd'hui et de demain pour :

- Identifier en vue de les lever, les contraintes objectives au financement bancaire de l'immobilier qui reste très faible moins de 1% des encours de crédit ;
- Faire des propositions concrètes pour alléger la charge de refinancement des crédits hypothécaires et permettre ainsi aux banques de proposer des coûts de crédits supportables pour les populations ;
- Arrêter les moyens pour accroître la durée des crédits immobiliers à consentir par les banques ;
- Trouver des réponses concrètes au triptyque (3F) : Foncier, Financement, Fiscalité

Distingués invités,
Mesdames et Messieurs,

Sans préjuger des conclusions de nos travaux, il paraît impérieux que nos réflexions nous conduisent donc vers une approche de solution à la fois globale, pratique et innovante, si nous voulons apporter une réponse durable aux problèmes de logement et de l'accession à la propriété dans notre pays. Il s'impose à nous, au sortir de ces journées des créer un observatoire du financement du logement qui chaque année ou chaque deux ans réalisera une enquête/étude sur les caractéristiques sociodémographique des ménages accédant à la propriété en vue d'orienter les politiques publiques en matière de soutien des ménages à l'accession à la propriété. Un comité de suivi de recommandation de ces sessions sera également mis en place par le Conseil Exécutif de l'APBEF – CI.

Je voudrais une fois de plus, dire tous nos remerciements à chacun de vous, partie prenante, de cette première édition des Journées du Banquier 2012, pour votre plein engagement au succès ; exprimer toute notre gratitude au Ministre de l'Economie et des Finances, Madame KABA Nialé, au Ministre de la Construction , du Logement, de l'Assainissement et l'Urbanisme ; Monsieur Mamadou SANOGO ; et dire encore une fois notre infinie gratitude à Monsieur le Gouverneur de la BCEAO, Monsieur KONE Tiémoko Meyliet, pour avoir accepté de présider cette première édition des journées du banquier. Je remercie également tous nos amis et collègues qui sont venus de si loin (France, Togo, Maroc et Kenya) pour nous soutenir dans cette initiative.

Nous profitons de ces journées pour faire un rappel à notre mémoire et exprimé notre reconnaissance à un des nôtres ; j'ai cité FEU JOACHIM RICHMOND, qui nous a quitté depuis le 11 novembre 1998 (jour de l'armistice). Le Conseil Exécutif de l'APBEF – CI, avec l'accord de Madame Marcelle DENISE RICHMOND a décidé de rendre hommage à ce banquier émérite pour sa contribution à l'africanisation de notre métier et au développement de la Côte d'Ivoire. Des hommages lui seront rendus demain lors d'une cérémonie spéciale qui verra également la décoration des Directeurs Généraux des banques et établissement financiers pour leur contribution au développement économique de la Côte d'Ivoire.

Pour finir, je souhaite à tous des travaux fructueux dans l'intérêt du développement de notre société et du financement hardi du logement en Côte d'Ivoire.

Je vous remercie de votre aimable attention.

Tiémoko Meyliet KONE, *Gouverneur de la BCEAO*

- Monsieur le Ministre de la Construction, du Logement, de l'Assainissement et de l'Urbanisme.
- Monsieur le Président de l'Association Professionnelle des Banques et Etablissements Financiers de Cote d'Ivoire,
- Mesdames et Messieurs les Présidents et Directeurs Généraux de Banques et Etablissements Financiers,
- Mesdames et Messieurs les opérateurs économiques,
- Mesdames et Messieurs les représentants des professions judiciaires,
- Mesdames et Messieurs,

Je voudrais pour commencer, dire tout le plaisir que j'ai d'être avec vous ce matin pour procéder à l'ouverture du forum économique organisé par l'Association Professionnelle de Banques et Etablissements Financiers (APBEF) de Cote d'Ivoire, à l'occasion des Premières journées du Banquier.

Je profite de cette manifestation pour exprimer toute l'importance que la Banque Centrale attache aux initiatives allant dans le sens d'une concertation régulière entre les acteurs économiques, en vue de relever les défis d'un financement accru et sain de l'activité économique dans l'Union Economique et Monétaire Ouest Africaine (UEMOA).

Je félicite par conséquent l'APBEF de Cote d'Ivoire avec son Président en tête pour cette initiative, sans oublier tous les participants qui ont bien voulu s'associer à cette manifestation. Je les exhorte à maintenir ce type de cadre de dialogue fécond, vivement apprécié par les autorités publiques et par la BCEAO. Les résultats qui se dégagent enrichissent toujours les orientations qui guident leurs actions en faveur du développement économique et social ainsi que la stabilité macroéconomique et financière.

Mesdames et Messieurs,

La Banque Centrale des Etats de l'Afrique de l'Ouest vient de célébrer, au début de ce mois de Novembre 2012, cinquante années d'existence.

Ce demi-siècle a été consacré à des efforts constants pour bâtir une monnaie solide, un environnement bancaire stable et assurer ainsi les conditions d'un développement économique en appui aux politiques budgétaires.

Beaucoup de défis ont été relevés durant ces longues années, particulièrement durant les périodes où les économies de l'union subissaient le poids d'un endettement insoutenable et des déséquilibres internes et externes prononcés.

Aujourd'hui, grâce aux réductions de dettes consentis par la communauté financière internationale en faveur des pays pauvres très endettés, grâce à la bonne orientation d'ensemble des cours mondiaux des matières premières et enfin grâce à de meilleures politiques macroéconomiques, les Etats membres de l'UEMOA ont retrouvé une certaine marge de manœuvre pour relever substantiellement leur contribution au financement des investissements, tout en contenant les déficits budgétaires dans des limites raisonnables.

Au demeurant, la période récente, marquée successivement par les chocs sur les prix des produits énergétiques et alimentaires, puis par la crise financière internationale et la baisse drastique de la croissance mondiale, met à nouveau les acteurs économiques, publics et privés face à leurs responsabilités pour relever les défis de l'heure.

A cet égard, les institutions et le système bancaire et financier de l'union devront faire face, à la fois, à un environnement économique international instable et incertain, ainsi qu'à des besoins accrus de financement des économies à partir de ressources internes.

Dans ce contexte, la Conférence des chefs d'Etats et de Gouvernement de l'union a adopté les mesures proposées par un comité ad hoc de haut niveau, présidé par son excellence, Alassane OUATTARA, Président de la République de Cote d'Ivoire, pour la mobilisation de ressources financières nécessaires pour le développement.

Ces mesures ont notamment trait au renforcement de l'inclusion financière des populations, à l'accès des Petites et Moyennes Entreprises (PME) et des Petites et Moyennes Industries (PMI) au financement. Ces mesures concernent aussi une transparence financière accrues des agents économiques, l'accroissement de la mobilisation de l'épargne à long terme et une politique adéquate de tarification des services bancaires et financiers.

Les dites mesures seront présentées de manière détaillée à la communauté bancaire, dans le cadre de la rencontre à laquelle j'ai convié les APBEF de l'union, le 30 Novembre à Dakar.

Toutes ces questions interpellent le système bancaire, singulièrement dans l'intérêt qu'il porte au développement de secteurs d'activités comme celui de l'immobilier, qui constitue notre thème de ce jour.

Mesdames et Messieurs,

Le secteur immobilier est porteur de fortes potentialités encore peu exploitées, au regard de l'urbanisation rapide et quelques fois non maîtrisée de nos espaces d'habitation.

Quelques chiffres en attestent.

La population urbaine est estimée en 2011 à 52% de la population dans le monde et à 36% en Afrique subsaharienne. Elle augmente dans notre partie du monde au rythme de 3,8% par an.

En Cote d'Ivoire, la population urbaine est estimée à environ 10,3 millions d'habitants en 2011, soit un taux d'urbanisation de 51% quasi-égal à la moyenne mondiale (52%) et le niveau le plus élevé de l'UEMOA. Entre 2007 et 2011, la population urbaine a augmenté en Cote d'Ivoire d'environ 1.300.000 habitants.

Les mises en place de crédits à l'habitat, quant à elles, se chiffrent à 12,4 milliards en 2010 et à 11,4 milliards pour les neuf (9) premiers mois de l'année 2012. Elles représentent respectivement 0,6% et 0,7% de l'ensemble des crédits en Cote d'Ivoire au cours de la période. Ces proportions si faibles sont loin de traduire la contribution potentielle du secteur immobilier à la croissance.

C'est une situation qui résulte de contraintes liées notamment à la législation foncière, à l'absence de mécanismes performants de crédits hypothécaires ainsi qu'à l'insuffisance de ressources longues d'un coût abordable notamment pour l'habitat social.

Une étude récente relève que certains pays européens se sont urbanisés au 19^{ème} siècle à un rythme et des niveaux de revenus comparables à ceux de l'Afrique actuellement. L'urbanisation a déclenché un mouvement d'innovation financière sur le marché hypothécaire, dont la plus représentative est l'émergence des sociétés d'investissement et de crédit immobilier.

Ces institutions financières ont été en mesure d'offrir des conditions de taux d'intérêt (5%) moins élevés que celle des banques, à la faveur principalement du faible risque sur leur activité de prêts à long terme au bénéfice de l'habitat social, garanti par un actif immobilier.

L'habitat social offre un large vivier de clientèle potentielle pour les banques, à condition que celles-ci pratiquent des taux d'intérêt attractifs.

A cet égard, il nous revient systématiquement des appréciations négatives, relativement au caractère élevé des taux appliqués par les établissements de crédit de l'UEMOA.

Ainsi, à l'occasion du symposium organisé par la BCEAO dans le cadre des festivités de son cinquantenaire, certaines des plus hautes Autorités de l'union ont-elles exprimé sur ce point des préoccupations fortes. Elles ont notamment souligné les évolutions divergentes entre les tendances internationales à la baisse des taux d'intérêts bancaires à des niveaux jugés élevés dans l'UEMOA, qui freinent la progression de l'activité économique.

Sous ce rapport, la transmission des signaux de la politique monétaires aux taux d'intérêt débiteurs des banques apparaît insuffisante, voire inexistante. Il a été ainsi observé, durant le troisième trimestre 2012, une augmentation de ces taux débiteurs, en déphasage avec les baisses des taux directeurs de la Banque Centrale et des taux pratiqués sur le marché monétaire.

Dans un tel contexte, il ne faut pas s'étonner que le public, votre clientèle, ait tendance à considérer que la libéralisation des conditions de banque, loin de se traduire par la baisse attendue des taux d'intérêt débiteurs par le jeu de la concurrence, a eu pour principale conséquence de permettre aux banques d'appliquer des conditions tarifaires harmonisées par des ententes et surtout déconnectées des tendances réelles des économies.

Cette lecture me paraît devoir être rectifiée par les établissements de crédit qui doivent s'inscrire dans les orientations stratégiques leur permettant de mieux participer au soutien à une croissance productrice de richesse. Ils doivent par conséquent rechercher les voies et moyens d'un abaissement de leurs taux d'intérêt et du coût des services financiers, pour élargir le cercle de leur clientèle, et mieux valoriser le potentiel que renferme le secteur de l'immobilier en Cote d'Ivoire.

Mesdames et Messieurs,

Le Ministère de la promotion du logement estime les besoins en logement à plus de 400.000 en stock alors que l'offre annuelle ne dépasse pas 3.000 logements.

Le programme National de Développement 2012-2015 prévoit, la construction de 10.000 à 30.000 logements par an au cours des trois prochaines années, qui sera portée entre 40.000 et 50.000 logements par an à l'horizon 2015. C'est un programme ambitieux nécessitant des financements importants.

A cet égard, je note avec satisfaction diverses initiatives publiques d'appui au secteur immobilier mis en place par le gouvernement ivoirien, au travers notamment du compte de mobilisation pour l'Habitat et du Fonds de Garantie du Logement.

Je relève également des initiatives communautaires prometteuses, avec la création de la Caisse Régionale de Refinancement Hypothécaire qui vient de démarrer ses activités ainsi que le projet de promotion de la garantie hypothécaire.

Les initiatives locales revisitées et couplées aux projets communautaires, devraient assurément offrir un environnement propice à l'accroissement des financements à ce secteur. Il vous revient par conséquent d'appuyer celui-ci par votre capacité d'innovation et de conception de produits adaptés aux besoins et à vos impératifs d'exploitation. Je suis convaincu que vos concertations actuelles et l'expertise dont vous savez faire preuve, vous permettront d'y parvenir.

Pour sa part, et dans ce domaine, la BCEAO a allongé la durée résiduelle des créances à long terme admissible au portefeuille de la Banque Centrale. Cette durée est passée de 10 à 20 ans pour mieux soutenir les banques dans les financements longs.

Mesdames et Messieurs,

Le développement croissant des économies des Etats membres de l'UEMOA et le droit d'accès aux services financiers de base des populations citadines et rurales, exigent des Autorités Monétaires et de Contrôle, une adaptation permanente de l'infrastructure financière aux besoins des usagers et du système bancaire. Les prochains chantiers porteront sur les infrastructures à même de promouvoir l'accroissement substantiel des crédits aux ménages et aux PME/PMI, en réduisant l'asymétrie d'information entre les banques et les emprunteurs. Il s'agit de la création de Bureaux d'Informations sur le crédit et de l'automatisation des Registres de Garantie.

Les bureaux d'informations sur le crédit faciliteront une meilleure connaissance des profils d'emprunteurs de chaque client. Ce faisant, ils permettront notamment de renforcer la confiance des banques et des institutions de micro finance quant à la capacité et la volonté de leurs clients à rembourser les crédits octroyés. Les registres de garantie, constitués principalement autour des Registres de Commerce et du Crédit Mobilier (RCCM), seront modernisés et automatisés afin de rendre plus fluides les formalités d'inscription des sûretés

mobilières adossées aux crédits bancaires et, le cas échéant, leur réalisation.

En accord avec la commission de l'UEMOA, la réflexion sur un processus analogue pour les hypothèques sera également suscités au niveau des Etats qui devront en état de cause régler l'épineux problème de foncier pour une véritable relance de l'immobilier.

Pour terminer, je voudrais, Mesdames et Messieurs, indiquer que la croissance économique et le développement s'appuient sur des leviers à fort potentiel d'entraînement, parmi lesquels figure en bonne place le secteur immobilier.

Le présent forum ouvre donc de grandes opportunités d'échanges pour accroître la contribution des banques au financement du logement en Cote d'Ivoire. Le potentiel de l'habitat urbain, qui occupera certainement une large part de vos débats, ne devra pas occulter l'ambition d'un développement territorial harmonieux faisant également place au financement de l'habitat rural qui est un facteur non négligeable de progrès et par conséquent d'émergence économique.

C'est sur cette note que je vous souhaite des échanges fructueux pour que les contributions des établissements de crédit au financement du logement, soient à la mesure des ambitions de la Cote d'Ivoire et des Ivoiriens.

Je vous remercie de votre aimable attention.

Mamadou SANOGO,

Ministre de la Construction, du Logement, de l' Assainissement et de l' Urbanisme

Excellence Monsieur le président de la République (ou son représentant) ;

Excellence Monsieur le premier Ministre(ou son représentant) ;

Mesdames et Messieurs les présidents des institutions de la République ;

Mesdames et Messieurs les membres du Gouvernement ;

Monsieur le Ministre Tiomoko Meyliet KONE, Gouvernement de la Banque Centrale des Etats de l'Afrique de l'Ouest (BCEAO), Président desdites journées ;

Mesdames et Messieurs les Directeurs Généraux des Etablissements Publics Nationaux ;

Monsieur le président de l'Association Professionnelle des Banques et Etablissements Financiers de Côte d'Ivoire ;

Mesdames et Messieurs les Directeurs Généraux des Banques et Etablissements Financiers de Côte d'Ivoire ;

Honorables Autorités et Chefs traditionnels ;

Mesdames et Messieurs les acteurs du secteur ;

Chers participants à la 1ère édition des « Journées du Banquier » ;

Honorables invités, en vos rangs, grades et qualités ;

Votre présence massive et qualitative est l'expression de l'intérêt que vous accordez au sujet qui nous réunit ce matin ; « la problématique du financement du logement ».

Avant tout propos, je tiens à rendre un vibrant hommage au Ministre Tiémoko Meyliet KONE, Gouverneur de la Banque Centrale des Etats de l'Afrique de l'Ouest (BCEAO), pour les réformes significatives qu'il a initiées à la tête du Ministère de la Construction, de l'Urbanisme et de l'Habitat en faveur du secteur. C'est dire qu'il connaît les freins à la production et au financement du logement dans notre pays.

Monsieur le Gouverneur, je suis convaincu que les conclusions des travaux des présentes Journées retiendront votre bienveillante attention et auront un écho favorable auprès de l'institution financière régionale dont vous avez la charge.

Madame le Ministre Nialé KABA, bien qu'absente, je tiens à lui présenter mes sincères félicitations pour sa brillante promotion en tant que Ministre en charge de manière opérationnelle de l'Economie et des Finances. Aussi, voudrais-je lui adresser mes vifs remerciements pour avoir accepté de parrainer en personne cette 1ère édition des « Journées du Banquier ».

Nous savons qu'elle a abattu un travail très important pour impulser une nouvelle dynamique dans la pro-

motion du logement en Côte d'Ivoire. Et ce, dans un contexte post-crise extrêmement difficile marqué par l'insuffisance des ressources financières.

Qui mieux qu'elle, pour avoir été ministre de la promotion de Logement, est au faite des attentes en matière de financement de ce secteur vital pour le développement économique et social de nos populations car ne dit-on pas : « quand le bâtiment va, tout va ». Dès lors, nous avons la certitude que nos préoccupations sont les siennes dans ses nouvelles attributions.

J'associe à ces remerciements l'Association Professionnelle des Banques et Etablissements Financiers de Côte d'Ivoire (APBEF-CI) pour l'organisation de la première édition des « Journées du Banquier » dont le thème est : « Quelles Contributions des Etablissements de Crédit dans le Financement du Logement ? ». Un sujet qui porte sur l'un des pans importants du Programme de Gouvernement du Président de la République, Son Excellence Alassane OUATTARA et qui constitue une préoccupation majeure de nos compatriotes.

Chers amis Banquiers, acteurs clés du financement de l'économie nationale, en sortant de vos activités rationnelles pour mener la réflexion aux côtés de l'Etat en vue de maîtriser la problématique du financement du logement en Côte d'Ivoire, vous démontrez votre patriotisme vrai et vos statuts d'entreprises véritablement citoyennes.

Quant à vous chers partenaires, je ne suis pas surpris de votre présence qualitative et massive à nos côtés. Elle traduit l'intérêt réel que vous portez au développement du secteur.

Soyez en remerciés vivement.

Mesdames et Messieurs,

A ce stade de mon propos, permettez-moi de rappeler les réformes déjà réalisées ou en cours en vue de moderniser la gestion urbaine et de sécuriser les transactions foncières. Il s'agit de :

- La planification du développement urbain à travers les études des plans d'Urbanisme Directeurs (PUD) des Districts Autonomes et des chefs-lieux de régions ;
- L'instauration de la politique de l'aménagement foncier urbain dont l'un des corollaires est l'interdiction du lotissement villageois ;
- l'informatisation du circuit de traitement des actes domaniaux ;
- l'accélération des procédures de délivrances des actes.

Toutes ces réformes concourent à créer les conditions favorables à la production et à l'acquisition de logements de tous types.

Chers participants à cette première (1ère) édition des Journées du Banquier,

Notre pays fait face au grand défi de résorption et si possible, d'éradication de la pauvreté rampante dans laquelle vit la grande majorité de ses populations. Or comme nous le savons tous, l'accès à un logement décent est une des formes les plus importantes de lutte contre la pauvreté.

Les chiffres sont parlants. Les statistiques sont formelles et nous interpellent. L'offre de logement du plus grand nombre n'arrive pas, loin s'en faut, à couvrir la demande qui demeure largement insatisfaite.

Mesdames et Messieurs,

Pour mémoire, après son indépendance en 1960, la Côte d'Ivoire comptait 3,8 millions d'habitants.

Dix pour cent (10%) de cette population étaient urbaine. Aujourd'hui, en 2012, la population est estimée à plus de 25 millions d'habitants dont plus de 48% vivent en zone urbaine.

Les investissements sociaux de base et l'offre de logements ne répondent pas à la dynamique de l'urbanisation. La demande de logements demeure largement au-dessus de l'offre malgré les efforts de l'Etat.

Même quand les logements existent, les conditions d'accès sont très contraignantes en raison du coût élevé de leur acquisition et des loyers.

Au début des indépendances, la stratégie de financement de l'immobilier adoptée par l'Etat ivoirien était basée sur le contrôle total de la filière immobilière.

L'Etat, pour faciliter l'accès à la propriété, avait mis en place un système qui requerrait sa participation de son intervention directe dans la production de logements. Ce qui lui a permis en son temps d'apporter un début de réponse aux soucis des ménages, à travers l'implication directe des sociétés de promotion immobilière telles que la SICOI, la SOGEFIHA et le GFCL. Ces Etablissements publics Nationaux ont pu réaliser plus de cent vingt mille (120 000) logements tant à Abidjan que dans certaines localités du pays. La crise économique des années 80 a amené l'Etat à se désengager du secteur immobilier en se retirant de la production directe de logement social.

Le secteur privé qui a été appelé à prendre le relais a pu produire 21 328 unités entre 1988 et 1999 grâce à la mise en place de nouveaux mécanismes de financement sur le plan national notamment le FSH, Le CDMH et le CTU. De même, de 2001 à 2005, 4059 logements ont pu être réalisés.

Le Compte de Mobilisation pour l'Habitat (CDMH) a permis la construction en zone urbaine de 25 830 logements entre 1988 et 2003. En milieu rural, le Fonds de Soutien à l'Habitat (FSH) est intervenu pour la promotion du logement social. Ce fonds qui a été créé avec le concours de la Banque Mondiale et de l'Agence Française de Développement (tout comme le CDMH) a permis la réalisation de 3 081 logements sociaux.

Dans l'ensemble l'action des opérateurs privés n'a pas permis de résorber le déficit de plus en plus croissant de logements.

En effet, les besoins non satisfaits des populations, évalués actuellement à 4000 000 logements dont 200 00 pour le District d'Abidjan, devaient s'accroître annuellement de 40 000 à 50 000 unités dont 20 000

à 25 000 pour la seule agglomération d'Abidjan, face à une offre annuelle excédant à peine 3000 logements pour Abidjan.

Pour satisfaire les besoins en logement de cette population, près de 40 000 unités nouvelles sont indispensables chaque année pour couvrir l'ensemble du territoire national dont la moitié pour le seul District d'Abidjan.

Ces statistiques ne prennent pas en compte l'auto-production de logements, pan du secteur qui ne s'intéresse qu'aux segments qu'il estime porteur. C'est le lieu d'intégrer dans la réflexion le financement de ces acteurs de ce sous-secteur.

Les besoins sont immenses et l'offre ne suit pas. C'est dire que le problème de l'accès au logement est un véritable fléau social auquel le Gouvernement doit faire face avec courage et détermination.

La rareté des terrains aménagés et constructibles et l'insuffisance de financement sont autant d'éléments qui aggravent le déficit que connaît le secteur de l'immobilier. En clair, les populations de notre pays, dans leurs majorités, ne bénéficient pas d'un habitat décent à l'instar des autres populations africaines.

C'est fort de cette réalité ; c'est-à-dire la nécessité de réduire les écarts entre ses compatriotes en permettant au plus grand nombre d'être propriétaire d'un toit que le Président de la République a mis un accent particulier sur la promotion du logement dans son programme de Gouvernement.

En homme d'État soucieux du bien-être social de ses compatriotes, il a très vite compris que l'accès à un logement salubre et de bonne qualité pour ses concitoyens ne constitue pas un privilège ; mais plutôt un droit.

Notre mission consiste à traduire en actes concrets cette volonté du président de la République, Son Excellence Alassane OUATTARA, de permettre au plus grand nombre de ses compatriotes de disposer d'un logement décent, élément fondamental du bien-être social, économique et physique.

C'est pourquoi le gouvernement, dans le volet amélioration du cadre de vie, envisage de promouvoir la production massive de logements par les opérateurs privés en vue de permettre l'accès à la propriété d'un plus grand nombre de ménages, notamment ceux à revenus modestes.

Mesdames et Messieurs,

Le succès de notre mission reposera sur la pertinence des réponses stratégiques que nous apporterons aux contraintes qui entravent le fonctionnement du marché de logements.

Au niveau de l'Etat, des réflexions sont en cours notamment la redynamisation des outils existants de financement que sont le SHELTER Afrique, institution panafricaine de financement de l'immobilier.

C'est le lieu, pour moi, d'inviter les aménageurs fonciers et les promoteurs immobiliers à plus de professionnalisme en envisageant la mise en place, par eux-mêmes, d'un système de garanties mutuelle afin de conforter les banques dans leur approche de financement du crédit promoteur.

Le Gouvernement ivoirien compte sur le concours du secteur bancaire pour financer un plus grand nombre de projets immobiliers.

J'invite, par conséquent, les établissements de crédit à aider les promoteurs dans la structuration et la mise en place de financements adaptés et à faciliter l'accès au prêt immobilier à nos braves populations ; particulièrement celles qui ont des revenus modestes et irréguliers.

Je voudrais, Mesdames et Messieurs, réitérer mes remerciements à tous ceux qui ont effectué le déplacement pour suivre et enrichir les travaux de cet Atelier.

Le Gouvernement à travers mon déplacement, attend beaucoup de vos réflexions qui déboucheront, sans doute, sur des propositions concrètes notamment des solutions à la problématique du financement en amont comme en aval du secteur immobilier afin de lui insuffler plus de dynamisme pour le bonheur des populations.

C'est sur ces mots que je voudrais clore mon propos tout en renouvelant mes remerciements à l'endroit de mon frère et collègue, le Ministre en charge de l'Economie et des Finances, du Gouverneur de la BCEAO et du secteur bancaire.

Je souhaite plein succès à vos travaux.

Je vous remercie.

Nialé KABA,

Ministre auprès du Premier Ministre Chargé de l'Economie et des Finances

- Monsieur le Ministre de la Construction, du Logement, de l'Assainissement et de l'Urbanisme.
- Monsieur le Gouverneur de la Banque Centrale des Etats de l'Afrique de l'Ouest.
- Monsieur le Directeur National de la Banque Centrale des Etats de l'Afrique de l'Ouest
- Monsieur le Président de l'Association Professionnelle des Banques et Etablissements Financiers de Côte d'Ivoire
- Mesdames et Messieurs les Directeurs Généraux et Centraux de l'Administration Publique,
- Mesdames et Messieurs les Présidents et Administrateurs et Directeurs Généraux des Etablissements de Crédit,
- Mesdames et Messieurs les Responsables des Agences et société immobilières
- Mesdames et Messieurs les opérateurs économiques,
- Mesdames et Messieurs les Responsables de la société civile ivoirienne,
- Chers amis de la presse,
- Honorables invités, Mesdames et Messieurs,

C'est avec un réel plaisir que je prends la parole ce jour, à l'occasion de la première édition des journées du banquier sur le thème << Quelles contributions des Etablissements de Crédit dans le financement du Logement ? >>.

Je voudrais avant tout propos me féliciter de la forte mobilisation et de la qualité de représentation des invités qui traduit l'intérêt et les enjeux de cette rencontre pour un financement plus adapté du logement en Côte d'Ivoire.

A cet égard, il me plaît d'exprimer la gratitude du Gouvernement, à Monsieur le Gouverneur de la Banque Centrale pour sa disponibilité et son engagement à accompagner le renforcement du secteur financier ivoirien.

En témoigne sa participation personnelle à la première édition des journées du banquier, cadre approprié pour des discussions fructueuses sur la problématique du financement de notre économie et particulièrement le secteur du logement, centre d'intérêt de la présente rencontre.

Mes remerciements et encouragements s'adressent au Président de l'Association Professionnelle des Banques et Etablissements Financiers (APBEFCI) et à travers lui, à toute son organisation pour cette initiative conforme à nos attentes de redynamisation du secteur de la construction en général et du logement en particulier.

Monsieur le Ministre, Monsieur le Gouverneur, Mesdames et Messieurs,

L'évènement qui réunit ce jour, les acteurs du secteur bancaire et financier, les Administrations publiques, mais aussi, les promoteurs immobiliers et le secteur privé en général, traduit notre engagement commun à contribuer au financement du logement.

Il intervient à point nommé dans un contexte où le Gouvernement s'est engagé à répondre au déficit structurel

de logements pour le bien être de nos populations.

C'est pourquoi, le financement du logement constitue une question essentielle et une priorité dans le programme du Président de la République Son Excellence Monsieur Alassane OUATTARA, traduit dans le Plan National de Développement 2012 - 2015.

Dans ce sens, l'Etat a adopté récemment une note de stratégie globale pour la production en masse de logements à des couts accessibles au plus grand nombre de ménages en liaison avec des opérateurs privés.

Pour accompagner et garantir le succès de cette politique, il nous faut lever entre autres les contraintes administratives dans la délivrance de la documentation et des actes administratifs sur le foncier, indispensable à l'octroi du crédit immobilier.

Nous devons également mobiliser les ressources longues adaptées au financement bancaire de l'immobilier et faciliter l'accélération des procédures d'inscription et de réalisation des hypothèques.

A cet égard, je voudrais me réjouir de la mise en place de la Caisse Régionale de Refinancement Hypothécaire (CRRH), dont l'initiative a été bien accueillie dans la plupart des pays de l'Union, où il est difficile de bénéficier de prêts à long terme pour l'acquisition d'un logement. Ce mécanisme régional contribuera à faciliter l'accès au logement grâce aux financements disponibles.

Nous attendons des acteurs du secteur financier national, un engagement prononcé et la mise en place de mécanismes appropriés pour répondre à la problématique du financement du logement en Cote d'Ivoire.

Le déploiement de ces efforts propres pourra compléter où s'adosser aux mécanismes financiers publics existants comme le Compte de Mobilisation pour l'Habitat (CDMH), le Fonds de Soutien pour l'Habitat (FSH) et le Compte des Terrains Urbains (CTU).

Aussi, la perspective d'un équilibre à court terme des systèmes de pension publique et privée restructurés, constitue t-elle un atout pour la mobilisation de l'épargne longue disponible pour le financement du logement.

Pour notre part, nous voudrions vous assurer que le Gouvernement ne ménagera aucun effort pour accompagner le développement du secteur du logement.

Il s'agit d'une orientation majeure du plan de restructuration en cours des banques publiques qui devra connaître son aboutissement en 2013.

Au regard des thèmes des panels qui seront développés et de la qualité des participants, je suis convaincue que cette rencontre aboutira à des conclusions probantes et pragmatiques pour un début de solution aux difficultés d'accès à la propriété immobilière.

Aussi, voudrais-je vous donner l'assurance que le Gouvernement accordera une attention particulière aux conclusions de ces travaux.

Sur ce, je voudrais clore mon propos et déclarer ouverte la 1ère édition des journées du banquier 2012.

Merci de votre aimable attention.



COMMUNICATIONS
INAUGURALES

L'EXPERIENCE MAROCAINE EN MATIERE DE FINANCEMENT DU LOGEMENT

par Nourredine CHARKANI, Président du Conseil de Surveillance de Wafa Immobilier du Maroc (26 novembre 2012)



Au Maroc, le logement constitue le poste des dépenses le plus important du ménage. L'accès au logement doit donc être considéré comme un droit pour tout citoyen. Une bonne politique de logements sociaux se caractérise par 3 leviers fondamentaux.

Premièrement :

Une forte volonté politique, caractérisée par une vision claire du leader politique (Président de la République) à laquelle adhère l'ensemble, ou tout au moins la majorité de la population. Certes, une telle politique doit répondre à des problèmes actuelles mais elle doit avoir une dimension politique futuriste. Sa mise en place et surtout son système de financement doit intégrer les partenariats public-privé (PPP). Le développement de logements sociaux doit, par ailleurs, prendre en compte toutes les couches sociales (fonctionnaires, couturiers, chauffeurs de taxi, etc.)

Deuxièmement :

Une définition des axes stratégiques qui met l'homme au centre de cette politique et l'économie au service du social.

Troisièmement :

La déclinaison opérationnelle des axes stratégiques avec l'élaboration de mesures concrètes au niveau administratif (avantages fiscaux à l'endroit des promoteurs et des citoyens, action sur le droit de propriété foncier, adaptation du financement), au niveau des banques et au niveau du citoyen même.

Au Maroc, le crédit au logement constitue 30% de l'ensemble des crédits accordés en 2011 par les banques marocaines alors que ce chiffre est de 50% dans les pays développés. Cela montre qu'il y a un retard très important du Maroc par rapport aux pays développés. Mais alors que dire de la Côte d'Ivoire où les crédits consentis par les banques pour le financement de l'habitat se sont élevés à 12,4 milliards de Fcfa en 2010 et 11,4 milliards de Fcfa les 9 premiers mois de 2012 soit respectivement... 0,6 % et 0,7 % de l'ensemble des crédits accordés !

« LA PROBLÉMATIQUE DE L'IMMOBILIER EN CÔTE D'IVOIRE : HIER, AUJOURD'HUI ET DEMAIN »

par Guillaume KOFFI, Président de l'Ordre des architectes de Côte d'Ivoire
(26 novembre 2012)



Quatre phases majeures président à l'évolution de la politique du logement en Côte d'Ivoire.

La 1^{ère} phase est celle de la période précoloniale. Elle est caractérisée par l'absence totale de transactions financières autour de l'habitat. Il y a une organisation traditionnelle des habitats en concessions familiales suivant une typologie propre à chaque région, à chaque tradition ou chaque groupe ethnique.

La 2^{ème} phase intervient au cours de la période coloniale. Elle est marquée par les premières opérations immobilières. Il s'agit des camps de fonctionnaires et des groupements fonciers réalisées entièrement selon la vision coloniale.

La 3^{ème} phase (1960-1980) est celle de la vision de Houphouët-Boigny. Elle se caractérise par une stratégie de financement de l'immobilier basée sur le contrôle total de la filière immobilière par l'État. On est dans un modèle quasiment de type socialiste. Cette phase a enregistré la création des sociétés d'État telles que la SICOI, la SOGEFIHA qui en 20 ans environ réaliseront la construction de près de 91.000 logements en destination de toutes les couches sociales.

La 4^{ème} phase (de 1980 à aujourd'hui) est marquée par un mouvement exactement contraire à la

phase précédente. L'État se retire complètement de la filière immobilière au profit du secteur privé.

Ce dernier mouvement est à la base de constats très préoccupants dans le secteur immobilier. Il s'agit de l'incapacité des promoteurs immobiliers à prendre le relais dans la production de logements, et de l'effondrement de l'économie immobilière, conséquences d'un grave déficit de logements. La non satisfaction des besoins en habitats se chiffrent chaque année à 400.000 logements contre 200.000 pour la seule agglomération d'Abidjan. On oppose une offre réellement insuffisante qui n'excède pas 3.000 logements par an, face à une demande annuelle qui s'élève à 40.000 logements.

Plusieurs mesures s'imposent pour atteindre l'objectif de production d'une masse de logements à des coûts accessibles au plus grand nombre de ménages. Il s'agit d'améliorer l'efficacité dans la délivrance de la documentation et des actes administratifs sur le foncier ; d'identifier des sources longues adaptées au financement bancaire de l'immobilier ; d'alléger la charge de refinancement des crédits hypothécaires ; d'accroître la durée des crédits immobiliers ; de faciliter et accélérer les procédures d'inscription des hypothèques et le règlement des contentieux.



18 recommandations pour un urbanisme durable et un développement immobilier responsable

1. Établir un état des lieux du développement durable dans chaque commune
2. Identifier et hiérarchiser les enjeux du développement urbain
3. Définir les orientations pour chaque commune à long terme
4. Maîtriser l'étalement urbain et la consommation d'espace
5. Favoriser la réhabilitation et la reconversion
6. Constituer des réserves foncières
7. Envisager des formes innovantes de promotion immobilière
8. Privilégier l'enrichissement culturel du territoire et l'innovation architecturale
9. Réussir les mixités sociales, générationnelles et fonctionnelles
10. Construire les projets immobiliers à partir des questions de mobilité et d'accessibilité
11. Assurer la cohérence avec les territoires proches et leurs projets
12. Anticiper l'évolution future des projets
13. Séquencer le projet et lui donner du temps
14. Promouvoir des espaces naturels et préserver la biodiversité
15. Valoriser les ressources locales
16. Fixer des prescriptions de développement durable
17. Appréhender les projets en termes de performance globale pour la collectivité
18. Pratiquer la concertation tout au long du projet immobilier

L'EXPERIENCE DE CREDIT LOGEMENT (FRANCE)

Philippe LAINE, Directeur de la Relation Client à Crédit Logement France



CRÉDIT LOGEMENT

La garantie de référence sur le marché du crédit immobilier en France

Une expertise unique en gestion du risque et en recouvrement du crédit
Bilan et conclusions

Chiffres clés de Crédit Logement au 31 décembre 2011

Activité

- La garantie des prêts immobiliers à particuliers et le recouvrement des créances immobilières en impayés

Encours

- 224 milliards d'euros

Production mise en place

- 51 milliards d'euros

Fonds propres prudentiels

- 8,25 milliards d'euros

- dont le Fonds Mutuel de Garantie

- (incorporé dans les fonds propres)

Crédit Logement

Un acteur de référence sur le crédit immobilier

- Crédit Logement : un spécialiste créateur de la garantie de prêt immobilier, au service des banques

- Deux métiers principaux :

LA GARANTIE

Alternative complète à l'hypothèque

Un réel choix entre l'hypothèque ou la caution

Une large possibilité de garantie :

- Prêt jusqu'à 30 ans
- Financement à 100% possible
- Montant maximum 2 millions d'euros

2.870.000 prêts en encours fin 2011

LE RECOUVREMENT

Recouvrement de créances cautionnées

- 8.800 entrées en recouvrement en 2011

- Risque géré en recouvrement fin 2011 :

17.000 prêts pour 1,3 Md

Etablissement de crédit français créé en 1970 et contrôlé par l'ACP

Un actionnariat constitué des principaux établissements bancaires français

BNP Paribas	16.5%	Crédit Mutuel	5.0%
Crédit Agricole	16.5%	CIC	4.5%
LCL – Le Crédit Lyonnais	16.5%	SF2 – Groupe La Banque Postale	6.0%
Société Générale	13.5%	HSBC France	3.0%
Crédit du Nord	3.0%	Autres établissements de crédit	0.002%
Groupe BPCE	8.5%	Personnes physiques	0.000%
Crédit Foncier	7.0%		

Nos actionnaires sont engagés formellement à soutenir le besoin en fonds propres de Crédit Logement et à reconstituer le Fonds Mutuel de Garantie si nécessaire.

Aa2 by Moody's (under review)

Notation à long terme : STANDARD AND POOR'S
MOODY'S

AA - perspective négative
Aa2 notation sous revue

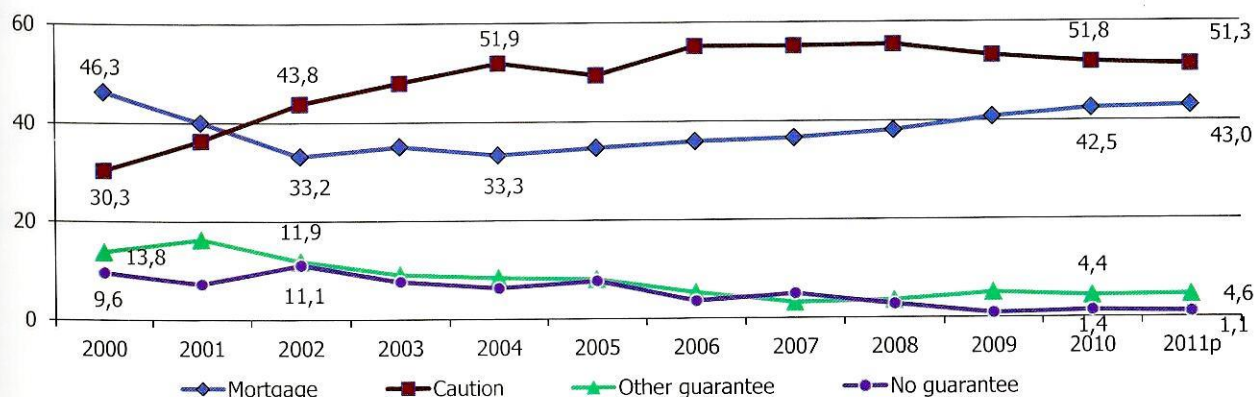
LA CAUTION

la 1ère garantie du marché du crédit français

La caution représente plus de 50% des garanties en France

L'hypothèque est la 2nde garantie avec plus de 40% de parts de marché

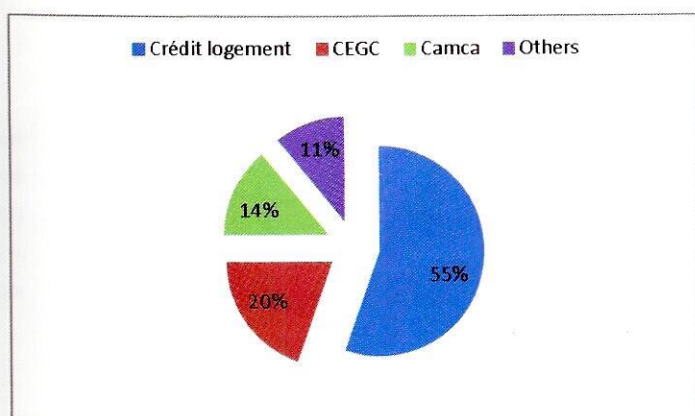
Différentes garanties en % des crédits immobiliers



LA RÉFÉRENCE SUR LE MARCHÉ DE LA GARANTIE

- Plus de 6 millions de clients garantis en France
- Une part de marché d'environ 30% des prêts immobiliers
- 55% du marché des garanties alternatives à la prise d'hypothèque

Part de marché des cautions françaises



CRÉDIT LOGEMENT

- La garantie de référence sur le marché du crédit immobilier en France
- Une expertise unique en gestion du risque et en recouvrement du crédit
- Bilan et conclusions

LA COUVERTURE DU RISQUE PAR UN FONDS MUTUEL DE GARANTIE

- Le Fonds Mutuel de Garantie est le pilier du business model de Crédit Logement
 - Chaque emprunteur garanti contribue à hauteur de 1% au FMG
 - Cette contribution est restituable à environ 75%* lors de la main levée (prélèvement des pertes*)
- Le Fonds de garantie couvre complètement le risque de défaut
 - La couverture porte sur les 1ers impayés et les pertes finales
 - L'appel en paiement par la banque intervient à la 3^{ème} échéance impayée
- Le Fonds de garantie mutualise la couverture du risque
 - La mutualisation s'opère entre banques, emprunteurs et générations de garantie
- Le FMG en chiffres au 31/12/2011
 - Montant du FMG : 3, 5 milliards d'
 - Ratio de couverture de l'encours par le FMG : 1,6%

UN PROCESSUS D'ACCEPTATION INDUSTRIALISÉ

- Un modèle d'analyse et d'acceptation industriel qui permet de maintenir un niveau de risque contenu
 - L'accord de garantie de Crédit Logement n'est pas délégué
 - Les demandes de garantie sont transmises par EDI et Extranet
 - L'analyse des dossiers est automatique et couple système expert, score ainsi que l'étude d'analystes
 - 50% des demandes sont accordées en temps réel et le solde étudié sous 48 heures
- Un double regard qui sécurise le risque
 - Tous les refus sont justifiés
 - Un reporting et un benchmark risque annuel sont réalisés avec chaque partenaire

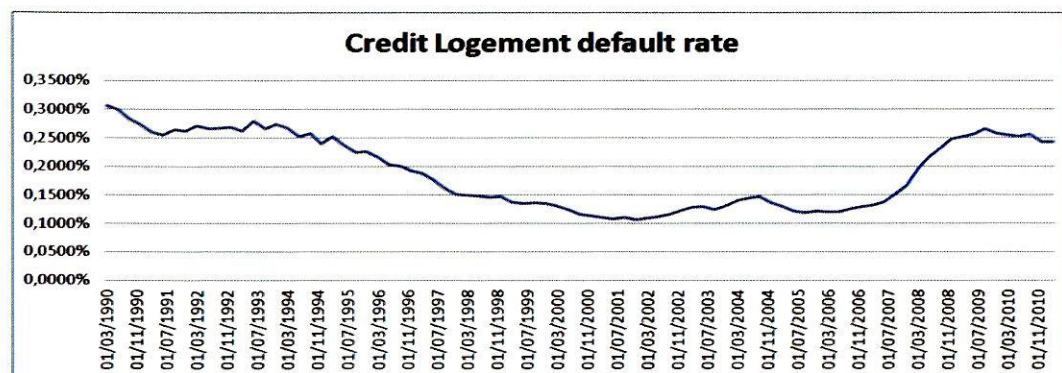
LA GESTION DES IMPAYÉS ET DU RECOUVREMENT

- La saisine contentieuse
 - Le prêteur saisit Crédit Logement après 3 échéances impayées
 - Crédit Logement couvre les arriérés courants et futurs, ainsi que les éventuelles pertes finales
- La gestion contentieuse
 - Crédit Logement gère le contentieux à partir de la saisine

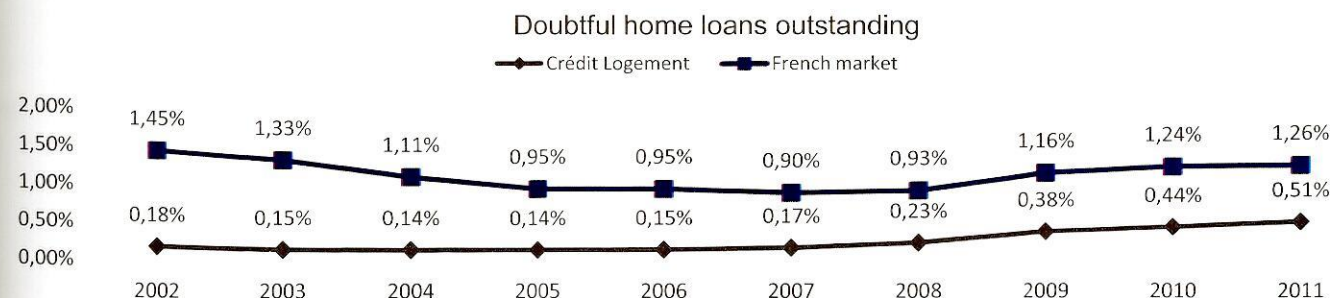
- L'objectif est double :
 - favoriser la remise en gestion normale
 - Sécuriser le risque
- La gestion est à la fois amiable et judiciaire. Elle comprend :
 - L'évaluation de la situation de l'emprunteur
 - La négociation de la vente amiable du bien ou vente par adjudication
 - La prise d'hypothèque conventionnelle ou judiciaire
- Le gestion contentieuse en quelques chiffres sur 2011
 - 7 600 entrées contentieuses
 - 197 millions Euro payés aux prêteurs
 - 92 millions Euro recouvrés
 - 50% de dossiers contentieux remis en gestion normale

UN RISQUE PARFAITEMENT MAÎTRISÉ

- Le risque de Crédit Logement reste faible malgré la crise financière ...



☒ ... et largement inférieur à la moyenne du marché français



- La garantie de référence sur le marché du crédit immobilier en France
- Une expertise unique en gestion du risque et en recouvrement du crédit
- Bilan et conclusions

LA PLUS VALUE OPÉRATIONNELLE DE LA CAUTION

- Bonification de la marge en l'absence de coûts de recouvrement
 - Perte finale nulle en cas de contentieux
 - Absence de coût de portage des créances douteuses
 - Remboursement à court terme des impayés et de la créance
 - Absence de structure dédiée à la gestion contentieuse
- Possibilité de refinancement
 - Les prêts garantis par Crédit Logement sont éligibles au refinancement dans les meilleures conditions auprès de la CRH, des SCF et des SFH

L'IMPACT DE LA CAUTION SUR LE MARCHÉ DU CRÉDIT

- La sécurisation des encours de crédit
L'intervention de Crédit Logement permet :
 - La mutualisation globale du risque entre les acteurs
 - L'amortissement et le lissage des périodes de remontée du risque
 - Le développement du marché
L'intervention de Crédit Logement favorise l'accès au Crédit :
 - La suppression du coût du risque favorise un plus grand dynamisme commercial des banques
 - Certaines banques ne prêtent que sous condition de la garantie de Crédit Logement
- L'état français a créé une structure identique à Crédit Logement pour les prêts sociaux : FGAS

LA COMPLÉMENTARITÉ DE L'HYPOTHÈQUE

- La caution n'a pas vocation à devenir la garantie unique et exclusive
 - Certains financements ne sont pas éligibles à la garantie de la caution
 - La caution doit pouvoir sécuriser son risque en défaut par l'inscription d'une d'hypothèque
- L'hypothèque garde toute sa place
 - La sécurisation globale du risque repose sur une législation hypothécaire efficace
 - Un partage global des risques entre hypothèque et caution est indispensable
- La possibilité de montages mixtes
 - La double garantie (Hypothèque + Caution / 100% + 100%)
 - La garantie uniquement de la 1ère tranche de perte (caution 20% et Hypothèque 80%)

Merci de votre attention

SYNTHESE ET CONCLUSION
DES TRAVAUX

4 panels (cf annexes) sur les deux jours, ont permis de présenter les résultats des réflexions sur les thématiques spécifiques, en liaison étroite avec le thème de la première édition des Journées du banquier.

Une analyse transversale du contenu des quatre panels permet de regrouper les différents échanges en trois parties.

L'ÉTAT DES LIEUX

- La demande de logement non satisfaite est évaluée à 400.000 logements dont 200.000 pour la seule agglomération d'Abidjan, pour environ 3000 logements produits par an. Selon les estimations officielles, ce besoin s'accroît de 40.000 unités par an.
- Le crédit au logement consenti par les banques en Côte d'Ivoire représente 0,6% de l'ensemble des crédits octroyés à l'économie. Ce taux est de 30% au Maroc et de 50% dans les pays développés.
- Le cadre institutionnel et réglementaire actuel limite le rôle de l'État à la régulation du foncier et laisse la prérogative de l'aménagement foncier au secteur privé.
- L'État confère aux collectivités décentralisées la possibilité de constituer des réserves foncières et de construire des logements sociaux.

LES PROBLÈMES

- Absence de vision globale de l'État pour le logement ;
- Coûts excessifs des logements ;
- Inadaptation du dispositif fiscal ;
- Insuffisance des mesures fiscales incitatives ;
- Conflit d'intérêt entre plusieurs ministères intervenant dans la chaîne immobilière ;
- Des contentieux fréquents entre les propriétaires coutumiers et l'État ;
- Aucun avantage fiscal n'est consenti aux établissements de crédits ;
- Des lenteurs dans la délivrance des actes administratifs sont observées de manière récurrentes ;
- La trop forte centralisation de certains services publics relatifs au secteur foncier notamment au niveau du ministère de la construction ;
- La forte centralisation des services du cadastre ;

- Le marché de la location simple ou de la location-vente n'est pas exploité par les promoteurs ;
- Coût élevé des actes notariés dû à une fiscalité trop lourde, mais également au niveau élevé des honoraires du Notaire ;
- Faible taux d'immatriculation des terres (titres fonciers) ;
- Lenteur dans les procédures de délivrance du certificat d'inscription hypothécaire ;
- Impossibilité d'hypothéquer des biens immobiliers futurs non immatriculés ;
- Complaisance de certains notaires sur la formalisation des dossiers ;
- Lenteur des procédures judiciaires contentieuses ;
- Attribution de plusieurs certificats pour un seul bien immobilier (dysfonctionnement administratif) ;
- Coûts élevés du crédit bancaire ;
- Inadaptation des ressources des banques au financement en masse du logement ;
- Durée limitée du crédit immobilier.

LES RECOMMANDATIONS

En direction de l'État

- Le logement doit être un projet spécifique de société de l'État.
- La politique de logement social de l'État doit être une politique de long terme.
- La fixation du prix du foncier doit se faire dans le cadre d'une subvention croisée (les riches doivent payer pour les pauvres).
- Mettre en place des conditions qui permettent la construction de logements, mais également l'absorption des logements produits.
- Mettre en place une fiscalité spécifique qui permette de renflouer les caisses de l'État en contrepartie des allègements fiscaux concédés.
- Adapter le dispositif fiscal régissant l'économie de



l'immobilier.

- Défisicaliser toute la chaîne d'activités qui permet d'accéder à la propriété immobilière.
- Exonérations de taxes sur les intrants de la production de logement.
- Réduire les droits d'acquisition à 1%.
- Pour les acquéreurs : mettre en place une incitation fiscale cadrée.
- Pour les promoteurs : mettre en place une exonération fiscale.
- Exonérer la TVA sur les intrants dans les cas d'auto-construction.
- Concéder gracieusement des terrains aux collectivités décentralisées afin qu'elles y conduisent des opérations immobilières.
- Encourager les banques à engager des relations de partenariat avec les collectivités territoriales qui disposent de réserves foncières.
- Sécuriser et informatiser les actes administratifs relatifs au foncier.
- Créer un service spécialisé en plus de l'AGEF
- Créer un cadre juridico-financier de l'exercice de l'activité d'aménagement du foncier.
- Engager efficacement les procédures d'immatriculation.
- Améliorer l'efficacité des services du cadastre.
- Engager un dialogue avec les propriétaires coutumiers afin d'asseoir un mécanisme de purge des droits coutumiers.
- Déconcentrer les services du cadastres.
- Rendre obligatoire l'immatriculation.
- Appliquer rigoureusement la procédure de délivrance des titres fonciers.
- Prendre une décision en faveur d'une épargne nationale obligatoire pour le logement prenant en compte toutes les couches sociales.
- Mettre en place un fonds de garantie mutuel du foncier et de l'habitat à loger à la BCEAO.
- Financer le fonds de soutien à l'habitat par divers prélèvements, en l'occurrence sur les fournisseurs de matériaux de construction (ciment, fer à béton, tôle par exemple).
- Alléger les procédures administratives d'acquisition du titre foncier.
- Mettre en place un guichet unique pour la gestion du foncier et de l'immobilier.
- Mettre en place un marché hypothécaire dans les pays de l'UEMOA.
- Mobiliser des ressources concessionnelles auprès d'autres partenaires au développement notamment les institutions financières de Bretton Woods pour accompagner le financement de l'immobilier.
- Mettre en place un fonds de bonification du taux d'intérêt des crédits immobiliers.
- Réduire les taxes incorporées aux prestations du notaire.
- Redynamiser les garanties : faciliter les procédures, réduire le temps requis.
- Indiquer l'identité de tous les ampliateurs des actes délivrés.
- Informatiser les services du cadastre pour une fiabilité du livre foncier.

En direction des banques et établissements financiers

- Instaurer une étroite coopération entre les banques et les collectivités décentralisées afin que celles-ci assument pleinement leur compétence en termes de constitution des réserves foncières et de construction de logements sociaux.
- Assouplir les conditions d'accès au crédit long.
- Révision à la baisse des taux d'intérêt au niveau du financement des logements sociaux.
- Mettre en place un marché hypothécaire dans les pays de l'UEMOA.
- Mettre en place un observatoire de l'habitat et de l'immobilier.
- Développer la complémentarité des garanties par des montages mixtes (hypothèques et cautions).
- Rapprocher le débiteur de la banque pour un règlement à l'amiable du contentieux au profit des deux parties.
- Mettre en place une structure de garantie alternative des crédits à l'habitat dans le modèle du Crédit Logement français.

En direction des promoteurs immobiliers

- Les promoteurs immobiliers devront sortir du secteur informel pour entrer dans le formel.
- Prendre en compte le marché de la location simple ou de la location-vente.
- Répercuter à l'acquéreur le bénéfice des avantages fiscaux à eux concédés de manière à réduire le coût des logements.
- Améliorer la gouvernance de leurs entreprises.

Cérémonie de clôture

La troisième partie de ces premières journées du banquier a été consacrée à la cérémonie de clôture du forum qui s'est déroulée en trois (3) phases :

- La visite des stands du forum par les officiels accompagnés des responsables de l'APBEF-CI
- La rédaction par l'équipe des rapporteurs et le président du Comité scientifique (vice-président de l'APBEF-CI) des conclusions des journées ;
- La restitution des conclusions du forum par M. Yao KOUASSI, président du comité scientifique des journées du banquier ;
- L'hommage à Feu Joachim Richmond (ancien PDG de la BICICI et ancien président de l'APBEF-CI), suivi de la décoration de plusieurs (vingt) dirigeants d'établissements bancaires et financiers dans l'ordre du mérite et dans l'ordre national de la République de Côte d'Ivoire.
- Les discours de clôture de Messieurs Souleymane DIARRASSOUBA et de AHOUTOU KOFFI, respectivement Président de l'APBEF-CI et Directeur de cabinet du Ministre auprès du Premier Ministre, chargé de l'Economie et des Finances.



DISCOURS DE CLOTURE DU PRESIDENT DE L'APBEF-CI

Souleymane DIARRASSOUBA

Monsieur le Représentant de Madame le Ministre auprès du Premier Ministre, chargé de l'Economie et des Finances

Monsieur le Représentant de Monsieur le Ministre de la Construction, du Logement, de l'Assainissement et de l'Urbanisme

Monsieur le Directeur National, représentant le Gouverneur de la Banque Centrale des Etats de l'Afrique de l'Ouest ; Président de la cérémonie

Monsieur Nourredine Charkani, Président du Conseil de Surveillance de Wafa Immobilier

Monsieur le Directeur National de la BCEAO

Monsieur le Secrétaire General de la Commission Bancaire

Monsieur le Secrétaire General de la Caisse Régionale de Refinancement Hypothécaire

Mesdames et messieurs les directeurs généraux des banques et établissements financiers

Mesdames et messieurs les directeurs généraux

Distingués invités en vos fonctions, grades et qualité,

Nous voici arrivés au terme de cette toute première édition des Journées du Banquier. Avant d'en tirer les premières leçons, je voudrais dire toute la satisfaction de moi et mes pairs qui venons d'être décorés dans les divers Ordre de nos pays.

Nous recevons ces distinctions avec beaucoup d'honneur et de fierté. Mais nous savons que c'est avec autant d'humilité que nous allons les porter. Cela, tout simplement parce que s'il est vrai que, chacun à son niveau, nous avons contribué par nos parcours et expériences professionnels divers à l'amélioration du niveau de financement bancaire de l'économie nationale, chacun de nous est parfaitement conscient de ce que du chemin reste à faire pour que le secteur bancaire et financier réalise tout son potentiel de satisfaction des besoins de financement des agents économiques.

Cet état de fait irréfragable, est l'une des principales déductions de nos réflexions d'hier et d'aujourd'hui. Et comme l'ont fait ressortir éloquemment les notes conclusives tantôt présentées par mon ami et frère, Yao KOUASSI, vice-président de l'APBEF-CI et président du comité scientifique, cette situation nous indique clairement que ce n'est pas avec les outils et instruments jusque-là utilisés que nous allons parvenir à relever le défi du logement pour tous.

Il nous faut accepter de relever le défi d'arpenter courageusement et de manière déterminée les sentiers jusque-là non battus vers lesquels certaines des recommandations, ici formulées, nous mènent.

Distingués invités

Mesdames et messieurs,

Tous ici, nous avons reconnu qu'il n'y a pas de solution à la crise du logement dans notre pays, comme ailleurs, sans une approche globale et transversale.

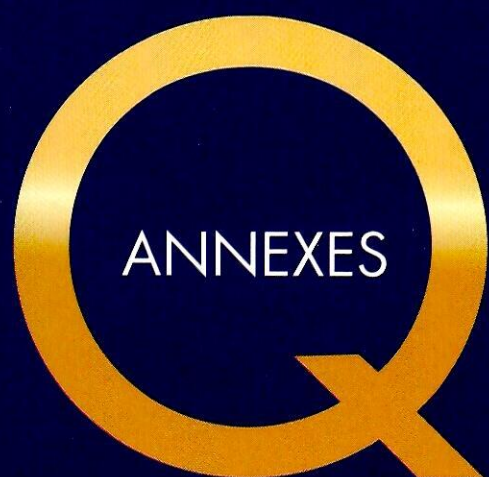
L'Observatoire du financement de logement en Côte d'Ivoire que nous proposons offre un cadre propice à la matérialisation de cette approche. Et l'heure devrait être à l'action plutôt qu'aux vœux pieux, nous restons convaincus qu'ensemble, main dans la main, tous les acteurs du financement du logement que nous sommes, saurions dans le cadre d'un comité de suivi mettre en œuvre les résolutions et recommandations de nos travaux.

Pour terminer je voudrais exprimer, au nom du Conseil Exécutif de l'APBEF-CI, nos sincères remerciements à chacune des parties prenantes à cette édition 2012 des journées du banquier. J'ai cité particulièrement :

- Madame la Ministre chargée de l'économie et des finances
- Monsieur le Ministre de la construction, du logement, de l'assainissement et de l'urbanisme ;
- Monsieur le Gouverneur de la BCEAO ;
- Chacune des banques et des établissements financiers ici présents ;
- Le Comité scientifique
- Mesdames et Messieurs les panélistes et modérateurs ;
- Mesdames et Messieurs les membres du comité d'organisation ;
- Notre partenaire, Axes Marketing
- Et chacun d'entre vous, Mesdames et messieurs

Tout en vous donnant rendez-vous pour l'année prochaine,

je vous remercie pour votre aimable attention.



► CONTRIBUTION DES PANELISTES



THEME :

QUELLE POLITIQUE DU FONCIER POUR FAVORISER
L'ACCESSION A LA PROPRIETE IMMOBILIERE EN COTE D'IVOIRE ?

MINISTRE DE LA CONSTRUCTION, DU LOGEMENT, DE L'ASSAINISSEMENT ET DE L'URBANISME

Barthélémy N'GUESSAN, Directeur Général de l'Urbanisme et du Foncier

Mesdames et Messieurs,

J'aurais voulu poser le problème de l'accès à l'habitat autrement.

En effet, un thème plus englobant m'aurait permis de faire un balayage plus synoptique du problème. A savoir quelle politique de l'habitat en cette Côte d'Ivoire ?

Car la notion <<d'habitat>> est une notion globale incluant toutes les fonctions de l'Habiter <<Logements, Equipements, Infrastructures, Plantations et paysages façonnés par l'homme et base de sa culture quotidienne>>

L'habitat s'inscrit dans son processus constitué des trois éléments fondamentaux suivants :

- Le foncier,
- Le financement,
- Le secteur de la construction.

Ces éléments sont combinés et traités par des intervenants internes (développement communautaire) et externes (ressources humaines pour la gestion) pour former un cadre de vie.

Pour ce panel, nous allons nous limiter à la politique du foncier.

Notre exposé va s'articuler autour des points suivants :

- 1- Bilan des actions passées,
- 2- Les nouvelles orientations,
- 3- Conclusions.

I- BILAN DES ACTIONS PASSES

Dès l'indépendance, la Côte d'Ivoire a adopté une politique de promotion et de production du cadre bâti. C'est ainsi que, très tôt l'Etat a été pourvoyeur de financement pour des sociétés immobilières politiques (SICOGI, SOGEPHIA) et aménageurs de terrains urbains (SETU, SECI), et qu'il a contribué à la mise en place d'établissements financiers (Crédit de Côte d'Ivoire, BICT, BNEC) et comptes spéciaux (CTU, CDMH, FSH) pour financer le secteur de la construction et de l'habitat.

Deux périodes significatives marquent l'évolution de cette politique ; il s'agit de :

1.1 Période de 1960 à 1985 :

Elle est caractérisée par la politique volontariste de l'habitat axée sur l'intervention directe de l'Etat et visant à assurer l'offre foncière urbaine et à réaliser des logements économiques et sociaux. Un ensemble de structures politiques ont été mises en place à cet effet il s'agit :

- De la Société Equipement des terrains urbains (SETU) chargée des opérations de la viabilisation des terrains urbains ;
- Des sociétés des promotions immobilières (SICOGI et SOGEPHIA), chargées de la réalisation de logements à grande échelle ;
- Des établissements financiers (BNEC, Crédit de Côte d'Ivoire) pour faciliter l'accès au crédit immobilier ;
- Des mécanismes de soutien à la promotion immobilière, le fonds de soutien à l'habitat (FSH), pour concourir au financement de l'habitat social ou économique, particulièrement en permettant l'équilibre des plans de financement de l'habitat social et économique, particulièrement en permettant l'équilibre des plans de financement des opérations relatives à ce type de construction.

Quelques chiffres illustrent les efforts de l'Etat à Abidjan de 1971 à 1980 :

- SETU 10.813 parcelles de terrains (lots) ;
- Plus de 2000 km de réseau d'assainissement sur la seule ville d'Abidjan ;
- Ensemble SICOGL, SOGEPHIA, etc.... plus de 100 000 logements ;
- Des projets de restructurations des quartiers spontanés ont été mis en œuvre avec le concours de la banque mondiale et de l'USAID, et ont permis l'amélioration des conditions de vie de 7000 familles des communes d'Abobo, d'Adjamé et Yopougon.

Mais la crise économique du début des années 1980 a démontré les limites d'une telle politique basée essentiellement sur l'omniprésence de l'Etat. Aussi sera-t-il mis en œuvre une nouvelle politique sollicitant une grande participation du secteur privé.

1.2 Période 1986 à 2000 :

Elle est caractérisée par un désengagement de l'Etat en faveur du secteur privé, en vue de susciter l'émergence d'un véritable marché immobilier. Une série de mesures ont été prises à cet effet :

- De 1986 à 1988, liquidation de la SETU, du Crédit de Cote d'Ivoire, de la BNEC, de la SOGEPHIA ;
- Création du compte des terrains Urbains (CTU) en 1987 pour aider à :
 - Améliorer les conditions d'accès à la propriété foncière ;
 - Financer la production foncière de l'Etat ;
 - Commercialiser les terrains à bâtir.
- Renforcer les ressources du Fonds de Soutien à l'Habitat (FSH) qui sera orienté vers le soutien à des programmes immobiliers en milieu urbain et financement des programmes à l'habitat rural.
- Création de la Banque de l'Habitat (BHCI) en 1994, à l'objet de financer la promotion immobilière, les crédits de l'accès à la propriété des entreprises de construction.
- Création du Compte de Mobilisation pour l'Habitat (CDMH) en 1987 avec pour objet :
 - Améliorer les conditions du crédit pour l'accès à la propriété de l'habitat social,
 - Concourir au refinancement des crédits-acquéreurs consentis par les banques et établissements financiers,
 - Adoption de mesures réglementaires (loi, décrets et arrêtés) relatives :
 - aux lotissements urbains,
 - à la promotion immobilière,
 - aux procédures d'établissement des titres de propriétés,
 - à la purge des droits coutumiers,
 - au statut de la copropriété,
 - à la concession d'aménagement foncier.
- Adoption de mesures institutionnelles par la mise en place de PAPH (Projet d'Appui institutionnel à la Politique de l'Habitat) dont :
 - La mission essentielle est de proposer des réformes à caractère réglementaire, institutionnel et financier dans le domaine de l'Habitat ;
 - L'objectif recherché est de mettre des instruments nouveaux susceptibles d'apporter des changements fondamentaux en matière de la politique d'Habitat en vue de relancer ce secteur pour accroître la capacité de réponse aux demandes de terrains et de logements.

Sur cette période 1986-2000, les efforts ont porté globalement sur la production d'environ 40 000 logements, 4500 lots de terrains urbains entièrement aménagés par le CTU, 15 000 lots de terrains non aménagés dans le périmètre de la ville d'Abidjan.

Quant aux engagements de la communauté internationale ils ont consisté à la mise en place de mécanisme d'appui à la politique d'habitat et aux communes, et à la restructuration des quartiers précaires. On peut citer comme mécanismes :

- ° Le PACOM (Programme d'Appui à la Conduite des Opérations Municipales) ;

- ° Le PDCC (Programme de Développement des Communes Côtières) ;
- ° Le PDCN (Programme de Développement des Communes du Nord).

Malgré ces efforts, les mesures se sont relevées insuffisantes face à la croissance rapide de la population urbaine, sous l'effet conjugué de la croissance naturelle, de l'immigration, de la crise économique. La population urbaine représente environ 42,3% de la population totale, selon le recensement de 1998.

I- ORIENTATIONS NOUVELLES

L'Etat ne peut plus prendre de responsabilité opérationnelle ni de risques techniques, commerciaux ou financiers.

Son rôle doit se limiter à réguler le secteur, à mettre à disposition des terrains nus purgés des droits coutumiers, à réaliser les voies d'accès primaires et réseaux divers primaires.

Surtout que son décret n° 97-620 du 22 Octobre 1997 portant application de la loi n° 976524 du 4 Septembre 1997 portant création d'une concession d'aménagement foncier, l'Etat a laissé les prérogatives de l'aménagement au secteur privé.

Mais le privé n'a pas suivi à part la SATCI qui a tenté une opération aux deux plateaux.

Des lotissements dits villageois ont donc été initiés avec les communautés villageoises et les géomètres privés agréés. Ce qui malheureusement pour certains lotissements ont engendré des attributions multiples et des contentieux entre les détenteurs de droits coutumiers et usagers et entre les détenteurs d'une même communauté.

Il faudrait donc mettre fin à cette situation afin de sécuriser l'offre de terrains équipés et aménagés.

C'est ainsi que le ministre de la Construction, du Logement, de l'Assainissement et de l'Urbanisme a initié plusieurs réformes dans ce domaine. Il s'agit :

- De l'adoption d'un code foncier,
- De l'information du circuit de traitements des actes relatifs au foncier,
- De la facilitation à l'accession à la propriété foncière en créant un service spécialisé en plus de l'AGEF,
- D'un vaste programme de révisions des schémas directeurs des villes d'Abidjan et de Yamoussoukro et des plans d'urbanisme directeur de certaines villes de l'intérieur. La première phase de cette opération concerne 32 villes,
- De la déconcentration du Guichet Unique du Foncier et de l'Habitat.

Et surtout :

- De la création d'un cadre juridico-financier de l'exercice de la profession d'aménageur foncier.

Tout ceci est guidé par les actions majeures suivantes :

- a) Engager une concertation avec les villages propriétaires coutumiers des terres urbanisables dans le périmètre des villes pour asseoir un mécanisme durable et efficace de purge des droits coutumiers et de libération des terres. Un projet de décret portant fixation du barème de purge des droits coutumiers selon la zone sur l'ensemble du territoire national est en cours de préparation.
- b) Engager des procédures d'identification, d'immatriculation et de préservation de toutes les terres urbanisables autour de la ville.
- c) Renforcer, orienter et recentrer les activités et les missions de l'AGEF et du SPAAF.
- d) Améliorer l'offre de terrains à gammes variées et accessibles au plus grand nombre.
- e) Améliorer l'efficacité des services du cadastre et de la conservation foncière.
- f) Assurer la sécurité foncière et faciliter l'accès à la propriété des sols par la simplification des procédures existantes.

A cet effet, plusieurs arrêtés ont été pris surtout relativement à l'aménagement foncier, et en conformité avec le décret n° 97-620 du 22 Octobre 1997.

C'est ainsi que par arrêté n° 029/MCAU/CAB/DGUF du 14 Octobre 2011 la Commission Interministérielle d'Agrément d'Aménageur foncier a été créée.

Deux autres arrêtés ont été aussi pris dans la même période.

Il s'agit de :

- L'arrêté n° 029 du 14 Octobre 2011 portant institution du certificat de conformité des lotissements, des morcellements et de l'aménagement foncier.
- L'arrêté n° 030 du 14 Octobre 2011 portant constitution de réserve pour les projets sociaux.

Le schéma fonctionnel de la nouvelle politique d'aménagement met en synergie les acteurs suivants :

- Le Ministère,
- Les détenteurs de droits coutumiers,
- L'aménageur privé agréé,
- L'établissement financier,
- L'acquéreur.

Dans ce schéma le Ministère joue son rôle de régulateur et rassure les Etablissements fonciers de la délivrance avec célérité de tous les documents administratifs afin de sécuriser leurs fonds engagés dans ce schéma.

Mesdames et Messieurs,

Beaucoup d'autres réformes sont en cours, surtout avec la politique du logement qui a été transférée à l'ancien Ministère de la Construction, de l'Assainissement et de l'Urbanisme.

CONCLUSION

La production de terrains urbains équipés et aménagés est une activité longue et souvent complexe qui fait appel à plusieurs types de compétences d'ordre juridique, technique et financier.

L'Etat tout en tentant d'activer les comptes spéciaux dédiés à l'Aménagement et les mesures fiscales existantes, demande au secteur privé de bien vouloir prendre sa part dans la nouvelle politique d'aménagement initiée par le ministère de la Construction, du Logement, de l'Assainissement et de l'Urbanisme.

Je vous remercie

MINISTERE D'ETAT, MINISTERE DE L'INTERIEUR DIRECTION GENERALE DE LA DECENTRALISATION ET DU DEVELOPPEMENT LOCAL

Parfait GOHOUROU, Préfet

- Monsieur le Président de l'Association Professionnelle des Banques et Etablissements Financiers de Côte d'Ivoire (APBEF-CI) ;
- Honorables invités ;
- Mesdames et Messieurs.

La question foncière constitue, Mesdames et Messieurs, un facteur important dans la résolution de l'épineuse équation du logement en Côte d'Ivoire.

C'est donc à juste titre qu'il nous a été demandé de présenter, au cours du panel 1, une communication sur le module intitulé « Quelle politique du foncier pour favoriser l'accession à la propriété immobilière en Côte d'Ivoire ? ».

Afin de mieux appréhender ce thème, nous nous sommes permis, Monsieur le Président, Mesdames et Messieurs, de l'adapter au contexte des collectivités territoriales dont nous avons la charge d'assurer la tutelle.

Ainsi, nous vous proposons d'aborder cette préoccupation en s'interrogeant plutôt sur « Le rôle qui peut être celui des collectivités territoriales dans le processus de production de logements ».

Monsieur le Président, Mesdames et Messieurs,

La décentralisation en Côte d'Ivoire constitue un mode de gestion où l'Etat central transfère une partie de ses compétences à des collectivités territoriales dirigées par des organes élus. Ces entités décentralisées, que sont les Communes et les Régions dans l'architecture institutionnelle actuelle, sont dotées de la personnalité juridique et de l'autonomie financière.

Sur cette base, elles peuvent contracter, sous certaines conditions, des prêts en vue de financer la réalisation de leurs différents programmes de développement. Elles ont donc la capacité d'entreprendre des relations d'affaire avec les banques qui n'ont pas à s'inquiéter ni de leur crédibilité ni de leur solvabilité en ce sens qu'elles disposent de fonds propres découlant notamment des taxes et impôts.

Par ailleurs, les différents textes légaux et réglementaires qui les régissent, notamment la loi relative à l'organisation municipale, celles portant transfert et répartition de compétences de l'Etat aux collectivités territoriales et régime financier, fiscal et domanial de ces entités décentralisées ainsi que le décret fixant, en matière d'urbanisme et d'habitat, les modalités d'application de la loi portant transfert de compétences, leur confèrent :

- 1- la capacité de constituer des réserves foncières ;
- 2- la compétence de construire des logements sociaux.

I- S'AGISSANT DE LA CAPACITE DE CONSTITUER DES RESERVES FONCIERES

Il convient de noter qu'il s'agit d'une activité importante consistant, pour les collectivités territoriales, à inventorier régulièrement les différents espaces de leur territoire respectif.

Cette opération a pour objet de dresser la cartographie de la localité en faisant ressortir les espaces appartenant à l'Etat, ceux de l'entité décentralisée, des privés ainsi que les parcelles sans maître.

C'est sur cette base que s'engage le processus de constitution des réserves au cours duquel la collectivité territoriale peut se faire attribuer, par la Commission d'Attribution et de Retrait des Lots et moyennant paiement des frais correspondants, les terrains sans propriétaire et ceux des privés non mis en valeur. A cette étape déjà, l'apport des banques est nécessaire pour permettre à l'entité décentralisée de disposer de ressources en vue de s'acquitter des frais inhérents à l'entrée des parcelles retirées dans son patrimoine foncier.

Bien entendu, rien ne s'oppose à ce que l'Etat concède aux collectivités territoriales et ce, à titre gracieux, des terrains lui appartenant, ce qui apparaît au reste conforme au principe du transfert de compétences, afin de permettre à ces entités décentralisées d'y conduire notamment des opérations immobilières.

Dès que les réserves foncières sont constituées, s'ouvre une autre étape consistant, pour la collectivité territoriale, soit à solliciter le concours d'entreprises privées qui disposent de ressources financières suffisantes, pour l'exploitation des espaces réservés, soit à créer elle-même une agence de gestion desdites parcelles. Dans ces deux cas, le concours des banques et établissements financiers est encore nécessaire pour assurer le financement des réalisations qui y seront programmées.

Comme il est ainsi donné de le constater, la constitution de réserves foncières est une activité essentielle à l'œuvre de développement local que les banques et établissements financiers se doivent d'accompagner, afin de permettre aux entités décentralisées d'assumer pleinement leurs différentes compétences.

II- CONCERNANT LA COMPETENCE DE CONSTRUIRE DES LOGEMENTS SOCIAUX

Il y a lieu de faire observer qu'après le désengagement de l'Etat de l'activité immobilière, il n'a plus été possible pour les moins nantis d'acquérir des logements décents eu égard aux coûts exorbitants pratiqués par les sociétés immobilières confrontées non seulement à une hausse des taux d'intérêts pratiqués par les banques à leur endroit, mais aussi à une forte demande de logement que ne peuvent satisfaire les offres très réduites.

Face à cette situation, l'Etat, dans le cadre de sa politique de décentralisation, a, en matière de construction et d'urbanisme, transféré aux collectivités territoriales la compétence de réaliser des logements pour leurs populations.

Ainsi, ces entités décentralisées sont-elles appelées à initier des actions consistant à constituer, pour leurs concitoyens, des garanties en matière de prêts immobiliers auprès des banques ou à créer, en cas de disponibilité de ressources suffisantes, des sociétés immobilières chargées de réaliser des logements à moindre coût surtout qu'elles disposent de réserves foncières.

En conséquence, je voudrais, Mesdames et Messieurs, vous rassurer en indiquant que non seulement les entités décentralisées présentent des garanties suffisantes au regard de l'important patrimoine foncier purgé de tous droits qu'elles peuvent disposer, mais constituent également pour vous des clients sûrs dans le processus de production de logements en Côte d'Ivoire surtout que leurs activités dans ce domaine sont régies par la loi.

Aussi, voudrais-je vous encourager à lever à leur égard vos réserves en vous engageant résolument dans des relations commerciales avec elles en vue de mettre des logements sociaux à la disposition des populations, notamment les économiquement faibles.

Monsieur le Président, Mesdames et Messieurs,

En définitive, les collectivités territoriales ont un rôle important à jouer dans la résolution de la question du logement en Côte d'Ivoire. Elles ont seulement besoin d'être accompagnées par les banques.

Je vous remercie !

INTERBAT

André DAGO DAKOURI, Directeur Général Adjoint

PRESENTATION DU CONTEXTE

L'objectif recherché par l'organisation du séminaire de l'APBEF-CI pendant les journées du banquier d'Abidjan, c'est de pouvoir recenser et d'analyser tous les aspects économiques et surtout les contraintes de tous ordres observées dans l'organisation et la mise en œuvre du financement d'opérations d'acquisition foncière et de promotion immobilière. Les solutions pertinentes visant à la satisfaction des besoins exprimés sur le marché du logement ont été recherchées. Il s'agit notamment de faire :

- Un état des lieux du processus d'acquisition foncière, de purge des droits liés à la détention coutumière ou à toute servitude conventionnelle.
- Des propositions pertinentes visant à l'amélioration dudit processus d'apurement de droits coutumiers dans une dynamique de partenariat gagnant/gagnant que nous préconisons de mettre en œuvre entre les promoteurs fonciers ou immobiliers et les propriétaires fonciers villageois (système de compensation des droits par la dation ou l'échange de biens immobiliers générateurs de revenus permanents).
- L'application du plan d'urbanisme directeur ou de détail projeté par le Ministère en charge de l'urbanisme, dans les différentes agglomérations urbaines du pays, permettant ainsi aux promoteurs immobiliers d'exercer leur mission visant à œuvrer à la satisfaction des besoins en logements exprimés sur le marché.
- Le passage en revue de l'état des relations entre les opérateurs du secteur immobilier ou foncier et le système bancaire local dans l'optique du niveau de financements octroyé au secteur.

La réglementation en matière d'organisation du secteur foncier et de l'habitat ne fait-elle pas partie intégrante des attributions régaliennes de l'État qui devrait rechercher en permanence l'activation des leviers (économiques, financiers et fiscaux) en vue de booster les opérations visant la satisfaction des besoins, et offrant ainsi aux populations les meilleures opportunités d'acquisition foncière ou immobilière. Cela contribuerait sans nul doute au bien-être social des populations.

Nous pensons que plusieurs problématiques se posent dans ce domaine, en ces termes :

1. Qui est aujourd'hui habilité à conduire un lotissement, un aménagement foncier ou à initier une promotion immobilière, avec quels moyens et pour quelle clientèle?
2. Quelles sont les raisons pour lesquelles le système bancaire local est réticent à apporter une solution idoine à la problématique de financement du secteur immobilier, dans les mêmes conditions que les autres secteurs économiques marchands ?
3. Quelles sont les garanties que peut offrir le secteur économique dans son ensemble, à la mise en œuvre globale d'un financement approprié?

Il nous appartient d'analyser le mode opératoire de réalisation des lotissements de terrains villageois dont la finalité est la création en nombre suffisant de terrains d'assiettes des opérations immobilières.

Les conditions de mise en œuvre des missions et du respect des obligations des aménageurs fonciers font déjà l'objet de revues périodiques des autorités de tutelle afin de lever tout obstacle éventuel à la réalisation desdites missions.

Il nous appartient de dégager les faiblesses et de faire des propositions pertinentes à travers une matrice d'actions à explorer en vue de l'amélioration du niveau de satisfaction des besoins.

A titre d'exemple, avons-nous voulu faire ici, quelques calculs de simulation rapide de fonds susceptibles d'être épargnés par chaque potentiel client faisant partie d'une population cible, estimée à environ 400.000 individus appartenant à plusieurs couches sociales et à différentes segments de besoins. Cf simulation d'épargne

SIMULATION D'EPARGNE : CONSTITUTION D'UN FONDS DE GARANTIE DU FONCIER

LOGEMENTS SOCIAUX		Cotisations et Apports Personnels		Effectif clients	Fonds d'Épargne (Fonde de Garantie)		Prix indicatif par logement	Rapports d'activités immobilières	
	Cotisation mensuelle	cotisation sur 12 mois	Cotisations sur 36 mois		Épargne Sur 1an	Épargne sur 3ans		Chiffre d'Affaires attendu du segment	Financement du Crédit acquéreur
Maison 1 pièce		10 000	120 000	15 000	1 800 000 000	5 400 000 000	3 960 000	59 400 000 000	54 000 000 000
Maison 2 pièces		12 000	144 000	18 000	2 592 000 000	7 776 000 000	4 752 000	85 536 000 000	77 760 000 000
Maison 3 pièces		15 000	180 000	27 000	4 860 000 000	14 580 000 000	5 940 000	160 380 000 000	145 800 000 000
				60 000	9 252 000 000	27 756 000 000		305 316 000 000	277 560 000 000

LOGEMENTS ECONOMIQUES		Cotisations et Apports Personnels		Effectif clients	Fonds d'Épargne (Fonde de Garantie)		Prix indicatif par logement	Rapports d'activités immobilières	
	Cotisation mensuelle	Cotisation sur 12 mois	Cotisations sur 36 mois		Épargne Sur 1an	Épargne Sur 3ans		Chiffre d'Affaires attendu du segment	Financement du Crédit acquéreur
Maison 1 pièce		17 000	204 000	18 000	3 672 000 000	11 016 000 000	6 120 000	110 160 000 000	99 144 000 000
Maison 2 pièces		25 000	300 000	24 000	7 200 000 000	21 600 000 000	9 000 000	216 000 000 000	194 400 000 000
Maison 3 pièces		35 000	420 000	42 000	17 640 000 000	52 920 000 000	12 600 000	529 200 000 000	476 280 000 000
Maison 4 pièces		45 000	540 000	36 000	19 440 000 000	58 320 000 000	16 200 000	583 200 000 000	524 880 000 000
			-	120 000	47 952 000 000	143 856 000 000		1 438 560 000 000	1 294 704 000 000

LOGEMENTS ECONOMIQUES AMELIORES		Cotisations et Apports Personnels		Effectif clients	Fonds d'Épargne (Fonde de Garantie)		Prix indicatif par logement	Rapports d'activités immobilières	
	Cotisation mensuelle	Cotisation sur 12 mois	Cotisations sur 36 mois		Épargne Sur 1an	Épargne Sur 3ans		Chiffre d'Affaires attendu du segment	Financement du Crédit acquéreur
Maison 3 pièces		45 000	540 000	15 000	8 100 000 000	24 300 000 000	17 820 000	267 300 000 000	243 000 000 000
Maison 4 pièces		60 000	720 000	25 000	18 000 000 000	54 000 000 000	23 760 000	594 000 000 000	540 000 000 000
Maison 5 pièces		75 000	900 000	15 000	13 500 000 000	40 500 000 000	29 700 000	445 500 000 000	405 000 000 000
Maison 4 pièces		40 000	480 000	25 000	12 000 000 000	36 000 000 000	15 840 000	396 000 000 000	360 000 000 000
Maison 5 pièces		45 000	540 000	20 000	10 800 000 000	32 400 000 000	17 820 000	356 400 000 000	324 000 000 000
				100 000	62 400 000 000	187 200 000 000		2 059 200 000 000	1 872 000 000 000

LOGEMENTS DE BON STANDING		Cotisations et Apports Personnels		Effectif clients	Fonds d'Épargne (Fonde de Garantie)		Prix indicatif par logement	Rapports d'activités immobilières	
	Cotisation mensuelle	Cotisation sur 12 mois	Cotisations sur 36 mois		Épargne Sur 1an	Épargne sur 3ans		Chiffre d'Affaires attendu du segment	Financement du Crédit acquéreur
Maison 5 pièces		110 000	1 320 000	9 000	11 880 000 000	35 640 000 000	39 600 000	356 400 000 000	320 760 000 000
Maison 6 pièces		130 000	1 560 000	12 000	18 720 000 000	56 160 000 000	46 800 000	561 600 000 000	505 440 000 000
Maison 7 pièces		150 000	1 800 000	21 000	37 800 000 000	113 400 000 000	54 000 000	1 134 000 000 000	1 020 600 000 000
Maison >7 pièces		200 000	2 400 000	18 000	43 200 000 000	129 600 000 000	72 000 000	1 296 000 000 000	1 166 400 000 000
			-	60 000	111 600 000 000	334 800 000 000		3 348 000 000 000	3 013 200 000 000
Total				340 000	231 204 000 000	693 612 000 000	-	7 151 076 000 000	6 457 464 000 000

Estimation des besoins en logements d'Abidjan		200 000
Estimation des besoins en logements hors d'Abidjan		200 000
Stock des besoins en logements		400 000

CONSTITUTION D'UN FONDS DE GARANTIE DU FONCIER ET DE L'HABITAT

Vu le niveau de besoins exprimés et la rareté des ressources de financement offertes par le système bancaire local, nous pensons qu'une décision politique devrait intervenir en vue d'aider à l'organisation d'une Épargne Nationale Obligatoire que nous préconisons pour tous ceux qui aspirent à l'accession à la propriété foncière ou immobilière.

Des dispositions législatives et réglementaires diligentes doivent être arrêtées afin d'organiser cette Épargne Nationale Obligatoire qui devra prendre en compte les niveaux de revenus des ménages composant chaque couche sociale :

Couches sociales susceptibles d'épargner clientèle potentielle	Reclassement des épargnants par segment de besoins
travailleurs de la fonction publique	Segment des terrains nus viabilisés
travailleurs du secteur privé	Segment du logement de standing
opérateurs d'activités artisanales	Segment du logement économique amélioré
exploitants d'activités agro-pastorales	Segment du logement économique
commerçants et professions libérales	Segment du logement social
Ivoiriens & autres africains de la diaspora	

Une épargne nationale doit être organisée et mise en œuvre par le système de précomptes sur tout type de revenus, et sur les salaires des travailleurs; les fonds seront ainsi collectés et déposés sur le compte d'épargne propre à chaque individu précompté. Ces fonds seront destinés à procurer à l'épargnant dans un délai de trois ans, un bien en vue de son accession à la propriété foncière et immobilière. Les employeurs pourraient éventuellement être sollicités à contribuer au bien-être futur de leurs employés.

Les fonds ainsi recueillis par ce système d'Épargne Nationale Obligatoire devraient concourir à la constitution et la mise en œuvre d'un Fonds de Garantie Mutuelle du Foncier et de l'Habitat (FGM-FH) à mobiliser sur un compte tenu à la BCEAO et mis en œuvre à travers le système bancaire national.

D'autres sources de financement pourront provenir de divers prélèvements à instituer sur toutes les activités générées par les opérations du secteur de l'immobilier. Le fait générateur de ces prélèvements peut être la facture des fournisseurs de matériaux de construction (FSH 3%), la collecte des débours par les notaires, les redevances payées aux professionnels du secteur tels: les architectes, ingénieurs, géomètres, experts, urbanistes, ...

Avec la mise en œuvre de ces différentes contributions au financement du FGM-FH par les épargnants et par les autres acteurs du secteur immobilier, nous sommes d'avis que la Côte d'Ivoire passera de la situation actuelle de besoin en logements à une situation d'excédent d'offres de logements et de terrains viabilisés expurgés de tout droit.

L'objectif recherché par les pouvoirs publics n'est-il pas de donner à chaque travailleur l'opportunité d'acquisition d'un logement conforme à son besoin dans un cadre de vie sain et propice à son épanouissement en fonction de son niveau de revenu et d'épargne.

Il faut saluer l'espoir qui semble renaître grâce à la mise en œuvre d'une réglementation indispensable à l'assainissement du secteur de l'immobilier et de l'aménagement foncier par le Ministère de la Construction, de l'Urbanisme et de l'Assainissement.

Nous espérons qu'il nous sera permis d'aller plus en détail dans la proposition qui est la nôtre quant à «La politique du foncier tendant à favoriser l'accession à la propriété foncière et immobilière en Côte

d'Ivoire».

L'accès au fonds de garantie peut être conditionné entre autres, par l'observations de conditionnalités et le respect de critères de crédibilité de l'opérateur foncier ou immobilier ivoirien.

Quels sont les critères d'appréciation de la crédibilité de l'aménageur foncier ou du promoteur immobilier ivoirien?

Principe, définition

La problématique de la crédibilité du promoteur immobilier ivoirien est très souvent prise en compte par les banques lorsqu'elles doivent faire des financements ; et par les clients auxquels les biens immobiliers sont destinés dans le cadre de la construction de logements.

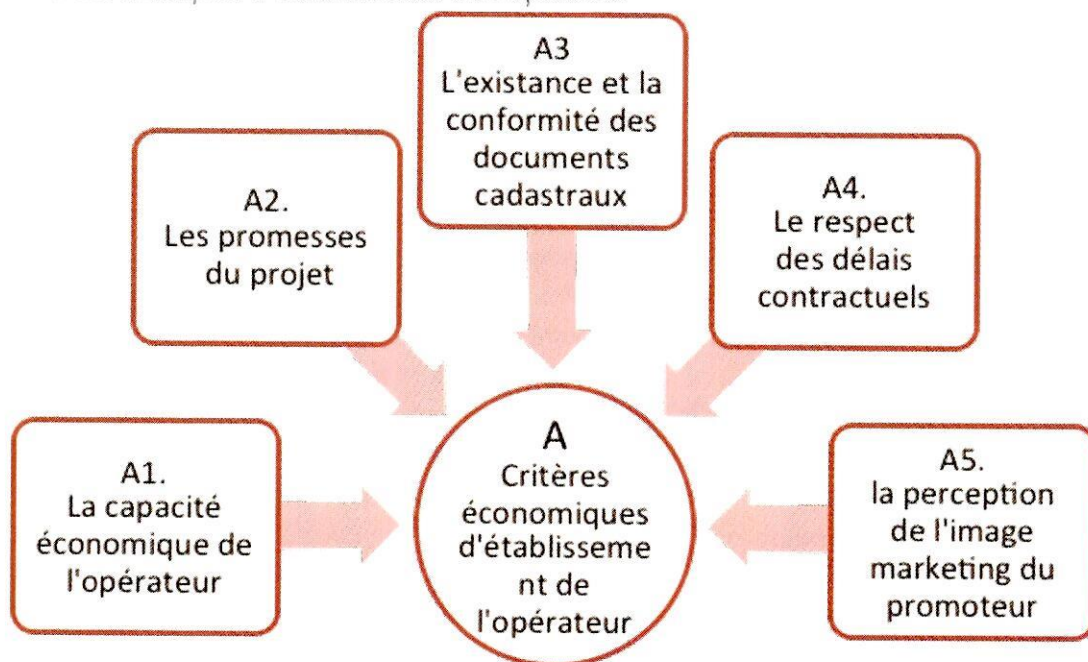
La problématique est posée en ces termes : tel opérateur immobilier est-il crédible pour réaliser et vendre des logements ? Nous limitons nos analyses à quelques critères non exhaustifs qui peuvent fonder l'appréciation de la crédibilité de l'opérateur.

Il faut entendre par crédibilité «l'apparence de vérité qui fait que l'on peut croire ou non, juger ou apprécier un opérateur immobilier par rapport à ses réalisations ou se faire une idée des dirigeants au regard de leur agissements ou de leurs comportements ». De ce point de vue la crédibilité est une perception abstraite ressentie ou expérimentée par chaque potentiel acquéreur susceptible de bénéficier ou d'être victime du promoteur. La crédibilité est une appréciation subjective et non quantifiable qu'un client potentiel peut chercher à connaître chez tout promoteur.

Les critères d'appréciation de la crédibilité de l'opérateur

La crédibilité peut être analysée en plusieurs approches objectives qui justifient la perception quant à l'attitude et au comportement de l'opérateur immobilier ou foncier vis-à-vis des intervenants du secteur que sont les consommateurs, les banquiers, la justice, les fournisseurs et même sur le marché. Ainsi les points suivants seront analysés pour fonder notre jugement sur la crédibilité d'un opérateur immobilier ou d'un aménageur foncier.

A- Les critères économiques d'établissement de l'opérateur



a1°/- Le critère de capacité économique du promoteur

Comme souligné dans une note décrivant les difficultés de financement rencontrées par la plupart des promoteurs immobiliers ivoiriens, ces difficultés sont réelles et proviennent du fait que ces promoteurs n'arrivent toujours pas à disposer de garanties hypothécaires et commerciales suffisantes pour accéder au financement du système bancaire local des opérations qu'ils projettent réaliser.

Rares sont les entreprises qui disposent de fonds propres suffisants pour financer le démarrage de leurs activités. La plupart d'entre elles espèrent pouvoir recourir au cash-flow généré par leurs activités de commercialisation d'une hypothétique opération qu'ils prévoient sur des parcelles villageoises souvent litigieuses ou dont la procédure d'obtention du titre foncier est en souffrance au ministère de la construction. Même lorsqu'il existe une possibilité de garantie hypothécaire par l'obtention d'un ACP mentionnant le titre foncier, le promoteur immobilier doit présenter une garantie commerciale suffisante constituée par le volume d'activité généré par la signature de contrats de réservation des logements qu'il projette de construire.

La troisième garantie consiste à domicilier irrévocablement les recettes du programme dans un compte séquestre tenu dans les livres de la banque. Il faut noter que celle-ci prendra soin d'inscrire à son bénéfice, un nantissement qui grèvera les fonds mis en séquestre sur ledit compte. Il est également possible que la banque prenne d'autres types de garanties complémentaires comme le droit de gage sur certains biens mobiliers ou immobiliers spécifiques comme les véhicules et autres matériels mobiles et équipements de production appartenant à l'entreprise.

La banque peut également exiger un nantissement à inscrire sur le fonds commercial assorti d'un cautionnement hypothécaire du directeur d'entreprise et de la personne ayant son nom porté sur les documents de propriété du terrain. Tout ceci confirme bien l'adage selon lequel « l'on ne prête qu'aux riches ».

Les paramètres de moralité intrinsèque du chef d'entreprise, la qualité de l'image marketing du promoteur, la qualité et la fiabilité du Business-Plan, sont autant d'atouts pris en compte pour accroître la chance d'accès aux ressources de financements bancaires.

Tout cet arsenal de garanties constitue la surface financière élargie du promoteur immobilier, surface à l'analyse de laquelle un accompagnement financier peut lui être consenti par une banque. Un opérateur immobilier crédible devrait pouvoir à notre sens, justifier l'ensemble des points décrit ci-dessus.

a2°/- Le critère de la promesse du projet

Tout projet immobilier respectant le formalisme habituel, dans sa conception, doit présenter tous les plans et descriptifs techniques faisant ressortir un agencement cohérent des cellules formant les plans de masse. Tout concepteur de plans devrait pouvoir intégrer toutes les formes géométriques connues (carré, rectangle, triangle, cercle, losange, trapèze ...) ou toutes autres formes à disposer en horizontale ou verticale techniquement réalisables et donnant au bâtiment une architecture harmonieuse, bien pensée et de qualité imaginative.

Le paramètre d'aménagement de l'espace de vie à l'intérieur des bâtiments exprimés par la surface utile et la superficie de la parcelle constituent deux paramètres d'appréciation et de merchandising du logement ou de l'opération immobilière comparativement aux offres de la concurrence.

Des comparaisons sont très souvent faites entre les superficies des cellules de plan présentant des coûts identiques afin d'apprécier le programme ou l'opérateur immobilier. Il convient toutefois de prendre en compte le paramètre relatif au niveau de vie recherché du quartier de l'opération.

La conception d'un plan d'urbanisme particulièrement bien agencé, le respect des contraintes de servitude d'urbanisme et la diversité de commodités et d'infrastructure collectives sont autant de critères pris en compte dans l'appréciation de l'aménagement des quartiers.

a3°/ - Le critère d'existence et la conformité des documents cadastraux

Une opération immobilière ne peut être réalisée sans l'acquisition préalable d'une parcelle de terrain nu qui en est la matière première. Très souvent les transactions foncières entre acquéreurs et cédants de terrains nus sont réalisées au mépris de dispositions élémentaires entre les parties. Les transactions foncières sont réglementées par une loi faisant l'obligation aux parties à s'adresser à un notaire qui aura pour mission de sécuriser l'intérêt des parties et celui de l'État quant aux impôts qu'il doit collecter et reverser. Il convient de distinguer deux types de formalités en fonction de l'origine de propriété des terrains. Les formalités se déroulent selon les deux approches suivantes :

- Terrain répertorié aux Livres Fonciers tenus près le cadastre, la conservation de la propriété foncière et des hypothèques: la procédure utilisant les dispositions juridiques de cession mutation de terrain est suivie et mise en œuvre par l'intermédiaire d'un notaire. Cette procédure s'achève par la délivrance du Certificat de Propriété Foncière (CPF) dudit terrain et le paiement intégral du prix de vente. Cette procédure est réputée sécuriser l'acquéreur d'un terrain face à la prolifération de vendeurs véreux dans les agglomérations d'Abidjan et ses banlieues. Avons-nous noté ces dernières années, d'anciens propriétaires fonciers villageois remettre en cause la cession de parcelles acquises en bonne et due forme auprès de la SETU ou de l'AGEF par des opérateurs immobiliers détenant dans la plupart des cas, des certificats de propriété foncière. Il est vrai que la justice tranche généralement en faveur de l'acquéreur qui s'attachera les services d'un bon conseil, sinon le CPF pourrait être annulé par les voies de droit.

- Terrain non répertorié aux livres fonciers mais issu du morcellement du patrimoine foncier villageois communément appelé terrain villageois: une procédure administrative est suivie par l'acquéreur lui-même, pour l'accomplissement des formalités d'immatriculation dudit terrain en son nom. Cette procédure est surtout mise en œuvre auprès des services décentralisés de l'État (collectivités territoriales, Préfectures) et au Ministère de la Construction, de l'Assainissement et de l'Urbanisme. Les différentes étapes d'obtention des documents administratifs sont les suivantes : l'attestation villageoise, la lettre d'attribution, l'arrêté de concession provisoire (ACP), et le Certificat de Propriété Foncière (CPF) du terrain.

A chaque étape de l'accomplissement desdites formalités, il conviendra d'acquitter des frais d'actes pour chaque document sans compter certains frais additionnels reversés très souvent aux agents des différents services administratifs impliqués dans leur délivrance.

Bien que la procédure administrative soit moins onéreuse que celle décrite en première option, celle-ci a l'inconvénient de ne pas sécuriser l'acquéreur d'un terrain face au phénomène de passation de pouvoir des chefs de villages à de nouvelles générations. Devant ce phénomène de changement d'interlocuteurs dans la plupart des situations rencontrées, les nouveaux chefs ont tendance à remettre en cause les actes de cession des parcelles de terrains cédées par les prédécesseurs. Cette situation crée d'importants désagréments observés tout comme la multiplicité d'actions judiciaires récurrentes en réparation des préjudices.

a4°/ - Le respect des délais contractuels

Les délais de livraison généralement annoncés à la commercialisation des programmes immobiliers sont calculés à partir de plannings d'exécution intégrant normalement tous les paramètres imprévisibles comme les intempéries, les événements sociaux ou politiques et tout aléa susceptible de survenir à la réalisation des opérations.

Les plannings de réalisation intègrent également la durée d'obtention des documents administratifs pour le démarrage des travaux (accord préalable ou Permis de Construire) et de recherche de financement.

Très souvent les délais annoncés dans les contrats de réservation ne sont pas honorés par la plupart des promoteurs immobiliers pour divers motifs. Le promoteur doit être regardant sur les diligences habituelles et la constance dans la mise en œuvre des chantiers. Il doit décrire et expliquer le processus de construction selon une organisation technique, administrative et un suivi strict. Le reproche souvent formulé à l'encontre

des promoteurs immobiliers est de ne jamais tenir les engagements de délai de livraison et de les rallonger indéfiniment. Cela impacte négativement l'image et la crédibilité.

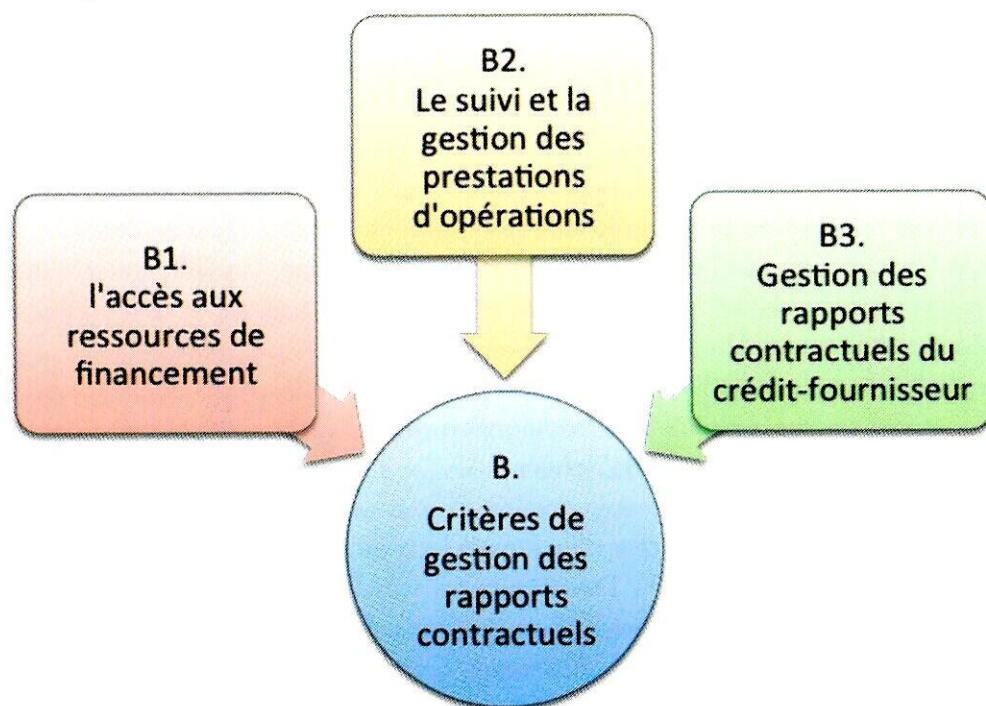
a5°/ - La perception de l'image marketing du promoteur.

L'image du promoteur immobilier a très souvent été écorchée par des comportements peu scrupuleux des devanciers qui ont été auteurs de plusieurs délits de mauvaise utilisation de fonds des réservataires. En effet les responsables de certaines entreprises de promotion immobilière ont disparu en emportant les fonds versés par les réservataires.

L'image du promoteur immobilier ivoirien se trouve ainsi ternie par ces agissements qui n'honorent pas la profession.

Dans divers segments du secteur de promotion immobilière, la dénomination d'un promoteur reflète très souvent le type d'opération réalisée par celui-ci, et qui caractérise son image marketing. L'image marketing est une représentation incrustée, gravée dans les attributs de son nom commercial; ou des quartiers réalisés (élitistes, résidentiels ou populaires) ou encore dans les types de logements construits (standing, économique ou social).

B- Les critères de la gestion des rapports contractuels



b1°/ - L'accès du promoteur aux ressources de financement

L'accès du promoteur aux ressources de financement constitue une exigence de bonne gouvernance pour l'entreprise moderne crédible qui aspire à la croissance. Il n'est pas souhaitable de constater qu'un opérateur réalise un programme sans recourir au moindre financement. La crédibilité de l'opérateur s'observe aussi par sa capacité à avoir accès aux financements de ses activités par des ressources extérieures.

La saine gestion des fonds remis par les réservataires est également un critère d'appréciation de la crédibilité du promoteur immobilier. L'idée contenue dans le vocable « saine gestion » est que l'argent confié par les réservataires soit exclusivement consacré à la réalisation des travaux des chantiers pour lesquels ces sommes sont payées.

Lorsqu'un chef d'entreprise détourne à son profil ou par manque de procédures de contrôle appropriées, se fait voler ces sommes par une tierce personne, cela constitue un acte de mauvaise gouvernance qui

impacte la crédibilité de son entreprise et ternit son image.

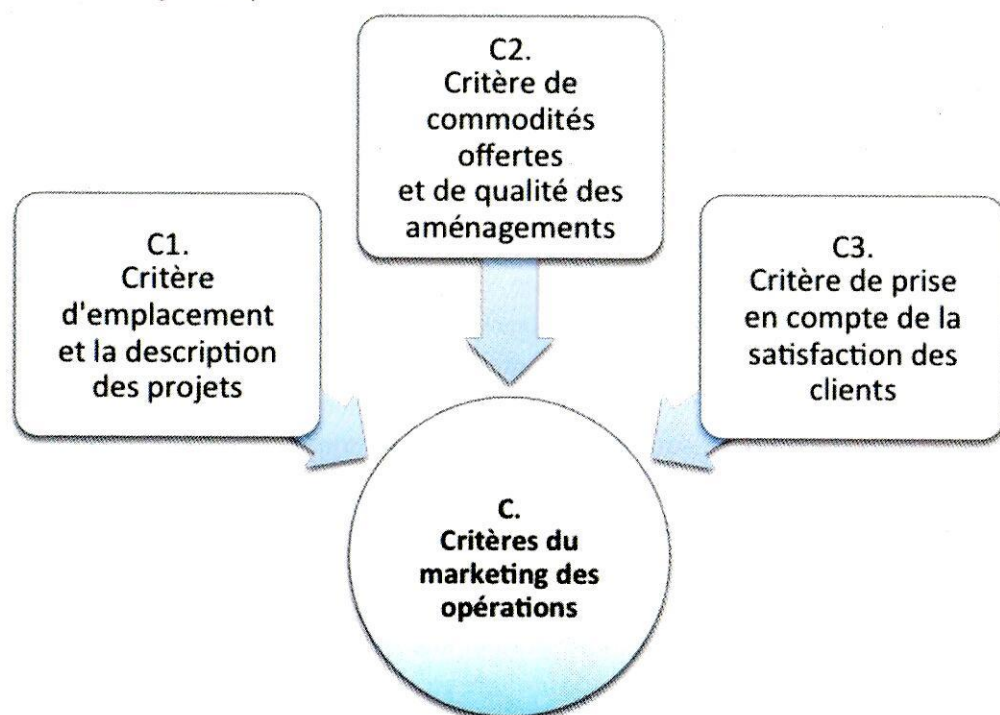
b2°/ - Le suivi et la gestion des prestations d'opérations

La gestion des plannings de réalisation des chantiers constitue également l'un des critères de respect de l'engagement contractuel pris vis-à-vis des clients réservataires des logements. L'avancement des travaux bien menés rassure et met en confiance les clients qui respecteront leurs engagements de paiement ou de cotisations. A contrario, lorsque les travaux sont souvent interrompus ou ralentis pour une raison quelconque, le client ne se sent plus dans l'obligation de respecter le moindre délai de paiement et cherche plutôt à indexer les paiements à l'avancement des travaux.

La célérité dans la mise en œuvre des chantiers, l'information commerciale quasi permanente à fournir aux clients sur l'état d'avancement des travaux, la gestion du service après-vente d'après livraison des bâtiments, le conseil technique pertinent pendant la phase d'aménagement dans le local sont autant de critères qui forgent forcément la perception des clients vis-à-vis du promoteur immobilier.

Il serait inapproprié pour le promoteur immobilier d'embrasser un vaste chantier dont il maîtriserait mal les contours mais plutôt de scinder le planning en plusieurs phasages ou tranches en fonction de sa capacité économique. Cela améliorera considérablement sa maîtrise d'ouvrage et les relations avec les réservataires tout en limitant les pertes financières provenant de vols de matériaux de construction et de litiges.

C - Les critères du marketing des opérations



c1°/ - L'emplacement et la description des aménagements

La description des sites de lotissements et de l'emplacement des terrains d'assiette avec des références cadastrales précises matérialisés sur le plan d'urbanisme, comportant différences cellules d'aménagement bien présenté. Les lotissements doivent prévoir toutes les commodités usuelles comme les espaces verts, les écoles, les terrains de sport, les aires de jeux, qui constituent une exigence d'annonces commerciales et de communication.

Ce sont là des paramètres qui déclenchent très souvent la décision du client potentiel pouvant fonder son appréciation sur des données objectives, réelles et non sur des images virtuelles de plans tirées en 3D à

partir de logiciels.

c2°/- Les commodités offertes et la qualité des aménagements

Les urbanistes sont pour la plupart des concepteurs d'aménagements et à ce titre, ils sont habilités à imaginer et à concevoir tout type de quartier. Nous les exhortons à faire plus d'efforts de créativité dans la mise en œuvre de leur mission d'aménagements des différentes parcelles. Ils présentent généralement une diversité de plans de cellules d'aménagement que les responsables techniques des opérateurs ont la latitude de soumettre à critique et à proposer tout ce qui pourrait y apporter des améliorations notables.

Un plan d'urbanisme conçu avec stylisme et imagination créative est porteur de sources de vie, de sentiment de satisfaction personnelle et d'espérance sociale. L'urbaniste doit restituer au quartier sa beauté architecturale intrinsèque que le promoteur ambitionnait de lui donner. L'aménagement du quartier est le premier critère d'admiration, d'appréciation ou de critique du promoteur immobilier l'ayant réalisé. L'agencement des cellules d'ilotage dans un lotissement de quartiers doit se faire en harmonie avec les modèles de bâtiments à y édifier, les types de réseaux d'assainissement à réaliser, les commodités et infrastructures collectives à prévoir dans le quartier.

c3°/- La prise en compte de la satisfaction de la clientèle

La crédibilité d'un promoteur immobilier est véhiculée par les occupants du quartier c'est-à-dire les locataires et simples visiteurs. L'appréciation du quartier ou du type de logement est la première remarque généralement faite à l'occupant ou à l'acquéreur lui-même par les visiteurs. Cette appréciation du logement et du cadre de vie est presque toujours comparé au coût d'acquisition afin de classer le niveau de vie ou le standing du quartier. L'exemple d'un logement situé à Cocody, 7ème tranche comparée à celui situé au quartier voisin dénommé « Les Perles Grises d'AGUIEN ».

Le second critère d'appréciation du logement ou du type de quartier porte sur la nature des travaux de modifications après la livraison des logements. L'observation porte généralement sur le critère d'harmonie de façade entre des maisons construites en mitoyenneté, ce qui dénote du respect ou non du cahier de charges et de l'harmonie architecturale. La qualité des espaces verts (verdoyant, bien tondus ou nus et dégradés) ajoute à l'appréciation du degré de respect du cadre de vie, de l'environnement et par conséquent, de la catégorisation des occupants. Un autre critère porte sur le sentiment de fierté et de satisfaction exprimé par les propriétaires vis-à-vis de leurs maisons et du quartier tels qu'appréciés par les visiteurs.

L'appellation ou le nom commercial du promoteur immobilier rime avec une certaine qualité de programmes et de logements qu'il réalise. Exemple: INTERBAT=Haut standing donc à prix sélectifs, quartier Chic ; SICOGL=Économique donc à prix accessibles à tous, quartiers populaires.

De nos jours la plupart des promoteurs immobiliers alternent les deux types de construction : le type économique et le logement de standing afin de profiter des avantages spécifiques de chaque segment du secteur de la promotion immobilière.

Cependant pour justifier le relèvement substantiel de prix des logements économiques, certains promoteurs attribuent à leurs opérations la dénomination de logement économique amélioré.

La sécurité collective mise en place pour l'accès aux quartiers livrés constitue aussi un critère non négligeable d'appréciation de crédibilité du promoteur. Ce critère va de paire avec la mise en place par le promoteur d'un syndicat de propriétaires des quartiers livrés, syndicat chargé de veiller à la sécurité collective et individuelle des habitants.

Conclusion partielle

Il serait hasardeux de qualifier un aménageur foncier ou un opérateur immobilier de crédible ou non sans au préalable avoir analysé tous les contours objectifs sus-décrits, les critères susceptibles de militer en sa faveur ou de nuire à sa réputation. Il appartient à chaque personne d'expérimenter les agissements de chaque promoteur ivoirien tout en prenant les dispositions prudentielles appropriées.

Le témoignage de certaines personnes peut quelques fois être d'un secours appréciable pour voir si un promoteur est connu ou non, si l'opération qu'il propose existe bel et bien. La crédibilité est un acte de bonne foi et de témoignage pour celui qui apprécie et de reconnaissance des services rendus pour le promoteur dont les ouvrages sont appréciés.

Préconisations relatives au

PROCESSUS D'ACQUISITION DE TERRAINS & DE LA PURGE DES DROITS COUTUMIERS

Nous préconisons qu'il soit mis en place, un barème administratif indicatif des prix au mètre carré (m²) de terrain par zone d'urbanisation des grandes agglomérations du pays, selon la situation cadastrale de chaque parcelle :

- terrain avec attestation villageoise au vu de simple extrait topo de délimitation,
- terrain avec attestation villageoise avec dossier de lotissement non encore approuvé,
- terrain avec attestation villageoise avec arrêté d'approbation de lotissement,
- terrain avec lettre d'attribution,
- terrain avec Arrêté de Concession Provisoire,
- terrain avec Certificat de Propriété Foncière,

Et la mise en place d'un répertoire des taux de redevances foncières payables à la délivrance des papiers administratifs des terrains ruraux. Il s'agit de frais payables aux :

- Chefferies de villages pour la délivrance de l'attestation villageoise,
- Représentants de l'administration décentralisée pour la délivrance de lettres d'attribution
- Mairies pour les taxes foncières d'équipement ou d'authentification de signature.

L'adoption d'une méthode de détermination des superficies réelles en vue de l'évaluation du prix de cession du terrain et des redevances foncières.

- Superficie brute du terrain
- Déduire la superficie occupée par les servitudes d'urbanisme (soit 25 à 30%)
- Déduire la superficie revenant à l'opérateur lotisseur (3/10 lots)
- Déduire la superficie revenant à l'aménageur foncier (3/10 lots)
- Déduire les redevances foncières revenant au logement social (5% de la superficie)
- Déduire les superficies revenant aux autres partenaires de lotissement (2%)

L'adoption d'une procédure de purge des droits coutumiers et des redevances foncières.

- La purge des droits coutumiers doit s'effectuer par le paiement du prix de cession convenu entre l'opérateur et le détenteur desdits droits. En tout état de cause, il faut faire prévaloir l'esprit d'échange de terrains viabilisés ou de logements en contrepartie d'une partie du prix de vente ou mise à disposition du terrain.
- Une quote-part représentant au plus 25% du prix de cession doit être payable à court terme en numéraires sur la valeur du terrain (soumis au financement du Fonds de Garantie du foncier et de l'habitat).
- Le complément de 75% fera l'objet d'un paiement à terme par l'échange de logements à l'état future d'achèvement ou de terrains nus viabilisés.
- Les redevances foncières en numéraires seront payables s'il y a lieu, à court terme soit à la chefferie de villages, soit aux services administratifs de la mairie ou de la sous-préfecture.

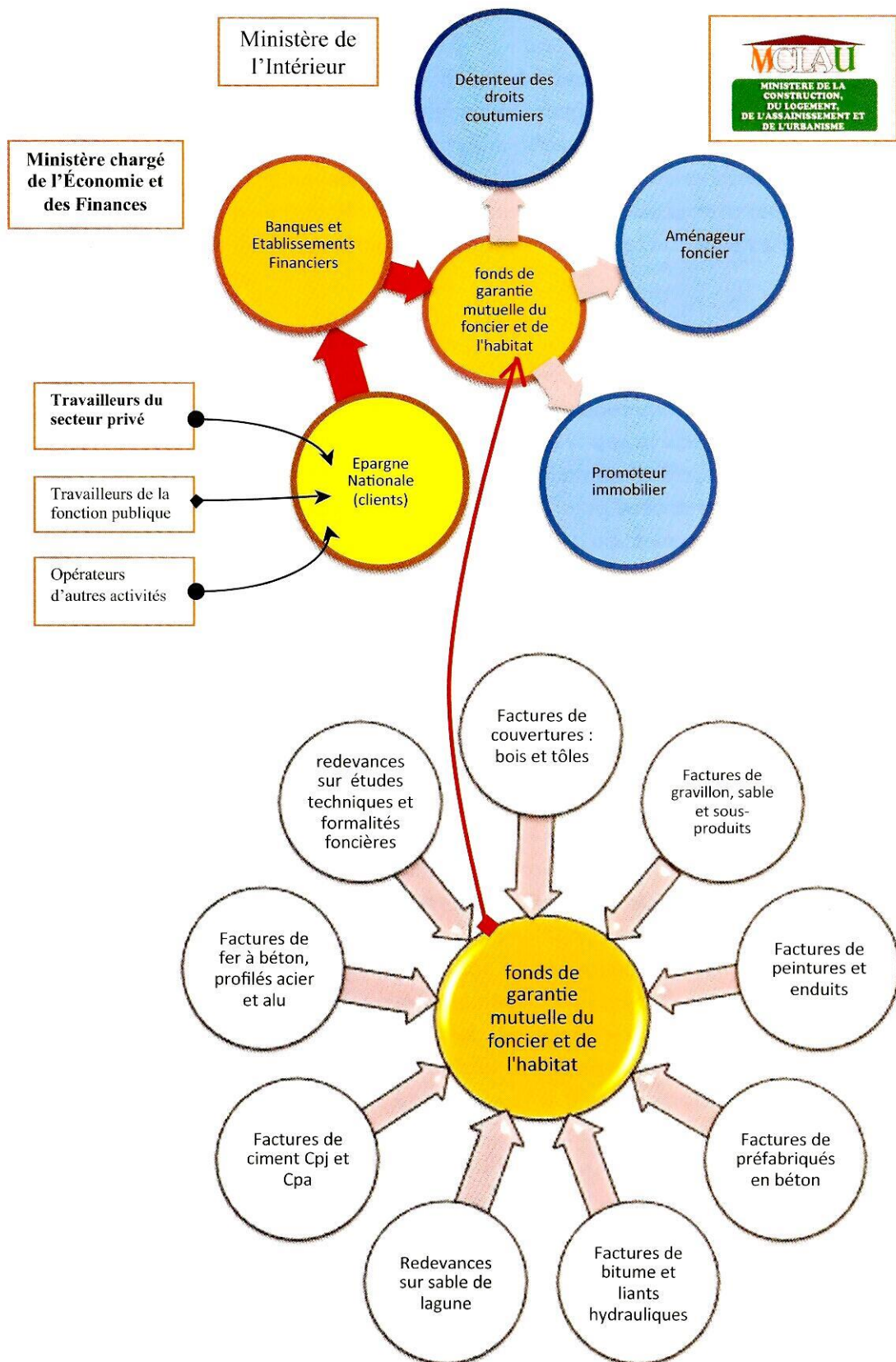
L'accomplissement des formalités foncières d'immatriculation du terrain expurgé de tout droit coutumier

- Dossier technique du terrain pour demande de Lettre d'Attribution
- Formalités de création de Certificat de Propriété Foncière (TF, ACP)

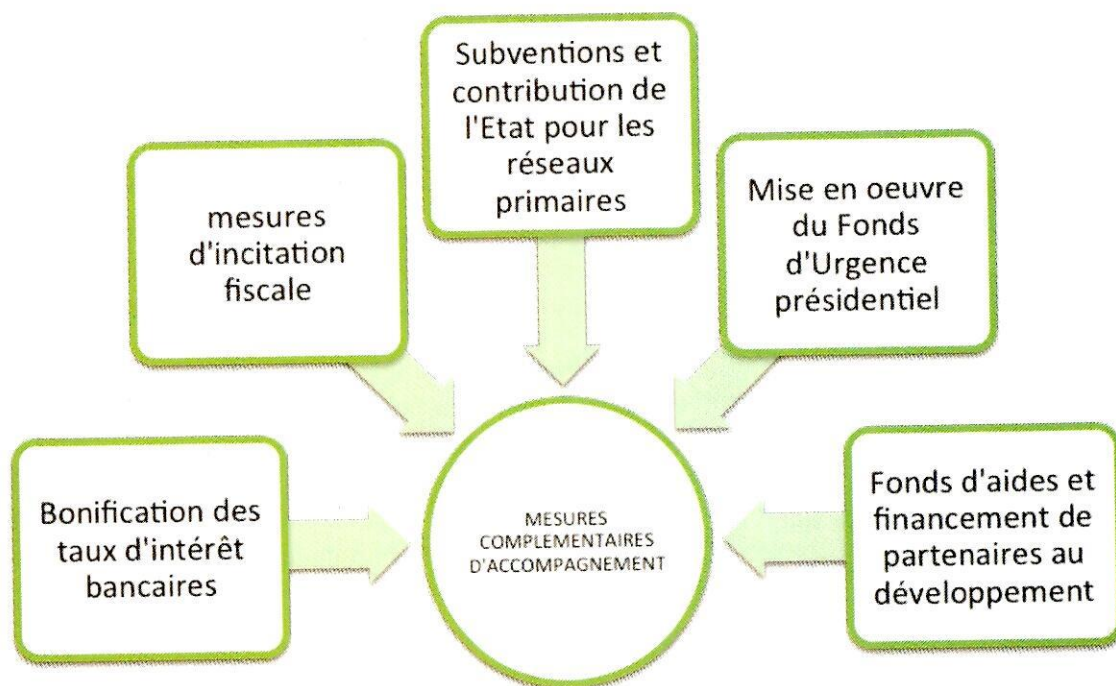
La mise en œuvre des travaux d'aménagement et de viabilisation des terrains nus ainsi acquis

- Dossier de financement des études d'aménagement et des travaux de viabilisation du terrain (soumis au financement du Fonds de Garantie Mutuelle du Foncier et de l'Habitat).
- Détermination de coûts de revient et des prix de mis à disposition des parcelles viabilisées.

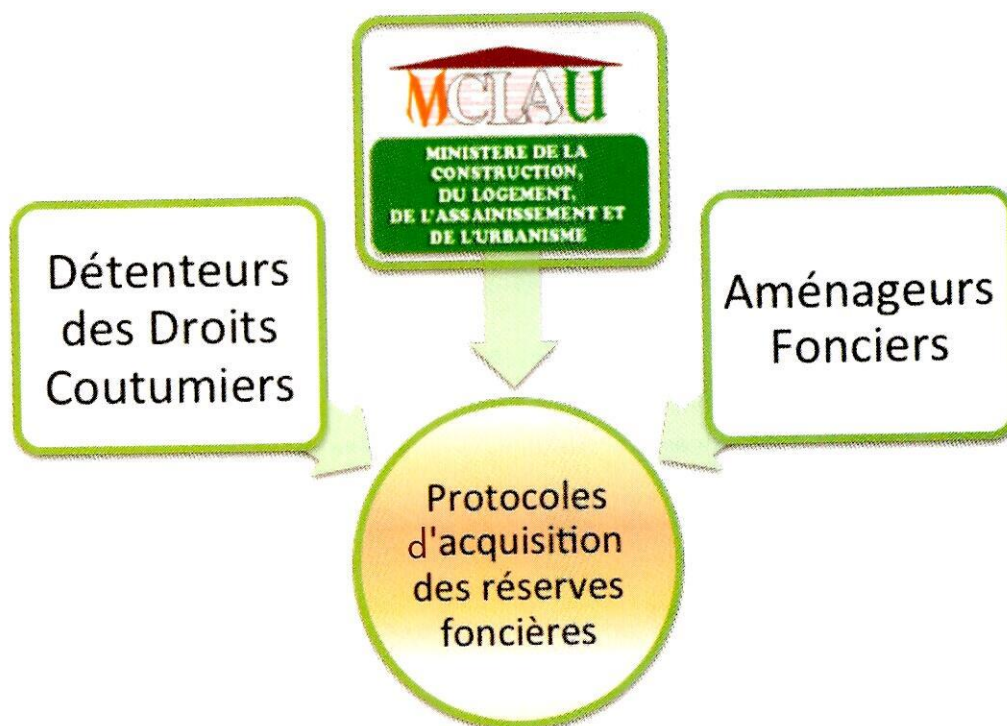
MATRICE D'ACTEURS POUR LA MISE EN ŒUVRE DU FINANCEMENT DU SECTEUR IMMOBILIER



MATRICE D'ACTIONS COMPLEMENTAIRES



MISE EN ŒUVRE DES PROTOCOLES SUR LES TERRAINS



Fin

MINISTERE DE L'ECONOMIE ET DES FINANCES

DIRECTION GENERALE DES IMPOTS

DIRECTION DU DOMAINE DE LA CONSERVATION FONCIERE ET DE L'ENREGISTREMENT

Timite MORY, Conservateur de la Propriété Foncière et des Hypothèque

- Monsieur le Président de l'Association Professionnelle des Banques et Etablissements Financiers de Côte d'Ivoire;

- Honorables Invités;

Au nom de Monsieur le Directeur Général, Monsieur ABINAN

KOUAKOU pascal et particulièrement au nom du Conservateur Général, je tiens à dire merci aux organisateurs de nous avoir associé à cette journée car nous représentons un des maillons essentiels des partenaires de la Chaîne Foncière dans notre pays et les féliciter pour cette heureuse initiative.

Mon intervention va se décliner comme suit:

1/ Présentation de la Conservation Foncière

2/ Les Attributions

3/ Les Titres de Propriétés

4/ Les Formalités de Mutation au Livre Foncier (les Inscriptions au Livre Foncier)

1/ Présentation du Service

Dans le cadre de sa politique de déconcentration de ses services de Base pour mieux les rapprochés des populations et des Opérateurs Economiques, la Direction Générale des Impôts a créé 24 Conservations régionales sur toute l'étendue du territoire Ivoire, suivant arrêté N° 534/MEF/CAB du 04 Août 2010 du Ministre de l'Economie et des Finances.

1.1. MISSIONS

Les missions de la Conservation Foncière se repartissent en trois grandes catégories.

1.1.1. En matière de Domaine

- La gestion financière du domaine public et privé de l'Etat,
- Le Recouvrement des taxes et redevances d'occupation du domaine de l'Etat,
- La recherche des redevables des taxes,
- La participation aux commissions domaniales,

1.1.2. En matière de Conservation Foncière

- La Conservation de la propriété foncière et des hypothèques,
- L'instruction des demandes, le suivi de la procédure d'immatriculation et de l'accomplissement de la formalité de l'immatriculation sur le livre foncier,
- La tenue du Livre Foncier et des documents annexes,
- La conservation des plans et des actes relatifs aux immeubles immatriculés,
- La participation au règlement des litiges fonciers en liaison avec les tribunaux et cours,
- La communication au public des renseignements contenus dans les archives et relatifs aux propriétés immatriculées,
- La liquidation des droits et taxes exigibles pour l'accomplissement des formalités d'inscription au livre foncier;

1.1.3. En matière d'Enregistrement et du Timbre

- la liquidation en matière d'assiette des droits d'enregistrement, de timbre,
- le contrôle sur pièces des actes enregistrés et des mutations passées dans l'agglomération d'Abidjan,
- L'instruction des réclamations tant gracieuses que contentieuses en matière d'enregistrement et de timbres.

1.3. ORGANISATION DU SERVICE

Le Service de la Conservation Foncière comprend trois (03) Services:

- Le Chef Bureau Contrôle,
- Le Chef Domaine et Enregistrement,
- La Recette de la Conservation Foncière

2/ Les Titres de Propriétés:

2.1 Le Régime Foncier est une compilation de textes de loi et textes réglementaires qui donne à l'Etat comme aux particuliers, le moyen de prouver l'existence de leurs droits respectifs et le moyen de les conserver et de les transmettre (Décret du 26 JUILLET 1932 qui est toujours en vigueur) .

Le régime foncier est de garantir les droits fonciers à leurs Titulaires (Art 1^{er} du Décret foncier)

Cette garantie est Obtenue par leur publication au Livre Foncier après vérification des justifications produites.

Définition du Livre Foncier: Le Livre Foncier est un registre paraphé par le tribunal où siège le Service de la Conservation Foncière et dans lequel le droit des titulaires est garanti et sécurisé.

Le but du Livre Foncier est de garantir les droits à leurs titulaires. Avant qu'on aborde le titre de Propriété, il faudrait d'abord que je vous dise que le régime foncier adopté en Côte d'Ivoire est le régime de l'Immatriculation:

L'Immatriculation est définie comme une procédure spéciale tendant à provoquer la révélation de tous droits réels déjà constitués. La réquisition d'immatriculation s'analyse comme une revendication de propriété qui est soumise à une enquête publique. Le droit de propriété est reconnu, s'il n'y a d'opposition au cours de l'enquête. La première inscription, dite immatriculation correspond à l'acte de naissance à la vie juridique nouvelle des immeubles c'est à dire la carte d'Identité du terrain ou de l'Immeuble. Le Titre de propriété: C'est la révélation des droits réels (d'une Personne morale ou personne physique) publiés au Livre Foncier et opposable aux tiers.

Les Actes qui permettent de faire des formalités au livre fonciers Sont:

Actes administratifs:

- Les arrêtés de Concessions provisoires;
- Les Arrêtés de Concessions provisoire avec promesse de bail Emphytéotique;
- Les Arrêtés d'occupation du Domaine portuaire;
- Les actes administratifs de vente gré à gré;
- Les Actes Administratifs de Vente (AGEF, DVI SVI ect. ...),
- Les beaux Emphytéotiques;
- Actes de cession (Ministère de l'Agriculture).

Actes Notariés:

- Les actes de vente de biens immeubles;
- Les actes d'ouverture de Crédit;
- Les actes de successions;
- Les mains levées d'ouverture de Crédit;

- Les contrats de bail à Loyers;
- Les Contrats de Bail à Construction;

Actes judiciaires

Les Ordonnances (Hypothèque forcée (Conservatoire), des Commandements à fin de saisie, des Adjudications provisoires ou Définitives, des prénotations)

4/ Les formalités de mutation au Livre Foncier

L'Etat avec l'aval des partenaires au développement, du Fonds monétaire international et de la banque mondiale, a allégé la procédure d'obtention du certificat de propriété qui remplace actuelle la copie du Titre Foncier (LOI N° 2002- 156 du 15 Mars 2002 article 36-IV 6°)

Aujourd'hui, Avec votre arrêté de concession provisoire ou votre acte administratif de vente (AGEF, DVI ou SVI) sur un terrain nu ou Bâti, vous pouvez en être le propriétaire et la banque peut prendre une hypothèque sur ce bien.

Pour les privés (Promoteurs immobiliers et les privés) Les obstacles qui se posaient avant la vente d'un immeuble n'existent plus, après la suppression de l'autorisation ministérielle.

Les actes notariés avec ouverture de crédit ou sans ou ouverture sont pris en charge par nos services et pour rassurer les banquiers des certificats d'inscriptions hypothécaires sont délivrés aux notaires dans un délai raisonnable.

Les difficultés rencontrées

1.1 La lenteur dans la production des Actes administratifs d'attribution;

2.1 La non déconcentration du Service du Guichet Unique et de l'Habitat dans les Directions Régionales du Ministère de la Construction ;

3.1 Le dysfonctionnement des services de la chaîne foncière:

- Pas de cadre d'échange pour améliorer le traitement des dossiers;

4.1 Non respect du délai de trois (03) mois pour faire les formalités de mutation au Livre Foncier.

Les perspectives

- Nous attendons impatiemment les conclusions du séminaire Gouvernementale sur le Foncier;
- Création d'un cadre formel d'échange avec tous les partenaires de la chaîne foncière;
- Un décret instituant l'Arrêté d'Attribution comme seul acte administratif d'attribution et permettant au détenteur de cet acte d'engager son dossier pour les formalités de mutation au livre Foncier afin d'obtenir son certificat de propriété.

La Conservation Foncière et des Hypothèques fonde beaucoup d'espoir auprès des partenaires de la chaîne foncière, notamment les services de l'Etat qui doivent améliorer les textes existants, ceux-ci doivent aboutir à la célérité dans le traitement des dossiers fonciers et à la délivrance des actes administratifs d'attribution, qui donnent plus de confiance aux investisseurs, aussi aux banquiers pour des prêts hypothécaires, pour une sécurité foncière garantie, enfin pour un développement total de notre cher pays.

Je vous remercie



THEME :

FISCALITE RELATIVE A LA PROMOTION IMMOBILIERE
ET A L'ACQUISITION DE LOGEMENT

MINISTERE DE LA CONSTRUCTION, DU LOGEMENT, DE L'ASSAINISSEMENT ET DE L'URBANISME

Moussa H. KONE, Conseiller Technique

LES AVANTAGES ACCORDES PAR L'ETAT IVOIRIEN

La construction de logement à caractère économique ou social bénéficie d'avantages fiscaux substantiels si le programme comporte au moins cent (100) logements à Abidjan et vingt-cinq (25) logements dans les villes de l'intérieur. Par ailleurs les prix de vente des logements devront être au maximum de 20 millions HT (soit 23,6 millions TTC) et la superficie maximale des parcelles de terrain devant être de 400 m².

L'on distingue les fiscalités offertes aux Sociétés Immobilières et les fiscalités réservées aux acquéreurs des logements sociaux et économiques.

1. LES FISCALITES OFFERTES AUX SOCIETES IMMOBILIERES

Exonération de la taxe sur la Valeur Ajoutée (T.V.A) sur les travaux de construction des logements et pour les travaux de Voirie et Réseaux Divers (V.R.D) (taux de 18%);

Exemption de la Contribution des Droits de Patente, pendant l'année de démarrage et les 2 années suivantes pour les entreprises ayant pour seul objet la réalisation de logements à caractère économique et social;

Imposition de la moitié du montant des bénéfices tirés de la vente des logements à caractère économique et social si l'effectif des logements atteint 500 unités.

2. LES FISCALITES OFFERTES AUX ACQUEREURS

Exonération de la T.P.S. sur les prêts acquéreurs délivrés par les banques commerciales en vue de l'accession à la propriété (9,09% du montant des intérêts-agios-du prêt).

Dispense des droits de Timbre et d'Enregistrement selon les dispositions des articles 648 et 888 du CODE GENERAL DES IMPOTS, sur les actes de vente notariés des logements (10% du prix de vente pour les droits d'enregistrement et montant de droit de timbre variable et proportionnel au nombre de pages du document notarié).

Acquisition de logement à des taux préférentiels de crédit bancaire grâce au CDMH (Compte De Mobilisation pour l'Habitat). En application du décret N° 87-367 du 01/04/1987, il est créé au sein de la Caisse Autonome d'Amortissement (C.A.A) un Fonds National dénommé CDMH, chargé de refinancer les banques commerciales qui accordent des prêts aux acquéreurs de logements d'opérations immobilières agréées, à caractère économique ou social, (taux d'intérêt plus bas que le taux du marché: 9,5% au lieu de 16,5%).

L'agrément au CDMH s'obtient en fournissant les arrêtés ministériels d'accord préalable d'urbanisme et d'exonérations fiscales à la banque commerciale leader de l'opération qui présente le programme immobilier au CDMH, à travers ses caractéristiques principales (nombre et type de logements, prix de vente, montant des financements nécessaires etc...).

3. COMPOSITION DU DOSSIER D'EXONERATIONS FISCALES

Afin de bénéficier de l'ensemble de ces avantages, la société immobilière doit présenter auprès de la Commission interministérielle chargée des allègements fiscaux des opérations d'habitat à caractère social et économique, un dossier de demande d'exonération fiscale (en 6 exemplaires) composé comme suit:

- a) Une demande adressée au Président de la Commission interministérielle d'allègements fiscaux des opérations d'habitat économique et social";
- b) l'attestation de régularité fiscale délivrée par la Direction Générale des Impôts;
- c) l'arrêté d'accord préalable d'urbanisme;
- d) l'étude de faisabilité faisant ressortir les principales informations (nombre et type de logements, surface utile unitaire et totale, surface unitaire et totale des parcelles de terrain, coût détaillé des logements, prix de vente et mensualité de remboursement, coût détaillé de l'opération, montants détaillés et nature des allègements fiscaux sollicités, etc...);
- e) les plans et les devis descriptifs des logements;
- f) le plan de masse et de VRD de l'opération;
- g) la source de financement;

En outre, s'il s'agit du premier dossier présenté par une nouvelle société, il y a lieu d'adjoindre les éléments suivants:

- h) la déclaration fiscale d'existence;
- i) les statuts de la Société;

Dans le cas où l'opération est réalisée pour une tierce personne morale (Mutuelle de personnel, Société Civile Immobilière, autre Société...), les pièces ci-après désignées doivent être jointes:

- j) les statuts du maître d'ouvrage;
- k) l'attestation de régularité fiscale ou le certificat de non-imposition du maître d'ouvrage;
- l) la convention enregistrée entre le promoteur et le maître d'ouvrage.

L'arrêté d'exonération fiscale est délivré par le Ministre de l'Economie et des Finances.

Les exonérations fiscales applicables aux grands programmes immobiliers, conformément à la loi fiscale n° 2002-156 du 15-3-2002, stipulent comme conditions à remplir:

programme immobilier d'au moins 9 000 logements à raison de 3 000 logements au maximum par an;

Construction d'équipements publics, au nombre de 15, par programme de 3 000;

Exonération de la TVA sur les études diverses, les travaux de VRD, les matériaux de construction;

Exonération des Taxes Douanières sur les matériels utilisés pour les travaux entrant dans le programme.

Je vous remercie.

MINISTERE DE LA CONSTRUCTION, DU LOGEMENT, DE L'ASSAINISSEMENT ET DE L'URBANISME

DIRECTION DU CADASTRE

Aboubakari CISSE, Directeur

INTRODUCTION

L'accession à la propriété immobilière ou foncière constitue l'un des soucis majeurs des populations en Afrique.

En effet, être propriétaire d'un immeuble représente une garantie tant pour les générations actuelles que pour les générations futures.

Cependant l'accès à la propriété immobilière ou foncière sous nos cieux n'est pas chose aisée du fait de la cherté de la vie mais aussi et surtout de la hausse du coût de l'immobilier. Cette situation est à l'origine d'une catégorisation de la population qui par une sorte de discrimination tend à sélectionner les individus en favorisant une certaine catégorie sociale ; les plus aisées.

Soucieux de rétablir l'équilibre sociale en donnant à tous les ivoiriens les mêmes droits, les mêmes chances, l'Etat de Côte d'Ivoire, à travers la Direction générale des impôts a mis en œuvre un ensemble de mécanismes fiscaux susceptibles de permettre à chaque citoyen d'accéder à la propriété foncière.

Quels sont donc ces mécanismes ?

Quelles sont les dispositions fiscales pouvant aider à l'accession immobilière et foncière ?

I- AU NIVEAU DE LA PROCEDURE D'ACCESSION A LA PROPRIETE FONCIERE

Accéder à la propriété foncière constitue un gage de sécurité dans les civilisations africaines. Cependant elle représente l'une des premières causes de conflits en Afrique. Alors la DGI dans le souci de faciliter l'accession à la propriété foncière à l'ensemble de la population et ainsi éviter les éventuels conflits fonciers, a procédé à la simplification de la procédure de délivrance du Titre foncier.

• SIMPLIFICATION DE LA PROCEDURE DE DELIVRANCE DES TITRES FONCIERS

Dans le souci de faciliter l'accès à la propriété foncière à tout le monde, la DGI procède à la réforme de la procédure de délivrance du Titre foncier par la loi n°2002-156 du 15 mars 2002. Cette réforme a entraîné la publication immédiate de l'ACP en section IV du Livre foncier (certificat de propriété).

Celle-ci a été instituée suite au constat sans appel du bilan foncier en Côte d'Ivoire. En effet, de 1932 à Janvier 2002, seulement 3000 titres fonciers avaient été créés sur les 322 000 km². Cela était en grande partie lié à des procédures inadaptées et complexes. Il était donc impérieux de procéder à une réforme de ce système vu l'importance du titre foncier quand on sait qu'il constitue une garantie pour lever des emprunts immobiliers.

Le certificat de propriété permettra donc de régler tous ces problèmes. Désormais il est institué un arrêté d'attribution qui est la synthèse de la lettre d'attribution et de l'arrêté de construction provisoire et qui permet d'accéder directement au certificat de propriété en payant simplement des droits à l'Etat. Cette réforme constitue un gain considérable de temps ainsi qu'une réduction des coûts de revient du titre de propriété.

Cette réforme a entraîné une augmentation significative du nombre de titres de propriété. Elle (la réforme) a permis de porter le nombre de Titres fonciers au nombre de 3 000 (de 1932 à 2002) à 20 000 en 2011 soit une progression de 565% en 09 ans avec à la clef près de 100 000 transactions foncières réalisées

sur ces titres fonciers.

Elle a également entraîné une réduction du coût d'acquisition du Titre foncier. En effet, le coût d'obtention du titre foncier pour un terrain de 600 m² sis à Cocody Palmeraie Bonoumin était de 2 383 000 CFA a été réduit à 885 000 F suite à cette réforme soit un gain pour le citoyen de 1 498 000 FCFA traduisant une réduction de près de 270%.

Outre la simplification de la procédure d'accession à la propriété foncière, la DGI, à travers le Code général des impôts ou par l'instauration de régimes fiscaux particuliers, a procédé à la mise sur pied de mesures susceptibles de faciliter l'accès à la propriété immobilière.

II-LE DISPOSITIF FISCAL ISSU DU CODE GENERAL DES IMPÔTS

• REDUCTION D'IGR POUR INVESTISSEMENT

Le code général des impôts prévoit à travers, une série de dispositions, des mécanismes tendant à inciter la population à investir dans le domaine de l'immobilier.

En effet, dans le souci d'aider l'accès de la population à la propriété immobilière, le code général des impôts prévoit en son article 263 une réduction d'impôt général sur le revenu en cas d'investissement dans l'immobilier. Cet article dispose que « les contribuables qui ne sont redevables ni de l'impôt sur les bénéfices industriels et commerciaux, ni de l'impôt sur les bénéfices des professions non commerciales, mais sont cependant imposables à l'impôt général sur le revenu et qui investissent en Côte d'Ivoire tout ou partie de leur revenu global imposable, peuvent bénéficier, dans les conditions fixées ci-après d'une réduction sur le montant de l'IGR ».

Ces investissements qui ouvrent droit à réduction d'impôt général sur le revenu doivent consister exclusivement en la construction d'immeuble constituant la première habitation principale en qualité de propriétaire. Lorsque l'investissement est agréé, il est accordé au contribuable pendant chacune des trois années suivant celle de l'agrément, une réduction de son impôt général sur le revenu. Le contribuable bénéficiera donc d'une réduction d'impôt de 10% des sommes investies. Ce bénéfice sera subordonné à la production d'un certain nombre de documents sur le niveau de l'investissement.

Contrairement aux dispositions antérieures qui prescrivaient un investissement égal ou supérieur à 10 000 000 de FCFA, depuis l'annexe fiscale à la loi de finances pour la gestion 1996, il n'est plus exigé de minimum.

• EXONERATION D'IMPOT A L'ACQUISITION D'UN TERRAIN

Outre cette disposition, le CGI prévoit en son article 162g un allègement fiscal susceptible d'aider les populations à l'accession à la propriété foncière. En effet, celui-ci dispose que sont exempts de l'impôt sur le patrimoine foncier les terrains bornés concédés ou attribués durant l'année d'acquisition et les deux années suivantes. A travers cette disposition, la DGI consent au contribuable une période au cours de laquelle il n'est redevable d'aucun impôt, l'allégeant ainsi de la charge fiscale.

• REDUCTION DE L'IMPOT SUR LE PATRIMOINE FONCIER

L'article 158 du Code général de l'impôt dispose que le taux de l'impôt sur le patrimoine foncier est fixé à 11% de la valeur locative de l'immeuble. Ce taux est ramené à 4% pour les habitations principales occupées par le propriétaire et pour une seule habitation secondaire à usage personnel et improdutive de revenus fonciers. Cette réduction d'impôt consentie par la Direction générale des impôts est de nature à aider les propriétaires d'immeubles à pouvoir faire face à leurs obligations fiscales sans toutefois sentir le poids de l'impôt. Cette mesure vise à réduire la charge fiscale pour les propriétaires d'immeuble qu'ils habitent eux-mêmes.

Mais l'Etat, dans son souci de mettre en œuvre le projet « un ivoirien, un toit », ne s'arrête pas là. Des régimes fiscaux particuliers ont été créés pour permettre à chacun d'acquérir un immeuble à des coûts réduits.

sur ces titres fonciers.

Elle a également entraîné une réduction du coût d'acquisition du Titre foncier. En effet, le coût d'obtention du titre foncier pour un terrain de 600 m² sis à Cocody Palmeraie Bonoumin était de 2 383 000 CFA a été réduit à 885 000 F suite à cette réforme soit un gain pour le citoyen de 1 498 000 FCFA traduisant une réduction de près de 270%.

Outre la simplification de la procédure d'accession à la propriété foncière, la DGI, à travers le Code général des impôts ou par l'instauration de régimes fiscaux particuliers, a procédé à la mise sur pied de mesures susceptibles de faciliter l'accès à la propriété immobilière.

II-LE DISPOSITIF FISCAL ISSU DU CODE GENERAL DES IMPÔTS

• REDUCTION D'IGR POUR INVESTISSEMENT

Le code général des impôts prévoit à travers, une série de dispositions, des mécanismes tendant à inciter la population à investir dans le domaine de l'immobilier.

En effet, dans le souci d'aider l'accès de la population à la propriété immobilière, le code général des impôts prévoit en son article 263 une réduction d'impôt général sur le revenu en cas d'investissement dans l'immobilier. Cet article dispose que << les contribuables qui ne sont redevables ni de l'impôt sur les bénéfices industriels et commerciaux, ni de l'impôt sur les bénéfices des professions non commerciales, mais sont cependant imposables à l'impôt général sur le revenu et qui investissent en Côte d'Ivoire tout ou partie de leur revenu global imposable, peuvent bénéficier, dans les conditions fixées ci-après d'une réduction sur le montant de l'IGR >>.

Ces investissements qui ouvrent droit à réduction d'impôt général sur le revenu doivent consister exclusivement en la construction d'immeuble constituant la première habitation principale en qualité de propriétaire. Lorsque l'investissement est agréé, il est accordé au contribuable pendant chacune des trois années suivant celle de l'agrément, une réduction de son impôt général sur le revenu. Le contribuable bénéficiera donc d'une réduction d'impôt de 10% des sommes investies. Ce bénéfice sera subordonné à la production d'un certain nombre de documents sur le niveau de l'investissement.

Contrairement aux dispositions antérieures qui prescrivaient un investissement égal ou supérieur à 10 000 000 de FCFA, depuis l'annexe fiscale à la loi de finances pour la gestion 1996, il n'est plus exigé de minimum.

• EXONERATION D'IMPOT A L'ACQUISITION D'UN TERRAIN

Outre cette disposition, le CGI prévoit en son article 162g un allègement fiscal susceptible d'aider les populations à l'accession à la propriété foncière. En effet, celui-ci dispose que sont exempts de l'impôt sur le patrimoine foncier les terrains bornés concédés ou attribués durant l'année d'acquisition et les deux années suivantes. A travers cette disposition, la DGI consent au contribuable une période au cours de laquelle il n'est redevable d'aucun impôt, l'allégeant ainsi de la charge fiscale.

• REDUCTION DE L'IMPOT SUR LE PATRIMOINE FONCIER

L'article 158 du Code général de l'impôt dispose que le taux de l'impôt sur le patrimoine foncier est fixé à 11% de la valeur locative de l'immeuble. Ce taux est ramené à 4% pour les habitations principales occupées par le propriétaire et pour une seule habitation secondaire à usage personnel et improductive de revenus fonciers. Cette réduction d'impôt consentie par la Direction générale des impôts est de nature à aider les propriétaires d'immeubles à pouvoir faire face à leurs obligations fiscales sans toutefois sentir le poids de l'impôt. Cette mesure vise à réduire la charge fiscale pour les propriétaires d'immeuble qu'ils habitent eux-mêmes.

Mais l'Etat, dans son souci de mettre en œuvre le projet « un ivoirien, un toit », ne s'arrête pas là. Des régimes fiscaux particuliers ont été créés pour permettre à chacun d'acquérir un immeuble à des coûts réduits.

III- LE REGIME SPECIAL EN FAVEUR DES SOCIETE DE CONSTRUCTION DE LOGEMENTS A CARACTERE ECONOMIQUE ET SOCIAL.

Dans le cadre de sa politique de développement de l'habitat à caractère économique et social, l'Etat de Côte d'Ivoire a adopté un ensemble de dispositions législatives et réglementaires devant favoriser l'accès à la propriété immobilière à toutes les couches de la société. Il s'agit de :

- la loi N°71-683 du 28 décembre 1971 portant loi des finances pour la gestion 1972, notamment en l'article 17 de son annexe fiscale ;
- la loi N° 83-1421 du 30 Décembre 1983 portant loi des finances pour la gestion 1984 notamment en son article 9 de son annexe fiscale ;
- la loi N°86-88 du 31 janvier 1986 portant loi des finances pour la gestion 1986 notamment en son article 15 de son annexe fiscale ;
- l'ordonnance N° 2006-234 du 02 août 2006 portant budget de l'Etat pour la gestion 2006, notamment en l'article 4 de son annexe fiscale ;
- le décret 72-446 du 6 juillet 1972 portant composition et attribution de la commission appelée à donner son avis sur les demandes présentées par les entreprises à l'effet de bénéficier d'avantages fiscaux prévus pour la construction de logements à caractères économiques et sociale ;
- les articles 635 et 990 du Code général des impôts.

Ce régime fait bénéficier des avantages du régime d'incitation fiscale au développement de l'habitat à caractère économique et sociale, à toutes personnes (morale ou physique) qui se consacre avec l'agrément et sous le contrôle de l'administration au développement de l'habitat économique et social.

Ces avantages se subdivisent en deux catégories :

- Au niveau des entreprises :

Les entreprises constituées pour exécuter un programme de construction de logements à caractère économique et social bénéficient des avantages fiscaux suivants :

Exonération de TVA sur les matériaux, les VRD et la main d'œuvre ;

Exonération de TPS sur les intérêts des crédits promoteurs.

Les bénéfices résultant de l'exécution de programme ne sont passibles de l'impôt sur les BIC qu'à concurrence de 50% de leur montant. Aussi, les travaux de construction de ces logements ainsi que les matériaux et fournitures y intégrés sont exonérés de TVA. Les entreprises concernées sont exonérées de droits de Patente pendant l'année où elles commencent à exercer et pendant les deux années suivantes.

- Au niveau des programmes particuliers :

L'article 9 de la loi N°83-1421 du 30 décembre 1983 portant loi de finance pour la gestion 1984, les programmes qui ne satisfont pas à l'intégralité des normes de coût et de critères techniques définis pour l'octroi du bénéfice des exonérations bénéficieront uniquement de l'exonération de TVA sur les travaux de construction des logements en cause, les matériaux et fournitures y intégrées ainsi que les travaux d'assainissement, de voirie et réseaux divers s'ils ont un caractère social confirmé.

- Au niveau des acquéreurs

Quant aux acquéreurs de ces logements économiques et sociaux, les articles 635 et 990 du CGI prévoient le bénéfice d'exonérations de droits de timbre et d'enregistrement.

L'article 635 du CGI dispose que « sont enregistrés gratis, les actes de location, d'échanges, ou de ventes d'immeubles bâtis dont le prix n'excède pas 20 millions de francs hors taxes effectuées par des personnes physiques ou morales qui se consacrent avec l'agrément et sous le contrôle de l'administration, au développement de l'habitat économique et social ».

L'enregistrement gratis est mentionné express dans l'acte de l'agrément administratif. Aussi l'exonération portant sur le droit d'enregistrement s'applique également aux droits de timbre sur la base de l'article 990 du CGI. Ces exonérations concernent :

- la TVA sur les frais d'actes notariés ;

- la TPS sur les agios des crédits dits acquéreurs ;
- la TOB

Toutes ces mesures qui ont un important coût fiscal pour la Direction général des impôts ont pour but d'exhorter les populations à accéder à la propriété immobilière.

TABLEAU RECAPITULATIF

DOMAINE	AVANTAGES ACCORDES
SIMPLIFICATION DE LA PROCEDURE DE DELIVRANCE DES TF	Publication de l'ACP en section IV. Gain en temps et bénéfice du coût de revient du titre de propriété.
REDUCTION D'IGR POUR INVESTISSEMENT	Réduction de 10% de l'IGR sur les trois années suivants celle de l'agrément.
EXONERATION D'IMPOT A L'ACQUISITION D'UN TERRAIN	Aucune exigence du montant minimum d'investissement Exemption d'impôt sur le patrimoine foncier non bâti pendant les deux années suivant celle de l'acquisition du terrain
REDUCTION DU TAUX DE L'IMPOT SUR LE PATRIMOINE FONCIER	Ce taux est porté de 11% à 4% pour les habitations principale et secondaire improductives de revenus.
MISE EN ŒUVRE D'UN REGIME SPECIAL EN FAVEUR DES SOCIETES DE CONSTRUCTION DE LOGEMENTS A CARACTERE ECONOMIQUE ET SOCIAL.	• AU NIVEAU DES ENTREPRISES - Exonération de TVA sur les matériaux, les VRD et la main d'œuvre ; - Exonérations des TPS sur les intérêts des crédits promoteurs ; 50% des bénéfices résultant de l'exécution du programme sont imposés au BIC ; - Exonération de patente pendant 03 ans. • AU NIVEAU DES ACQUEREURS - Exonération des droits de timbre et d'enregistrement ; • la TPS sur les agios des crédits dits acquéreurs ; • la TOB ; • la TVA sur les frais d'actes notariés ; • Exonération d'impôt sur le patrimoine foncier des terrains nus pendants 03 ans ; -Application d'un taux de 4% au lieu de 11% pour le calcul des impôts sur le patrimoine foncier de l'habitation principale et de la résidence secondaire.

CONCLUSION

L'Etat de Côte d'Ivoire, en dépit de l'importance du cout fiscal que représente ces exonérations et autres avantages fiscaux a fait le sacrifice de consentir ces efforts à travers différents mécanismes pour aider les populations à accéder à la propriété foncière et immobilière.

Cette politique volontariste est à analyser sur deux volets :

Primo, il s'agit dans cette politique mise en place par la Direction générale des impôts de pousser les populations à être propriétaire, au moins, de leurs habitations principales. C'est ce que résume l'article 263 du CGI.

Secundo, cette politique vise à créer un cadre fiscal propice à l'investissement dans le domaine des logements économiques et sociaux.

Ainsi, une grande frange des couches de la société seront en mesure de disposer d'un toit et surtout d'en pouvoir revendiquer la propriété.

Cette politique, à travers les mécanismes et autres dispositions fiscales, de la Direction générale des impôts devrait donc aider à résorber le problème de l'accession à la propriété immobilière et foncière.

ASSOCIATION PROFESSIONNELLE DES BANQUES ET ETABLISSEMENTS FINANCIERS DE CÔTE D'IVOIRE.

SOUS COMMISSION FISCALE DE L' APBEF-CI

Abou FADIGA, Responsable

« QUELS LEVIERS FISCAUX POUR ACCELERER L'ACCESSION A LA PROPRIETE FONCIERE IMMOBILIERE ? »

La problématique de l'accès à la propriété foncière immobilière concerne, en dehors de l'Etat, une chaîne d'intervenants que sont principalement :

- les établissements de crédits ;
- les promoteurs de logements ;
- les acquéreurs de logements ;

C'est volontairement que nous ne nous attarderons pas sur l'intervention des géomètres, des architectes, des aménageurs fonciers, des constructeurs, des notaires, et des autres intervenants de cette chaîne dont le rôle est primordial même si en définitive leur intervention est déclenchée par l'action des trois acteurs principaux cités plus haut.

Il faut noter que l'Etat de Côte d'Ivoire depuis les indépendances, a affiché sa volonté de voir les populations accéder à la propriété foncière immobilière.

Cette volonté de l'Etat a été mise en œuvre directement par l'Etat lui-même (construction de logements par le biais d'entreprises publiques), par le secteur privé accompagné par les banques de la place ou encore par l'instauration par l'Etat d'avantages fiscaux ou de mesures fiscales incitatives, dans le code général des impôts, pour les investissements dans le domaine de l'immobilier et pour l'accès à la propriété immobilière.

Malgré tout, aujourd'hui, force est de constater que l'accès à la propriété immobilière reste problématique et quasi impossible pour la majorité des populations.

La demande de logements, de plus en plus grandissante, n'est pas satisfaite, et ce, pour diverses raisons qui pourraient s'expliquer, entre autres, par :

- L'insécurité foncière ne permettant pas toujours aux promoteurs d'avoir des parcelles nécessaires à la réalisation de leurs programmes immobiliers ;
- Le coût excessif d'accès à la propriété immobilière ;
- Le niveau actuel d'endettement des acquéreurs potentiels de logements (résultant de la longue crise traversée par la Côte d'Ivoire) rendant impossible leur éligibilité aux crédits immobiliers bancaires ;
- Le faible niveau de financement par les banques des autres intervenants dans le processus d'accès à la propriété immobilière résultant notamment pour elles-mêmes de l'impossibilité d'accéder à des ressources longues ;
- L'insuffisance ou l'inadaptation des mesures fiscales incitatives.

Notre intervention portera essentiellement sur les mécanismes institutionnels ou législatifs à mettre en œuvre, au plan fiscal, pour accélérer la politique d'accès à la propriété immobilière.

Pour nous, toute réflexion sur les leviers fiscaux à mettre en œuvre pour favoriser l'accès à la propriété immobilière doit prendre en compte les trois principaux intervenants dans le processus d'accès à la propriété foncière immobilière.

Cette vision globale, notamment au plan fiscal, de la problématique de l'accélération de l'accès à la propriété foncière n'a pas toujours été le cas en Côte d'Ivoire.

Ainsi, en règle générale, les avantages fiscaux ou les mesures fiscales incitatives, quand ils sont prévus (même s'ils sont inadaptés), sont accordés uniquement aux promoteurs et aux acquéreurs de logements.

Par contre, le banquier, clé de voute du système, dont le financement sur le long terme est requis pour

accompagner la politique d'accèsion à la propriété foncière, est royalement ignoré.

Alors, comme le suggère le thème de notre panel, quels doivent être les leviers fiscaux à mettre définitivement en œuvre pour accélérer l'accèsion à la propriété immobilière pour la majorité de la population?

Notre analyse traitera, après avoir balayé l'essentiel des mesures fiscales incitatives existantes pour chaque principal intervenant dans le processus d'accèsion à la propriété foncière, des mesures qui nous paraissent urgentes à prendre pour accélérer ledit processus.

Mais avant, il faut traiter la question cruciale de l'accessibilité des banques aux ressources longues pour leur permettre de financer des emplois à longs termes tels que les crédits immobiliers.

A) L'accessibilité des établissements de crédit aux ressources longues pour financer l'accèsion à la propriété immobilière :

Il est bon de savoir que les banques ne pourront pas accompagner véritablement la politique d'accèsion à la propriété foncière si elles mêmes n'ont pas la possibilité d'accéder à des ressources longues que nécessite le financement de l'immobilier.

Il existe en Côte d'Ivoire le mécanisme du CDMH (le Compte De Mobilisation pour l'Habitat) qui constitue un mécanisme de refinancement pour les banques.

Ce mécanisme a atteint ses limites et est insuffisant pour répondre aux besoins de refinancement de l'ensemble des établissements de crédit.

Dans le cadre sous régional, il existe la CRRH-UEMOA (la Caisse Régionale de Refinancement Hypothécaire) dont il est trop tôt pour juger de l'efficacité.

Dans tous les cas, le financement de l'immobilier, eu égard à la forte demande en la matière, nécessitera de notre point de vue que des solutions nouvelles soient envisagées pour permettre aux établissements de crédit d'accéder à des ressources longues.

C'est ainsi qu'il faudra envisager :

- la mobilisation d'une épargne nationale accrue par l'instauration d'une épargne obligatoire pour les salariés et les entreprises (cette épargne obligatoire avait été envisagée par l'assemblée Nationale ivoirienne dans les années 90); cette épargne devra être déductible de la base d'imposition des revenus imposables aux ITS et aux BIC.
- la redynamisation du CDMH en lui affectant des ressources nouvelles à travers des taxes spécifiques qui pourraient être créées à cet effet.

B) Commentaires des principales mesures d'incitations fiscales actuellement en vigueur :

1) En faveur des établissements de crédits

Comme indiqué plus haut, les banques ne bénéficient pas des mesures fiscales incitatives pour le financement du secteur de l'immobilier.

L'on note donc que ces banques, du fait qu'elles ne disposent pas de ressources longues, ont plus intérêt à financer des emplois à court terme.

2) En faveur des promoteurs de logements

• Les entreprises exécutant un programme de constructions de logements à caractère économique et social bénéficient d'avantages fiscaux tels que :

- Exonération de TVA pour les travaux de constructions, d'assainissement de voirie et réseau divers
- Exonération de TVA sur les acquisitions de matériaux de construction
- Exonération de TOB des intérêts des crédits promoteurs accordés aux entreprises de construction de logements à caractère économique et social

- Exemption de la contribution des patentes, pendant l'année où elles commencent à exercer et pendant les deux années suivantes, pour les entreprises constituées pour exécuter un programme de construction de logements à caractère économique et social.

Pour bénéficier effectivement de ces mesures de faveur ces entreprises doivent remplir la double condition suivante :

- construire au minimum 100 logements. Ce nombre est réduit à 25 pour les programmes réalisés dans les villes de l'intérieur et à 10 pour ceux réalisés en zone rurale ;
- le prix de vente des logements ne doit pas dépasser 20 millions de francs Hors taxe.

Les conditions stipulées, comme vous le constatez, excluent non seulement les petits promoteurs qui pourraient réaliser des programmes en dessous des seuils indiqués mais également les particuliers qui procèdent à la construction de leurs propres logements.

Le seuil de 20 millions n'est pas adapté aux différents coûts des matériaux de constructions (ce qui joue sur la qualité des constructions des promoteurs).

Par ailleurs, l'exonération de TOB des crédits promoteurs n'est presque jamais appliquée puisqu'en réalité les banques financent très rarement directement les promoteurs immobiliers.

En règle générale, les promoteurs immobiliers, face à l'impossibilité d'accéder au financement bancaire, démarrent leurs programmes de construction avec les apports personnels de leurs clients qui obtiendront par la suite des crédits immobiliers pour acquitter le solde du prix d'acquisition des logements.

• Les entreprises agréées au régime en faveur des grands investissements dans le secteur de l'habitat bénéficient de certains avantages fiscaux, à la triple condition de réaliser 9000 logements sur 3 ans, que les logements réalisés remplissent dans une proportion de 60% les critères de logements à caractères économique et social et que le programme de construction soit agréé par arrêté du Ministre des Finances. Il s'agit entre autres de :

- l'exonération à hauteur de 50% de l'impôt BIC pour le volet constructions de logements ;
- l'exonération de la contribution des patentes aussi bien pour le volet constructions de logements que pour les unités de fabrication de matériaux et intrants servant à la réalisation des investissements ;
- l'exonération de la TVA aussi bien pour le volet constructions de logements que pour les unités de fabrication de matériaux et intrants servant à la réalisation des investissements.

Il faut noter ici que les crédits promoteurs qui pourraient être accordés à ces entreprises ne sont pas exonérés de la TOB.

Par ailleurs, au regard des conditions stipulées pour bénéficier de ce régime, l'entreprise doit être capable de réaliser 8,2 logements par jour sur trois ans (samedi et dimanche compris). Ce dispositif ne nous paraît pas applicable en réalité.

3) les acquéreurs de logements

Au titre des mesures de faveur prévues par le code général des impôts au profit des acquéreurs de logements, nous avons entre autres :

- L'exonération de TVA des honoraires facturés par les notaires à l'occasion des actes de vente des logements à caractère économique et social
- L'exonération de TOB des prêts acquéreurs en vue de l'accession à la propriété de logements économiques

et sociaux ou pour l'acquisition de logements construits par des entreprises agréées au régime en faveur des grands investissements dans le secteur de l'habitat ;

- L'exonération de droits d'enregistrement lors de l'acquisition des logements à caractère économique et social ou de logements construits par des entreprises agréées au régime en faveur des grands investissements dans le secteur de l'habitat ;

- La réduction d'IGR pour les constructions d'immeubles constituant la première habitation principale. La réduction d'impôt est égale à 10% du montant de l'investissement agréé, dans la limite de 10% de la moitié du revenu net passible de l'IGR (soit un taux effectif de 5% du revenu net passible de l'IGR).

C) Les leviers fiscaux à mettre en œuvre pour accélérer l'accession à la propriété immobilière :

En tout état de cause, il faudra envisager de défiscaliser totalement les opérations et produits générés dans le processus d'accession à la propriété immobilière si l'on veut accélérer ledit processus. Une commission regroupant tous les acteurs de la chaîne du processus d'accession à la propriété immobilière devra être créée à cet effet.

Mais dans l'intervalle les mesures ci-après doivent être prises.

- En faveur des établissements de crédit :

Il faut intéresser les établissements de crédit au financement de l'immobilier en défiscalisant les produits tirés dudit financement à hauteur de 50%. Cette exonération interviendra donc en matière de BIC.

- En faveur des promoteurs de logements :

- Il faut envisager une exonération de TOB des crédits promoteurs accordés aux entreprises agréées au régime en faveur des grands investissements dans le secteur de l'habitat et revoir les seuils des logements à construire pour être éligibles à ce régime.

- Il faut envisager d'exonérer de BIC tous les produits tirés de la réalisation de logements.

- En faveur des acquéreurs de logements :

- Il faut envisager de ramener les droits d'enregistrement à 1% pour l'ensemble des autres acquisitions immobilières qui n'entrent pas dans le cadre des acquisitions de logements économiques ou des acquisitions faites auprès des entreprises agréées au régime en faveur des grands investissements dans le secteur de l'habitat.

- Il faut envisager d'exonérer de TOB les intérêts des prêts acquéreurs pour les autres acquisitions immobilières qui n'entrent pas dans le cadre des acquisitions de logements économiques ou des acquisitions faites auprès des entreprises agréées au régime en faveur des grands investissements dans le secteur de l'habitat.

- Il faut envisager d'accorder la réduction d'IGR pour l'acquisition d'immeubles anciens à titre de résidence principale.



THEME :

QUELLES CONTRIBUTIONS DES ETABLISSEMENTS DE CREDIT DANS
LE FINANCEMENT DU LOGEMENT ?

SHELTER-AFRIQUE

Alassane BA, Directeur Général

Introduction

Le financement de l'habitat en Afrique est assuré par des institutions financières, y compris les institutions hypothécaires primaires, les institutions financières de développement, les banques locales et les institutions de micro-finance. Il représente le plus petit portefeuille du secteur bancaire, malgré ses diverses sources de financement. En Afrique subsaharienne, il représente 1% du PIB total, à l'exception du Kenya et de l'Afrique du sud où il en constitue respectivement 2,2% et 35%.

Le maillon le plus faible du secteur hypothécaire, c'est le système de titrisation. Dans plusieurs pays africain, seulement une portion limitée du foncier est assortie de titres, ce qui limite la propriété foncière individuelle. Les gens «possèdent» la terre mais sans titres, ce qui rend le foncier non hypothécable. L'administration chargée de la gestion des terres manque des ressources et des capacités pour bien gérer le processus de création de titres et charges sur le foncier. Dans de nombreux pays, les gouvernements n'accordent pas une grande priorité à la gestion des terres ni aux titres fonciers. La politique de l'habitat ne bénéficie pas de ressources pour sa mise en œuvre efficace de sorte à permettre la croissance de l'industrie hypothécaire.

Le second aspect, c'est la situation des marchés financiers. Le financement de l'habitat dépend lourdement de la gestion foncière et du développement des marchés financiers. Par conséquent, le financement de l'habitat se trouve à l'intersection de ses deux sphères et pour qu'il se développe, il faut le développement de ces deux secteurs. A ce point précis, étant donné l'état des deux secteurs, il n'est pas surprenant de constater en Afrique une faible notation du financement de l'habitat, mais la situation change actuellement avec d'autres fondamentaux économiques et financiers des économies africaines.

Tendance dans le financement de l'habitat

Il est perceptible que les crédits hypothécaires constituent les segments connaissant la croissance la plus rapide des produits bancaires, bien qu'ils en demeurent le plus petit des portefeuilles financiers. De nombreuses raisons expliquent cette situation. La croissance de la population urbaine et le plein essor de la classe moyenne, constituent des facteurs positifs stimulant le secteur bancaire à octroyer plus de financement immobilier pour répondre aux besoins du marché. Cette tendance favorable peut être observée au Sénégal, au Ghana, en Ethiopie et au Kenya. Les principaux pourvoyeurs de financement sont les banques de financement de l'habitat et plusieurs autres institutions financières.

Ces 5 dernières années ont été marquées par une tendance positive pour l'hypothèque en Afrique, grâce à un taux réduit d'inflation et à de faibles taux d'intérêts. L'hypothèque dans nombre de pays représentait environ 12% en 2010. C'était la situation par exemple au Kenya, au Sénégal et au Mali. Plusieurs institutions financières peuvent émettre des obligations pour les crédits hypothécaires (par exemple au Kenya en 2010). Plusieurs banques panafricaines renforcent de plus en plus de capacités pour l'octroi de prêts hypothécaires. En conséquence, le financement du secteur de l'habitat a été retenu comme objectif stratégique pour la croissance des opérations dans les années à venir.

Nouvel agenda de réformes pour le développement du financement de l'habitat

Comment est-ce que les gouvernements africains peuvent aider à accélérer et consolider les tendances positives du développement du secteur hypothécaires? La réponse c'est promouvoir plus de réformes dans le secteur, mobiliser plus de ressources financières et avoir un leadership plus solide.

Il est évident que la gestion des terres, l'octroi de titres fonciers et le transfert hypothécaire du foncier, devraient se faire de façon professionnelle et devraient transmettre un signal positif à tous les acteurs, y compris le

secteur financier. Un meilleur leadership du gouvernement et une productivité accrue dans ce secteur, sont fondamentaux. La problématique foncière est l'un des piliers. Elle requiert le développement de marchés primaires et secondaires de manière transparente. La situation actuelle constitue un facteur contraignant à l'essor économique et le gouvernement manque ainsi une source importante de recettes fiscales. Le foncier et les actifs immobiliers constituent généralement un créneau de taxation.

Le développement des marchés financiers: De nombreux pays en Afrique ont mis en œuvre des réformes visant à faire des marchés financiers une source crédible de financement pour plusieurs secteurs, y compris celui de l'habitat. Des réformes additionnelles seront nécessaires pour accélérer l'approbation des demandes de délivrance, la réduction du coût de délivrance et l'amélioration du niveau de connaissance et compréhension financières de tous les acteurs. Le marché de refinancement est très important pour le développement des hypothèques pour s'assurer que tous les acteurs puissent refinancer leurs prêts hypothécaires à long terme à un coût négociable. Dans nombre de pays, il existe quelques bons exemples à cet égard, tels que Tanzania Mortgage Refinance Company et la Caisse Régionale de Refinancement Hypothécaire des 8 pays constituant l'Union économique et monétaire ouest africaine. Le Nigeria est sur le point de créer un Fonds de liquidité pour le refinancement hypothécaire à l'appui des 100 institutions hypothécaires primaires qui luttent pour s'ajuster au changement de la réglementation et avoir accès aux fonds liquides à un coût raisonnable.

Le gouvernement devrait promouvoir un taux d'intérêts à un chiffre pour tous les ménages ayant des revenus inférieurs à 500 \$EU par mois. Le plus gros problème en Afrique tient au fait que les taux d'hypothèque actuellement pratiqués ne sont pas abordables dans plusieurs pays. Cette politique aura un impact très positif sur le développement hypothécaire et sur la lutte contre la pauvreté, étant donné les activités croissantes du secteur de l'habitat connu pour sa capacité de créer des emplois pour les populations non qualifiées. Il existe une forte corrélation entre le développement de l'habitat et la réduction de la pauvreté. Étant donné l'impact des projets de construction de logements sur la réduction de la pauvreté, les institutions financières internationales de développement et les gouvernements devraient affecter plus de fonds à l'habitat abordable. Il s'agit-là de l'une des meilleures approches pour juguler la pauvreté dans les zones urbaines et périurbaines. De plus, les gouvernements devraient mettre en œuvre une politique fiscale qui accorde plus d'incitations à l'investissement dans l'habitat accessible. Cette politique peut envisager la réduction des taux de taxe à la valeur ajoutée sur les matériaux de construction pour les logements économiques, des droits de timbre et des taxes sur les revenus. Le développement de l'habitat abordable est vraiment limité par le manque de promoteurs immobiliers ayant les préalables requis tels que le capital, les capacités et le foncier disponibles. Il existe une forte demande sur le capital à risque pour soutenir le développement et l'offre de logements abordables. Shelter-Afrique a sponsorisé le Fonds panafricain de l'habitat (PAHF) dans la perspective d'aider au développement de l'habitat accessible.

Il est crucial d'aider les gouvernements et les institutions financières à renforcer leurs capacités pour desservir le secteur hypothécaire – les institutions internationales de développement devraient promouvoir des réformes adéquates liées à la propriété foncière à l'instar du projet financé au Maroc par la Banque mondiale. Ce projet ne cesse d'avoir un impact transformateur sur la résorption des bidonvilles au Maroc et la promotion du financement de l'habitat à travers un programme de logements abordables.

Le cadre juridique pour la saisie immobilière et le recouvrement des prêts immobiliers, devrait être rationalisé et l'incertitude liée au processus de saisie immobilière réduite. Il s'agit-là de l'une des plus grosses contraintes au développement du financement de l'habitat et du secteur immobilier en général.

La promotion du financement de l'habitat permettra à l'Afrique d'engendrer une croissance économique additionnelle à concurrence de 200 points de base par an, et pourra constituer l'un des meilleurs moyens d'autonomiser les citoyens à devenir des acteurs dynamiques dans l'économie locale.

SCI ROSIERS

André Roger AIMAN, Gérant

INTRODUCTION

Avec la crise qu'a traversée la Côte d'Ivoire, le secteur du BTP, comme la plupart des secteurs d'activité a connu un ralentissement.

Mais depuis le début de l'année 2012, ce secteur connaît un regain de dynamisme à la faveur de la relance des activités économiques. Ainsi, face à la forte croissance démographique que connaît notre pays et la normalisation de la situation socio-politique, de nombreux chantiers sont envisagés.

Il convient dès lors de voir comment faire face à la forte demande en logements et quelles contributions peuvent apporter les établissements de crédit dans le financement du logement ?

Le présent forum permettra de discuter des stratégies et moyens à mettre en œuvre, en vue d'un financement plus soutenu du secteur de l'immobilier par les établissements de crédit.

LE DROIT AU LOGEMENT

Le droit au logement est un droit universel reconnu par tous et inscrit en bonne place dans le programme du Président de la République. Mais la mise en œuvre de ce droit en faveur des populations, pose de grandes difficultés. L'Organisation des Nations Unies elle-même qui nous apprend qu'en 2050, plus de trois milliards de personnes vivront dans des bidonvilles, ne cesse d'interpeller le monde à cet effet.

Devant cette situation inquiétante, il nous faut agir. Pour infléchir la tendance, il y aura lieu de réorganiser, repenser, réinventer les mécanismes de production et de financement du logement par une politique plus efficace qui tienne compte des contraintes socio-culturelles, de l'optimisation des ressources foncières, des matériaux, du financement et de la fiscalité.

LE MARCHE DU LOGEMENT EN COTE D'IVOIRE

La situation générale du logement en Côte d'Ivoire se caractérise par une offre encore insuffisante face aux besoins. Pour une demande annuelle estimée à 50 000 logements, l'offre est de 5 000, soit un déficit de 45 000 logements.

Le marché est constitué de 18% de logements en propriété et 82% de logements en location. Nous constatons avec regret que le marché de la location simple ou de la location-vente n'est pas exploité par les promoteurs immobiliers.

Nous nous devons de rechercher des solutions pour capter les populations à faible revenu pour qui il est quasiment impossible d'accéder au logement, qu'elles exercent une activité formelle ou informelle. Il serait louable d'approcher les banques et voir comment les accompagner dans l'acquisition d'un logement. Dans ce cas, l'option location-vente pourrait constituer la solution. En effet, nous constatons que les sommes demandées par les propriétaires dans le cadre d'une simple location peuvent représenter des montants très importants, au titre de la caution et des loyers payables d'avance. Ce montant pourrait représenter le premier acompte et le reliquat payable par mensualités sur une période de dix à vingt ans avec un taux d'intérêt modéré (5%), doublé d'une exonération de TVA.

LES INSTITUTIONS DE FINANCEMENT

LES COMPTES SPECIAUX

- Le compte de mobilisation de l'habitat (CDMH)
- Le fonds de solidarité (FSH)

Partout dans le monde l'Etat et les banques jouent un rôle clé dans la politique d'accès au logement, la demande de financement étant soutenue par les structures d'Etat avec le concours des banques. Le premier fixe et contrôle le cadre juridique et réglementaire, le second prête aux investisseurs et aux particuliers. Ainsi, l'établissement financier pourra en fonction de certains critères se refinancer auprès des comptes spéciaux tels que le CDMH. Malheureusement ce schéma s'est avéré insuffisant pour soutenir la demande. En effet, le CDMH qui a pour objet de permettre l'amélioration des conditions du crédit pour l'accession à la propriété de l'habitat social, de concourir au financement des crédits acquéreurs consentis par les banques et établissements financiers est en panne. Le comité de gestion qui initialement devait se réunir au moins deux fois par trimestre ne siège plus. Une reprise de ses activités est vivement souhaitée.

PROPOSITIONS QUANT A LA CONTRIBUTION DES BANQUES ET ORGANISMES DE MICRO-CREDIT

Les banques devraient pouvoir accompagner les promoteurs immobiliers dans leurs projets avec des offres aux conditions avantageuses. Malheureusement, le financement de l'habitat se caractérise par un faible taux de participation du secteur bancaire. Le financement des crédits immobiliers est relativement marginal dans les encours globaux d'engagement des banques. Cette situation doit être révisée car le marché de l'immobilier est une belle niche insuffisamment exploitée.

Les banques et organismes de micro-crédit doivent augmenter leur participation dans le financement de l'immobilier.

Les promoteurs immobiliers proposent pour leur part un partenariat avec une banque au début de la réalisation d'un programme immobilier, afin de mettre en place une plate-forme de crédit promoteur en amont qui sera relayé par un crédit acquéreur en aval.

Le financement du crédit promoteur permettra l'accession à la propriété foncière pour un grand nombre d'ivoiriens d'une part et la réalisation du programme immobilier dans des délais raisonnables d'autre part. Face au coût élevé des prêts bancaires sur des délais relativement courts, les banques doivent trouver les voies et ressources financières appropriées au financement de l'immobilier, aux conditions suivantes :

- Assouplir les conditions d'accès au crédit
- Faire varier le taux de refinancement CDMH en fonction des tranches de revenus et du coût du logement
- Réduire le taux d'intérêt de base du prêt promoteur et acquéreur : taux proposé 4,5% HT
- Exonération de la TVA sur le taux d'intérêt, les frais d'enregistrement et sur les honoraires
- Revoir à la hausse la durée du remboursement du prêt tant BCEAO que CDMH
- Mettre en place une formule de financement de la location-vente-acquisition
- Créer une banque exclusivement dédiée au financement du logement

CONCLUSION

A la faveur des nouvelles perspectives offertes, les promoteurs immobiliers ivoiriens devraient retrouver un niveau d'activité et de rentabilité convenables et pouvoir ainsi soutenir le gouvernement dans la mise en œuvre de sa politique sociale de l'habitat.

Les promoteurs immobiliers devraient aussi être l'interface des établissements de crédit dans le financement du logement.

Notre succès sera assuré par une maîtrise du foncier, des mesures fiscales incitatives et du financement.

Le financement par le crédit promoteur et acquéreur doit pouvoir actionner un puissant effet de levier qui multipliera la création de valeurs tant pour le promoteur, l'acquéreur, que pour la banque.



THEME :

LA SECURISATION DU FINANCEMENT DE L'IMMOBILIER ET LE
TRAITEMENT DU CONTENTIEUX

MINISTERE DE LA CONSTRUCTION, DU LOGEMENT, DE L'ASSAINISSEMENT ET DE L'URBANISME

Ibrahim DOSSO, Directeur

INTRODUCTION

Avant nous, plusieurs intervenants à ce forum économique n'ont pas manqué de souligner que le système bancaire sera mis à contribution pour relever le défi de la production de logements sociaux à travers le financement de l'immobilier.

En dehors de sa contribution en vue de faciliter l'accès à la propriété immobilière comme cela a été indiqué au cours du PANEL n°1 par le Conservateur de Cocody, quel rôle la Direction de la Conservation foncière peut-elle jouer dans la sécurisation du financement effectué par les établissements de crédits ? Répondre à cette question, revient d'une part à présenter la structure administrative chargée d'inscrire les droits détenus par les personnes physiques ou morales sur les biens immeubles et d'autre part à décrire les mécanismes de sécurisation du financement tels que mis en œuvre par la Direction de la Conservation foncière.

I. PRESENTATION DES SERVICES DE LA CONSERVATION FONCIERE

A- L'ORGANISATION, LES ACTIVITES ET LES PROCEDURES DE LA CONSERVATION FONCIERE

1. L'organisation

Il existe en Côte d'Ivoire quarante une (41) circonscriptions foncières et vingt-quatre (24)

Services de la Conservation de la Propriété Foncière et des Hypothèques. Ces services font partie de la Direction générale des Impôts. Chaque service est dirigé par un Conservateur et comporte deux bureaux. Cette configuration décidée par la Direction générale des Impôts vise à regrouper au sein d'un même service les activités du Domaine, de la conservation foncière, de l'Enseignement et du Timbre relevant d'une circonscription foncière donnée.

2. Les activités

- La création des Titres Fonciers ;
- La publication des charges et des droits afférents aux immeubles immatriculés ;
- L'inscription des hypothèques, leur garantie et leur conservation ;
- L'établissement et la délivrance des documents fonciers (Certificat de Propriété, certification d'inscription d'hypothèque, Etat foncier etc.) ;
- La conservation des Livres Fonciers, des plans et archives de titres fonciers ;
- La communication au public des renseignements contenus dans les archives et relatifs aux propriétés immatriculées ;
- La liquidation des droits et taxes exigibles pour l'accomplissement des formalités d'inscription au Livre



Foncier

3. Les procédures mises en œuvre

Les procédures mises en œuvre par les services de la Conservation de la Propriété Foncière et des Hypothèques sont régies par le Décret foncier du 26 juillet 1932 portant réorganisation de la propriété foncière en Afrique Occidentale Française (AOF)

Le régime foncier de 1932 encore appelé régime foncier de l'immatriculation met en œuvre deux grands types de procédures : les procédures de création des titres fonciers et les procédures de publication des droits.

Les procédures de création de Titre Foncier

- L'immatriculation
- Le morcellement
- Les procédures de publication
 - L'inscription des droits réels immobiliers
 - L'inscription des actes administratifs et la délivrance des Certificats de Propriété
 - L'inscription des hypothèques et la délivrance des CIH

B- LA MISSION DE LA CONSERVATION FONCIERE

La mission essentielle de la Conservation Foncière est de garantir les droits réels détenus sur les immeubles immatriculés. Ces droits sont :

- La propriété des biens meubles ;
- L'usufruit des mêmes biens
- Les droits d'usage et d'habitation ;
- L'emphytéose ;
- Le droit de superficie
- Les servitudes et services fonciers ;
- Les privilèges et hypothèques.

La garantie consiste à apporter aux droits réels soumis à la publicité foncière, une sécurité additionnelle plus forte que celle conférée par l'acte transmissif du droit réel. En effet, les droits réels immobiliers sont d'abord établis par des actes authentiques (actes notariés, actes administratifs, actes judiciaires). Ensuite lesdits droits, lorsqu'ils sont publiés sur le livre foncier, s'enrichissent de plusieurs effets juridiques :

1- La force des droits publiés sur le Livre Foncier

Du seul fait de leur mention sur le registre foncier, les droits réels immobiliers acquièrent une puissance de preuve leur conférant une spécificité particulière. En effet, l'inscription sur le Livre Foncier établit la prééminence (ou force probante) des droits inscrits au livre foncier sur les autres droits concurrents non-

inscrits

2- L'opposabilité aux tiers

L'opposabilité aux tiers est l'effet qui consiste à étendre aux tiers étrangers à l'acte sa connaissance et ainsi, à les obliger à en respecter l'existence et même à en subir certains effets.

3- L'effet conservatoire

En ce qui concerne les hypothèques, cet effet découle des dispositions de l'article 42 du Décret-loi de 1932 qui stipule que l'hypothèque conserve son rang et sa validité jusqu'à publication de l'acte libératoire.

4- La protection des tiers de bonne foi

Cet effet consiste à protéger le détenteur du droit inscrit contre toute cause d'éviction née des transactions antérieures à celles qui lui ont conféré le droit.

II. LES MECANISMES MIS EN ŒUVRE PAR LA CONSERVATION FONCIERE EN VUE DE LA SECURISATION DU FINANCEMENT DE L'IMMOBILIER

A. LA PROCÉDURE D'INSCRIPTION ET DE RADIATION DE L'HYPOTHÈQUE

L'hypothèque peut se définir comme une sûreté c'est-à-dire un droit accordé à un créancier (par exemple une banque) sur un bien immobilier en garantie d'une dette sans que le propriétaire du bien qui constitue la garantie en soit dépossédé. Elle peut être conventionnelle ou forcée (judiciaire ou légale).

Son inscription au livre foncier obéit à une procédure de même que sa radiation. Les formalités d'inscription et de radiation se font dans un délai maximum de 15 jours.

1. La procédure d'inscription de l'hypothèque

La procédure d'inscription de l'hypothèque varie selon qu'elle est conventionnelle ou forcée (hypothèque forcée légale ou hypothèque forcée judiciaire).

L'hypothèque conventionnelle est une sûreté réelle dont l'inscription au livre foncier est subordonnée à la prise d'un acte authentique portant ouverture de crédit ou ouverture de compte. L'acte enregistré est déposé sous forme d'expédition au notaire au guichet de la conservation foncière avec les droits d'expédition d'un notaire. Après analyse de l'acte, le nom du créancier hypothécaire est inscrit à la section du livre réservé à cet effet et suivant le rang requis avec le montant de la créance octroyée.

Au terme de l'inscription, un document administratif appelé certificat d'inscription hypothécaire est établi et délivré au créancier hypothécaire par le Conservateur qui certifie au créancier que l'hypothèque est inscrite au livre foncier.

L'inscription de l'hypothèque judiciaire fait suite à une ordonnance du juge sollicitant l'inscription. Quant à l'hypothèque légale, son inscription est demandée par les services en charge du recouvrement des créances dues à l'Etat.

Naturellement, après paiement de la créance objet de l'inscription hypothécaire intervient la radiation.

2. La procédure de radiation de l'hypothèque.

Une inscription peut disparaître, ne plus exister ou être annulée au livre foncier. On parle alors de radiation. De même que la procédure de radiation de l'hypothèque varie selon sa nature.

La radiation de l'hypothèque conventionnelle est subordonnée à la prise d'un acte authentique portant mainlevée. Tout comme à l'inscription, l'acte enregistré est déposé au guichet de la conservation foncière avec les droits afférents (1.2% du montant total : principal et accessoire) sous forme d'expédition d'un notaire. Il s'accompagne naturellement du certificat d'inscription hypothécaire qui auparavant avait été délivré pour certifier la garantie de l'inscription.

La radiation des hypothèques légale et judiciaire obéit au même principe. Mais concernant l'hypothèque judiciaire, l'ordonnance de mainlevée s'accompagne d'un certificat de non recours en nullité.

B. L'INTÉRÊT DE LA PUBLICATION DES HYPOTHÈQUES

L'inscription de l'hypothèque au livre foncier est faite selon les règles de publicité foncières prévues à cet effet. Elle confère au créancier un droit qu'il conserve jusqu'à la date fixée par la convention ou la décision de justice. En outre, cette inscription garantit son opposabilité aux tiers, faute de quoi, l'hypothèque constitue entre les parties une promesse synallagmatique qui les oblige à procéder à la publicité.

L'hypothèque non publiée au livre foncier n'est pas opposable aux tiers et en particulier aux éventuels acquéreurs. En d'autres termes, en cas de mutation du bien, le droit de suite ne pourra pas être exercé par le créancier hypothécaire non inscrit.

En somme, il ressort que seule l'inscription de l'hypothèque au livre foncier ; qui demeure une obligation pour les parties contractantes, garantit les droits des créanciers que sont les établissements de crédit. L'hypothèque ne constitue une garantie véritable que lorsqu'elle est publiée au livre foncier. Par ailleurs, cette inscription permet à l'hypothèque de prendre rang à la date de publication sans égard aux dates successives de l'exécution des engagements pris par le fournisseur de crédit.

Cependant, malgré toutes les dispositions mises en place afin de s'assurer de la bonne gestion du financement de l'immobilier, le contentieux peut toujours surgir.

C. LES SOURCES DU CONTENTIEUX EN MATIÈRE DE FINANCEMENT DE L'IMMOBILIER ET QUELQUES PROPOSITIONS DE SOLUTIONS

Le contentieux issu du financement de l'immobilier revêt diverses sources : la défaillance du débiteur, la non radiation de l'hypothèque échue et entièrement soldée et d'autres sources éventuelles. L'analyse de chaque situation débouche sur des propositions concrètes de solution.

La défaillance du débiteur

La défaillance du débiteur est constatée lorsque celui-ci n'arrive pas à honorer ses engagements vis-à-vis de l'établissement de crédit qui lui a octroyé le prêt. Dans le cas d'espèce, deux situations peuvent se

présenter : règlement à l'amiable en vue d'un prolongement du délai de remboursement (rallongement de la durée de l'hypothèque) ou engager une procédure d'expropriation pour permettre à l'établissement de crédit de rentrer dans ses fonds.

En cas de règlement à l'amiable, l'établissement de crédit est tenu d'informer le notaire chargé d'accomplir les formalités de la nécessité de faire parvenir à la Conservation Foncière un acte de prorogation de la durée de l'hypothèque dûment enregistré afin que celle-ci procède aux formalités d'inscription au livre foncier (les frais de publicité y afférents s'élèvent à 3.000 FCFA qui sont des frais fixes quel que soit le montant de l'hypothèque).

En cas de défaillance totale du débiteur : ici, la banque a la possibilité d'engager une procédure d'expropriation par voie de saisie immobilière telle que prévue par les textes.

Au terme de la procédure de saisie immobilière et lorsqu'elle aboutit à une adjudication, l'ordonnance d'adjudication complétée par le certificat de non surenchère et le certificat de non recours en nullité est signifié à la Conservation foncière qui procède aux formalités d'inscription au profit de l'adjudicataire moyennant paiement de frais de mutation correspondants au taux proportionnel de 1,2% du montant arrêté.

Toutefois, le constat est que les montants adjugés sont très souvent nettement inférieurs à la valeur réelle du patrimoine, ce qui apparaît comme une tendance à vouloir minorer les frais d'inscription et constitue par la même occasion une fraude fiscale. Dans ce cas, le conservateur est en droit de demander un reliquat de frais correspondant à 1,2% du montant constituant la différence entre le montant de l'hypothèque inscrit au livre foncier et le montant de l'adjudication.

La non radiation des hypothèques échues et entièrement soldées

Certaines hypothèques, même quand elles sont entièrement soldées, continuent de graver illégitimement les biens. Ce qui est de nature à constituer une source de contentieux.

En la matière, il s'agit pour les établissements de crédit de produire aux notaires en charge des formalités les documents de mainlevée (la preuve de paiement de dette) afin que ceux-ci saisissent la conservation foncière en vue de la radiation desdites hypothèques au livre foncier.

De plus, pour une célébrité dans le traitement de ce type de dossier, il serait souhaitable, pour les banques de constituer une provision dans leurs livres, tout en s'accordant avec les débiteurs, pour faire face aux frais de radiation desdites hypothèques. Ce faisant, une fois l'hypothèque échue et soldée, la banque n'aura qu'à mettre à la disposition du notaire les sommes correspondantes au montant des radiations afin qu'il procède aux formalités de mainlevée (Pour rappel, les frais de radiation s'élèvent à un taux proportionnel de 1,2% du montant de l'hypothèque inscrit au livre foncier).

Par ailleurs, la Conservation Foncière s'engage à mettre à la disposition des établissements de crédit à la fin de chaque année, les hypothèques inscrites pour leur compte au livre foncier afin que ceux-ci

prennent leurs dispositions en vue de leur radiation et ce, dans l'optique d'aider à la résolution du problème récurrent que posent les hypothèques sans objet qui continuent de grever certains immeubles. Pour information, le Conservateur ne peut pas de son propre chef radier une hypothèque même lorsque celle-ci est devenue sans objet.

Dans un souci de sécurisation du financement de l'immobilier, d'autres mesures sont envisageables :

Du délai de traitement des demandes de formalités d'hypothèque :

Voir la possibilité de ramener le délai de 15 jours prévus à un délai plus raisonnable.

De la délivrance du certificat d'inscription hypothécaire

La Conservation Foncière envisage l'instauration de frais de délivrance du certificat d'inscription hypothécaire de la même manière que pour le certificat de propriété.

Du règlement de tout contentieux se rapportant à une hypothèque inscrite au livre foncier :

La Conservation Foncière peut aider au traitement dudit contentieux si les juridictions compétentes en la matière, la sollicitent. Il s'agira pour ces juridictions d'adresser une ordonnance de compulsoire au Conservateur lui demandant de mettre à leur disposition les documents qui ont servi à faire l'inscription de ladite hypothèque.

Mme & M voilà comment de par la procédure de publicité des droits réels immobiliers telle que définie par le décret du 26 juillet 1932, la conservation foncière participe à la sécurisation du financement de l'immobilier.

PRETS ET RECOUVREMENTS IMMOBILIERS, L'EXPÉRIENCE DE CREDIT LOGEMENT FRANCE

Par Philippe LAINE, Directeur de la Relation Client à Crédit Logement France

Crédit Logement est un établissement français de crédit spécialisé dans la garantie de prêts immobiliers aux particuliers et le recouvrement des créances immobilières impayées. Cette société de cautionnement existe depuis 1970 et son capital au 31/12/2011 est d'environ 1,3 millions d'euros. Son actionnariat est constitué des principaux établissements financiers français (BNP Paribas, Crédit Agricole, LCL (Le Crédit Lyonnais), la Société Générale, Groupe BPCE, Crédit Foncier, Crédit Mutuel, Groupe La Banque Postale, etc)

La garantie proposée par Crédit Logement est une alternative complète à l'hypothèque qui n'entraîne ni de frais d'inscription, ni de frais de notaire indispensables pour cette dernière.

La durée des prêts éligibles au guichet de cette institution peut atteindre 30 ans, avec des possibilités de financement à 100%, et un plafond de deux millions d'euros (1,3 milliards de Fcfa). Le recouvrement des créances cautionnées par Crédit Logement concerne à la fois celles inscrites sous le sceau de sa garantie et celles non-garanties par lui-même. La gestion contentieuse a un double objectif : favoriser la remise en gestion normale (50% des dossiers contentieux remis en gestion normale en 2011), et sécuriser le risque. Elle est, par conséquent, à fois amiable et judiciaire.

L'institution dispose de 230 partenariats bancaires actifs, chacun étant régi par une convention.

Cette structure au service des banques françaises est dotée de fonds propres prudentiels (8,25 milliards d'euros en 2011) que ces dernières sont engagées à soutenir. Ces fonds propres prudentiels intègrent le Fonds Mutuel de Garantie (3.5 milliards d'euros en 2011) que l'on peut qualifier de pilier du business model de Crédit Logement. Chaque emprunteur garanti y contribue à hauteur de 1%, restituable à environ 75% lors de la main levée. Il s'agit donc d'une mutualisation de la couverture du risque entre les banques, les emprunteurs et les générations de garanties. La couverture porte sur les premiers impayés et les pertes finales.

Par ailleurs, l'appel en paiement par la banque intervient à la troisième (3ème) échéance impayée.

En 2011, Crédit Logement a garanti 30% des prêts immobiliers avec 2.870.000 prêts en encours en France, et occupait 55% du marché des garanties alternatives à la prise d'hypothèque. Le ratio de couverture de l'encours par ce fonds était de 1.6% au 31 décembre 2011. Ces résultats sont le fruit d'une combinaison adéquate des différentes composantes de prestations qui entraîne une meilleure couverture, un appui d'experts en crédits immobiliers au service des exploitants (qui confortent leur analyse et portent un second regard sur le dossier de prêts), une rapidité de décision, une absence de perte finale pour la banque prêteuse et une prise en charge complète du recouvrement.

Bien que Crédit Logement favorise l'accès au crédit immobilier, il n'est pas à exclure la complémentarité de l'hypothèque, qui représente la deuxième garantie en France après la caution, avec 40% de parts de marché. Il existe donc des possibilités de montages mixtes entre l'hypothèque et la caution.

Au vu des réussites de Crédit Logement, l'État français a créé en 1993 une structure identique pour les prêts sociaux dénommée Fonds de Garantie de l'Accession Sociale à la propriété (FGAS).





Guillaume KOFFI
Président de l'Ordre des architectes
de Côte d'Ivoire



Léonce YACE
Directeur Général Adjoint,
BIAO-CI



Philipp LAINE
Directeur de la relation Client,
Crédit logement (France)



Serge THIEMELE
Associé Ernst & Young



Dominique TATY
Associé chez Pricewaterhouse
Coopers Tax & Legal Côte d'Ivoire



GOHOUROU Djodji Parfait
Directeur Général de la
Décentralisation et
du Développement Local au
Ministère de l'Intérieur



M. Alassane BÂ
Directeur Général Shelter Afrique



Christian N. D. AGOSSA
Directeur Général CRRH UEMOA



Mahamadou Sylla
Directeur Général Adjoint d'IPS(WA)



DAGO DAKOURI André
Directeur Général Adjoint INTERBAT
(Société Internationale de Bâtiment)



Daouda COULIBALY
Directeur Général de la Société Ivoirienne
de la Banque (Groupe Attijariwafa Bank)
Président de l'Association des
diplômés HEC-Paris Côte d'Ivoire



Barthélémy N'GUESSAN N.
Administrateur des services financiers
Directeur Général de l'Urbanisme
et du Foncier
Ministère de la Construction, du
Logement, de l'assainissement et de
l'Urbanisme



André Roger AÏMAN
Economiste – Gérant de SCI Les Rosiers



Moussa Hassan KONE
Conseiller Technique –
Ministère de la Promotion du Logement



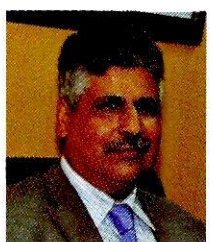
Abou FADIGA
Directeur du Département Juridique,
Fiscal et du Contentieux
BICICI



Ibrahim Sory DOSSO
Directeur du Domaine,
de la Conservation Foncière,
de l'Enregistrement et du Timbre



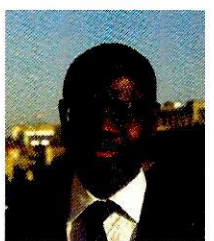
Aboubakari CISSE
Direction Générale
des Impôts/ CADASTRE



Nour Eddine CHARKANI EL HASSANI
Président du Directoire de DAR ASSAFAA



Kouassi Théodore René
François KOMOIN
Magistrat – Président du Tribunal
de Commerce d'Abidjan



KOUASSI Yao
Directeur Général Adjoint de la BICICI
Groupe BNP PARIBAS



ALIOS FINANCE

Des solutions de financement
adaptées à vos besoins

- Crédit Bail Mobilier
- Crédit Bail Immobilier
- Crédit d'Investissement
- Location Longue Durée
- Crédits aux Particuliers



Burkina Faso - Cameroun
Côte d'Ivoire - Gabon - Kenya - Mali
Sénégal - Tanzanie - Tunisie - Zambie

www.alios-finance.com

ALIOS
FINANCE
GROUPE

Plus proches pour aller plus



**50 ANS QUE NOUS BÂTISSONS
ENSEMBLE NOTRE AVENIR**



1962 - Esprit d'équipe - Innovation - Professionnalisme - 2012



DEVELOPPONS ENSEMBLE L'ESPRIT D'EQUIPE

**Vous voulez être propriétaire
Avec le mois de l'immobilier de la BICICI,
c'est possible !**

Vous croyez en vous, nous aussi

**BICICI - BNP PARIBAS
50 ANS
EN
COTE D'IVOIRE
1962 - 2012**

La BICICI soutient votre projet immobilier : Achat - Construction - Rénovation.

- Un crédit immobilier adapté à vos besoins
- Des promoteurs immobiliers de référence
- Un taux préférentiel

Offre valable
jusqu'au 15 décembre 2012

Pour plus d'information rendez-vous vite dans votre agence BICICI



20 24 24 24
Centre de Relations Clients



BICICI
GROUPE BNP PARIBAS

La banque d'un monde qui change

www.bicici.com

SOCIÉTÉ IVOIRIENNE DE BANQUE

ndée en 1962, la Société Ivoirienne de Banque (SIB) fête son cinquantenaire en 2012. Un demi-siècle au cours duquel la SIB a su développer l'image d'une banque moderne, professionnelle et fiable en Côte d'Ivoire.

Depuis 2009, elle partage cette notoriété avec son actionnaire de référence, Attijariwafa bank, 2ème institution financière africaine hors Afrique du Sud qui détient 51% de son capital, les 49% appartenant à l'Etat de Côte d'Ivoire.

2ème banque de financement de l'économie ivoirienne, la Société Ivoirienne de Banque a toujours manifesté sa vocation de banque universelle et offre aujourd'hui ses services et ses produits à plusieurs centaines de milliers de clients : Particuliers, Professionnels, PME et Grandes Entreprises.

Une gamme étendue de produits et services est proposée à sa clientèle : comptes de dépôt, comptes courants, produits d'épargne, crédits à la consommation et au logement, financements des investissements des entreprises,

produits d'assurance, moyens de paiement, offre monétique et produits de banque en ligne.

Banque de 1^{er} plan en Côte d'Ivoire, la Société Ivoirienne de Banque participe chaque année au financement des campagnes agricoles, notamment la campagne café-cacao.

La SIB dispose d'une filiale, l'Africaine de Bourse, qui est agréée auprès de la Bourse Régionale des Valeurs Mobilières d'Abidjan (BRVM).

PROFIL DE LA SOCIÉTÉ IVOIRIENNE DE BANQUE

Actionnariat
au 31 décembre 2010

41 agences

478 collaborateurs

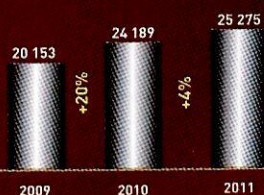
+ de 150 000 clients



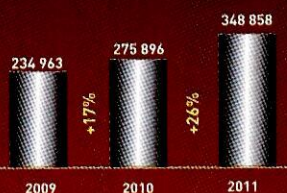
 Groupe Attijariwafa bank
 État de Côte d'Ivoire

LA SIB, UNE BANQUE EN PROGRESSION

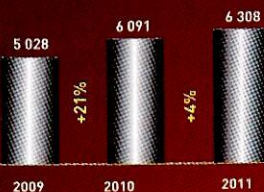
PNB



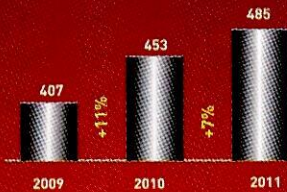
Total bilan



Résultat net



Effectif



**Société Ivoirienne
de Banque**

www.sib.ci

Comptez sur nous, vous comptez pour nous

Avec plus de 60 agences réparties sur l'ensemble du territoire ivoirien, la banque atlantique se rapproche davantage de vous.

Forte d'une expérience bancaire de plus de 30 ans en Côte d'Ivoire, la banque atlantique se donne pour mission de vous accompagner dans tous vos projets.

Que vous soyez entrepreneurs, investisseurs ou particuliers, la banque atlantique, résolument tournée vers l'innovation, vous offre une gamme complète de solutions adaptées à vos besoins.

Pour de plus amples informations, rendez-vous à l'agence banque atlantique la plus proche de chez vous.

Produits & Services

■ Nos classiques

- Compte courant
- Compte chèque
- Compte épargne ordinaire
- Compte à terme / bon de caisse

■ Nos produits spécifiques d'épargne

- Compte Épargne Atlantique
- Compte Épargne Diaspora
- Compte Épargne Jeunesse
- Plan Épargne Logement

■ Banque à Distance

- La banque par internet : Anet
- La banque sur votre mobile : SMS banking

■ Transferts Régionaux

- Réseau banque atlantique et correspondants
- Réseau moneygram
- Réseau moneycash

■ Produits de bancassurance

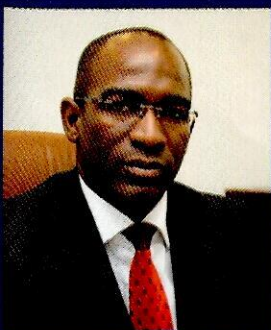
- Atlantique Fortune
- Atlantique Quiétus
- Assurance IARD
- Assurance Vie

■ Cartes bancaires

- Atlantique Premium
- Atlantique Privilège
- Atlantique Traveler
- Atlantique Hajj
- Atlantique Cash
- Atlantique Épargne

■ Nos produits de prêts

- Avance sur salaires
- Crédits à la consommation
- Prêts scolaires
- Prêts immobiliers
- Prêts aménagement
- Financement BFR / professions libérales
- Rémunéré ou avance/titres (actions/obligation)
- Financement structuré
- Financement de bons de commande
- Concours court, moyen et long terme
- Engagement par signature
- Rachat de créances
- Syndication etc...



M. Léonce YACE
Directeur Général Adjoint chargé
de l'Administration & des Finances



Philippe ATTOBRA
Directeur Général



M. Harold COFFI
Directeur Général Adjoint
chargé de l'Exploitation



Siège social : B-10 Avenue Joseph Anoma, • Tél : (225) 20 20 07 20 • Fax : (225) 20 20 07 00 • E-mail : info@biao.ci

Une Banque Pérenne, Un Groupe Fiable

Filiale du Groupe NSIA, la BIAO-CI est une banque ivoirienne au capital de 20 milliards de FCFA dont le siège est situé à Abidjan dans la commune du Plateau. Depuis 1906, l'institution ne cesse de pérenniser ses acquis par sa constante proximité, son écoute active, son professionnalisme et son innovation.

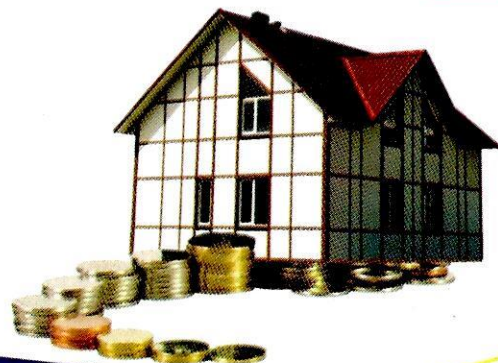
Classée au 3ème rang des banques ivoiriennes, en termes de ressources par l'Association Professionnelle des Banques (APBEFCI), la BIAO-CI s'engage vers un avenir serein conforté par l'expertise de ses équipes et par l'appui du Groupe NSIA.

La BIAO-CI a l'un des plus importants réseaux bancaires en Côte d'Ivoire avec 41 agences. Certifiée VISA, la banque met à la disposition de ses clients, un réseau d'automates fort de 85 DAB et GAB.

L'offre "produits immobiliers" proposée par la BIAO-CI, est complète puisqu'elle touche autant à l'épargne (*Plan Epargne Logement*), qu'au Prêt (*Prêt Personnel Immobilier*), qu'à la couverture d'assurance (*Multirisque Habitation*) et même à la promotion et la gestion immobilière (*Les Résidences Camélia*).

Ainsi, la BIAO-CI se positionne comme le partenaire privilégié des Particuliers et des Entreprises. Elle fait également preuve, dans le développement de partenariats publics-privés stratégiques, d'un engagement social perpétuel impulsé par le Groupe NSIA dont elle fait partie.

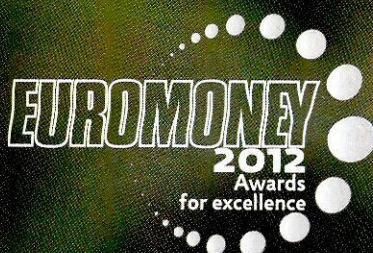
Plan Epargne Logement **BIAO**



Votre épargne
Vous garantit un Toit

La Meilleure Banque en Afrique

C'est ça mon rythme



'La Meilleure Banque
en Afrique'

Plus présents en Afrique que toute
autre banque, nous avons les produits
qui vous permettent de gérer vos
finances, chaque jour.

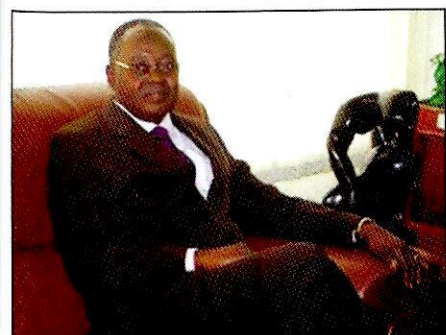
Pour plus d'informations, rendez-vous dans une
agence Ecobank ou appelez-nous au (225) 22 400 200.

Offre soumise à conditions

LE
RYTHME
DE L'AFRIQUE

www.ecobank.com

Ecobank
La Banque Panafricaine



Souleymane DOGONI
Directeur Général



La Banque de l'Habitat de Côte d'Ivoire (BHCI) a pour principales activités le financement des promoteurs immobiliers en vue de la viabilisation et l'équipement de terrains, de la production de logements et également le financement de crédits acquéreurs.

DIRECTEUR GENERAL	: Souleymane DOGONI
DIRECTEUR GENERAL ADJOINT	: Rodolphe K. KEKE
CAPITAL SOCIAL	: FCFA 6.776.000.000

Que représente la BHCI ?

Créée au cœur du Plateau, la Banque de l'Habitat de Côte d'Ivoire (BHCI) est, la première Banque que l'on rencontre à l'entrée de la célèbre rue des Banques à l'Avenue Joseph ANOMA, Abidjan-Plateau.

Créée le 12 Février 1993, elle est officiellement entrée en activité le 20 Avril 1994. Elle dispose, à ce jour, d'un capital social de 6.776.000.000.

La banque a déjà déployé un réseau d'agences réparties dans cinq (05) communes d'Abidjan (Plateau - Yopougon - Plateaux - Treichville et Adjamé) et à l'intérieur du pays (Bouaké, Korhogo et Gagnoa).

BHCI a également mis en place un réseau de correspondants à l'étranger (Afrique - Europe et Etats Unis) afin de faciliter les opérations de la diaspora ivoirienne.

Aujourd'hui, la BHCI poursuit sa recapitalisation pour faire face à d'autres défis majeurs, en termes de développement du logement en Côte d'Ivoire.

Quelle est la mission de la BHCI ?

Pour faire face à l'immense besoin d'habitats et de logements en particulier de sa clientèle et éviter les risques d'arnaques dans le secteur du foncier et de l'immobilier, la BHCI veut réussir ce pari à travers ses nobles missions :

- Le financement et le développement de l'habitat social en Côte d'Ivoire ;
- Faciliter l'épargne pour l'acquisition de terrains viabilisés et constructibles immédiatement ;
- Planifier avec sa clientèle l'acquisition foncière et immobilière ;
- Faire de la BHCI, le partenaire sûr pour donner des racines sociales.

Nous innovons, donc, à travers la création de produits d'épargne et de crédit sur le foncier et l'immobilier.

Déjà, des programmes récents ont été financés par la BHCI :

- Nous avons le premier projet pilote, à Abobo route d'Alépé, les « Hauts de la Djibi » qui a connu un grand succès avec 134 terrains de 300m² à 550m² entièrement viabilisés et équipés en accord avec un promoteur aménageur (EFCA) ;

- A Songon, une opération haut de gamme « La Baie des Ambassadeurs » 1ère et 2ème Tranche propose des terrains de 800m² à 1200m²

Et d'autres programmes, en cours, se font sentir :

- A Yopougon, nous avons la cité « Charles KOFFI DIBY » avec 357 logements de 2, 3, 4 et 5 pièces en cours de construction par le promoteur DAN SE ;
- A Bingerville, un vaste programme de viabilisation des 142 terrains de 500m² à 700m² en production par un promoteur / aménageur ITAL CONSTRUCTION ;

A la BHCI, nous garantissons à notre clientèle les clés de la vie :

- Les clés du logement et de l'habitat ;
- Les clés des biens d'équipement et de consommation ;
- Les clés de l'assurance et de la sécurité.

Pour nous, vous serez une famille heureuse, une famille qui vit en toute sécurité sous son toit.

BHCI, Parce qu'on est mieux chez soi!

SIEGE : 22, Avenue Joseph ANOMA

01 BP 2325 Abidjan 01 - Tél : (225) 20 25 39 38 / 39 - Fax (225) 20 22 58 18

Site : www.bhci.ci / E-mail : info@bhci.ci

PRESENTATION HISTORIQUE

COFIPA Investissement est le fruit de plusieurs évolutions. D'abord créée sous le nom de la banque Réal de Côte d'Ivoire en juin 1976, la Banque a été rachetée en juillet 1994 par la BIAO et a pris la dénomination de BIAO Investment, qui elle-même a été privatisée et rachetée par le groupe COFIPA, elle est devenue depuis Mai 2000 COFIPA Investment Bank CI.

SITUATION ET ACTIVITE DE LA BANQUE

A l'origine spécialisée dans les relations avec les entreprises avec un guichet unique, la COFIPA Investment Bank Côte d'Ivoire (CIB-CI) a engagé une diversification de ses activités avec l'ouverture de ses services à la clientèle des particuliers, consacrant ainsi sa volonté de s'impliquer pleinement dans les métiers de la banque de détail.

La CIB-CI propose des produits et services bancaires adaptée aux besoins de sa clientèle.

LES PRODUITS DE LA CIB-CI

• CREDITS AUX ENTREPRISES

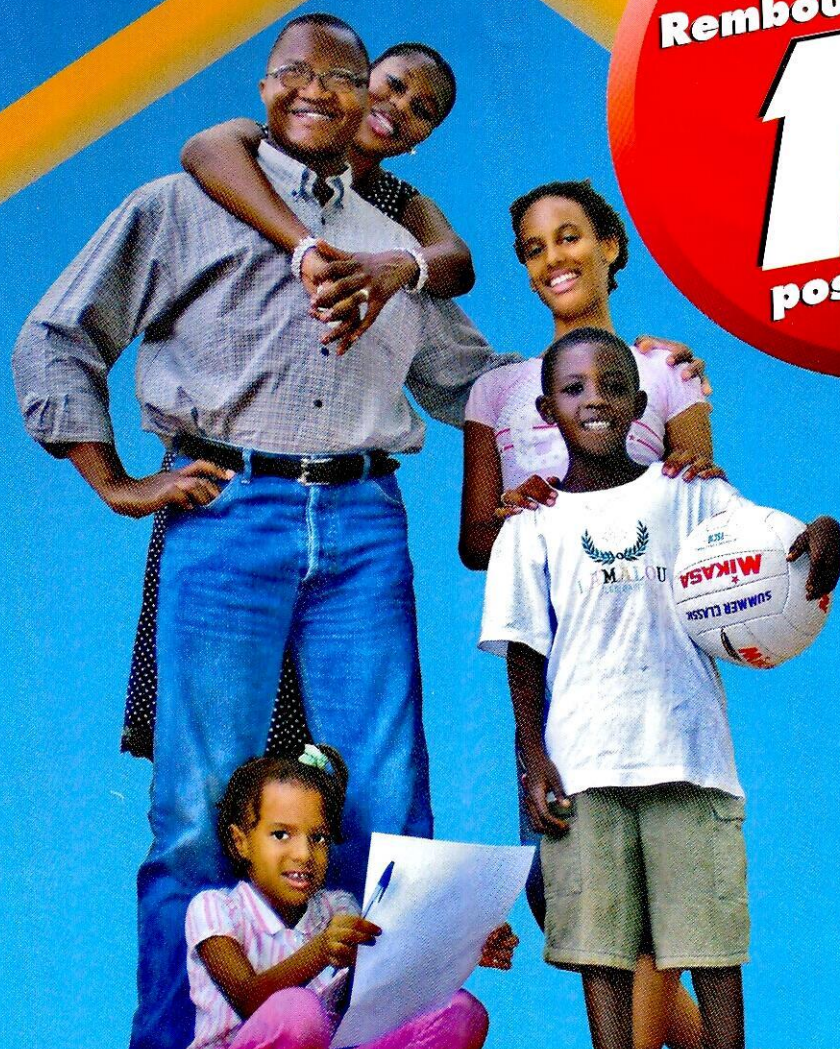
- Financement des campagnes agricoles
 - Crédits de trésorerie
 - Avances sur produits nantis
 - Tirages sur l'extérieur
- Financement des besoins d'exploitation
 - Découvert
 - Escomptes
 - Avances sur marchés
 - Divers autres crédits de trésorerie
- Financement des besoins d'investissement
 - Crédits d'investissement et/ou d'équipement
 - Crédit de renforcement de fonds de roulement

• CREDITS AUX PARTICULIERS

- Prêts personnels ordinaires, prêt épargne scolarité et avance sur salaire
- Prêts petits équipements et voitures
- Prêts personnels immobiliers et prêts personnels-immobilier CDMH

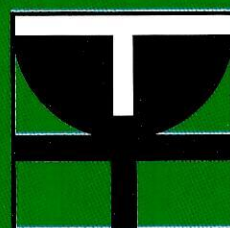
Remboursement sur

15
possible ans



Prêt Ma Maison

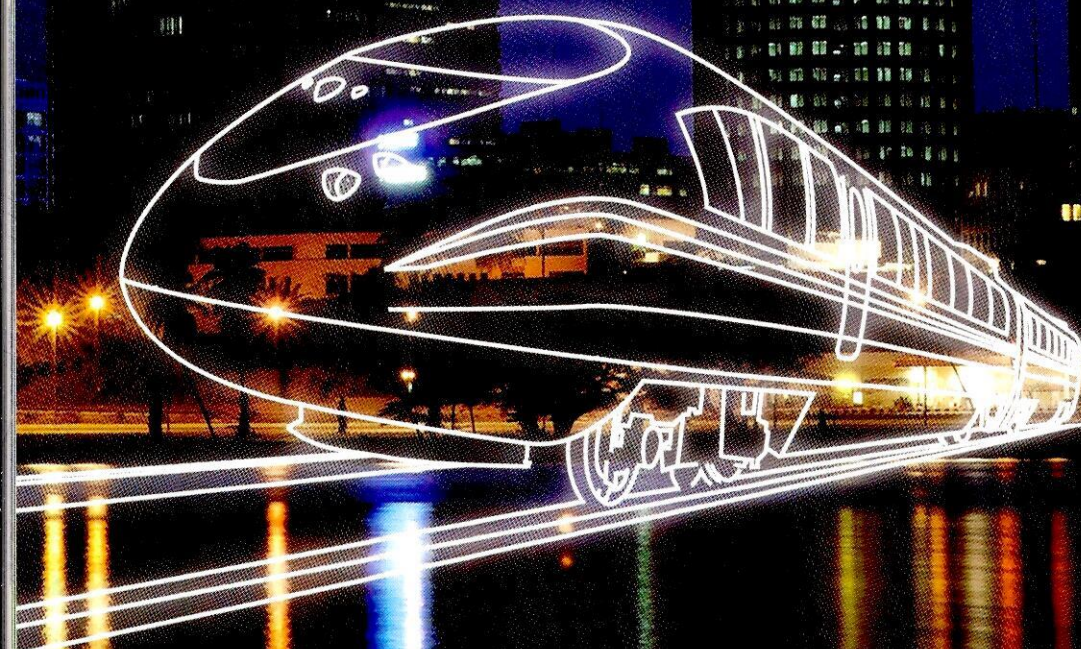
Pour acheter ou construire votre maison



**BANK
OF
AFRICA**
CÔTE D'IVOIRE

GRUPE BANK OF AFRICA

Bâtissons le futur avec sérénité !



Difficile d'imaginer la Côte d'Ivoire de demain sans une banque riche d'expérience, une banque qui vit avec son temps, évoluée au fil de nos aspirations et nous fait croire en l'avenir.

Pour vos projets et pour le développement de la Côte d'Ivoire, faites confiance à la Banque Nationale d'Investissement.

www.bni.ci

Financer pour développer

CÔTE D'IVOIRE



Standard Chartered est un groupe leader dans le monde bancaire qui opère depuis plus de 150 ans sur un des marchés les plus dynamiques et se positionne comme leader en Asie, en Afrique et au Moyen-Orient.

Plus de 90 pour cent de ses profits proviennent d'Asie, d'Afrique et du Moyen-Orient. Cet ancrage géographique et son engagement à asseoir des relations solides avec ses clients ont favorisé la croissance de la banque au cours de ces dernières années.

Le groupe s'est engagé dans une politique de croissance durable et jouit d'une réputation d'excellence au niveau mondial pour sa rentabilité soutenue, la rigueur de ses normes de gouvernance d'entreprise, sa responsabilité sociale, sa politique de protection de l'environnement ainsi que sa politique de non exclusion au sein de son personnel.

L'héritage et les valeurs de la Standard Chartered Bank se reflètent à travers son slogan «**Here for good**».

Nous

Servons les grandes entreprises locales, multinationales, et les Institutions,

Soutenons les secteurs énergie, télécommunications, pétrole et mines, import-export de matières premières agricoles

Offrons des produits de trésorerie courants et à valeur ajoutée,

Mettons en place des financements de projets (PEF) et des financements structurés en monnaie locale et en devises étrangères,

Proposons des solutions innovantes :

- Une plateforme électronique (STRAIGHT2BANK, online check printing-paiements dématérialisés),
- Une couverture des risques liés aux fluctuations des devises, des taux d'intérêt et des matières premières,
- Une activité de conservation des titres,
- Intervention sur les marchés des capitaux.



23, Boulevard de la République
17 BP 1141 Abidjan 17
Tél. : (225) 20 30 32 00
Fax : (225) 20 30 32 91
www.standardchartered.com

Agence Cap Sud

Bvd Giscard d'Estaing, (Marcory)
Tél. : (225) 21 75 40 92 / 91

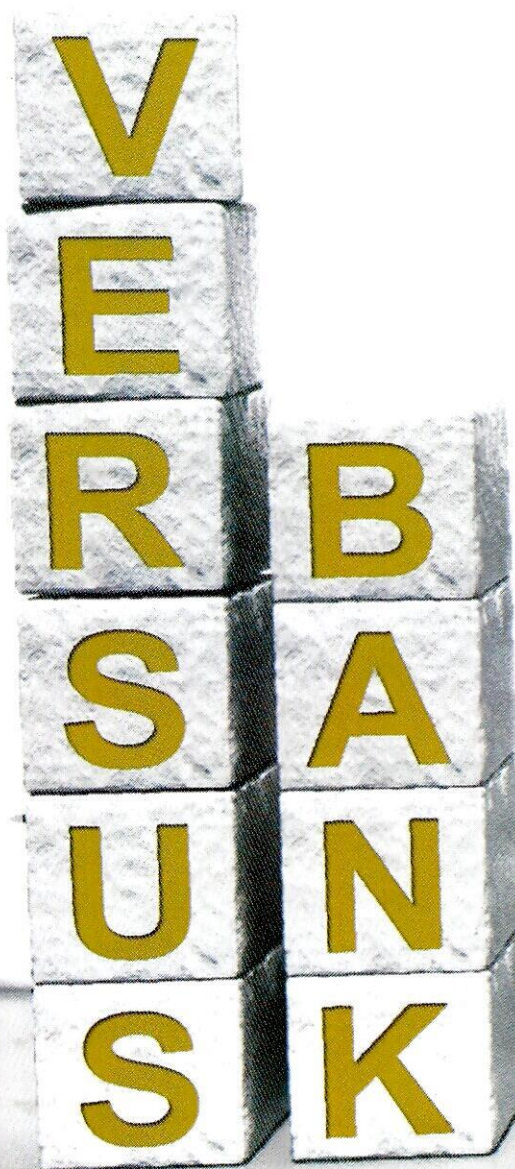
Agence Sococé

Bvd Latrille - Cocody les II Plateaux
Tél. : (225) 22 40 90 35 / 37

Agence Unilever

Bvd de Vridi
Tél. : (225) 21 21 31 34 / 21 75 44 00

VERSUS BANK



**Nous finançons
vos idées.**

NOTRE EXPERTISE FAIT LA DIFFÉRENCE.

**Notre
démarche
clientèle**



- * Vous écouter
- * Vous informer
- * Vous conseiller
- * Vous servir

**Nos
valeurs**

- * Expertise
- * Disponibilité
- * Efficacité



**Nos
outils**



- * La Qualité des Hommes
- * La Qualité des Produits & Services
- * La Qualité des Systèmes et Outils de Gestion
- * La Qualité du cadre d'accueil

VERSUS BANK - Abidjan Plateau
Immeuble CRRAE UEMOA - Angle Bd Botreau Roussel - Avenue Joseph Anoma
Tel : (225) 20 25 60 60 - Fax : (225) 20 25 60 99 - Email : infos@versusbank.com

www.versusbank.com

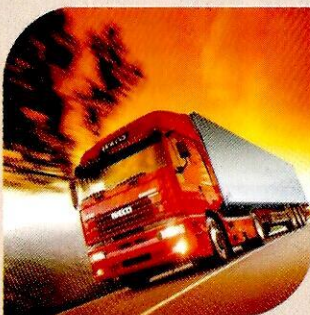


Au commencement, était l'Agriculture.



Planter, faire pousser, entretenir, récolter... Parce qu'au plus profond de chaque Homme, sommeille un agriculteur, la BFA, initialement engagée aux côtés du monde agricole a cultivé son action bancaire sur le succès.

Aux particuliers, Entreprises, Industries ou Agriculteurs, nous offrons des solutions modernes de banques visant à les accompagner, les assister, les soutenir et garantir leur succès. La Côte d'Ivoire Pays Emergent à l'horizon 2020, c'est un objectif au commencement duquel se trouve l'Agriculture.



BFA 

Banque pour le Financement de l'Agriculture

Nous Cultivons Votre Succès.

siège Social 5^{ème} étage Immeuble Alliance B. Rue Lecœur Abidjan Plateau - BP 103 Post'Entreprises Abidjan Cedex 1, République de Côte d'Ivoire
Tél. : +225 20.25.61.61 - Fax : +225 20.25.61.99 - www.bfa.ci - info@bfa.ci

Plateau siège • Adjamé Forum des Marchés • Adjamé St Michel • San-Pedro • Bolo (Sassandra) • Méagui • Iboké • Irobo • Bureau de représentation CBIP Paris •

**UNE BANQUE.
DEUX SIÈCLES.
ET DES MILLIONS
DE REMERCIEMENTS.**

1866

**CITI FINANCE LE PREMIER
CÂBLE TRANSATLANTIQUE.**

1958

**CITI SOUTIENT L'AVION
DE LIGNE COMMERCIALE.**

2011

**CITI EST LA PREMIÈRE CARTE
DANS GOOGLE WALLET™.**

1812

**CITI OUVRE
SES PORTES À NEW YORK.**

**THE FIRST
NATIONAL CITY BANK
OF NEW YORK**

1904

**CITI FINANCE
LE CANAL DE PANAMA.**

1977

**CITI INNOVE
LE PREMIER DAB.**

Depuis nos débuts en 1812, nous avons eu le privilège de soutenir quelques idées parmi les plus grandes de l'histoire moderne. Nous souhaitons remercier tous nos clients et nos employés qui, au fil des siècles, ont contribué à les concevoir et à les concrétiser. Vos idées, votre ingéniosité et votre passion ont aidé à bâtir un monde meilleur.

[Visit citi.com/200](http://citi.com/200)

200 YEARS 



Vous et nous, une équipe qui gagne

Pour Bridge Bank, satisfaire un client exige des compétences incontestables. Fidéliser demande un accueil personnalisé, ainsi que des offres produits simples et innovantes, gages d'une relation durable.

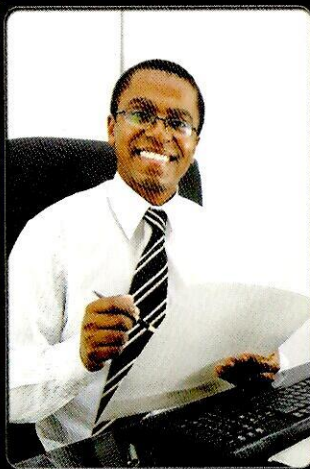
vos compétences, votre réussite


BRIDGEBANKGROUP
CÔTE D'IVOIRE



BSIC

BANQUE SAHELO-SAHARIENNE
POUR L'INVESTISSEMENT ET LE COMMERCE



ENTREPRISES & PROFESSIONNELS

- COMPTE COURANT - DEPÔT À TERME

CRÉDITS DIRECTS

- Découvert temporaire ou facilité de caisse
- Avance en compte courant ou crédit commercial
- Escompte d'effets ou de documents et Crédit de campagne
- Prêt à court terme et Prêt à moyen et long terme

CRÉDITS INDIRECTS

- Lettre de crédit à l'importation et à l'exportation
- Caution, Aval de traite, Obligation cautionnée
- Diverses cautions sur marché (soumission, avance de démarrage, retenue de garantie, bonne exécution...)

BANQUE A DISTANCE

« votre banque 100% mobile »

Permet d'accéder à ses comptes par ordinateur ou par téléphone mobile 7 Jours / 7.



PARTICULIERS

LES CLASSIQUES

- Compte chèque
- Compte épargne
- Compte épargne junior

LES CRÉDITS

- Le prêt à la consommation
- Le prêt scolaire
- L'avance sur salaire
- Le Découvert

EPARGNES ÉVOLUTIVES

- Plan épargne Crédit
- Plan épargne Logement
- Le Dépôt à terme

BSIC-SMS / BSIC-NET

Permet d'accéder à ses comptes par ordinateur ou par téléphone mobile 7 Jours / 7.

CARTES BANCAIRES

LA CARTE DE RETRAIT ET DE PAIEMENT OASIS

Carte destinée à la clientèle des particuliers titulaire d'un compte de chèque.

LA CARTE DE RETRAIT EXPRESS

Carte destinée à la clientèle des particuliers titulaire d'un compte d'épargne.

BSIC Côte d'Ivoire SA avec un capital de 10 milliards de FCFA (FCFA 10 000 000 000) entièrement libéré, est la quatorzième filiale du groupe BSIC. BSIC Côte d'Ivoire est une banque commerciale qui intervient dans tous les secteurs de l'économie nationale en offrant des produits et services bancaires adaptés aux besoins des Particuliers, des Professionnels, des Institutionnels et des Entreprises.

La vision du groupe est de faire de la BSIC Côte d'Ivoire le meilleur partenaire financier des populations, des opérateurs économiques vivant en Côte d'Ivoire ainsi que ceux de la sous-region en offrant des solutions adaptées et innovantes à leurs besoins.

ABIDJAN

PLATEAU (siège)
01 BP 10 323 Abidjan 01
Plateau Avenue Hougués
Tel : (225) 20 30 99 99

TREICHVILLE BLD DE MARSEILLE
Boulevard de Marseille,
face Polyclinique Hôtel Dieu
Tel : (225) 20 30 99 86

ADJAMÉ SAINT MICHEL
Avenue Saint Michel,
face à l'église
Tel : (225) 20 30 99 89

ABOBO
Non loin du Carrefour de la gare,
en face de la Phie de la Mé
Tel : (225) 20 30 99 99

RIVIERA
Carrefour de la Riviera 3
à côté de l'agence CI Telecom
Tel : (225) 20 30 99 99

TREICHVILLE NANAN YAMOUSSO
Treichville Avenue 8 Rue 38
Tel : (225) 20 30 99 92

2 PLATEAUX VALLONS
Rue des jardins Louis PANIS
Tel : (225) 20 30 99 90

RUE PIERRE & MARIE CURIE
Zone 4, Rue Pierre & Marie Curie
Tel : (225) 20 30 99 32

VRIDI PORT DE PÊCHE
Au sein de la station
Tel : (225) 20 30 99 99

PROVINCE

Daloa
Rue du commerce en face de la quincaillerie Géant Rouge - Tel : (225) 20 30 99 99

Gagnoa
Rue du commerce - Tel : (225) 20 30 99 99

San Pedro
Cité, face à la Pharmacie Denise - Tel : (225) 20 30 99 84

Bientôt à Koumassi, Angré, Bouaké, Yamoussoukro, VGE, Abengourou ...

LE RESEAU BSIC

LIBYE - GROUPE BSIC SIÈGE
Po BOX 93 221 - Gurgi Road (Al Madina Silya) Tripoli
Tel : 00 218 21 484 21 50 - Fax : 00 218 21 484 21 60
Email : bsic@libnet.net

LIBYE - AL-WAHA
Gurgi Road (Al Madina Silya) Tripoli - Lybie BP 93 221 Libye
Tel : 00 218 21 484 21 80 - Fax : 00 218 21 484 21 60
Email : bsic@libnet.net

BSIC BENIN S.A.
Carré 51 A Guekomey - 08 BP 485 Cotonou
Tel : 00 229 21 31 87 07 / 03 - Fax : 00 229 21 31 87 04

BSIC GUINÉE S.A.
Tel : 00 224 304 371 81 / 304 371 82 / 83 - Fax : 00 224 304 371 84
7ème Avenue X Route Niger commune de Kaloum
Email : bsicrg@alibone.net.gn

BSIC MALI S.A.
Quartier du Fleuve - BP E 271 Bamako - Mali
Tel : 00 223 20 22 15 73 / 20 22 15 97 - Fax : 00 223 20 22 63 52
Email : bsicmali@alibone.net.mli

BSIC NIGER S.A.
Quartier Macourey, 1 Face Ex COPRO NAMEY BP 12 964
Tel : 00 227 73 99 01 / 99 02 - Fax : 00 227 73 99 03

BSIC BURKINA FASO S.A.
Avenue du Dr Kwané NKURUNAH - 10, BP 13701 Ouagadougou
Tel : 00 226 50 30 21 20 / 21 23 - Fax : 00 226 50 30 21 22 22

BSIC CENTRAFRIQUE S.A.
Avenue du Tchad, Angle avenue Mobutu TKO Centre ville
Bangui BP 864
Tel : 00 236 21 61 27 48 - Fax : 00 236 75 56 08 08

BSIC CÔTE D'IVOIRE S.A.
Abidjan - Avenue NOUGUES - 01 BP 10323 Abidjan 01
Tel : 00 225 20 30 99 99 - Fax : 00 225 20 32 04 00

BSIC SENEGAL S.A.
12 Boulevard Djily Mbaye - BP 21017 Dakar - Sénégal
Tel : 00 221 33 889 98 58 - Fax : 00 221 33 842 71 09

BSIC SOUDAN S.A.
Alaïne Building BP 515 Khartoum - Soudan
Tel : 00 249 11 79 66 66 / 72 70 - Fax : 00 249 11 79 66 67

BSIC TCHAD S.A.
BP 81 Avenue Charles de Gaulle, NDjamena - Tchad
Tel : 00 235 52 26 92 - Fax : 00 235 52 26 93

BSIC GAMBIA LTD
Samung Silah Building, 52 Kaihara Avenue - PMB 204, K
Tel : 00 220 449 80 78 / 449 80 77 - Fax : 00 220 449 80 80

BSIC GHANA LTD
Tel : 00 223 21 222394 / 222503 / 245062 - Fax : 00 223 21
47 Kwame Ninsin Avenue - Oso House - Adabraka, Accra
PO BOX CT 1732, Cantonments-Accra-Ghana
Email : bsicgh@ghiconline.com

BSIC TOGO S.A.
38 02 bd du 13 janvier Lomé - Togo
Tel : 00 228 220 21 98 - Fax : 00 228 220 21 99



M. MAMAH DIABAGATE
Directeur Général

Née de la scission de la Société Ivoirienne de la Poste et de l'Epargne (SIPE) et créée par décret n°98-378 du 30 juin 1998, LA CAISSE D'EPARGNE ET DES CHEQUES POSTAUX (CECP) démarre ses activités en 1999 et est transformée le 14 octobre 2004 par le décret n°565-2004 en établissement bancaire dénommé LA CAISSE NATIONALE DES CAISSES D'EPARGNE (CNCE) avec pour dénomination commerciale LA CAISSE D'EPARGNE.

En décembre 2009, elle obtient son agrément bancaire par l'arrêté n°1184/MEF/DGTCP/DT/SDAMB.

Son capital est de vingt cinq milliards (25.000.000.000) de francs CFA, entièrement détenu par l'Etat de Côte d'Ivoire.

Son siège social est situé à Abidjan- Plateau, Immeuble SMGL – 11, Avenue Joseph Anoma.

NOS MISSIONS

- Collecter et mobiliser l'épargne
- Participer au financement de la consommation et de l'investissement
- Participer à la promotion de la culture financière
- Valoriser l'épargne de la population
- Lutter contre la pauvreté (par la bancarisation des populations urbaines et rurales notamment)

NOTRE VISION

LA CAISSE D'EPARGNE aspire à:

- Etre le moteur de la bancarisation en Côte d'Ivoire
- Offrir des services à forte valeur ajoutée
- Contribuer efficacement au financement du développement
- Participer à l'assainissement de l'environnement (concept Prop'Attitude)

LES NOUVEAUX METIERS

BANCASSURANCE : Nouveau métier à fort potentiel de plus value (one stop shop)

Il s'agit du rapprochement stratégique du couple Banque et assurance : BANCASSURANCE.

La BANCASSURANCE se définit ainsi comme étant le système de distribution de produits d'assurance aux clients de la banque à travers le réseau d'agences.

Elle met en relation d'affaires la banque en tant qu'institution, et des compagnies d'assurance en tant que partenaires stratégiques.

A ce titre, la BANCASSURANCE devient un nouveau métier à fort potentiel de plus value pour la CNCE.

MONETIQUE ET TELEMATIQUE: La banque du futur

La CNCE développe une batterie de produits monétiques et télématique accessible à tous avec pour base divers supports :

Les cartes bancaires : l'affiliation de l'institution au réseau GIM UEMOA confère à cette carte une grande mobilité et une maniabilité exceptionnelle

Le transfert d'argent : la maîtrise de la commercialisation de plusieurs produits de transfert d'argent nous positionne au premier rang des entreprises du secteur

L'internet : facilité, l'internet de la CNCE propulse notre institution au rang des utilisateurs des technologies de l'information

Le téléphone cellulaire : bankcell, ou la banque par le téléphone cellulaire permet à notre aimable clientèle de rester en contact permanent avec son compte bancaire. Dans son évolution, bankcell+ ou GIM MOBIL nous permettra de faire des transferts d'argent, des virements et toute opération bancaire à partir du téléphone portable.

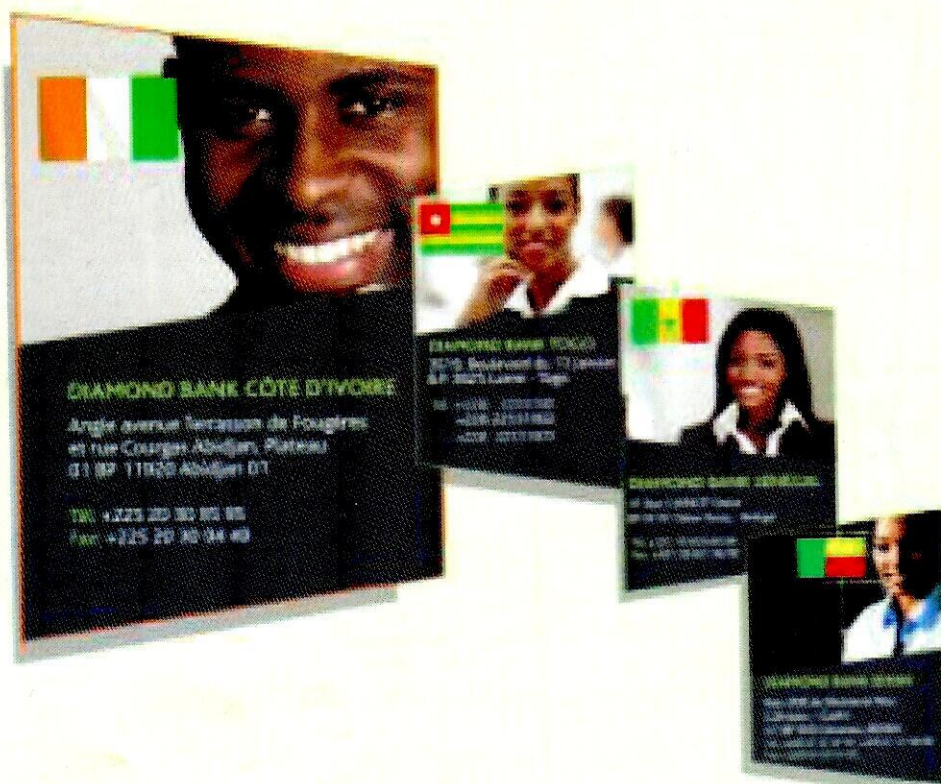
NOS VALEURS

SOLIDARITE, COHESION, PROXIMITE, DEVELOPPEMENT, ENGAGEMENT, INNOVATION



Diamond Bank

L'innovation au service de l'Afrique

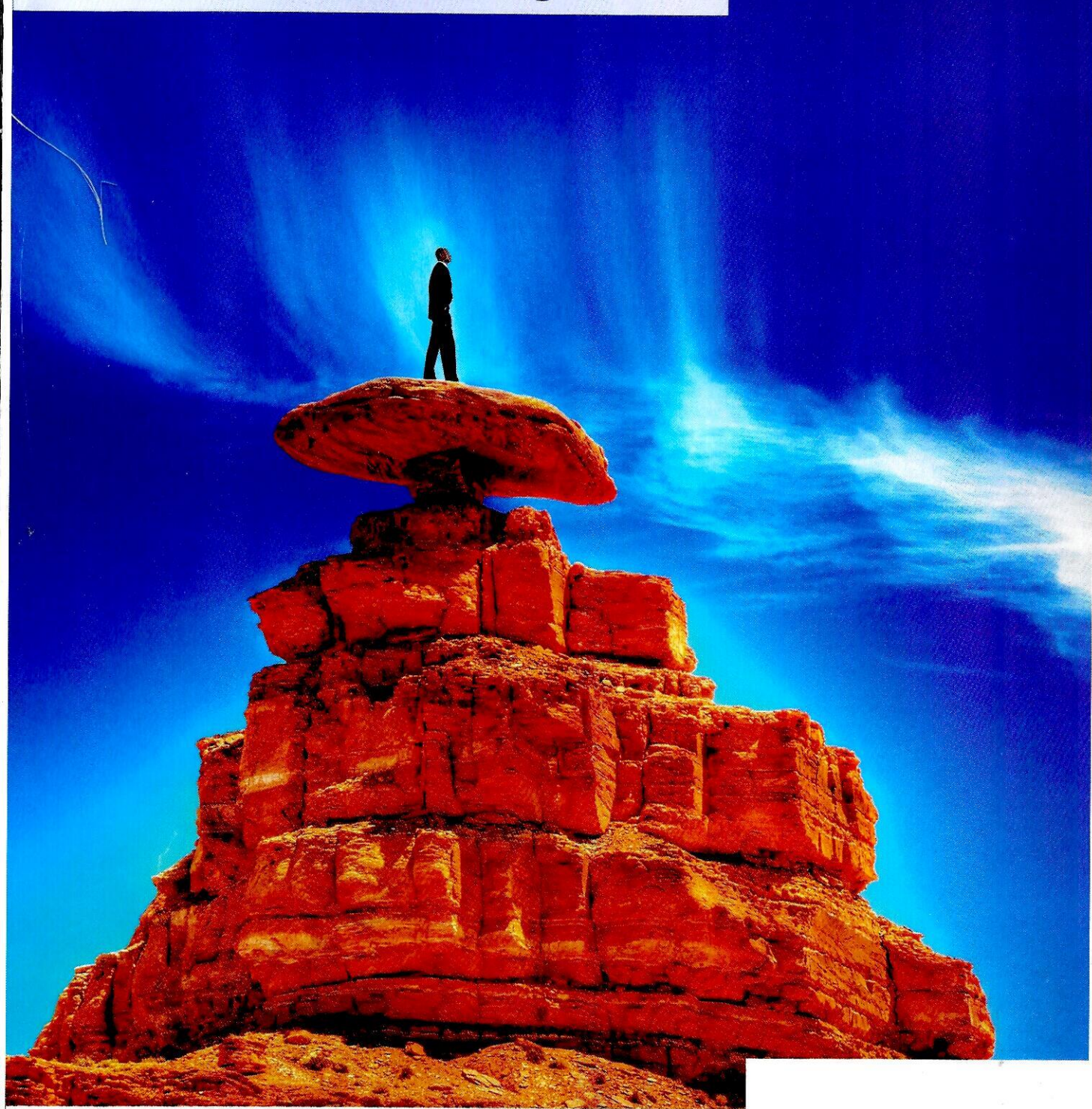


Une qualité de services et des produits
uniques sur l'ensemble de notre réseau

Diamond Bank
Nigeria • Bénin • Togo • Sénégal • Côte d'Ivoire

www.diamondbank.com

Voir les choses en grand



**Parce qu'atteindre les sommets est une limite,
nous proposons des solutions pour les franchir.**

BGFIBank Côte d'Ivoire, banque de financement
et de gestion de patrimoine.

www.bgfi.com



BGFIBank
Votre partenaire pour l'avenir

UNE INITIATIVE



APBEF-CI

A S S O C I A T I O N
P R O F E S S I O N N E L L E D E S
B A N Q U E S E T E T A B L I S S E M E N T S
F I N A N C I E R S D E C Ô T E D ' I V O I R E