



HAL
open science

L'APPORT DES IDE DANS LE DÉVELOPPEMENT DE LA POLITIQUE URBAINE ET IMMOBILIÈRE DE LA CÔTE D'IVOIRE

Martely Gbedigro

► **To cite this version:**

Martely Gbedigro. L'APPORT DES IDE DANS LE DÉVELOPPEMENT DE LA POLITIQUE URBAINE ET IMMOBILIÈRE DE LA CÔTE D'IVOIRE. Economies et finances. Horizon université, 2022. Français. NNT: . tel-03843116

HAL Id: tel-03843116

<https://theses.hal.science/tel-03843116v1>

Submitted on 8 Nov 2022

HAL is a multi-disciplinary open access archive for the deposit and dissemination of scientific research documents, whether they are published or not. The documents may come from teaching and research institutions in France or abroad, or from public or private research centers.

L'archive ouverte pluridisciplinaire **HAL**, est destinée au dépôt et à la diffusion de documents scientifiques de niveau recherche, publiés ou non, émanant des établissements d'enseignement et de recherche français ou étrangers, des laboratoires publics ou privés.



Horizons University
Education for Everyone Everywhere

Paris

Politique de développement économique et urbain

PhD

Présenté par

Martely Djissa GBEDIGRO

SUJET

**L'APPORT DES IDE DANS LE DÉVELOPPEMENT
DE LA POLITIQUE URBAINE ET IMMOBILIÈRE DE
LA CÔTE D'IVOIRE**

Sous la direction de monsieur de Abdelhafid OTMANI

Date de soutenance : 26 octobre 2022

Composition du jury

- Monsieur Pierre BERTHELOT Enseignant chercheur
- Monsieur Erick KOTCHI Directeur immobilier de la BHCI
- Monsieur Jean MOUSSAVOU Enseignant chercheur
- Monsieur Abdelhafid OTMANI Enseignant chercheur

SOMMAIRE

REMERCIEMENTS	3
SIGLE ET ABBREVIATION	4
RÉSUMÉ	5
INTRODUCTION GENERALE	8
PROBLÉMATIQUE	16
REVUE DE LITTÉRATURE	19
Cadre théorique	25
Première partie : présentation du cadre d'étude et politique de développement du secteur immobilier à Abidjan	28
Chapitre I : Les IDE dans l'immobilier abidjanais	33
Chapitre II : Les IDE dans le processus de développement immobilier et leurs mesures d'accompagnements	76
Deuxième partie : l'approche empirique du secteur de l'immobilier	109
Chapitre I : La présence des IDE sur le marché immobilier	111
Chapitre II : Développement de l'offre immobilière en Côte d'Ivoire : psychologie des masses ou IDE	159
Troisième partie : Analyse et traitement de données	189
Chapitre I : Méthodologie de recherche	190
Chapitre II : Traitement des données	200
CONCLUSION GENERALE	242
BIBLIOGRAPHIE	253
ANNEXES	270

REMERCIEMENTS

Mes 4 années d'études en thèse de doctorat n'auraient jamais été possibles sans l'appui et la bénédiction de mes parents. Je voudrais leur rendre un hommage retentissant. A mon père Gervais Managbe GBEDIGRO pour toutes ses prières, ses conseils d'encouragement, pour m'avoir scolarisé et surtout pour l'inspiration qu'il m'a insufflé à faire une thèse. Quant à ma mère, je lui dédie cette thèse, je n'aurais pas de mots pour lui adresser mes remerciements pendant toutes ces années de soutien moral, financier et de prière.

Je voudrais remercier l'ensemble des professeurs et docteurs qui m'ont accompagné et conseillé, notamment le professeur Jean Moussavou (docteur HDR diplômé de l'université Paris Dauphine) pour son accompagnement et ses conseils précieux dans l'exécution de ce travail de recherche. Je lui serai infiniment reconnaissant pour tout ce temps qu'il m'a accordé et cette chance qu'il m'a donnée. J'aimerais adresser mes remerciements à mon directeur de thèse le professeur Abdelhafid OTMANI pour son accompagnement et ses précieux conseils puis au professeur Pierre BERTHELOT et au docteur Dogba Narcisse DAKOURI pour leurs conseils.

Ensuite une pensée particulière à l'endroit de Myriam TEBSIL pour son soutien, sa patience pendant ces années de préparation de la thèse de doctorat. Je remercie également Larissa NOMEL le quotidien d'un thésard ne peut avoir de la sérénité sans une compagne de valeur et surtout qui comprend la démarche. Merci d'être dans ma vie, d'avoir cru en moi et en ce projet. A travers ces mots, je voudrais lui traduire toute ma reconnaissance.

Mes remerciements s'adressent aussi aux professionnels du secteur de l'immobilier qui m'ont aidé à la collecte de données et à monsieur Erick Edmond

L'apport des IDE dans le développement de la politique urbaine et immobilière de Côte d'Ivoire (directeur immobilier de la BHCI) pour sa disponibilité. A toutes les personnes qui m'ont apporté leur soutien durant ces années de préparation de cette thèse de doctorat. Enfin, Je n'oublie pas les membres du jury pour leur contribution dans la réussite de ma thèse.

SIGLE ET ABBREVIATION

ACD	Arrêté de Construction Définitive
ACM	Analyse des Correspondances Multiples
ACP	Analyse en Composante Principale
ACP	Arrêté de Concession Provisoire
AOF	Afrique occidentale Française
ASS	Afrique Sub-Saharienne
BAD	Banque Africaine de Développement
BCEAO	Banque Centrale des Etats de l'Afrique de l'Ouest
BIAO	Banque Internationale pour l'Afrique occidentale
BICICI	Banque Internationale pour le Commerce et l'Industrie de la Côte d'Ivoire
BNEC	Banque Nationale d'Epargne et du Crédit
BOAD	Banque Ouest Africaine de Développement
BTP	Bâtiment et Travaux Publics
CAHF	Centre pour le financement du logement abordable en Afrique (Center For Affordable Housing Finance Africa)
CCCE	Caisse Centrale de Coopération Économique
SCET	la Société' centrale d'équipement du territoire
SECI	Société d'Équipement de la Côte d'Ivoire
FAC	Fond d'Aide et de Coopération
CCILCI	Chambre de Commerce et d'Industrie Libanaise de Côte d'Ivoire
CDMH	Compte De Mobilisation pour l'Habitat
CEDEAO	Communauté Economique des Etats de l'Afrique de l'Ouest
CEPICI	Centre de Promotion des Investissements en Côte d'Ivoire
CNPS	Caisse Nationale de Prévoyance Sociale
CNUCED	Conférence des Nations Unies pour le Commerce Et le Développement
F CFA	Francs de la Communauté Financière Africaine
FIDA	Fonds International de Développement Agricole
FMI	Fonds Monétaire International
FMN	Firme Multinationale

FSH	Fonds de Soutien pour l'Habitat
IDE	Investissement Direct Etranger
INS	Institut National des Statistiques
INSEE	Institut National de la Statistique et des Etudes Economiques
OCDE	Organisation de Coopération et de Développement Économiques
OLI	Ownership advantages, Location advantages, Internationalisation advantages
OMS	Organisation Mondiale de la Santé
OPCI	Organisme de Placement Collectif Immobilier
OSHE	Office pour le Soutien de l'Habitat Économique
PIB	Produit Intérieur Brut
PND	Plan National de Développement
PPTE	Pays Pauvre Très Endetté
PVD	Pays en Voie de Développement
SATCI	Société d'Aménagement des Terrains de Côte d'Ivoire
SCI	Société Civile Immobilière
SCPI	Société Civile des Placements Immobiliers
SDUGA	Schéma Directeur d'Urbanisme du Grand Abidjan
SETU	Société d'Étude de Technique Urbaines
SGBCI	Société Générale de Banque de Côte d'Ivoire
SIB	Société Ivoirienne de Banque
SICOGI	Société Ivoirienne de Construction et de Gestion Immobilière
SIHCI	Société Ivoirienne d'Habitation
SOGEFIHA	Société de Gestion Financière de l'Habitat
SUCCI	Société d'Urbanisme et de Construction de Côte d'Ivoire
TVA	Taxe sur la Valeur Ajoutée
UE	Union Européenne
UEMOA	Union Economique et Monétaire Ouest Africaine
VRD	Voirie et Réseaux Divers

RÉSUMÉ

Ville stratégique de l'économie ivoirienne, Abidjan connaît une accélération démographique et urbaine sans précédent depuis 1960. La capitale se présente comme la principale ville urbaine de la Côte d'Ivoire. Son positionnement géographique, économique et démographique nous ont guidé dans notre observation du marché immobilier.

En effet, la transformation urbaine de la ville d'Abidjan s'est vue accélérée pendant la période dite du miracle ivoirien. Ce nouveau rythme d'évolution a créé un marché de consommation dynamique à Abidjan et surtout, un marché immobilier en pleine croissance. Le regroupement des agents économiques dans la capitale va créer d'une part un besoin de réorganisation de l'espace urbain.

D'autre part, il conduit la croissance économique dans un contexte favorable à l'investissement de manière globale et à la stimulation du marché immobilier de cette ville. Ce dynamisme économique et urbain va obliger l'Etat à chercher des capitaux pour le financement de la politique d'urbanisation et l'optimisation de l'espace dans la ville d'Abidjan. Dans sa démarche, l'Etat ivoirien va faire appel aux IDE pour répondre à cet objectif structurel. Pour comprendre notre étude, il est nécessaire de contextualiser le cadre de notre étude sur le plan économique mais aussi sur le plan historique.

La croissance économique de la période du miracle ivoirien (1960-1980), fortement stimulée par le flux de capitaux extérieur, va très vite montrer ses limites. Au début, le marché sera contrôlé par les entreprises dites publiques ou semi publiques. Mais par la suite, l'insuffisance de l'Etat à produire des logements afin de répondre au besoin immobilier grandissant va obliger l'Etat à céder le marché à des acteurs extérieurs privés. Cette gestion du développement urbain de la ville d'Abidjan va engendrer d'énormes conséquences. De nombreux quartiers et habitations vont naître. Par la suite, les prix vont connaître une flambée sans

L'apport des IDE dans le développement de la politique urbaine et immobilière de Côte d'Ivoire précédent, engendrée par la spéculation foncière dans la ville d'Abidjan. Celle-ci sera concentrée dans certaines zones de la ville d'Abidjan dans un premier temps, puis s'étendra vers d'autres zones géographiques de la capitale économique.

L'objectif de cette thèse est de connaître l'ampleur et l'insuffisance de logements dans la ville d'Abidjan causée par l'impact des investissements directs étrangers sur le marché immobilier ivoirien. Pour atteindre cet objectif, il était nécessaire de faire l'inventaire du marché immobilier abidjanais en décrivant l'évolution de ce marché. Ce travail s'est fait en décrivant la demande et l'offre de logements à Abidjan depuis 1960, et en déterminant les facteurs et l'impact du déficit du logement dans la ville d'Abidjan.

Ensuite, de circonscrire les acteurs, les politiques de logement menées depuis 1960 à aujourd'hui afin de comprendre le déséquilibre dans la formation du développement urbain de la ville à travers les IDE. Comprendre à quel niveau se situe le dérèglement du marché immobilier abidjanais puis mesurer la conséquence du comportement des acteurs privés (IDE).

Trois techniques de collecte des données ont été adoptées. En premier lieu, la recherche documentaire, parce que cela constitue une source de collecte d'information alternative. Ensuite, l'observation directe de l'environnement immobilier abidjanais et une enquête sous forme de questionnaire menée auprès d'une trentaine de sociétés immobilières et auprès de ménages. Enfin, une analyse quantitative et qualitative a été faite pour mesurer l'impact des variables et des facteurs en relation avec le marché immobilier abidjanais.

Après traitement des données, notre analyse met en exergue les variables liées aux IDE et leurs corrélations avec le marché immobilier et l'évolution de la politique urbaine. Une conclusion reprend les points clés de notre étude et des recommandations sont faites pour apporter notre vision sur le marché et des solutions sur l'évolution de celui-ci.

ABSTRACT

A strategic city of the Ivorian economy, Abidjan has experienced an unprecedented demographic and urban acceleration since 1960. The capital presents itself as the main urban city of Côte d'Ivoire. Its geographical, economic and demographic positioning guided us in our observation of the real estate market.

Indeed, the urban transformation of the city of Abidjan was accelerated during the so-called period of the Ivorian miracle. This new pace of development has created a dynamic consumer market in Abidjan and above all, a growing real estate market. The regrouping of economic agents in the capital will create on the one hand a need for reorganization of the urban space.

On the other hand, it leads the economic growth in a context favorable to the investment in a global way and to the stimulation of the real estate market of this city. This economic and urban dynamism will oblige the State to seek capital for the financing of the policy of urbanization and the optimization of space in the city of Abidjan. In its approach, the Ivorian State will appeal to FDI to meet this structural objective. To understand our study, it is necessary to contextualize the framework of our study on the economic level but also on the historical level.

The economic growth of the period of the Ivorian miracle (1960-1980), strongly stimulated by the flow of foreign capital, will very quickly show its limits. At first, the market will be controlled by so-called public or semi-public companies. But thereafter, the insufficiency of the State to produce housing in order to meet the growing real estate need will oblige the State to yield the market to private external actors. This management of urban development in the city of Abidjan will have enormous consequences. Many neighborhoods and homes will be born. Subsequently, prices will experience an unprecedented surge, caused by land speculation in the city of Abidjan. This will be concentrated in certain areas of the

L'apport des IDE dans le développement de la politique urbaine et immobilière de Côte d'Ivoire city of Abidjan initially, then will extend to other geographical areas of the economic capital.

The objective of this thesis is to know the extent and the lack of housing in the city of Abidjan suffered by the impact of foreign direct investment on the Ivorian real estate market. To achieve this objective, it was necessary to take stock of the Abidjan real estate market by describing the evolution of this market. This work was done by describing the demand and supply of housing in Abidjan since 1960, and by determining the factors and the impact of the housing deficit in the city of Abidjan.

Then, to circumscribe the actors, the housing prevention policies from 1960 to today in order to understand the imbalance in the formation of the urban development of the city through FDI. Understand at what level the disruption of the Abidjan real estate market is located and then measure the consequence of the behavior of private actors (FDI).

Three data collection techniques were adopted. First, documentary research, because this constitutes an alternative source of information collection. Next, direct observation of the real estate environment in Abidjan and a survey in the form of a questionnaire carried out among around thirty real estate companies and among households. Finally, a quantitative and qualitative analysis was made to measure the impact of variables and factors related to the Abidjan real estate market.

After processing the data, our analysis highlights the variables linked to FDI and their correlations with the real estate market and the evolution of urban policy. A conclusion takes up the key points of our study and recommendations are made to provide our vision on the market and solutions on its evolution.

INTRODUCTION GENERALE

« Objectif émergence » est l'une des phrases prononcées régulièrement par la classe politique ivoirienne depuis quelques années. Au lendemain des indépendances, les États africains ont dû réinventer et revoir le mode de financement de leur politique de développement. Passant de département français à l'une des premières nations africaines indépendantes, la Côte d'Ivoire va être nourrie de cette ambition de développer son économie. Cette envie de développement légitime va soulever de réelles questions de financement pour soutenir son ambition.

Nations morcelées et défigurées par un passé récent désormais libres à partir des années 1960, se voient une véritable opportunité pour améliorer leur quotidien. Mais cette situation va soulever un défi qui est celui de la recherche de financement pour le soutien de la politique économique et de développement dans tous ces états africains. Plusieurs secteurs d'activités dans ces pays vont être concernés par ce besoin de financement.

Ces années miracles ont dessiné diverses orientations de la politique économique et sociale à la tête de tous ces États africains, dont la Côte d'Ivoire, Cogneau, D. & Mesplé-Somps, S. (2003). Ses activités agricoles avec environ 12 millions d'hectares de forêts, l'exploitation du sous-sol et les zones portuaires comme la décrit Denis Cogneau. (2002) ont été le pilier de l'économie nationale ivoirienne.

N'étant pas doté d'une liquidité financière importante, la Côte d'Ivoire, comme les États africains indépendants dans leur majorité se sont tournés vers d'autres ressources de financement, dont les investissements directs étrangers (IDE). Il est important de souligner déjà que l'évolution et l'ampleur des IDE étaient déjà connues depuis l'époque coloniale Cogneau, (2003). Même si on ne

L'apport des IDE dans le développement de la politique urbaine et immobilière de Côte d'Ivoire peut pas considérer les IDE comme une caractéristique de la globalisation parce que le concept de « Globalisation » est apparu bien après. Il est nécessaire de les nuancer par rapport à leur fonctionnement qui est différent au niveau des ressources et surtout des marchés.

Les caractéristiques des IDE dans l'exploitation de certaines ressources se sont matérialisées par une intensité en capital avec une économie d'échelle¹ importante (Lahimer.N 2009). Il est important de souligner que la concentration de l'offre des ressources naturelles se trouve en dehors des zones où le besoin de logement existe en Côte d'Ivoire. Posu et al. (2007) vont défendre la position des IDE à être une valeur ajoutée pour le développement du secteur des mines ou le transport. Ce qui pourrait, d'une certaine façon, confirmer le déficit de logement et la rareté d'investisseurs directs étrangers dans certaines villes.

En général, la théorie économique confirme que les exploitations des IDE de ces deux catégories citées par Posu et al. (2007) présentent les mêmes aspects. Le secteur des mines (le gaz et le pétrole) est particulièrement concerné aux vues de leurs aspects stratégiques. La Côte d'Ivoire n'ayant pas appuyé son développement sur cette catégorie de ressource naturelle, elle va quand même attirer une proportion des IDE à la recherche d'autres ressources naturelles (café et cacao). La promotion des IDE étant la même pour ce type de ressources naturelles, les conséquences vont être aussi les mêmes peu importe le type de ressource naturelle qui sera exploité Posu et al. (2007). Selon Foued. C (2010), l'attraction des IDE vient de la diminution des coûts et de la segmentation du marché. La motivation principale des IDE sera d'adopter une attitude de diversification des risques, de prudence et de réduction des dépendances.

¹ Le terme économie d'échelle désigne une situation dans laquelle les productions augmentent mais engendrent la diminution du coût unitaire d'un produit ou d'un service

Cependant, les incitations à l'investissement direct étranger orientées vers les ressources naturelles comme le cacao et le café vont indirectement avoir un impact sur le marché de l'immobilier ivoirien à travers l'écosystème de celui-ci qui favorise cet impact.

Le besoin de financement des activités du secteur agricole s'est ajouté au développement du secteur minier et du transport. Il a été l'une des priorités de financement de l'Etat ivoirien dans les années 1960 à 1976. L'orientation du développement de la Côte d'Ivoire basée à cette époque sur l'agriculture, le bois, et ses minerais selon Gueby J.D. (2016). C'est tout naturellement que le besoin de financement de ces secteurs va s'étendre vers d'autres secteurs d'activités comme la construction et l'immobilier. L'élargissement du besoin de financement des secteurs agricoles vers la construction a été une suite logique du développement qu'affichait la Côte d'Ivoire, simplement parce qu'il fallait créer les conditions d'acheminements et d'exploitation du secteur agricole. La diversification des secteurs de production de l'économie va ouvrir le besoin de financement des politiques de développement de presque tous les secteurs d'activité aux IDEs.

Dans sa dynamique de développement de tout secteur d'activité après 1960, le pays (Côte d'Ivoire) va vite montrer un visage de développement à la dimension de ses aspirations. On parlera même du « miracle ivoirien » dans les années 1960 à 1980, Denis Cogneau. (2002). Pour accompagner son développement économique et rester au même diapason que ces ambitions de développement du foncier, l'Etat ivoirien va se voir dans l'obligation de développer les conditions et les structures d'accompagnement des secteurs concernés. C'est inévitablement que cette situation va accentuer le développement de certains secteurs d'activité comme l'urbanisme et l'immobilier.

La première période de développement économique de la Côte d'Ivoire va positionner progressivement le foncier au centre des intérêts en Côte d'Ivoire. A partir de la seconde période de développement de l'économie ivoirienne soit dans les années 1980, les IDE sont apparus comme une solution au financement de ces secteurs d'activité donné motif comme le démontre le rapport N°.1200-ivc, novembre 1976 de la banque mondiale ou Cogneau, D. & Mesplé-Somps, S. (2003). Il explique plus loin dans son travail, le fait que les IDE aient plus impacté le secteur des banques privées mais sans toutefois avoir été à la hauteur des attentes auprès des acteurs de l'économie qui attendaient des investissements.

Le développement et l'encadrement de ces activités va apparaître comme étant plus que nécessaires. Jeune nation, la Côte d'Ivoire n'avait pas les moyens matériels et les leviers financiers pour répondre totalement à l'ouverture de cette phase de son développement. Les gouvernants ivoiriens, dans le souci de développer le secteur de l'immobilier et de l'urbain de l'économie ivoirienne, vont envisager l'ouverture du pays par la recherche des capitaux étrangers comme le Fonds Monétaire International (FMI) et la Banque Mondiale (BM) pour le financement de son projet d'urbanisation (*rapport N°.1200-ivc*, novembre 1976). Selon Haguenaer-Caceres, Lucie. (2008) l'Etat ivoirien a fait appel aux institutions de coopération pour soutenir techniquement et financièrement la Côte d'Ivoire Denis. C (2003). Lors d'un entretien de Léon-Paul Leroy, réalisé en mars 1987, dans les Archives de la CDC (désormais ACDC), Il affirmait « Et en effet Millet m'a présenté au président Houphouët-Boigny lequel m'a dit « nous avons besoin de la France bien que nous soyons maintenant indépendants et, en particulier, ce qu'il nous faudrait, c'est commencer par reconstruire, voire construire et développer certains quartiers d'Abidjan. Et c'est ce qui fut fait et au début sous forme de sociétés immobilières de droit local dans lesquelles nous n'étions que des assistants » Haguenaer-Caceres, Lucie. (2008). Cette période marque aussi le début de plusieurs phénomènes. On observe à cette période un

L'apport des IDE dans le développement de la politique urbaine et immobilière de Côte d'Ivoire indice de développement humain de plus en plus croissant mais surtout une croissance démographique pressante. Certaines zones s'y prêteront et apparaîtront comme des zones phares de l'économie ivoirienne (Gnamba, 2014) à travers le mécanisme de financement et la politique de développement menés à cette période. A partir de 1980, des événements comme la crise économique liée au coût des matières premières (cacao et café) et l'absence de l'État ivoirien sur certains de ces programmes de développement économique et social vont obliger l'Etat ivoirien à s'ouvrir vers d'autres perspectives de financement et de relève économique comme le programme d'ajustement structurel imposé par le FMI (Cogneau, D. & Mesplé-Somps, S. (2003)). Ces différents programmes des IDE dans toute l'économie vont modifier progressivement l'économie ivoirienne et le marché immobilier abidjanais.

A l'issue de son développement économique et de sa croissance, très vite, la Côte d'Ivoire va se positionner comme le pays de l'Afrique occidentale avec des perspectives de croissance économique intéressantes, Denis. C (2002). Cette croissance va accentuer le développement du phénomène de l'immigration des populations des pays voisins vers certaines villes de la Côte d'Ivoire, en particulier dans les zones forestières qui ont pendant longtemps attiré les IDE puis à Abidjan. Ce phénomène sera le début de l'exode rural des populations de certaines zones vers des zones à forte croissance économique. Le deuxième phénomène logique à été la recherche des capitaux pour le financement de la politique d'urbanisation et l'optimisation de l'espace urbain à Abidjan par l'Etat de Côte d'Ivoire, Cogneau, (2002). Le besoin de logement et création des conditions adéquates des acteurs (professionnels et populations) va obliger l'Etat à réagir en conséquence. Très vite, l'Etat va laisser la place aux institutions de coopération et au FMI. L'impact des actions de l'Etat par rapport aux IDE de manière globale va se faire ressentir à travers les actions du FMI dans tout le tissu

L'apport des IDE dans le développement de la politique urbaine et immobilière de Côte d'Ivoire économique ivoirien à travers une succession de plans de relance de l'économie de 1981 à 1986, Cogneau, (2002).

L'autre phénomène qui va changer la dimension du marché immobilier ivoirien sera la démographie. La population ivoirienne passe de 3,5 millions d'habitants en 1960 à 7.5 millions d'habitants en 1978. Cette croissance démographique va accentuer le taux d'urbanisation estimé à 14% en 1945 et à 45% en 1960, Kanga.J.(2014). Accompagnée d'une croissance économique, l'évolution démographique va obliger l'État à entreprendre plusieurs programmes immobiliers dans sa politique d'urbanisation (*rapport N°.1200-ivc*, novembre 1976). Mais surtout, elle va obliger les gouvernants à appliquer une politique efficace d'investissement et d'encadrement du secteur.

A l'issue de cette démarche de l'Etat, Haeringer. P (1969) explique que « le foncier et l'immobilier vont s'installer au cœur du développement économique et social de la Côte d'Ivoire ». L'Etat va prendre une série de mesures d'accompagnement et d'assainissement de l'habitat « décret n°71-74 du 6 février 1971 relatif aux procédures domaniales et foncières ». Ce décret apparaît comme une normalisation du secteur de l'immobilier en plein essor. Plusieurs mesures de ce type vont être prises pour encadrer le secteur de l'habitat. À la suite de ces mesures institutionnelles, l'Etat va construire entre 1960 et 1980 environ 91 000 logements soit 25% de la demande de superficie habitée de la ville d'Abidjan en 1989 avec l'aide des investisseurs étrangers CCCE et AFD (Kanga .J .2014).

Une grande partie des IDE en Côte d'Ivoire sont orientés symétriquement entre les ressources naturelles et le secteur de l'immobilier au vu de l'impact de l'un sur l'autre. Mais, le ralentissement de la croissance économique ivoirienne des années 1980 dû à l'asymétrie ou à l'irrégularité des IDE et du coût des matières premières vont sonner comme une urgence d'action. Ceux-ci vont soulever la problématique de moyens financiers insuffisants pour financer les différents

L'apport des IDE dans le développement de la politique urbaine et immobilière de Côte d'Ivoire projets de développement urbain et surtout de l'habitat. Cette situation va davantage favoriser l'ouverture aux IDE comme une solution aux besoins de financement structurels du secteur de l'immobilier (Marie-France. J et François, T). Pour répondre à cela, les autorités ivoiriennes vont prendre plusieurs dispositions. Parmi ces dernières, il y aura le financement des travaux publics au sein du plan d'urbanisation qui était l'un des piliers du Programme d'Ajustement Structurel (PAS) imposé par la Banque Mondiale. Puis, la mise en place de la politique de logements sociaux adaptée à un marché de l'habitat en croissance mais surtout sous tension, Ma- F. Jarret et François R.M (1991).

Les crises à répétition que vont connaître la Côte d'Ivoire vont engendrer le manque de financement de politiques engagées par l'Etat. Cela va se faire sentir dans l'espace urbain. L'une des conséquences de cette crise sera le décret n°87-368 du 1er avril 1987 pour la privatisation de la Banque Nationale d'Epargne et du Crédit (BNEC). Cette banque avait pour objectif de réformer la gestion des finances dans le secteur du logement et d'administrer tous les fonds et emprunts publics destinés au dit secteur ainsi que les prêts de logement. A travers cette démarche, l'Etat va se positionner comme encadreur et organisateur du secteur de l'habitat et du logement.

L'impuissance de l'Etat à répondre aux besoins de logement économique, le non-respect des normes d'urbanisation et le manque d'objectivité réelle de l'Etat vont s'avérer cruciales pour le pays. L'Etat va laisser aux institutions privées (banques et promoteurs immobiliers) la possibilité de faciliter l'accès au logement par la construction de logements et le financement progressif des populations dans leurs projets d'acquisition de biens immobiliers. Ainsi, au début des années 1976, l'Etat ivoirien va être accompagné par des financements de la Banque mondiale (rapport Banque Mondiale 1976) et certaines institutions financières privées. Elles vont accompagner l'Etat ivoirien dans la mise en place des programmes de

L'apport des IDE dans le développement de la politique urbaine et immobilière de Côte d'Ivoire production des logements à Abidjan. Ces incitations aux investissements étrangers par la Côte d'Ivoire vont avoir pour but d'apporter les capitaux nécessaires au bon fonctionnement dans la politique de financement des programmes d'urbanisation et de construction dans la ville d'Abidjan. Cette politique d'ouverture de l'Etat ivoirien va encourager plusieurs entreprises étrangères à s'y installer (Banque Africaine de Développement (BCEAO), Banque Centrale des Etats de l'Afrique de l'Ouest (BCEAO), Union Européenne (UE), Organisation Mondiale de la Santé (OMS)...). Cette situation va faire naître un mode de croissance démographique incontrôlé dans tout le pays et particulièrement à Abidjan.

À la suite du mode de croissance démographique et de l'usage du secteur de l'immobilier et de l'habitat par les entreprises étrangères, on va assister à la métamorphose progressive de l'espace urbain abidjanais. S'en suivra la concentration des investissements étrangers dans certaines zones de la capitale puis la sectarisation volontaire de la ville d'Abidjan (Kanga, J. 2014). L'ensemble de ces facteurs (IDE et politique économique de l'Etat) dans certaines zones géographiques du pays vont impacter progressivement l'immobilier d'habitation ivoirien et abidjanais tant sur le plan du fonctionnement que sur le plan organisationnel de ce marché.

PROBLÉMATIQUE

Depuis l'indépendance de la Côte d'Ivoire jusqu'à aujourd'hui, la Côte d'Ivoire a connu une transformation urbaine continue. On est passé de 26 villes de 1960 à plus de 400 villes de nos jours. Cette explosion urbaine favorisée par le choix de la ville d'Abidjan comme capitale économique en 1934 est le point de chute et de départ de la stratégie coloniale. La création du port autonome d'Abidjan, les chemins de fer et par la suite les entreprises étrangères installées à

L'apport des IDE dans le développement de la politique urbaine et immobilière de Côte d'Ivoire Abidjan pour l'exploitation et le transit des matières premières ont été les facteurs qui ont favorisé l'installation des IDE.

La ville d'Abidjan va être l'objet d'une attraction démographique qui sera motivée par la recherche d'un emploi au vu de l'ensemble des facteurs économiques qui y sont regroupés. La quête d'emploi et la pression démographique vont s'accroître sur la ville d'Abidjan. Va s'en suivre logiquement plusieurs besoins, parmi lesquels celui du logement, de l'activité immobilière et d'autres secteurs d'activités. Dans un monde de plus en plus globalisé et inclusif, il apparaît presque utopique de vouloir être au rendez-vous du développement pour une nation en restant en autarcie.

Pour remplir pleinement ses objectifs, la ville d'Abidjan va adopter une politique d'ouverture. Cela fera d'Abidjan la ville la plus représentative de Côte d'Ivoire dans le processus d'intégration du village planétaire que cela soit sur plan urbain ou sur le plan démographique. Une ville cosmopolite par sa physionomie et son ouverture au monde. La capitale (Abidjan) prend sa place dans la mondialisation des investissements économiques dès lors que celle-ci s'inscrit dans une politique d'ouverture. Abidjan va pas à pas s'inscrire au rang des villes dynamiques et au centre des investissements économiques endogènes et exogènes de la Côte d'Ivoire.

Objet de l'attractivité des investissements étrangers parmi les villes de la sous-région ouest africaine, la ville d'Abidjan va, à travers l'activité immobilière et d'autres secteurs, nous montrer un visage de ville au rendez-vous des enjeux économiques. Les IDE vont s'installer dans cette ville en participant au développement urbain. Dans ce cadre, les IDE comme acteur et valeur ajoutée dans le développement urbain et le bien-être de la population ivoirienne seront abordés. Cela nous aidera à comprendre leurs impacts sur les politiques de développement urbain et sur le marché immobilier. Nous traiterons aussi dans

L'apport des IDE dans le développement de la politique urbaine et immobilière de Côte d'Ivoire

cette thèse d'une part les mouvements des acteurs sur le marché immobilier et d'autre part leur rapport au développement économique et social. Pour arriver à une conclusion objective par rapport à notre sujet, l'interrogation principale autour de laquelle va s'orienter notre travail sera de savoir : Quel est l'impact des Investissements Directs Étrangers (IDE) sur le développement urbain en Côte d'Ivoire et à Abidjan?

L'impact macroéconomique lié au secteur de l'immobilier (locataires, acheteurs, vendeurs, entreprises, ménages) pour la modélisation du comportement des agents économiques et l'aspect macroéconomique avec les agrégats directement liés au secteur de l'immobilier (investissement, taux de croissance, inflation des prix) vont être observés. Les différents domaines d'études tels que la politique appliquée à la pratique et l'usage de l'immobilier par les acteurs du secteur de l'immobilier. L'impact et les enjeux économiques du secteur (prix, acquisition, vente, matière première) et la perception des populations liée au secteur de l'immobilier ivoirien entre évaluation de bien, mouvement des masses d'une situation géographique à une autre vont connaître des évolutions.

Face à ce défi qu'a la Côte d'Ivoire depuis ses premières années d'indépendances jusqu'à aujourd'hui et la mutation du secteur de l'habitat, force est de poser un constat sur l'urgence liée au secteur de l'immobilier, sa performance et son marché. Pour arriver à cette fin, nous allons aborder l'ensemble des aspects que présentent les IDE par rapport au secteur de l'immobilier abidjanais. L'étude des forces et les faiblesses du marché immobilier abidjanais nous aideront à l'étude et l'identification des effets réels des IDE sur ce secteur. Les mécanismes de son fonctionnement et les hypothèses vont donc être traitées en trois parties.

La première partie portera sur la présentation du cadre d'étude et politique du développement du secteur immobilier à Abidjan. Deux chapitres vont être développés. Le premier chapitre portera sur les IDE dans l'immobilier abidjanais et le deuxième chapitre portera sur les IDE dans le processus développement immobilier abidjanais. La deuxième partie sera une approche empirique du secteur de l'immobilier. Le premier chapitre étudiera la présence des IDE sur le marché immobilier et le deuxième chapitre s'attardera sur l'influence des IDE par rapport au développement immobilier. La troisième partie nous aidera à l'analyse et au traitement de données. Le premier chapitre étalera la méthodologie de recherche et le dernier chapitre sera sur le traitement des données. Puis une synthèse sera faite afin d'exposer nos recommandations.

REVUE DE LITTÉRATURE

Selon les bases scientifiques des IDE, ces derniers ont été construits sur la base de trois grands courants de pensée. D'abord les traditionalistes, ensuite les modernistes et puis les intégrationnistes. Considéré hier comme un vecteur essentiel des mouvements d'échanges des produits dans le monde, aujourd'hui, les IDE ont pris toute leur place dans l'économie mondiale.

En effet, ils peuvent être classés sous différentes formes en fonction de leur domaine d'intervention. Les principaux courants des IDE sont les investissements transnationaux effectués par le résident d'une autre économie que celle de l'investisseur.

Dans la littérature, Dunning J.H (1993) considère comme IDE tout investissement réalisé par une entreprise dans une autre entreprise dans une économie étrangère. Ces investissements peuvent avoir pour objectif la prise de contrôle de la gestion d'une société aussi bien que la création ou le développement d'une filiale basée à l'international. Ils sont principalement guidés par la volonté de réduire les coûts de production (main-d'œuvre moins chère, une fiscalité plus avantageuse, proximité de certaines matières premières...), de s'implanter sur un nouveau marché (avantage concurrentiel) ou une position dominante ». En ce sens, on peut comprendre l'importance des IDE pour les multinationales. L'OCDE (2008) et S. Hymer (1976) soutient cette définition et le fait que les IDE sont des investissements à long terme. Ils expliquent qu'on devrait les différencier des investissements de portefeuille qui sont les investissements en dessous de 10% dans le capital d'une entreprise étrangère. Cette norme de 10% va être confirmée et maintenue par d'autres institutions financières comme la Banque mondiale et le Fonds monétaire international. Le plus important apport des IDE traditionalistes vient du paradigme d'OLI (Ownership advantage, Localisation advantage et

L'apport des IDE dans le développement de la politique urbaine et immobilière de Côte d'Ivoire (Internalisation avantage) et aux conséquences des IDE dans les pays en voie de développement (PVD).

Foued. C (2010), va expliquer par quel processus sera fait le choix du pays ou du marché par les IDE. Il va décrire le processus d'externalisation en le basant sur un argumentaire de cause à effet. Dunning (1993) va exposer les conséquences des IDE et leur étendue. Il va exposer les fondamentaux de la théorie d'externalisation à travers trois éléments : avantage, concurrence, contrôle.

Selon Hausmann et Fernández-Arias (2000), le terme d'IDE regroupe essentiellement deux types d'opérations. Tout d'abord, les opérations créées par la croissance externe, à condition d'atteindre au moins 10% du capital de l'entreprise étrangère convoitée. Dans un contexte économique mondial de plus en plus dominé par la mondialisation et l'inclusion, les investissements directs étrangers apparaissent simplement comme un vecteur de cette tendance.

Ensuite, ceux-ci découlent d'une croissance interne venant de la société transnationale identique entre l'entreprise originelle et les multiples domiciliations installées hors du lieu d'origine (bureaux de représentation, filiales etc.), la création ex nihilo de nouvelles unités, l'extension des capacités de production des unités déjà existantes, les flux financiers entre établissements (augmentation de capital, prêts et avances de trésorerie par la maison mère, etc.), le réinvestissement local des bénéfices. C'est donc de cette version des IDE que nous pouvons rattacher notre cadre d'étude. Les IDE impliquent le mouvement des capitaux mais aussi la création de l'emploi et la croissance.

Ainsi, des chercheurs comme Issouf. S, Martin Feldstein, (2000), Assaf Razin, Efraim Sadka (1999) vont défendre les bienfaits de l'investissement étranger en Afrique. Ils vont affirmer que l'IDE crée d'une certaine façon des retombées sur

L'apport des IDE dans le développement de la politique urbaine et immobilière de Côte d'Ivoire les administrés des pays concernés. Ils précisent toutefois qu'il est nécessaire de savoir que l'IDE reste un investissement privé dans la plupart des cas et les actions des IDE sont des actions qui tendent à rechercher du profit.

On observe une absence de documentation sur les aspects des IDE sortants et entrants dans le secteur de l'immobilier dans les pays en voie de développement. Alphonse YAPI-DIAHOU, (1994) va mettre un accent sur l'accès au sol et sur la production de logements basée sur les perceptions des populations concernant l'immobilier. Leurs conditions de vie sont aussi prises en compte.

Mais il abordera moins les conséquences de l'accès aux logements liés aux IDE, selon Kanga.J (2014). Alphonse YAPI-DIAHOU, (1994) a mené une importante étude sur la périurbanisation et mené une importante étude sur la périurbanisation et sur la politique immobilière et foncière de l'Etat ivoirien. Dans cette étude, il évoque, entre autres, les outils qui ont permis à l'Etat de conduire sa politique de l'habitat tels que le Fonds de Soutien pour l'Habitat (FSH), l'Office pour le Soutien de l'Habitat Économique (OSHE) et la Banque Nationale d'Épargne et de Crédit (BNEC).

Dans sa thèse, Alphonse YAPI-DIAHOU (1994) aborde aussi les questions liées à la réglementation foncière et à la politique de l'habitat. Il évoque les outils au service de cette politique qui sont, entre autres, la Société d'Étude de Techniques Urbaines (SETU) et le Compte de Mobilisation pour l'Habitat (CDMH) qui a été un instrument de l'Etat, des banques et des IDE pour le refinancement des acteurs de l'immobilier. À travers sa thèse de doctorat, il expose les mécanismes de financement qui sont les vecteurs essentiels des IDE dans le circuit de financement du secteur immobilier.

Dabié Désiré Axel Nassa, Gbitry Abel Bolou (2011) vont mettre en avant le rôle des banques dans le processus de lutte contre la pauvreté dans la ville

L'apport des IDE dans le développement de la politique urbaine et immobilière de Côte d'Ivoire d'Abidjan. Ils donnent une importance particulière au déploiement des réseaux bancaires dans la ville d'Abidjan et les taux de crédit appliqués aux ménages. De ce fait, la stratégie de bancarisation et de développement des réseaux d'agences dans la ville d'Abidjan devrait participer au processus de non-appauvrissement des populations. Mais la démarche de Kanga. J (2014) va expliquer les risques auxquels s'est exposé l'Etat de Côte d'Ivoire en laissant le secteur de l'immobilier aux investisseurs étrangers et explique l'importance du secteur privé (banque et entreprise de construction) dans le système d'acquisition de bien immobilier au sein de l'agglomération d'Abidjan. Considéré comme une forme d'IDE, le secteur privé des banques présent en Côte d'Ivoire est dominé par les banques étrangères. Elles vont apporter les capitaux nécessaires au bon fonctionnement de la mise en place des programmes d'urbanisation et de construction pour le développement urbain de la Côte d'Ivoire.

Il faut noter que l'apport des investissements étrangers dans le circuit économique d'un pays peut avoir plusieurs impacts comme cela a été démontré par Elizabeth A et Albuquerque (2000). Les auteurs expliquent que les nombreux investissements étrangers, notamment dans les pays en voie de développement (PVD) n'ont pas fait reculer la pauvreté. Leur approche va s'orienter vers la dimension économique de l'IDE sans vraiment ouvrir les voies de réflexion sur la dimension commerciale qui est aussi une théorie de l'IDE. Dans le rapport de la Conférence des Nations Unies pour le Commerce Et le Développement (CNUCED) de 2018 des Nations Unies va mettre un accent sur l'importance des IDE dans le monde. Ce rapport démontre que ce type d'investissement dans le monde a baissé de façon considérable (le taux de rentabilité dudit rapport est de 8.1% en 2012 et de 6.7 % en 2017 dans le monde, en Afrique, il est passé de 12.3 % à 6.3% les mêmes années).

L'apport des IDE dans le développement de la politique urbaine et immobilière de Côte d'Ivoire

Cependant, il n'y a pas de réflexions sur la capacité des IDE à soutenir l'économie réelle et du bien-être des populations dans les pays dans lesquels ils interviennent. Cette affirmation est soutenue par Kanga.J (2014). Il explique comment les gouvernements successifs de la Côte d'Ivoire par leur politique d'urbanisation vont créer une inégalité dans la répartition économique sur le territoire ivoirien malgré les investissements étrangers qui s'évaluent en milliard d'euros en Côte d'Ivoire. Noomen Lahimer, (2009) va mettre un accent sur la place de l'IDE dans la pauvreté des pays de l'Afrique subsaharienne (ASS). Il va essayer de comprendre l'importance de ces derniers sur la pauvreté sociale et économique sans pour autant identifier clairement les facteurs sociaux comme l'immobilier ou le logement de façon précise. Ces deux domaines d'étude restent des vecteurs d'identification de confort de vie des populations. Finalement, il admet qu'une réflexion sur la dimension de commerce international est nécessaire. Traore. N. A (2019) va soutenir cette thèse en justifiant le bienfait des IDE pour les pays de la sous-région ouest africaine mais admet que les IDE n'ont pas apporté une valeur significative à l'investissement domestique.

Selon Noomen. L, (2009) les IDE affectent la croissance, le développement et à fortiori, la pauvreté selon plusieurs mécanismes. Il affirme que les firmes multinationales interagissent avec les institutions des pays d'accueil et pourraient aussi exercer une influence sur la concurrence et l'entrepreneuriat. Cette théorie est justifiée par l'économie de petite taille et est ouverte au commerce international. Les Firmes Multinationales (FMN) détiennent le monopole de ce marché et servent de marché domestique. On peut le constater dans le secteur de l'immobilier Abidjan avec la présence des grands groupes étrangers dans le mécanisme de production des biens immobiliers. Les IDE véhiculent le progrès technologique dans les pays hôtes (Traoré, 2019) Mais ils ont parfois un investissement intérieur faible.

Pour Posu et al. (2007) « les IDE ont orienté leur réflexion sur les effets de la croissance économique pour le cas du Nigéria ». Traoré. N.A, (2019) conclut

L'apport des IDE dans le développement de la politique urbaine et immobilière de Côte d'Ivoire que les flux des IDE sont importants dans le développement du secteur des mines, du transport et de la communication mais pas dans l'économie réelle. Les auteurs estiment que l'observation des résultats révèle une hausse des IDE dans un des secteurs qui entraîne une hausse de la croissance économique de ce dernier. Elle justifie la promotion des règles et des lois d'attraction des IDE menées par les gouvernements (Traoré, 2019).

Selon Gohou et Soumaré (2012), Traoré. N.A, (2019) l'entrée nette des IDE améliore le bien-être du continent africain car elle réduit la pauvreté. Une affirmation que va contredire Mamadou Coulibaly (2019) qui explique que les IDE n'ont pas eu d'influence positive sur le développement de la Côte d'Ivoire au regard du flux financier injecté. Il affirme que pour répondre à cette question, il nous faut remarquer d'abord une erreur conceptuelle portant sur les investissements en Afrique. Cette erreur consiste à la vision et la perception obsolète des IDE de manière globale sur le continent et plus précisément dans les pays de l'Afrique de l'Ouest. Ensuite, il nous faut regarder les erreurs de politiques industrielles et enfin celles relatives aux politiques² commerciales³.

Traoré. N, (2019) a montré que les IDE peuvent être à l'origine d'un creusement du déficit commercial sachant que la plupart des pays de l'ASS (Afrique subsaharienne) exportent des matières premières et importent des produits finis. L'inclusion du volume commercial donne une vue sur la structure commerciale des pays d'ASS en présence d'IDE. Le rapport du Fonds International de Développement Agricole (FIDA)⁴ (2017) va démontrer la part importante des IDE dans le flux financier des pays africains. Dans son rapport, la fédération

² <https://businessfinanceint.com/comment-optimiser-les-flux-des-investissements-directs-etranagers-en-afrique/>

³ <https://businessfinanceint.com/comment-optimiser-les-flux-des-investissements-directs-etranagers-en-afrique/>

⁴ « Le Fonds international de développement agricole est une institution spécialisée du système des Nations unies. Il a été fondé en décembre 1977 dans le sillage de la Conférence mondiale de l'alimentation réunie à Rome en 1974. Son siège est à Rome »

L'apport des IDE dans le développement de la politique urbaine et immobilière de Côte d'Ivoire internationale explique que 60 milliards de dollars⁵ ont été envoyés par les africains de la diaspora vers leur pays d'origine pour soutenir les nécessités familiales de 2007 à 2016, soit 380 millions de dollars en 2016 en Côte d'Ivoire, rapport de l'Agence Française de Développement (AFD), (2019). Cette institution estime à 3.2 milliards d'euros le montant total de son investissement en 8 ans en Côte d'Ivoire (entre 2011 et 2019). 4% de ce montant a été injecté dans le développement urbain. Ainsi, la France à partir de l'AFD se positionne en pôle des pays qui investissent le plus en Côte d'Ivoire. Mais le dernier rapport du CNUCED (2019), fait état de ce que les investissements de la France en Côte d'Ivoire ne sont pas conséquents et ne répondent pas totalement aux attentes.

⁵ <http://www.cadtm.org/IMG/pdf/transfertsSudNord.pdf>

CADRE THÉORIQUE

L'intérêt par rapport au sujet est d'abord personnel. Le sujet traité est la discipline économique et le secteur d'activité immobilier dans lesquels je souhaite me spécialiser.

En effet, dans un premier temps, ce présent travail sera abordé avec une approche épistémologique. Selon Maya Velmuradova (2004) « L'épistémologie est, étymologiquement, la théorie de la science. Bien que la forme anglaise du vocable ait existé avant que le français ne l'assimile, c'est pourtant avec le sens différent et plus large de théorie de la connaissance qu'il est généralement utilisé par les Anglo-Saxons. Le mot français lui-même renvoie à deux styles de théorie de la science. L'un, plus proche de la philosophie d'obédience américaine ou britannique, met l'accent sur les processus les plus généraux de la connaissance, sur leur logique, sur leur fondement. L'autre, est assez caractéristique des épistémologues français, et même continentaux, depuis la fin du XIXe siècle, privilégie volontiers l'étude spécifique des sciences, voire du développement historique concret de leurs problèmes ».

Ainsi, les travaux dans leur ensemble vont étaler la capacité des investisseurs extérieurs et les banques à impacter certains secteurs clés de l'économie. Mais ils ne toucheront pas véritablement la question urbaine et surtout l'immobilier qui se situe au cœur des préoccupations des populations. L'immobilier ivoirien dans son ensemble fait l'objet de plusieurs attentes compte tenu du besoin des populations. L'observation de l'exercice de l'activité immobilière, ses composants et toutes les mesures menées par l'État ivoirien sur le secteur de l'immobilier, les acteurs qui constituent le secteur depuis l'indépendance, les nouveaux acteurs entrants et les futurs acteurs s'imposent à notre cadre de réflexion.

L'apport des IDE dans le développement de la politique urbaine et immobilière de Côte d'Ivoire

Le secteur de l'immobilier de la Côte d'Ivoire, particulièrement celui du district d'Abidjan fera office d'étendard de la santé de ce secteur. Face au défi lié au secteur de l'immobilier, il est important de regarder ce secteur dans toutes ses facettes et de comprendre les enjeux de sa transformation dans un monde de plus en plus globalisé.

Ce travail se veut un apport à la recherche scientifique sur les IDE dans le domaine de l'immobilier. L'ensemble des travaux et rapports consultés qui concernent les IDE démontrent de manière claire que les avis sur la capacité des IDE à être un apport considérable au développement économique et social sur le continent africain sont partagés. Le constat de l'ensemble des capitaux mobilisés dans le cadre des investissements étrangers en Afrique de l'Ouest et en Côte d'Ivoire va être observé. Ensuite, vont être démontrées par des études scientifiques et rapports publiés par plusieurs institutions nationales et internationales des éléments qui permettront de faire une évaluation des IDE dans le secteur de l'immobilier ivoirien dans son ensemble. Alors, l'objectif sera de faire la lumière sur l'ensemble des actions des acteurs de ce secteur et son importance dans le développement économique de la Côte d'Ivoire.

LES HYPOTHÈSES

Pour étayer nos affirmations et notre étude, nous allons développer notre argumentaire autour des hypothèses suivantes :

H1 – Quelle sont les différents IDE et le type d'investissement immobilier qu'ils font à Abidjan

H2 - Qui sont les acteurs du secteur de l'immobilier abidjanais ?

H3 – Quelle est la situation géographique des investissements immobiliers à Abidjan

H4 - Comment sont fait les investissements immobiliers et le type d'IDE qui intervient.

LES OBJECTIFS DE RECHERCHE

- Objectif général

Les IDE représentent un aspect important dans la recherche de dynamique économique pour tous les pays du monde. Ainsi, les IDE vont intervenir dans plusieurs secteurs d'activité dont l'immobilier. Très souvent, dans la recherche du profit. La compréhension des mécanismes de fonctionnement de la promotion des IDE est souvent guidée par une stratégie de contrôle ou de positionnement. L'horizon à atteindre sera de comprendre les mécanismes de fonctionnement des IDE en Côte d'Ivoire et comment ceux-ci peuvent être utiles pour répondre aux vrais besoins des populations dans le cadre du secteur de l'immobilier.

- Objectifs spécifiques

- 1 - Faire l'inventaire des constructions immobilières dans la ville d'Abidjan et des acteurs qui les mettent en place afin de connaître l'organisation du marché immobilier Abidjanais et la place que possède les IDE
- 2 - Présenter et décrire l'offre et la demande des biens immobiliers à Abidjan pour aboutir à la compréhension des politiques d'attractivité des IDE dans ce secteur.
- 3 - Connaître l'habitude des consommateurs du secteur immobilier et leur motivation pour identifier le rôle des IDE dans le fonctionnement du marché immobilier.
- 4 - Déterminer les impacts des IDE sur le marché de l'immobilier Abidjanais

PREMIÈRE PARTIE

**PRÉSENTATION DU CADRE D'ÉTUDE ET
POLITIQUE DE DÉVELOPPEMENT DU
SECTEUR IMMOBILIER À ABIDJAN**

INTRODUCTION PREMIÈRE PARTIE

Abidjan est devenue la capitale économique de la Côte d'Ivoire en 1934. Elle fait figure de miroir pour ce pays de la sous-région ouest africaine, avec un modèle économique basé sur la centralisation des forces économiques du pays en son sein. Dans ce pays, à l'instar de tous les territoires d'outre-mer, le Comité de l'urbanisme et de l'habitat est créé sous ordonnance le 28 janvier 1945. Il reconnaît le droit à une habitation décente pour tous (Gnamba 2015). Cette ordonnance va précéder les démarches d'organisation territoriale liées à l'aménagement urbain de la Côte d'Ivoire.

Le benchmark du secteur de l'immobilier abidjanais nous a positionné au cœur de l'économie ivoirienne depuis l'époque de la colonisation. La position de la ville d'Abidjan dans cet écosystème et son pouvoir d'attractivité nous a dirigé vers une constatation selon laquelle la ville d'Abidjan a abrité plus de la moitié de l'ensemble des acteurs économiques de la Côte d'Ivoire coloniale et de la Côte d'Ivoire moderne (Kanga. J. 2014). Abidjan va être la cible privilégiée des investissements à cause de sa proximité avec les moyens de transports internationaux, au centre du commerce extérieur et international de la Côte d'Ivoire à l'image du principal aéroport du pays et du port autonome.

Épicentre d'une idéologie politique datant des périodes coloniales, la ville d'Abidjan va se positionner naturellement au cœur de tous les intérêts. Ce positionnement de la ville d'Abidjan va faire l'objet d'une attention particulière pour l'Etat de Côte d'Ivoire, de la population ivoirienne, et des investisseurs étrangers. Autant elle va attirer les investisseurs nationaux et internationaux, autant elle va subir les conséquences de cette attractivité. L'une des conséquences de cette politique sera l'exode rural, HAERINGER.P. (1985). L'exode rural et l'installation des structures étrangères vont créer un besoin urgent de restructuration et d'organisation de l'espace urbain dans la ville d'Abidjan HAERINGER.P. (1985).

L'apport des IDE dans le développement de la politique urbaine et immobilière de Côte d'Ivoire

Plusieurs politiques économiques vont voir le jour de 1960 à aujourd'hui pour rester dans l'accompagnement de la dynamique de développement de la ville d'Abidjan à travers des programmes d'urbanisation et de construction. Notre cadre de réflexion dans cette première partie va s'orienter vers le secteur de l'immobilier dans son ensemble pour comprendre les véritables problématiques liées au développement de l'immobilier dans la ville d'Abidjan et l'apport des IDE dans son développement. Alors, la réflexion sur le fonctionnement et le comportement des acteurs (populations, entreprises et Etat) du secteur de l'immobilier et de l'habitat va nous aider à comprendre le comportement du marché immobilier et de ces acteurs.

Cette première partie portera sur l'observation des éléments scientifiques en rapport avec la politique de développement du secteur de l'immobilier et le regard des populations par rapport au marché de l'immobilier abidjanais. L'analyse macroéconomique de ce secteur nous conduira à observer les politiques publiques et les actions des acteurs privés avec une grande attention.

Pour apporter des éléments de réponse à notre problématique principale, le premier chapitre nous permettra de situer la place des IDE dans le marché immobilier abidjanais depuis ces origines jusqu'à sa physionomie actuelle. Au deuxième chapitre, nous aborderons la place des IDE dans le processus de développement immobilier et leurs mesures d'accompagnement. A la fin de ce chapitre nous allons dégager les perspectives et faire une synthèse de celle-ci.

CHAPITRE : I

Les IDE dans l'immobilier abidjanais

1- Les origines d'Abidjan et son profil naturel

Les investissements directs étrangers sont arrivés de manière progressive à Abidjan. Pour comprendre le processus d'installation des IDE dans la ville d'Abidjan, il est nécessaire de revenir sur les origines de la création et du développement de cette ville.

En effet, située au sud de la Côte d'Ivoire dans le district d'Abidjan. La ville d'Abidjan a une superficie de 513⁶ km² soit 57735 ha avec une dizaine de kilomètres d'est à ouest et une douzaine de sud au nord.

Carte 1 : district d'Abidjan



⁶ Rapport 2012 des Nations unies pour les établissements humains

L'apport des IDE dans le développement de la politique urbaine et immobilière de Côte d'Ivoire

Source : Google Maps

Le nom de la ville d'Abidjan prend son origine dans la langue du groupe ethnique les Bidjans ou Ebriés, originaires dans cette zone géographique. Le préfixe⁷ « a » est utilisé pour indiquer l'appartenance au lieu⁸ « Abidjan » signifie donc « le pays des Bidjan »⁹.

D'abord revenons de manière chronologique sur la genèse des capitales ivoiriennes. En premier, Grand-Bassam qui va occuper la place de capitale intérimaire à partir de 1893, date à laquelle la Côte d'Ivoire devient une colonie française¹⁰. L'arrivée des colons français et la signature du traité ont fait de Grand-Bassam un protectorat français en 1842¹¹. Ces deux facteurs vont s'avérer déterminants dans l'évolution de la ville d'Abidjan et plus tard dans l'origine des IDE en Côte d'Ivoire. Grand-Bassam est située à l'est, à environ 40 km de la ville d'Abidjan, avec une ouverture sur la mer qui sera le point d'ancrage des échanges commerciaux avec la France. Cependant son statut de capitale intérimaire va prendre fin en 1899¹².

A cette période, la Côte d'Ivoire va se retrouver dans une situation particulière avec Grand-Bassam comme capitale économique, Abidjan comme futur chef-lieu et Bingerville capitale intérimaire. Le choix de la nouvelle capitale à cette période a été fortement conditionné par la construction du port autonome. Cette démarche des gouvernements visait la redynamisation de l'espace d'exploitation et des échanges mais aussi la création d'un environnement économique qui favorise le commerce avec la France. On pouvait déjà considérer

⁷ http://www.rezo-ivoire.net/ivoire/villes-villages/599/599.html#.YKK_rKgzbIU

⁸ http://www.rezo-ivoire.net/ivoire/villes-villages/599/599.html#.YKK_rKgzbIU

⁹ <https://rezoivoire.net/ivoire/villes-villages/599/599.html#.YDV-c-hKjIU>

¹⁰ Décret du 10 mars 1893

¹¹ Wondji Christophe 1972

¹² <https://rezoivoire.net/ivoire/villes-villages/599/599.html#.YDV-c-hKjIU>

L'apport des IDE dans le développement de la politique urbaine et immobilière de Côte d'Ivoire cette période comme étant le début des investissements directs étrangers en Côte d'Ivoire à travers les actions des colons.

Les projets coloniaux d'urbanisation de la ville d'Abidjan se poursuivent en 1903, avec la construction du quartier du Plateau d'Abidjan, puis avec les services des douanes de la Poste, le téléphone, et l'église saint Paul du plateau en 1913. La construction d'une zone destinée à recevoir les entreprises commerciales et étrangères débute à cette période sur la zone de la commune appelée aujourd'hui Plateau. Cette période marque le début de l'installation des IDE en Côte d'Ivoire même si la Côte d'Ivoire était encore en période coloniale. La finalisation des projets de construction du port, du chemin de fer et des quartiers de Cocody, Treichville et Plateau vont doter la ville des Abidjans de son premier plan d'urbanisation et participer à son obtention du statut de capitale en 1934¹³.

Estimée à 5.000 habitants en 1928, Abidjan est une ville dont la population double tous les 6 ans¹⁴ selon les rapports de l'institut national des statistiques de Côte d'Ivoire. La population abidjanaise va être estimée à environ 450.000 habitants, ce qui correspond à 2.5 % de taux de natalité en 1967. Environ 10% de cette population est liée au mouvement migratoire interne et externe à la Côte d'Ivoire, Haeringer P. (1969). Il faut noter que l'immigration rurale va être beaucoup plus importante d'un point de vue numérique que tout autre mouvement de peuplement. A cela, nous pouvons ajouter l'importante communauté européenne qui était estimée à 20.000 personnes de 1928 à 1970, Haeringer P. (1969). Ces ensembles de facteurs ont précédé l'arrivée des IDE en Côte d'Ivoire.

A l'issue des projets d'urbanisation pré coloniaux et postcoloniaux dont va être objet la ville d'Abidjan, nous pouvons citer la construction de warf de Bouet,

¹³ Décret du 18 août 1933

¹⁴ <http://www.ins.ci/n/>

L'apport des IDE dans le développement de la politique urbaine et immobilière de Côte d'Ivoire Vridi canal, le port d'Abidjan et certains édifices de la capitale. Le premier objectif de cette politique de développement fut de favoriser la fluidité du transport des matières premières vers Abidjan et la mise en place des infrastructures d'accompagnement pour le commerce international selon Gnamba. (2015). Depuis l'époque coloniale, les autorités politiques et administratives, dans le souci de mieux maîtriser et diriger le développement de la ville d'Abidjan, vont plus tard travailler à l'élaboration d'un schéma directeur d'urbanisme de cette localité (Abidjan)¹⁵. Mais il faut noter qu'au regard des premières politiques de développement observées, nous pouvons conclure qu'il n'existait pas un véritable plan de développement de l'habitat mais plutôt une politique d'industrialisation au profit des entreprises françaises et européennes.

Nous estimons la construction de Vridi canal comme un point de départ pour les échanges internationaux entre la Côte d'Ivoire et les pays étrangers. Il représente un enjeu majeur dans le peuplement de la ville d'Abidjan et commencement d'une politique de l'habitat. La percée du canal de Vridi et l'aménagement d'un port en eau peu profonde à partir de 1950, et le début de la naissance des industries autour du port d'Abidjan a favorisé l'arrivée incessante et massive d'immigrants des pays limitrophes (Gnamba.Y 2015). Nous le constatons de nos jours avec les quartiers et communes comme Treichville, Marcory, Koumassi, Plateau qui gardent une empreinte de ce passé avec une forte présence de la communauté étrangère. L'immobilier d'habitation a débuté dans cette période avec un fort impact des politiques d'attractivités des IDE.

¹⁵ Yao Gnamba, « Rétrospective de l'aménagement du territoire en Côte d'Ivoire : le cas d'Abidjan », *Revue canadienne de géographie tropicale/Canadian journal of tropical geography* [En ligne], document 4, mis en ligne le 15 mai 2014. URL : <http://www3.laurentian.ca/rcgt-cjtg/volume1-numero1/retrospective-de-lamenagement-du-territoire-en-cote-divoire-le-cas-dabidjan/>

Figure 1 : la construction du port de Vridi canal



Source : <https://rezoivoire.net/ivoire/patrimoine/597/la-construction-du-canal-de-vridi.html?newsid=597#.YsyNa3ZBw2w>

Cette vision de la politique de développement de la Côte d'Ivoire va créer des mouvements migratoires. Ceux-ci vont s'accélérer et placer la ville au rang des villes les plus peuplées du pays et de la sous-région ouest africaine, Yao Gnamba. (2014). Ce mode de croissance démographique fortement influencé par la politique de développement économique et des infrastructures d'exploitation des matières premières va exercer une influence sur le style du déploiement de l'espace urbain (type de lotissement, habitat précaire, titre foncier, configuration des villes, prix au mètre carré du foncier).

Parenteau, R. & Charbonneau, F. (1992) affirment que cette vision planifiée de l'urbain à partir des plans d'urbanisation successifs avait pour objectif de répondre au besoin de développement de l'espace urbain abidjanais. Les travaux de construction du port en eau profonde de Vridi canal et du pont Félix Houphouët Boigny vont favoriser l'occupation démographique des communes de Treichville,

L'apport des IDE dans le développement de la politique urbaine et immobilière de Côte d'Ivoire
Marcory et Cocody. Ce mode de développement urbain a été très inspiré du plan
BADANI, Yao Gnamba. (2014).

L'occupation de l'espace urbain fortement influencé par les projets urbains
d'avant et après la colonisation autour de la zone portuaire de la ville d'Abidjan ne
pouvait qu'être prévisible. Les projets immobiliers de cette zone étaient motivés
par le logement de la main-d'œuvre qui devait assurer certaines activités
économiques de la zone portuaire. Cette situation devenait de plus en plus
importante, Parenteau, R. & Charbonneau, F. (1992). Ce fut l'une des premières
raisons de l'installation de la population autour de cette zone.

Les gouvernants et les entreprises, qui pour la plupart étaient étrangers dans
la zone portuaire, ont dû prévoir de nouveaux espaces pour loger les ouvriers et
également procéder à l'assainissement des communes environnantes à partir des
années 1953. Normalement, une vraie politique répondant au besoin structurel de
l'organisation de l'habitat de cette zone était nécessaire. Même s'il faut avouer que
l'exécution des projets de construction immobilier autour de cette zone ont relevé
de constats à la fois positifs et négatifs. Selon Yao Gnamba (2014), cette démarche
de l'Etat et des acteurs privés avait donné un relent d'actions par réaction vis-à-vis
du marché immobilier naissant plutôt que dans une démarche de prévision. Cette
démarche de l'Etat et des acteurs privés va donner naissance à deux grands projets
d'urbanisation qui sont les plans SETAP et BADANI. L'objectif global de ce projet
était de mettre en place des logements décentes à la disposition des populations
vivant dans la ville d'Abidjan.

Mais surtout, il s'agissait d'un plan d'organisation qui venait répondre aux
insuffisances du plan précédent dont l'objectif fut la réorganisation urbaine des
collectivités de la ville d'Abidjan en proposant des solutions de logement aux
populations. Celles-ci étaient dans l'attente de solution de logement vis-à-vis de
l'Etat.

L'apport des IDE dans le développement de la politique urbaine et immobilière de Côte d'Ivoire

L'une des réponses de ces réformes engagées par l'Etat à travers les deux plans cités était d'apporter une réponse à la problématique liée au foncier et au déficit de logement qui commençait déjà à se signaler à cette période. Ce plan marque le véritable début de la planification urbaine, Yao Gnamba (2014). Il prévoit l'arrêt des zones insalubres et inondables ainsi que l'extension des zones dédiées à l'habitation. C'est le début du développement de l'agglomération de la ville d'Abidjan à partir des années 1960. Il est important de signaler que la majeure partie de ces travaux étaient financés par des capitaux étrangers, Rapport Banque mondiale No. 1200-IVC (1976).

Gnamba. Y (2014) va étayer l'application du plan SETAP. Prévu en quatre étapes, il devait enchaîner des engagements financiers de l'ordre de dix-huit milliards de F CFA liés à une indemnisation des personnes expropriées, à l'accueil d'une population maximale de 400.000 habitants à l'horizon de 1989 et à une rénovation massive. Mais l'accélération imprévue de la démographie dans la ville d'Abidjan ainsi que l'importance des sommes à engager ont contraint le gouvernement à renoncer à une partie des propositions (Gnamba, 2014). Ne sera retenu que le plan de circulation, toujours dans l'optique de favoriser la fluidité du transport des matières premières (pilier de l'économie ivoirienne). Ce plan ayant montré ses limites face à la forte pression démographique et l'absence de l'Etat, il sera remplacé par le plan BADANI¹⁶.

Le plan BADANI qui marque le passage du stade de petite ville résidentielle et administrative au stade grande ville portuaire et industrielle (Gnamba, 2014). De ce plan sont sortis essentiellement : l'extension de l'habitat et la structuration des communes qui participent à la redynamisation de l'économie. Ce plan va accentuer les grandes lignes autour du développement et mettre en exécution l'orientation du

¹⁶ Plan d'urbanisation après la période coloniale pour exécuter et compléter les imperfections du plan SETAP

L'apport des IDE dans le développement de la politique urbaine et immobilière de Côte d'Ivoire plan directeur de 1960. Le plan BADANI¹⁷ aura pour objectif de faire de la ville d'Abidjan une agglomération portuaire. Il s'agit d'étendre la ville d'Abidjan sur un périmètre d'est à ouest et du sud au nord. Ce plan d'urbanisation, fortement orienté sur l'apport de solution de logement dans l'agglomération abidjanaise, va montrer ses limites. L'une des raisons de l'échec de ce plan vient du fait que le plan ait été initié à partir des fondamentaux de la politique économique néocoloniale et post coloniale. Elle porte donc des germes des IDE primaires en Côte d'Ivoire. En conséquence, il faut noter que ce plan d'urbanisation n'était pas totalement adapté aux enjeux à court, moyen et long terme de la Côte d'Ivoire.

Au regard des composants des politiques appliqués à partir des plans BADANI et SETAP, un constat de préservation d'une classe hiérarchique est observé dans la ville d'Abidjan. Une préférence est faite pour la préservation des acquis économiques surtout étrangers. Des zones résidentielles fortement demandées par la communauté étrangère et les IDE vont apparaître dans le paysage géographique ivoirien. Selon Haeringer (1969) cette métamorphose de l'espace géographique ivoirien se justifie par la préférence des IDE (les investisseurs étrangers) ou de communautés étrangères dans certaines zones géographiques depuis 1960.

Ainsi donc, à travers la politique de développement économique appliquée avant et après la période coloniale par ses administrateurs, la ville d'Abidjan connaît une croissance des activités économiques mais aussi une population hiérarchisée à la suite du comportement des acteurs IDE et qui va modifier la physionomie du marché immobilier. Des zones de la capitale vont prendre plus de valeur que d'autres simplement par la présence de la communauté étrangère qui vont investir et s'installer dans certaines communes. Leur présence va impacter le

¹⁷ à partir de 1952 plan d'urbanisation de la ville d'Abidjan mis en place par les colons avant les indépendances

L'apport des IDE dans le développement de la politique urbaine et immobilière de Côte d'Ivoire niveau de vie et la qualité de vie dans ces zones (exemple : voir le tableau ci-dessous).

Tableau 2 : Croissance démographique dans les principales agglomérations ivoiriennes

Villes	1975	1988	1998	Taux d'accroissement moyen (%)	
				1975-88	1988-98
Abidjan	951216	1929079	2877948	5,6	3,8
Bouaké	175264	329850	461618	5,0	3,2
Daloa	60837	121842	17107	5,5	3,3
Gagnoa	42285	85563	107124	5,6	2,1
Korhogo	45250	109445	142039	7,0	2,5
Man	50288	89575	116657	4,5	2,5
San Pedro	31606	70611	131800	6,4	6,0
Yamoussoukro	37253	106786	155803	8,4	3,6

Source : Ins, Recensement général de la population et de l'habitat, 1998

Le second facteur véritable qui nous donnera des indices sur l'état du marché immobilier ivoirien sera la croissance économique de 1960 à 1980. Elle s'est matérialisée par le miracle ivoirien des années 1960 à 1980 avec une croissance à 7%, selon le rapport banque mondiale (1999). Cette période détermine aussi la période pendant laquelle le pays connaît une croissance due à son secteur agricole et sa facilité à lever les capitaux étrangers à travers le prêt, rapport banque mondiale (1999). Une période qui a accéléré la croissance démographique dans les grandes villes de la Côte d'Ivoire et principalement dans la ville d'Abidjan. Objet d'attractivité démographique et économique, la ville d'Abidjan sera au centre de plusieurs maux de la société ivoirienne.

Au regard des événements observés comme l'exode rural, l'immigration et la croissance exponentielle de son espace géographique, les conséquences engendrées par cette situation sont nombreuses. On observe la dégradation du cadre

L'apport des IDE dans le développement de la politique urbaine et immobilière de Côte d'Ivoire de vie et des conditions de vie. L'insuffisance généralisée des équipements urbains, la très forte densité de population, la pauvreté, l'incapacité des collectivités territoriales à suivre l'évolution rapide de leur commune, le comportement délétère des habitants vont tous y contribuer (Gnamba, 2014). Tout cet ensemble va accentuer les problèmes urbains sur la ville d'Abidjan.

La suite de l'évènement après cette période de croissance de la Côte d'Ivoire sera la crise économique engendrée par la chute des coûts des matières premières. La Côte d'Ivoire et d'autres pays de la sous-région vont tomber dans une période de trouble économique. Pour relever son économie en zone de turbulence, le gouvernement va se lancer dans une vaste recherche de capitaux. Au point que le montant annuel de l'IDE atteint 49,5 millions de dollars américains aux prix courants dans les années 1980, 189 millions de dollars américains dans les années 1990, 318 millions de dollars américains dans les années 2000¹⁸. Ces IDE furent investis dans l'objectif de soutenir le pays face à la crise. Des investissements seront poursuivis dans la capitale économique pour développer les infrastructures routières, la construction de logements et le secteur agricole.

Cet ensemble d'événements va accentuer le peuplement de la ville d'Abidjan via l'exode rural et l'immigration des populations des pays voisins vers Abidjan. La motivation de cet exode rural va être simplement due au fait que les populations vont voir Abidjan comme la ville avec le plus de possibilité de trouver un emploi décent et une vie meilleure. Cette vision de la ville vient de l'image que présente Abidjan dans ses débuts après l'indépendance ainsi que de l'implication des institutions et des infrastructures qui en ont découlé pour soutenir l'économie de la Côte d'Ivoire.

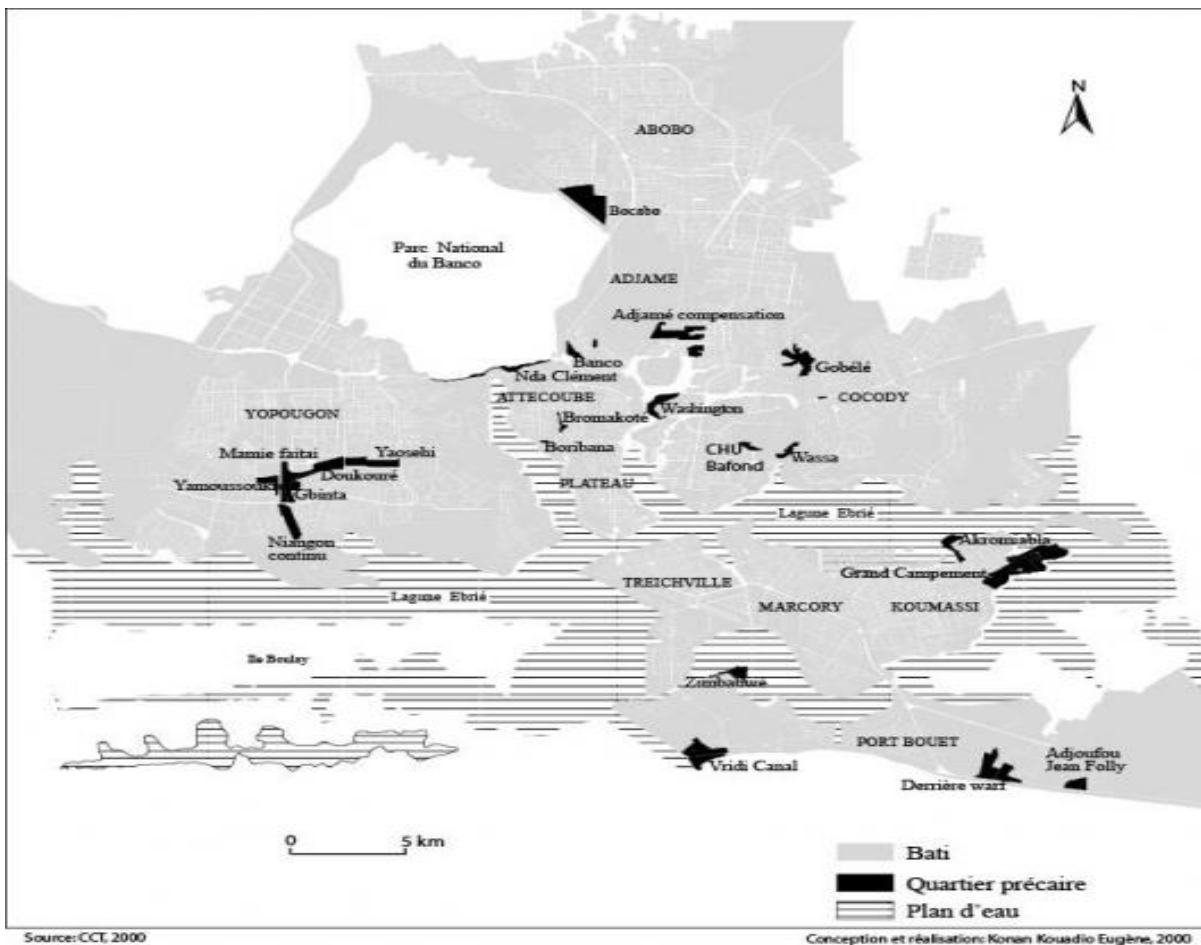
¹⁸ Selon l'indice Mundi.1

L'apport des IDE dans le développement de la politique urbaine et immobilière de Côte d'Ivoire

La première conséquence visible liée à une telle perception et mouvement économique va être la croissance démographique. La ville va progressivement passer de 5000 habitants en 1928 (Haeringer, 1969) à environ 5 000 000 d'habitants en 2020 soit 21% de la population totale de la Côte d'Ivoire selon l'institut national des statistiques de Côte d'Ivoire (INS). La centralisation des investissements, des forces économiques et des IDE dont les flux n'ont cessé de croître sur le long terme vont donner l'impression d'une ville en capacité de répondre à la demande d'emploi et de logement.

Très vite, l'insuffisance dans le secteur de l'immobilier va être visible. Le manque de politique objective et rigoureuse du secteur de l'habitat de l'État de Côte d'Ivoire et la vague migratoire vont créer une croissance démographique rapide sur la ville d'Abidjan. La construction sporadique de maisons de fortunes avec des matériaux de récupération par les populations venues des zones rurales et étrangères dans la ville d'Abidjan va créer des zones d'habitations précaires.

Carte 2 : situation géographique des quartiers précaires à Abidjan



Source : CCT 2000

Comme le montre cette carte, des habitats précaires croissent dans les 4 coins de la ville d'Abidjan depuis les indépendances à jusqu'à 2020. Il y a eu très peu d'évolutions dans la prise d'initiative pour la réorganisation de l'espace urbain Abidjanais. L'identification des causes diverses de la présence des quartiers précaires tirent leurs origines dans un modèle économique basé sur les créations des conditions d'exploitation des matières premières. L'Etat a mis un accent sur la création de la fluidité du transport des matières premières. Le véritable objectif de la politique économique de cette période était d'attirer les investissements.

Donc, à travers les composants, les acteurs en présence dans la ville d'Abidjan et la physionomie de la ville depuis la période coloniale à nos jours ont fortement été influencés par une politique d'investissement principalement basée

L'apport des IDE dans le développement de la politique urbaine et immobilière de Côte d'Ivoire sur l'économie industrielle et du commerce international. Quant aux conditions de vie et sa qualité dans la ville d'Abidjan et la Côte d'Ivoire dans son ensemble, elles vont découler à la fois de la vision des gouvernants mais aussi des populations. Pour comprendre, le développement du marché de l'immobilier ivoirien, il nous appartiendra de jeter un regard sur les différents acteurs (IDE, État, particuliers) qui constituent ce marché.

2- Théorie des IDE

Les IDE sont définis par l'OCDE comme les mouvements internationaux de capitaux, en vue du développement d'une filiale, la création d'une entreprise ou la recherche de positionnement concurrentiel. Ils impliquent aussi des créations d'emplois et des transferts de technologie.

Par conséquent, les IDE amènent souvent d'importantes retombées économiques tant dans le pays d'origine que dans le pays d'accueil. De manière générale, on estime que les IDE apportent une croissance à l'économie d'accueil. Dans la pratique, beaucoup de pays ont mis en place des mesures incitatives des IDE sur leur territoire.

Il existe plusieurs modèles ou concepts d'externalisation des firmes, entreprises ou investissements (OLI, horizontaux, verticaux, Uppsala ...). Laquelle de ces théories se rapproche du marché immobilier ivoirien ? Nous argumenterons sur quelques théories pour essayer d'identifier le modèle du marché ivoirien. D'abord comprendre les IDE et comment ils interviennent. Ensuite, les réponses obtenues nous permettront de comprendre si oui ou non il influence le secteur de l'immobilier Abidjanais.

a- La théorie de OLI

Développée par Dunning et Hirsch, la théorie de OLI ou théorie éclectique de Dunning est née dans les années 1970. La théorie de OLI est une analyse des flux des investissements internationaux. Conçue comme une sorte de synthèse des théories d'externalisation et des coûts de transaction, elle va apporter des explications sur la motivation de la localisation d'une entreprise en dehors de sa position géographique de base. L'objectif d'une telle attitude des entreprises peut être multiple. L'une des principales raisons peut être la recherche de rendement ou un positionnement concurrentiel avantageux.

La théorie OLI ou théorie d'externalisation et les coûts de transaction font partie intégrante du concept IDE. Dunning (un des précurseurs de ce concept) explique qu'une FMN a le choix entre trois modes de déploiement à l'étranger IDE, cession de licence et export. L'arbitrage entre l'une ou l'autre de ces solutions résulte de la présence de trois types d'avantages qu'une firme doit posséder pour s'externaliser¹⁹.

Selon Dunning, les choix de pénétration du marché étranger par les IDE n'est possible que si les trois facteurs de la théorie d'OLI sont réunis. La littérature sur le sujet vient ici expliquer les paramètres dont devrait tenir compte une firme pour son externalisation ou son installation. Selon Dunning et Hirsch 1970, ces éléments se résument à la pénétration du marché, le contrôle et la longévité du marché. Il fait état de la décision d'arbitrage des entreprises dans leur processus de délocalisation à l'international (Ohn H. Dunning en 1979) selon des critères d'explorations du marché qui sont soit les IDE, l'exportation ou la vente de licence. Ces trois approches pour la pénétration du marché (IDE, exportation, licence) vont résumer la théorie de OLI.

¹⁹ <https://www.glossaire-international.com/pages/tous-les-termes/modele-de-dunning-eclectique.html>

L'apport des IDE dans le développement de la politique urbaine et immobilière de Côte d'Ivoire

« Ownership advantage (O) qui se traduit par la possession d'un actif spécifique ou avantage spécifique de la firme. C'est un produit ou une technologie dont les autres firmes ou sociétés ne disposent pas ou n'y ont pas accès (brevet, marques, secrets commerciaux, etc.)

Location advantage (L) qui signifie que l'actif doit être durable pour l'entreprise de l'exploitant à l'étranger plutôt que dans le pays d'origine. C'est un avantage de la localisation à l'étranger. Il s'agit ici de rechercher les débouchés qui minimisent les coûts de production, de commercialisation, etc.

Internalisation advantage (I) qui s'explique par le fait qu'il y a moins d'avantage à sous-traiter qu'à exploiter soi-même cet actif spécifique. C'est un avantage à l'internalisation, en vue de contourner ou d'éviter le risque lié à la vente de technologie aux autres firmes pour ne pas s'exposer à la concurrence » Oumarou ZALLE, (2011).

Cependant, si $L = 0$ (zéro) et O et I présentent des possibilités sur le marché alors il y a possibilité IDE. La vente de licence sera plus favorable. Cela explique que le modèle d'investissement à l'étranger peut se faire mais en tenant compte de certains facteurs (macro ou microéconomiques) pour une activité économique plus durable et efficace dans certains cas.

Cette théorie reste marquée par son approche purement microéconomique de la question de la localisation et de l'absence d'une analyse macroéconomique en termes d'avantages comparatifs des pays (Oumarou, 2011). L'ensemble des théories du commerce international se sont inspirées de cette théorie pour construire leur modèle en prenant en compte certaines variables par rapport au secteur d'activité concerné. Cette approche semble être la mieux adaptée à notre cadre d'étude.

L'apport des IDE dans le développement de la politique urbaine et immobilière de Côte d'Ivoire

Même si Dunning et Hirsch considèrent que le choix de la pénétration d'un marché ne résulte que d'un simple arbitrage statique entre coût ou avantages, des marchés où l'on observe des fonctionnements différents sont présents. Cette vision simpliste va néanmoins réduire le cadre d'analyse de l'acte de localisation en ne tenant pas compte des paramètres liés à la stratégie de durabilité et de la concurrence (Dunning 1993). Il a tenté de dépasser le cadre statique de son modèle pour une approche dynamique de la théorie éclectique, en considérant l'évolution dans le temps des trois types d'avantages O, L et I (Oumarou, 2011). Le processus d'installation ou d'investissement dans un pays est très lié à des facteurs à la fois endogènes et exogènes du pays comme la situation socio-économique, la santé, la sécurité et l'image du pays à l'extérieur.

Ainsi, dans le secteur de l'immobilier on observe des projets initiés par les gouvernements mais financés par des entreprises étrangères. Dans le principe, la théorie OLI va traiter les flux d'investissement des IDE et les conséquences de ceux-ci par rapport à l'investissement sur le territoire concerné. Mais surtout, la recherche d'un positionnement ou d'un rendement. Dans la pratique, on observe cela à travers le type de politique publique mise en place pour répondre au besoin structurel ou conjoncturel lié au secteur de l'immobilier. Les IDE qui viennent dans une dynamique de positionnement et de recherche de rendement à l'exemple des multinationales comme Bouygues construction, Bolloré logistique, Addoha groupe, kaydan groupe. Ils détiennent une part importante du marché de la construction et de l'immobilier abidjanais. Ce type d'entreprises se positionnent sur toute la chaîne de réalisation et de fonctionnement du secteur immobilier abidjanais.

b- IDE à stratégie horizontale

D'une part, la théorie du commerce international et d'autre part, des éléments de la concurrence caractérisant l'industrie moderne. Il existe des IDE horizontaux par deux types d'approches. Premièrement, les approches macroéconomiques ne montrant que les différences entre les dotations en facteurs de production n'expliquent pas la plus grande part des IDE. Bien au contraire, les IDE à stratégie horizontale se déplacent entre des pays à revenus similaires, à dotations factorielles similaires et à faibles barrières au commerce international (LAHIMER, 2009).

Deuxièmement, les approches macro-économiques montrent que les multinationales sont importantes dans les industries ayant un niveau élevé de recherche et de développement relativement aux ventes (LAHIMER, 2009). Plus récemment, Elizabeth. A, (2001) a proposé un modèle d'investissement et de commerce international dans lequel une firme peut choisir entre servir uniquement le marché domestique, exporter ou bien s'engager dans des IDE pour servir le marché étranger lorsque les barrières au commerce sont faibles et que les économies d'échelles sont importantes. La productivité ne peut pas expliquer totalement la décision d'IDE. Il faut aussi prendre en compte les variables sociologiques.

En effet, la proximité culturelle, la distance psychique et les facteurs historiques peuvent expliquer la décision d'une firme d'intégrer horizontalement un marché (LAHIMER, 2009). Certains facteurs peuvent permettre à l'entreprise d'avoir des niveaux élevés de productivité dans le pays hôte même si elle n'a pas un niveau de productivité élevé en comparaison avec d'autres entreprises du même secteur. Selon la théorie du commerce international, cette stratégie est basée principalement sur le commerce interbranche. Noomen. L, (2009). Les différences

L'apport des IDE dans le développement de la politique urbaine et immobilière de Côte d'Ivoire de dotation factorielle (capital et travail) et les avantages comparatifs des pays jouent un rôle très important dans l'explication des IDE verticaux (modèle H.O.S)

c- IDE à stratégie verticale

Les modèles économiques qui expliquent les IDE à stratégie verticale sont plus rares que ceux s'intéressant aux IDE horizontaux en raison de la prédominance de ces derniers. Cependant, dans les déplacements nord-sud, les IDE à stratégie verticale sont plus importants que ne le suggère la vaste littérature sur les FMNs. Selon Oumarou Zalle, (2011) les IDE répondent à une stratégie de rationalisation de la production. En utilisant des données plus récentes et plus détaillées sur les opérations des FMNs américaines, ces auteurs montrent qu'à partir du début des années 90, les facteurs de coûts ont pris plus de considérations dans les décisions d'investissement des FMNs. Oumarou Zalle, (2011) explique que les IDE ont une volonté d'efficacité accentuée par leur démarche. Ils organisent les divisions internationales de leur processus de production.

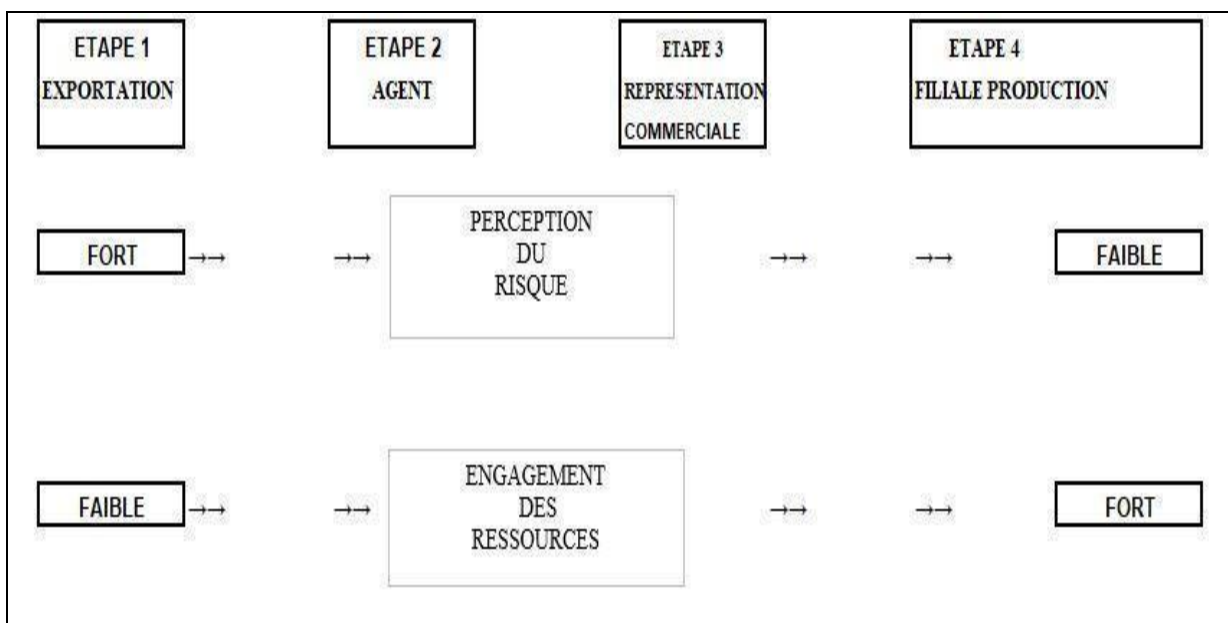
Par ailleurs, pour LAHIMER.N (2009) les facteurs qui ne favorisent pas les IDE dans l'exploitation des ressources naturelles sont l'existence de risques politiques importants et le manque d'infrastructure (souvent les firmes sont contraintes de construire les infrastructures qui leur sont indispensables). Les IDE orientés vers l'exploitation des ressources naturelles sont attirés par trois types de rente économique. Une rente industrielle déterminée par l'élasticité de substitution du produit. Une rente ou quasi-rente provenant des avantages technologiques, managériaux et autres actifs intangibles que la firme cherche à protéger (Dunning, 1977) et une rente monopolistique ou monopsonne en raison de la forte concentration des industries extractives. La forte concentration des IDE dans les industries extractives a poussé les FMNs à développer une double intégration

L'apport des IDE dans le développement de la politique urbaine et immobilière de Côte d'Ivoire verticale et horizontale pour exporter leurs produits finis directement sur les marchés cibles sans nécessairement passer par des locaux.

d- La théorie d'UPPSALA

Elle se veut une référence théorique de l'analyse du processus d'externalisation et non des causes de l'externalisation. Elle est caractérisée à la fois par un engagement graduel croissant à chaque étape et par une meilleure perception du risque par la firme, (Foued. C 2010). L'auteur va expliquer par quel processus sera fait le choix du pays ou du marché afin de mettre en place un IDE. Les firmes entament leur processus d'internalisation en visant un marché avec des faibles distances psychiques par rapport à leur marché d'origine. Cette distance peut être vue comme un facteur entravant au bon fonctionnement de la firme sur le marché d'accueil. L'objectif de cette théorie est de réduire les incertitudes des firmes dans leur processus d'internalisation sur un marché qui se fait par étape comme dans ce tableau.

Tableau : 3 processus d'externalisation



Source : Réalisé par Martely.G

L'apport des IDE dans le développement de la politique urbaine et immobilière de Côte d'Ivoire

Ces deux modèles évoqués vont se différencier à l'appréciation par rapport à un marché dont la démarche théorique est basée sur l'aspect empirique et graduel. Dans le processus des IDE, pour le modèle UPSSALA et le modèle OLI, la particularité observée est l'action et la prise en compte des variables macro et microéconomiques dans son processus de décision ou de stratégie d'investissement. Le rapport à notre cadre d'étude se situe surtout sur le mode de déploiement favori des acteurs extérieurs présents dans le secteur de l'immobilier en Côte d'Ivoire et principalement dans la ville d'Abidjan. Surtout, par quel concept les IDE se sont imprégnés dans le secteur de l'immobilier abidjanais sera la principale question à identifier dans cette partie de notre étude. Ensuite, savoir quelle est la politique gouvernementale économique structurelle et conjoncturelle mise en place pour les IDE afin de répondre aux défis liés au secteur immobilier ivoirien. Par la suite, comprendre les actions et influences des IDE sur le marché immobilier.

L'appréciation du type d'entreprise qui s'installe dans un pays et leurs intentions par rapport au marché ciblé peut donner des indicateurs sur l'état de l'économie du pays ou les perspectives d'investissement. Cela communiquera aussi des informations sur le mode d'investissement. Cette théorie va approfondir notre observation des variables macroéconomiques pour connaître les relations bilatérales entre le pays d'origine de l'investisseur et le pays qui recevra les investissements étrangers. Par la suite, les indicateurs macroéconomiques vont nous donner l'état réel de l'économie domestique et l'évaluation des acteurs qui la composent.

3- La nature des investissements dans le secteur de l'immobilier et les IDE

a- Composition du marché

Le marché immobilier ivoirien est composé de trois catégories d'acteurs. D'abord les vendeurs des matériaux de construction, les constructeurs (les promoteurs et particuliers) puis les institutions de financements (banque, Etat, fonds d'investissements). Avant de développer les différents acteurs, il est important de situer l'immobilier dans le contexte économique actuel pour comprendre leur rapport avec les IDE.

Le marché immobilier est un marché cyclique qui rime avec le phénomène de la mondialisation des capitaux et des investisseurs comme l'a décrit Ingrid Nappi-Choulet (2008). De ce fait, ce secteur d'activité est assujéti aux IDE à cause de son ouverture à toute forme de liquidité qui y circule. Ingrid N-C (2008) explique avec des détails les mécanismes de la financiarisation de l'immobilier qui ont par la suite été à l'origine de la crise des subprimes²⁰. Cette crise a révélé le rapport entre le marché immobilier et le marché financier. Mais surtout, l'impact qu'a ce secteur dans l'économie à cause de la liquidité dont elle peut être l'objet. Ingrid Nappi-Choulet (2008) a clairement montré la relation entre le marché de l'immobilier et les politiques économiques des Etats puis l'impact des marchés financiers sur l'immobilier. Sachant que les marchés financiers sont un espace virtuel ou réel où se rencontrent les investisseurs du monde. On peut comprendre que leur implication sur le marché immobilier est aussi une forme d'investissement étrangers. Puisque ceux-ci peuvent modifier la physionomie d'un marché à partir des capitaux qui y sont injectés.

²⁰ Crise économique de 2008 occasionnée par l'insolvabilité des acquéreurs de bien l'immobilier au usa

L'apport des IDE dans le développement de la politique urbaine et immobilière de Côte d'Ivoire

Dans notre cadre d'étude, l'espace géographique concerné est la ville d'Abidjan et les tendances d'investissement immobilier dans cette ville. Le CNUCED, dans son rapport de 2012 fait état de ce que les investissements étrangers dans le monde n'ont cessé d'augmenter depuis les années 1990 à 2020. En 2017, les IDE ont augmenté de 68 % dans le monde par rapport à l'année précédente, alors qu'en parallèle ils avaient chuté de 21 % pour l'ensemble du continent africain et de 11 % pour l'Afrique de l'Ouest (CNUCED, 2018). En 2018, les flux vers la région ouest-africaine ont à nouveau baissé de 15%. Il faut noter que les IDE ont parfois connu des baisses dans le monde. Pour citer quelques exemples comme la période des crises des subprimes 2008-9 ou la pandémie de la Covid-19. Ces périodes ont crispé l'environnement des investissements économiques dans le monde.

Dans ce cas la Côte d'Ivoire qui est considérée comme la porte d'entrée du marché de la CEDEAO (Communauté Economique des Etats de l'Afrique de l'Ouest). Avec un marché estimé à environ 350 millions de consommateurs selon le rapport de la commission de la CEDEAO 2020. La Côte d'Ivoire est considérée comme la première puissance économique de l'Union Economique et Monétaire Ouest Africaine (UEMOA), rapport de la BCEAO (mars 2020). Ce qui lui vaut la présence des plus grandes entreprises étrangères et instances financières africaines comme la BAD et la BCEAO. La Côte d'Ivoire représente 36% du PIB de la zone monétaire (UEMOA) et présente un taux d'inflation considéré comme faible (rapport sur la politique monétaire de l'UEMOA (mars 2020).

Selon, un rapport du Centre de Promotion des Investissements en Côte d'Ivoire (CEPICI)²¹ de 2019, le secteur de l'immobilier, du Bâtiments et Travaux Publics (BTP) dans sa globalité représente 7% du Produit Intérieur Brut (PIB) ivoirien. Concentré essentiellement à Abidjan, le marché immobilier ivoirien est le

²¹ Centre de promotion des investissements en Côte d'Ivoire

L'apport des IDE dans le développement de la politique urbaine et immobilière de Côte d'Ivoire troisième secteur pourvoyeur d'emploi avec environ plus de 6000 entreprises immobilières et BTP déclarées selon le rapport CEPICI (2019). D'autres secteurs, tels que les BTP et les transports, attirent une bonne proportion d'IDE relativement à leur taille au niveau du PIB.

L'ensemble des catégories des acteurs du marché immobilier ivoirien est dominé de manière générale par les IDE. Kanga.J.(2014) explique cette situation par la présence importante des étrangers dans le processus de production de l'immobilier d'habitation en Côte d'Ivoire. Pour faire le constat de cette situation il suffit juste de regarder la composition des acteurs en présence dans chaque catégorie du secteur de l'immobilier. Kanga.J.(2014) affirme même que l'une des raisons de la flambée des prix de l'immobilier d'habitation pourrait se trouver dans la composition des acteurs du marché immobilier Abidjanais. Pour comprendre cette opinion, nous allons analyser la composition du marché du ciment, le marché de la construction, et le financement.

- Le marché de la production du ciment est dominé par des entreprises étrangères. On pourrait citer notamment SOCIMAT qui fait partie du groupe français Lafarge, ABEILLE groupe de la société Turque sanco, CIM METAL GROUP d'origine burkinabé, DANGOTE GROUP d'origine Nigeria pour ne citer que ces quelques exemples. Quand on sait que le ciment est premier poste de dépense dans la production d'un bien immobilier. Il est important de connaître

- Les acteurs et leur impact par rapport au marché de l'immobilier. Dans le processus de production de bien immobilier, le principal composant (CLINKER) qui permet la fabrication du ciment. Ce composant est exporté par la Côte d'Ivoire pour son marché. On peut comprendre la croissance des prix de ciment, au vu des aléas du marché international et des coûts de transport auxquels

L'apport des IDE dans le développement de la politique urbaine et immobilière de Côte d'Ivoire il peut être assujéti. La Côte d'Ivoire se situe dans le top 10 des pays qui exportent plus ce composant en 2018. Voir le tableau ci-dessous

Tableau : importation du composant CLINKER dans le monde

Reporteur	TradeFlow	Product Code	Product Description	Year	Trade Value 1000USD	Quantity	Quantity Unit
China	Import	252310	Cement clinkers (whether or not coloured)	2018	588170.90	12,672,300,000	Kg
Philippines	Import	252310	Cement clinkers (whether or not coloured)	2018	227019.42	4,975,690,000	Kg
Ghana	Import	252310	Cement clinkers (whether or not coloured)	2018	218603.18	3,687,980,000	Kg
Australie	Import	252310	Cement clinkers (whether or not coloured)	2018	190568.20	2,836,510,000	Kg
Cote d'Ivoire	Import	252310	Cement clinkers (whether or not coloured)	2018	168926.36	3,140,790,000	Kg

Source : <https://wits.worldbank.org/trade/comtrade/en/country/ALL/year/2018/tradeflow/Imports/partner/WLD/product/252310#>

Ce tableau est aussi révélateur de la dynamique du marché immobilier ivoirien. Toutes les entreprises productrices de ciment en Côte d'Ivoire utilisent ce composant. Etant donné que ce composant est exporté et conditionne le prix du

L'apport des IDE dans le développement de la politique urbaine et immobilière de Côte d'Ivoire, cela peut nous permettre de comprendre la nature des IDE sur le marché immobilier. (Dunning 1993) explique ainsi que la stratégie de certains IDE peut être portée sur l'installation d'un marché interne d'une autre économie autre que le marché d'origine ou s'implanter. La présence de ce composant dans la chaîne de production du matériau principal pour la production montre clairement que les IDE ont un impact considérable sur le marché.

La place des IDE sur ce marché est énorme simplement du fait de ce composant et des entreprises de ce marché. Déjà dans l'exportation du composant et le nombre d'entreprise productrice de ciment.

- Le marché de la construction, selon un rapport du Centre de Promotion des Investissements en Côte d'Ivoire (CEPICI)²² de 2019, le secteur de l'immobilier et du Bâtiments et Travaux Publics (BTP) représente 7% du Produit Intérieur Brut (PIB) ivoirien. Concentré essentiellement à Abidjan, le marché immobilier et du BTP ivoirien est le troisième secteur pourvoyeur d'emploi avec environ 6000 entreprises immobilières et BTP déclarées selon le rapport CEPICI (2019). Il faut avant toute analyse des acteurs de ce marché de la construction, faire la distinction entre les promoteurs immobiliers et les particuliers.

En effet, le modèle architectural de la ville d'Abidjan est plutôt horizontal comme la plupart des villes africaines. C'est-à-dire que la production est plutôt orientée vers des biens immobiliers de type maison basse. Ce type de production est motivé par le comportement des consommateurs. La production de biens immobiliers d'habitation est dominée par des particuliers et les promoteurs immobiliers. Très peu de constructions sont verticales, sauf dans la commune du plateau où les immeubles et gratte-ciel dominent.

²² Centre de promotion des investissements en Côte d'Ivoire

L'apport des IDE dans le développement de la politique urbaine et immobilière de Côte d'Ivoire

Selon KANGA.J (2014) plus de 80% des entreprises déclarées du marché de la construction sont d'origine ivoirienne. Mais pour mieux comprendre la physionomie des entreprises de construction il est important de les dissocier entre entreprises de production de biens d'habitation comme ADDOHA ou les micro-entreprise de construction et entreprise de construction de gros œuvre comme Bouygues immobilier, PFO etc...

Sur le marché de la production des biens immobiliers d'habitation on peut constater que les entreprises ivoiriennes et les particuliers sont les plus nombreux. Ils dominent le marché dans la quantité (voir la liste des entreprises du btp et de l'immobilier dans les annexes). Sur le gros œuvre comme la construction des ponts et édifices, le marché est largement dominé par les entreprises étrangères Kanga.J.(2014). Ce partage naturel ou forcé des entreprises de construction peut s'expliquer par la question du financement dans la réalisation des grands projets de l'Etat et aussi du financement des promoteurs immobiliers ivoiriens.

En général, les entreprises étrangères ont plus de moyens financiers par rapport aux entreprises ivoiriennes et aux particuliers. C'est une raison suffisante pour ne pas être plus compétitif que les entreprises étrangères qui engagent très souvent de gros moyens dans la réalisation des projets qui leur sont confiés.

Etant donné que les IDE dans le marché immobilier ivoirien se situent au niveau du financement des programmes de production des biens immobiliers. Alors c'est naturellement que les entreprises étrangères qui réalisent la construction en Côte d'Ivoire des gros œuvres partent avec un avantage au départ dans ce marché. Cela s'explique simplement par leur capacité à être liquide par rapport aux autres acteurs du marché immobilier. Ainsi, on les verra sur les constructions des échangeurs, pont, route, édifice étatique et bien d'autres projets de grande envergure. On ne les verra pas assez sur le marché de la construction des biens

L'apport des IDE dans le développement de la politique urbaine et immobilière de Côte d'Ivoire immobilier résidentiel même si on enregistre la présence de quelques entreprises étrangères sur ce marché (ex : Addoha). Au niveau de la production des biens d'habitation, la physionomie du marché est différente. Les acteurs locaux (entreprise ivoirienne et particulier) dominent la production des biens immobiliers malgré le problème de financement de ces derniers.

- Les institutions de financement

80% des entrées des IDE depuis 2010 sont faites dans le service financier (banques internationales, institutions financières) et les télécommunications (Orange, MTN ...). Nous avons aussi observé que la plupart des IDE dans l'espace UEMOA n'obéissent pas aux stratégies horizontales et verticales. Du fait de l'abondance des matières premières de cette zone, ils ont pour la plupart une stratégie dite primaire selon Oumarou Zalle, (2011).

Les IDE sur le marché du financement des biens immobiliers jouent un rôle très important en ce sens que toute forme de liquidité qui circule dans ce marché provient potentiellement d'une banque. On peut voir que les banques présentes sur le marché ivoirien sont dominées par les banques étrangères (ex : Société générale, BNP, crédit agricole ...). L'impact des IDE dans le financement des projets de constructions de biens immobiliers d'habitation est visible à tout point de vue. Cette situation sera approfondie plus tard au cours de cette étude.

Si les investissements étrangers sont restés relativement stables en Côte d'Ivoire, avec une diminution de 6 % pour atteindre 913 millions de dollars CNUCED, (2019). Il faut dire que la Côte d'Ivoire et sa capitale Abidjan ont parfois été l'objet de baisse d'IDE en raison de la situation socio-politique depuis le début des années 2000, rapport BM²³ (1999). Les crises à répétition ont créé une

²³ Banque mondiale

L'apport des IDE dans le développement de la politique urbaine et immobilière de Côte d'Ivoire atmosphère d'insécurité et d'instabilité. Une situation qui n'a pas favorisé l'attractivité des IDE comme l'indique le rapport sur la politique des investissements en Côte d'Ivoire (CNUCED 2019). Les institutions financières sont tenues d'accompagner les projets immobiliers. Que cela soit dans l'accompagnement dans les acquisitions de biens ou dans l'accompagnement aux entreprises qui font de la production de bien immobilier. Le rapport BM (1999) met en évidence la croissance du pays estimée à 7% depuis la sortie de sa crise post-électorale de 2010. De nombreux investissements étrangers sont en cours, ainsi que d'autres réalisés. Un troisième pont reliant Marcory, Treichville et Cocody a été construit pour permettre la fluidité urbaine dans la ville d'Abidjan particulièrement dans les zones à forte concentration d'activité économique.

Planche 2 : Troisième pont de la ville d'Abidjan



Source : Image Google

L'idée de la construction de ce pont tient ses origines dans le plan d'urbanisation BANDANI. Il aura fallu une extension de la ville d'Abidjan et une pression démographique pour que ce projet soit à nouveau à l'étude. La conception de l'ouvrage sera achevée en 1996 dans le projet des 12 éléphants d'Afrique. Ce projet sera finalement réalisé en 2015 par le groupe français de construction Bouygues avec de nombreux partenaires (BAD, Banque Ouest Africaine de développement (BOAD) etc.) pour un montant initialement estimé à environ 152

L'apport des IDE dans le développement de la politique urbaine et immobilière de Côte d'Ivoire milliards de Francs de la Communauté Financière Africaine (F CFA) soit 232 millions d'euros selon l'agence de gestion des routes de Côte d'Ivoire²⁴. Il va finalement coûter 308 millions d'euros. D'autres investissements ont été fait sur l'amélioration du réseau routier (1300 kilomètres de bitume dans le pays). Abidjan est la ville la plus bitumée de la Côte d'Ivoire. Dans la même dynamique, un nouveau stade de football vient d'être livré. La construction du 4^e pont pour fluidifier le trafic routier vers la commune de Yopougon est en cours.

Autant de projets initiés et encouragés par les bailleurs de fonds étrangers. Ici, clairement nous sommes dans un cas d'investissement étrangers vertical puisque les investissements sont nord-sud. Aussi, dans son rapport de 2019, l'AFD estime avoir investi à hauteur de 3,9 milliards d'euros en Côte d'Ivoire de 2011 à 2019 mais seulement 4% de cet investissement ont été investis dans le développement urbain. Dans la plupart des cas, on observe que les investissements de l'État et la politique d'investissement depuis les indépendances sont majoritairement orientés vers la construction des édifices comme ceux qui ont été cités plus haut. La construction de certains édifices insufflé une dynamique de développement parce que celle-ci participe à la réduction de la pauvreté et propose quelques solutions d'emploi. Les IDE sont des investissements à but lucratif comme l'a défendu Issouf. S, Martin Feldstein, (2000). Il n'exclut pas le fait qu'ils soient créateurs d'emploi puisque les IDE peuvent stimuler l'économie avec la croissance du pouvoir d'achat. Par déduction, la construction des ponts pourrait encourager les investissements dans la zone de Yopougon.

Les activités des IDE et de l'Etat pourraient apporter du développement dans les zones où ils interviennent. On constate par exemple que les communes de Cocody, Plateau ou Marcory connaissent un développement par rapport aux autres communes de la ville d'Abidjan du fait des nombreux investissements de l'Etat

²⁴ <https://ageroute.ci/index.php/ageroute/realisations/103-voies-d-acces-a-l-hopital-general-d-angre-cocody>

L'apport des IDE dans le développement de la politique urbaine et immobilière de Côte d'Ivoire accompagnés par les IDE. La relation entre les entrées d'IDE et le secteur immobilier prend sa valeur dans le bien-être de la population. En utilisant les entrées des IDE par habitant et l'indice de développement humain du programme des Nations Unies pour le développement comme un des baromètres du marché immobilier. L'analyse de ces facteurs pourrait confirmer la relation fortement significative entre IDE et l'offre et la demande liée au secteur de l'immobilier.

Mais les difficultés dans la collecte de certaines données liées à notre analyse de ce marché, ne restent pour le moins pas très approfondies. Pour avoir une opinion claire et précise sur les acteurs (IDE) du marché de la production de biens immobiliers en Côte d'Ivoire. Il aurait fallu plus d'informations sur la part de marché des entreprises étrangères qui produisent le ciment, de construction et les institutions de financement sans oublier de définir leur résidence fiscale. Ces données nous auraient permis de définir avec précision leur impact sur le marché de l'immobilier d'habitation. Cependant, cette absence de données à cette étape de notre étude nous donne des ouvertures sur des réflexions liées au niveau d'impact des IDE dans ce marché de l'immobilier. Cette absence de données s'explique par le manque de communication des gouvernants sur le marché et le très peu de production scientifique dont est objet ce secteur. Cette situation, ne nous empêche pas d'avoir une opinion subjective de l'impact des IDE sur ce marché dans sa globalité.

Le marché immobilier dans sa nature est un marché dont le fonctionnement est influencé par des acteurs étrangers à cause de son besoin de liquidité constante. Il faut savoir que sur le marché immobilier, la liquidité représente le nerf de la guerre. Plus les acteurs du marché sont liquides, plus le secteur se porte mieux. La liquidité permet aux acquéreurs d'avoir une marge de manœuvre sérieuse et booster les ventes. Elle permet aussi au promoteur de proposer des offres afin de répondre au besoin de logement.

L'apport des IDE dans le développement de la politique urbaine et immobilière de Côte d'Ivoire

En revanche, il faut admettre que le marché est dominé majoritairement par une demande qui vient de la classe moyenne et de la population locale. Cette particularité fait que le modèle d'IDE qui est appliqué à ce secteur devra s'inscrire dans une dynamique qui prend en compte les réalités macro-économiques. C'est-à-dire la capacité de considérer principalement les comportements des agents économiques du marché de l'immobilier de manière individuelle dans le cadre d'un équilibre. De la détermination des comportements des particuliers sur le marché immobilier et le comportement de la production de biens et services du secteur.

Toutefois, nous constatons également l'impact plus important des IDE sur le bien-être dans les pays riches que dans les pays plus pauvres. Pour exemple, si la relation entre l'IDE et la réduction de la pauvreté est positive et significative pour les pays occidentaux et de l'Asie comme le mentionne le rapport 2012 du CNUCED, elle n'est pas significative en Afrique du Nord et subsaharienne. Une observation a été faite sur l'orientation des IDE dans les pays africains. Les flux des IDE sont généralement orientés vers les matières premières plutôt que dans le secteur de l'immobilier. Les IDE impliqués dans le secteur de l'immobilier sont impliqués au niveau des apports des capitaux pour le financement des programmes.

L'observation des entreprises et le processus d'externalisation de celles qui s'installent en Côte d'Ivoire, principalement à Abidjan, dans le secteur de l'immobilier, vont nous aider à comprendre les agissements des acteurs de ce secteur (état, entreprise, locataire et acquéreur) et à analyser les flux d'investissements internationaux dans le secteur de l'immobilier abidjanais caractérisés par une politique d'investissement conçue depuis la période précoloniale et qui continue d'impacter le secteur aujourd'hui.

b- Caractère de l'immobilier Abidjanais

L'immobilier est défini comme un bien qu'on ne peut pas déplacer par sa nature (foncier, terrain, logement)²⁵. L'ensemble des acteurs qui composent l'immobilier peut être scindé entre plusieurs classes d'actifs (immobilier de loisir ou hôtelier, immobilier résidentiel, immobilier locatif, immobilier de bureaux, immobilier de commerce, immobilier pierre papier). Le secteur de l'immobilier a beaucoup évolué ces dernières années dans presque tous les pays du monde. Tant au niveau de la conception intrinsèque de l'immobilier qu'au niveau de son usage.

Le secteur a été fortement influencé par le contexte de la mondialisation et les mouvements de recherche des capitaux. Ce contexte de la mondialisation des capitaux et des investissements ne fera pas exception au marché immobilier. Selon Ingrid Nappi-Choulet (2008), il existe une relation certaine entre le marché financier et marché immobilier. Elle va mettre un accent sur l'implication de la finance de marché dans un secteur dont le produit est considéré comme une valeur refuge à travers les modèles de financement, d'acquisitions, la vente des biens immobiliers et les usages de ceux-ci. Ingrid Nappi-Choulet nous explique comment le marché immobilier se comporte à travers ses acteurs internes et externes, les financiers tel que les banques et les fonds d'investissement pour les levées de fonds et les autres acteurs tel que les acheteurs ou vendeurs.

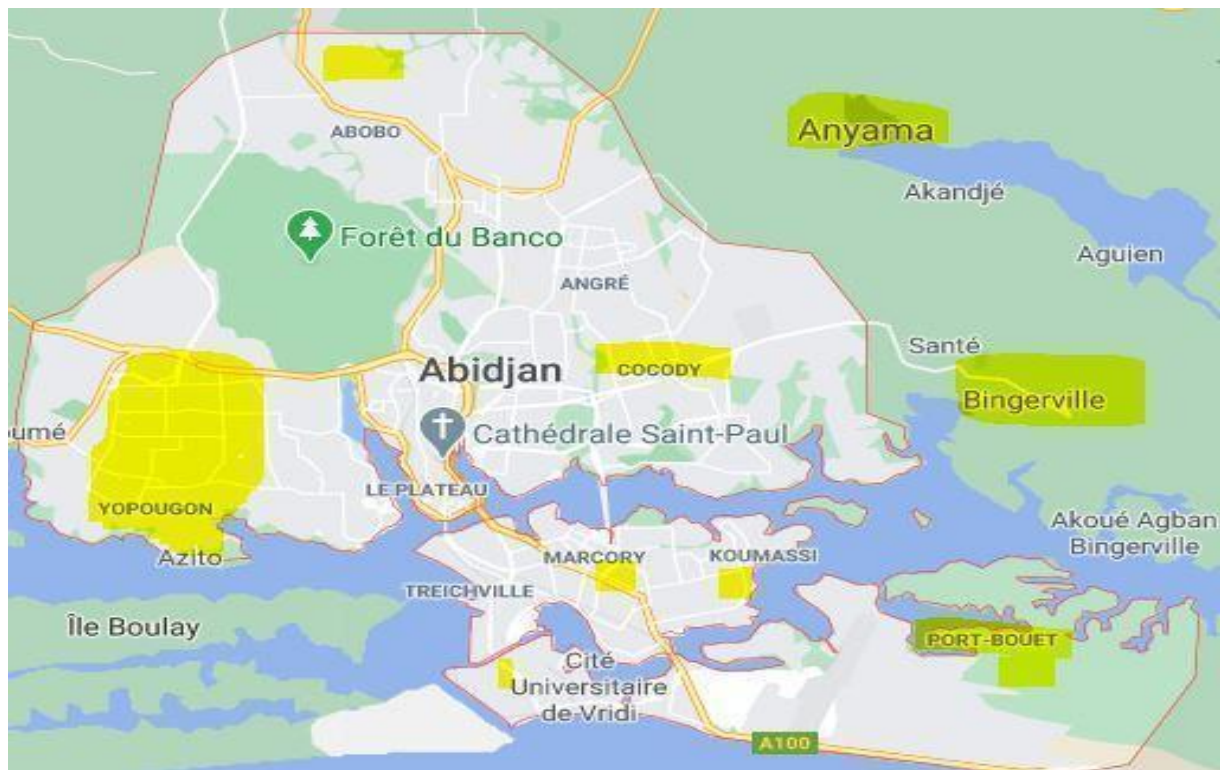
De même, elle ne manque pas de nous exposer les risques liés au fonctionnement d'un marché immobilier trop soumis aux marchés financiers. Le marché immobilier dans sa forme actuelle, peu importe sa situation géographique, dépend de la capacité des acteurs à mobiliser les capitaux. Dans les pays en voie de développement comme la Côte d'Ivoire, le vide institutionnel et la recherche des capitaux prononcés du secteur de l'immobilier montre d'une part un marché avec

²⁵ <https://www.cnrtl.fr/definition/academie8/immobilier>

L'apport des IDE dans le développement de la politique urbaine et immobilière de Côte d'Ivoire des opportunités et d'autre part les obstacles de ses acteurs. C'est l'ensemble de ces variables qui exposent la vraie nature de ce marché.

Depuis le début des années 2000, le secteur de l'immobilier connaît une croissance de constructions dans presque tout le district d'Abidjan à l'image de la carte ci-dessous. Dans cette carte nous avons marqué en couleur jaune les endroits où il y a des promotions immobilières.

Carte 3 : Emergence des constructions dans la ville d'Abidjan



Source : Martely GBEDIGRO. (2021)

Le développement du marché immobilier abidjanais est confirmé par des études et enquêtes des journaux Le Monde²⁶ et Jeune Afrique²⁷. Selon le rapport CEPICI (2020), il y a environ 6000 entreprises immobilières dont un peu plus de 2000 déclarées et inscrites. Le secteur BTP et immobilier constitue 7% du PIB en 2008, crée un peu plus de 28 000 emplois déclarés et environ 150 000 à 200 000

²⁶ https://www.lemonde.fr/afrique/article/2020/10/28/cote-d-ivoire-a-abidjan-la-bulle-immobiliere-eclatee-par-le-coronavirus_6057701_3212.html

²⁷ <https://www.jeuneafrique.com/mag/889783/economie/cote-divoire-un-boom-immobilier-reserve-aux-happy-few/>

L'apport des IDE dans le développement de la politique urbaine et immobilière de Côte d'Ivoire travailleurs en comptant tous les journaliers de l'informel, estime Stéphane Affro, directeur général de Kaydan Groupe et ainsi que le rapport CEPICI (2020).

Mais l'absence de références scientifiques suffisantes et d'informations est à observer malgré la croissance du secteur de l'immobilier et de la construction qui représente 7% du produit intérieur brut de la Côte d'Ivoire. Cela pourrait s'expliquer par le fait que l'immobilier soit une discipline récente pour le pays de notre étude. L'exploration du vide institutionnel décrit par Tarun Khanna, professeur d'Harvard, comme étant une question non résolue dans un secteur d'activité, pourrait être une piste de réflexion à envisager pour observer les phénomènes liés au secteur de l'immobilier.

En effet, le vide institutionnel représente les opportunités entrepreneuriales dans une économie ou un marché émergent. On trouvera sur ce marché de l'immobilier ivoirien des différences dans la composition du marché et au niveau architectural.

Aucun de ces deux composantes de ce marché ne correspond totalement à l'une des théories évoquées plus haut (OLI et UPPSALA). Cela confirme une fois de plus la position de Oumarou Zalle, (2011) sur la volonté des investisseurs étrangers à être efficaces dans leur démarche mais surtout le fait que les IDE dans la zone UEMOA ont une démarche qui ne répond pas forcément à une seule stratégie ou modèle d'IDE. Cependant, il faut admettre qu'ils ont un aspect commun qui est la recherche permanente de capitaux et le vide institutionnel qui pourrait être une démarche légitime pour atteindre leur objectif comme sur tous les marchés immobiliers du monde. Si on s'en tient à la définition des IDE selon l'OCDE (les mouvements internationaux des capitaux en vue de rechercher une position concurrentielle ou de développement) on peut comprendre les formes d'IDE en présence sur le marché ivoirien dans sa globalité mais aussi sur le marché

L'apport des IDE dans le développement de la politique urbaine et immobilière de Côte d'Ivoire immobilière. La position de Oumarou Zalle, (2011) selon laquelle il y aurait plusieurs formes d'IDE sur le marché ivoirien. Sa vision des IDE en Afrique de l'Ouest prend son sens au regard de la composition du marché ivoirien qui est partagée entre une stratégie IDE horizontale et la stratégie UPPSALA. Le marché de l'immobilier abidjanais est l'objet de plusieurs vides institutionnels et montre énormément de potentiel. Selon le dernier rapport du CEPICI, il y aurait 28 000 emplois déclarés dans ce secteur et environ 158 000 emplois dans l'informel. Ces chiffres montrent deux aspects qui sont le besoin de réforme du secteur de l'immobilier et le potentiel de ce marché. Cette physionomie du marché immobilier ivoirien favorise forcément l'attractivité des capitaux étrangers.

L'observation du comportement des acteurs nationaux et étrangers du marché nous donne des indices sur la nature des investissements dans le secteur de l'immobilier en Côte d'Ivoire, principalement à Abidjan. La particularité des marchés immobiliers avec une grande coloration d'IDE est que ceux-ci risquent de ne pas répondre aux besoins réels de la population. Alors, la relation entre l'offre et la demande du marché immobilier ivoirien, comme tout autres marchés soumis à la loi de l'offre et de la demande méritent une attention particulière au risque de présenter des velléités d'inflation²⁸ ou de désinflation²⁹ qui pourraient peut-être mener à l'explosion de la bulle immobilière s'il en existait une.

La relation offre et demande de ce marché a été l'indicateur principal pour observer la performance de ce marché et pour connaître le type d'acteur existant sur ce marché. Cet indicateur a été aussi celui qui nous a permis d'observer l'impact des IDE à travers le flux de capitaux étrangers qui a servi à développer ce marché depuis la période coloniale à nos jours. Selon Kanga.J (2014) l'offre immobilière

²⁸ L'inflation est la perte du pouvoir d'achat de la monnaie qui se traduit par une augmentation générale et durable des prix. Il s'agit d'un phénomène persistant qui fait monter l'ensemble des prix

²⁹ La désinflation désigne une réduction de l'inflation, dans le cas où celle-ci reste néanmoins positive, ou dans le cas d'un ralentissement de la hausse des prix.

L'apport des IDE dans le développement de la politique urbaine et immobilière de Côte d'Ivoire à Abidjan a évolué dans l'espace et dans le temps. La demande a évolué suivant l'offre et l'on peut clairement voir l'écart important dans le fonctionnement et le développement du marché immobilier ivoirien en observant le mécanisme de l'offre et de la demande sur ce marché. Comme nous l'avons abordé dans les paragraphes précédents de notre première partie de cette thèse, le marché immobilier ivoirien est un marché sur lequel les IDE sont de fait à stratégie horizontale. Si nous mettons en relation la stratégie première des IDE et celle observée par la suite sur le marché immobilier ivoirien, cela peut expliquer le succès de l'attractivité du pays et sa politique économique d'ouverture. (voir tableau ci-dessous)

Tableau 4 : Classement des pays africains selon leur attractivité

Rang	Pays	Rang	Pays	Rang	Pays
1	Côte d'Ivoire	19	Angola	36 ^E	Malawi
2	Kenya	19 ^E	Ouganda	36 ^E	Liberia
3	Ghana	21	Madagascar	36 ^E	République centrafricaine
4	Sénégal	21 ^E	Bénin	36 ^E	Tchad
5	Rwanda	21 ^E	Mauritanie	41	Eswatini
6	Ethiopie	24	Burkina Faso	41 ^E	Seychelles
7	Nigeria	24 ^E	Gabon	41 ^E	Libye
8	Maroc	24 ^E	Guinée	44	Guinée-Bissau
9	RDC	27	Cap-Vert	44 ^E	Guinée équatoriale
10	Afrique du Sud	28	Botswana	44 ^E	Sierra Leone
11	Maurice	28 ^E	Mali	44 ^E	Soudan du Sud
12	Tanzanie	30	Algérie	44 ^E	Soudan
13	Mozambique	30 ^E	Namibie	44 ^E	Somalie
13 ^E	Tunisie	30 ^E	Zimbabwe	50	Comores
13 ^E	Zambie	30 ^E	Gambie	50 ^E	Lesotho
16	Egypte	30 ^E	Niger	50 ^E	Erythrée
16 ^E	Cameroun	35	Djibouti	50 ^E	Burundi
18	Togo	36	Congo		

Source : Africa CEO Forum / Cabinet Deloitte

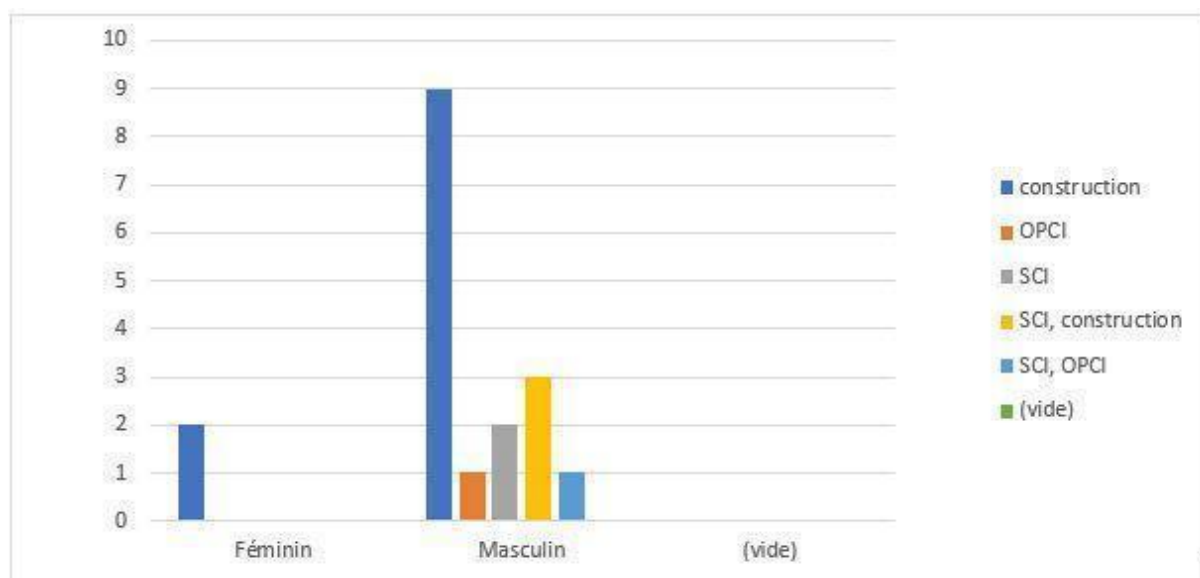
Source : Africa CEO forum /Deloitte 2020

Défini comme le pays africain le plus attractif pour investir dans le rapport du cabinet Deloitte de 2020, la Côte d'Ivoire fait partie des pays dont l'économie est dominée à 80 % par les étrangers. Selon la chambre de commerce et de l'industrie libanaise de Côte d'Ivoire (CCILCI), les Libanais contrôleraient 40% de

L'apport des IDE dans le développement de la politique urbaine et immobilière de Côte d'Ivoire l'économie globale de la Côte d'Ivoire, dont 80% du parc immobilier privé et 60% de l'industrie³⁰. Une domination des différents secteurs d'activité parmi lesquels le secteur de l'immobilier comme le décrit Kanga J (2014). Il explique l'impact de cette attractivité par la croissance des capitaux étrangers et le développement de l'offre immobilière à travers la privatisation de l'urbain ivoirien faite par l'Etat.

Le marché immobilier, peu importe sa situation géographique reste un marché sur lequel la liquidité et les investissements restent les maîtres. L'immobilier fait partie des secteurs d'activité dont l'observation peut faire office de baromètre pour l'économie d'un pays. Ainsi, l'approche financière dans la réalisation des biens immobiliers va se situer à plusieurs niveaux (gestion des actifs, vente, produit de placement ou investissement). Dans l'une des enquêtes que nous avons réalisées sur les différents types d'investissement immobilier, il apparaît clairement que l'investissement connu dans le secteur immobilier est la construction. Mais l'observation de marché nous donne un indice sur le type de bien recherché.

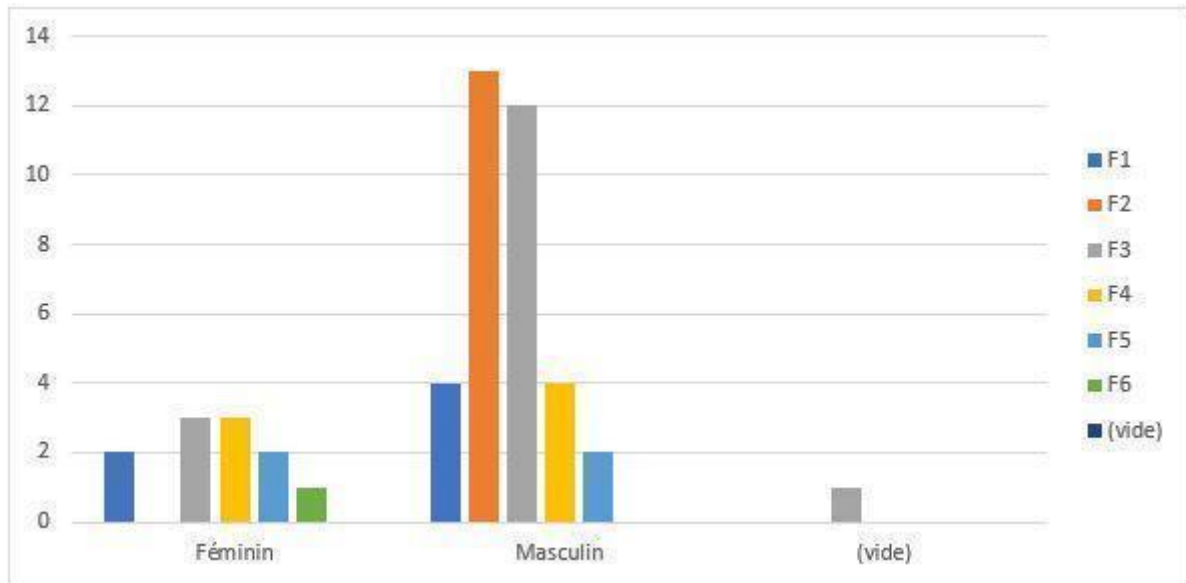
**Graphique 1 : CONNAISSANCE DES PRODUITS D'INVESTISSEMENT
IMMOBILIER**



Source : Martely GBEDIGRO, réalisé à partir de l'enquête terrain

³⁰ <https://www.lecommercedulevant.com/article/23229-les-libanais-de-cte-divoire-tiennent-40-de-lconomie>

Graphique 2 : TYPE DE BIEN LES PLUS DEMANDÉS À ABIDJAN



Source : Martely GBEDIGRO, réalisé à partir de l'enquête terrain

Selon une estimation de la BM, après les indépendances, 60 % de la population abidjanaise vit dans un habitat précaire. Cette enquête nous montre un vide institutionnel dans le domaine de l'immobilier ivoirien. Ce vide institutionnel est matérialisé par la méconnaissance de certains investissements dans le secteur de l'immobilier ivoirien, l'absence de formation et de la connaissance des produits et mécanismes d'investissements de l'immobilier comme les SCPI, OPCI, SCI. Elle nous expose aussi indirectement le besoin mais aussi l'offre à travers le type de bien occupé. En conséquence, le vide institutionnel dû au manque de réforme et d'encadrement du secteur laisse une grande partie de son fonctionnement dans l'informel.

Malgré cette attractivité, il n'y aura pas homogénéité sur le marché immobilier ivoirien dans son ensemble puisque 80% des investissements restent concentrés dans le district d'Abidjan. Chaque marché va présenter des aspects en fonction des réalités sociologiques, politiques, et économiques propres à la région où l'investissement est fait. En exemple, le cas de l'immobilier français et

L'apport des IDE dans le développement de la politique urbaine et immobilière de Côte d'Ivoire américaine. Même si les prix des biens immobiliers français ont grimpé à grande vitesse, ils sont relativement stables, contrôlés, encadrés et moins soumis à la volatilité des marchés financiers comme celle du marché immobilier américain lors de la crise de 2008.

c- Les perceptions

La définition de la perception en psychologie générale est définie ainsi « les esprits, en organisant les données sensorielles, forment une représentation des objets extérieurs et prennent connaissance du réel est un mécanisme cérébral qui se matérialise puis qui s'applique aux personnes³¹. Cette définition de la perception expose les éléments psychologiques qui participent au développement des espaces urbains. En effet, toute perception d'un idéal ou d'un projet de société est avant tout une vision de l'esprit qui se matérialise par la suite. C'est pour cela que la perception est justifiée par l'interprétation des faits par rapport à un idéal. Ceci va être la démarche qu'aura le citoyen qu'il soit ivoirien ou étranger pour justifier son choix d'habitation ou d'investissement. La perception qui précède toute décision s'articule autour de deux composantes, prise des attitudes et images en relation avec un environnement, Michael Hearn (1986). Dans le cadre de l'immobilier, l'attitude des acteurs du secteur qui produisent les biens immobiliers doit fondamentalement être au même diapason que les informations perçues pour l'équilibre du marché immobilier.

En théorie, cela signifie que les acteurs doivent connaître les habitudes de consommation des Ivoiriens vis-à-vis de l'immobilier. Il semble donc primordial d'étudier la lucarne du comportement de consommateur sur le marché immobilier ivoirien à travers le prisme de ces consommateurs.

³¹ <https://www.cnrtl.fr/definition/perception>

L'apport des IDE dans le développement de la politique urbaine et immobilière de Côte d'Ivoire

Ces attitudes vont dégager un type de profil pour les investisseurs et acquéreurs que John Maynard Keynes appelle le comportement mimétique dans son ouvrage *Théorie générale*. Défini comme un ensemble de comportement individuels présentant des corrélations, le mimétisme est un comportement des investissements agissant de manière indépendante par rapport aux informations corrélées d'un marché. Cette notion suppose une prise de décision à la fois systématique et erronée de la part d'un groupe.

Dans la littérature, Jean Jacques (2012) décrit les phénomènes empiriques qui font que les décisions massives d'acquisitions ou de vente sont concentrées sur la zone d'Abidjan. Le constat est clairement fait quand on observe la forte concentration des acquisitions des biens immobiliers à Abidjan selon les statistiques des mutations immobilières de 2020 qui ont été produites par la direction des impôts de Côte d'Ivoire. Affirmation confirmée par la tendance actuelle du marché immobilier (voir image ci-dessous)

NOMBRE DE VENTES NOTARIEES INSCRITES AU LIVRE FONCIER EN 2020														
	CONSERVATION DE LA PROPRIETE FONCIERE ET DES HYPOTHEQUES	JANV	FEV	MARS	AVR	MAI	JUIN	JUIL	AOUT	SEPT	OCT	NOV	DEC	TOTAL
ABIDJAN	ABOBO	67	49	37	12	24	24	26	31	16	26	14	41	367
	BINGERVILLE	53	128	43	20	72	24	97	82	46	68	32	88	753
	COCODY	62	59	117	19	80	69	65	74	95	77	56	99	872
	MARCORY	78	50	39	4	50	14	23	24	46	16	7	22	373
	PLATEAU	31	16	23	7	40	13	20	1	43	4	29	14	241
	RIVIERA	77	45	68	15	52	49	41	40	67	88	52	72	666
	TREICHVILLE	7	6	26	4	5	16	10	8	29	10	23	13	157
	YOPOUGON I	38	11	9	4	11	11	8	10	10	7	16	9	144
	YOPOUGON II	22	31	15	9	11	7	31	2	16	13	18	12	187
TOTAL ABIDJAN		435	395	377	94	345	227	321	272	368	309	247	370	3 760
AUTRES VILLES	ABENGOUROU	1	5	1		1		1	2	2	4	1	4	22
	AGBOVILLE	2	6	4		1		5	3	5	3		1	30
	BONDOUKOU			1		1	1			1		1		5
	BOUAKE	30	7	6	1	11	15	26	18	46	27	8	22	217
	DABOU	34	3	40		7	71	11	5	1	47	7	4	230
	DALOA	3	2	3	3	3	1	4	10	6	2	6		43
	DIMBOKRO	3	9			1			7		2		6	28
	GAGNOA	5	2	9		7	15	15	7	5	6	7	6	84
	GRAND-BASSAM	9	19	34	1	25	113	76	26	47	57	66	62	535
	GUIGLO													0
	KORHOGO	3		6	6	3	3	5	8	2	1	6	10	53
	MAN	3	2	1	3	2	1	12	4	2	2	4	2	38
	ODIENNE	1										2		3
	SAN-PEDRO	4		3			2	2	3	7	3	4	1	29
	SEGUELA													0
YAMOOUSSOUKRO	21	14	12	4	10	16	16	21	23	26	15	3	181	
TOTAL AUTRES VILLES		119	69	120	18	72	238	173	114	147	180	127	121	1 498
TOTAL GENERAL		554	464	497	112	417	465	494	386	515	489	374	491	5 258

Source : statistiques mutation immobilière par CPFH par mois de 2020 DGCI

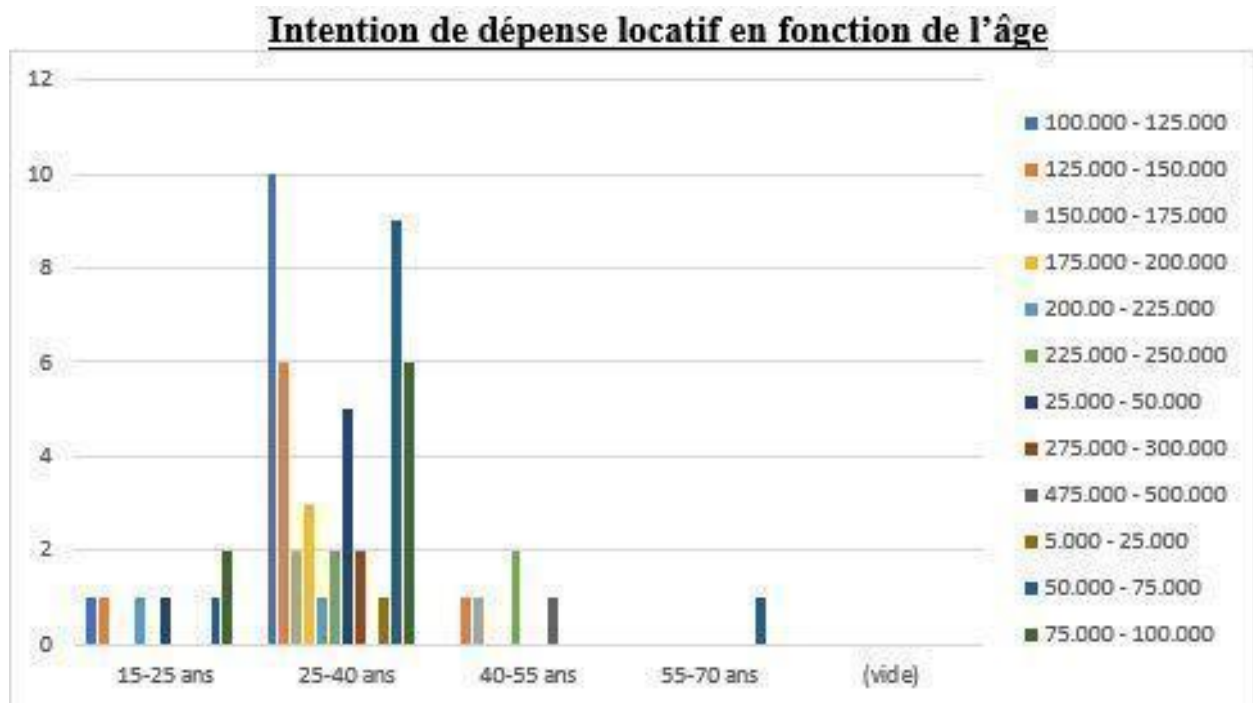
Cette attitude de concentration des investissements dans la ville d'Abidjan présente le dynamisme d'un marché immobilier local sur la ville d'Abidjan. Mais aussi l'impact des IDE et des acteurs locaux dans le processus de production de logement. Ce comportement général des acteurs vient du fait que dans la conscience collective la ville d'Abidjan présente les meilleurs atouts et condition d'investissement pour les producteurs de bien et les futurs acquéreurs. Les producteurs de biens croient à un potentiel demande qui serait fort dans cette zone géographique. La relation entre le comportement des acteurs et les IDE vient du fait que le processus d'acquisition sur le plan financier soit très influencé par le IDE.

L'apport des IDE dans le développement de la politique urbaine et immobilière de Côte d'Ivoire

Le manque d'accès à l'information fiable sur les transactions immobilières et la limite de la capacité des intervenants à avoir les données réelles pourraient apparaître comme un frein dans le processus d'évolution de ce marché. L'observation délicate des résultats empiriques nous montre le comportement mimétique des acteurs du secteur de l'immobilier abidjanais. Pour comprendre ce comportement mimétique des acteurs il faudrait remonter aux premières heures de l'indépendance. Toutes les politiques menées depuis cette période, l'ont été pour faciliter la mobilité et l'installation de la communauté européenne à Abidjan. Tous les acteurs vont s'investir dans le district d'Abidjan sous le prétexte que la demande serait forte à cause de la forte activité économique de cette zone.

Cette croyance a fait augmenter le prix des biens immobiliers locatifs alors que le revenu moyen est estimé à 60 000 F CFA soit 102 €. Cette réalité économique est porteuse de plusieurs difficultés des populations mais aussi de leur capacité à louer.

Graphique 3 : Intention de dépense locatif en fonction de l'âge



Source : moi

Source : Martely GBEDIGRO, 2021

Dans un pays dont le salaire moyen est de 60 000 F CFA, il est difficile de comprendre les intentions de dépense pour une location au-delà du salaire moyen à Abidjan. Ce scénario montre clairement une absence d'information qui justifie certainement le raisonnement de John Keynes sur le comportement mimétique. On constate plus facilement un comportement mimétique au niveau de l'investissement dans un ensemble des actions après élimination des éléments fondamentaux. En outre, il est probable qu'on ne puisse distinguer immédiatement un modèle d'information d'un modèle fondé sur la réputation, la rémunération sans analyser un ensemble de données, parce qu'il est difficile d'identifier la motivation qui sous-tend une opération non justifiée par les éléments fondamentaux³². Cela dit, il n'est pas possible de faire ressortir les grandes tendances dans le secteur en menant simplement une enquête terrain. L'immobilier résidentiel, l'immobilier locatif, l'immobilier de commerce connaissent une croissance depuis 2010.

Après la relance économique de l'après-guerre de 2010, la Côte d'Ivoire a connu une croissance dans certains secteurs de son économie comme, la grande distribution (Carrefour, Auchan, Bricorama etc...), l'industrie du secteur agricole, et le marché de l'immobilier. Le développement des actifs immobiliers soutenu par une politique de relance économique appelée Plan National de Développement (PND). Une politique de relance économique basée sur les levées de fonds importantes du pays à travers la dette. Une lucarne qui montre la politique d'ouverture et la position de l'Etat à céder des parts de marché ou de privatiser pour permettre aux institutions ivoiriennes et banque de Côte d'Ivoire pour le soutien de ces ambitions. Cette politique de l'Etat ivoirien donne une orientation de la politique économique en Côte d'Ivoire et surtout met en valeur des secteurs d'activité comme l'immobilier à travers la croissance des constructions et le développement de l'offre immobilière dans la zone d'Abidjan comme cela a été constaté.

³² BULLETIN DE LA BANQUE DE FRANCE – N° 95 – NOVEMBRE 2001

L'apport des IDE dans le développement de la politique urbaine et immobilière de Côte d'Ivoire

Le risque de mimétisme économique et politique des États africains continue de planer dans les hautes sphères des directions ivoiriennes. Même s'il faut avouer que les investissements, bien que rationnels, peuvent parfois être influencés dans le sens de la dynamique de tous les secteurs d'activité, l'immobilier y compris.

Dans le marché immobilier abidjanais, la susceptibilité de détenir une information privée sur le potentiel rendement de l'investissement dans une zone sectorielle comme dans une autre, les décisions ou comportements des acteurs peuvent fortement influencer le marché. Leurs décisions révèlent souvent des informations non vérifiées scientifiquement ni basées sur des études sérieuses.

Selon Keynes, il est parfois intéressant, pour un investisseur, d'imiter les autres acteurs lorsque son mode de rémunération est fondé sur un rendement de référence. Cette démarche facilite la gestion du risque par rapport à l'engagement des acteurs. Cependant, les séquences de décisions identiques peuvent intervenir sur un marché bien informé même si la plupart des investisseurs reçoivent les mêmes informations supposées crédibles. Cela peut les amener à adopter ensuite un comportement mimétique.

L'observation de cette attitude nous aidera à comprendre les choix d'habitation d'une partie de la population abidjanaise ainsi que les choix d'investissement sans toutefois mettre à l'écart les faits de société et les variables d'évaluation des acteurs économiques qui composent le secteur de l'habitat dans son ensemble. C'est fort de cette physionomie de ce marché que le constat du mapping des productions va ressortir des zones Yopougon, Bingerville, Cocody, Bassam comme étant les zones avec une forte activité de production.

CONCLUSION DU CHAPITRE

Après l'indépendance de la Côte d'Ivoire en 1960, les planifications urbaines du pays ont connu plusieurs étapes. Dans un premier temps, l'Etat qui en est l'acteur principal, est influencé par la politique coloniale, la pression démographique et les crises successives qu'a connues le pays de 1990 à 2000. Par la suite, depuis 2010, une croissance quantitative des productions de biens immobiliers dans plusieurs endroits de la ville d'Abidjan et un élargissement de la ville vers d'autres communes voient le jour. Elle fait suite à la nouvelle politique du gouvernement Alassane Ouattara nommée PND. Celui-ci est orienté par une politique d'ouverture avec comme axe principal la recherche de capitaux pour la relance économique. Cette politique va favoriser l'arrivée des capitaux étrangers qui vont modifier le paysage urbain de la ville d'Abidjan. Le gouvernement va adopter une stratégie horizontale en incitant les investisseurs étrangers à s'installer dans le pays d'y investir. De cette situation va naître la morphologie actuelle de la ville d'Abidjan et les choix d'habitations des populations ivoiriennes. Progressivement, la ville va connaître des aménagements et des changements. L'ensemble des investissements du pays vont être orientés vers la ville d'Abidjan. Ce qui en fait la ville principale des investissements compte tenu de la démographie galopante et des enjeux économiques. La suite de la convergence des investissements vers la capitale économique va montrer la présence des IDE sur l'ensemble du processus de production des biens immobiliers d'habitations et les constructions de grands projets de l'Etat. Les insuffisances des politiques menées, les insuffisances de réformes et l'absence de l'Etat dans la gestion de l'urbain vont avoir un impact sur le secteur de l'immobilier et de la construction. Une analyse approfondie des acteurs du passé et ceux en présence mérite d'être faite pour une appréciation juste du secteur de l'immobilier avant toute aventure.

CHAPITRE : II

Les IDE dans le processus de développement immobilier et leurs mesures d'accompagnements

1- Action gouvernementale en faveur des IDE

Les successions de politiques économiques et sociales appliquées en Côte d'Ivoire depuis son indépendance (1960) dans le domaine de l'immobilier ont des tendances soit d'accompagnement dans la production de logement de masse, soit de régulation de l'accession (Kanga, 2014). Ainsi des lois ont été adoptées par l'Etat ivoirien depuis la période précoloniale et post coloniale jusqu'à nos jours. Plusieurs dispositions juridiques ont été prises par l'Etat pour légitimer son action, comme une loi sur le foncier ivoirien qui date de la période coloniale, le décret du 23 octobre 1904 réorganisant le domaine en Afrique occidentale française (AOF). Le décret du 26 juillet 1932 réorganisant le régime de la propriété foncière en AOF (décret n° 71-74 relatif aux procédures domaniales et foncières) et du 15 novembre 1935 mettant en avant la notion de « terres vacantes et sans maître »³³. L'Etat tentait d'aboutir à son propre système, c'est-à-dire celui de la propriété privée, en passant par l'appropriation des terres au nom de l'Etat (Aka.L 2019). L'ensemble de ces dispositions juridiques vont nous donner des indices sur la démarche de l'Etat ivoirien en faveur des IDE. Dans sa démarche l'Etat favorise l'ouverture aux IDE à travers les dispositions légales pour faciliter l'implémentation des acteurs locaux mais surtout des IDE. Cela peut se constater par la privatisation des espaces urbains comme la décrit Kanga, J (2014). Ce processus de privatisation engagé depuis 1990 va permettre aux IDE à travers la stratégie horizontale de venir sur un marché en pleine réorganisation dont le potentiel est avéré. Même si l'Etat ivoirien dans sa

³³ Aline Aka Lamarche, « L'accès à la terre en Côte d'Ivoire : diversité et variabilité des pluralismes », *La Revue des droits de l'homme* [En ligne], 16 | 2019, mis en ligne le 31 mai 2019, consulté le 07 mai 2021. URL : <http://journals.openedition.org/revdh/7150> ; DOI : <https://doi.org/10.4000/revdh.7150>

L'apport des IDE dans le développement de la politique urbaine et immobilière de Côte d'Ivoire logique de régulariser le foncier ivoirien opte pour des dispositions légales qui visent à avoir la mainmise sur le foncier, néanmoins cette démarche favorise l'attractivité du secteur de l'immobilier et livre le marché à des acteurs privés de tout genre. La démarche de l'Etat est révélatrice de l'encadrement et de l'importance qu'il porte au secteur de l'immobilier.

Dans sa démarche l'Etat va favoriser l'attractivité. Mais l'impact de cette stratégie d'ouverture aux acteurs privés est immédiat. Cette attractivité va se matérialiser dans le marché immobilier à travers la domination de ce marché par les IDE puisqu'ils y viendront avec beaucoup plus de moyens financiers que les acteurs locaux. Cela va se faire de manière progressive en adoptant la stratégie d'UPPSALA (engagement graduel des IDE sur un territoire en vue de mieux appréhender le risque lié à son action). La physionomie du marché immobilier ivoirien va tendre vers une stratégie mixte, c'est-à-dire horizontale pour son implémentation et UPPSALA pour mieux amortir le risque.

Il est important de savoir avant toutes choses que le contexte ivoirien du foncier est dominé par un enjeu économique depuis plusieurs décennies. Parfois entre le droit étatique et le droit coutumier, il a existé ou il existe encore un certain nombre de vides juridictionnels et institutionnels. Il y a aussi un enjeu politique et social important qui favorise les échecs du droit étatique souvent dans l'appropriation des terres et qui reste très lié au principe de l'appropriation coutumière. Cette cohabitation de la coutume et du droit étatique est très souvent présente dans les origines des crises foncières de la Côte d'Ivoire et fait partie des risques que devrait appréhender tout investisseur qui désire s'installer sur le marché immobilier ivoirien. L'Etat, en raison de sa souveraineté, ne saurait admettre des sources du droit parfaitement indépendantes à l'intérieur de son territoire (Aka.L 2019). Dans un pays où les us et coutumes ont un impact sur la société, la terre est considérée comme la « propriété des ancêtres » c'est-à-dire un critère d'identité. Ce moyen de reconnaissance donne la légitimité à ce système au sein de cette

L'apport des IDE dans le développement de la politique urbaine et immobilière de Côte d'Ivoire
société encore fortement ancrée dans les traditions le devoir de responsabilité. La
légitimité de l'appartenance autochtone est construite autour de la parenté, par
opposition à l'invention récente d'une légitimité nationale construite autour d'un
lien national virtuel (Aka.L 2019). Cependant l'Etat dans sa démarche a montré
trop de signe de passivité à l'égard des acteurs privés et IDE qui a conduit ce secteur
vers trop de travers. Il appartient à l'État, pour un avenir certain du marché
immobilier ivoirien, soit d'en avoir un certain contrôle, soit de supprimer certains
éléments perturbateurs à son bon fonctionnement, soit de s'en inspirer pour
s'avertir des mesures ou attitudes liées à son bon fonctionnement. Le foncier
ivoirien reste la base de ce marché immobilier. Mais ce foncier est parfois porteur
de conflit. Pour cause, l'impact lié à l'inflation des prix est causé par l'offre et de
la demande et la spéculation de ce marché. Il appartient à l'Etat d'amplifier son
action de réglementation afin qu'un cadre idéal puisse être posé pour les IDE et les
populations.

En revanche, le rapport de force entre Etat, populations coutumières et
activité des IDE sur le marché immobilier ivoirien va laisser inévitablement des
séquelles dans le domaine urbain de la Côte d'Ivoire à travers le phénomène des
quartiers précaires. Mais surtout, cet écart entre les acteurs a créé une capitale
économique dont le développement urbain est incontrôlé. Ce dynamisme interne
des populations est défini comme la cause de ce déséquilibre urbain selon
Dubresson (2003). Toutefois, nous devons constater qu'il y a eu une volonté des
autorités de contrôler cette urbanisation à travers plusieurs plans d'urbanisations
SETAP, BANDANI. (Aka.L, 2019).

Cependant, la problématique foncière est loin d'être anodine dans un pays
comme la Côte d'Ivoire. Il suffit de connaître le poids de l'agriculture dans
l'activité économique pour comprendre l'enjeu que le foncier représente sur le plan
macroéconomique. Au niveau microéconomique, le foncier est, non seulement,

L'apport des IDE dans le développement de la politique urbaine et immobilière de Côte d'Ivoire l'accès à la ressource financière, mais aussi l'accès à la ressource alimentaire et à l'habitation, trois éléments fondamentaux pour la survie de l'individu.

Fortement influencés par un développement avec des critères occidentaux, les gouvernements successifs après l'indépendance ne se sont pas toujours efforcés de prendre la pleine mesure des enjeux liés à ce secteur. Porteur d'un enjeu financier de grande portée, le foncier ivoirien va être au centre des attentions pour le développement de la Côte d'Ivoire avec sa capitale Abidjan.

Selon Jean Jacques K. (2014), l'État ivoirien va passer d'Etat investisseur à Etat facilitateur et incitateur à l'investissement dans le secteur de l'immobilier. Cette démarche de l'Etat va être le premier pas vers une libéralisation du secteur de l'immobilier déjà soumis à des comportements anti-protectionnistes. Au fur et à mesure du développement du secteur de l'habitat de la Côte d'Ivoire, l'Etat va diversifier les instruments de promotion de l'habitat. Mais va rester le principal animateur du secteur en orientant les études, en validant les programmes d'aménagement et en suscitant des structures de financement ou de construction de logements avec des partenaires privés (Kanga, 2014). L'Etat a aussi pris le soin d'y posséder une participation financière majoritaire. Cette démarche de l'Etat va ouvrir le secteur de l'immobilier à l'ensemble des investisseurs désireux d'y investir. Il donnera la possibilité aux particuliers de faire financer leur projet immobilier par les banques. Mais sa démarche va surtout ouvrir une lucarne aux investisseurs privés pour prendre les rênes de ce secteur.

Dans la pratique, cette position de l'Etat fait apparaître une législation très confuse et pas très souvent respectée à travers un mutisme absolu de l'Etat vis-à-vis des droits coutumiers et de la précarité galopante du secteur. Il va mener un certain nombre d'actions pour favoriser la croissance des investissements étrangers dans le secteur de l'immobilier malgré ses actions réglementaires confuses. Plus

L'apport des IDE dans le développement de la politique urbaine et immobilière de Côte d'Ivoire tard, l'Etat ivoirien va mettre en place une procédure administrative d'acquisition des terres et de biens immobiliers à travers un guichet unique. Celle-ci est décrite par l'ordonnance N°2013-421 datant de juillet 2013, qui indique la création d'un guichet unique délivrant l'Arrêté de Concession Définitive (ACD), communiquant au demandeur qu'une fois pourvue d'une immatriculation et d'un titre foncier. Ce faisant, cette procédure évite les situations de chevauchement si courantes dans l'ancienne procédure et de mieux sécuriser le processus d'appropriation foncière. Mais elle n'évite pas l'écueil des doubles ou des triples attestations villageoises sur un même lot (Aka.L, 2019).

a- Le déguerpissement

Cette image montre les endroits déguerpis et ceux qui sont prévus. Depuis 2012, l'Etat a commencé une série de déguerpissement des quartiers précaires. Le développement du nombre de constructions et les habitations précaires ont joué un rôle capital dans cette position de l'Etat. Une position guidée par la reconstruction et l'amélioration de l'espace urbain abidjanais avec un fort désir des gouvernants de lancer des signaux internationaux. Cette démarche entêtée de l'Etat va résumer une volonté de réformes profondes du secteur : favoriser un développement durable et inclusif. Ces actions de déguerpissements vont favoriser l'éclosion de promotions immobilières et d'assainissement des espaces urbains mal exploités.

Carte 4 : Site de déguerpissement dans la ville d'Abidjan



Source: Documents M.T.P.C.P.T (D.U., D.E.P., D.E.U.H., S.E.T.U.)
Photos aériennes A.U.A., janvier 1985

Conception et réalisation: Christian Bouguet, Irène Kassi-Djodjo, février 2015

Source : rapport SDUGA, 2014

Ainsi, des zones comme Cocody Danga, cite Ran, Cocody Gobelet, Port-Bouët, Adjouffou, etc... Ils ont pour la plupart été libérés puis attribués à des entreprises privées. Dans la stratégie horizontale IDE adoptée par la Côte d'Ivoire, on peut constater que certaines zones géographiques de la ville d'Abidjan ont été sélectionnées par les investisseurs. Prenons l'exemple des quartiers situés autour de

L'apport des IDE dans le développement de la politique urbaine et immobilière de Côte d'Ivoire l'aéroport ivoirien de Port-Bouët. À la suite de la situation tragique d'un jeune de 14 ans qui a essayé de rejoindre l'Europe en escaladant la clôture de l'aéroport pour se cacher dans la soute d'un avion de ligne, le programme a été accéléré provoquant un déguerpissement sans précédent des populations autour de cette zone. Il faut dire que l'assainissement de l'espace urbain, bien plus que pressant, doit quand même répondre à des besoins des populations qui sont tout juste secondaires. Cela étant, les programmes de déguerpissement répondent à une logique de gouvernance claire qui est de faire la place aux entreprises étrangères.

D'autres actions vont être menées et sont prévues selon les zones géographiques pour permettre une croissance des investissements immobiliers. Le second objectif de l'Etat sera de récupérer des zones occupées illégalement par des particuliers pour en faire des zones de construction de logements sociaux ou de programmes privés. Dans la ville d'Abidjan où les terres se font rares avec une demande d'habitat de moins en moins facile, l'action de l'État qui consiste à déguerpier les populations va apparaître comme une solution d'assainissement de la ville. En contrepartie, les populations habitant ces zones vont faire face à d'importantes difficultés. L'Etat ne va cependant pas créer les conditions pour la relocalisation des populations déguerpies de gré ou de force de leur habitat. Une situation qui pourrait être porteuse de déséquilibre ou de difficulté sociétale.

Même si la Côte d'Ivoire a une trajectoire de croissance économique positive depuis 2011 basée sur l'augmentation de la dette et du développement des infrastructures publiques, le pays affiche néanmoins des perspectives économiques à court, moyen et long terme très positives. Celles-ci font suite à la politique d'ouverture menée par son président Alassane Ouattara depuis son accession à la tête de l'Etat. Il faut reconnaître que l'Etat, dans sa démarche, pose des actes pour faciliter le développement d'une ville qui veut s'aligner sur le standard des modèles d'urbanisations européennes. Cela passe par l'encadrement du marché immobilier.

L'apport des IDE dans le développement de la politique urbaine et immobilière de Côte d'Ivoire

Cependant, même si les réformes de l'Etat tendent à une ouverture du secteur de l'immobilier à des acteurs privés, il lui appartient de poser les bases de certaines réformes qui se doivent de tenir compte des conditions de vie réelles des populations en menant aussi une politique économique qui prend en compte les réalités de la société ivoirienne.

2- Politique d'investissement du secteur de l'immobilier et les IDE

Deux importantes sociétés publiques vont permettre à l'Etat de mettre en œuvre sa politique d'habitat au lendemain de son indépendance jusqu'au milieu des années 1980. Il s'agit de la Société de Gestion de Financement de l'Habitation (SOGEFIHA) et la Société Ivoirienne de Construction et de Gestion Immobilière (Kanga, 2014). Elles étaient toutes les deux des sociétés d'Etat.

Créée en 1963 et placée sous la tutelle du ministère chargé des finances, la SOGEFIHA est gérée par un conseil d'administration. La structure permettait aux pouvoirs publics de renforcer leurs actions dans la production de logements aussi bien en milieu urbain qu'en milieu rural. Elle était un outil au service des pouvoirs publics qui lui donnaient les grandes orientations de sa politique. La SOGEFIHA avait pour mission la gestion des ressources financières que l'Etat affectait à l'habitat rural et urbain. Elle avait aussi pour objet d'assurer le service des emprunts ayant servis à la réalisation des immeubles. De sa création à 1979, année de la cessation de ses activités de production, la SOGEFIHA a construit près de 26 000 logements à Abidjan pour un coût total de plus de 122 milliards de F CFA (Kanga, 2014). Il faut noter que les financements de ces réalisations provenaient en générale des organismes privés nationaux qu'étrangers (Banque Internationale pour l'Afrique occidentale (BIAO), Société Générale de Banque de Côte d'Ivoire (SGBCI), Caisse Nationale de Prévoyance Sociale (CNPS), Banque Internationale pour le Commerce et l'Industrie de la Côte d'Ivoire (BICICI)).

L'apport des IDE dans le développement de la politique urbaine et immobilière de Côte d'Ivoire

Puis, la SICOGI a été créée en 1962. C'est une société de promotion et de gestion immobilière née à la suite de la fusion des deux sociétés françaises, à savoir la Société Immobilière d'Habitation de Côte d'Ivoire (SIHCI)³⁴ et la Société d'urbanisme et de construction de Côte d'Ivoire (SUCCI). L'Etat y était majoritaire avec 56% des actions et le reste est détenu par des investisseurs étrangers comme l'AFD anciennement appelé CCCE (actionnaire à 1.5% du capital) et la caisse des dépôts et consignations (CDC) française à hauteur de 17% avec sa filiale technique CET-coopération faisant partie des principaux investisseurs auprès de l'Etat de Côte d'Ivoire. Dans sa démarche de développement de l'habitat ivoirien après la période coloniale, la SICOGI était l'outil principal de la mise en œuvre de la politique de l'habitat de l'Etat de Côte d'Ivoire HAERINGER PHILIPPE. (1985) avec l'appui de la coopération française de l'époque qui servait de bras financier et technique de cette politique Haguenaer-Caceres, Lucie. (2008).

Dès sa création à 1980, la SICOIE a construit 32.700 logements dont près de 31.200 à Abidjan, soit plus de 95% de sa production totale (Kanga, 2014). La stratégie IDE appliquée par l'Etat français était clairement horizontale. Cette démarche des IDE sur ce marché a permis la production de bien dans plusieurs communes. Les communes de Yopougon et de Cocody représentent à elles deux 65% de la production de la SICOIE, alors que celles d'Abobo, de Port Bouët et d'Attécoubé n'en avaient pas assez. Selon Haguenaer-Caceres, Lucie. (2008). L'objectif de la SICOIE était d'accroître sa production de logement puis jouer un rôle de régulateur de ce marché en pleine croissance depuis 1960. Cela montre que la stratégie de production de biens immobiliers répondait à un cahier de charge bien défini dans la politique de l'habitat menée par le gouvernement ivoirien après la colonisation. La SICOIE et la SOGEFIHA ont réalisé plus 70.000 logements à

³⁴ Créée en 1952 par la France à travers la Caisse Centrale de la France d'outre-mer (CCFOM), et la Société d'urbanisme et de construction immobilière de la Côte d'Ivoire (SUCCI) créée par la CDC

L'apport des IDE dans le développement de la politique urbaine et immobilière de Côte d'Ivoire Abidjan de l'indépendance à 1980. Ces programmes sont la pierre angulaire de la politique de développement du secteur de l'immobilier ivoirien.

Dès son accession à l'indépendance en 1960, il faut dire que l'Etat ivoirien avait pour ambition de se doter de moyens financiers et techniques pour essayer de répondre au besoin de logement dans la ville d'Abidjan à travers plusieurs politiques de développement de l'habitat. Des investissements dans divers secteurs de communes de la ville d'Abidjan vont être effectués. Dans un premier temps, la Côte d'Ivoire se donne les moyens de financer les programmes de logement économique à travers des investissements faits par les entreprises françaises et les institutions de coopérations que nous avons cités dans les paragraphes ci-dessus. La présence de la France dans le circuit de production des biens immobiliers fait étalage des stratégies horizontales d'investissement adoptées par la France en Côte d'Ivoire après la période coloniale Haguenaer-Caceres, Lucie. (2008).

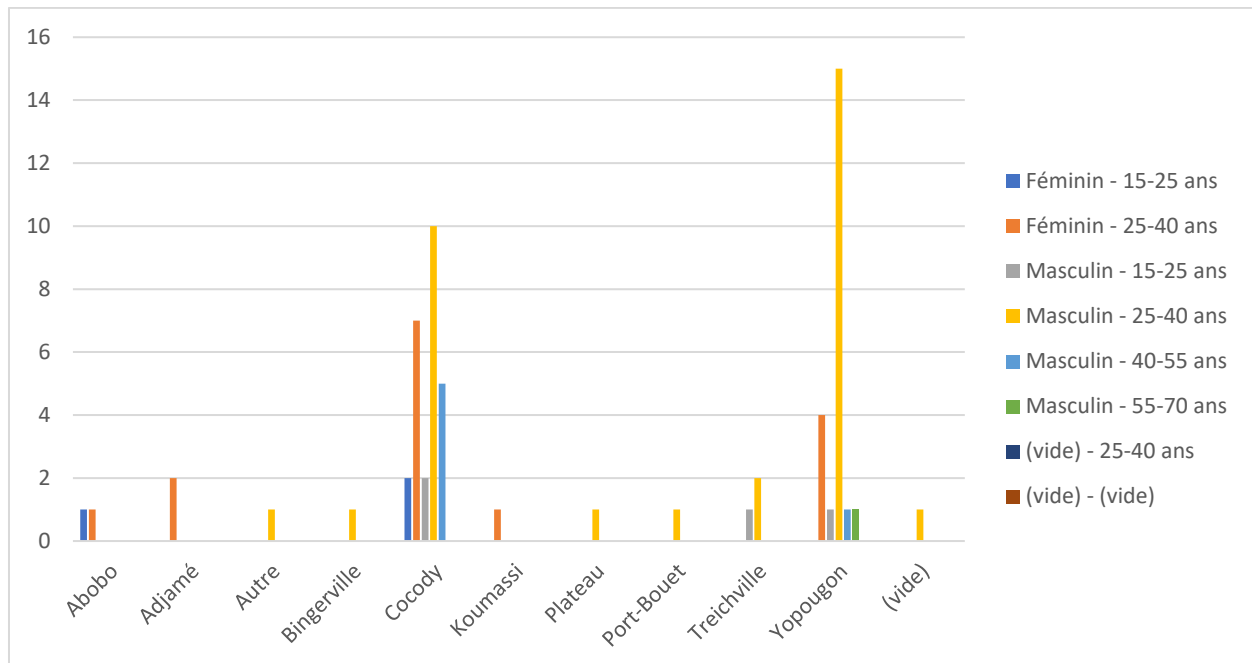
Mais l'impact de cette démarche va pousser l'Etat ivoirien à avoir une démarche concrète pour faire accompagner son processus de production. L'Etat va créer le décret n° 59-209 du 21 octobre 1959 la Caisse Autonome d'Amortissement devenue plus tard la Banque Nationale d'Investissement (BNI), en 1971 la Société Africaine de Crédit –Bail (SAFBAIL) et en 1975, la BNEC, pour ne citer que celles-ci. Selon Dihouegbeu D.P (2012), l'Etat Ivoirien, en voyant l'ampleur de l'insuffisance de logement, va se doter de plusieurs institutions financières pour répondre au besoin de financement des acteurs mais aussi d'acquisitions de biens immobiliers par les ménages ivoiriens. Il explique les limites de cette politique de soutien de l'Etat et met l'accent sur la mauvaise gestion des institutions publiques à qui cette mission avait été confiée.

En effet, les plans successifs adoptés et les capitaux investis dans le domaine de l'immobilier pour le réguler ou l'améliorer ont été d'un apport considérable

L'apport des IDE dans le développement de la politique urbaine et immobilière de Côte d'Ivoire selon le rapport No. 1200-IVC, BM, (1976). Pour une meilleure gestion de la politique d'organisation urbaine de la ville d'Abidjan, Dabié D. (2012), met un l'accent sur la participation des banques et l'incitation vers une économie de marché à travers les jeux de la loi de la demande et de l'offre. Il va expliquer leur importance dans la prise de décision d'investissement en mettant en avant le rôle que jouent les banques au sein de toutes les opérations du secteur de l'immobilier. Celles-ci commencent au niveau de la chaîne de production en passant par la livraison jusqu'à la vente. L'intervention de l'Etat dans ce secteur d'activité résulte du modèle de l'interprétation macroéconomique défendue par Keynes (1930). Keynes défend l'idée d'un Etat interventionniste à travers des leviers financiers et législatifs pour répondre à un besoin de stabilisation dans une économie dont les insuffisances sont avérées. Il explique plus tard qu'un marché ne peut s'auto-réguler automatiquement lui-même dans une économie de marché. Keynes est cependant favorable à une économie mixte guidée essentiellement par le secteur privé, mais gérée en partie par l'État. Ainsi, ce dernier devra se positionner en incitateur certes, mais aussi en régulateur.

Ici, sur le marché immobilier ivoirien, le principe a été le même. Nous avons essayé de le démontrer à travers l'attitude de l'Etat à se positionner comme un facilitateur et un régulateur du secteur de l'immobilier. Cependant, plusieurs facteurs sont à prendre en considération. Le marché de l'immobilier est beaucoup trop soumis à la loi de l'offre et de la demande. Les différentes institutions créées par l'Etat pour répondre à ce besoin mais aussi pour faciliter les investissements dans le secteur nous montre toute l'approche interventionniste de l'Etat que nous avons développé tout haut. Mais, un constat logique du marché immobilier est d'établir que, plus la population croît, plus la demande va se faire sentir. L'exemple de ce tableau ci-dessous résultant d'une enquête terrain montre les communes les plus peuplées d'Abidjan et dans lesquelles la demande de bien immobilier est de plus en plus forte.

Graphique 4 : Répartition des communes les plus habitées



Source : Martely GBEDIGRO, 2021, réalisé à partir de l'enquête terrain

Cette réalité démographique illustrée par le graphique a montré les influences des politiques d'investissements dans le secteur de l'immobilier à travers la démarche de l'Etat et des banques. Mais aussi, le type de profil susceptible d'acquiescer un bien immobilier en location ou en achat.

Dans la pratique, une autre variable s'est ajoutée pour influencer les politiques publiques. Il s'agit de l'emploi dans les zones à forte concentration démographique. John Maynard Keynes dans son ouvrage *La théorie générale* (qui est un manuel de la macroéconomie moderne), estime que l'emploi est au centre de toutes les préoccupations gouvernementales. L'emploi est parfois une variable très importante dans la stabilisation d'une société mais aussi révélateur de phénomènes liés aux besoins dont on peut citer l'immobilier. L'Etat ivoirien, à travers les actions citées au début de ce chapitre, va s'investir et réguler le marché. Cette politique

L'apport des IDE dans le développement de la politique urbaine et immobilière de Côte d'Ivoire d'investissement a montré ses limites à travers les insuffisances de logements économiques qui deviennent pressantes. Le schéma de l'Etat interventionniste n'a pas été visiblement efficace au regard de l'état actuel de ce secteur.

Pour répondre à cette insuffisance du secteur de l'immobilier et au déficit économique de la Côte d'Ivoire, le FMI va apporter des programmes d'ajustements structurels que va adopter l'Etat en 1981, 1982 et 1986. Cette démarche dénote de l'intervention des IDE dans la politique de relance économique de la Côte d'Ivoire. Ces politiques d'ajustements structurels ont reposé sur la théorie économique des marchés compétitifs ce qui a permis aux entreprises étrangères de contrôler le marché immobilier ivoirien parce qu'elles détenaient plus de liquidité que les entreprises nationales. Le premier objectif à court terme de l'ajustement structurel a cherché à stabiliser l'économie par le contrôle de l'inflation et l'équilibre tant du budget que de la balance des paiements. L'objectif de l'adoption de cette politique par la Côte d'Ivoire visait dans un premier temps à redresser son économie mais aussi de faire des entreprises nationales les entreprises les plus compétitives sur le marché sous régional. Aussi, de permettre aux acteurs de l'immobilier l'accès facile à des investisseurs étrangers à travers l'introduction de la liquidité sur ce marché. Le second objectif à long terme a été la promotion d'une croissance économique durable et la réduction de la dépendance vis-à-vis de l'aide extérieure. Ici, on constate que toutes ces démarches visaient à l'ouverture des acteurs du marché national vers les agents étrangers afin de permettre de se faire financer par les acteurs privés ou par les capitaux étrangers.

L'autre événement lié aux IDE qui a marqué cette période fut la dévaluation. Il faut noter qu'à travers l'observation de la dévaluation de 50% du F CFA en 1994, les banques ont augmenté leur liquidité bancaire. Normalement, cette politique de dévaluation devait permettre un plus grand financement des acteurs du secteur puisque les banques disposaient de liquidités supplémentaires après la dévaluation

L'apport des IDE dans le développement de la politique urbaine et immobilière de Côte d'Ivoire de la monnaie alors que de celle-ci a résulté la perte du pouvoir d'achat des ménages mais aussi des acteurs (Gero A.F 1994). Elle a ainsi entraîné des conséquences sur les agents de la construction simplement parce que le secteur de l'immobilier est un secteur dans lequel les principaux matériaux de construction sont importés. Le poids de cette dévaluation a donc pesé à la fois sur les ménages mais aussi sur les professionnels du secteur. Cela est dû simplement au fait que le matériau principal (clinker) de construction qui permet de fabriquer le ciment est importé. La dévaluation a fortement augmenté le coût de ce matériau ce qui rendra difficile son acquisition et pèsera sur la chaîne de production des biens immobiliers.

Les effets escomptés de la dévaluation ont été contraires à la démarche de l'Etat. Ceux-ci ont donné suite à des événements et à la crise que va connaître la Côte d'Ivoire jusqu'en 2000. Ensuite de 2001 à 2003, l'on pouvait observer que le marché formel de crédit était dominé par les banques à 99% pour les crédits à la clientèle et pratiquement à 100% pour la collecte de l'épargne.

Mais à mesure que les plans d'ajustement se succédèrent, les principaux problèmes qui sous-tendent leur application gangrènent davantage la démarche de l'Etat. Le gouvernement avait adopté des mesures pour relancer l'économie et regagner la confiance de la communauté internationale. En raison de ces efforts et d'une politique budgétaire accommodante, la consommation locale et les exportations ont rebondi. La communauté internationale s'est également impliquée dans la relance de l'économie du pays avec, entre autres mesures, un allègement de la dette extérieure en 2012. Ce retour de la confiance s'est aussi reflété dans les marchés de capitaux avec, notamment, quatre émissions obligataires d'Eurobonds réussies³⁵. Même si le niveau d'endettement s'est accru, les indicateurs de la pauvreté et du développement humain ont une tendance baissière selon le rapport

³⁵ <https://www.agenceecofin.com/finances-publiques/1603-55280-la-cote-d-ivoire-realise-la-plus-grosse-emission-d-euro-obligations-en-afrique>

L'apport des IDE dans le développement de la politique urbaine et immobilière de Côte d'Ivoire 2019 de la BM sur la Côte d'Ivoire. Cette diminution fait suite à une mauvaise gestion des affaires politiques de l'Etat. En effet, elle existe depuis l'éclatement de la crise politico-militaire du 19 septembre 2002. Ces événements successifs ont ralenti le développement urbain et accéléré la croissance des quartiers précaires.

Par conséquent, la répartition entre les secteurs publics et privés du taux d'investissement dans l'économie a fortement évolué depuis 2012. Le secteur privé a ainsi davantage pris le relais et a vu sa contribution passer de 6 % à 16 % du PIB en 2019, tandis que celle du secteur public est restée stable - autour de 6% (entretiens de la CNUCED).

La ville d'Abidjan bénéficie d'un écosystème entrepreneurial en croissance, avec près de 10 000 nouvelles entreprises créées en 2018, soit 26 % de plus que l'année précédente et 11 fois plus qu'en 2013 (CEPICI, 2019). Enfin, la capitale économique est à nouveau le siège régional de plusieurs organisations internationales et partenaires au développement qui s'y sont réinstallés après une décennie d'absence, notamment la BAD en 2014. Elle est également devenue le siège de l'Organisation Internationale du Cacao en 2017, ainsi que du bureau régional de la Banque Européenne d'Investissement en 2016.

Pour en faire une vitrine de la Côte d'Ivoire, les politiques publiques vont aller dans le même sens à travers des programmes et des actions posées par l'Etat. L'Etat, s'étant positionné comme facilitateur et incitateur, va mener une politique d'ouverture dans les marchés publics mais aussi dans le secteur privé pour les solutions de logement des populations.

La capacité des entreprises du secteur de l'immobilier à produire des offres et des services lui confère le statut d'acteur incontournable dans le développement de la côte depuis les indépendances. Nous voyons que tout comme un marché ordinaire, le marché de l'immobilier est constitué d'un ensemble d'infrastructures et de projets implantés dans presque toute la ville d'Abidjan, surtout là où exercent

L'apport des IDE dans le développement de la politique urbaine et immobilière de Côte d'Ivoire des acteurs comme ceux de la finance, de la communication ou de l'importation. Le secteur immobilier est donc un marché comme tout autre, la seule différence réside dans les produits qu'il propose, qui sont toujours concrets et visibles. Le ministre M. Kouassi, Ministre de la Construction et de l'Urbanisme aux journées de l'Urbanisme, 1969, disait « *Nous voulons un urbanisme dynamique afin d'accélérer la promotion de nos villes et d'inciter les investisseurs à des réalisations de qualité. Chaque opération entraîne un effet multiplicateur sur le développement de nos villes, par l'effet d'émulation qu'elle crée. (...) C'est pourquoi le gouvernement et la population autorisent un financement et un effort humain important pour doter le pays d'un habitat qui reflète l'image d'une nation en plein développement* » Kanga J (2012).

La démarche de l'Etat a toujours été claire quant à son action entre la facilitation et les incitations à l'investissement immobilier jusqu'à la réalisation à travers les institutions bancaires et les politiques d'endettement. L'Etat a affiché clairement sa politique d'ouverture. Pour ne citer que l'exemple des deux entreprises publiques, la SICOGI et la SOGEFIHA qui étaient des institutions au centre de la politique de logement. Elles étaient elles-mêmes financées par des emprunts internationaux et financées par l'outil principal des investissements directs étrangers français qui est l'AFD et le FAC Haguenuer-Caceres, Lucie. (2008). Des prêts ont été négociés sur le marché financier par la Caisse Autonome d'Amortissement (CAA)³⁶ qui était un organe de dépôts de l'Etat et assurait le financement des programmes à travers les organismes extérieurs (Kanga. J 2012). Ces sociétés ont longtemps été au centre de l'offre immobilière à Abidjan. Même si elles étaient considérées comme sociétés publiques, la réalité était que ces sociétés étaient pour la plupart détenues en partie par des actionnaires français comme la CDC qui à l'origine détenait 36% de la SUCCI et 20% était détenue par le CCCE Haguenuer-Caceres, Lucie. (2008). La

³⁶ Organisme qui s'occupait des remboursements de la dette pour le compte de l'Etat. Il a été créé en 1959.

L'apport des IDE dans le développement de la politique urbaine et immobilière de Côte d'Ivoire composition des actionnaires dans ces outils de production de logement est la preuve que ce marché est depuis le début dominé par les investisseurs étrangers. Pour exemple, entre 1960 et 1970, les programmes de la SICOGI ont été, grâce à la politique d'aide à la production des terrains mais surtout grâce aux taux³⁷, privilégiés et consentis par les bailleurs de fonds CCCE (Caisse Centrale de Coopération Économique) Kanga J (2014). Il s'agit de l'ancêtre de l'AFD. Cette coopération économique a participé et continue de le faire dans le processus de développement de la Côte d'Ivoire dans tous les secteurs clés. La présence de l'ancienne puissance coloniale dans la stratégie d'apporteur de fonds à travers l'AFD ou le FAC pour répondre au besoin de logement dans la ville d'Abidjan est une forme d'investissement direct étranger horizontale qu'avait adoptée la France en Côte d'Ivoire. Au regard du rôle qu'a joué la France et ces institutions de coopérations dans la construction de la politique de l'habitat et de continuité administrative adoptée par l'Etat ivoirien, on peut voir clairement l'impact de la France sur la Côte d'Ivoire par rapport au secteur de l'immobilier.

Depuis la période coloniale l'immobilier ivoirien jusqu'à aujourd'hui est dominé par les capitaux étrangers. Il est tout à fait convenable de penser que les conséquences visibles du marché immobilier ivoirien tirent leurs origines des politiques consécutives des gouvernants ivoiriens depuis 1957³⁸ sur la production des biens immobiliers dans la ville d'Abidjan était inévitable.

3- L'attractivité du secteur de l'immobilier et les IDE

Objet de convoitise à cause de sa position dans le développement de la Côte d'Ivoire mais aussi de son paysage, l'immobilier ivoirien a été l'objet d'une évolution à la fois dans le temps mais aussi surtout dans l'espace. Intemporel à

³⁷ Taux de 3,5% sur 15 et 20 ans

³⁸ âge du premier plan d'urbanisation ivoirien

L'apport des IDE dans le développement de la politique urbaine et immobilière de Côte d'Ivoire cause de son caractère à demeurer une nécessité vitale dans la constitution d'une nation économique pour la valeur financière qu'elle peut représenter. C'est tout naturellement que le foncier ivoirien va être l'objet de toutes attentions.

L'observation de l'attractivité du marché de l'immobilier nous permettra d'avoir une vue d'ensemble des mouvements de ce secteur. Que cela soit sur le plan économique ou le plan social, les mouvements sociaux, les politiques appliquées et la croissance du secteur de l'immobilier en Côte d'Ivoire vont nous permettre de connaître si oui ou non il est attractif. A l'aube de la décolonisation Haguenaucacères, Lucie. (2008) estime que la France a perçu le potentiel du marché immobilier africain et surtout ivoirien à la suite de la croissance économique qui se profilait à l'horizon. Les dirigeants français vont surfer sur la continuité administrative par le biais du para administratif capable de faire le pont entre les deux administrations (française et ivoirienne). La France voit se dessiner une carte de marché immobilier sans précédent et décide de se mettre au centre de cette dynamique parce qu'à cette époque les élites ivoiriennes ne disposaient pas de compétence nécessaire pour faire face à ce défi. L'attractivité du marché immobilier ivoirien tire ses origines de la période postcoloniale et l'impact ressenti aujourd'hui aussi.

a- Attractivité urbaine et sociale à Abidjanais

La croissance des structures publiques accompagnées des programmes de développement à travers la ville d'Abidjan a connu une évolution depuis l'accession à l'indépendance. Le cadre posé par les politiques successives de l'habitat par l'Etat a créé une certaine physionomie à l'espace urbain abidjanais.

En effet, grâce au soutien d'Abidjan qui s'est développé comme centre économique de la Côte d'Ivoire depuis 1934, Parenteau, R. & Charbonneau, F. (1992), le secteur de l'immobilier abidjanais va être une vitrine du développement

L'apport des IDE dans le développement de la politique urbaine et immobilière de Côte d'Ivoire du pays à travers la capitale et les productions immobilières réalisées. La politique urbaine de la ville d'Abidjan et la politique économique de la Côte d'Ivoire vont être très associées, Parenteau, R. & Charbonneau, F. (1992).

La ville d'Abidjan est délimitée par des caractéristiques géographiques comme les rivières, les montagnes et les routes qui sont considérées comme les limites les plus probables de la zone de planification urbaine. Le dynamisme économique, la croissance démographique et les plans de développement urbain appliqués depuis la période d'indépendance se sont adaptés à cette configuration à la fois naturelle et faite par les hommes. Tout ceci a participé au dynamisme économique de la Côte d'Ivoire. Ainsi, 95% des constructions de logements en Côte d'Ivoire de 1960 à 1980 étaient concentrés sur la ville d'Abidjan. Ce rapprochement physique des projets immobiliers à Abidjan est la conséquence de la réalité économique mais aussi démographique de la Côte d'Ivoire. Comme nous l'avons avancé plus haut, la ville d'Abidjan est la ville la plus peuplée de notre pays d'étude et la ville la plus dynamique économiquement. Plusieurs sociétés étrangères et privées s'y sont installées en plus de la majeure partie des administrations publiques. Ces éléments sont naturellement positifs en ce qui concerne son attractivité. Il faut dire que l'attractivité du secteur de l'immobilier est la conséquence de plusieurs facteurs parmi lesquels, sa situation géographique et les éléments cités dans le paragraphe précédent.

Située au sud de la Côte d'Ivoire et délimitée par l'océan Atlantique et les frontières naturelles qui donnent accès à d'autres villes du pays frontalier comme le Burkina Faso, le Mali, la Guinée, le Ghana. La ville d'Abidjan est une porte d'entrée et de sortie vers l'international via le transport maritime, aérien et terrestre. Ainsi, son positionnement géographique fait de la capitale l'endroit privilégié pour les investissements étrangers puisqu'il participe et favorise les échanges internationaux avec le pays de l'éléphant. La facilité à rallier l'aéroport et le port

L'apport des IDE dans le développement de la politique urbaine et immobilière de Côte d'Ivoire vont être aussi des facteurs déterminants dans le commerce international avec le pays de notre étude. Ces variables : port, aéroport, échanges mondiaux ont créé un contexte de développement urbain pour rester en adéquation avec la dynamique économique dont la ville est l'objet depuis les périodes coloniales. Selon Issouf. S. (2000), la conséquence du commerce international ou d'IDE dans un espace géographique peut être positive parce qu'elle peut stimuler le développement d'un marché de consommation. Il affirme que les IDE ont d'une certaine façon des retombées sur les administrés des pays concernés. Dans le cas de la Côte d'Ivoire et de la ville d'Abidjan, ce schéma n'a pas fait l'objet d'une exception pour le secteur de l'immobilier.

D'abord pour la situation géographique, dans le cas de l'immobilier ivoirien, le constat est visible. Ce secteur n'a cessé de se développer et de s'étendre depuis les années 2000. On l'observe avec la croissance des agglomérations de la ville de 750 m² (rapport SDUGA, 2014)³⁹. Celles-ci se sont élargies vers dans certaines communes comme Yopougon et d'autres anciennes villes phares du pays comme Bingerville, Bassam et Dabou. Ville cosmopolite tant sur le plan géographique que sur le plan de l'immobilier, Abidjan est une ville qui regroupe plus de 80% des investissements immobiliers du pays, Kanga.J.(2014)

A travers notre enquête, nous avons fait le constat que 80% du parc immobilier de logement économique était détenu par les investisseurs privés et 65% de ceux-ci était détenu par la communauté libanaise⁴⁰. Les investissements dans le secteur de l'immobilier sont dû à la démographie croissante et à la demande de logement pressante au sein de la ville. Cette situation donne l'image d'une ville dynamique et montre clairement l'attractivité de l'immobilier de la ville d'Abidjan.

³⁹ Le schéma directeur d'urbanisme du grand Abidjan qui a pour objectif de mettre en place un plan d'urbanisation durable de la ville d'Abidjan

⁴⁰ Selon un article de presse du journal jeune Afrique sur le boom immobilier en Côte d'Ivoire

L'apport des IDE dans le développement de la politique urbaine et immobilière de Côte d'Ivoire

En se désengageant partiellement du secteur de l'immobilier ivoirien, l'Etat a pris des dispositions pour faire de ce secteur un des plus attractifs de l'économie ivoirienne. L'Etat a pris des mesures fiscales pour alléger les promoteurs et les acquéreurs (loi 71-683 du 28. Décembre 1971). Au niveau des promoteurs, des exonérations fiscales dans les deux premières années de l'activité sont octroyées. Elles s'élèvent à 50% de déduction sur la TVA, exonération de la patente et exonération de TVA sur les Voirie et Réseaux Divers (VRD)⁴¹, KANGA J. (2014) détaille les conséquences de ces exonérations : « *De 1995 à 2004, la valeur cumulée prévisionnelle des exonérations de la TVA en faveur des programmes immobiliers s'élève à environ 27 milliards de F CFA ; soit une moyenne annuelle de 2,7 milliards de F CFA. Sur les cinq dernières années (2009-2013) les prévisions établissent le cumul d'exonération de cette taxe à près de 15 millions F CFA. A ces exonérations viennent s'ajouter celles accordées directement aux acquéreurs* ».

Au niveau des acquéreurs, elles concernent l'exonération des droits de d'enregistrement et de timbre. Le montant du droit de timbre est variable et proportionnel au nombre de pages du document notarié. De 1995 à 2004, le montant total de ces taxes se chiffrait à 16,27 milliards de F CFA, soit une moyenne de 1,6 milliard F CFA par an. Celui des droits de timbre s'élevait à 18,6 milliards, correspondant à une moyenne annuelle de 1,86 milliard de F CFA. Les dispositions fiscales qui ont été prises par l'Etat ont eu un impact positif sur les investissements dans le secteur de l'immobilier à l'image du tableau ci-dessous produit par la DGI en 2005. Nous pouvons constater une croissance des investissements mais aussi du volume monétaire dont ont profité les acteurs du secteur.

⁴¹ Voirie et réseaux divers

Tableau 5: Montant des avantages fiscaux prévisionnels par années

Années	Investissements	Avantages fiscaux prévisionnels		
		TVA	TPS	DET
1995	12 257 540 492	1 212 314 949	840 332 669	1 082 139 721
1996	33 373 805 331	4 484 333 858	2 304 145 119	3 037 571 014
1997	27 065 394 528	3 286 403 287	2 197 072 621	2 562 783 645
1998	28 111 360 483	4 027 071 747	2 042 650 826	2 274 193 446
1999	31 024 314 468	4 290 130 311	2 544 580 541	2 821 079 274
2000	8 719 506 496	1 099 918 141	794 613 428	880 781 300
2001	2 941 360 894	341 819 001	259 060 917	287 153 200
2002	28 794 485 938	4 613 802 233	2 799 377 614	2 883 447 000
2003	7 060 170 420	1 123 001 233	671 258 530	743 850 000
2004	16 112 944 328	2 511 737 215	1 814 144 893	2 020 871 075
TOTAL	195 460 884 378	26 990 531 975	16 267 237 158	18 593 869 675
TOTAL		61 851 638 808		

Source : Direction Générale des Impôts (DGI) - 2005.

Selon la loi 71-683 du 28. Décembre 1971, pour bénéficier de ces avantages fiscaux il faut respecter certaines conditions. Le promoteur devrait s'engager à réaliser un programme immobilier d'au moins 15.000 logements dont 60% de logements à caractère économique et social, sur trois ans, soit un volume de 5000 logements par an. Il se voit aussi dans l'obligation de construire dans les cités au moins 15 centres de santé, 15 centres scolaires et 15 centres commerciaux. Ce volume de logements et le nombre d'équipements à réaliser ont été revus par la suite à la baisse en 2006, Kanga J (2014). L'octroi des avantages fiscaux est subordonné à l'agrément préalable du programme prononcé par arrêté du ministre chargé de l'économie et des finances après avis d'une commission créée par décret en Conseil des Ministres. La non-réalisation ou la réalisation partielle du programme entraîne l'exigibilité immédiate des impôts et taxes non perçues par l'administration, sans préjudice des sanctions prévues par le Livre de Procédures Fiscales, Kanga J (2014). Au vu des ouvertures et facilités qui sont faites par l'Etat pour attirer les investisseurs étrangers sur le marché immobilier Abidjanais, on peut

L'apport des IDE dans le développement de la politique urbaine et immobilière de Côte d'Ivoire voit que cela crée un déséquilibre entre les acteurs locaux du marché et les acteurs étrangers. L'ensemble de ces mesures précède la stratégie horizontale des IDE dont l'impact a été avéré sur l'ensemble du marché immobilier.

Les conditions et lois révisées sont restées toujours contraignantes pour des promoteurs nationaux qui ne réalisent individuellement que des programmes de petites tailles, faute de moyens financiers importants et de capacités techniques. Jusqu'en fin 2012, aucun promoteur n'avait pu satisfaire ces conditions. Celles-ci ont été allégées en 2013, ramenant le nombre de logements à produire sur 3 ans à 3000 unités, soit en moyenne 1000 logements par an, Kanga J (2014). En même temps, à la période 1995 à 2004, il faut rappeler que la ville d'Abidjan avait la capacité d'abriter tous les investissements immobiliers résultant à la fois des faits sociaux mais surtout de son potentiel économique. Comme énoncé plus haut, la capitale essaie de s'inscrire dans une dynamique de marché sous régionale avec des tendances d'émergence. Cette politique économique adoptée vise à favoriser une implantation des IDE dans le marché de l'immobilier. L'objectif visé par l'Etat est de répondre au déficit de logement qui ne fait que s'agrandir.

De cette dynamique, on peut constater le fait que la ville d'Abidjan attire de grandes instances internationales. La capitale économique regorge d'inventivité, d'énergie et de projet. Une amélioration continue de la fluidité urbaine avec le projet du grand Abidjan ou SDUGA en est un exemple. Ce projet avec la construction du futur métro d'Abidjan et l'amélioration des équipements publics et de transport en commun peut accélérer le développement économique mais aussi celui de la sous-région. Cette situation existe d'ores et déjà et a un réel impact sur le prix des biens locatifs à Marcory, Plateau, Deux Plateaux, Cocody.

Le marché immobilier ivoirien est scindé en plusieurs tranches. Les prolétaires, le moyen de gamme ou entrée de gamme et les hauts de gamme. Dans

L'apport des IDE dans le développement de la politique urbaine et immobilière de Côte d'Ivoire la zone des communes citées ci-dessus, le prix du mètre carré pourrait monter jusqu'à plus d'un million F CFA soit au-delà de 2000€. Cette tranche de marché aujourd'hui ne se limite plus seulement à ces zones précitées avec l'évolution du marché immobilier. Elle a gagné quelques villes, comme Bassam ou Bingerville, où il n'est plus rare de constater des prix dépassant ceux de la ville d'Abidjan, sans parler des quelques marchés de niche à Assinie ou dans les îles ivoiriennes (île Boulay, île des milliardaires). Pour ces derniers, la demande ne tarit pas. Les biens haut de gamme sont destinés à une clientèle à haut revenus et ils se positionnent au-dessus des produits traditionnels du marché. Simplement parce qu'on voit les politiques de développement urbain de la Côte d'Ivoire s'étendre vers ces villes mais aussi une forte représentation de la communauté étrangères dans cette ville. La position des IDE dans ce marché de niche est claire. La forte présence de la communauté étrangère vient du fait de leur recherche de position concurrentielle sur ce marché immobilier. La demande étant de plus en plus importante avec une offre de logement en décalage c'est tout naturellement que les prix augmentent.

Au-delà de leur taille, ils sont caractérisés par leur localisation (rues ou quartiers chics et prisés), l'architecture, le niveau de prestations (jacuzzi ou piscine intérieure). La décoration intérieure et la qualité des finitions sont réalisées avec des matériaux de qualité exceptionnelle et uniques en leur genre. S'y ajoute également la qualité des services liés à la sécurité (vidéosurveillance et gardiennage). Le marché immobilier haut de gamme de Côte d'Ivoire est au ralenti depuis la COVID 19. Selon un article du journal le monde du 28 OCTOBRE 2020⁴², le niveau des ventes ne cesse de chuter même si les prix évoluent peu. La croissance exponentielle des ventes de propriétés est au plus bas en terme absolu depuis le début de la COVID 19. Cette situation témoigne du caractère du marché

⁴² https://www.lemonde.fr/afrique/article/2020/10/28/cote-d-ivoire-a-abidjan-la-bulle-immobiliere-eclatee-par-le-coronavirus_6057701_3212.html

L'apport des IDE dans le développement de la politique urbaine et immobilière de Côte d'Ivoire de l'immobilier que l'on peut qualifier de tout sauf éphémère à cause de sa capacité à impacter positivement ou négativement l'économie d'un pays. Mais cela montre aussi son assujettissement à l'aléa du marché international et des mouvements des capitaux étrangers comme le définit l'OCDE dans sa conception des IDE. D'ailleurs, si nous examinons les prix de ces biens, nous voyons qu'ils sont à la hausse depuis 2010.

En conclusion, le marché immobilier ivoirien a des segments de gamme comme tous les autres marchés immobiliers qui dépendent de son attractivité. Qui plus est, la capitale ivoirienne est un terrain de jeu international. La physionomie du marché immobilier et ses acteurs ont été convoités par une diversité d'investisseurs et d'investissements (promotion immobilière, construction privée etc.). Avec une taille de marché estimée à plus de 500 milliards F CFA, et un secteur des BTP de plus 1500 milliards par an⁴³, le marché de l'immobilier fait partie des facteurs sérieux dans l'économie ivoirienne.

Son attractivité sociale et urbaine est la conséquence des politiques économiques appliquées dans la zone d'Abidjan et du découpage historique de l'urbain. C'est donc tout naturellement que les acteurs (Etat et entreprise) ont impacté le marché immobilier de manière progressive.

4- Evolution du marché immobilier de 1960 à 2018

Depuis la période de l'indépendance à 2020, le secteur de l'immobilier dans la ville d'Abidjan a connu plusieurs étapes. Nous sommes passés de la production directe de logements construits par l'Etat et ses partenaires à une production accompagnée et aujourd'hui à une production assistée ou encouragée par l'Etat. L'immobilier étant un actif cyclique et soumis aux variations de l'économie, il est

⁴³ <https://www.jeuneafrique.com/mag/889783/economie/cote-divoire-un-boom-immobilier-reserve-aux-happy-few/>

L'apport des IDE dans le développement de la politique urbaine et immobilière de Côte d'Ivoire est important de connaître son positionnement dans l'économie et son évolution. Son évolution peut connaître des fluctuations par rapport au contexte socio-économique du marché dans lequel il est observé mais aussi en fonction de son degré d'assujettissement aux investisseurs étrangers.

À l'accession de l'indépendance, l'Etat a créé plusieurs structures de production de logement dont la SUCCI, la SICOGIE et la SOGEFIHA. Une activité qu'elle va mener jusqu'en 1980 créant 90 000 logements en Côte d'Ivoire. Après cette date, ces deux entreprises d'Etat vont connaître des difficultés financières. Avant tout il faut noter que les années 1980 sont marquées en Côte d'Ivoire par plusieurs contextes sociaux politiques et économiques. Ceci a pu avoir un impact sur la suite concernant le marché immobilier ivoirien et abidjanais. D'abord cette période marque le début des troubles liés à l'environnement social avec le début de l'avènement du multipartisme. Mais aussi la crise économique qui frappait la Côte d'Ivoire. Cette période marque la fin du miracle ivoirien.

Cette période a entraîné plusieurs conséquences, La SICOGIE va perdre le soutien de son principal bailleur de fonds, la CCCE (caisse centrale de coopération économique) qui était une instance d'investissement étrangers de la France dans la construction du marché immobilier ivoirien. La raison avancée à cette époque était la réorientation stratégique du bailleur de fonds vers des secteurs plus rentables économiquement (secteur agricole). Décision justifiée ou pas, on peut aisément se poser toutes les questions possibles sur la réorientation de la politique d'investissement à l'étranger de la France en Côte d'Ivoire à ce moment. Surtout que le contexte social présageait des envies de changement et de diversification des partenaires économiques de la Côte d'Ivoire. La démarche de ces institutions étrangères qui investissent au sein de l'immobilier ivoirien ne correspondait plus aux aspirations de l'Etat. Une des deux entreprises (SICOGI) va survivre aux difficultés financières mais l'autre (SOGEFIHA) va être liquidée pour essayer de

L'apport des IDE dans le développement de la politique urbaine et immobilière de Côte d'Ivoire rembourser les dettes dans lesquelles elle crouissait souligne Parenteau, R. & Charbonneau, F. (1992).

En réalité, le retrait du soutien financier de la SICOGIE a fragilisé l'institution. Le premier impact de celui-ci fut la baisse de la production. La deuxième conséquence a été inévitable. Son départ a créé une absence de réponse au besoin de logement qui grandissait dans la ville d'Abidjan. Cette tendance de crise de logement engendrée par la SICOGIE va se généraliser et toucher d'autres acteurs comme la SOGEFIHA. Le retrait brusque des IDE sur le marché immobilier a considérablement impacté le marché de l'immobilier.

a- Désorientation de la production immobilière par les IDE

Le désengagement de l'Etat et des IDE de la SICOGIE va obliger la SICOGIE principal producteur de logement de la ville d'Abidjan à orienter son activité vers la production de logements économiques en accès direct à la propriété en faisant appel aux banques commerciales. Les banques avaient pour rôle de financer les travaux sous forme de crédit mais aussi de permettre aux acquéreurs d'emprunter s'ils étaient solvables. Cette démarche était le début des facteurs d'augmentation des prix de l'immobilier.

Désormais, à cause du mode de financement et de la stratégie de remboursement de la dette contractée par la société SICOGIE, un prix élevé devait être appliqué pour pouvoir avoir des marges bénéficiaires conséquentes. Dans la même dynamique, environ 2600 logements vont être construits entre 1985 et 1990 dans la seule commune de Cocody. Cette réorientation stratégique de la SICOGIE a impacté le secteur de logement à Abidjan puisqu'elle était la structure chargée de la production de logement après les indépendances.

L'apport des IDE dans le développement de la politique urbaine et immobilière de Côte d'Ivoire

La nouvelle posture de la société dû au retrait de son bailleur de fond et sa nouvelle démarche pour produire les logements a donc poussé la SICOGIE à vendre à des prix élevés par rapport au niveau de revenu élevé. Cette situation a aussi précipité la chute quantitative de la production immobilière. Dans la même veine, la SOGEFIHA qui était la deuxième société de production immobilière derrière la SICOGIE. Elle faisait montre de surendettement. La cause a été la même que celle de la SICOGIE c'est-à-dire le manque de financement de ses projets. La SOGEFIHA dépendait d'un mécanisme de financement basé sur l'extérieur.

Aussi, la croissance galopante dans la ville d'Abidjan a créé une forte demande de logement immobilier qui n'était pas en phase avec l'offre de la SOGEFIHA. Cette inadéquation entre l'offre et le besoin a creusé le fossé de l'endettement de la société auprès des bailleurs de fonds selon Kanga J (2014). Il va expliquer qu'une bonne partie de l'emprunt de la SOGEFIHA avait été fait en devise étrangère ce qui pouvait entraîner des pertes conséquentes en cas de fluctuation monétaire du FCFA. L'emprunt était à des taux élevés (8%) et des délais de remboursement courts (10 ans). Cette situation rendait le remboursement de la dette contractée par la société très difficile.

Plus tard, le FSH a été créé par l'Etat et géré par la BNEC pour essayer de rembourser la dette et répondre au besoin de financement des logements. Selon un rapport de la BM, la dette de la SOGEFIHA s'élevait à 114 milliards de F CFA en 1979. Entre 1976 et 1980, la majeure partie des recettes de la FSH a été attribuée au remboursement de la dette, soit 82% de son revenu. Seulement 2 milliards ont été affectés à la construction de nouveaux logements. Les difficultés de la réalisation des logements et la dette accumulée n'a pas laissé d'autre choix à l'Etat que de procéder à la liquidation de la SOGEFIHA⁴⁴ .

⁴⁴ Arrêté n° 03 MCU. Relatif à l'approbation des conventions de cession et pris en application du décret n° 86-333 du 22 mai 1986, portant dissolution, mise en liquidation et dévolution du patrimoine de la société SOGEFIHA

L'apport des IDE dans le développement de la politique urbaine et immobilière de Côte d'Ivoire

Cependant, la FSH qui avait pour vocation le financement des programmes de construction de logements sociaux et de logements économiques a elle aussi connu des moments de faiblesse dû à son incapacité à continuer l'action de financement des programmes. La cause de cette difficulté est venue de l'incapacité de l'Etat à continuer à financer cette institution à partir de 1980 quand la crise économique a frappé la Côte d'Ivoire. Autrement dit, les capacités des dotations budgétaires de l'Etat avaient diminué. Cela ne permettait pas à la FSH de faire des planifications sereines. Le retrait des IDE dans le processus de production des logements à impacter directement et indirectement le marché immobilier abidjanais et cela a creusé le déficit de logement dans cette ville.

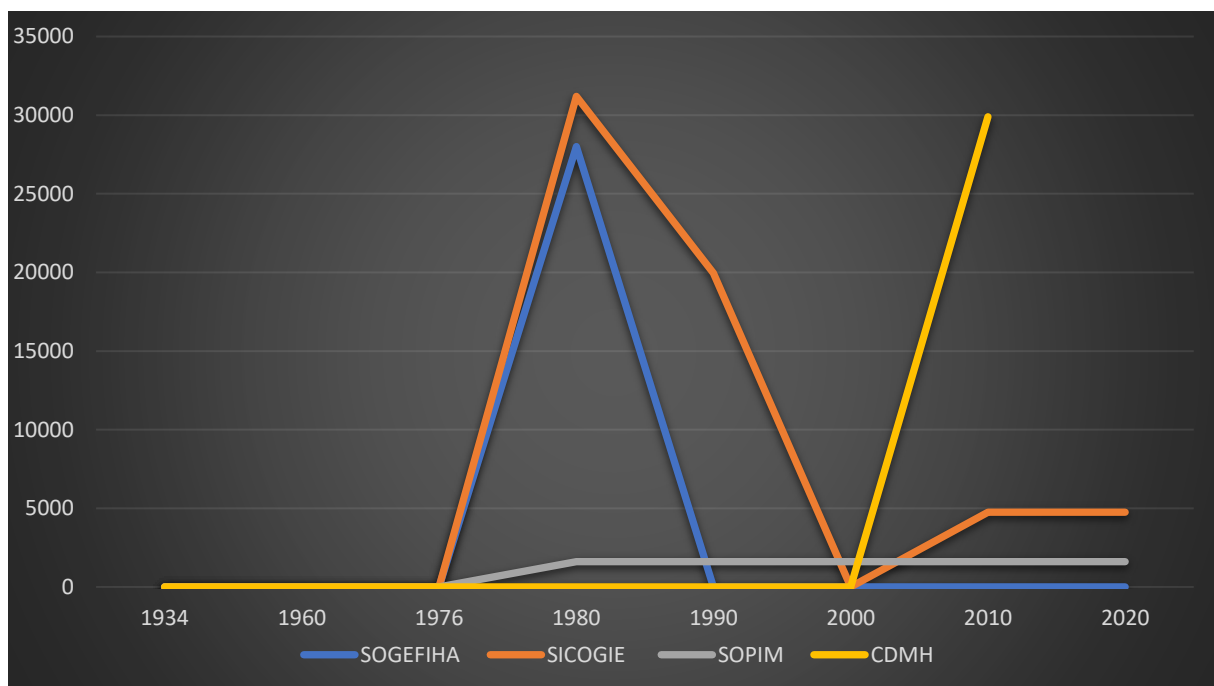
b- La relance du secteur et l'apport des IDE

L'Etat, étant soucieux du besoin de logement qui grandissait, a mis en place le CDMH. Celui-ci est créé par le décret n°87-387 du 1^{er} avril 1987 et financé par plusieurs instances parmi lesquelles l'Etat. A sa création, la machine étatique a investi à hauteur de 7,95 milliards de F CFA accompagné de 9,601 milliards de F CFA de la BM (banque mondiale) et de 6 milliards de l'AFD. Il avait pour objet le refinancement des crédits acquéreurs consentis par les banques. Il devait encourager la construction pour les ménages et les revenus modestes. Modifiée par le décret n°2013-222 du 22 mars 2013, elle comptabilise en 2009-2010 un peu plus de 28 984 logements financés à Abidjan. Le rôle de refinancement de la CDMH dans le processus d'octroi de crédit est devenu important à ce sens qu'il permet la gestion du stock de la dette contractée à long terme.

« A ce jour, ce sont seulement neuf établissements financiers qui sont agréés au CDMH. Ce sont entre autres la SGBCI, la BICICI, la BIAO, la SIB, la BNI, la BHCI etc. Il a pour principale mission de financer les programmes immobiliers de type économique ou social agréés pour bénéficier des avantages fiscaux liés à ce fonds à hauteur de 90%. L'acquéreur paie à cet effet 10% du prix du logement qui

L'apport des IDE dans le développement de la politique urbaine et immobilière de Côte d'Ivoire *représente son apport initial. Le bien immobilier à faire financer doit constituer la première habitation principale du ménage et avoir obtenu l'agrément du CDMH* » Konan K.T (2019). On peut le constater à travers l'observation du graphique ci-dessous. Le décret de 2013 sur la CDMH a progressivement remonté la production de logement à Abidjan.

Graphique 5 : Évolution des programmes de construction



Source : Martely GBEDIGRO à partir des rapports de la BNI et la SICOIE

Ce graphique synthétise les variations de l'offre de production de logement depuis la période des indépendances. Il montre l'importance du retour véritable de l'Etat dans l'organisation et la production de logements à travers la CDMH.

Cependant, il faut noter l'impact des ressources étrangères et de la France dans le secteur de l'immobilier. Comme cité plus haut, le retour des bailleurs de fonds étrangers comme la Banque Mondiale et la CCCE devenue l'AFD a apporté un nouveau souffle au secteur en permettant le financement de projets immobiliers chez les particuliers et les professionnels. La démarche de ces deux institutions qui

L'apport des IDE dans le développement de la politique urbaine et immobilière de Côte d'Ivoire s'étaient retirées du secteur depuis les années 1990 avait eu de graves conséquences sur les entreprises principales chargées de la production de logements sociaux et économiques après les indépendances.

CONCLUSION DU CHAPITRE

Au regard des éléments exposés ici, nous pouvons avancer deux faits par rapport à l'immobilier abidjanais. Premièrement, l'immobilier est un actif cyclique corrélé à l'économie. Alors si l'économie va mal, l'immobilier aussi. Raison pour laquelle l'évolution de l'immobilier abidjanais s'est faite en fonction de la situation économique de la Côte d'Ivoire.

En deuxième partie, l'immobilier ivoirien, qui suit l'évolution des événements dans l'économie est aussi un secteur qui dépend de plusieurs variables dont les investissements directs étrangers. Plus ceux-ci sont présents dans le secteur, mieux le secteur se porte selon le constat que nous avons fait.

CONCLUSION DE LA PREMIÈRE PARTIE

Cette première partie nous a exposé la politique économique et de développement urbain menée par les gouvernements successifs avant et après les indépendances de la Côte d'Ivoire. Le constat du marché de l'immobilier abidjanais et ses variables macro et micro-économique tirent leurs origines dans les vicissitudes endogènes et exogènes de la société ivoirienne. L'observation de la relation entre les variables démographiques, d'emploi et de l'offre nous ont permis d'analyser les causes et les origines des principaux déséquilibres de ce secteur. Et les corrélations entre les acteurs (Etat et IDE) du marché immobilier nous ont permis de comprendre la physionomie du marché immobilier abidjanais.

Le constat de la faible structuration du secteur de l'immobilier abidjanais et ivoirien est remarquable. La stagflation observée en Côte d'Ivoire de 1990 à 2010

L'apport des IDE dans le développement de la politique urbaine et immobilière de Côte d'Ivoire n'a pas été bénéfique au secteur de l'immobilier abidjanais. Alors, l'équilibre entre la politique de développement urbain et les acteurs du marché immobilier ivoirien nous appelle à la réflexion sur la nécessité d'un modèle de développement de l'habitat durable, efficace et qui permet une optimisation positive de l'espace.

Même si la ville d'Abidjan, par sa physionomie et son positionnement géographique est devenue progressivement la zone de prédilection de toutes sortes de programmes de constructions immobilières et l'attraction des investissements directs étrangers (IDE). Il faut d'abord aller dans l'observation des premières années après la date de l'indépendance du premier producteur mondial de cacao pour comprendre les forces et faiblesses de la politique des programmes de constructions qui ont été entreprises par l'Etat. L'attitude de l'Etat ivoirien dans sa démarche a légué sa responsabilité vis-à-vis du secteur de l'immobilier aux acteurs privés et investisseurs étrangers. Ce qui va leur permettre de s'installer au cœur de la politique de production des biens immobiliers d'habitation. La présence IDE sur le marché immobilier va changer progressivement de physionomie de l'habitat ivoirien. Au fur et à mesure des années, l'élargissement de la ville mais aussi la croissance démographique incontrôlée va accentuer l'écart entre le besoin et la demande de l'immobilier d'habitation.

Les directives lancées par les gouvernants de la Côte d'Ivoire ont été décisives pour redynamiser le secteur de l'immobilier d'Abidjan. Mais les conséquences du comportement mimétique des acteurs du marché de l'immobilier n'ont cessé de faire croître les velléités et la fragilité de ce secteur. Les causes de ce comportement mimétique des acteurs viennent de l'orientation que donne les IDE au marché immobilier. Cela n'a pas empêché de faire naître les opportunités rendues possibles par le vide institutionnel. Même s'il faut avouer qu'il y a eu des actes d'amélioration qui ont été apportés au secteur de l'immobilier abidjanais. Il faut reconnaître que celui-ci n'en demeure pas moins fragile.

Les causes observées sont diverses parmi lesquelles on a une société à croissance disproportionnée avec les politiques économiques qui ne traitent pas vraiment la question du développement de ce secteur. Les phénomènes de croissance démographique et la présence des acteurs économiques ont contribué à mettre la ville d'Abidjan au rang des villes ouest africaines les plus compétitives. Cette attraction du secteur de l'immobilier abidjanais sera maintenue seulement si une véritable politique structurelle économique et sociale est mise en place pour répondre aux vides institutionnels.

DEUXIÈME PARTIE

**APPROCHE EMPIRIQUE DU SECTEUR DE
L'IMMOBILIER ABIDJANAIS**

INTRODUCTION

Figure de la croissance démographique de la Côte d'Ivoire, Abidjan, est le terrain de jeu favori de l'économie de marché du pays. L'un des secteurs d'activité majeur de cette économie de marché depuis le début de l'indépendance est le marché de l'immobilier. Avec l'exploitation des matières premières, le secteur de l'immobilier s'est positionné au cœur du développement économique de la Côte d'Ivoire à travers sa capitale économique Abidjan. La ville est la porte d'entrée et la vitrine du pays. La ville d'Abidjan a été naturellement assujettie à toutes les politiques appliquées au secteur de l'immobilier. Ce choix naturel et important des gouvernants a suivi la croissance de cette ville depuis les indépendances à nos jours et justifie notre intérêt pour cette deuxième partie de notre étude.

Depuis l'instauration du nouveau code d'investissement de 2012, les mouvements de l'activité immobilière sur l'espace géographique abidjanais se sont intensifiés. Cela a favorisé l'attractivité de la Côte d'Ivoire par rapport aux investisseurs étrangers (IDE). Il est important de noter que l'immobilier, par sa nature en relation avec les événements socio-économiques, est l'un des principaux terrains de jeu des investisseurs nationaux et étrangers.

L'ensemble des bâtiments d'habitations résidentielles, individuelles et collectives vont être l'objet de notre analyse pour comprendre le marché immobilier abidjanais dans sa globalité. Dans cette deuxième partie, une analyse des comportements des acteurs (Etat, IDE, et la population) va être faite pour identifier la responsabilité de ceux-ci par rapport au secteur de l'immobilier.

Nous allons aussi analyser l'immobilier comme un véritable actif. Cette démarche sera justifiée par le regard que portent les acteurs sur l'immobilier. Nous allons présenter les acteurs et leur intervention dans le marché immobilier abidjanais et ce que recherchent les acteurs (les investisseurs particuliers et

L'apport des IDE dans le développement de la politique urbaine et immobilière de Côte d'Ivoire institutionnels). L'objectif de cette démarche est d'aboutir à compréhension du modèle d'économie de marché appliqué à ce secteur.

Puis, dans un second temps nous allons nous pencher sur l'actif immobilier dans un marché cyclique et l'influence des acteurs du marché immobilier. Comment les IDE influencent le marché et quelle est la conséquence de leur attitude vis-à-vis de celui-ci. Nous nous reposerons sur une approche empirique pour justifier certaines de nos positions. L'ensemble de ces éléments vont nous aider à l'identification de l'impact des acteurs sur le marché immobilier d'Abidjan.

CHAPITRE I :

La présence des IDE sur le marché Immobilier

1- Les acteurs du secteur de l'immobilier

Le marché de l'immobilier englobe plusieurs intervenants de divers services administratifs, juridiques, financiers, techniques et commerciaux. Le marché de l'immobilier est un marché sur lequel sont confrontés l'offre et la demande qui elle-même intègre les acteurs et les consommateurs. Cet ensemble d'intervenants du marché peuvent être regroupés en deux. D'une part, les acteurs publics et de l'autre côté les acteurs privés comme le présente le paysage de ce marché selon la description de Haguenaer-Caceres, Lucie. (2008).

Dans le contexte actuel de la Côte d'Ivoire, il est impossible de s'imaginer un marché immobilier dominé par l'Etat ou de s'imaginer un marché immobilier dominé par les acteurs privés sans que l'Etat n'intervienne. D'une manière ou d'une autre les deux acteurs Etat et IDE cohabitent sur ce marché. D'une part l'Etat par sa légitimité naturelle va observer l'attitude des IDE et réguler le marché si cela est nécessaire. L'Etat a le devoir de mettre en place toutes les garanties pour éviter un déséquilibre de ce marché en encourageant son attractivité.

De l'autre côté les acteurs du privé IDE ou particulier sont tenus d'avoir une attitude responsable dans leur démarche de production de bien immobilier dans la ville. La présence importante et dominante du privé sur le marché immobilier abidjanais relève de la responsabilité de la politique économique et développement urbain de la Côte d'Ivoire depuis 1960. Nous l'avons expliqué dans la première partie de notre étude en démontrant la stratégie IDE relative à ce marché.

L'apport des IDE dans le développement de la politique urbaine et immobilière de Côte d'Ivoire

a- L'Etat et les IDE comme principaux acteurs du secteur

Avant toute chose, il faut comprendre la nécessité de l'Etat à être présent dans ce secteur. La Côte d'Ivoire est un pays pour lequel le foncier a une grande importance. Son économie repose sur l'agriculture et les matières premières. Il suffit de regarder la relation entre le foncier et l'agriculture pour comprendre l'importance de l'appartenance d'un bout de terre en Côte d'Ivoire.

La valeur économique du foncier ivoirien oblige l'Etat à se positionner comme le premier acteur et détenteur des terres en Côte d'Ivoire. Le décret de 1935 précise les droits de l'Etat et proclame qu'en Côte d'Ivoire, les terres vacantes et sans maîtres lui appartiennent. Sont également concernées par cette disposition les terres qui ne faisant pas l'objet d'un titre régulier de propriété ou de jouissance depuis un temps bien défini par la loi. L'Etat, par le ministère de la construction, du logement et de l'assainissement et de l'urbanisme s'occupe de la procédure de consolidation des droits fonciers.

A partir des années 1960, les activités liées à l'habitat et à l'urbanisme ont été confiées au premier ministère de la construction et de l'urbanisme de la République de Côte d'Ivoire. Puis à des acteurs étrangers notamment les institutions de coopérations françaises (AFD, CDC, CET-COP) qui sont tous les instruments des investissements à l'étranger de la France. Léon Paul Leroy affirmait en ces termes « Et en effet [Millet] m'a présenté au président Houphouët-Boigny lequel m'a dit : nous avons besoin de la France bien que nous soyons maintenant indépendants et, en particulier, ce qu'il nous faudrait, c'est commencer par reconstruire, voire construire et développer certains quartiers d'Abidjan. Et c'est ce qui fut fait et au début sous forme de sociétés immobilières de droit local dans lesquelles nous

L'apport des IDE dans le développement de la politique urbaine et immobilière de Côte d'Ivoire n'étions que des assistants. »⁴⁵ Haguenaer-Caceres, Lucie. (2008). Cette affirmation montre l'origine des interventions étrangères sur le marché immobilier ivoirien. Mais aussi le motif de leur présence dans l'appareil économique de la Côte d'Ivoire. Il y avait une volonté des deux parties (France et Côte d'Ivoire) à avoir ce cheminement. Comme nous l'avons souligné dans les paragraphes précédents, il y avait une volonté de l'Etat ivoirien à attirer les IDE dans son économie et en l'occurrence sur le marché immobilier au vu de la politique de continuité administrative qu'elle avait adoptée.

En 1977 la présence des IDE à travers le mécanisme de la continuité administrative va donner naissance à un ministère des travaux publics et des travaux de la construction et de l'urbanisme. Ensuite, de 1981 à 1984, va être regroupé les activités de travaux publics de la poste et de télécommunication. Plusieurs départements d'Etat vont être mis en place pour la gestion du secteur de l'habitat ivoirien Parenteau, R. & Charbonneau, F. (1992). A travers ces différents organes publics du secteur de la construction qui ont été créés à partir de 1960, l'objectif poursuivi par la politique de l'Etat ivoirien va être d'organiser et de stimuler le marché de l'immobilier et de l'habitat. Plusieurs organes publics et privés vont voir le jour.

Dès 1959, l'Etat ivoirien a mis en place plusieurs politiques pour répondre au besoin structurel et conjoncturel du secteur de l'immobilier, Haguenaer-Caceres, Lucie. (2008). Ainsi, des sociétés d'Etat ont été créées en coopération avec les institutions de coopérations françaises. D'abord SUCCI en 1959 pour la production de logements à Abidjan et dans d'autres villes, puis la SCET et plus tard la SICOGI et la SOGEFIHA pour la gestion et le financement des programmes construction

⁴⁵ CDC, 30 ans de coopération internationale, Paris, Service de l'information et de la communication internes CDC, 1988, p. 23. Entretien avec Léon-Paul Leroy, réalisé en mars 1987, Archives de la CDC (désormais ACDC) 202.1 4.

L'apport des IDE dans le développement de la politique urbaine et immobilière de Côte d'Ivoire de logements économiques jusqu'en 1990. Ces structures pour ne citer que celles-ci ont été les principaux véhicules de fonctionnement de la production de logement en Côte d'Ivoire et à Abidjan Haguenaer-Caceres, Lucie. (2008). Afin de répondre à ce besoin de logement grandissant dans la ville faisant suite à la pression démographique, l'Etat ivoirien a pris des mesures nécessaires pour faciliter les investissements dans le secteur mais aussi des mesures juridiques pour protéger les consommateurs.

En Côte d'Ivoire, la terre ne peut faire l'objet d'aucune cession sans l'approbation des autorités publiques. Le dispositif de la loi du 20 Mars 1963 réaffirme les droits domaniaux de l'Etat. Il intègre de fait dans son patrimoine privé les terres et les forêts de Côte d'Ivoire mais surtout montre son poids sur les droits coutumiers qui gèrent ces terres depuis des générations avant l'institution de l'Etat dans sa forme juridique actuelle. L'Etat est à ce jour le seul garant de la procédure d'immatriculation foncière en Côte d'Ivoire. Cette dernière est obligatoire dans deux cas. Lorsque l'Etat accorde une ACD et lorsqu'un immeuble détenu sous régime de la coutume foncière doit faire l'objet d'un contrat régi par le code civil. En dehors de ces deux cas, l'immatriculation reste facultative Kanga.J.(2014).

L'immatriculation se présente comme un système de droits réels sur un immeuble ou bien. Cette acquisition doit faire l'objet d'une publication sur les livres fonciers à un compte particulier ouvert pour chaque bien. C'est une procédure qui confère le titre de propriété privée sur la parcelle de terre après son inscription dans le livre foncier. La création de l'immatriculation se conclut par la procédure d'attribution garantie par le décret n°78-690 du 18 août 1978.

Mais l'Etat peut s'approprier des terres sous domination coutumière en respectant certaines contraintes financières bien définies, soit 2 000 000 FCFA (3005 €) par hectare. Ce montant a évolué depuis 1970 à aujourd'hui à la suite du

L'apport des IDE dans le développement de la politique urbaine et immobilière de Côte d'Ivoire
désengagement de l'Etat dans la production directe des terrains et l'apparition des
promotions immobilières.

Toutes les dispositions prises par l'Etat de l'immatriculation à l'attribution jusqu'au permis de construire, on remarque le déficit de logement en Côte d'Ivoire et dans la ville d'Abidjan. Selon le Centre for Affordable Housing Finance (CAHF), (2019), notre pays d'étude aurait un déficit de logement de plus de 600 000 habitations dont 200 000 habitations sur la zone d'Abidjan. Même s'il faut avouer que des efforts ont été fait depuis 1960 avec la production de plusieurs milliers de logements dans toute la Côte d'Ivoire depuis les indépendances. Cependant, il faut aussi avoir la lucidité de dire que la politique et les efforts menés non pas été suffisamment efficaces afin de faire face au besoin de logement.

On peut aussi constater que la procédure de l'immatriculation jusqu'à l'attribution de l'ACD est parfois entachée par la corruption et la lenteur administrative comme le décrivent tous les professionnels que nous avons interrogés dans nos enquêtes. Pour comprendre l'autre partie de notre étude, il faut jeter un regard sur le secteur privé. L'Etat a laissé de manière quasi totale la responsabilité de la production de logement en Côte d'Ivoire aux IDE et aux acteurs du privé depuis la crise de 1980, Kanga.J.(2014).

Selon le CAHF. (2019), seulement 4% des ménages ont pu bénéficier du financement bancaire pour l'acquisition de leurs biens immobiliers. Il faut savoir que la Côte d'Ivoire représente le plus grand marché bancaire de la sous-région ouest africaine avec un réseau de 712 agences et de 28 banques dans tout le pays CAHF. (2019). La présence des institutions financières dans un pays peut être un indicateur de la présence des IDE. Selon l'OCDE les IDE sont défini comme les mouvements internationaux de capitaux, en vue du développement d'une filiale, la création d'une entreprise ou la recherche de positionnement concurrentiel. Ils

L'apport des IDE dans le développement de la politique urbaine et immobilière de Côte d'Ivoire impliquent aussi des créations d'emplois et des transferts de technologie. On peut donc par évidence le constater sur le marché bancaire ivoirien. Ce marché étant largement dominé par les acteurs bancaires étrangers dont les succursales sont à Abidjan. C'est tout logiquement qu'ils peuvent impacter le marché de la production de logement ivoirien. Comment impactent-ils le marché immobilier et tout l'écosystème économique ivoirien ?

Dans le cadre du secteur bancaire CAHF. (2019) montre la part importante qu'occupe les institutions étrangères dans le secteur bancaire ivoirien. Sensé être le premier pôle de financement de la production des biens immobiliers comme cela se fait dans d'autres marchés (ex : le marché immobilier Français très dépendant des taux de crédit immobilier). Le fait que ce marché soit dominé par les banques étrangères et indirectement les IDE provoquent deux phénomènes. Le premier sera les producteurs de logements professionnels, ils vont être des acteurs étrangers dans leur majorité du fait de leur capacité à être liquide plus que les acteurs locaux. Et de l'autre côté une faible capacité des populations à acquérir un bien immobilier à cause de des taux de crédit qui peuvent être élevés.

La Côte d'Ivoire est le pays le plus important économiquement de l'UEMOA, notamment en termes de population, de PIB et de taux de croissance. En 2021⁴⁶, le PIB nominal et le taux de croissance de la Côte d'Ivoire étaient les plus élevés de la sous-région, estimé respectivement à 23 953,4 milliards de FCFA dont 7.7% a appartenu à la Côte d'Ivoire selon le rapport 2018 housing finance africa (<https://housingfinanceafrica.org/fr/countries/cote-d-ivoire/>). De plus, la Côte d'Ivoire représente 34.4% du PIB de l'ensemble de la sous-région, contre 19.3% pour le Sénégal⁴⁷. Si l'Etat permet aux sociétés de construction immobilières d'avoir des partenariats de financement hors CDMH, cela n'a pas forcément

⁴⁶ <https://fr.statista.com/statistiques/740181/taux-de-croissance-du-produit-interieur-brut-pib-cote-d-ivoire/>

⁴⁷ <https://ouestin.com/pib/2018/10/03/les-pays-les-plus-riches-de-l-uemoa/#:~:text=%20Classement%20PIB%20des%20pays%20de%20la%20zone,PIB%20estim%C3%A9%20C3%A0%208%20C64%20milliards%20de...%20More%20>

L'apport des IDE dans le développement de la politique urbaine et immobilière de Côte d'Ivoire a amélioré les taux de crédit légèrement supérieurs aux taux supervisés par l'Etat. La question centrale pour connaître l'origine du comportement des acteurs du privé (banque, fonds d'investissement) par rapport au ralentissement des investissements dans le secteur de l'immobilier réside peut-être dans la lourdeur administrative et le prix des matériaux de construction (prix du fer, ciment, sable).

Tableau 6 - Le prix des matériaux de construction de 1999 à 2009

Prix des matériaux Année	Ciment (la tonne)	Sable (la tonne)	Acier (la botte)
1999	45.000	5.580	20.000
2009	85.000	15.000	48.000

Source : Kanga J. (2014)

Depuis la crise de 1980, les prix ne cessent de grimper du fait de l'instabilité de la sous-région mais aussi du coût de transport des matières. Ces augmentations des matériaux se sont multipliées par trois on peut le voir sur le tableau ci-dessous Kanga.J.(2014). Le marché international très sensible à la fluctuation répétée du cours du pétrole va beaucoup impacter les productions de logements. Le ciment est fabriqué en général en Côte d'Ivoire mais à base d'un élément importé qui le clinker⁴⁸. L'augmentation du prix de cet intrant principal sur le marché international

⁴⁸ Le constituant principal du ciment est le clinker. Il est obtenu par la cuisson d'un mélange composé généralement aux environs de 80% de calcaire (majoritairement composé de carbonate de calcium CaCO_3) et de 20% d'argile

L'apport des IDE dans le développement de la politique urbaine et immobilière de Côte d'Ivoire et son importation rendent alors le produit très coûteux. En plus, la hausse du prix du sable, autre intrant du ciment, agit également sur le coût de ce produit. Le ciment, du fait de la hausse des coûts de ses intrants, subit une augmentation progressive de son prix. L'augmentation des prix du ciment dû au principal actif qui permet la production du ciment impacte considérablement le marché de la construction et celui de l'immobilier ivoirien. D'autant plus que les entreprises productrices de ciment sont pour la plupart des entreprises étrangères. La présence des IDE dans la chaîne de production de bien immobilier en Côte d'Ivoire est avérée à travers tout le circuit de production des immobiliers d'habitation, Kanga.J.(2014). Tous ces facteurs précités ont pour répercussion l'insuffisance du logement à Abidjan. L'une des répercussions de cette présence des IDE a été la montée progressive des prix des biens immobiliers d'habitation dans la ville d'Abidjan. Cette cherté des prix du bien immobilier abidjanais est aussi à l'origine de la difficulté à l'accession des biens immobiliers.

Les acteurs du privé, compte tenu de leur capacité à être liquide, font partir des options de démarche prises par l'Etat pour relancer le secteur à travers les mécanismes d'exonération fiscale aux promoteurs (loi n°2012-1179 du 27 décembre 2012). Les mesures incitatives adoptées pour le développement de l'habitat sont essentiellement d'ordre juridique, fiscal et financier. Cette loi concerne les entreprises de construction de logements à caractère économique et social. Déjà dans les années 70, le ministre en charge de l'économie et des finances et celui de la construction ont pris conjointement un arrêté définissant les normes et les caractéristiques des habitations économiques et à usage locatif qui permettent de bénéficier de l'aide financière de l'OSHE⁴⁹. Ce dernier, comme évoqué précédemment, a donné la possibilité à l'Etat de subventionner certaines opérations

mélange complexe et souvent hydraté de silice (SiO_2), d'alumine (Al_2O_3) et d'oxyde de fer (Fe_2O_3)).

⁴⁹ Occupational safety and health country profile

L'apport des IDE dans le développement de la politique urbaine et immobilière de Côte d'Ivoire immobilières, de faire accorder des prêts ou avances aux promoteurs à des conditions favorables et de rendre possible la bonification de certains emprunts faits par les promoteurs sur le marché local. Sans oublier le Projet d'appui institutionnel à la politique de l'habitat (PAPH) qui a pour rôle de proposer des réformes institutionnelles, réglementaires et financières dans le domaine de l'habitat.

Les réformes sur la gestion foncière mises en place par l'Etat ivoirien depuis 1960, ont permis d'optimiser le système du financement du logement et le renforcement des capacités des acteurs institutionnels et les particuliers. Mais ce projet a donné un goût d'inachevé à la suite de la crise de 1999. Cette situation de crise a suscité le retrait de ce projet de la banque mondiale et de la coopération économique japonaise qui visait à financer les projets de construction de certains édifices publics et de logement dit sociaux. L'Etat, dans sa démarche, est voulu garant des investisseurs et du contrôle de la masse monétaire qui circulera dans le secteur. Le rôle des IDE dans le financement des projets de développement de l'habitat était et est toujours très primordial. En ce sens que le marché immobilier est un marché où les moyens financiers ne peuvent pas être dissociés de la politique de développement de ce marché.

Quand on connaît la position de la Côte d'Ivoire dans l'UEMOA dans le commerce régional et les intentions d'investissement, il est difficile de comprendre le déficit de logement dans la ville d'Abidjan. Ce déficit engendré par l'absence d'une politique de développement urbaine efficace donne un goût d'inachevé. L'autre aspect des interventions des acteurs (IDE) se situe au niveau des conditions d'octroi de crédit et des modalités de remboursement du crédit ou de financement. Il est aussi observé à ce niveau avec la plus grande attention que les acteurs sont les mêmes. D'un côté, l'Etat et de l'autre, les bailleurs de fonds ou les institutions financières.

L'apport des IDE dans le développement de la politique urbaine et immobilière de Côte d'Ivoire

En général, le financement dans le processus d'acquisition immobilière se base sur les meilleurs profils qui présentent les possibilités de remboursement les plus intéressantes. En d'autres termes, le prêt immobilier ne s'accorde en général qu'à des personnes morales ou physiques présentant un ratio de solvabilité positive.

En Côte d'Ivoire, seulement 4% des ménages arrivent à faire financer l'acquisition de leur bien selon le rapport de CAHF. Pour un pays où le secteur bancaire reste pour le moment l'un des plus dynamiques de la sous-région ouest africaine et de l'UEMOA. Avec un total de 6,1 milliards de F CFA de créances sur le secteur privé, le secteur bancaire ivoirien en 2017 comptait pour 33,4 % de l'actif total des banques de la sous-région et pour 32,8 % de l'ensemble des créances au secteur privé dans la sous-région, CAHF (2019). La gestion et la garantie du risque crédit dont font face quotidiennement les IDE qui investissent dans ce secteur de l'immobilier ivoirien mérite d'être observé avec une attention particulière. Le risque de solvabilité des acquéreurs dans l'ensemble des pays africains reste à ce jour très élevé par rapport à d'autres marchés immobiliers comme ceux de l'Europe.

L'actif immobilier ivoirien évoluant dans un marché cyclique et soumis à la loi de l'offre et de la demande. Il est important pour les gestionnaires de ces actifs de mettre en place les procédés utiles à la gestion des risques. Les différents risques liés au marché immobilier ivoirien sont presque les mêmes que l'on pourrait retrouver sur tous les marchés immobiliers du monde. Notamment, le risque de solvabilité des acquéreurs, le risque de rentabilité économique pour les producteurs de bien immobilier et le risque opérationnel de ceux-ci. A ces différents risques on pourrait rajouter le risque de pays. L'étude sérieuse de ces risques permettrait d'éviter une crise du marché immobilier, qui pourrait entraîner des conséquences économiques majeures comme cela a été le cas en 2008 dans la crise des subprimes. L'opacité du marché ivoirien de l'immobilier tire son origine de certaine façon de l'objectif réel des IDE par rapport au marché. Vu que les risques cités sont

L'apport des IDE dans le développement de la politique urbaine et immobilière de Côte d'Ivoire difficilement identifiables ou à cerner dans l'ensemble du marché immobilier ivoirien, l'on peut comprendre pourquoi les IDE et leur intervention dans la chaîne de production des biens immobiliers n'arrivent pas à répondre au besoin structurel de ce marché.

L'activité économique de l'espace économique de l'UEMOA est fortement influencée par la situation économique de la Côte d'Ivoire. Selon des données provisoires de la conférence des Nations Unies pour le commerce et le développement, l'Afrique subsaharienne n'a reçu que 47 milliards de dollars américains d'investissements directs étrangers en 2019, soit le plus faible montant investi dans une région continentale. Les variables qui justifient le flux monétaire d'origine de l'IDE peuvent être diverses et variées. Par exemple le cas de la Chine ou les perspectives sont ouvertes, car des pays comme la Chine qui sont positionnés en rouge dans l'indice de Transparency International ont reçu une solide part des investissements étrangers dans le monde malgré leur positionnement dans l'indice de Transparency International. Il est judicieux de faire attention à la politique économique liée à la masse monétaire qui circule sur un territoire parce qu'elle peut impacter le marché immobilier si l'inflation devient importante.

La recherche de capitaux dans le secteur à guider la démarche de l'Etat pour répondre aux défis du secteur de l'immobilier. La production de logements par des sociétés publiques, l'incitation à la production de logements du secteur privé et toutes les politiques d'encadrements et de relance pour répondre au besoin de logement dans la ville d'Abidjan ne montre pas leur efficacité puisque que la ville d'Abidjan reste déficitaire en termes de besoin de logement. Le constat par rapport aux conditions trop souvent difficiles, un taux de bancarisation qui est de 14% au niveau national et de 25% à Abidjan. Une absence de l'Etat a peut-être contribué au ralentissement du secteur. Il faut aussi prendre en compte le fait que le secteur bancaire ivoirien soit dominé par 5 banques (SGBCI, BICICI, Société Ivoirienne

L'apport des IDE dans le développement de la politique urbaine et immobilière de Côte d'Ivoire de Banque (SIB), NSIA, Ecobank). On peut comprendre que la gestion du risque des emprunts est une activité difficile pour les banques et institutions financières basées sur le sol ivoirien. Mais le besoin de financement des acteurs du secteur est aussi une réalité.

De cette démarche on pourrait conclure que l'Etat reste l'acteur principal du secteur de l'immobilier puisque c'est lui qui tient les leviers pour inciter et encourager le développement du secteur de l'immobilier abidjanais. Mais la présence des IDE dans le circuit de fonctionnement et de développement du secteur à travers l'injection des capitaux dans le secteur mérite d'être observée de près. Une vue de l'esprit du secteur nous donne l'impression du contrôle du secteur de l'immobilier et nous montre les fragilités de celui-ci à travers l'impact des investissements directs étrangers sur le secteur. On peut l'observer par les dates et situations citées tout haut. Chaque relance du secteur depuis l'indépendance est passée par une institution étrangère, une banque ou coopération étrangère (AFD, banque mondiale, coopération japonaise). Dunning, J.H. (1993) explique ce contrôle de marché par les IDE par la théorie de OLI. Il explique dans cette théorie qu'un marché peut être contrôlé par des acteurs extérieurs à travers le monopole. Ici dans notre cas, les investisseurs restent les maîtres du jeu puisque leurs entrées et sorties du marché immobilier créent un déséquilibre de celui-ci. Il est vrai que d'autres facteurs endogènes peuvent être approfondis comme les crises socio-politiques pour connaître l'adéquation entre ces crises et le comportement des acteurs.

2- Origine des capitaux

Le financement des opérations d'acquisition et de production des biens immobiliers en Côte d'Ivoire, précisément dans la ville d'Abidjan, relève d'un vrai défi pour tous les acteurs du secteur de l'immobilier. Depuis les indépendances, la Côte

L'apport des IDE dans le développement de la politique urbaine et immobilière de Côte d'Ivoire d'Ivoire a eu recours à des financements auprès des institutions financières étrangères pour financer son programme d'urbanisation dès les années 1962, Haguenaer-Caceres, Lucie. (2008).

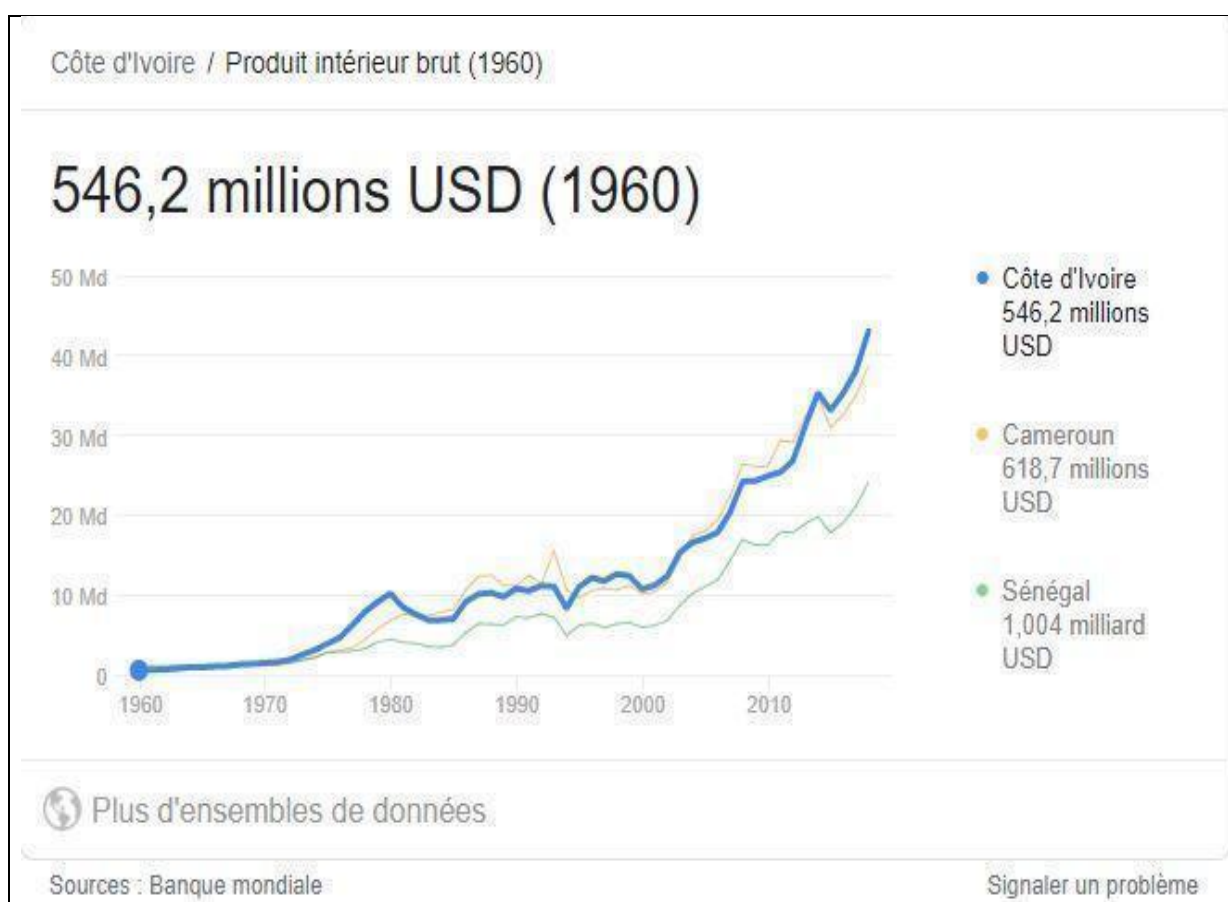
Selon Kanga.J.(2014) le déficit de logement est estimé à 600 000 logements en 2020. La présence des institutions étrangères dans le financement de la production des biens immobiliers en Côte d'Ivoire va participer à booster la production des biens immobiliers sur le marché immobilier abidjanais. Si on s'en tient à la définition des IDE de l'OCDE alors la démarche des institutions financières internationales prend tout son sens dans la mesure où ceux-ci rapatrient des capitaux dans les banques qui financent la production des biens immobiliers en Côte d'Ivoire. La démarche des IDE se matérialise à travers le mécanisme des mouvements de capitaux étrangers. Pour autant, leur présence ne semble pas à ce jour avoir résolu le problème du déficit de logement dans la ville d'Abidjan. Certes leur impact est considérable et visible dans l'écosystème du marché immobilier. Cependant leur action reste pour le moment un goût d'inachevé. La question du financement et comment ce financement est redistribué de manière à résoudre le déficit de logement mérite d'être posée. Cela permettrait de connaître d'abord l'impact sur les acquisitions, les programmes de construction et par quel mécanisme cela se fait.

En effet, le modèle économique de la Côte d'Ivoire est très dépendant des IDE. Il suffit juste de jeter un coup d'œil sur la dette actuelle de la Côte d'Ivoire pour s'en apercevoir. Toute forme de financement depuis l'indépendance de la Côte d'Ivoire se fait par deux voix. La voix bancaire étant la principale à travers le mécanisme du crédit bancaire. Cette voix de financement de la production de biens immobiliers est très impactée par les capitaux étrangers qui y circulent. Simplement du fait que ces capitaux soient étrangers, influencent le taux de crédit bancaire

L'apport des IDE dans le développement de la politique urbaine et immobilière de Côte d'Ivoire estimé entre 12 et 14%. Ces taux ne favorisent pas les acquisitions des biens immobiliers selon Kanga.J.(2014).

L'écosystème économique ivoirien est fortement impacté par les capitaux étrangers, cependant ceux-ci restent liés à la question du foncier et par ricochet celle de l'urbanisme puisqu'ils font partie des vecteurs les plus importants de cet écosystème. On peut constater le nombre important de réformes et de projets initiés dans ce secteur. Cependant, ces démarches entreprises pour le secteur de l'immobilier et de l'urbain abidjanais n'ont cessé de nécessiter des financements. Dans l'UEMOA, la Côte d'Ivoire est le pays avec l'une des croissances économiques la plus dynamique depuis 1960 (voir figure ci-dessous).

Graphique 5 : Evolution du PIB depuis 1960



Source : Banque mondiale (1960)

L'apport des IDE dans le développement de la politique urbaine et immobilière de Côte d'Ivoire

Ces graphiques mettent en avant deux choses. Ils montrent que le PIB ivoirien demeure croissant depuis les indépendances et il montre aussi que le PIB ivoirien est plus élevé que celui de ses voisins du même espace économique. La Côte d'Ivoire est le pays le plus attractif de la zone économique de l'UEMOA avec 34% du PIB de la zone UEMOA devant le Sénégal, le Mali et le Niger. Mais les statistiques de la Banque mondiale nous interpellent sur un fait. Le PIB de la Côte d'Ivoire connaît une croissance depuis 1960. Mais la Côte d'Ivoire a laissé le financement de ce secteur aux acteurs du privé comme nous l'avons indiqué dans le premier chapitre de notre première partie. Cette croissance du PIB est motivée par la variation de la dette ivoirienne selon les observations de la Banque mondiale.

La Banque mondiale sur l'initiative Pays Pauvre Très Endetté (PPTE)⁵⁰, indique que la Côte d'Ivoire était endettée en 2010 à hauteur de 5600 Milliards de FCFA soit 11,34 milliards de dollars avec une croissance faible de 1990 à 2010 (entre 2 et 4%). Vu que la croissance était faible face à une dette importante, la conséquence a été une marge de manœuvre financière moins importante de l'Etat pour mener sa politique de relance du secteur de l'habitat. L'autre facteur à considérer de l'initiative PPTE est que celle-ci est porteuse d'espoir dans la mesure où elle est censée permettre à l'Etat ivoirien de mieux emprunter et donner un souffle de dynamisme à son économie. L'objectif poursuivi par l'Etat en ce qui concerne le secteur de l'habitat est de refinancer ces acteurs de productions de biens et les acquéreurs. Cela s'est fait à travers les agents économiques que nous avons cités plus haut.

⁵⁰ Accréditation accordée par la Banque mondiale et le Fonds monétaire international (FMI). Ce statut offre au pays de nouvelles perspectives, mais il est également source d'inquiétudes.

L'apport des IDE dans le développement de la politique urbaine et immobilière de Côte d'Ivoire

A l'officialisation du nouveau statut de pays pauvre très endetté le 30 juin 2012, la Côte d'Ivoire a bénéficié de plusieurs allègements qui lui permettent de faire face à tous ces enjeux économique et social. Parmi ses allègements on pourrait citer, Le Royaume-Uni qui avait annoncé la totalité de la réserve de dette à son égard serait annulée, Emmanuel T. (2012). Pour l'heure, 39 milliards de FCFA (environ 60 millions d'euros) ont déjà été annulés. Dans le même ordre d'idées, le Club de Paris, association des bailleurs de fonds publics, a décidé d'une réduction de 78 % de la réserve de dette ivoirienne. Dans le même temps, le FMI a consenti un prêt de 470 millions d'euros au pays, Emmanuel T. (2012). Ce sont en tout, près de 4,60 milliards d'euros de dette que la Côte d'Ivoire n'aura pas à rembourser. De ce fait l'Etat augmente sa capacité financière et détient un levier supplémentaire pour répondre à certains besoins de la nation. L'impact direct des décisions après le PPTE a été une croissance des IDE et des capitaux étrangers dans l'économie ivoirienne.

La Côte d'Ivoire passe de nation endettée à nation solvable. Cela va ouvrir les portes aux IDE mais aussi donner la possibilité à la Côte d'Ivoire de financer son développement urbain. Selon le rapport 2019 de la CNUCED, les flux entrants d'IDE en Côte d'Ivoire ont connu une croissance de 31 % sur la période 2016-2018, passant de 577 millions à 913 millions de dollars américains avec une croissance de 7,7 %. On pourrait comprendre que les principaux capitaux injectés dans l'économie ivoirienne sont d'origines d'institutions étrangères à l'image de ceux qui ont été cités dans le paragraphe précédent. Il est nécessaire de rappeler l'importance de l'AFD dans le financement de la production de logement de la SICOIE et la SOGEFIHA. Dans le processus de refinancement des acteurs de l'immobilier initié par l'Etat et le CDMH considéré comme une forme d'IDE, on peut voir l'impact de cet organisme sur la production de biens immobiliers en Côte d'Ivoire. Dans la majorité des cas depuis le début du financement de la production des biens immobiliers en Côte d'Ivoire, le constat d'une présence importante des

L'apport des IDE dans le développement de la politique urbaine et immobilière de Côte d'Ivoire institutions de coopération étrangère et des capitaux étrangers pour le financement de la production des biens immobiliers est sans contestation.

- Le rôle des IDE dans la production de logement

A partir des années 1990, L'AFD a abandonné le projet de financement production de logement en Côte d'Ivoire aux structures d'Etat. Le motif de cet abandon fut la volonté de réorientation de sa stratégie d'investissement vers les matières premières et de l'agriculture. L'intervention de l'AFD et d'autres institutions de coopérations étrangères ont permis la réalisation de plusieurs logements dans la ville d'Abidjan Haguenaer-Caceres, Lucie. (2008). Son retrait momentané a accentué le déficit de logement dans la ville d'Abidjan et en Côte d'Ivoire de manière générale. Cette situation a duré pendant plusieurs années jusqu'à la suite de l'initiative PPTE. Le statut de PPTE a permis à l'Etat de faciliter le retour des IDE. L'exemple qui illustre le plus ce retour est le CDMH. Il montre à quel point les capitaux étrangers ont été importants et le sont encore aujourd'hui. Il expose l'impact des IDE sur le secteur de l'immobilier. KANGA J (2014) explique que le processus de refinancement des acteurs du secteur par le mécanisme de la CDMH est géré par la banque nationale d'investissement (BNI). Celui-ci connaît un succès, voir le graphique 5.

Toutefois, le refinancement des acteurs de l'immobilier par les banques fait état de beaucoup d'insatisfactions, à cause des conditions d'accès à ce financement qui est parfois trop difficile voire impossible à la fois pour les producteurs de logements mais aussi pour les acquéreurs.

- Pour les entreprises qui produisent les logements

Pour bénéficier des avantages de refinancement ou d'optimisation fiscale, l'Etat exige aux professionnels la production d'une certaine quantité de biens immobiliers et dans certaines zones, Kanga.J.(2014). Sur le marché immobilier ivoirien, 80%

L'apport des IDE dans le développement de la politique urbaine et immobilière de Côte d'Ivoire des acteurs qui produisent les biens dans la ville d'Abidjan utilisent un modèle de financement hybride (personnel et bancaire). Ainsi, depuis la période de 1990 les entreprises nationales et privées nationales vont produire des biens immobiliers sans toutefois bénéficier d'accompagnement véritable des banques. Les entreprises nationales qui produisent les biens immobiliers souffrent dans la majorité de la fluctuation des prix des matériaux de construction.

Au niveau des entreprises étrangères qui produisent des biens immobiliers le problème ne se pose pas vraiment. Mais au vu de la situation politico-sociale qu'a traversée la Côte d'Ivoire de 1990 à 2010, la plupart des institutions ont changé de stratégie en ce qui concerne le marché de l'immobilier ivoirien. Le modèle hybride de financement (IDE, Etat et personnel) des acteurs de la production a impacté de manière négative la production de logement dans la ville d'Abidjan. Ce modèle a montré ses limites de 1990 à 2020.

- Pour les ménages ou les acquéreurs

Les conditions d'accès au crédit étant très strictes et difficiles d'accès, seulement 4% des acquisitions se font par crédit bancaire Kanga.J.(2014). L'accès au financement par les entreprises qui produisent les logements est dû à leur incapacité à se financer mais aussi à la fluctuation des prix des matériaux de construction. Ce cocktail d'événement va occasionner la difficulté des acquéreurs et la volatilité des prix des biens immobiliers. Depuis l'initiative PPTE et la situation post électorale de 2010, la Côte d'Ivoire connaît une croissance entre 7% et 8% selon les rapports de la banque mondiale sur l'économie ivoirienne. Avec une croissance à 7 %, un PIB croissant et un allègement de la dette, on peut s'interroger sur le facteur qui ralentit la production de logements dans la ville d'Abidjan. Pourquoi la croissance n'impacte pas suffisamment le déficit de logement en Côte d'Ivoire. Il faut savoir que la croissance qu'a connue la Côte d'Ivoire ces dernières années a pris son impulsion à travers la politique menée par le gouvernement du président

L'apport des IDE dans le développement de la politique urbaine et immobilière de Côte d'Ivoire
Alassane Ouattara. Mais aussi à cause du retour des IDE occasionné par l'initiative
PPTE.

Pour comprendre pourquoi cette croissance que connaît la Côte d'Ivoire depuis
2010 n'a pas suffisamment impacté la production des biens immobiliers mais plutôt
le marché immobilier ivoirien, il faut observer plusieurs facteurs. D'abord savoir
en quoi a consisté l'initiative PPTE et ensuite quelles sont les clauses de cette
initiative. La catégorie PPTE est une création conjointe du FMI et de la Banque
mondiale en 1996. Elle a pour but de redresser économiquement les pays dont la
dette est devenue socialement insoutenable.

La logique générale de l'initiative PPTE est de porter assistance aux pays
qui sont déclarés à ce statut. Depuis sa création, l'initiative PPTE a annulé et allégé
environ 80 milliards d'euros de dettes. Cette initiative vise à donner aux pays en
difficulté de sortir du cercle vicieux du remboursement de ses créanciers. Mais
aussi la possibilité de booster la croissance avec de nouveaux emprunts afin de
financer son économie en devenant solvable face aux marchés. Ce mécanisme
engendre un enchaînement d'emprunt. Ces emprunts considérés comme des
investissements étrangers dans l'économie ivoirienne sont assortis de clauses
permettant aux différents partenaires économiques ayant procédé aux allègements
ou d'annulations d'avoir un droit de regard pour ne pas dire le contrôle des
politiques économiques et sociales des PPTE, Rapport du FMI N°09/190 (juin
2009).

Déjà ce premier point relève la question de la souveraineté de l'Etat à partir
du moment où celle-ci accepte ce statut. Puisqu'il accepte en parallèle que son
économie fasse l'objet de contrôle et d'assistance régulière du FMI. Cette démarche
du FMI oblige l'Etat à adopter parfois des stratégies économiques et accentue son
développement vers des secteurs moins importants sur le plan social comme c'est
le cas pour l'immobilier. La conséquence de cette incapacité de l'Etat à se

L'apport des IDE dans le développement de la politique urbaine et immobilière de Côte d'Ivoire, construire une stratégie à la hauteur des attentes des populations et aux politiques sociales, a été bien évidemment le premier impact des PPTTE et des IDE sur le marché immobilier ivoirien. Le deuxième impact du PPTTE sur le marché immobilier ivoirien vient du dynamisme du marché immobilier lui-même. Ce dynamisme est dû à la liquidité qui circule dans l'économie depuis 2010. Selon un article du journal le monde du 28 OCTOBRE 2020, le marché immobilier ivoirien connaît un boom depuis 2010⁵¹. On peut constater plusieurs constructions dans la ville d'Abidjan mais celles-ci ne paraissent pas suffisantes pour résoudre le déficit de logement.

Selon le rapport de 2019 de la CNUCED, les flux entrants d'IDE en Côte d'Ivoire ont connu une croissance de 31 % sur la période 2016-2018, passant de 577 millions à 913 millions de dollars américains. La croissance de la Côte d'Ivoire est en partie soutenue par les capitaux extérieurs avec une dette d'environ 13.999 milliards de F CFA. En fin 2011, les encours recensés par la Banque Centrale des Etats de l'Afrique de l'Ouest (BCEAO) étaient de 46 milliards de F CFA pour les crédits habitat et de 27 milliards pour les crédits promoteurs, soit un total de 73 milliards de F CFA. De 2006 à 2011, le total des crédits à l'habitat se chiffre à 682 milliards F CFA, soit une moyenne annuelle de 113,67 milliards de F CFA. La part du financement assurée par les crédits immobiliers hypothécaires aux ménages et aux sociétés immobilières reste relativement faible et estimée à moins 1 % selon le rapport de la BCEAO (2019) sur les économies de la zone UEMOA. Malgré la liquidité qui circule dans l'économie ivoirienne à travers les IDE. La part des financements immobiliers pour la production des biens reste à ce jour très faibles.

⁵¹ https://www.lemonde.fr/afrique/article/2020/10/28/cote-d-ivoire-a-abidjan-la-bulle-immobiliere-eclatee-par-le-coronavirus_6057701_3212.html

L'apport des IDE dans le développement de la politique urbaine et immobilière de Côte d'Ivoire

L'autre axe du financement de la production des biens immobiliers en Côte d'Ivoire sont les fonds propres des acteurs. Les promoteurs immobiliers, du fait de la faiblesse de leurs fonds propres et du financement des banques ont recours d'une part, à la collecte des apports financiers des potentiels acquéreurs, à travers la vente sur plan des logements et d'autre part aux appels de fonds lancés au fur et à mesure de l'avancement des travaux de construction, Kanga.J.(2014). Ainsi, l'essentiel du financement est réalisé avec l'épargne des ménages. Pour la constitution de leurs apports initiaux, ces ménages mobilisent généralement leurs épargnes propres, sollicitent des membres de la famille ou des amis plus nantis. Le système de la tontine permet aussi aux ménages candidats à l'acquisition immobilière de constituer progressivement leurs apports. Les IDE impactent la performance marginale des acteurs et le système de fonctionnement des capitaux du secteur de l'immobilier. Ce mode de fonctionnement de ce marché a montré ses avantages et ses limites par une production des offres immobilières qui n'a pas résolu le déficit de logement dans la ville d'Abidjan.

3- L'offre, la demande et la bulle immobilière (offre globale et spécifique, besoin normatif)

Le marché de l'immobilier ivoirien est par définition un marché sur lequel la liberté de vendre et d'acheter des biens immobiliers demeure une pratique courante. Sur ce marché dominé à plus de 80 % par le marché abidjanais, chaque agent agit en fonction de ses intérêts de manière à tirer un profit dans toute transaction effectuée. Sur ce terrain économique, la liberté des offres et la qualité ou la quantité d'offres proposées crée une spéculation autour des biens immobiliers. Ce mécanisme influence la demande générale et spécifique mais aussi l'offre immobilière de la capitale ivoirienne. Cette liberté laisse aux acteurs de ce marché la possibilité d'évaluer les biens proposés sur le marché. De ce fait, le marché de l'immobilier fait partie de l'économie de marché puisque celui-ci permet la confrontation de l'offre et de la demande. Afin de mieux cerner l'impact des

L'apport des IDE dans le développement de la politique urbaine et immobilière de Côte d'Ivoire différents intervenants dans la production et la demande des biens sur le marché immobilier abidjanais, une analyse du comportement des acteurs sera faite sur l'offre et la demande ainsi que leurs conséquences sur le marché concerné.

a- L'offre immobilière dans la ville d'Abidjan

Depuis la crise des années 1980 et 1990 qui a entraîné le retrait de l'Etat dans la production de logement dans la ville d'Abidjan, Haguenaer-Caceres, Lucie. (2008). Kanga.J.(2014), la production immobilière a connu une chute dans toute la Côte d'Ivoire mais particulièrement dans la capitale économique. Pour comprendre et remettre la situation dans le contexte, il faut observer plusieurs faits. Tout d'abord, la rapidité de la croissance démographique dans la ville d'Abidjan e, la quantité de production de logement avec l'inflation des matériaux de construction et l'origine de la liquidité qui circule dans ce marché.

Dans le cas de la Côte d'Ivoire, la croissance démographique a accéléré et mis la population abidjanaise dans une interminable attente d'offre immobilière qui devait répondre à leur besoin. Depuis des années, la croissance démographique ne cesse de croître dans la ville d'Abidjan et connaît une croissance de 3% par an selon l'Institut national des statistiques (INS) de 2015. Les administrateurs de l'après indépendance du pays croyaient avoir pris les prédispositions pour que la croissance démographique ne soit pas en déphasage avec celle de l'offre de bien immobilier disponible dans la ville d'Abidjan. Et ce, malgré la mise en place de la SOGEFIHA et de la SICOGIE par l'Etat et ses partenaires extérieurs (la France) pour répondre au besoin de logement après l'indépendance. Le constat de la faible production de biens immobiliers de ces deux entreprises pilier de la politique de production de logement après l'indépendance a été leur insuffisance pour répondre au déficit de logement dans la ville d'Abidjan. Les politiques de développement urbain n'ont pas montré leur capacité à être à la hauteur des attentes de la population

L'apport des IDE dans le développement de la politique urbaine et immobilière de Côte d'Ivoire abidjanaise. L'offre immobilière sur le marché ivoirien relève du parcours du combattant.

La démarche pour trouver un logement par les populations a mis à nu l'insuffisance de l'offre proposée par les sociétés chargées de produire les logements dans la ville. Estimé en 2020 à plus de 200.000 logements, le déficit de logements dans la ville d'Abidjan devient de plus en plus insoutenable pour les populations. Cette insuffisance de production relève la question de l'offre et de la demande liée au marché immobilier qui tire ses origines dans les premières politiques urbaines appliquées par les gouvernants après les indépendances. Pour comprendre les questions liées à l'offre et de la demande du marché immobilier ivoirien, il convient de comprendre ce qu'englobe ces notions.

Il faut noter que la notion de l'offre englobe deux choses qui sont la production et la distribution. La production et la distribution sont liées à la démographie qui est le baromètre de ces deux faits mais surtout des IDE dès le début de la construction de ce marché comme nous l'avons signifié dans les parties antérieures de notre travail. La production de l'offre de logement a suivi l'évolution de la politique économique de la Côte d'Ivoire et a connu deux périodes. Ainsi, nous allons d'abord commencer à analyser l'offre étatique de 1960 à 1988 et l'offre des acteurs privés de 1990 à 2020 puis la distribution ou la consommation des biens produits.

b- L'offre étatique de logements de 1960 à 1988

Essentiellement concentré sur la commune d'Abidjan comme l'indique DIHOUEGBEU. D (2012), le secteur de l'immobilier a été marqué par la croissance démographique qui a obligé l'Etat à répondre au besoin de logement de 1960 à 1988. C'est aussi la période pendant laquelle les IDE ont appliqué toute

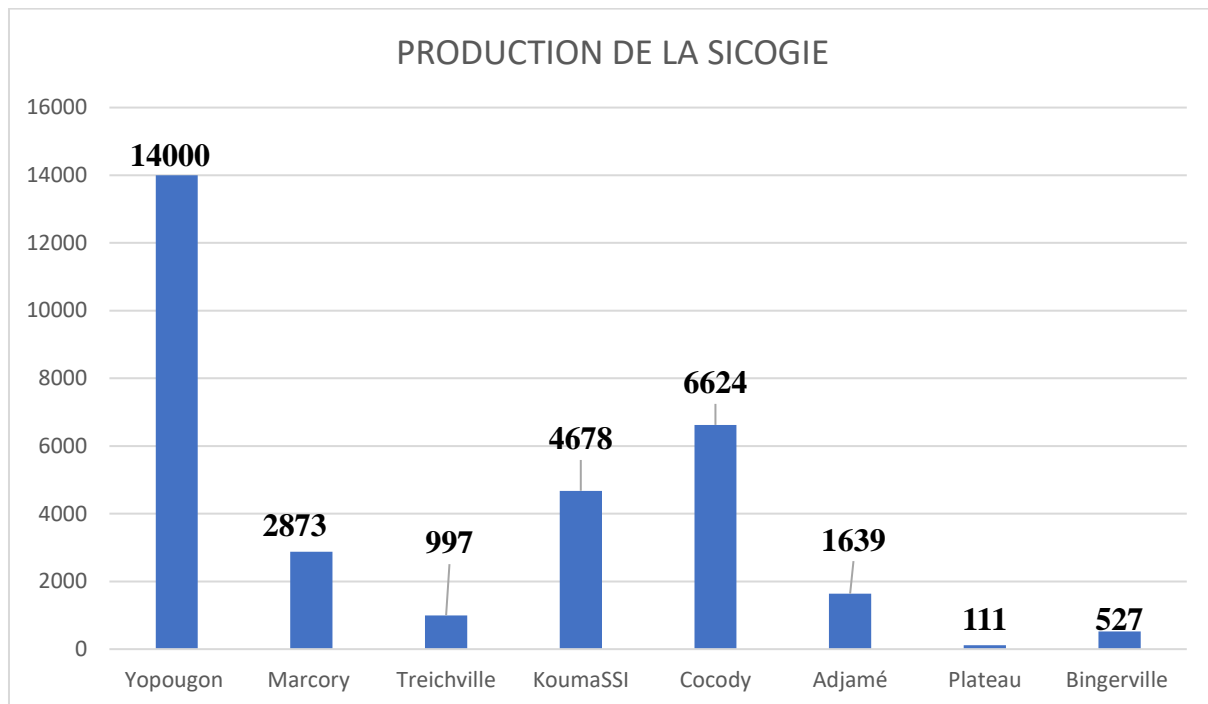
L'apport des IDE dans le développement de la politique urbaine et immobilière de Côte d'Ivoire leurs premières stratégies sur ce marché immobilier à la demande des gouvernants comme l'indiquent Haguenaer-Caceres, Lucie. (2008).

La perspective démographique et la politique urbaine de l'Etat a poussé à la construction de 100 000 logements économiques à Abidjan dont 58% ont été réalisés par la SICOLOGIE et 42 % par la SOGEFIHA, composé en majorité de logements économiques de type studio à logements de 5 pièces indiquent Kanga J (2014). Il faut noter que la production des logements a connu des moments de fluctuation à la hausse et à la baisse suivant les évolutions de la population et de l'économie. Pendant la période du miracle ivoirien (de 1966 à 1975), une hausse spectaculaire de l'offre de 2989 logements disponible en 1965 est passée à 7217 unités en 1975. Cette croissance s'explique par la conjoncture économique favorable qui permet aux pouvoirs publics et aux IDE d'injecter des fonds énormes dans le financement de l'habitat, Haguenaer-Caceres, Lucie. (2008).

Sur cette période, prenons l'exemple de la SICOLOGI qui a produit près de 31.000 logements, soit plus d'un tiers de la production totale dans plusieurs quartiers d'Abidjan pour un total de plus de 44 milliards FCFA (Direction centrale de l'urbanisation)⁵². Le graphique ci-dessous montre l'évolution de l'offre de production de biens immobiliers d'une des principales sociétés d'Etat.

⁵² *Recueil des opérations des sociétés immobilières à Abidjan de 1970 à 1981*

Graphique 6 : Production de la SICOGIE



Source : Martely GBEDIGRO, à partir des données recueillies auprès de la SICOGIE

L'offre de biens immobiliers produite par l'Etat et les IDE à travers la SICOGIE à Abidjan est essentiellement composée de logements économiques. Pour optimiser l'espace d'occupation de la ville d'Abidjan mais aussi cela donne la possibilité de produire le maximum de logements, ils adoptent une politique urbaine qui tient compte de la densité populaire mais aussi de l'espace géographique. L'impact des IDE sur l'offre de bien immobilier à Abidjan se situe à la fois sur la quantité de biens produits mais aussi sur le modèle architectural de la ville. Les logements économiques dominent largement l'ensemble du stock produit par les producteurs de logement de l'époque. Au niveau de l'espace géographique ces derniers se sont principalement concentrés dans un premier temps à Yopougon, Cocody, Treichville et Marcory. Ce regroupement s'explique par la densité démographique dans ces communes mais aussi par la présence d'une activité économique forte. Cette première zone de construction de biens immobiliers d'habitation par l'Etat de Côte d'Ivoire a été influencée par la présence des IDE. Nous l'avons expliqué

L'apport des IDE dans le développement de la politique urbaine et immobilière de Côte d'Ivoire dans notre première partie de notre étude, les IDE ont été investis dans les zones de Yopougon, Cocody, Treichville et Marcory en conséquence de l'activité économique de ces zones et de la pression démographique.

Les programmes de construction de l'habitat économique ont eu lieu aussi dans d'autres quartiers d'Abidjan. Mais le logement économique représentait une bonne partie du stock produit par la SICOPIE. Mais d'autres types de logement d'un standing un peu plus élevé ont été construits. Ce type de logement est principalement concentré à Cocody et à Marcory. Les logements des standings élevés sont nettement concentrés à Cocody avec plus de 60 % de représentation. La proportion de ce type de logement qu'a produit l'État de 1960 à 1990 dans le stock est faible. Cependant, les logements produits par l'État se distinguaient par leurs coûts étudiés. Dans sa démarche, le coût a dû s'adapter à un type de population, en général de revenu modeste. Les modalités d'offre se devaient d'être en adéquation avec la situation des consommateurs présents à Abidjan.

En outre, les modalités de distribution ou d'attribution des logements ont été la location simple, l'accession directe à la propriété, la location-vente, et le bail. Les sociétés chargées de la production des logements ont offert leurs logements en location simple à plus de 60 %. Près de 20 % du stock a été offert en location-vente et une infime partie en accession directe à la propriété (il s'agit essentiellement de villas). L'accès par bail a principalement été dédié aux personnes employées par l'État dans le domaine de l'éducation supérieure. La location-vente et l'accession directe à la propriété avaient été réservées aux ménages à revenu élevé et ont concerné la partie du stock constituée de villas. Les accédants potentiels ou immédiats à la propriété étaient principalement concentrés à Cocody. La location-vente s'est faite sur une période de dix ans. La location simple a concerné la plus grande partie du stock et s'est adressée aux ménages à revenus moyens et moyens inférieurs, Kanga J (2012). Cela a été le statut quasi exclusif des habitats des

L'apport des IDE dans le développement de la politique urbaine et immobilière de Côte d'Ivoire
logements économiques dans presque toutes les communes. Les loyers dans
l'ensemble ont été compris entre 7000 et 20.000 F CFA avant 1980.

c- Les caractéristiques des logements produits par l'Etat

Les deux décennies après l'indépendance constituent la période de la promotion de l'habitat économique par l'Etat. Par l'intermédiaire des sociétés SOGEFIHA et SICOGI, l'Etat ivoirien a produit des logements de façon massive. Pour caractériser l'habitat produit, nous nous fonderons sur les types de construction, la qualité et les modalités d'offre des logements. Les sociétés ont produit des logements de types différents selon la forme et la structure. On distingue les logements en bande accolés ou non et les immeubles en bande ou isolés. Ainsi, sont constitués dans le patrimoine de l'Etat des duplexes, des logements deux étages, des villas, des studios et des résidences universitaires constituées de studios.

Grâce aux mesures incitatives et aux outils de financement mis en place, l'activité de construction de logements et l'accès direct par les promoteurs immobiliers privés se développe au cours de ces deux dernières décennies. L'analyse de l'offre du secteur formel permet de caractériser les produits proposés, notamment par la taille des programmes et les types de logements. Le nombre de programmes immobiliers agréés par le compte de mobilisation pour l'habitat (CDMH) créé par décret n° 87-367 du 1er avril 1987 puis modifié par le décret n° 2013-222 du 22 mars 2013 a pour objet de permettre l'amélioration des conditions d'accès à la propriété de l'habitat social et concourir au refinancement des crédits acquéreurs consentis par les banques et établissements financiers. Il faut savoir que cet instrument de facilitation de financement est en partie financé par l'AFD.

L'apport des IDE dans le développement de la politique urbaine et immobilière de Côte d'Ivoire

Dans ces débuts il va financer 157 programmes de logements sur toute l'étendue du territoire national pour un total de près de 30.000 logements. La quasi-totalité de ces programmes a été réalisée dans l'agglomération d'Abidjan qui compte 152 opérations immobilières. La taille des opérations immobilières est de moins de 50 à plus de 500 unités d'habitation. Certains promoteurs morcellent leurs programmes en plusieurs phases selon les rythmes de commercialisation observés. Instrument des IDE dans la production de bien immobilier est la CDHM. Elle va impacter la quantité de biens produits dans la capitale ces dernières années. Le nombre d'opérations immobilières comportant au plus 100 logements représentent 17,76% de l'ensemble des productions des biens immobiliers de la ville selon Kanga.J.(2014). Le nombre de ces dernières ayant entre 101 et 200 logements en représente 49,34%. 16,45% des opérations ont entre 201 et 300 logements. 11,18% des opérations ont entre 301 et 400 logements. Seulement 5,26% d'entre elles ont plus de 400 logements. Les logements proposés sont de plusieurs types et vont du studio au logement de 5 pièces et plus. Dans les promotions immobilières, on compte des villas individuelles, des villas jumelées, des villas en bande et des appartements. Les villas sont soit basses, soit en duplex. Jusqu'à une date récente, aucun promoteur immobilier ne proposait de studio en accession directe à la propriété. Aujourd'hui, ce produit est pris en compte dans les programmes. Sur les opérations immobilières répertoriées, seulement une demi-douzaine comporte des immeubles collectifs de six niveaux au maximum (R+5) selon Kanga.J.(2014). L'impact des IDE sur le type de logement produit dans la ville d'Abidjan est clair.

Après 1980, les loyers ont commencé à connaître des augmentations. C'est à cette période que l'implication de l'Etat dans la gestion et la production de logement a commencé à ralentir. DIHOUEGBEU. D (2012) affirme que la production étatique a été interrompue de manière progressive. C'est aussi le moment pendant lequel les IDE ont commencé à se retirer de ce secteur comme nous l'avons signifié avant dans ce travail. D'emblée à partir de 1980 pour des

L'apport des IDE dans le développement de la politique urbaine et immobilière de Côte d'Ivoire raisons de financement liées aux bailleurs de fonds étrangers qui accompagnaient l'Etat de Côte d'Ivoire dans l'accomplissement de sa politique d'urbanisation. On peut ainsi comprendre que l'entrée des IDE sur le marché immobilier ivoirien a commencé bien avant et s'est atténué à partir de 1980 puis relancé depuis. L'Etat, durant cette période, a changé son engagement dans le secteur de l'habitat en tant que producteur principal de logement vers une position d'intermédiaire ou facilitateur des projets de construction. Ce choix a simplement fait suite au manque de moyens financiers pour répondre aux besoins structurels et conjoncturels liés au secteur de l'habitat. Cette situation va donner la place à des acteurs privés comme nous l'avons expliqué plus haut.

d- L'offre de logement des promoteurs privés de 1990 à 2020

L'offre de logement produite par les acteurs privés depuis 1990 connaît plusieurs variations suivant la situation socio-économique du pays et de la demande. La stratégie de diversification de la production des logements en Côte d'Ivoire et principalement à Abidjan donne la possibilité à plusieurs acteurs (professionnels et particuliers) de participer à l'évolution de l'offre de logement dans la ville d'Abidjan. De 1990 à aujourd'hui, l'offre de logements produite par les promoteurs privés évolue mais en dent de scie. Elle est fortement impactée par la politique d'accompagnement de l'Etat.

Tableau 6 : Production des logements de 1985 à 2010

PROMOTEURS	NOMBRE DE LOGEMENTS	POURCENTAGE
ABRI 2000	2 187	5%
LES LAURIERS	5 310	12%
SICOGI	3 511	8%
LES ROSIERS	2 527	6%
BATIM-CI	4 758	11%
SIPIM	6 358	14%
TOTAL PRINCIPAUX PROMOTEURS	24 651	55%
TOTAL ENSEMBLE PROMOTEURS	44 783	100%

Source : Kanga. J 2014

En effet, les acteurs privés, source de la production de l'offre immobilière après 1990, ont été confrontés à une question de financement, au départ accompagnés par l'Etat, le CCCE, l'AFD, FSH et la BNEC. Plus tard, les réformes engagées par les gouvernants laissent place à des acteurs de financement privé comme la BHCI, BIAO, l'AFD, et la CDMH. Au début des années 1980, à la suite de la crise économique et sociale, l'offre a chuté jusqu'à 2532 logements. Les baisses les plus importantes ont été observées en 1988, en 2009 et en 2011. La faiblesse de l'offre de 1988 à 2011 a découlé de la crise économique qui a causé le ralentissement de toutes les activités économiques du pays, y compris le secteur immobilier. Suivant la récession économique, le désengagement de l'Etat de la production de logements engage la limitation des fonds alloués à l'habitat.

Dans ce contexte, le financement excessif du secteur de l'habitat par l'Etat comme cela avait été le cas pendant la période du miracle ivoirien n'est plus de mise, même pour les structures privées, Denis Cogneau, (2002). Cela s'explique par le changement de stratégie des investisseurs que nous avons décrit plus haut. De plus, la crise socio-politique déclenchée le 19 septembre 2002 a entraînée l'amplification de la situation. Elle a suscité une baisse significative des activités

L'apport des IDE dans le développement de la politique urbaine et immobilière de Côte d'Ivoire immobilières d'où la chute de l'offre jusqu'à 522 logements en 2009. En 2011, la crise post-électorale dans le pays a provoqué la quasi-paralysie de toutes les activités économiques. Le secteur de l'habitat n'étant pas épargné, les réalisations immobilières ont connu une chute pendant la crise de 2010 et 2011. L'une des conséquences de cette crise a été le retrait de tous les acteurs étrangers y compris les IDE (les banques et institutions de financement étrangers entre 2010 et 2011 avait retiré leur confiance à l'Etat ivoirien). Cet épisode de la vie politique et économique de la Côte d'Ivoire a montré le poids des IDE en Côte d'Ivoire. Ce retrait a considérablement impacté la production des biens immobiliers mais aussi de l'économie de manière générale.

Cependant, il faut noter que la multiplication des sociétés immobilières depuis les années 2000 donne lieu à une production de logements massive dans le district d'Abidjan. La multiplication des Sociétés de Construction Immobilière (SCI) donne lieu à une production assez importante de logements. Les réalisations des promoteurs privés sont chiffrées à plus de 50 000 logements économiques. Les données disponibles des réalisations réparties par promoteur privé sur cette période nous ont situés sur les principaux producteurs de logements. La présence importante de ces producteurs privés a peut-être été un élément important dans la relève de ce secteur après la crise de 2010.

e- Les caractéristiques de l'offre de logements des promoteurs privés

L'enquête menée auprès des professionnels du secteur nous a permis de distinguer deux types de logement : les logements de qualité économique et les logements haut standing répartis également en deux groupes : les maisons basses et les logements de plus d'un étage. Les maisons basses sont des logements d'un seul niveau. Ce type d'habitat se compose de villas et de maisons simples en bande ou isolées. Mais en général, les logements sont regroupés dans un même espace

L'apport des IDE dans le développement de la politique urbaine et immobilière de Côte d'Ivoire géographique. Les villas sont individuelles et comportent au trois (3) pièces au minimum et au maximum cinq (5) pièces, construites sur des terrains de superficies variés entre 100 et 300 m² en général. Ce type de bien dispose de jardins, d'un garage, d'une cour et d'une clôture. Il faut préciser que plus la maison est dotée de pièces, plus la surface utile est grande. Les villas sont concentrées à plus de 60% à Cocody, précisément à la Riviera Palmeraie, à Angré et Bingerville selon les informations recueillies auprès des sociétés immobilières. Les maisons simples en bande sont des logements de configurations et de plans identiques. Ce sont des logements de deux (2) à quatre (4) pièces. Les superficies de terrains varient en fonction du type de surface occupée.

Selon le ministre de la Construction Monsieur Loukimane Camara, le besoin de financement s'élèverait à plus de 150 milliards de F CFA. Il a affirmé mettre en place des partenariats stratégiques pour partager l'investissement afin de ne pas avoir une dette insoutenable. Plusieurs projets de construction ont été lancés avec l'accompagnement des acteurs étrangers comme le groupe de construction immobilière marocain Addoha pour la production de 9000 logements sociaux et économiques. De son côté, Alliances devrait produire environ 14.000 logements dont 10.000 logements sociaux et 4000 logements haut et moyen standing. En plus des promoteurs privés, la Société Ivoirienne de Construction et de Gestion Immobilière (SICOGI), entreprise publique, commence-t-elle aussi les travaux de construction de 15.000 habitations sur l'ensemble du territoire, soit tout de même 25 % du programme gouvernemental. Pour la réalisation de ces projets, la SICOGI s'est ainsi alliée au béninois Agetur International, au chinois Henan Guoji, au sud-africain Megatron et au néerlandais SLE Global Logistics. Elle a même pour projet le développement de villes nouvelles à Grand-Bassam et à Abidjan, avant d'étendre le concept à la commune de Bingerville.

La présence des IDE est de plus en plus remarquable sur l'ensemble du marché immobilier ivoirien comme nous pouvons le constater par les acteurs privés

L'apport des IDE dans le développement de la politique urbaine et immobilière de Côte d'Ivoire qui entrent dans le capital des entreprises publiques. Leur entrée sur le marché n'est pas consécutive.

Le fort coût du prêt immobilier et l'évolution très progressive des taux d'emprunt auprès des banques et institutions financières ne facilitent pas l'accès aux biens immobiliers. Les IDE hors circuits bancaires participent à la production de biens immobiliers d'habitation en injectant de la liquidité dans le capital des entreprises de production. Cependant, la diversification de l'offre à la fois de l'Etat et du secteur privé donne le ton d'un marché immobilier en pleine croissance. Il faut reconnaître aussi les efforts des acteurs privés et de l'Etat dans la production de biens immobiliers dans la capitale ivoirienne.

Les acheteurs ont quand même aujourd'hui la possibilité de se positionner sur une variété d'offres immobilières dans plusieurs endroits de la capitale ivoirienne. Cette atmosphère fait face à la difficulté de trouver le bien immobilier parfait puis d'en assurer l'acquisition à cause du manque de financement et d'accompagnement de l'Etat. La mesure du niveau de la demande pour anticiper et produire la quantité de logements nécessaire afin de ne pas fragiliser le marché ouvrirait de nouvelles voies au rôle de pourvoyeur d'habitation de l'immobilier.

f-Le besoin de biens immobiliers à Abidjan

La notion de besoin en logement est une donnée mécanique liée à la progression de la population. On peut l'étayer à travers une règle de calcul statistique. Mais il faut noter que la demande en logements est liée au pouvoir d'achat de la population active et à la structure familiale des personnes en âge de procréer. Plusieurs modèles de calcul du besoin de logement peuvent exister. Celle que nous proposons repose sur des variables liées à la démographie qui, selon nous, sont à la base du besoin de logement. L'identification du besoin de logement dans

L'apport des IDE dans le développement de la politique urbaine et immobilière de Côte d'Ivoire le cadre de notre étude est justifiée par le besoin de confirmation de l'impact réel des IDE sur la production des biens immobiliers dans la ville d'Abidjan.

Avant toute chose, il est nécessaire de connaître la définition des variables suivantes et leur rôle dans l'identification du besoin. Il a aussi été noté que le modèle de calcul que nous proposons permet de calculer le besoin spécifique sur une année. Ce qui revient à dire que pour calculer le besoin global, il faudrait simplement faire la somme des besoins spécifiques de chaque espace géographique étudié. Pour connaître le besoin spécifique (BL), il faut connaître le taux annuel de croissance démographique soit (t). Ce taux nous aide à connaître la fréquence de la croissance démographique.

Ensuite, la population totale de l'espace ciblé (ville, région etc...) et la taille moyenne des ménages. Un ménage, au sens du recensement de la population, désigne l'ensemble des personnes qui partagent la même résidence principale, sans que ses personnes soient nécessairement unies par le lien de parenté. Un ménage peut être constitué d'une seule personne. Il doit avoir égalité entre le nombre de ménage et le nombre de résidences principales pour avoir un équilibre du marché. Au niveau national, la taille moyenne des ménages a tendance à diminuer du fait de la moindre natalité, du vieillissement de la population et du phénomène de décohabitation. Les besoins en logement (BL) peuvent se calculer de la manière suivante :

$$\text{BL} = \frac{\text{P} \times \text{t}}{100 \times \text{m}}$$

Ce modèle de calcul nous permet d'identifier de manière concrète le déficit annuel de logement dans la ville d'Abidjan depuis 1988. Le choix de cette date est justifié

L'apport des IDE dans le développement de la politique urbaine et immobilière de Côte d'Ivoire par le fait que cette date marque le retrait des IDE sur le marché immobilier par l'AFD ou les institutions de coopérations Haguenaer-Caceres, Lucie. (2008). Considérant le tableau 7 de l'évolution du besoin de la ville d'Abidjan basé sur les variables définies par l'institut national des statistiques de Côte d'Ivoire. Ce tableau nous aidera à faire la corrélation entre l'évolution de l'offre et la population de cette ville depuis 1988.

Tableau 7 : Evolution du besoin dans la ville d'Abidjan

Années	1988	1998	2007	2009	2011	2015
Population	1 929 075	2 287 948	3 778 374	4 009 996	4 231 558	4 707 404
Taux	5%	3,80%	3,80%	3,80%	3,80%	2,60%
Taille moyenne des ménages	5,4	5,6	5,6	5,6	5,6	5,6
Besoins	17861	19 528	25706	27190	28714	21855

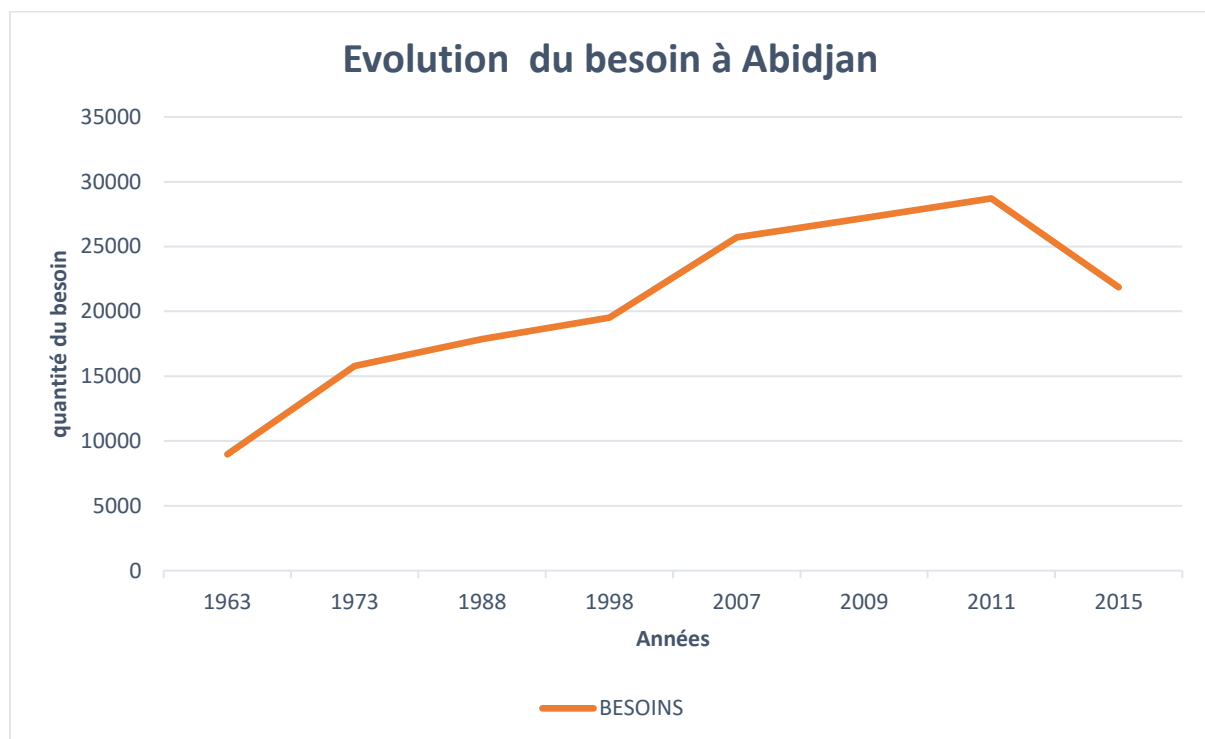
Source : Martely GBEDIGRO et INSCI (2021)

La relation entre la démographie et la demande à travers ce tableau nous aidera à obtenir les courbes d'évolutions de la démographie dans la ville d'Abidjan et l'évolution de la demande depuis l'indépendance. Poursuivre ce tableau dans le temps nous donnerait l'occasion d'avoir une visibilité sur les événements du secteur dans le cadre d'une analyse future du secteur de l'immobilier. Ce tableau se veut comme indicateur de l'évolution du besoin de logement mais aussi baromètre de l'impact des IDE sur le marché. A l'observation de ce tableau il apparaît clairement une corrélation entre les dates du retrait des IDE sur le marché immobilier que nous avons énuméré plus haut dans notre travail et l'évolution du besoin dans la ville d'Abidjan et la croissance démographique.

g- L'évolution du besoin

Selon les données recueillies auprès de l'institut national de statistique de Côte d'Ivoire et l'observation des chiffres, le besoin a une corrélation avec l'évolution de la démographie dans son ensemble. On peut donc constater qu'en 1988, avec une population faible, le besoin ne semble pas très élevé. De cette date à 2015, le besoin a considérablement évolué. Aujourd'hui le besoin est multiplié pratiquement par trois (3). D'autre part, nous pouvons affirmer qu'au regard des variables observées dans le tableau 7. L'observation du comportement des IDE sur le marché immobilier puis du besoin, l'on peut conclure qu'il y a une réelle corrélation entre le comportement des IDE et la croissance du besoin depuis toutes ces années.

Graphique 8 : Evolution du besoin à Abidjan

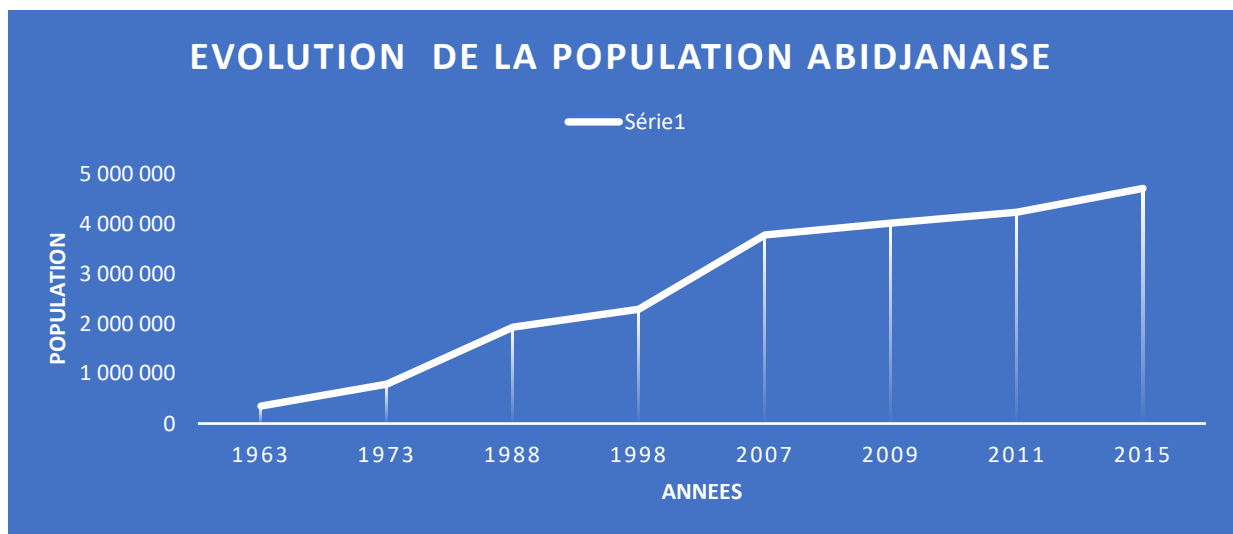


Source : Enquête Martely GBEDIGRO, 2021

L'apport des IDE dans le développement de la politique urbaine et immobilière de Côte d'Ivoire

A l'observation de l'évolution du besoin, il est clair qu'il ne cesse de croître depuis 1963 dans son ensemble. Globalement estimé à 200 000 logements pour la ville d'Abidjan, le déficit de logement reste une véritable problématique de l'habitat. Le besoin spécifique est estimé à 21 855 en 2015 selon nos calculs. On peut aussi voir que l'évolution du besoin est fonction de l'évolution démographique (voir tableau ci-dessous et celui au-dessus).

Graphique 9 : Evolution de la population à Abidjan



Source : Martely GBEDIGRO, 2021 en tenant compte des données de l'INS

Ainsi, le calcul du besoin de logement nous révèle la fluctuation de la demande depuis la période de l'indépendance mais aussi le facteur principal qui influence ce besoin. On peut donc aisément dire que le facteur principal qui détermine le besoin de logement est la démographie et l'écosystème du marché immobilier ivoirien impacté de manière continue par la présence des IDE à travers le financement des opérations de production de bien.

A cet effet, nous estimons qu'il est très important de maîtriser la pression démographique pour connaître le nombre de logements nécessaire à produire pour conserver un espace urbain stable. Cette variante reste néanmoins une valeur théorique, simplement parce que la démographie ne peut pas rester stable, c'est-à-

L'apport des IDE dans le développement de la politique urbaine et immobilière de Côte d'Ivoire ne peut être dans une situation où elle n'augmente et ne diminue pas. Or, cette dernière évolue par sa nature à travers l'influence ou l'impact de plusieurs événements et situations. En outre, l'effervescence du marché immobilier due à la croissance continue de la démographie et surtout de l'impact des IDE, conjugué par une demande constante qui n'a pas connu de baisse depuis 1960, donne l'impression d'un secteur immobilier avec une bulle immobilière au vu des prix qui n'ont cessé de grimper sur ce marché depuis ces 20 dernières années.

h - La bulle immobilière

Une bulle immobilière est définie comme une hausse de la valeur des biens immobiliers. Elle se traduit par un écart important et persistant entre le prix des immeubles et la variation de ses déterminants fondamentaux économiques comme les salaires ou le rendement locatif. Dans le cas de la Côte d'Ivoire, les données sont claires. Le marché de l'habitat social comme privé est très attractif du fait de la demande qui reste au-dessus de l'offre depuis plus de 20 années et aussi de l'influence des acteurs étrangers sur ce marché. La démographie incontrôlée et croissante des constructions dans la capitale favorise cet état de fait. Le rapport entre la démographie, l'offre et les IDE exerce une influence sur les prix des biens immobiliers à Abidjan. L'autre impact de ces variables que nous avons énuméré sera la spéculation sur le marché immobilier. Cette spéculation s'est accélérée depuis la sortie de la crise post-électorale de 2011.

En effet, cet essor est venu à partir de 2012 à la sortie de la crise postélectorale. Pour améliorer le secteur et la situation du secteur de l'immobilier ivoirien, le gouvernement ivoirien en place depuis 2012 a annoncé vouloir répondre de manière concrète à la question du déficit de logement de la ville en lançant des programmes immobiliers en collaboration avec des entreprises nationales et étrangères. Il faut dire que cette démarche qu'adoptent les gouvernants ivoiriens

L'apport des IDE dans le développement de la politique urbaine et immobilière de Côte d'Ivoire d'aujourd'hui (2021) nous rappelle celle des premiers gouvernants après les indépendances (voir l'article Haguenaer-Caceres, Lucie. (2008)). C'est dans cette optique que le président Alassane OUATTARA a promis à l'accession au pouvoir de mettre en place la construction de 60.000 logements pour la seule ville d'Abidjan à la fin de 2015 et 150.000 logements fin 2020. L'idée de répondre au déficit de logement a fait partie des préoccupations de la politique du gouvernement Ouattara et a d'une certaine manière incité les investisseurs de tout bord puisque ceux-ci y voyaient une opportunité de marché dynamique à saisir.

Mais la série de planifications et de concrétisations de projets de construction mis en place par l'Etat et les acteurs privés dans la ville d'Abidjan a montré quelques signes d'insuffisances et des axes d'amélioration comme on pouvait s'y attendre. L'un des paramètres qui favorisent cet état de fait est lié aux conditions d'accession aux logements. Pour devenir propriétaire de ces logements, il faut verser entre 5 et 15 millions de F CFA pour un logement dit économique, entre 15 millions et 22 millions de F CFA pour une habitation de moyen standing et plus de 25 millions de F CFA pour le haut standing, sans compter les frais d'inscriptions puis les apports qui peuvent varier d'un promoteur à un autre Kanga.J.(2014). Cet ensemble de conditions favorise la course difficile à l'obtention de bien immobilier des populations Abidjanaise.

L'insuffisance de l'offre occasionnée par le manque de liquidité de l'Etat et la présence des IDE pour financer la politique de l'habitat va actionner systématiquement le mécanisme de l'offre et de la demande. Mais au-delà de la production, l'autre facteur à prendre en compte pour comprendre le dynamisme du secteur est véritablement le mode d'acquisition. Entre procédure, coût, IDE et démographie, quelle est la variable qui détermine une bulle immobilière du marché immobilier ? Selon Didier Cornuel, professeur d'économie immobilière à l'université de Lille. Ce qui fait le prix d'un actif immobilier, c'est la valeur fondamentale, c'est-à-dire la somme des revenus futurs actualisés de ce bien. En

L'apport des IDE dans le développement de la politique urbaine et immobilière de Côte d'Ivoire immobilière, les revenus futurs renvoient aux loyers. Le principe d'actualisation consiste à ramener le revenu futur au présent à l'aide d'un coefficient d'actualisation. Ce qui voudrait dire qu'un bien vaut, non pas parce qu'il a coûté, mais par ce qu'il peut rapporter. L'autre variable qui s'ajoute à la valeur fondamentale est le phénomène de l'augmentation des prix incité par le comportement d'anticipation sur la possibilité d'augmentation. Ce qui revient au fait que pour que les prix augmentent, il faut qu'il y ait des gens pour acheter et qu'il y ait de l'argent qui circule dans l'économie réelle.

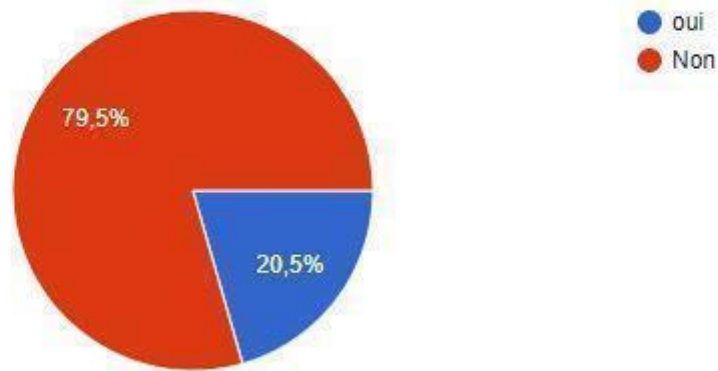
La bulle est un phénomène spéculatif qui ne peut concerner que les actifs, c'est-à-dire les éléments qu'on achète pour revendre. De cette façon, un marché qui fonctionne par le soutien des crédits et les capitaux extérieurs comme nous l'avons décrit dans les chapitres précédents ne peut ne pas être l'objet d'une bulle. Pour la simple raison que l'objectif des IDE qui rapportent les capitaux et des institutions qui octroient le crédit c'est de gagner davantage d'argent. Cela étant, leur comportement visera forcément à être motivé par la recherche constante de profit sur leur investissement.

Les actions des IDE sur ce marché immobilier peuvent être définies comme un soutien artificiel à la demande par la solvabilisation d'un tiers et ce fonctionnement peut créer une bulle sur le marché comme c'est le cas avec les prix qui ne cessent de croître sur le marché immobilier ivoirien. Nos enquêtes l'ont confirmé, les acheteurs sur le marché immobilier ivoirien sont dans une démarche d'achat de résidence principale dans la majorité mais surtout les prix qui non pas cessé de croître.

Graphique 8 : Connaissance des investissements immobiliers à Abidjan

connaissiez vous des modèles alternatifs d'investissement immobilier ?

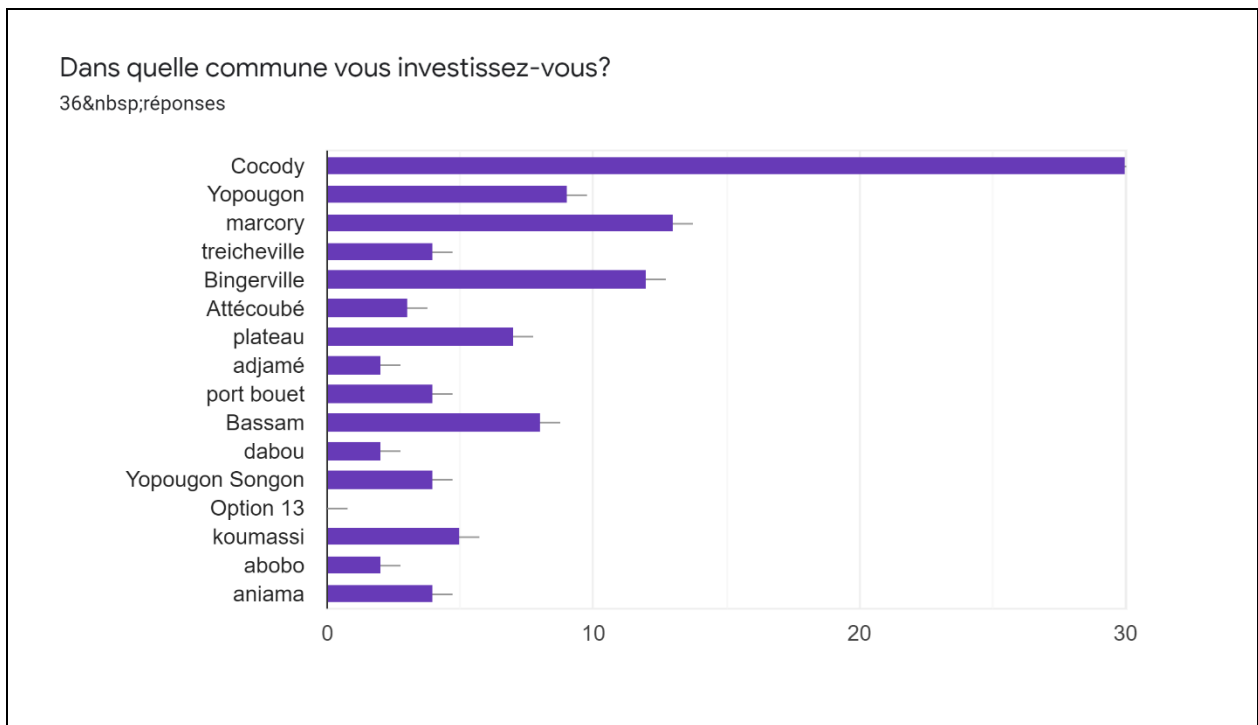
73 réponses



Source : Martely GBEDIGRO, en tenant compte de l'enquête terrain (2020)

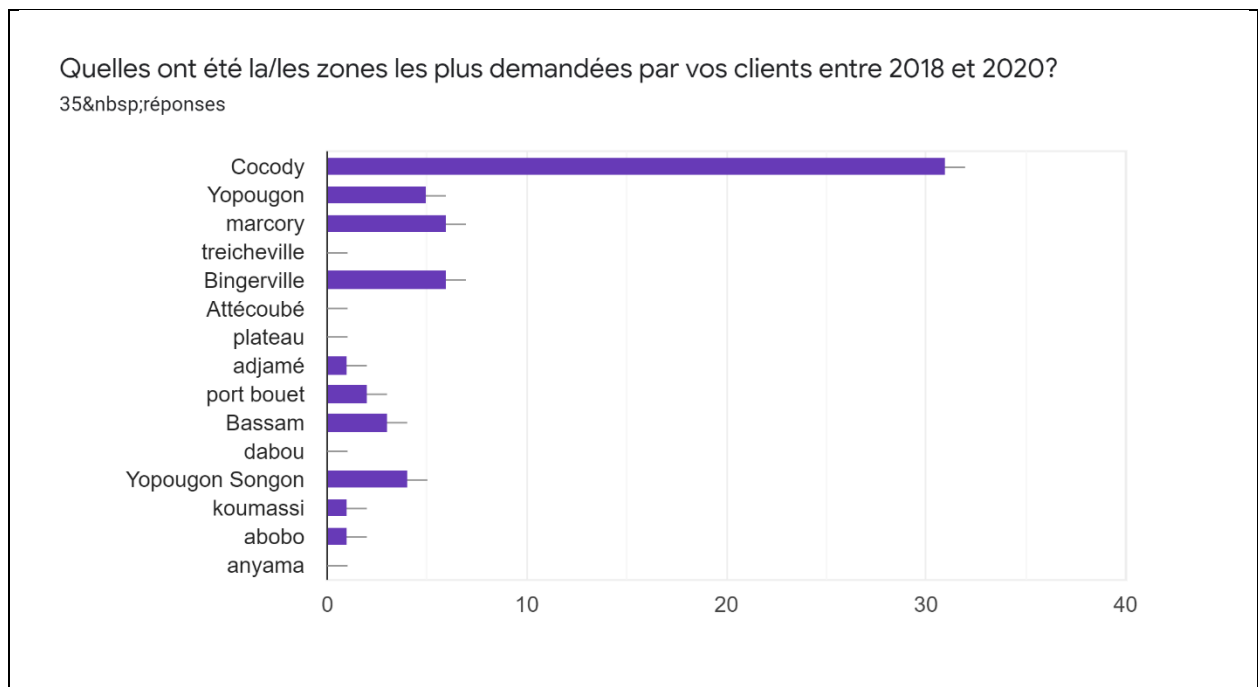
L'autre fait remarquable selon nos enquêtes est le constat de la méconnaissance de l'investissement immobilier des populations ivoiriennes. Dans la grande majorité, les Ivoiriens ne connaissent pas les législations du secteur et cela participe à faire croire les fausses appréciations liées au secteur de l'immobilier abidjanais dans certaines zones géographiques. Parfois ces appréciations ne sont fondées sur aucune réalité économique ou sociale solide. Par exemple, on peut citer la commune de Yopougon. Considéré comme la plus grande commune en termes de superficie de l'Afrique de l'Ouest avec une croissance démographique la plus forte de la Côte d'Ivoire. Cette commune n'est pas forcément la commune qui attire le plus les investisseurs nationaux et étrangers. (Voir nos enquêtes ci-dessous sur les intentions d'investissement des entreprises de production de logement et les zones où la demande de biens est la plus forte).

Graphique : les investissements des entreprises immobilières par commune



Source : MG à partir de nos enquêtes

Graphique : les demandes de biens immobiliers entre 2018 et 2020



Source : MG à partir de nos enquêtes

L'apport des IDE dans le développement de la politique urbaine et immobilière de Côte d'Ivoire

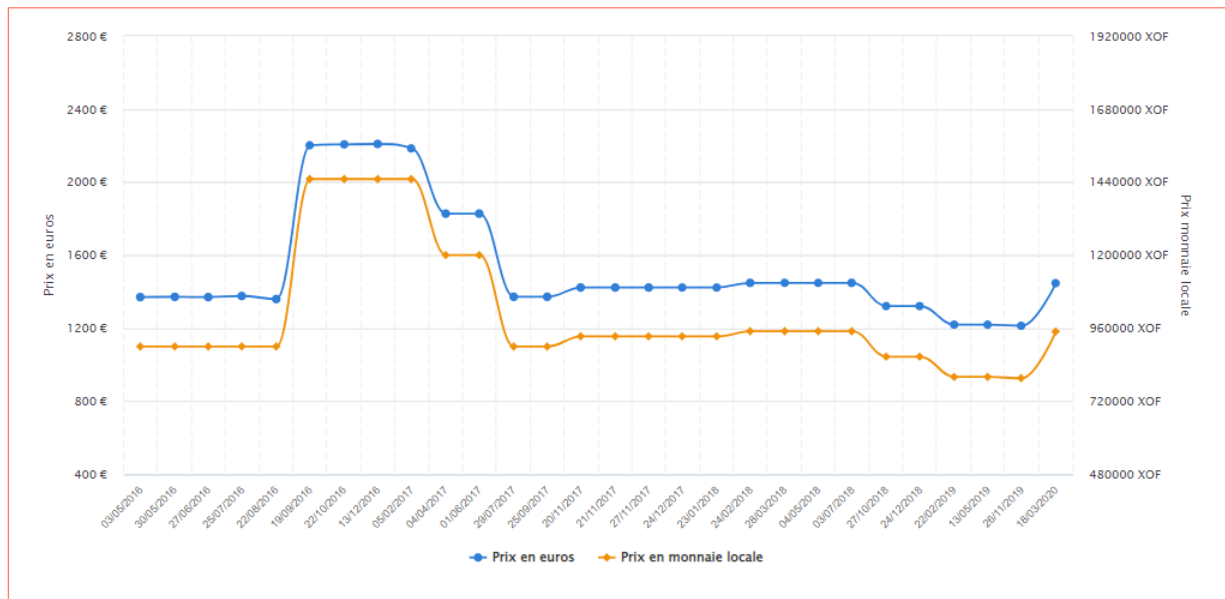
Bien qu'étant une zone fortement peuplée, la commune de Yopougon n'attire pas plus les investissements que les autres villes d'Abidjan comme Marcory et Cocody dont la population n'est pas la plus importante du pays. La forte présence des IDE en Côte d'Ivoire et dans la ville d'Abidjan est concentrée dans les zones où il y a une forte concentration des investissements étrangers ou connus pour être des communes habitées par les étrangers. Dans les communes comme Marcory, plateau et Cocody, l'influence des IDE provoque une augmentation des prix des biens immobiliers.

A l'observation des fluctuations des prix de biens immobiliers à l'achat et à la location, on peut conclure que certaines communes sont plus sensibles à l'augmentation des prix mais aussi de la quantité de production de biens selon certaines variables de ce marché. La particularité du marché immobilier ivoirien c'est que la bulle immobilière sur ce marché se développe dans certaines zones comme sur le marché immobilier français. Parfois sur le marché immobilier ivoirien, les prix peuvent avoisiner ceux de la région parisienne. Le prix moyen du mètre carré à Abidjan évolue constamment il est autour de 2300€⁵³ et celui de la région parisienne est autour de 5300€⁵⁴.

⁵³ <https://www.combien-coute.net/prixm2-centre/cote-d-ivoire/abidjan/>

⁵⁴ <https://www.seloger.com/prix-de-l-immo/vente/ile-de-france.htm>

Graphique : prix du mètre carré à Abidjan



Source : <https://www.combien-coute.net/prixm2-centre/cote-d-ivoire/abidjan/>

Le marché immobilier abidjanais ne peut pas être qualifié de marché sur lequel il n'existe pas une bulle immobilière. La configuration actuelle de ce marché avec les prix qui ne cessent de grimper et le constat du comportement spéculatif des acteurs sur ce marché immobilier est une preuve. Par conséquent, le comportement des acteurs aggrave l'insuffisance de l'offre de logements adaptée à la capacité financière de la majorité des ménages abidjanais. L'une des conséquences de la bulle sur le marché immobilier créée par le comportement des IDE et des politiques de l'habitat est la multiplication des quartiers précaires et de lotissements sous équipés. Dans le même temps, les enclaves résidentielles connaissent un essor par les actions des promoteurs et des acquéreurs, une situation qui favorise la spéculation du marché.

4- La spéculation foncière

La spéculation foncière désigne toute forme de spéculation relative à une parcelle de terre, à son exploitation et à sa fiscalité. Elle s'étend aussi sur l'ensemble des biens immobiliers, miniers et touristiques. Les acteurs qui participent directement ou indirectement à la spéculation foncière sont les agents immobiliers, les banques, les acheteurs, les vendeurs. Tous ont un objectif qui est la recherche du profit, que cela soit des avantages fiscaux ou des avantages financiers. Leur attitude consiste à faire un choix qui engage sur le futur en anticipant la valeur future des biens fonciers.

Selon Ingrid N.C (2018), le logement est un aspect central de la financiarisation immobilière à cause de son lien étroit avec le secteur bancaire et par ricochet les capitaux étrangers qui interviennent sur son marché. La financiarisation des marchés hypothécaires par exemple exige que non seulement les risques soient anticipés pour le financement des logements, mais aussi que les propriétés soient considérées comme financièrement exploitables. Étant donné que les marchés hypothécaires sont à la fois des marchés de consommation locale et des marchés d'investissements mondiaux, la dynamique de la financiarisation et de la mondialisation relie directement les propriétaires aux investisseurs mondiaux, ce qui explique en partie la hausse constante des prix et du secteur de l'immobilier de certains pays comme la Côte d'Ivoire ou la France. La financiarisation de l'immobilier est en quelque sorte le point d'entrée des IDE sur le marché de l'immobilier du fait de la liquidité dont il porte les germes.

Dans notre cadre d'étude, on observe une métamorphose du secteur de l'immobilier depuis 1960. Le retrait des actions des pouvoirs publics du champ urbain a impacté les filières publiques de production foncière et immobilière Kanga.J.(2024). L'appréciation de la rentabilité et l'évaluation du risque

L'apport des IDE dans le développement de la politique urbaine et immobilière de Côte d'Ivoire d'investissement dans le secteur immobilier guident toute action des acteurs. En l'absence d'un marché foncier régulé, on assiste à l'intervention d'une multitude d'acteurs, avec de nombreuses conséquences qui en découlent. Il s'agit d'aménageurs fonciers, des détenteurs des droits coutumiers, de l'Etat et d'ACD et des capitaux étrangers.

En effet, pour comprendre le marché immobilier ivoirien il faut partir du postulat que le foncier reste incontournable. La situation de déficit de logements dans la ville d'Abidjan tire son origine du déséquilibre dans l'organisation du foncier ivoirien Alphonse YAPI-DIAHOU, (1994) mais aussi du rôle des organisations de coopérations étrangères, Haguenaer-Caceres, Lucie. (2008). De la variation de loyers, au cours de la location jusqu'au prix des biens immobiliers, la croissance du foncier ivoirien connaît toutes sortes de fantaisies depuis la période coloniale. Surtout dans les zones d'habitation les plus sollicitées au sein des quartiers résidentiels de la commune d'Abidjan. Les loyers fixés par les propriétaires et les conditions d'accès aux logements sont généralement hors de portée de la majorité des ménages d'Abidjan. « *Jusqu'en 2000, les prix de vente des logements produits dans le cadre des opérations immobilières agréées au CDMH ne devraient pas excéder 12.500.000 F CFA HTVA. Les prix de vente étaient majoritairement inférieurs à 10 millions F CFA HTVA. Les acquisitions immobilières réalisées par le biais du CDMH permettent de corroborer cette affirmation* » Kanga.J.(2014).

Mais quelques années plus tard, le comité de gestion du CDMH a donné son accord pour le refinancement de plusieurs dossiers à hauteur de 27 Milliards de FCFA. A été ajouté à cela l'augmentation des coûts des matériaux de construction, plafonnée à 12,5 millions de F CFA. Il est porté à 15 millions de F CFA HTVA en 2002 et à 20 millions de F CFA HTVA en 2009. Toutes ces situations ont vu les offres immobilières plafonnées à la base se transformer en des offres évolutives sur

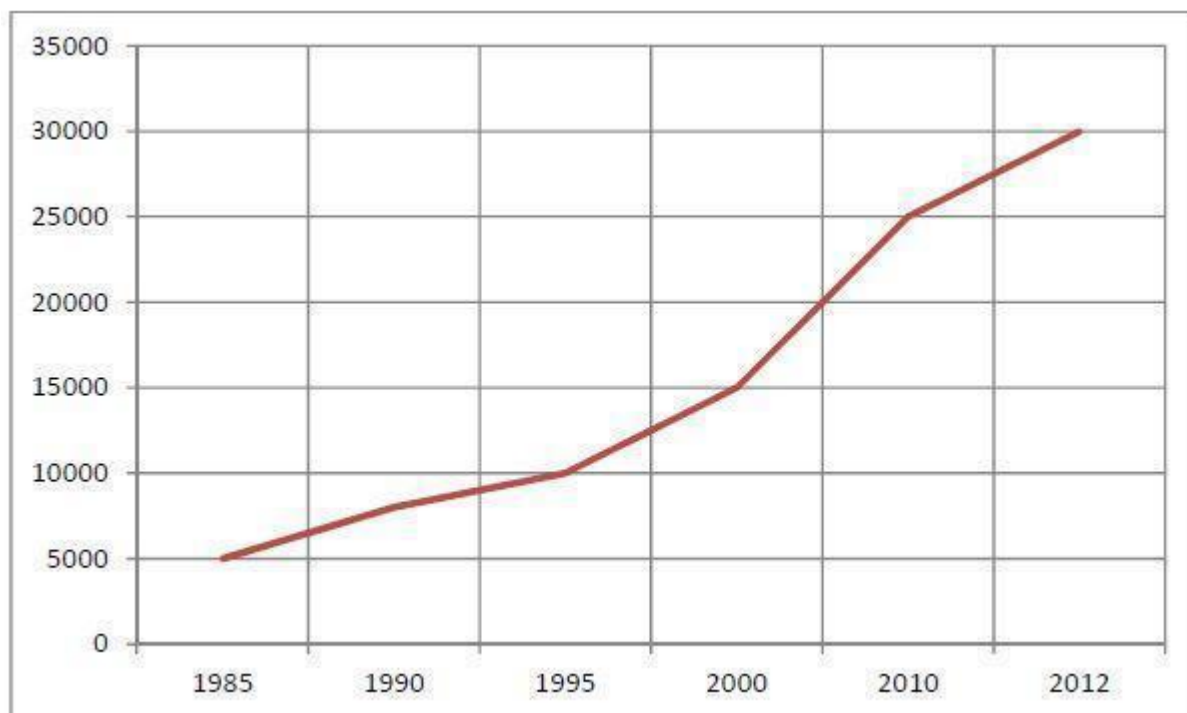
L'apport des IDE dans le développement de la politique urbaine et immobilière de Côte d'Ivoire pratiquement toutes les communes d'Abidjan. Cette modification s'est accentuée sur les zones de Cocody et Marcory. Il faut noter que les deux zones où les prix ont le plus rapidement évolué sont les zones occupées par la communauté occidentale et les fonctionnaires internationaux vivant en Côte d'Ivoire. Le rôle de la CDMH dans le processus de refinancement a permis de booster la production dans les communes habitées par cette communauté. Il faut dire que leur présence dans ces communes a fortement impacté le prix des biens immobiliers mais aussi influencé de manière visible le marché immobilier de cette zone. On peut le constater à travers les prix sont parfois le double ou le triple des prix des autres communes de la ville d'Abidjan. Le rôle des IDE dans l'évolution du marché dans ces zones est très clair. Les IDE dans leur démarche d'installation dans la capitale ont influencé de manière directe et indirecte le foncier dans son ensemble.

En revanche, il faut avouer que d'autres éléments ont contribué à l'essor des prix des biens immobiliers dans la ville. Les activités des promoteurs immobiliers et le retrait de l'Etat ont contribué à tirer à la hausse le coût d'acquisition des biens immobiliers. Au départ, les promoteurs sont passés par l'Etat pour l'acquisition des biens fonciers. Mais à l'épuisement des réserves financières de l'Etat, les promoteurs privés se sont tournés vers les détenteurs des droits coutumiers à partir des années 1980. Si nous considérons que les promoteurs privés sont dominés par les IDE, on peut donc conclure que ce sont les IDE à travers le mécanisme de financement et de production de biens dans la ville d'Abidjan qui ont incité les propriétaires coutumiers à monter les enchères. Ainsi, on peut voir le coût du mètre carré (M²) estimé à 700 F CFA après les indépendances, passé à 1500 F CFA en 1995 puis aujourd'hui à plus 25000 FCFA M². Avec un prix moyen en surface habitable de 2200€ soit environ 1.500.000 F CFA⁵⁵ dans certaines zones. Naturellement, cette variation croissante du prix des détenteurs de droits

⁵⁵ <https://www.combien-coute.net/prixm2-centre/cote-d-ivoire/abidjan/>

L'apport des IDE dans le développement de la politique urbaine et immobilière de Côte d'Ivoire coutumiers a été aussi un facteur d'augmentation des prix dans la mesure où celles-ci sont soumises au mécanisme de l'offre et de la demande liée au foncier. Le graphique ci-dessous illustre l'évolution de la croissance des prix des terrains en Côte d'Ivoire de 1985 à 2012.

Graphique 9 : Evolution de la croissance des prix de terrain de 1985 à 2012



Source : Martely GBEDIGRO, à partir des données recueillies INSCI (2020)

On peut voir à travers ce graphique l'évolution des prix pour donner suite à la demande de ce marché immobilier. Aussi cette évolution, si on l'observe et qu'on observe d'autres variables comme la croissance démographique et le comportement des IDE à partir de 1980, on peut comprendre l'origine du déficit de logement dans la ville d'Abidjan.

L'autre aspect lié à la spéculation immobilière est la solvabilité des locataires dans un pays où la situation économique a connu des périodes de troubles. Les acteurs et agents économiques du secteur de l'immobilier n'ont cessé de payer les conséquences de la crise économique de la Côte d'Ivoire. La crise économique de

L'apport des IDE dans le développement de la politique urbaine et immobilière de Côte d'Ivoire 1980 qu'a connue le pays a eu un impact sur tous ses secteurs économiques et sur les ménages. Le constat d'un déséquilibre de l'économie de marché avec des conséquences sur le marché immobilier est principalement dû à la privatisation du secteur de logement certes mais aussi du fait des autres variables citées tout haut dans notre travail. L'offre en baisse dans la ville d'Abidjan a occasionné une hausse de la demande de biens immobiliers locatifs, même si l'Etat a essayé d'encadrer les conditions d'accès au logement locatif dans le pays. Les rapports entre bailleurs et locataires sont devenus délétères et sujets de conflits récurrents. Les loyers fixés par les propriétaires et les conditions d'accès aux logements sont généralement difficiles à respecter pour la majorité des ménages abidjanais. Mais les conditions financières sont très souvent respectées et incitées par les acteurs directs comme les IDE à travers les fonctionnaires étrangers et des ménages à fort revenus.

Dans une situation de déficit de logements, quand on note des exigences d'avance sur loyer et de paiement de caution qui peuvent atteindre quelquefois un an de loyer. La conséquence ne peut être la construction de quartier précaire ou de substitution. Une situation qui s'est généralisée et engendre de véritables contraintes pour la majorité des ménages. Ceux qui sont les plus faibles économiquement ont généralement recours à des habitations dans les quartiers précaires. Quant aux variations de loyers au cours de la location, elles sont des plus fantaisistes, surtout dans les zones d'habitation les plus sollicitées au sein des quartiers résidentiels des communes comme cela a été traité plus haut dans notre travail.

CONCLUSION DU CHAPITRE

Le ministre de la Construction, du logement et de l'urbanisme de Côte d'Ivoire Bruno Nabagné Koné a déclaré dans la presse locale que le gouvernement met tout en œuvre pour que les logements sociaux commencent à être réalisés le plus rapidement possible. Il déclarait : « *C'est pourquoi nous avons des contacts réguliers avec des promoteurs internationaux qui eux, ont la technologie et le savoir-faire. Donc, aujourd'hui, il s'agit de changer d'échelle* ».

Il faut noter dans la déclaration du ministre une volonté politique de l'Etat à inviter davantage les IDE dans le marché de l'immobilier pour la production de biens. Des productions immobilières sont réalisées chaque année dans la métropole abidjanaise. Cependant, la ville est en proie à une crise de logement. Les besoins annuels de logements face à l'offre tant attendue se caractérisent par une faiblesse déconcertante. Les réalisations étatiques faites par la SICOGI et la SOGEFHIA présentent diverses caractéristiques. De loin, l'ensemble du stock est principalement concentré dans la commune de Yopougon et Cocody. Les logements dits de moyen et de bon standing désignent les villas individuelles et appartements présents de Cocody. Les logements produits par les promoteurs privés sont essentiellement concentrés à Abidjan dans certaines zones. Cet habitat dans la ville se compose de deux types de construction : les maisons basses et les logements de plus d'un étage. De façon générale, les maisons basses sont constituées de villas et de maisons simples. Ce mode de construction a été influencé par les IDE puisque ceux-ci étaient les premiers acteurs avec l'Etat de Côte d'Ivoire à produire les logements en Côte d'Ivoire.

La confrontation des besoins et de l'offre de logements met en évidence la position des IDE sur le marché immobilier ivoirien mais aussi la crise de logement dans la ville d'Abidjan. L'insuffisance de logements et la pression du besoin dans

L'apport des IDE dans le développement de la politique urbaine et immobilière de Côte d'Ivoire la ville nous permet de voir de plus près les problèmes liés au secteur et à l'influence des IDE sur ce marché. Le déséquilibre entre les besoins et l'offre a accentué la crise de logement. L'inadéquation entre les besoins et l'offre a atteint un niveau insoutenable au fil des années même si à une certaine période, les actions de l'Etat ont tenté de subvenir au besoin avec des programmes de construction de logement. Les crises successives de la Côte d'Ivoire n'ont pas aidé les acteurs et les ménages du secteur de l'immobilier. A l'image de la croissance rapide de la population, les déficits annuels de logement sont énormes et grandissants, même s'il a connu une baisse légère en 1998 en étant de 17 043 logements.

Le déficit exorbitant de logement dans la ville d'Abidjan est estimé à 21 855 logements annuel en 2015 et un déficit cumulé estimé à plus de 200 000 logements soit la moitié du déficit national. Alors qu'en 1963, il s'élevait à 8974. La crise sociopolitique survenue en 2002 a rendu la situation de l'offre très désastreuse à l'égard des déplacements massifs de population vers Abidjan et de l'intervention des IDE dans le mode de financement. Le mode de prise en charge financière des professionnels et des ménages ajoutés à la conjoncture économique a créé une fluctuation irrationnelle des prix des biens immobiliers résidentiels et de locations.

CHAPITRE II

Développement de l'offre immobilière en Côte d'Ivoire : psychologie des masses ou IDE

1- Zone de croissance immobilière et les IDE

La croissance des constructions dans la ville d'Abidjan est liée à plusieurs facteurs. Elle est associée avant tout à la période coloniale, Haguenauer-Caceres, Lucie. (2008). Ensuite, elle est rattachée à la démographie puis à la croissance économique des zones concernées et surtout de la capacité d'attractivité des IDE. La croissance immobilière en Côte d'Ivoire et précisément à Abidjan a été influencée par la politique d'avant et après l'indépendance de la Côte d'Ivoire Haguenauer-Caceres, Lucie. (2008). Il faut rappeler avant tout que les zones de construction et les politiques d'urbanisation avaient été prédéfinies par les colonisateurs puis par les gouvernants et les anciens colons selon Haguenauer-Caceres, Lucie. (2008).

Les espaces géographiques de construction exploités par les acteurs de l'immobilier ont été influencés par plusieurs facteurs. Deux de ces facteurs fondamentaux se rapportent à la politique d'urbanisation et aux zones privilégiées des investisseurs directs étrangers (IDE). Plusieurs plans d'urbanisation ont vu le jour de 1948 à aujourd'hui. Du plan SETAP en 1948 terminé en 1952 au plan BADANI. Ces différents plans auraient dû prévoir la structuration de la ville d'Abidjan en prévoyant l'évolution des zones urbaines de nouvelles. Les zones d'habitat comme Adjamé Nord, Cocody, Marcory et Koumassi ont connu dans leur

L'apport des IDE dans le développement de la politique urbaine et immobilière de Côte d'Ivoire construction des logements pour répondre à des besoins conjoncturels. Mais les politiques de développement menées depuis le SETAP au plan BADANI n'ont pas totalement répondu à la problématique principale du marché immobilier. En accordant cependant une plus grande importance à l'activité résidentielle, l'Etat ivoirien et les investisseurs étrangers n'ont pas suffisamment planifié le développement des programmes d'habitats économiques sur le plateau du Banco, à Cocody et à la Riviera. Le ministère des Travaux Publics et des Transports, de la Construction et de l'Urbanisme (MTPCU) de 1976 reconnaît les débordements de certaines communes comme d'Abobo et d'Anyama, par rapport aux plans antérieurs.

Il faut noter que l'Agence d'Urbanisme de la Région d'Abidjan (AURA) (1969) a admis le caractère explosif mais durable de la croissance de la ville. Une croissance qui se matérialise non seulement au niveau de la capitale mais aussi au niveau du capital humain. Cette croissance double a obligé les autorités à prévoir des opérations de densification à Petit-Bassam et à Port-Bouët, des constructions de standing à Cocody, la Riviera et au Deux-Plateaux avec des prévisions d'urbanisation du Banco et de Yopougon.

La faible croissance des productions de bien immobilier d'Abidjan vient en partie d'un seul phénomène qui est le manque de liquidité de ces acteurs. Selon Noomen Lahimer, (2009) les IDE vont essayer de répondre de manière positive à la difficulté de financement des pays subsahariens. Il explique que la stratégie IDE vers les pays subsahariens n'a pas porté les fruits attendus. Il met surtout un accent sur la pauvreté sociale et économique dans les pays subsahariens. Selon lui (Noomen Lahimer, (2009)) l'impact des IDE sur le plan social est insignifiant par rapport aux attentes des populations. Si nous considérons que l'immobilier est avant tout une question sociale mais pas financière comme l'a défini Ingrid Nappi-Choulet (2008), évidemment son point de vue est valable.

L'apport des IDE dans le développement de la politique urbaine et immobilière de Côte d'Ivoire

Les zones définies pour abriter les premiers programmes de construction ont été mises en place dès 1926. Elles avaient été créées pour toute l'Afrique occidentale française par l'Office des Habitations Economiques (OHE). Un décret de 1949 fixe les objectifs prioritaires : la construction de logements salubres, à bon marché et orientés vers l'accession à la propriété individuelle. On voit dans la genèse des politiques de l'habitat ivoirien que celle-ci avait une vocation sociale.

À la suite de ce décret, la Société Immobilière d'Habitation de Côte d'Ivoire (SIHCI) est créée en 1952. Elle a construit près de 3750 logements entre 1952 et 1964, année de sa fusion avec la Société d'Urbanisme et de Construction de Côte d'Ivoire (SUCCI). La création du SIHCI et le SUCCI matérialise d'une manière indirecte la présence des IDE sur ce marché dès son début. Elles ont fait bâtir des logements particulièrement à Adjamé et à Treichville, indique Parenteau R. & Charbonneau F. (1992) à l'image de la répartition des programmes de construction de 1982 qui figure dans le tableau ci-dessous. On a aussi constaté qu'elles ont été les premières zones à forte concentration étrangère et à forte densité démographique.

**Tableau 9 : Densité de la population dans les principales communes
d'Abidjan en 1982**

Communes	Nombre de logements
Adjamé	779
Bingerville	364
Cocody	2 039
Koumassi	3 198
Marcory	2 458
Treichville	928
Yopougon	13 945
ND	80
Total	23 791

Source : Ministère de la Construction et de l'Urbanisme
Direction Centrale de l'Urbanisme - 1982

Seulement, une fois investi au rang de capitale coloniale de l'Afrique de l'Ouest puis de capitale de la Côte d'Ivoire, Abidjan a tout de suite donné lieu à une politique de contrôle du sol tout d'abord pour isoler la population coloniale de la population autochtone. Ensuite, pour consolider la position dominante des anciens colonisateurs et assainir des établissements autochtones dont la population a été au service de l'établissement colonial, Haeringer (1969). Cette brèche explique de manière indirecte le rôle des colons dans l'organisation de l'espace urbain abidjanais. Si nous considérons que leur apport était une forme d'IDE de par la liquidité qu'ils ont injectée dans le développement pré et post coloniale de la Côte d'Ivoire, alors on peut conclure partiellement que les IDE ont impacté l'espace géographique ivoirien.

Il faut noter que le découpage de l'espace géographique à Abidjan a été influencé par la colonisation mais aussi par la présence des forces économiques étrangères de la France et d'autres pays. Les colonisateurs ont été les premiers

L'apport des IDE dans le développement de la politique urbaine et immobilière de Côte d'Ivoire investisseurs étrangers en Côte d'Ivoire ils ont marqué les premières présences des IDE en Côte d'Ivoire. Leurs actions ont forcément influencé le découpage des quartiers et communes abidjanaise. Ils ont été les premières représentations communautaires étrangères dans la ville d'Abidjan. Mais surtout reste à ce jour les partenaires privilégiés de la Côte d'Ivoire depuis 1960.

Cette installation a été le début de ce qu'on pourrait qualifier d'une sorte d'apartheidisation de l'économie ivoirienne. Cela a été marqué par la segmentation naturelle ou provoquée sur le plan géographique et démographique de manière inégalitaire dans la ville d'Abidjan. Les premières zones construites à Abidjan ont été majoritairement habitées par les ressortissants étrangers (français et européens). Et cela a été justifié par des objectifs d'hygiène et de salubrité, définis au sein des premières directions du plan urbain d'Abidjan, Haeringer. P (1969). En réalité, le paysage de l'occupation de l'espace urbain a été fortement impacté par les IDE menés par les colons parce que la politique urbaine appliquée avant et après la colonisation s'y prêtait.

Haeringer. (1969) explique que les quartiers résidentiels réservés à la population coloniale étaient les mieux placés et urbanisés que celle occupée par les autochtones. Des quartiers planifiés pour accueillir des populations au service de l'établissement colonial et des quartiers populaires pour loger, reloger les populations autochtones et accueillir la nouvelle migration vont voir le jour au fur et à mesure du développement urbain de la Côte d'Ivoire. On pourrait assimiler la présence des anciens colons et communauté étrangères aux entrées des IDE officiellement à partir des périodes coloniales. Il faut le dire, les populations étrangères présentes à l'accession de l'indépendance ont été celles qui ont apporté les premiers capitaux étrangers en Côte d'Ivoire. Il suffit d'observer les capitaux entrants des IDE de 1960 à 2020. La majorité de ces investisseurs viennent de la communauté européenne. La plus significative est celle de la France. Considéré

L'apport des IDE dans le développement de la politique urbaine et immobilière de Côte d'Ivoire comme le partenaire privilégié de la Côte d'Ivoire, la France a comptabilisé en 2019 environ 212 entreprises en Côte d'Ivoire avec un chiffre d'affaires estimé à 4 973 millions d'euros (rapports Banque de France, INSEE et l'Outward Foreign Affiliates Statistics (OFATS), 2020). La France domine le paysage économique ivoirien à tous les niveaux dans pratiquement tous les secteurs d'activités dont celui de l'immobilier.

Le comportement des acteurs (IDE et politiques) va déclencher une série de plans d'organisation de l'espace urbain abidjanais. Ils vont tenter d'orienter le développement de l'urbain de façon à assurer une ségrégation des fonctions et des populations avec un objectif d'homogénéité des constructions dans la ville. C'est dans ce sens que va affirmer Haguenauer-caceres, Lucie. (2008) en disant que le président Houphouët Boigny à la sortie de la colonisation avait demandé à la France de prêter une assistance technique et financière à la Côte d'Ivoire pour son développement urbain. C'est sur la trame dessinée par les établissements de coopération étrangères les IDE et par les directions données par les plans successifs des gouvernants que s'est réalisée l'ambitieuse politique de l'habitat du gouvernement ivoirien d'alors. La construction des quartiers d'Abidjan et la répartition de la population et de la croissance sur ces quartiers peuvent être considérées comme directement produites par la réalisation de la politique de l'habitat et de l'influence des zones habitées par la communauté européenne mais aussi peuvent être le résultat de la politique menée dès le départ. Haeringer, (1969) estime que les conséquences du découpage administratif viennent du comportement des administrateurs coloniaux qui avait pour objectif de contrôler le sol ivoirien.

De ce découpage de la politique de développement urbain est né une série de constructions enregistrées par les sociétés publiques comme la SICOGI et SOGEFHIA. Elles ont toutes les deux entamé des programmes dans les communes d'Abidjan en l'occurrence Yopougon, Cocody, Koumassi, Marcory, Treichville et

L'apport des IDE dans le développement de la politique urbaine et immobilière de Côte d'Ivoire Abobo. Ci-dessous les tableaux montrant la quantité de logement du plan de développement des constructions étatiques à Abidjan.

Tableau 10 : Evolution de la production de logement de la SICOGI

Quartiers	Nombre de logements	Pourcentage
Treichville	997	3,2%
Marcory	2873	9,2%
Koumassi	4678	15,0%
Cocody	6624	21,2%
Plateau	111	0,4%
Adjamé	1639	5,3%
Yopougon	13744	44,1%
Bingerville	527	1,7%
TOTAL	31 193	100,0%

Source : Plan de développement stratégique de la SICOGI – septembre 2006

Tableau 11 : Evolution de la production de logement de la SOGEFIHA

COMMUNES	NOMBRE DE LOGEMENTS						Total	Pourcent
	Baux cédés en L.V	Baux	LS	LV	VD	LC		
Abobo	-	628	112	1 020	-	14	1 774	6,8%
Adjamé	20	242	103	850	-	8	1 223	4,7%
Cocody	1 902	63	438	1 028	223	44	3 698	14,1%
Koumassi	-	-	765	-	-	-	765	2,9%
Plateau	-	-	66	-	-	-	66	0,3%
Port Bouet	350	897	5 493	373	36	59	7 208	27,5%
Yopougon	325	871	8 835	565	-	114	10 710	40,9%
ND	426	-	-	311	-	1	738	2,8%
Total	3 023	2 701	15 812	4 147	259	240	26 182	100%
Pourcentage	11,55%	10,32%	60,39%	15,84%	0,99%	0,92%	100,00%	

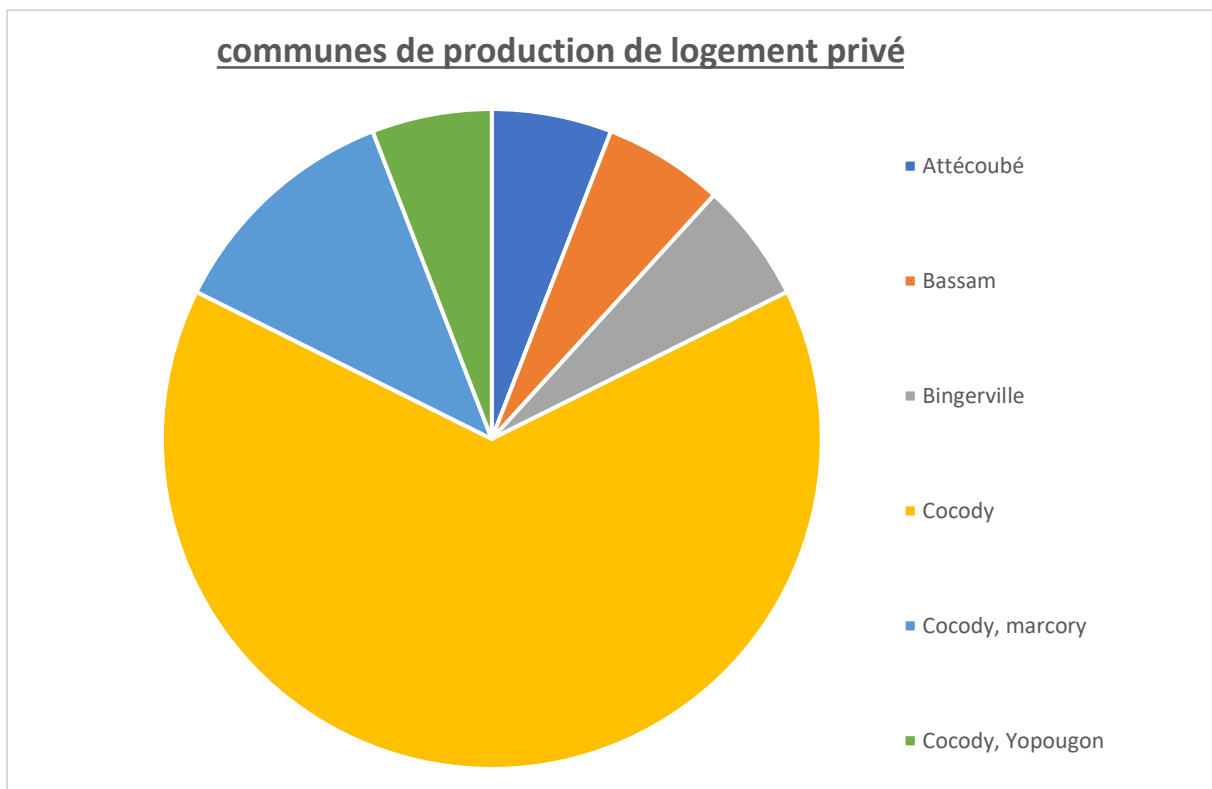
Source : Elaboration propre à partir des données de SOGEFIHA Liquidation – avril 2010

Source : Kanga.J.2012, SOGEFIHA au moment de sa liquidation en 2010

L'apport des IDE dans le développement de la politique urbaine et immobilière de Côte d'Ivoire

Plus tard, les zones construites vont évoluer vers d'autres communes comme Bingerville avec une population estimée à 91 319 habitants, Songon avec 56 038 habitants et Anyama 148 962 habitants, INS (2014). Il faut dire qu'en dehors des villes influencées par les politiques de l'habitat et de la ville d'Abidjan, d'autres communes ont émergées. La forte croissance démographique a eu un impact sur la quantité de production dans ces agglomérations. Mais aussi sur la redistribution de la production des logements dans la commune d'Abidjan. Aujourd'hui, clairement la croissance de la production immobilière ne dépend plus seulement de la croissance démographique de ces communes et localités. Bien que les déficits de logement dans les communes comme Cocody, Yopougon, Bingerville et Bassam soient très élevés, les activités économiques de ces zones en pleine croissance vont être des facteurs d'attractivité.

Tableau 10 : La production de logement dans la ville d'Abidjan



Source : Martely GBEDIGRO, données extraites de l'enquête menée auprès des professionnels 2020

Selon Dunning et Hirsch, le choix de la pénétration d'un marché ne résulte que d'un simple arbitrage statique entre coût ou des avantages, des marchés où l'on observe des fonctionnements différents. Ici notre cadre d'étude nous montre que les entreprises privées et étrangères qui produisent les biens immobiliers sont inscrites dans une dynamique de recherche de profit. Cela étant, elles vont considérer seulement les avantages (zone en croissance démographique et économiquement importante) liés à leur investissement dans ces zones.

Même si cette vision simpliste réduit le cadre d'analyse de l'acte de localisation en ne tenant pas compte des paramètres liés à la stratégie de durabilité et de la concurrence. Dunning (1993) va traiter des conséquences du rapport à l'investissement sur le territoire concerné. Mais surtout, la recherche d'un positionnement ou d'un rendement. Dans la pratique, on observe cela à travers le type de politique publique mise en place pour répondre au besoin structurel ou conjoncturel lié au secteur de l'immobilier. Les IDE qui viennent dans une dynamique de positionnement, de recherche et de rendement à l'exemple des multinationales comme Addoha groupe ont pour objectif le contrôle du marché.

A partir de 2012, les producteurs de logements orientent en majorité leur production dans les zones citées en raison de leurs fortes attractivités économiques et la demande grandissante de logement. Les entreprises étrangères comme Addoha se positionnent dans la production de logements dans les localités citées dans les paragraphes précédents. L'attitude des acteurs privés dans la production des logements nous amène à nous poser la question du comportement des acteurs du secteur de l'immobilier abidjanais.

2- Approche comportementale de l'investissement dans l'immobilier

Le comportement des acteurs du secteur de l'immobilier abidjanais a varié depuis l'époque de l'indépendance de la Côte d'Ivoire jusqu'aujourd'hui. Le secteur de l'immobilier est un secteur où la rationalité devrait normalement primer. Mais les acteurs n'adoptent pas forcément des attitudes rationnelles et réfléchissent quand il faut maximiser leurs investissements.

Keynes, dans son ouvrage *La théorie générale*, définit ce comportement de l'investisseur par le mimétisme. C'est-à-dire une attitude dans la démarche d'investissement qui n'est pas fondée sur la logique mais plutôt sur l'opinion du marché. De façon générale, les acteurs de l'immobilier ivoirien ont un comportement mimétique dans le rapport à leur actions liées à l'investissement dans le secteur de l'immobilier. On peut le constater avec une disproportion entre le prix réel d'un bien et la valeur réelle des biens immobiliers dans la ville d'Abidjan. La croyance des ménages abidjanais se façonne en fonction du comportement général du marché. Ces croyances créent une spéculation sur les biens immobiliers. On peut le constater dans les nouvelles zones de construction comme Bingerville, Bassam et Songon. Dans ces zones, les comportements des investissements sont basés sur les référents extérieurs du marché. Alors la valeur ne peut qu'être assujettie à la croyance des participants. On peut le constater avec la quantité de biens produits dans ces différentes localités.

En effet, l'analyse comportementale des acteurs par rapport à la motivation de leur choix d'investissement démontre la pertinence de notre analyse. Il faut noter que l'ensemble des variables qui influencent les prises de décision des acteurs dans leur choix d'investissement s'établissent ainsi : la situation financière des acteurs, leur psychologie, leurs croyances et leurs émotions. La méthode d'identification et d'étude du comportement constaté sur un marché se différencie parfois de la théorie

L'apport des IDE dans le développement de la politique urbaine et immobilière de Côte d'Ivoire d'internalisation des investissements des IDE. Dunning (1993) explique que la démarche d'internalisation d'une firme est la recherche d'avantages concurrentiels. L'observation de la psychologie comportementale des acteurs (investisseurs et ménages) a pour objectif de comprendre les facteurs qui influencent les choix d'installation et d'investissement des acteurs de l'immobilier abidjanais. Cette démarche d'anticipation et de recherche du profit maximisé et parfois irrationnelle est le résultat d'une stratégie de spéculation du marché sans fondement réel. L'analyse du comportement des acteurs du marché immobilier peut être scindée en deux. D'une part, le comportement individuel des acteurs et d'autre part, le comportement du marché tout entier.

a- Le comportement individuel des acteurs

Selon Keynes, l'hypothèse selon laquelle une personne serait purement rationnelle dans sa démarche d'investissement ne reflète pas forcément la façon dont elle se comporte dans la réalité. Tout investissement est influencé par deux tendances : d'un côté, la recherche de potentiel ou de profit qui le pousse à prendre plus de risque, de l'autre, l'aversion pour le risque qui le pousse à éviter les positionnements dangereux dans sa démarche d'investissement. En général, les perspectives de pertes ont un impact plus important sur les émotions des personnes que les perspectives de gains. Daniel Kahneman soutient cela en prétendant que l'évolution humaine a doté notre système cognitif d'une architecture capable de traiter l'information selon deux mondes de fonctionnement très différents.

D'abord de manière automatique de type heuristique⁵⁶, avec moins de conscience, rapide et fondée sur la détection et l'observation. Ensuite, par le traitement de l'information motivé par la réflexion, le cerveau est plus lent et fait appel à une observation cognitivement pointue. Les raisonnements formels ont peu de chance d'être utilisés dans la démarche des investissements des particuliers. De

⁵⁶ La science qui pour objet la procédure de découvertes et de recherche

L'apport des IDE dans le développement de la politique urbaine et immobilière de Côte d'Ivoire ce fait, il est le mode cognitif le moins utilisé dans le secteur de l'immobilier à partir du moment que les échanges ne se font pas forcément de manière rationnelle et sont guidés par le comportement général des acteurs en présence sur ce marché. Ce comportement irrationnel comme nous l'avons démontré dans les précédents paragraphes peut être soit incité par les IDE soit par les politiques de développement urbain appliquées par l'Etat.

Loin du mode de traitement rationnel classique des informations, les investisseurs ont pour la plupart une attitude généraliste basée sur la sensibilité de la masse. L'objectif de l'Etat en invitant les IDE dans le marché immobilier ivoirien est de répondre à une demande massive relative au besoin de logement des populations ivoirienne. Dans l'esprit des particuliers, les préférences ne préexistent pas vraiment dans le processus décisionnel en général selon Daniel Kahneman, (2003). C'est pour cela que, sur le marché immobilier ivoirien, la réaction des investisseurs particuliers est de manière générale fonction des dernières nouvelles faites de bouche à oreille ou des rapports produits par le marché ou les institutions tenues de faire de réguler ce secteur.

b- Le comportement des acteurs internes et externes à l'échelle du marché

En général, les modifications du comportement des particuliers sur le marché immobilier affectent le marché tout entier et avec eux les professionnels du secteur. Pour illustrer cela, il faut observer les quartiers les plus populaires de la ville d'Abidjan et les zones où la demande est la plus élevée. Les analyses macro-économiques de la ville d'Abidjan montrent avec clarté que le marché évolue d'une zone à une autre pour deux raisons : d'abord le comportement des acteurs et des ménages. Ils n'ont pas une attitude rationnelle du fait de leur jugement influencé par les émotions et le comportement de la masse influencé par les IDE dans la capitale. Par exemple, un jeune fonctionnaire avec un salaire de 300 000 F CFA a

L'apport des IDE dans le développement de la politique urbaine et immobilière de Côte d'Ivoire
envie de se loger dans la commune de Cocody alors que son revenu ne lui permet pas de vivre décemment dans cette commune. La raison principale de ce comportement est certes due à des variables liées à son envie de se loger mais aussi à son envie d'appartenir à une communauté. Avoir l'impression d'appartenir à une communauté de personnes aisées pousse certains à vivre dans des logements et des quartiers chics de la capitale. D'autres variables comme la sécurité et la présence des IDE ou entreprises étrangères influencent cette attitude des populations ivoiriennes.

Ces variables précitées et le comportement généralisé des acteurs influencent de manière systématique le marché et donnent l'impression aux acteurs que la demande est forte ou faible. Cette situation crée une demande importante dans les zones où tout le monde veut s'installer puis de manière systématique le comportement du consommateur va être amplifié par le mécanisme de l'offre et de la demande du marché. En ce sens, l'approche objective que devraient avoir les acteurs (IDE et population) est de chercher à savoir si l'offre proposée est en adéquation avec le revenu moyen des personnes à l'initiative de la demande et surtout d'aligner leur offre en fonction des réalités des consommateurs. Il conviendrait que les acteurs prennent en compte de manière réelle le pouvoir d'achat des populations ivoiriennes d'une part et aussi de se rassurer que celui-ci correspond aux offres du marché afin de ne pas créer un marché locatif caractérisé par ses loyers impayés et des biens immobiliers avec des prix en décalage avec les réalités économiques des populations.

c- le comportement des investisseurs étrangers (entreprises et particuliers)

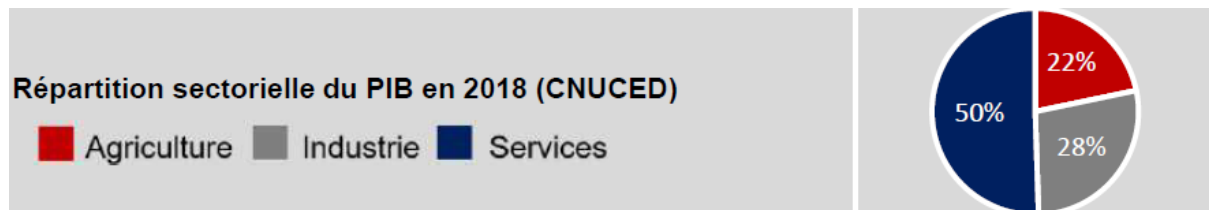
Ceux-ci concentrent leurs investissements dans des zones définies en fonction de plusieurs facteurs que nous avons décrits dans les chapitres précédents (héritage urbain colonial, activités professionnelles, situation géographique de

L'apport des IDE dans le développement de la politique urbaine et immobilière de Côte d'Ivoire (l'aéroport et du port). Le mimétisme générationnel des IDE et des particuliers précipite le marché du logement abidjanais dans une spéculation sans précédent. Dans les communes comme Marcory et Cocody, le mètre carré avoisine souvent celui de certains endroits de la région Parisienne (entre 500 000 et 3 000 000 F CFA). La recherche permanente du profit des professionnels et des particuliers pousse l'ensemble du marché dans une attitude d'augmentation des prix. Celle-ci se généralise dans la capitale ivoirienne. La charge émotionnelle qui accompagne les agissants est motivée par la recherche de profit comme le décrit Dunning (1993) dans la théorie d'OLI. Il explique que la recherche d'avantage (prix, marché, concurrence) influence la démarche des IDE.

Il faut noter que la démarche comportementale des IDE n'est pas forcément la somme de comportements peu rationnels. Elle peut être aussi basée sur une étude approfondie du secteur d'activité visé. Car l'attitude mimétique des IDE est à la fois rationnelle comme irrationnelle. Elle varie en fonction de plusieurs variables propres à chaque acteur en présence dans le secteur immobilier. Même si l'idée selon laquelle la réflexion de plusieurs vaut mieux qu'une prime en générale. Il est important que celui-ci soit justifié par les données scientifiques ou une étude sérieuse dans le sens du projet immobilier envisagé. D'ailleurs, pour éviter de se laisser emporter par la bouche à oreille des acteurs du secteur puis leur mimétisme, l'actualité économique du pays devrait à cet effet être maniée avec un peu plus d'attention et mise à la portée de tous les citoyens pour impacter réellement les décisions futures des acteurs et l'évolution des prix. Parce qu'il est facile de se laisser emporter par les faits entendus sans qu'ils ne soient vérifiés. Par ailleurs, l'ensemble des acteurs du secteur de l'immobilier devrait prendre du recul afin de mettre en avant les événements et les réelles perspectives du secteur. En effet, le mimétisme actuel des acteurs pourrait conduire le secteur immobilier vers une disproportion encore plus grande de ce marché.

3- Les effets des IDE sur la répartition des investissements immobiliers

Selon le rapport de la CNUCED (2018), le PIB ivoirien est réparti entre l'agriculture 22%, les services 50% et 28% l'industrie. Avec une économie qui repose en partie sur l'agriculture, on peut comprendre aisément la place du foncier dans l'économie ivoirienne.



Source : Rapport 2020 du Ministère de l'Economie, des Finances et de la Relance français

Partenaire privilégié de la Côte d'Ivoire depuis l'indépendance, il faut noter que la France compte plus de 212 entreprises en Côte d'Ivoire avec un chiffre d'affaires de 4 973 millions d'euros selon le rapport 2020 du Ministère de l'Economie, des Finances et de la Relance français. La majorité de ces entreprises étrangères en Côte d'Ivoire sont impliquées dans l'exploitation des matières premières agricoles et sont installées à Abidjan. La répartition et le choix d'installation des IDE dans la ville d'Abidjan impacte les orientations des investisseurs du secteur de l'immobilier. En général, la présence des IDE apportent de la croissance dans les zones où elles s'installent. Martin Feldstein (2000) soutient que les bienfaits des IDE ont tendance à marcher dans le sens des administrés parce que leur présence impacte l'économie de marché. On peut le constater avec le pouvoir d'achat élevé des zones d'habitation des communautés européennes d'Abidjan. Étant à la recherche perpétuelle de profit, les IDE vont être guidés par cet instinct constant, puisque leurs activités sont à but lucratif. Ils s'orientent vers des quartiers à forte dominance étrangères (européennes) puisque cette communauté est jugée solvable vis-à-vis des bailleurs.

L'apport des IDE dans le développement de la politique urbaine et immobilière de Côte d'Ivoire

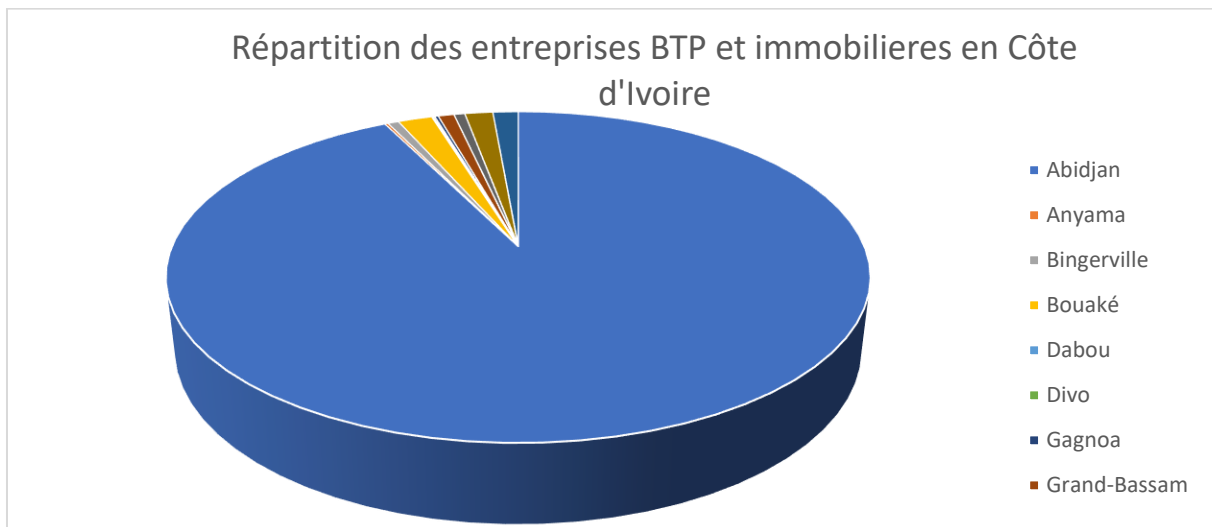
Le rapport de la CNUCED (2012, 18-19) a mis un accent sur les investissements directs étrangers dans le monde en indiquant que les IDE ont connu une croissance dans le monde entier. Celle-ci s'est particulièrement dessinée au Moyen-Orient avec les pays asiatiques (Chine, Japon, Corée).

Cependant, le rapport indique la faible proportion des investissements directs étrangers observés dans les pays dit du tiers monde et les pays d'Afrique subsaharienne. Selon l'étude, le montant global des IDE de la zone CEDEAO est estimé à 11 milliards de dollars américains en 2019 dont 32 % de ce montant attribué au Nigeria, 30 % au Ghana et 5,4 % à la Côte d'Ivoire. Ce faible investissement des IDE envers la Côte d'Ivoire est justifié par l'instabilité sociopolitique selon le rapport du CNUCED. Cette proportion d'investissement des IDE se concentre principalement dans la ville d'Abidjan. Néanmoins, Borensztein et J L (1998) estiment qu'il faut un minimum de capital humain⁵⁷ pour bénéficier des effets des flux d'IDE. En d'autres termes, même s'il y avait un flux d'investissements étrangers, les premières personnes à en être bénéficiaires seraient les toutes personnes disposant de certaines qualités et compétences. Ce qui peut nous amener à concevoir le fait que les deux variables IDE et capital humain se complètent par effet de complémentarité et peuvent avoir directement ou individuellement de l'impact sur la croissance du secteur de l'immobilier. On peut ainsi comprendre en partie la concentration des ressources dans la ville d'Abidjan puisque toutes les forces économiques y sont regroupées.

Dans le cadre de l'immobilier abidjanais, on constate une croissance de l'entrepreneuriat. Évalué à environ 6 000 entreprises déclarées sur toute l'étendue du territoire national selon le CEPICI, 80% des entreprises sont basées à Abidjan, voir le tableau ci-dessous sur la répartition des entreprises du secteur dans ce pays :

⁵⁷ Ensemble des aptitudes, talent, qualifications accumulées par une personne et qui détermine sa capacité à travailler et à produire pour lui-même ou pour les autres

Graphique 11 : Répartition des entreprises BTP et immobilières



Source : Martely GBEDIGRO à partir des données 2019 de la CEPICI

Cependant, les hypothèses émises pour relever les défis d'une meilleure politique d'investissement, doivent porter sur l'amélioration du climat des affaires, l'attraction des investissements directs étrangers, la création et la gestion de zones industrielles, économiques et franches ainsi que la promotion de l'entrepreneuriat national. Il faudra pour cela que les pays africains et la Côte d'Ivoire donnent de la contenance à la politique de développement du capital humain puisque celui-ci peut être un facteur positif dans l'attractivité des IDE dans une zone géographique.

Il faut noter que plus de la moitié des acteurs directs ou indirects du secteur de l'immobilier abidjanais travaillent dans le secteur informel. Soumise au libre-échange international, l'économie ivoirienne est influencée par les firmes françaises toutes installées dans la ville d'Abidjan depuis la période d'indépendance. Comme le rapport de l'agence éburnéenne de promotion immobilière (Agence EPI) l'indique, la Côte d'Ivoire devrait insuffler une dynamique de promotion de l'entrepreneuriat pour permettre aux acteurs locaux de prendre place dans l'économie nationale. La corrélation entre l'entrepreneuriat et le capital humain par rapport à la répartition des IDE se situe au niveau de la concentration des acteurs et investissements. Leurs effets immédiats sur le secteur de l'immobilier est l'un

L'apport des IDE dans le développement de la politique urbaine et immobilière de Côte d'Ivoire des secteurs qui crée environ 150 000 emplois dont 80% à Abidjan de manière directe et indirecte selon le CEPICI.

En outre, plusieurs acteurs étrangers se partagent le marché économique ivoirien qu'il soit agricole, financier, immobilier, du transport etc. La configuration de l'économie ivoirienne avec une forte concentration des activités économiques dans la ville d'Abidjan oblige les acteurs à concentrer leur offre d'abord sur la ville d'Abidjan, et ensuite sur le reste du territoire national. Leur présence, à 80 % dans la capitale (comme mentionné dans le chapitre précédent), impacte le secteur immobilier ivoirien. Ce regroupement fait de la capitale la première ville du pays.

L'accumulation des talents, compétences et ressources humaines peut accroître l'attractivité des IDE comme nous l'avons signifié à travers la recherche d'une main d'œuvre qualifiée des firmes multinationales dans le pays dans lequel il s'installe. Cet impact peut se matérialiser à travers la croissance démographique si celle-ci a un impact sur le niveau de consommation des ménages. En revanche, l'accumulation des investissements et ressources dans un seul endroit peut avoir un effet négatif sur le développement de cette localité. Il faut noter que l'accélération de la croissance démographique provoquée par l'accumulation des ressources peut entraîner des conséquences sur le pouvoir d'achat des ménages. Le marché immobilier abidjanais ne fera pas l'exception. La plupart du temps, il suit la tendance des IDE et leurs zones géographiques d'installation. On verra que la plus grande majorité des acteurs de ce secteur suivent simplement la présence des acteurs économiques. Plus une zone géographique va accueillir des entreprises, plus cette zone va attirer de la croissance démographique.

En général, en Côte d'Ivoire, la croissance démographique et la présence des IDE attirent la masse. Alors on peut dire que ces deux facteurs vont de pair pour ce qui concerne l'attractivité des investissements dans une zone géographique donnée.

L'apport des IDE dans le développement de la politique urbaine et immobilière de Côte d'Ivoire

Cette attractivité insufflée en générale par les entreprises publiques ou privées a une conséquence sur le marché immobilier. L'attractivité entraîne la concentration de l'offre. On citera en exemple la commune de Cocody. Cette commune a la réputation de quartier de standing à cause de la présence massive des autorités et des entreprises privées et étrangères. L'autre aspect à regarder est celui des conditions de sécurité au-dessus des autres communes de la ville d'Abidjan. Cette commune fait partie des communes où le niveau de consommation est l'un des plus élevés de la ville. Le prix du mètre carré y est le plus élevé à Abidjan. L'autre facteur est le niveau de consommation des ménages dans la ville d'Abidjan et dans les communes à forte concentration des IDE particuliers et professionnels. La présence d'acteurs étrangers et d'entreprises dans une zone géographique élève le niveau de consommation mais aussi le niveau de vie. L'ensemble des effets du marché vont impacter le mode d'acquisition des biens immobiliers.

4- Modes d'acquisition immobilière

Depuis le début des années 1960, l'Etat ivoirien assure la procédure de vente de biens immobiliers et des échanges financiers de ce secteur : « *Article 4 de la loi N°2019-576 du 26 juin 2019 du code la construction et de l'habitat de Côte d'Ivoire*. Pour avoir une démarche objective, il convient de dissocier le processus d'acquisition en deux catégories. D'abord les acquisitions faites par les particuliers et l'impact des IDE sur leurs modes d'acquisitions. Puis en seconde phase les promoteurs et producteurs des biens de masse ainsi que leur mode de commercialisation de ces biens.

Selon Kanga.J (2014) les modes d'acquisitions immobilière en Côte d'Ivoire sont plutôt hybrides. Ils sont faits soit sur fond propre par les acquéreurs ou soit par crédit bancaire. Mais le plus régulier et connu est le mode hybride qui consiste selon Kanga.J (2014) à financer les acquisitions immobilières sur la base d'un

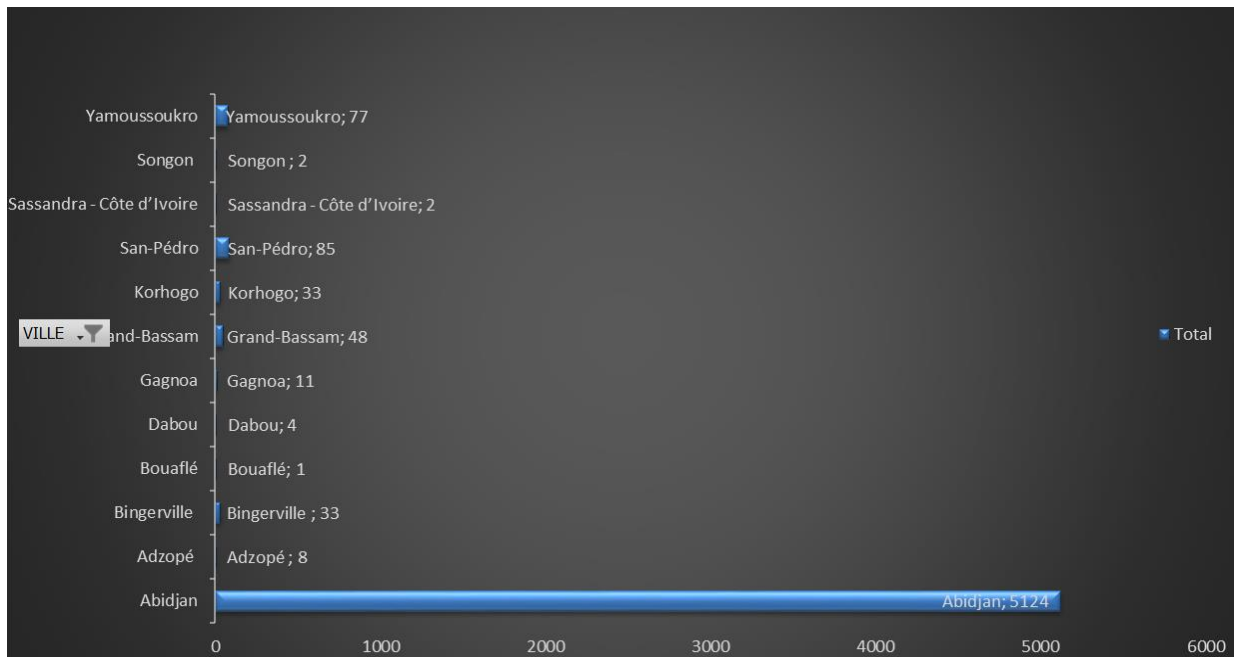
L'apport des IDE dans le développement de la politique urbaine et immobilière de Côte d'Ivoire apporte un soutien financier des futurs acquéreurs puis en présentant certaines garanties financières. Le Gouvernement a élaboré et mis en œuvre la politique de l'Etat de Côte d'Ivoire en matière de construction et d'habitat ». De 1960 à 1980, l'Etat ivoirien avec ces partenaires étrangers (IDE) a dans un premier temps participé à la production directe et massive de logements et de terrains dans la ville d'Abidjan à travers les structures (SCET, SETU, SICOGI et SOGEFIHA) Haguenaucacères, Lucie. (2008).

L'Etat a été le principal fournisseur de terrains viabilisés à travers la société d'aménagement des terrains de Côte d'Ivoire (SATCI). Plus tard, l'Etat va adopter une nouvelle posture par rapport à ce secteur et va être le principal acteur de régulation foncière et laissant les acteurs privés dans la production et la commercialisation de biens immobiliers. La démarche vers l'acquisition immobilière en Côte d'Ivoire suit plusieurs étapes qui sont parfois respectées et d'autre fois non. Le marché foncier connaît un regain de dynamisme en Côte d'Ivoire et surtout dans la capitale économique Abidjan, depuis la réforme foncière urbaine de 2013, instituant le Certificat de Mutation de la Propriété foncière (CMPF). Sans oublier son instrument de financement CDMH (Compte De Mobilisation pour l'Habitat) qui est solidement financé par les IDE comme nous l'avons mentionné dans notre étude. Les indicateurs de suivi montrent que le nombre de ventes notariées de biens fonciers et immobiliers ainsi que celui des hypothèques conventionnelles sont en hausse depuis que cet instrument de financement a pris une part importante dans les acquisitions en Côte d'Ivoire. On peut conclure que les IDE ont un impact considérable sur le marché immobilier ivoirien lié au particulier.

a- Les promoteurs

En tête dans l'activité immobilière à Abidjan depuis 1990 avec l'Etat, les promoteurs immobiliers sont les premiers producteurs de biens immobiliers à Abidjan. Ils sont accompagnés dans leur processus de production par les banques et IDE. Composés à 90% d'acteurs privés, les promoteurs immobiliers ivoiriens sont pour la plupart situés à Abidjan. Le tableau ci-dessous expose la situation géographique des entreprises du BTP et immobilières de Côte d'Ivoire.

GRAPHIQUE 12 : La situation géographique des entreprises de BTP et immobilières en Côte d'Ivoire



Source : Martely GBEDIGRO à partir des données recueillies par les enquêtes et l'annuaire 2019 des entreprises du BTP et immobilières en Côte d'Ivoire

La forte concentration de ces entreprises dans la ville d'Abidjan, a une conséquence directe sur la quantité de logements produite dans la ville, la qualité de l'espace urbain et la concentration du capital humain⁵⁸.

⁵⁸ Concentration des compétences, talent, aptitudes, qualification cumulée

L'apport des IDE dans le développement de la politique urbaine et immobilière de Côte d'Ivoire

Kanga J. (2014), pointe du doigt les nombreux problèmes auxquels sont confrontés les promoteurs pour la réalisation de leurs programmes compte tenu du manque de moyen dont ils sont l'objet. Ils manquent de fonds propres et le financement bancaire est insuffisant. Pour pallier ce manque de moyens financiers, certains promoteurs ont recours à une collecte préalable dans le processus d'acquisition. Selon une enquête menée par Kanga.J.(2014) les acquéreurs doivent faire un apport entre 10 et 15 % du montant du bien à acquérir au travers de programmes de vente sur plan des logements. Les recueils de fonds se font au fur et à mesure de l'avancement des travaux.

L'essentiel des capitaux pour financer les programmes immobiliers vient de l'épargne des ménages à travers les apports personnels et la liquidité des IDE. Le compte de mobilisation pour l'habitat (CDMH) fait figure de cette dynamique que veut insuffler les IDE dans le secteur de l'habitat ivoirien à travers le financement des acteurs selon Alphonse YAPI-DIAHOU (1994). En deuxième position arrive le crédit bancaire comme nous l'avons mentionné au préalable. Nos enquêtes confirment que les promoteurs, dans leur majorité, ont recours à des apports personnels et au crédit bancaire pour le financement de leurs programmes. Même à ce niveau les IDE vont intervenir puisqu'ils sont les principaux apporteurs de capitaux auprès des institutions bancaires qui octroient le crédit immobilier en Côte d'Ivoire. On peut citer la BNI et LA BHCI qui sont des bras de financement les plus visibles de l'Etat dans sa stratégie actuelle du développement de l'immobilier ivoirien.

La situation des promoteurs est aussi en partie la conséquence du faible taux d'octroi du crédit immobilier dans la zone UEMOA qui a été de 7 % en 2019 et de 2,2 % en Côte d'Ivoire selon le rapport du CAHF 2019. Le faible niveau de crédit et d'acquisition influence non seulement la quantité de programmes immobiliers

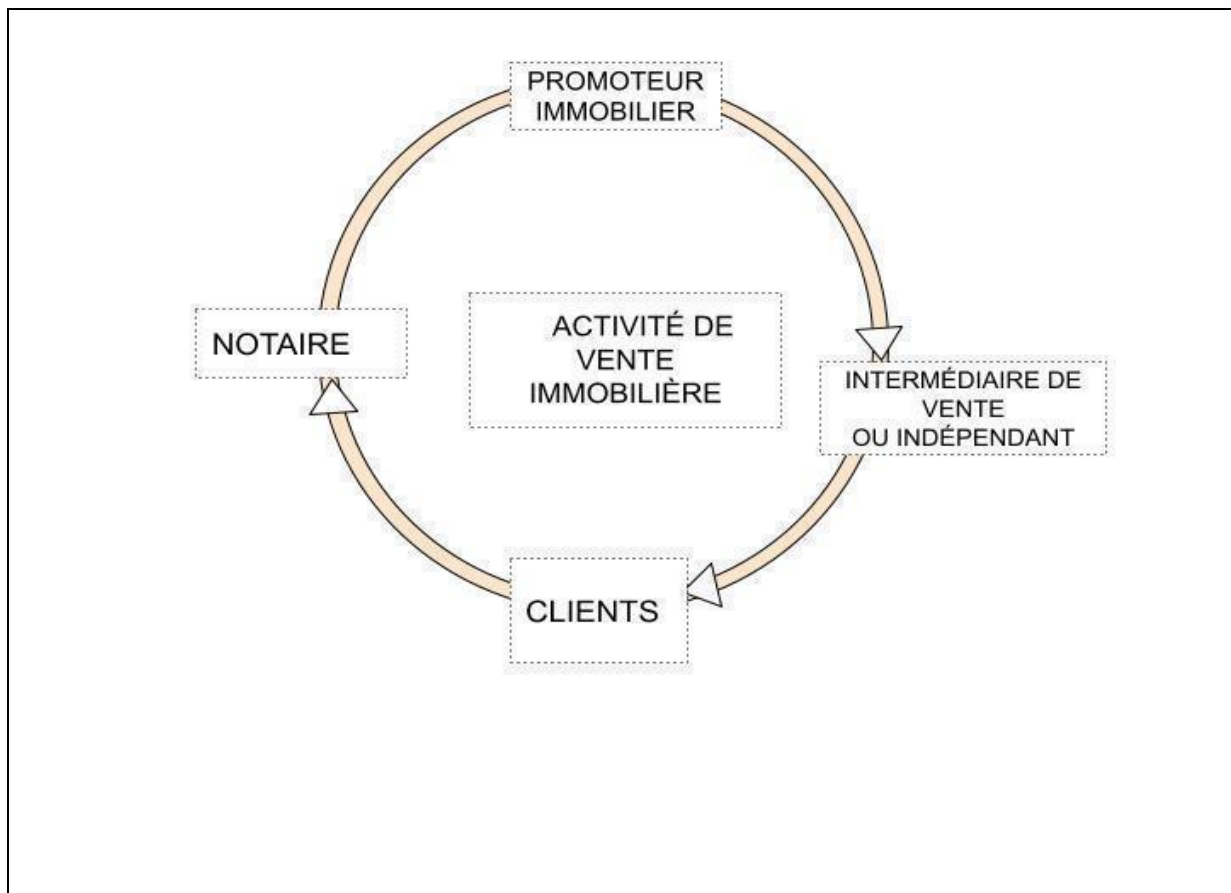
L'apport des IDE dans le développement de la politique urbaine et immobilière de Côte d'Ivoire mais aussi le dynamisme du secteur immobilier. Ainsi, les IDE ont un rôle primordial dans l'évolution de ce marché.

b- La Commercialisation

Dans le pays de l'éléphant, la commercialisation de biens immobiliers et du foncier est régie par la loi de 2019 sur la construction et l'habitat citée plus haut. Cette loi encadre l'activité de commercialisation des immeubles et les acteurs qui interviennent dans le processus de vente. En effet, le principe du processus d'acquisition immobilière commence par la vente d'un bien par un propriétaire puis par une proposition d'achat faite par un potentiel acheteur et enfin une vente, sécurisée par le notaire qui se charge de la signature du compromis de vente comme cela est de coutume sur les marchés immobiliers francophones. En Côte d'Ivoire, dans la pratique, 80 % des achats immobiliers se font sans notaire. Le modèle hybride d'acquisition connecté aux IDE va impacter toute la chaîne de commercialisation des biens produits dans la capitale.

Les articles 10 et 11 de la loi (voir annexe) sur la construction et l'habitat prévoient un agrément pour tous les acteurs qui souhaitent commercialiser les biens immobiliers. Cette activité est assurée par différents acteurs à Abidjan et en Côte d'Ivoire (agences immobilières, intermédiaires de vente ou agents indépendants, et particuliers). Les IDE n'interviennent pas directement dans la commercialisation mais plutôt à d'autres étapes de cette chaîne. L'ensemble des acteurs qui interviennent dans la chaîne de vente de biens immobiliers en Côte d'Ivoire sont les suivants (voir l'image ci-dessous).

Circuit 1 : la chaîne de vente de bien immobilier



Source : Martely GBEDIGRO à parti de l'observation des procédures d'achats et de la loi

Chacun, à son niveau, intervient dans le processus d'acquisition. D'abord, les promoteurs produisent des logements et biens immobiliers divers avec l'apport des IDE. Puis les intermédiaires ou agents indépendants ont un rôle de vendeur et ne sollicitent pas de soutiens extérieurs. En général, les agents indépendants recherchent des clients et les proposent aux détenteurs de biens immobiliers, qu'ils soient promoteurs ou particuliers. Ils s'occupent de vérifier que le client soit vraiment intéressé par le bien. Ensuite, le client est présenté au propriétaire du bien ou à l'agence de promotion. Il est important de noter que le mode commercialisation n'a pas toujours été celui-ci. Avant 1990, l'Etat assurait la vente et la viabilisation des terrains par la Direction Centrale des Grands Travaux (DCGTx). Cet organe était purement et entièrement contrôlé par l'Etat.

L'apport des IDE dans le développement de la politique urbaine et immobilière de Côte d'Ivoire

Dans la chaîne de vente de biens immobiliers à Abidjan, il est fréquent de voir plusieurs agents ou agences immobilières sur une vente. Le nombre d'agents est estimé à 28 000 (assermentés ou pas). L'assermentation signifie qu'ils ne sont pas tous détenteurs d'une autorisation d'exercice à une certaine échelle. Cette catégorie de métier est la plus importante du secteur de l'immobilier. Les agents indépendants représentent une pratique de fonctionnement du secteur de l'immobilier qui est inscrite dans l'informel. Cette manière de fonctionner est un peu de coutume dans le domaine de la vente de biens immobiliers à Abidjan.

Mais face à ce fonctionnement anarchique des acteurs, la démarche de l'Etat visant à régulariser le métier est apparue comme une obligation. De plus, du point de vue économique, l'Etat peut appliquer des taxes et récupérer plus d'impôts sur l'activité. Cette démarche est aussi éthique, en obligeant les acteurs à avoir une attitude professionnelle et à rassurer les potentiels acquéreurs. C'est aussi pour l'Etat un moyen de permettre d'accompagner l'immersion à l'entrepreneuriat par d'autres acteurs étrangers et institutions financières. Pour les acteurs qui souhaitent faire de leur profession leur métier, ils doivent avoir l'agrément du ministère, « *Décret n°2013-223 du 22 mars 2013 portant sur la création, l'organisation et le fonctionnement de la commission d'agrément des promoteurs immobiliers et des programmes immobiliers, en abrégé cappi* ».

Les agents indépendants perçoivent une commission sur chaque vente finalisée à laquelle ils participent. Cette implication va du processus de relation de la recherche des clients jusqu'à la signature du compromis de vente. La participation des agents indépendants dans la commercialisation de biens immobiliers à Abidjan reste très élevée. Ils sont le pont entre les promoteurs immobiliers ou particuliers et les notaires dans le processus d'acquisitions des biens immobiliers à Abidjan.

L'apport des IDE dans le développement de la politique urbaine et immobilière de Côte d'Ivoire

Avant toute démarche d'acquisition, il est important de signifier que l'acquisition immobilière passe par le lotissement puis par la délivrance d'une attestation coutumière par le chef du village aux acquéreurs de parcelles. Cette attestation permet au détenteur de la parcelle d'introduire une demande d'attribution au ministère de la construction et de l'urbanisme et une demande d'Arrêté de Concession Provisoire (ACP) par la suite. Tout acte d'achat doit se concrétiser par l'attribution d'un ACP. Une ACD est ensuite délivrée par le ministère de la construction.

Tableau 12 : Tarification des ACD

La tarification des demandes d'ACD selon les lieux Source : MCU, 2015					
LIEUX DE DEMANDE					
NATURE DE LA DEMANDE	District autonome d'Abidjan	district autonome de Yamoussoukro	chef lieu de région	chef lieu de département	Délai (Jours)
Nouvelle demande	100 000 FCFA	100 000 FCFA	90 000 FCFA	70 000	78
Demande avec lettre d'attribution	90 000 FCFA	90 000 FCFA	80 000 FCFA	60 000	73
Demande avec titre foncier	80 000 FCFA	80 000 FCFA	70 000 FCFA	50 000	35
Demande avec A.C.P	80 000 FCFA	80 000 FCFA	70 000 FCFA	50 000	35

Source : ministère de la Construction et de l'Urbanisme

Au regard de toutes ces variables on peut comprendre clairement que les IDE n'impactent pas le processus de commercialisation des biens immobiliers directement. Puisque ceux-ci jouissent d'une autonomie et d'un mode de travail qui ne nécessite pas la mobilisation de ressources étrangères. En revanche, il faut noter que des méthodes liées aux enjeux

L'apport des IDE dans le développement de la politique urbaine et immobilière de Côte d'Ivoire du digital commencent à faire leur apparition sur le marché immobilier abidjanais et donc ceux-ci devraient commencer à se mettre au même diapason que les acteurs des autres marchés immobiliers.

c- Clients et mode de financement

La question du financement de la production et de l'acquisition demeure l'une des difficultés à laquelle sont confrontés les promoteurs ou particuliers et les acquéreurs. Et le dynamisme du marché immobilier en dépend. Le pouvoir d'achat des ménages et le faible taux de bancarisation en Côte d'Ivoire est peut-être un élément de réponse par rapport au financement des acteurs.

L'ensemble des pays de l'UEMOA connaissent un faible développement du crédit bancaire à l'habitat. Cette situation s'explique par des conditions d'octroi du crédit bancaire qui sont rigides. L'épargne mobilisée par les ménages auprès des banques est faible et le marché financier pour la mobilisation de capitaux étrangers est quasi-inexistant. Les institutions financières privilégient les crédits immobiliers de cycle court pour pouvoir réduire les risques de non-remboursement. Cependant, le dispositif CDMH⁵⁹ mis en place par l'Etat a pour objectif d'améliorer mais surtout de favoriser les conditions d'octroi de crédit aux ménages et l'accession à la propriété de l'habitat social et économique. On peut dire qu'il n'aide pas forcément à l'acquisition de biens immobiliers puisque la majeure partie des acquisitions en Côte d'Ivoire se font sur fonds propres comme nous l'avons signifié. Le concours au financement des crédits acquéreurs consentis par les banques et institutions financières reste d'une faible proportion par rapport aux acquisitions effectuées. De plus, il ne s'adresse qu'aux logements économiques.

⁵⁹ Le compte de mobilisation de l'habitat

L'apport des IDE dans le développement de la politique urbaine et immobilière de Côte d'Ivoire

Le dispositif mentionné a montré ses limites à cause des coûts élevés pour les banques et les ménages. Ainsi, le 23 février 2018, l'Etat met en place une nouvelle circulaire pour faciliter les conditions de financement. Cette circulaire prévoit un taux directeur revu à la baisse de 5,5 % pour les personnes qui souhaitent acquérir un bien immobilier social et économique. La circulaire a aussi porté à 2 % le taux de refinancement des banques en conservant leurs marges en fonction de la durée du prêt. En dehors des programmes agréés par le CDMH, on note plusieurs programmes de constructions initiés par les particuliers. Ceux-ci représentent une part importante des acquéreurs mais les crédits hypothécaires n'étant pas importants, cela ne facilite pas l'octroi du crédit aux ménages.

CONCLUSION DU CHAPITRE

Au terme de ce chapitre, nous avons constaté que les IDE ont impacté le marché de l'immobilier à travers le mécanisme de l'offre et de la demande. Le levier utilisé par les IDE pour influencer le secteur de l'immobilier abidjanais depuis 1990 a été les institutions financières (banques, fonds d'investissement, organisme de coopération, la CDMH et le levier fiscal). Le marché immobilier a été aussi impacté par l'écosystème du marché à travers les acteurs qui composent ce secteur. Dans sa démarche de dynamiser le secteur de l'immobilier abidjanais, l'Etat a appuyé ses actions de développement du secteur immobilier sur l'affluence des capitaux étrangers. Cette démarche a montré ses limites au fur et à mesure que les années se sont écoulées. La conséquence a été de voir l'offre immobilière se raréfier à Abidjan et une demande de biens immobiliers qui n'a cessé d'augmenter dans la ville d'Abidjan. Un décalage et une inadéquation de l'offre et de la demande a provoqué le déséquilibre profond de la production de biens immobiliers dans la ville d'Abidjan.

CONCLUSION DEUXIEME PARTIE

Cette deuxième partie nous a étalé la démarche de l'Etat dans sa politique de logement dans la ville d'Abidjan. Nous avons, dans le premier chapitre, observé la présence des IDE sur le marché immobilier et dans le deuxième chapitre, nous avons détaillé l'influence des IDE sur le marché immobilier.

Le constat de la soumission de l'activité immobilière au monde de la finance a été un fait important. On a pu à cet égard constater que ce secteur dépend d'une forme de financiarisation. Des chercheurs comme Ingrid N-C nous ont éclairci sur les vicissitudes du marché immobilier Abidjanais. Les concepts de bulle immobilière et de spéculation foncière ont été approfondis. L'ensemble de ces phénomènes et les IDE nous ont aidé à comprendre l'intervention des acteurs de l'immobilier ivoirien et leurs degrés d'implication dans le secteur de l'immobilier abidjanais. L'étroite relation entre l'immobilier abidjanais et ces phénomènes ont permis de creuser sur l'origine des capitaux dans le secteur mais aussi sur les acteurs (Etat, IDE ou acteurs privés).

En revanche, une insuffisance de littérature scientifique a été observée sur les investissements des acteurs privés dans le secteur de l'immobilier. L'ensemble des acteurs mobilisés pour répondre au besoin de biens immobiliers dans la ville d'Abidjan a été confronté aux mécanismes de fonctionnement de ce marché. D'abord, les zones de croissance de production des biens immobiliers ont été influencées par la politique coloniale de répartition spatiale dans la commune d'Abidjan. Ensuite, le découpage colonial de la ville d'Abidjan a été décisif dans le développement des offres immobilières. Mais c'est surtout la politique d'attractivité des capitaux étrangers et les IDE qui vont influencer le développement des communes. Certaines communes de la ville d'Abidjan vont connaître un développement plus avancé que d'autres avec une offre de logement croissante par rapport à d'autres communes.

L'apport des IDE dans le développement de la politique urbaine et immobilière de Côte d'Ivoire

Par ailleurs, l'un des facteurs du développement de l'immobilier dans la commune d'Abidjan est le comportement de ses acteurs en commençant par le comportement individuel des acquéreurs et producteurs de bien jusqu'au comportement collectif de tous les acteurs. Puis, l'attitude et le mécanisme de ce marché a, dans son ensemble, été fortement influencé par les IDE. Puisque les principaux capitaux injectés dans ce secteur viennent des investisseurs étrangers. Cela a impacté le mode de commercialisation et d'acquisitions des biens dans la ville d'Abidjan. Les communes avec une forte communauté européenne seront celles qui abritent le plus d'IDE à cause de leur capacité à être liquides. Les IDE jouent ainsi un rôle fondamental sur la liquidité des acteurs.

TROISIÈME PARTIE

ANALYSE ET TRAITEMENT DE DONNÉES

CHAPITRE I : Méthodologie de recherche

<< on fait de la science avec les faits, comme on fait une maison avec des pierres, mais une accumulation de faits n'est pas plus une science qu'un tas de pierres n'est une maison >> Henri Poincaré. À travers cette affirmation, il met un accent sur l'importance de la méthode en science. Pour Keynes dans son approche avec l'empirisme il affirmait << les faits bruts n'existent pas, la réalité n'existe pas, il affirme que les faits que l'on va observer sont déjà triés par des observateurs avec leur propre objectivité >>. Gilbert Abraham-FROIS estime que l'épreuve des faits, l'observation empirique ne peuvent jamais entraîner la confirmation de la théorie mais au mieux son acceptation. Dans leur approche, ils démontrent l'importance d'observer les faits liés à un marché ou une étude avec du recul.

Dans notre étude, en raison de l'insuffisance de la littérature scientifique sur le sujet et de données empiriques, notre méthode de recherche suivra une démarche qualitative et inductive. L'ensemble des unités d'observations et les variables vont nous aider à atteindre notre but. Notre méthodologie de travail dans cette partie de notre étude sera endossée par une collecte d'information à partir d'une enquête terrain et une analyse pour traiter les informations collectées.

1- Démarche

La méthode utilisée pour vérifier les hypothèses se fonde sur les éléments suivants :

- L'identification des unités d'observation
- Les variables de recherche
- La matrice de comparaison pondérée

L'apport des IDE dans le développement de la politique urbain et immobilière de Côte d'Ivoire

- Technique de collecte des données
- Traitement des informations recueillies.

2- Les unités d'observations

a- Le district d'Abidjan

Le district d'Abidjan compte plusieurs communes et quartiers. C'est le plus grand district du pays et le plus peuplé. L'observation du district d'Abidjan et de ses composants nous aideront à comprendre l'évolution des projets immobiliers de cet espace.

b- La Ville d'Abidjan

L'observation de la ville d'Abidjan, de la politique d'urbanisation ainsi que des programmes immobiliers qui y sont menés nous aideront à faire le constat de l'état du secteur de l'immobilier Abidjanais.

c- Les quartiers de la ville d'Abidjan

Considérés comme une subdivision de la ville d'Abidjan occupée par des habitants, les quartiers sont des espaces géographiques avec une certaine caractéristique urbaine particulière. Son observation nous permettra d'aller au plus proche des besoins liés au secteur de l'immobilier.

3- Les variables à analyser

a- Les variables décrivant les acteurs

QUANTITATIVES	QUALITATIVES
<ul style="list-style-type: none"> ● Situation géographique des entreprises ● Niveau de production des entreprises ● Nombre de sociétés qui produisent les logements ● Type de société 	<ul style="list-style-type: none"> ● Nature des entreprises ● Type de biens produits ● Domaine d'intervention des entreprises ● Localisation des productions ● Le rôle de l'Etat ● Caractéristiques des acteurs

b- Les variables décrivant le besoin immobilier

QUANTITATIVES	QUALITATIVES
<ul style="list-style-type: none"> ● Niveau global du besoin ● Niveau annuel du besoin ● Niveau d'évolution ● Niveau de besoin par quartier ● Evolution des besoins depuis 1960 	<ul style="list-style-type: none"> ● Rythme d'évolution du besoin ● Type de bien demandé ● Type de demandeur ● Caractéristiques socioprofessionnelles des acquéreurs

c- Les variables décrivant l'offre immobilière

QUANTITATIVES	QUALITATIVES
<ul style="list-style-type: none"> ● Nombre de production immobilière ● Nombre de promotion immobilière à Abidjan ● Prix de vente et de location ● Durée d'exécution d'un programme immobilier ● Niveau de l'évolution de l'offre de bien immobilier depuis 1960 	<ul style="list-style-type: none"> ● Type de promotion immobilière ● Caractéristique de bien proposez ● Nom des promoteurs par ville et quartier ● Modalité de vente et location ● Typologie des matériaux de construction ● Niveau de respect des constructions ● Type de plan de construction ● Caractéristiques socioprofessionnelles des acquéreurs

d- Les variables décrivant les relations entre le code foncier et le faible dynamisme du marché de l'immobilier

QUANTITATIVES	QUALITATIVES
<ul style="list-style-type: none"> ● Coût du M² ● Rythme de croissance de la production ● Nombre de biens construits par rapport au besoin ● Niveau de financement des sociétés ● Taux de crédit immobilier 	<ul style="list-style-type: none"> ● Parité de pouvoir d'achat et valeur des biens immobiliers ● Mode de financement des sociétés ● Mode de financement des acquéreurs ● Mode d'acquisition de bien immobilier

e- Les variables de mesure du niveau de l'insuffisance de logements à Abidjan

QUANTITATIVES	QUALITATIVES
<ul style="list-style-type: none"> ● Le niveau de satisfaction de la demande ● Rythme d'évolution de l'offre à Abidjan ● Niveau annuel de déficit ● Niveau global ● Prix des biens dans la ville d'Abidjan 	<ul style="list-style-type: none"> ● Evolution des besoins de logements économiques et de l'offre depuis 1960 ● Caractéristiques socio-économiques des populations ciblées par les promoteurs immobiliers ● Caractéristiques des parts de logements ● Typologies des logements offerts

f- Les variables décrivant une bulle immobilière

QUANTITATIVES	QUALITATIVES
<ul style="list-style-type: none"> ● Les prix des biens immobiliers en fonction des quartiers ● Le niveau d'évolution des prix ● Niveau de la demande en fonction du quartier ● Estimation des biens ● Taux de crédit 	<ul style="list-style-type: none"> ● Localisation des biens immobiliers ● Evolution des biens immobiliers ● Procédure d'achat ● Processus de location ● Demande globale ● Demande par quartier ● Demande annuelle

4- Technique de collecte de l'information

La technique de collecte des informations sera basée sur deux méthodes : la documentation et la collaboration ou l'enquête.

a- Recherche documentaire

A partir des documents qui ont été fournis par les entreprises, institutions financières et des documents d'État, nous allons poser des réflexions et analyser ces documents pour présenter des résultats constructifs dans le cadre de notre étude.

b- Les sources des travaux de recherches : des documents spécialisés et des ouvrages généraux

b.1. La carte relative au programme de construction

Il s'agit des cartes de répartition et de localisation des promotions immobilières dans la commune d'Abidjan. Ce sont des cartes réalisées par le service de cartographie de l'INS urbanisation. Elles nous permettent de faire le bilan des réalisations des sociétés civiles et d'évaluer le niveau de l'offre face aux besoins à Abidjan.

b.2. La carte relative aux zones d'habitation des fonctionnaires étrangers

Il s'agit d'une carte de répartition et de localisation des quartiers et communes dans lesquelles les fonctionnaires étrangers sont les plus présents, ainsi que d'identifier les raisons pour lesquelles ils sont dans cette zone géographique.

b.3. La carte relative à l'implantation des entreprises étrangères et leurs zones d'opération

Il s'agit d'une carte de répartition et de localisation des quartiers et communes où sont implantées les entreprises étrangères et leurs zones d'opérations.

b.4. Les cartes des quartiers précaires d'Abidjan

Il s'agit des cartes de concentration des quartiers précaires à Abidjan. Elles nous permettent de suivre la prolifération des bidonvilles et leurs dynamiques spatiales dans la ville. Ces informations nous permettent de mesurer le niveau de l'impact de l'insuffisance de logements économiques sur le paysage urbain. Mais

L'apport des IDE dans le développement de la politique urbaine et immobilière de Côte d'Ivoire nous donneront aussi l'occasion d'identifier l'impact des acteurs étrangers dans les zones concernées.

b.5. La carte relative au plan de déguerpissement

Cette carte nous aidera à comprendre la politique d'urbanisation dans la zone d'Abidjan et les conséquences des programmes de déguerpissement.

5- L'enquête

Elle s'est adressée aux structures d'Etat chargées de la mise en œuvre de la politique de logement parce qu'elle dispose d'informations authentiques nécessaires à notre recherche. Elle a également visé les promoteurs immobiliers pour leur rôle déterminant de production de biens immobiliers et donc mieux placés pour nous apporter les informations pouvant permettre de caractériser l'offre de logements à Abidjan. Enfin, elle s'est aussi adressée aux ménages vivant dans la commune d'Abidjan. Ainsi, deux types d'enquête ont été menées. La première a été faite auprès d'une trentaine de professionnels du secteur : agences immobilières, agents intermédiaires, et entrepreneurs. La deuxième a été faite auprès d'une centaine de ménages dans la ville d'Abidjan en âge de louer ou d'acheter un bien immobilier.

a- L'enquête par questionnaire

L'objectif du questionnaire est de nous aider à avoir la perception des abidjanais sur l'immobilier (prix, conditions de location, encadrement) et le point de vue des professionnels sur ce secteur. Cela nous aidera à confirmer notre position par rapport à l'impact des investissements étrangers sur le secteur de l'immobilier en Côte d'Ivoire.

b- Le déroulement de l'enquête

Au niveau des entretiens, une série de questions relatives à la situation de l'immobilier dans leur environnement proche seront posées aux habitants de certaines communes de la ville d'Abidjan. Pour les professionnels, nous allons essayer de comprendre les éléments suivants :

- Défis auxquels ils sont confrontés
- Zones d'investissement
- Types bien
- Mode de financement des acteurs
- Origine de leurs clients

c- La méthode de traitement des données

Une analyse quantitative pour connaître le niveau de la demande et de l'offre sera utilisée mais surtout, les capitaux investis dans le secteur seront établis. Ensuite, une analyse descriptive de l'ensemble des variables et une analyse qualitative sera faite pour connaître les limites des opérations des acteurs.

6- Le traitement des données

L'ensemble des informations recueillies auprès des professionnels et habitants sera dépouillé. Ensuite, nous allons ressortir des cartes, tableaux et graphiques.

7- Le traitement statistique

Les données chiffrées recueillies feront l'objet d'un traitement statistique pour la plupart descriptif. Ces données concernent le niveau de demande, le

L'apport des IDE dans le développement de la politique urbaine et immobilière de Côte d'Ivoire

nombre de biens construits, les coûts de logements, les superficies utilisées par type de logement construit, le nombre de pièces et la classe d'accédant. Ces informations traitées nous permettront de faire des tableaux et des graphiques.

8- Le traitement cartographique et photographique

Les données recueillies (images, cartes, photographies) nous aideront à avoir un visuel cartographique et photographique de l'état des biens immobiliers déjà construits et ceux en construction.

9- Le traitement analytique

L'ensemble des éléments et données recueillis vont être analysés. Une analyse quantitative des variables et données pour quantifier la demande et l'offre immobilière (résidentielle et professionnelle) sera faite. Ensuite, une analyse qualitative des variables liées à notre étude sera établie pour décrire l'ensemble phénomènes et acteurs.

10- Les résultats

L'ensemble des variables et données nous permettra de dresser un constat de la situation de ce secteur, de justifier notre position et de proposer des solutions.

11- Les difficultés

Les difficultés rencontrées sont relatives à l'indisponibilité des participants à l'enquête. La plupart des promoteurs et ménages contactés pour participer à l'enquête n'ont pas été accueillants et conciliants. De plus, la situation de la

L'apport des IDE dans le développement de la politique urbaine et immobilière de Côte d'Ivoire pendant la pandémie de la Covid-19 n'a pas facilité l'enquête. D'abord parce que celle-ci a été envoyée dans un premier temps sous forme numérique à cause de la distanciation et les mesures barrières. Ensuite, parce que la situation financière des ménages n'a pas facilité la participation de cette enquête.

Les promoteurs ayant participé à l'enquête étaient réticents à cause des données et informations demandées, jugées parfois confidentielles et stratégiques. Il s'agit notamment des données sur les chiffres de leurs productions et de leurs capitaux. Il a fallu plusieurs sollicitations pour qu'ils puissent répondre aux enquêtes et utiliser le réseau personnel. A cela, il faut rajouter le comportement des ménages sollicités pour l'enquête. Ils n'ont pas montré un intérêt pour celui-ci parce que la plupart ne comprenait pas son importance. A ces difficultés principales se sont additionnées les personnes sollicitées pour faire l'enquête terrain auprès des ménages.

Il faut noter que le travail de recherche dépend en grande partie de données anciennes ou actuelles pour lesquelles le chercheur se propose de faire de la recherche documentaire ou des enquêtes pour soutenir son argumentation. Mais l'aide des personnes de bonne volonté et des encadreurs nous a aidé à obtenir des documents et la participation de certaines personnes à nos enquêtes.

Chapitre II :
Traitement des données

Selon Isabelle Royer, Philippe Zarlowski, (2014) « toute recherche nécessite de trouver une articulation cohérente entre les différents éléments qui la composent que sont la problématique, la littérature, les données, l'analyse et les résultats ». Henri Poincaré (1854-1912) affirmait « On fait la science avec des faits, comme on fait une maison avec des pierres, mais une accumulation de faits n'est pas plus une science qu'un tas de pierres n'est une maison ». Il met en avant le traitement empirique et efficace des informations perçues et recueillies.

Ainsi, dans ce chapitre, la dimension empirique de notre travail sera abordée sur deux axes. Le premier axe concerne la croissance des investissements directs étrangers dans le secteur de l'immobilier et le deuxième axe sera relatif à l'analyse de l'impact des investissements directs étrangers sur le marché immobilier ivoirien et la politique de développement urbain. L'essentiel des variables observées sera mis en lien. Nous allons pour cela expliquer l'origine des données qui seront traitées, puis quelles sont ces données, et ensuite comment ces données évoluent ou peuvent évoluer dans le temps, Cette démarche nous apportera des pistes de réflexions ou de réponse par rapport à notre sujet avec le marché immobilier abidjanais mais aussi le capital humain⁶⁰ et les institutions financières qui participent à l'apport de liquidité sur le marché immobilier abidjanais. L'ensemble des données collectées vont être traitées à partir du logiciel R et nous aidera à dégager toutes les figures nécessaires à notre étude scientifique.

⁶⁰ Le capital humain est un concept de l'économie visant à rendre compte des conséquences économiques de l'accumulation de connaissances et d'aptitudes par un individu ou une société.

L'apport des IDE dans le développement de la politique urbaine et immobilière de Côte d'Ivoire

Dans la seconde partie de notre étude, nous allons avoir une démarche au relent à la fois herméneutique et phénoménologique. Ce qui signifie que nous allons faire une interprétation et expliquer les données qualitatives. Et nous décrirons et analyserons les phénomènes quantitatifs perçus en écartant les approches abstraites du secteur de l'immobilier abidjanais et de l'urbain.

1- Description des données et leurs sources

L'impact des IDE sur le marché immobilier abidjanais est défini chronologiquement depuis l'époque de la colonisation à aujourd'hui (1960-2020). Cette observation est faite dans cette période pour avoir des résultats fiables au vu des difficultés rencontrées dans la collecte des informations. La disponibilité des données auprès des institutions financières et de l'Etat est le premier obstacle rencontré. Cet obstacle provoque une réduction de la taille des échantillons qui ont été observés.

Le deuxième obstacle concerne la collecte d'informations auprès des professionnels et des ménages. Cette difficulté a occasionné comme le premier une réduction des échantillons observés mais aussi diminué notre période de traitement de ces données. Les données collectées concernent les acteurs privés du marché de l'immobilier abidjanais. Cette démarche a aussi favorisé le problème de chronologie des données et leur situation dans l'espace géographique en Côte d'Ivoire.

Sources des variables descriptives principales

VARIABLES QUALITATIVES	VARIABLES QUANTITATIVES
<ul style="list-style-type: none"> ● Marché immobilier ● Capital humain ● Ménages ● Bailleurs ● Type d'activité immobilière ● Zone de demande ● Prix des biens immobiliers ● Evolution des prix ● Moyen d'Acquisition ● Acquéreur ● Crédit immobilier 	<ul style="list-style-type: none"> ● Localisation des biens immobiliers ● Evolution des biens immobiliers ● Procédure d'achat ● Processus de location ● Demande globale ● Demande par quartier ● Demande annuelle ● Le secteur immobilier dans le PIB ● IDE ● Taux d'inflation ● Volume commerciale

2- Définition des principales variables et leurs justifications

a- Le marché immobilier

Un marché peut être défini comme un espace où se rencontrent une offre et une demande. Le marché immobilier est le marché des transactions immobilières qui peut être de gré à gré où des propriétaires vendeurs (offre) et des acheteurs (demande) échangent à titre onéreux des biens immobiliers. L'acquisition d'un bien immobilier peut se faire avec toutes sortes de liquidité à condition que le

L'apport des IDE dans le développement de la politique urbaine et immobilière de Côte d'Ivoire vendeur soit en accord avec ce principe d'acquisition et aussi que ce principe d'acquisition soit légal et accepté sur le territoire où le bien est vendu.

Défini par la rencontre de l'offre et de la demande, le marché immobilier est un marché dont le mécanisme dépend en grande partie de l'économie réelle. Le marché de l'immobilier est aussi un espace d'échange de liquidité des acteurs financiers, des professionnels de l'immobilier mais aussi des particuliers. En revanche, la santé financière des ménages et des professionnels se place au centre des attentions de celui-ci, distingué par plusieurs catégories (immeuble neuf et immeuble ancien). A cela, il faut rajouter les bidonvilles ou quartiers précaires, l'immobilier pierre papier et l'immobilier coté. Le marché de l'immobilier suppose de répondre notamment aux questions suivantes :

- Quel est le prix de l'immobilier dans le neuf et dans l'ancien ?
- Quels sont les prix des terrains à bâtir ?
- Quel est le rythme des transactions immobilières ?
- Quel est le profil des acquéreurs ?
- Quelle est l'évolution des constructions ?

Cependant, pour évaluer l'impact des IDE sur la politique urbaine et le marché de l'immobilier abidjanais, il est nécessaire de regrouper les variables sous deux catégories. D'une part, dans les variables liées au secteur tertiaire, puisque celles-ci nous permettront d'observer les agents économiques et surtout de capter les effets des services tertiaires (banques, institutions financières, etc.) sur le marché de l'immobilier ivoirien et sur l'attractivité des IDE par rapport à ce secteur. En général, plus le secteur des services est développé dans une région ou espace géographique, plus on remarque la présence des IDE. Cela est parfois révélateur de la présence de la modernité car la zone concernée abrite en général les industries et montre une urbanisation particulière.

L'apport des IDE dans le développement de la politique urbaine et immobilière de Côte d'Ivoire

La deuxième catégorie est celle des variables liées à la population (démographie, ménages, entreprises BTP et immobilières). Cette catégorie variable nous aidera à avoir une vue et une opinion sur la situation de ces acteurs mais surtout de connaître le degré d'implication des IDE dans l'écosystème du marché immobilier abidjanais.

b- Le capital humain

Le capital humain est l'un des déterminants les plus importants du besoin et de la croissance économique de long terme car il joue un rôle de facilitateur dans l'adoption des nouvelles techniques de production et dans le transfert de technologies. Mesuré ici par le taux de concentration démographique dans la ville d'Abidjan, il justifiera s'il est nécessaire d'avoir une population instruite pour bénéficier d'un impact positif de l'effet des IDE sur la croissance du secteur de l'immobilier. Sachant que des auteurs tels que al. (1994) et Borensztein et al. (1998) soutiennent cette idée, notre objectif est de voir si cela tient ou pas pour le secteur de l'immobilier de la Côte d'Ivoire. Le choix du capital humain par rapport au secteur de l'immobilier ivoirien se situe au niveau des compétences et des acteurs qui composent ce secteur depuis plusieurs années.

c- L'inflation

L'inflation impacte l'économie dans son ensemble à travers les ménages et les agents économiques. La prise en compte de l'inflation est due au fait qu'elle fait partie des variables explicatives du développement du marché immobilier abidjanais. L'objectif principal est la vérification de son impact sur le marché immobilier abidjanais.

L'apport des IDE dans le développement de la politique urbaine et immobilière de Côte d'Ivoire

En effet, l'inflation ne touche pas les biens d'investissements immobiliers. En revanche, elle peut influencer le marché immobilier dans son ensemble et la consommation puisque se loger fait partie des besoins vitaux des ménages. En général, les prix des biens immobiliers augmentent plus rapidement que l'inflation. Cela a été le cas pendant la période qui a précédé la période des subprimes. Les prix avaient augmenté de 140 % aux Etats-Unis selon INGRID N-C (2008). Mais nous avons une inflation maîtrisée en France et un peu élevée dans l'espace UEMOA à cette même période. Dans la zone UEMOA, l'inflation est de 1,9 % et de 2,3 % en Côte d'Ivoire⁶¹.

Graphique 13 : L'inflation zone UEMOA



Source : BAFD 21-03-19 BCEAO N°391

Une inflation importante peut mener à une augmentation des prix des biens immobiliers sur un marché. Il est nécessaire de rappeler que cette augmentation

⁶¹ Rapport perspectives économique en Afrique de la BAFD 21-03-19 BCEAO N°391

L'apport des IDE dans le développement de la politique urbaine et immobilière de Côte d'Ivoire n'est pas forcément négative pour le marché immobilier même si cela peut représenter un frein à l'investissement.

Cependant, si elle est anticipée, l'inflation peut entraîner la baisse des taux d'intérêt des banques et des institutions financières qui injectent de la liquidité dans le marché immobilier. L'autre impact de l'inflation sur le marché immobilier est la revalorisation salariale des ménages dans un contexte inflationniste. La conséquence de ce phénomène sur le marché immobilier peut être une hausse des prix de l'immobilier mais aussi favoriser l'accession des ménages à la propriété. Le phénomène de l'inflation peut provoquer dans certains cas une hausse brutale des taux d'intérêt du crédit immobilier, ce qui peut ralentir le marché immobilier. De manière générale, le phénomène de l'inflation n'impacte pas considérablement le marché de l'immobilier à travers les ménages jusqu'à ce que celui-ci fasse naître une bulle spéculative sur le marché.

Dans notre cadre d'étude, Selon le rapport de la BECEAO 2022 et la note mensuelle de conjoncture économique des pays de l'UEMOA du mois d'avril 2022, l'inflation est plutôt maîtrisée de manière globale dans la zone économique dans laquelle évolue le marché immobilier ivoirien. Cette situation représente un avantage pour les acteurs de la production de biens immobiliers et du financement de ce marché.

D'abord parce qu'il est révélateur de la stabilité de la zone économique mais aussi cela montre l'environnement favorable à l'investissement que représente cette zone économique (UEOMA). Il faut noter que la zone UEMOA et le marché de la construction dans son ensemble a connu des évolutions à la suite du contexte géopolitique avec la crise en Ukraine et de la pandémie du COVID-19. Une hausse de l'inflation a été observée en mars 2022 atteignant un niveau record de 19%. Les politiques économiques menées par les différents Etats et la BECEAO à travers le taux directeur maintenu à 2% a participé au maintien de la stabilité de la zone. Cela a permis aux institutions de financement et aux banques d'avoir un

L'apport des IDE dans le développement de la politique urbaine et immobilière de Côte d'Ivoire
taux de refinancement correct pour couvrir les risques de défauts de paiement et de
remboursement des acteurs pendant les périodes de relance de l'économie après la
pandémie du COVID-19. L'impact de l'inflation sur le développement urbain en
Côte d'Ivoire est réel et doit faire l'objet d'une attention particulière.

d- Les IDE

Définis par l'OCDE comme une opération par laquelle un investisseur non-
résident acquiert au moins 10% du capital social d'une entreprise ou la création
d'une nouvelle entreprise dans une économie différente de son pays d'origine, les
IDE sont aussi un catalyseur de création de développement économique en ce sens
qu'ils apportent de la liquidité et créent des emplois dans les économies dans
lesquelles ils s'installent. Ils participent à la création de la richesse et participent à
la croissance de l'investissement privé dans le pays d'accueil.

En effet, dans le cadre de notre analyse, nous allons épurer les
investissements directs étrangers dans le secteur de l'immobilier qui se situent dans
une dynamique d'apport de capitaux ou de liquidités à travers différents
mécanismes. Notre étude consistera donc à les évaluer et à connaître leur impact
sur l'économie domestique puis sur le marché de l'immobilier abidjanais.

e- Le PIB par habitant

Cette variable peut représenter le niveau de développement d'un espace
géographique. A travers celle-ci, nous pouvons estimer le revenu par habitant.
Nous partons de l'hypothèse que cette variable est révélatrice de l'attractivité des
IDE et participe au développement du marché immobilier à travers le pouvoir
d'achat des populations.

L'apport des IDE dans le développement de la politique urbaine et immobilière de Côte d'Ivoire

Fondé sur le fait que les productions immobilières des quartiers dominés par la communauté étrangère (européenne et libanaise) sont souvent de gamme supérieure que les populations des quartiers à forte dominance autochtone, ces productions dans les quartiers dominés par la communauté étrangères sont destinées à la population ayant des revenus élevés sans toutefois perdre de vue le fait que quand le PIB par tête est élevé, la région est attractive pour les IDE. En revanche, le PIB par habitant est corrélé avec le niveau de salaire et le coût de la vie. Cela peut expliquer la sensibilité des prix dans certaines communes de la ville d'Abidjan.

f- Le degré d'urbanisation

Cette variable vise à capter l'impact du degré d'urbanisation sur l'attraction des IDE. En effet, nous partons de l'hypothèse que la mesure du degré d'urbanisation nous aidera à connaître la part des IDE dans le développement urbain. Le degré de développement urbain représente un facteur de développement économique et est un facteur déterminant dans l'identification des IDE sur une région ou un espace géographique.

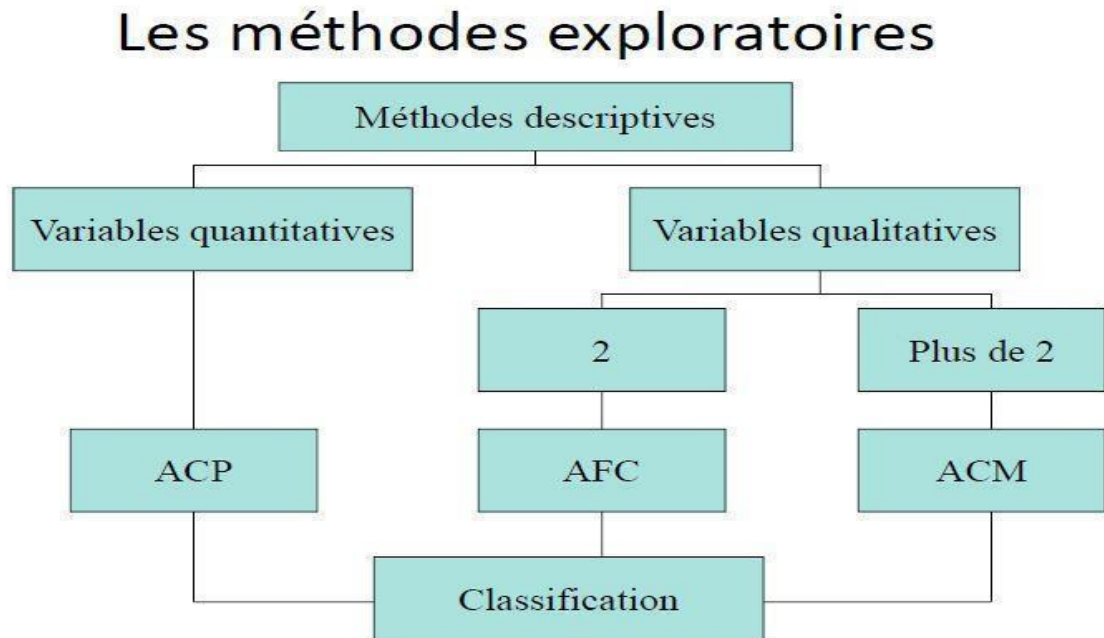
g- Volume d'IDE

Cette variable fait partie des plus importantes dans le processus d'analyse de données liées à notre étude. Elle a cette distinction simplement parce qu'elle montre en général les préférences des investissements en fonction des régions où la quantité d'IDE est la plus élevée. Nous partons de l'hypothèse que le stock des IDE dans une région impacte les intentions d'investissements locaux et étrangers mais aussi, le choix de localisation des communautés avec un pouvoir d'achat conséquent. L'ensemble de ces informations donne le ton au potentiel investisseur.

3- Analyse de la structure de marché immobilier et ses acteurs

Il n'existe que très peu de sources statistiques élaborées sur le secteur de l'immobilier ivoirien, sinon quelques chiffres, rapports, et articles de presse difficilement exploitables. En revanche, notre étude s'appuie essentiellement sur les données recueillies lors de nos enquêtes auprès des acteurs (ménages, entreprises) et des rapports de la banque mondiale et l'institut national des statistiques de Côte d'Ivoire et du guichet unique.

De ce fait, notre analyse de données sera une analyse à méthode exploratoire avec une dominance AFC (Analyse Factorielle des Correspondances), ACM (Analyse Correspondance Multitude) à cause de la dominance des données qui sont qualitatives. Mais avant, nous allons commencer par une analyse ACP (Analyse à Composante Multiple) pour analyser les variables quantitatives



Source : Martely GBEDIGRO

L'apport des IDE dans le développement de la politique urbaine et immobilière de Côte d'Ivoire

Les méthodes exploratoires visent à résumer l'information apportée par de nombreuses variables sur un échantillon d'individus (Analyse en Composantes Principales, Analyse des Correspondances multiples). Par la suite, un regroupement des individus en classes partageant des caractéristiques communes est effectué (Classifications, « clustering »).

a- Le choix des échantillons

Dans la collecte des informations pour notre étude, nous avons sollicité une cinquantaine de professionnels du secteur de l'immobilier pour une enquête. Ils ont été contactés via les réseaux sociaux, par courriel et par téléphone. Puis la même approche a été faite auprès des ménages pour une enquête d'opinion. Ensuite, une démarche a été faite auprès des autorités nationales, du guichet unique de l'INS et de la BM pour la collecte d'informations.

b- L'élaboration du questionnaire d'enquête

La construction des questions tourne autour de la problématique principale de notre étude. L'approche recherchée dans l'élaboration du questionnaire est motivée par la recherche d'informations concrètes pour répondre à la problématique principale. Ainsi, notre question de recherche demeure le fil conducteur de notre démarche. Notre étude de l'analyse de la structure du marché immobilier et de ses principaux composants nous permettra de tirer des conclusions utiles à notre démarche afin de répondre principalement à la problématique.

Le questionnaire a été fait sur Google Form. L'exécution de la collecte d'information à partir de notre questionnaire a été réalisée selon un cheminement préparé en amont. Cette démarche a été exécutée de manière chronologique en gardant à l'esprit que cela devait être compréhensif pour les personnes interrogées.

L'apport des IDE dans le développement de la politique urbaine et immobilière de Côte d'Ivoire

Le temps de questionnement a été défini entre 10 et 20 minutes pour les représentants des professionnels du secteur de l'immobilier et des ménages. Puis le questionnaire a d'abord été envoyé par les moyens cités dans le paragraphe "choix des échantillons" (mail, réseaux sociaux) à toute personne ayant un lien avec ce domaine et faisant partie de notre cible.

L'enquête s'est déroulée sur 3 mois : de novembre 2020 à février 2021. Par la suite, une extraction des données a été effectuée sous forme d'Excel (CSV) qui ont été analysées avec le logiciel XLSTAT.

c- Présentation des résultats de l'analyse de notre étude

Les données recueillies vont se regrouper en deux types de variables. D'une part, le caractère qualitatif de la majorité de nos données vont nous orienter vers une analyse qualitative des variables liées à notre étude et d'autre part, le caractère quantifiable de nos données vont nous orienter vers une analyse quantitative des données collectées liées à notre enquête et à notre documentation. Les périodes observées pour notre étude sont divisés en 4 phases globales suivant les périodes :

- 1960 à 1990
- 1990 à 2000
- 2000 à 2010
- 2010 à 2018

Chaque période cumulée correspond à un niveau de stock des IDE entrant.

Nous partons de l'hypothèse qu'aucune position scientifique ne peut être prise sans le minimum d'observation des phénomènes de faits perçus dans le domaine étudié. Ainsi, les résultats de l'analyse de notre étude se feront sous forme de commentaires à partir des différents résultats obtenus à la suite des analyses obtenues sous XLSTAT. Les représentations graphiques déduites vont faire l'objet d'analyses et de commentaires.

L'apport des IDE dans le développement de la politique urbaine et immobilière de Côte d'Ivoire

La validité de notre étude réside dans l'approche certaine de la réalité par la proximité entre les faits perçus et les faits déduits des analyses de nos données collectées. Pour arriver à une conclusion objective, nous allons aborder cette phase de notre étude par une méthode dite mixte (ACP et ACM). Il s'agira d'une démarche méthodologique qui nous permet d'avoir une compréhension plus efficace et plus éclairée mais surtout plus riche des phénomènes de notre étude. Les variables qualitatives viendront apporter des explications pour justifier notre opinion par rapport aux variables quantitatives.

Dans un premier temps, nous allons observer les tableaux 13, 14 et 15 pour analyser la pertinence des IDE sur ces périodes par rapport à notre cadre d'étude. Avant toute analyse, il est important de signifier que les données qui figurent dans le tableau n°14 ont été collectées auprès de l'institut national des statistiques de Côte d'Ivoire. Certains chiffres ont été arrondis au chiffre près. Il faut noter que la faiblesse des observations dans notre étude est justifiée par l'insuffisance des données liées au secteur de l'immobilier.

Puis, de façon volontaire, le choix des périodes a été fait. Il répond aux différentes phases du cycle économique de la Côte d'Ivoire. Une partie de notre étude sera de démontrer la relation entre les cycles économiques qu'ont traversés la Côte d'Ivoire et le secteur de l'immobilier. Progressivement, nous avons étudié l'ensemble des éléments à notre disposition pour aboutir à un résultat. Enfin, des recommandations vont être faites. Le tableau N°13 nous communique des informations détaillées sur les variables principalement utilisées pour mesurer l'évolution du marché immobilier ivoirien de 1988 à 2015. L'échantillon de données est regroupé en six périodes mises à profit pour l'élaboration de notre étude et notre analyse. L'analyse statistique globale de ces variables révèle que les données ont beaucoup varié dans le temps et dans l'espace.

Tableau 13 : L'évolution du marché immobilier

Années	1988	1998	2007	2009	2011	2015
Population	1 929 075	2 287 948	3 778 374	4 009 996	4 231 558	4 707 404
Taux Croissance immo	5%	3,80%	3,80%	3,80%	3,80 %	2,60%
Taille moyenne des ménages	5,4	5,6	5,6	5,6	5,6	5,6
Besoins IMMO	17861	19 528	25706	27190	2871 4	21855

Source : Martely GBEDIGRO et données de l'INS

4- Analyse quantitative

a- Analyse en composante principale (ACP) de l'évolution du marché immobilier liées aux IDE

Selon Hair, Joseph F., et al. (2009), l'Analyse en Composantes Principales (ACP) est une « technique multivariée dite d'interdépendance » qui vise trois objectifs principaux :

- la compréhension de la structure d'un ensemble de variables
- la conception des instruments de mesure
- la condensation de l'information contenue au sein d'un grand nombre de variables tout en assurant la perte minimale d'information.

L'analyse factorielle nous permettra ainsi de comprendre le comportement d'un ensemble de variables liées à un domaine afin de pouvoir en extraire des résultats utiles pour l'évolution d'un domaine. Cette méthode en composantes principales est une technique exploratoire dont l'objet est de chercher à partir d'un ensemble

L'apport des IDE dans le développement de la politique urbaine et immobilière de Côte d'Ivoire de variables des éléments quantitatifs à mesurer sur des échelles d'intervalles ou de rapports afin d'en déduire une logique et/ou une structure sous-jacente aux données collectées. Elle simplifie les informations brutes collectées soit à partir d'une base de données soit à partir d'une documentation officielle et scientifiquement acceptable. Ensuite, des corrélations partielles ou totales entre les variables peuvent être effectuées.

b- Application de l'ACP

Il est en général conseillé d'avoir au moins 50 observations et un nombre de variables supérieures à 5 pour procéder à une analyse en composante principale. Notre échantillon comprend 42 observations au total et 5 variables pour une documentation tirée des rapports de la BM, de l'institut national des statistiques et des rapports du guichet unique. Toutefois, pour que cette analyse soit possible, il faut vérifier et s'assurer de la concordance des variables à analyser afin qu'elles ne soient pas indépendantes les unes des autres et que leurs liens à notre travail doctoral soit confirmé. Enfin, il est nécessaire d'indiquer dans quelle proportion les variables retenues forment un ensemble cohérent, mesurent de manière adéquate un concept et répondent à notre question principale.

Tableau n°14 : Tableau observations/variables.

Variable	Observations	Obs. avec données manquantes	Obs. sans données manquantes	Minimum	Maximum	Moyenne	Ecart-type
Années	6	0	6	1988,00	2015,00	2004,667	9,933
Population	6	0	6	1929075,000	4707404,000	3490725,833	1119548,916
Taux de croissance immobilière	6	0	6	3,000	5,000	4,000	0,632
Besoins immobilier	6	0	6	17861,000	28714,000	23475,667	4380,546
Montant IDE M\$	6	0	6	52,000	760,000	408,167	232,636
PIB md\$	6	0	6	10,255	45,815	23,141	12,692
PIB/HBT \$	6	0	6	809,000	1561,000	1129,833	264,262

Source : Martely GBEDIGRO à partir de données INS et du logiciel XLSTAT

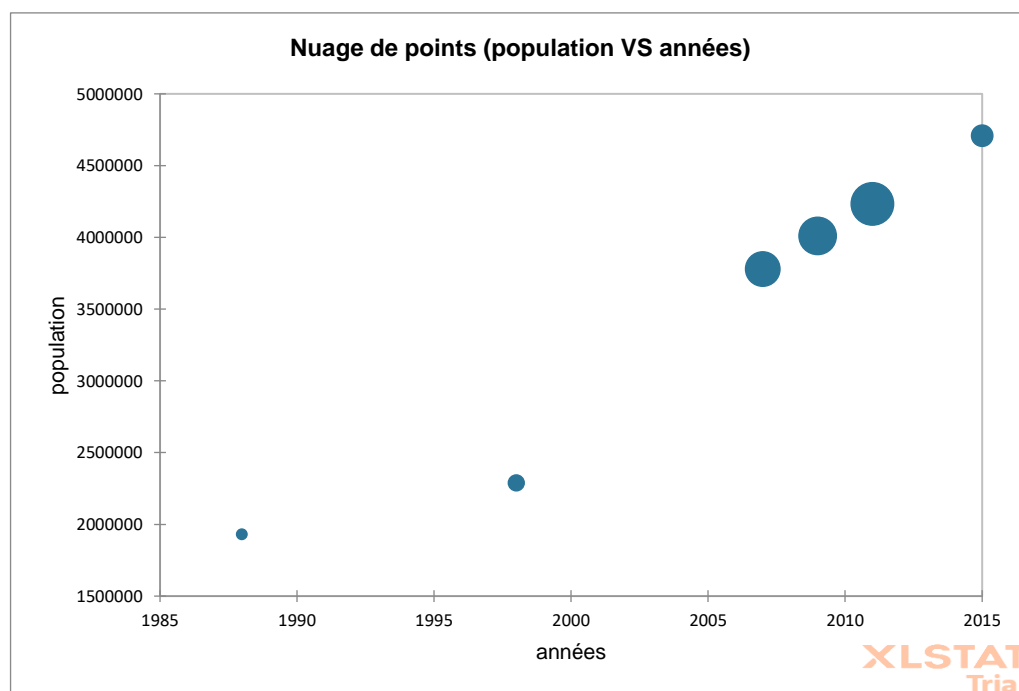
Les données ci-dessus mises à profit dans l'analyse de cette étude proviennent de l'institut national des statistiques de Côte d'Ivoire, de la BCEAO ainsi que de calculs initiés par mes soins sur la base des données collectées. L'analyse descriptive des données nous montre que les données sont très variées.

L'apport des IDE dans le développement de la politique urbain et immobilière de Côte d'Ivoire

L'ensemble des données du tableau N°13 nous ont permis d'obtenir les données du tableau N°14. Ces données viennent de l'institut national des statistiques de Côte d'Ivoire et du modèle de calcul de besoin immobilier que nous avons exposé dans le corps de notre étude. On observe ici qu'en moyenne, le taux de croissance immobilier est de 4. Une moyenne du besoin est estimée à 23475,667 logements avec une population moyenne de 34 90725,833 habitants.

On peut également constater que les observations des variables sont quantitativement les mêmes dans cet échantillon. Concernant les IDE, le plus petit montant des IDE est de 52 millions de dollars et le plus montant maximum est 760 millions de dollars. La variance et l'écart type de notre analyse apportent des renseignements supplémentaires puisqu'ils changent entre mes deux groupes. On peut ajouter qu'on observe un écart type moyen du taux de croissance immobilière à 0,632.

Graphique 14 Nuage de points

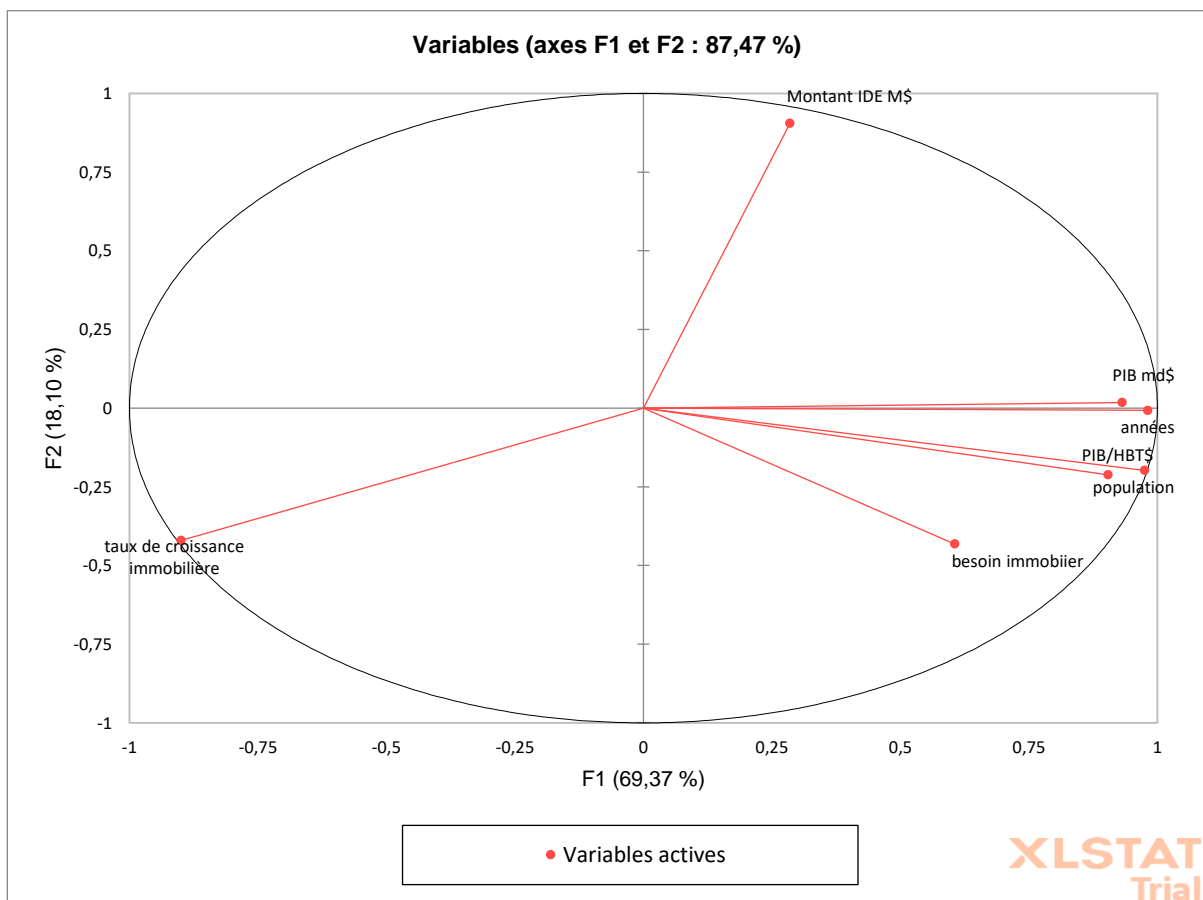


Source : Martely GBEDIGRO, réalisé à partir des données des enquêtes terrain

L'apport des IDE dans le développement de la politique urbaine et immobilière de Côte d'Ivoire

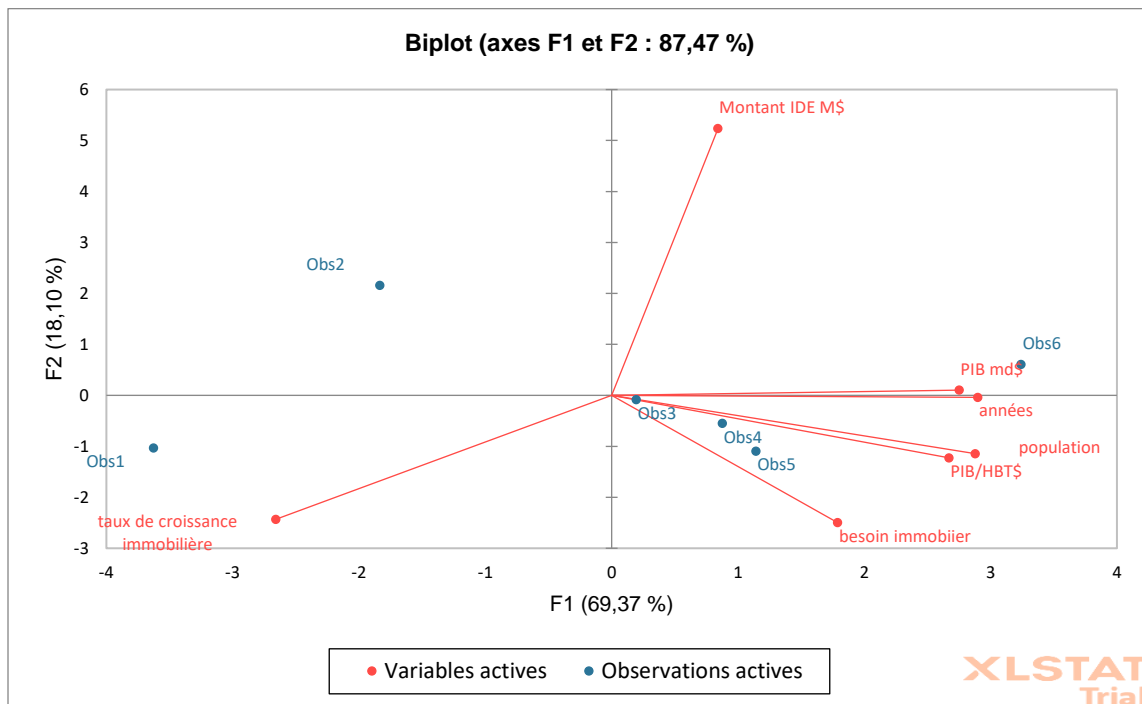
D'abord, l'observation des variables concernant l'évolution du marché immobilier révèle dans un premier temps le nuage de points. Ce nuage de points montre que le taux de croissance démographique a connu des évolutions sur la période observée de 1988 à 2011. Mais depuis l'année 2015, on observe une baisse du taux de croissance démographique (voir nuage de point ci-dessus). Pour amorcer les données mises à profit dans l'analyse de cette thématique, il est important de signifier qu'elles proviennent de deux bases de données qui sont la Banque mondiale et l'INS. La population abidjanaise est estimée à 4 007 404 de personnes en 2015 selon le rapport l'institut national des statistiques de Côte d'Ivoire. Le taux de croissance est estimé à 2.6% et la taille des ménages est estimée à 5 600 000 de personnes. Nous constatons au niveau des ménages une médiane de 5.6 et une moyenne de 5.833 avec un écart type de 0,408.

Graphique 15 : Cercle de corrélation



Source : Martely GBEDIGRO, réalisé à partir des données des enquêtes terrain

Graphique 16 Biplot



Source : Martely GBEDIGRO, réalisé à partir des données des enquêtes terrain

Avec une parité de pouvoir d'achat en croissance depuis 2010 selon la BM⁶², notre enquête auprès des ménages révèle la corrélation entre les variables, populations, années, et taille moyenne des ménages. Elles sont positivement corrélées à la variable taux de croissance immobilier.

Le cercle de corrélation des variables montre clairement l'opposition de ces variables et l'impact de certaines variables sur d'autres. Les variables F2 soit 4.8% évoluent en fonction des variables F1 (78.86%). Concrètement, cela signifie que la variable taux de croissance immobilier est impacté par l'évolution des variables populations, besoin immobilier, taille des ménages et années. Le Biplot montre distinctement que les observations 3, 4, 5, 6 sont portées par les variables population, tailles moyenne des ménages et besoin immobilier. Elles impactent positivement l'observation 1 et négativement l'observation 2.

⁶²<https://perspective.usherbrooke.ca/bilan/servlet/BMTendanceStatPays/?codeStat=NY.GDP.MKTP.PP.CD&codePays=CIV&codeTheme=2>

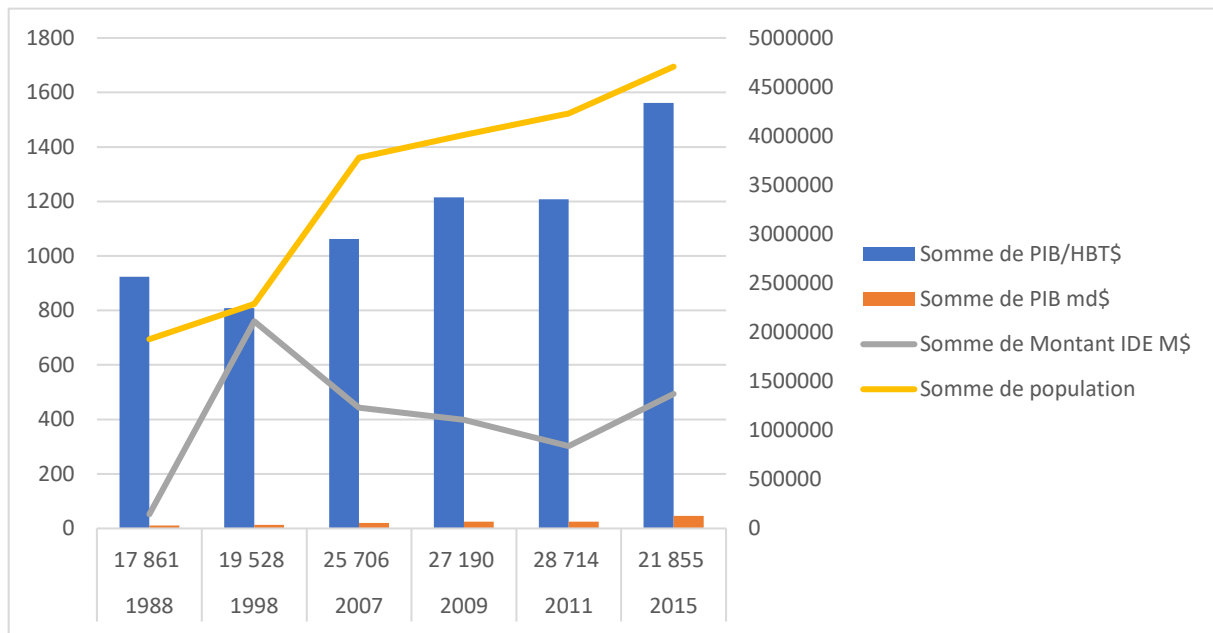
L'apport des IDE dans le développement de la politique urbaine et immobilière de Côte d'Ivoire

Nous en déduisons que les années passées ont démontré la croissance du marché immobilier et de l'offre immobilière à Abidjan. Et ces deux variables dépendent de la démographie. Cette dernière accroît le besoin de biens immobiliers à Abidjan. Cette hypothèse est validée par les coordonnées d'observation Biplot (voir les variables actives et les observations actives). Dans une certaine mesure, cette observation des variables peut justifier l'attractivité des IDE sur le marché immobilier ivoirien. En effet, toute perspective de croissance d'un marché économique reste un facteur d'attractivité des IDE, J. W. Fedderke and A.T. Romm, (1956-2003).

En revanche, le cercle de corrélation et le Biplot ne sont pas suffisamment explicites sur l'impact véritable des observations et des variables sur le marché immobilier même si le taux de croissance immobilier apparaît comme étant négatif au vu des graphiques (cercles de corrélation et Biplot). L'ensemble des données du tableau N°14 viennent d'une part de l'institut national des statistiques de Côte d'Ivoire et du modèle de calcul de besoin immobilier que nous avons exposé dans le corps de notre étude et d'autre part, des données de la Banque mondiale⁶³.

⁶³ <https://donnees.banquemondiale.org/indicateur/BX.KLT.DINV.CD.WD?locations=CI>
<https://donnees.banquemondiale.org/indicateur/NY.GDP.PCAP.CD?locations=CI>
<https://donnees.banquemondiale.org/indicateur/NY.GDP.MKTP.CD?locations=CI>

Graphique 17 : Relation IDE et évolution du marché



Source : Martely GBEDIGRO à partir des données INS et de la Banque mondiale

Le recueil des données (échantillon et documentation) liées à cette partie proviennent des sources de la Banque mondiale et de l'institut national des statistiques de Côte d'Ivoire.

En effet, il est important d'observer les contributions de chaque variable à la composition des axes F1 et F2 de l'analyse factorielle. Les variables du cercle de corrélation observées sont divisées entre deux catégories : F1 à 69,37 % avec une part des variables constituées du besoin immobilier, population, PIB par habitant et PIB en milliard de dollars américains et F2 à 18,19 % avec une part de variable constituée du taux de croissance immobilière.

Il existe une corrélation entre les variables montantes IDE, PIB md\$, population, PIB/hbt\$. Mais celle-ci est négativement corrélée à la variable taux de croissance immobilier. La corrélation entre l'évolution du marché immobilier selon le tableau n°13 et les montants des IDE entrants dans l'économie ivoirienne entre 1988 et 1998 puis entre 1998 et 2015 montre une corrélation entre l'évolution des montant des IDE et le marché immobilier abidjanais.

L'apport des IDE dans le développement de la politique urbain et immobilière de Côte d'Ivoire

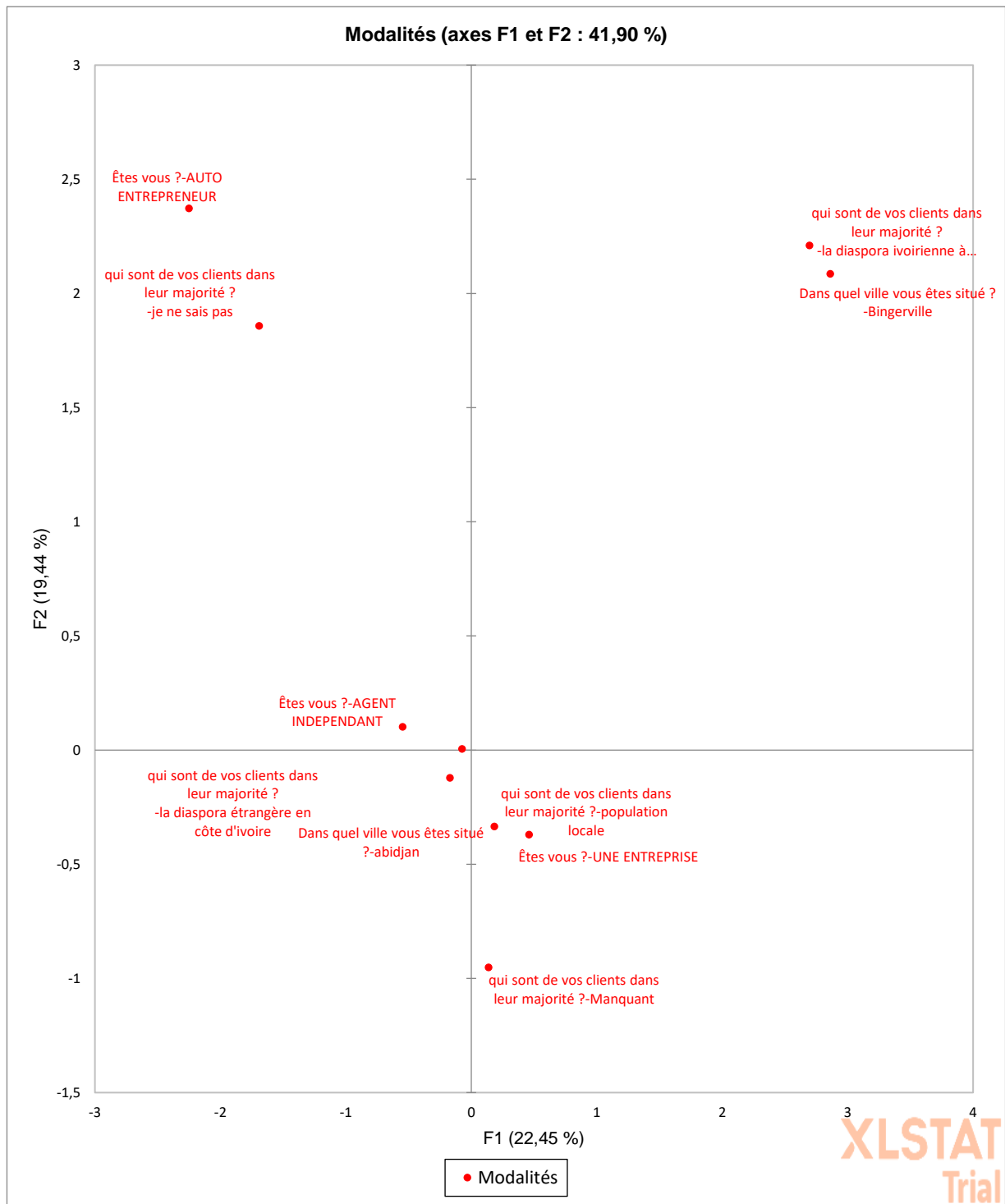
Dans le Biplot, les observations 3, 4, 5 et 6 sont portées par les variables citées précédemment. Les observations 3, 4, 5 et 6 du Biplot influencent négativement les observations 1 et positivement les observations 2. Concrètement, cela signifie que les variables liées à la démographie et aux variables liées à la quantité d'argent que génère le pays impactent le marché immobilier. Cela se matérialise par le niveau de croissance qui varie, observé à travers la variable taux de croissance. L'ensemble des variables et « l'activité de refinancement, les IDE et la croissance démographique » sont les facteurs qui influencent le marché immobilier abidjanais. Cependant, la complexité de notre étude montre que l'ACP n'est pas suffisant pour répondre à notre problématique principale.

5- Analyse qualitative

Cette partie de notre étude doctorale est dédiée à l'analyse ACM et l'interprétation des données qualitatives résultats qui en découleront.

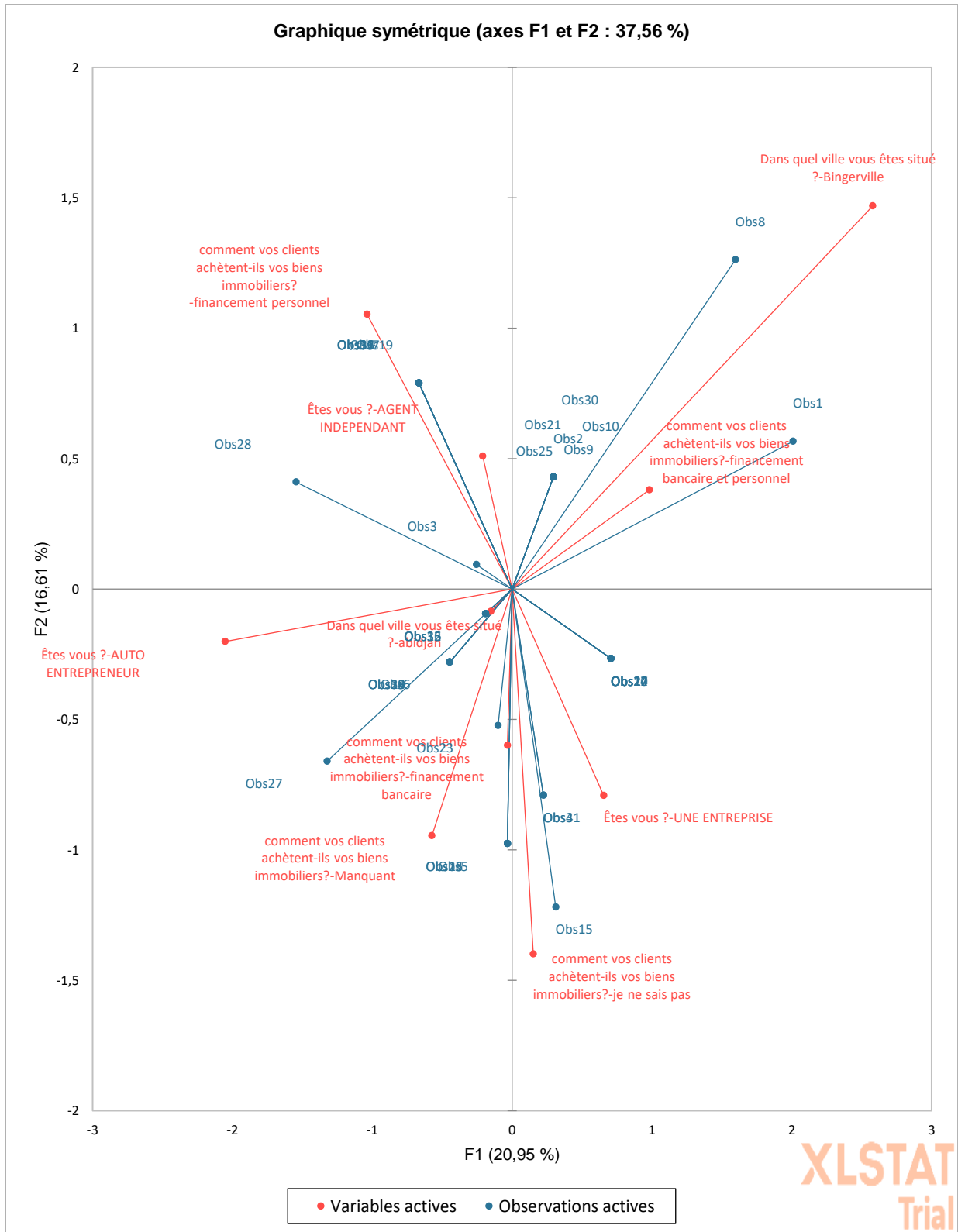
a- L'analyse ACM - Enquêtes auprès des professionnels et des ménages

Graphique 18 : Descriptif des variables liées à l'enquête auprès des professionnels



Source : Martely GBEDIGRO, réalisé à partir des données des enquêtes terrain

Graphique 19 : Descriptif des variables liées à l'enquête auprès des professionnels



Source : Martely GBEDIGRO, réalisé à partir des données des enquêtes terrain

Tableau 15 : Descriptif des variables liées à l'enquête auprès des ménages

	F1	F2	F3	F4	F5
Commune de résidence-Abobo	2,653	0,734	1,389	1,507	1,343
Commune de résidence-Adjamé	-0,868	-1,112	-0,372	-1,444	1,934
Commune de résidence-Autre	1,055	-0,705	0,267	-2,355	-3,087
Commune de résidence-Bingerville	1,055	-0,705	0,267	-2,355	-3,087
Commune de résidence-Cocody	2,125	-2,676	0,771	0,377	1,718
Commune de résidence-Manquant	-0,868	-1,112	-0,372	-1,444	1,934
Commune de résidence-Port-Bouet	-1,791	1,806	4,846	-0,483	-0,188
Commune de résidence-Treichville	0,881	4,102	-1,583	-1,824	0,598
Commune de résidence-Yopougon	-3,009	1,241	-2,054	2,616	-1,672
Etes-vous ?-Hébergé	5,358	0,117	0,982	-0,299	-1,445
Etes-vous ?-Locataire	-4,837	-2,232	0,773	0,885	1,246
Etes-vous ?-Propriétaire	-0,449	3,873	-3,113	-1,098	0,226
Nature de votre bailleur-Etat	-0,503	-0,384	-0,843	3,934	-2,560
Nature de votre bailleur-Privé	-1,739	-4,023	-1,266	-2,869	0,260
Nature de votre bailleur-autre	-2,771	3,978	2,273	-0,502	-0,423
Nature de votre bailleur-famille	4,564	1,822	0,219	1,287	1,649
<i>Les valeurs affichées en gras sont significatives au seuil alpha=0,05</i>					

Source : Martely GBEDIGRO, réalisé à partir des données des enquêtes terrain

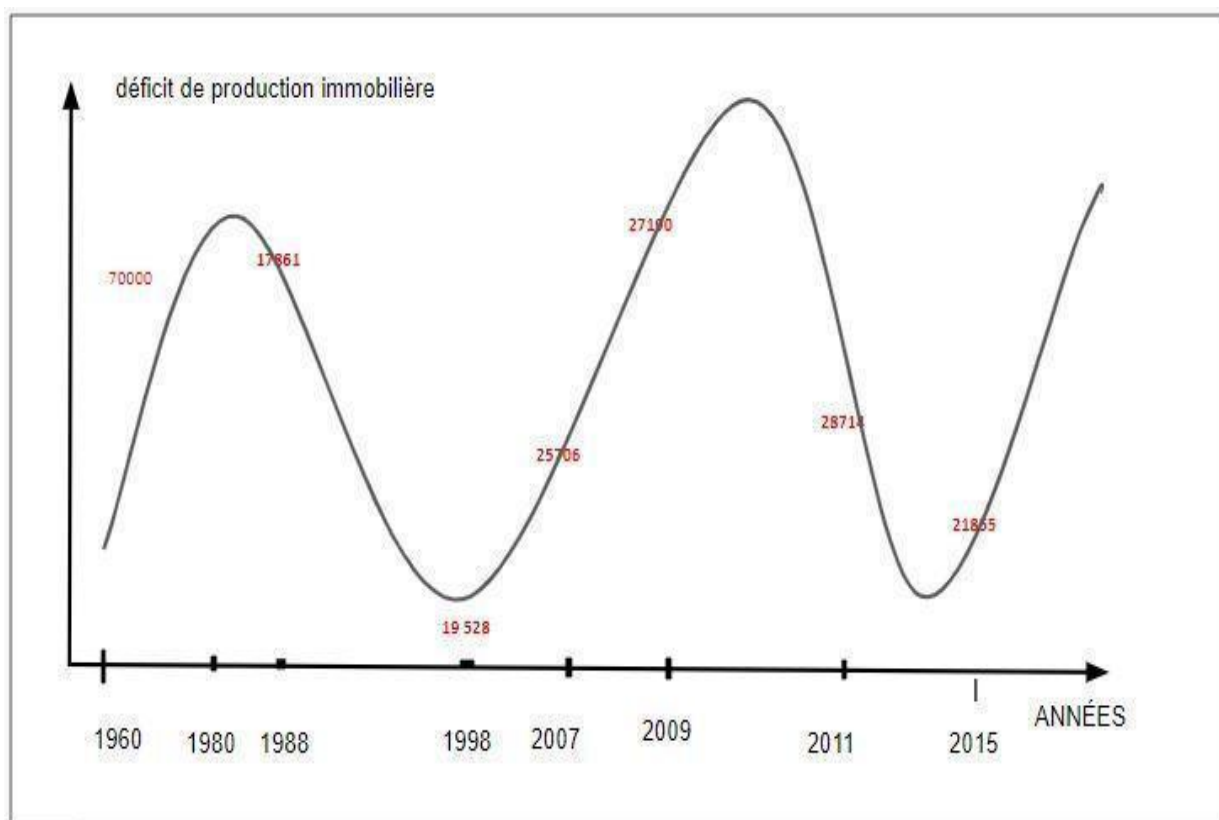
Interprétation

Les variables observées nous révèlent le caractère qualitatif dominant de nos données. Cela peut s'expliquer par la difficulté à récupérer des données produites par les institutions et organismes privés du secteur de l'immobilier.

L'une des raisons qui justifie notre choix de la méthode pour cette partie de notre analyse tire ses origines dans notre enquête. Les variables observées nous révèlent des informations à prendre en considération pour la compréhension du marché immobilier. On remarque un déficit de logement qui n'a pas vraiment évolué avec l'observation d'une légère baisse selon notre mode de calcul du déficit de logement des années 2015 estimé à 21 855 logements manquants. L'observation

L'apport des IDE dans le développement de la politique urbaine et immobilière de Côte d'Ivoire des tableaux 13, 14, 15 nous révèlent aussi le cycle d'évolution du marché immobilier ivoirien.

Courbe 1 : Cycle d'évolution du marché immobilier abidjanais



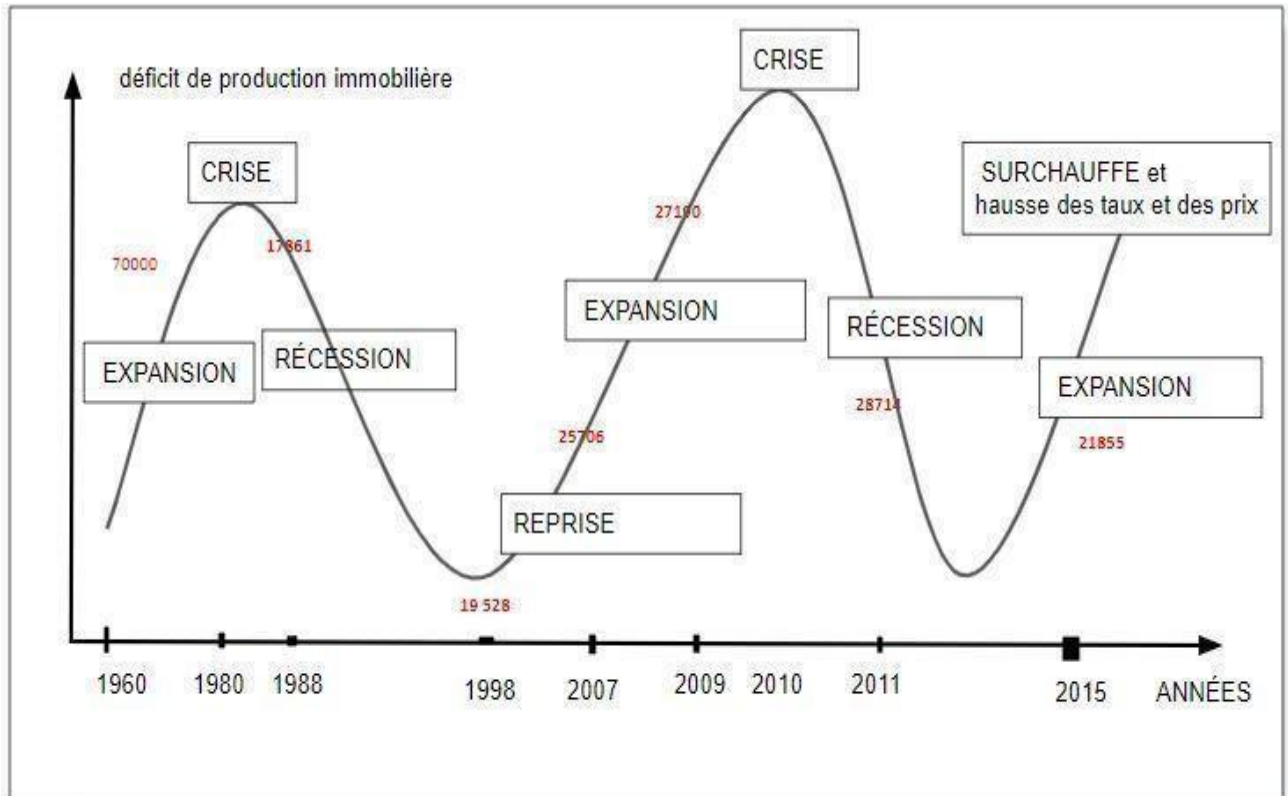
Source : Martely GBEDIGRO, réalisé à partir des données de la BM et l'INS

Le marché immobilier abidjanais a connu plusieurs phases d'évolutions depuis la période de l'indépendance. Le graphique ci-dessus nous montre les différentes phases d'évolution de ce marché à travers les productions de logement depuis 1988. On peut donc observer la production de logements durant la période de 1988 à 2015.

Au premier regard, il apparaît que les phases de l'évolution du marché immobilier suivent celles de la situation économique de la Côte d'Ivoire et des capitaux étrangers investis. Selon Kanga. J (2014), les capitaux investis dans le secteur de l'immobilier viennent essentiellement des institutions financières, de

L'apport des IDE dans le développement de la politique urbaine et immobilière de Côte d'Ivoire l'Etat de Côte d'Ivoire et des acteurs privés. Il met en évidence l'évolution cyclique de l'immobilier et sa corrélation avec l'économie ivoirienne (voir courbe ci-dessous) :

Courbe 2 : Cycle économique et immobilier ivoirien



Source : Martely GBEDIGRO, réalisé à partir des données de la BM et l'INS

Pour comprendre la relation entre la courbe ci-dessus et le marché de l'immobilier, il convient d'abord de définir les différentes périodes de l'économie :

- **Période de récession** (impacts : baisse des prix, de la production et des revenus) : représente un ralentissement de l'activité économique. L'économie est sur une pente descendante. Pour conjurer l'inflation, les taux directeurs sont relevés. Ce qui se traduit par une hausse de la devise, une moindre compétitivité sur les marchés d'exportation et une baisse des investissements et de la consommation. L'économie est maintenant sur une pente descendante.

- **Phase de reprise** économique (impacts : arrêt de la baisse des prix et des revenus ; reprise de la production): la baisse des taux d'intérêt visant à relancer l'activité sonne le glas de la baisse du marché. C'est la phase où l'on commence à corriger les excès de la phase précédente. Au fur et à mesure que les taux d'intérêt baissent, les emprunts et les dépenses des entreprises et des ménages commencent à augmenter. La baisse des taux d'intérêt engendre aussi une baisse dans la valeur de la monnaie du pays et une hausse des exportations. La baisse des prix et le faible coût de l'endettement entraînent un accroissement de la demande. L'économie entre en phase de reprise.

- **Phase d'expansion** (impacts : hausse de la production, des prix et des revenus, développement excessif des crédits) également appelée **phase de croissance**, est la période pendant laquelle l'activité économique croît et le chômage diminue. Le début de la remontée des taux d'intérêt fait plafonner les actions. L'économie est sur une phase ascendante, mais les marchés jouent un rôle d'anticipation. C'est ce que l'on appelle le "haut de cycle". Les actions ont déjà fortement monté et les investisseurs se montrent désormais très sélectifs. Ils sanctionnent durement les mauvaises nouvelles et privilégient les valeurs à très bonne visibilité.

- **Phase de surchauffe** (impacts : début de la baisse des prix, de la réduction des crédits, et du recul de la production) : la confiance des consommateurs est au plus haut, des pressions inflationnistes émergent et incitent les banques centrales à se montrer moins accommodantes. La remontée des taux d'intérêt court sonne la fin de la période haussière et le début de la baisse du marché action.

En effet, il faut jeter un regard sur les rapports de la BM et le rapport avec les institutions internationales sur la dette ivoirienne ainsi que la politique

L'apport des IDE dans le développement de la politique urbaine et immobilière de Côte d'Ivoire d'investissement de l'Etat et l'économie domestique. Nous l'avons expliqué plus haut, les premières années suivant la proclamation de l'indépendance de la Côte d'Ivoire ont été marquées par ce qu'on a appelé "le miracle ivoirien" (1960-1980). On peut constater que cette période est aussi révélatrice d'une production de logements conséquente par les sociétés de production d'Etat. Cette production est estimée à environ 70 000 logements produits par la SOGEFIHA et la SICOGI selon Kanga. J (2014).

Ensuite vont se dérouler les différentes récessions économiques. D'abord, de 1988 à 1998-1999 (besoin de logement estimé entre 17 000 et 20 000). Cette période va se solder par une crise militaro-politique. Elle peut être définie comme une période de récession économique. Cette situation va davantage creuser le déficit de logement sans toutefois engendrer le retrait des IDE, avec les levées de fonds de la Côte d'Ivoire auprès des bailleurs de fonds étrangers. Selon la BM, les levées de fonds s'estimaient à 497 millions de dollars américains en 1990, 465 millions de dollars américains en 1992, 23.7 millions de dollars américains en 1993, 374 millions de dollars américains en 1994, 303.4 millions de dollars américains en 1995, 463.600 millions de dollars américains en 1996, 95.6 millions de dollars américains en 341.9 millions de dollars en 1998. (Source, BM)⁶⁴.

Au regard des flux conséquents des IDE enregistrés par l'Etat de Côte d'Ivoire pendant cette période, cela n'a pas pu empêcher la récession de l'économie ivoirienne. La crise et la récession économique ont affecté la production de logements dans cette période à laquelle la production de logements entre 1985 et 1998 était estimée à environ 44 783 (Kanga. J, 2014) soit une moyenne de 5 000 logements par an. Celle-ci était en dessous du besoin de logement de cette période.

⁶⁴ <https://donnees.banquemondiale.org/pays/cote-d%27ivoire>

L'apport des IDE dans le développement de la politique urbaine et immobilière de Côte d'Ivoire

Puis, de 2000 à 2009, le déficit de logements a augmenté. Sur le plan économique, cette période correspond à la période de reprise sans vraiment atteindre la phase d'expansion du fait de l'absence des IDE. Le déficit de logements dans la ville d'Abidjan pendant cette période va être estimé entre 25 000 et 28 000. Cela peut s'expliquer par l'impossibilité de l'Etat ivoirien à attirer les IDE et donc à prêter dans un contexte social économique délétère. En effet, cette période a été marquée par un retrait des institutions financières dans le soutien de l'économie ivoirienne⁶⁵. Il apparaît inévitablement que cette période a été celle qui a le plus creusé le déficit de logement au regard de la courbe et des informations collectées.

La dernière phase de notre courbe concerne la période de 2011 à 2015, que nous pouvons classer comme une période d'expansion économique. Le rapport de la Banque mondiale de 2016 révèle que la Côte d'Ivoire a fait des prouesses économiques après la crise de 2010-2011. A la sortie de cette crise, l'Etat ivoirien a bénéficié du retour des IDE. On peut le constater avec le budget de l'Etat qui a triplé entre 2012 et 2015 selon le rapport de 2016 de la Banque Mondiale (situation économique de la Côte d'Ivoire). La confiance, une fois renouvelée avec les bailleurs de fonds provenant des IDE, a permis au pays de l'éléphant d'emprunter d'importants montants auprès des institutions financières et bailleurs de fonds étrangers pour soutenir son économie en lambeau depuis les années 1990. Cette période est aussi marquée par ce qu'on a appelé le boom de l'immobilier abidjanais⁶⁶. Pendant cette période, la Côte d'Ivoire a affiché une croissance économique moyenne de 7%. Nous croyons que cette croissance a impacté le secteur immobilier puisque le besoin en logement dans la capitale a baissé et est passé à environ 22 000 logements.

⁶⁵ <https://donnees.banquemondiale.org/pays/cote-d%27ivoire>

⁶⁶ <https://emergence-economique.ci/2018/12/26/limmobilier-ivoirien-un-secteur-en-plein-boom/>

L'apport des IDE dans le développement de la politique urbaine et immobilière de Côte d'Ivoire

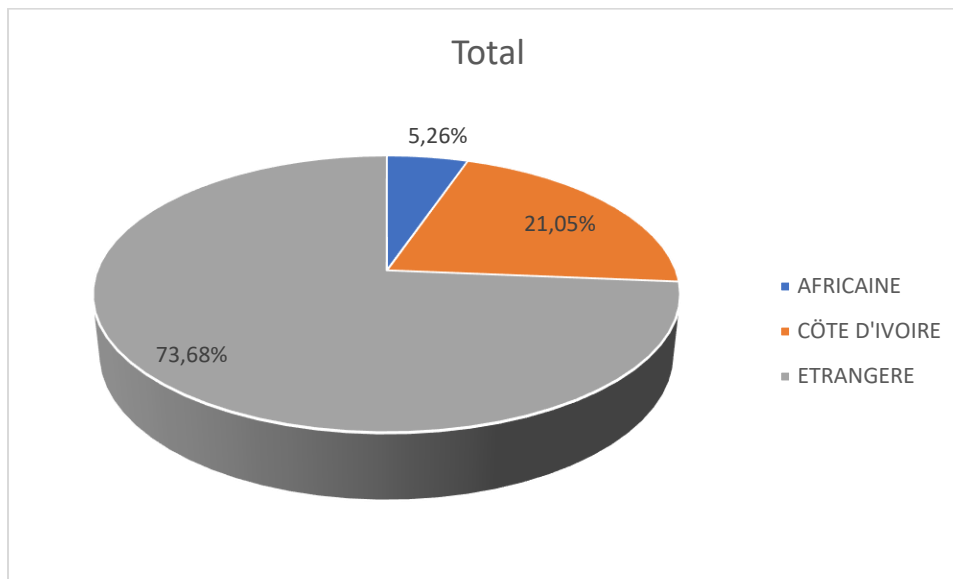
En comparant toutes les périodes du cycle économique de la Côte d'Ivoire, nous remarquons que l'évolution du besoin et de la production immobilière a connu plusieurs phases. Il est à noter aussi que l'évolution du marché immobilier est liée à l'évolution de la situation économique et du flux d'IDE entrant et en fonction de la croissance économique du pays (voir tableau 13 et 14).

6- Les variables des IDE dans le secteur financier et le secteur immobilier

La Côte d'Ivoire est la première puissance économique de la zone UEMOA avec un secteur bancaire qui connaît une croissance significative depuis 2012. Avec un réseau bancaire de plus de 712 agences et une trentaine de banques, le secteur bancaire ivoirien a un actif total de 9.8 milliards de F CFA, et un total de 6.1 milliards de F CFA de créances sur le secteur privé (rapport CAHF, Chronique d'investissements dans les logements en Côte d'Ivoire, 2019).

Le secteur bancaire ivoirien en 2017 comptait 33.4 % de l'actif total des banques de la sous-région et 32.8 % de l'ensemble des créances du secteur privé dans la sous-région à travers la mise en place de réformes structurelles visant l'amélioration du climat des affaires, et d'une politique budgétaire soutenant la croissance (rapport CAHF, chronique d'investissements dans les logements en Côte d'Ivoire, 2019). Celle-ci se traduit par la segmentation en secteur de la manière suivante : les banques étrangères, les banques africaines, et les banques nationales. (Voir secteur 1 ci-dessous)

Secteur 2 : Les banques présentes en Côte d'Ivoire



Source : Martely GBEDIGRO à partir des données collectées par notre enquête terrain

5% des banques présentes en Côte d'Ivoire sont des banques internationales africaines (BAD, BCEAO, BOAD). Ces banques ont pour objectif de faire reculer la pauvreté dans les pays africains et de participer au développement économique et au progrès social. En effet, les banques internationales africaines comme La BAD et la BOAD font partie des principaux acteurs financiers dans la réalisation du projet d'urbanisation du grand Abidjan et de la mobilité du transport urbain de la ville (rapport SDUGA, 2015).

21 % des banques de Côte d'Ivoire sont des banques d'origine ivoirienne. Elles participent pour la plupart au développement du marché immobilier. Pour n'en citer que deux, la BHCI et la BNI sont au centre des investissements du marché immobilier depuis 1980, Kanga, J. (2014).

73.68 % des banques sont d'origine étrangère. Clairement, les banques d'origine étrangères dominent le marché bancaire ivoirien. Principaux acteurs de l'économie ivoirienne, les banques étrangères sont au centre de l'économie domestique à travers l'injection de liquidités auprès des agents économiques.

L'apport des IDE dans le développement de la politique urbaine et immobilière de Côte d'Ivoire

Il faut noter que le secteur bancaire ivoirien est très fragmenté. Néanmoins, il est dominé par des grandes banques, dont la majorité est composée de filiales de groupes bancaires internationaux et régionaux. Après avoir présenté la tendance générale du secteur, nous allons focaliser notre analyse sur les 10 premières banques en Côte d'Ivoire, détenant une part de marché de 90 % en termes de dépôts.

Tableau 16 : Encours des dépôts en 2017

en Millions de FCFA	Encours des dépôts au 31/12/2017	Var 17-16	Part de marché
1) SGB CI	1 286 161	9.4%	18.4%
2) BACI	868 753	7.4%	12.4%
3) Eco Bank CI	857 464	15.9%	12.3%
4) NSIA Bank	725 090	22.0%	10.4%
5) SIB	667 450	8.3%	9.5%
6) BICI CI	549 423	7.0%	7.9%
7) BNI	500 179	7.3%	7.2%
8) BOA CI	403 044	17.7%	5.8%
9) Bridge Bank	269 908	32.0%	3.9%
10) BGFI Bank	162 064	11.1%	2.3%
Total	6 289 536	12.2%	

Source : INTEGRA, Partenaire étude du secteur bancaire ivoirien (2019)

En tête de liste, nous avons la SGB CI, filiale de la Société Générale en Côte d'Ivoire, leader national et régional en termes de collecte, avec des dépôts de 1 286 milliards de F CFA grâce à son large réseau et à une dynamique de collecte soutenue, axée d'une façon équilibrée sur la clientèle Retail et Corporate. Cette banque dispose d'un réseau de 69 agences en 2017.

L'apport des IDE dans le développement de la politique urbaine et immobilière de Côte d'Ivoire

La BACI, filiale du groupe marocain Banque Centrale Populaire a maintenu sa deuxième position en termes de collecte malgré une croissance plus lente que le marché. Une forte accélération du rythme de la collecte a été observée du côté d'Eco Bank CI en 2017, avec des dépôts en croissance de 16 % à 857 milliards de F CFA (contre une progression de 2 % en 2016) tirée essentiellement par la hausse des dépôts à terme (+20 %) et celle des dépôts à vue (+18 %) du deuxième plus grand réseau du pays (82 agences en 2017) derrière la Caisse Nationale des Caisses d'Épargne (117 agences). La NSIA Banque a affiché une croissance de 22 % des dépôts à 725 milliards de F CFA

La SIB, filiale de Attijariwafa Bank en Côte d'Ivoire, a réduit la voilure sur le front de la collecte en 2017, enregistrant une progression de seulement 8 % contre 13 % en 2016. Ceci est principalement dû à une faible croissance des dépôts à vue de 3 %, ayant minimisé l'impact favorable de la hausse des dépôts d'épargne et des dépôts à terme de 13 % et 24 % respectivement.

La BICICI, filiale de la banque française BNP Paribas, a évolué beaucoup moins vite que la moyenne du secteur, progressant de seulement 7 % à 549 milliards de F CFA en 2017. La BNI enregistre des dépôts en progression de 7 % à 500 milliards de F CFA, succédant à l'année 2016 marquée par une décollecte subie à la suite de la baisse des dépôts des compagnies d'assurance. Profitant du soutien de l'Etat, son actionnaire majoritaire, la BNI a accès à des ressources très peu coûteuses constituées principalement des dépôts de l'Etat à hauteur de 51 %.

La BOA CI, filiale du groupe bancaire marocain BMCE, poursuit sa croissance en 2017, se soldant par une progression des dépôts de 18 % à 403 Milliards (Mds) de F CFA. Bridge Bank a affiché la croissance la plus rapide parmi les 10 premières banques ivoiriennes en 2017, soit une évolution des dépôts de 32% à 270 Mds F CFA, tirée essentiellement par l'expansion des dépôts à vue (+41 %).

L'apport des IDE dans le développement de la politique urbaine et immobilière de Côte d'Ivoire

Dotée d'un réseau de 13 agences seulement, la filiale de Bridge Group West Africa a réussi à développer la collecte en s'inscrivant dans une logique de concentration autour d'un réseau restreint, couvrant les zones urbaines et les centres d'affaires. Ce sont ses principales zones de chalandise puisqu'elle s'adresse essentiellement à la clientèle entreprises et particuliers issus de la classe moyenne (INTEGRA partenaire, rapport de l'étude du secteur bancaire ivoirien, 2019).

Ainsi, on peut aisément constater que le climat d'affaires en Côte d'Ivoire est très influencé et dominé par les banques dites étrangères. Il est alors difficile d'imaginer l'inadéquation entre la structure du marché immobilier et l'influence de l'évolution du secteur bancaire sur celui-ci.

Le rapport d'étude du secteur bancaire ivoirien 2019 par le réseau INTEGRA partenaire montre une politique monétaire accommodante et un changement favorable du ratio de transformation bancaire, une liquidité excédentaire et une expansion du crédit bancaire depuis 2012. Avec un TCAM (Taux de Croissance Annuel Moyen) estimé entre 2012-2017 à 20 % selon la BCEAO. Cette croissance provient notamment de la forte progression des crédits à moyen terme (TCAM : +27 %) à la suite de l'intervention de la BCEAO pour abaisser le ratio de transformation (actifs à long terme / passifs à long terme) de 75 % à 50 %. Cette nouvelle norme, adoptée en 2015, signifie que les emplois immobilisés ou d'une durée résiduelle supérieure à 2 ans doivent être couverts par des ressources stables à hauteur de 50 % seulement, contre 75 % auparavant. « Cette mesure a donné un coup d'accélérateur aux crédits à moyen terme qui sont passés de 31 % des créances en 2012 à 37 % en 2015 et à 41 % en 2017 » (rapport d'étude du secteur bancaire ivoirien 2019).

Le ratio (Crédits / Dépôts) a sensiblement augmenté en passant de 66 % en 2012 à 84 % en 2017. Le secteur bancaire finance essentiellement les grandes entreprises avec 74% des crédits en 2017 et dans une moindre mesure les

L'apport des IDE dans le développement de la politique urbaine et immobilière de Côte d'Ivoire particuliers (16 %) et les petites entreprises (10 %). Une situation qui peut justifier le manque de moyen de certains acteurs de l'immobilier ivoirien.

En revanche, certains secteurs ont bénéficié du financement bancaire, notamment le commerce et le tourisme (27 %), les industries (22 %), l'électricité, le secteur de l'énergie (eau et gaz, 11 %) et l'agriculture et la pêche (11 %), rapport d'étude du secteur bancaire ivoirien 2019. Il faut donc noter que l'ensemble des encours des crédits des 10 grandes banques présentes en Côte d'Ivoire représente à elle seule 90 % de la liquidité injectée dans l'économie ivoirienne.

Les banques qui dominent le marché octroient le prêt immobilier sur une maturité de 20 ans à un taux « exceptionnel » de 5 à 6 % en fonction du projet immobilier. Le taux de sortie moyen de la banque s'est situé autour de 6,3 % contre une moyenne de 6,7 % pour le secteur bancaire (28 banques) et de 7,0 % pour « le Top 10 » selon le rapport d'étude du secteur bancaire ivoirien 2019.

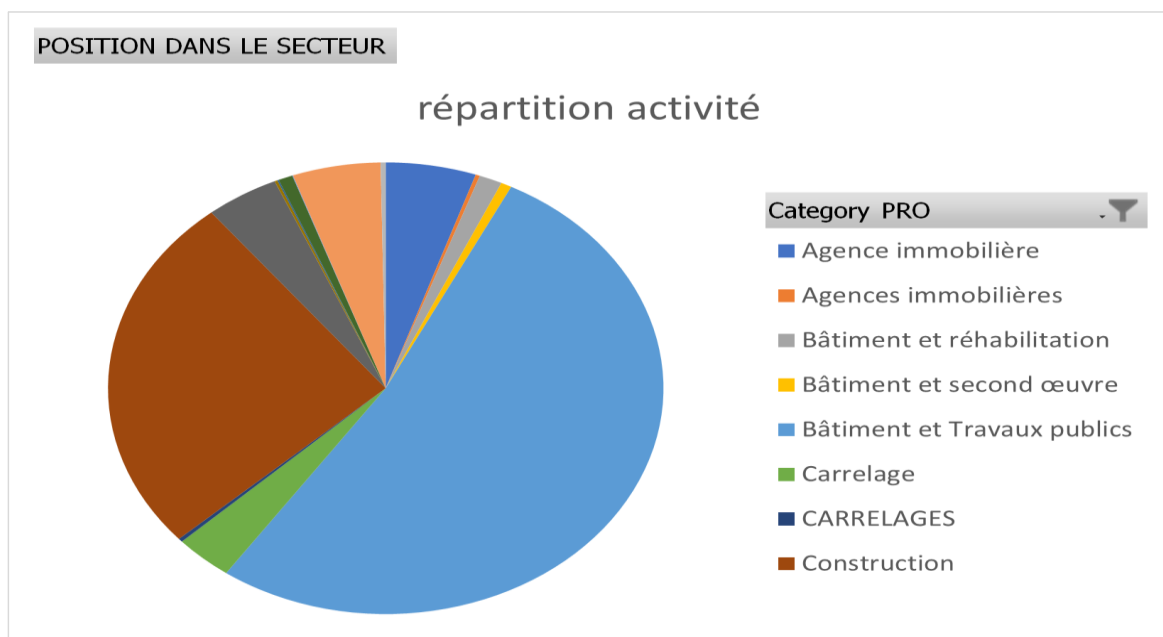
Le rapport d'étude du secteur bancaire ivoirien 2019 met en évidence la disproportion entre le dépôt et la croissance des crédits. Cet état de fait peut être porteur de germe de difficulté pour l'économie de manière globale si cette situation devenait insistante.

Aussi, le rapport et l'observation des variables liées au secteur de l'immobilier et la liquidité qui circule dans le secteur nous donne des indices sur l'impact des IDE dans ce secteur. Mais pour une analyse complète des données liées à notre étude, il est important d'étudier les variables liées aux entreprises du secteur puis aux ménages. Ces variables nous donneront quelques pistes d'observations pour connaître l'impact et les actions de ces acteurs par rapport à notre problématique.

7- Les variables entreprises du secteur immobilier et les IDE

Le secteur du BTP et immobilier ivoirien compte environ 6 000 entreprises selon le rapport 2019 du CEPICI. La majeure partie des activités des entreprises du secteur de notre cadre d'étude répertorié par le CEPICI ont pour activité principale la construction, le BTP et la vente et gestion immobilière.

Secteur 3 : La répartition des catégories activités



Source : Martely GBEDIGRO, réalisé à partir des données du CIPICI

Cette diversité des catégories d'activité dans le secteur s'explique par l'importance de ce secteur dans la croissance économique d'une part, mais aussi de la liquidité qui y circule. En 2019, l'importance du secteur était estimée à 7 % dans le PIB.

L'autre fait important de ce secteur d'activité est l'exercice de certains métiers dans le secteur de l'immobilier régis par la loi N°2019-576 du 26 juin 2019. En effet, il existe deux catégories d'acteurs dans le secteur de l'immobilier. D'une part, les acteurs financiers, et d'autre part, les acteurs de la production et de distribution de biens immobiliers. La documentation du CEPICI et notre enquête

L'apport des IDE dans le développement de la politique urbaine et immobilière de Côte d'Ivoire nous révèlent que les acteurs de la distribution et de la production doivent respecter certaines règles appliquées par l'Etat pour l'encadrement du secteur.

En effet, à l'observation du secteur ci-dessus, il apparaît visiblement que les acteurs de la production de logement sont assez présents dans le paysage du secteur soumis à notre étude. Les acteurs de la production de biens immobiliers sont présents pour la majorité d'entre eux dans la ville d'Abidjan et produisent de façon assez importante des biens dans cette ville. Kanga J (2014) affirme que les acteurs qui participent à la production de logements sont en majorité dominés par des acteurs étrangers ou des entreprises étrangères, notamment les institutions financières. La présence de ces acteurs peut expliquer à un certain degré la croissance des prix de certaines matières de construction ou de la ressource humaine.

Même si le financement bancaire reste normalement la source de financement principale des entreprises et des ménages dans l'obtention de biens immobiliers, cette solution ne s'est pas forcément appliquée au marché immobilier ivoirien au vu de notre enquête auprès d'une trentaine de professionnels du secteur de l'immobilier. 60 % des acteurs (ménages et professionnels) interrogés estiment ne pas connaître le taux du crédit immobilier appliqué par les banques présentes en Côte d'Ivoire. Cela est révélateur de la distanciation entre le monde bancaire censé apporter de la liquidité aux professionnels pour la production des biens mais aussi dans le processus d'acquisitions des biens immobiliers en Côte d'Ivoire. 38% des personnes morales et physiques interrogées disent financer les projets immobiliers par financement personnel et 30% d'eux disent que cela s'est fait par un mode de financement hybride (personnels et bancaires, voir les annexes). Les acteurs financiers occupent une place très importante dans le processus de production et de distribution des biens immobiliers. La faible implication de ceux-ci dans le mode de production et de distribution est révélatrice du phénomène de corruption dans ce secteur et surtout ses insuffisances.

L'apport des IDE dans le développement de la politique urbaine et immobilière de Côte d'Ivoire

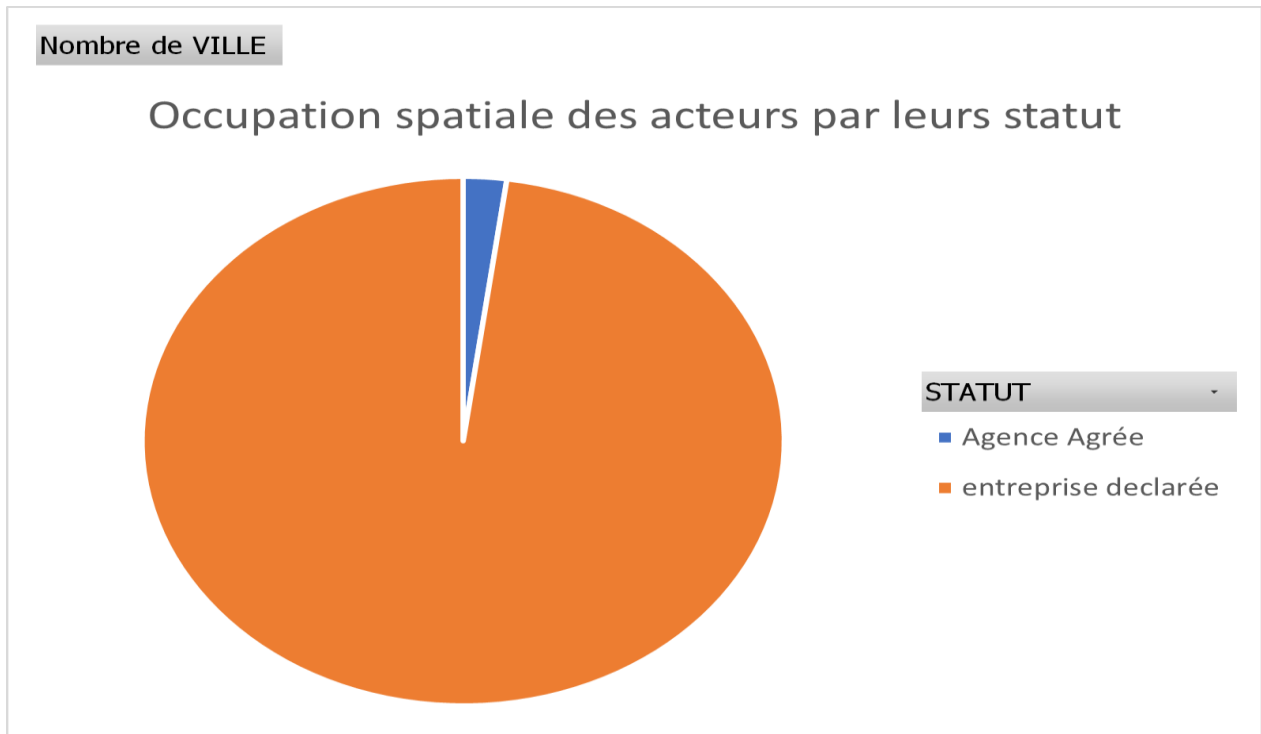
Kanga J (2014) et Traoré. N (2019) rajoutent à cela le facteur de la corruption pour l'influence des prix et le développement disproportionné de la production des biens immobiliers dans la ville d'Abidjan. La corruption peut impacter négativement ou positivement un secteur d'activité en ce sens où dans certaines situations, elle favorise la fuite des capitaux, la fraude fiscale et le non-paiement des impôts. Mais la corruption peut aussi être un facteur de développement de l'économie informelle. Cela peut favoriser la croissance de nouvelles idées émergentes dans une économie et surtout exposer le vide institutionnel.

On peut même constater que les économies les plus exposées au vide institutionnel sont les économies dans lesquelles les opportunités d'affaires sont les plus florissantes même s'il faut avouer que celles-ci peuvent favoriser la délinquance à grande échelle et réduire la force des pouvoirs publics. Néanmoins, pour ce que nous observons de l'état du secteur de l'immobilier ivoirien, la croissance des constructions des biens immobiliers par des particuliers augmente sachant que le salaire moyen vaut à peine 100€. Selon le rapport 2020 de Transparency International, la Côte d'Ivoire figure à la 20^e place des pays les plus corrompus en Afrique⁶⁷. A cela, il faut rajouter un faible niveau d'attribution de crédit immobilier (source : FMI, répartition du crédit en Côte d'Ivoire). L'ensemble des éléments énumérés ci-dessus soulèvent l'interrogation sur l'origine des fonds que détiennent les ménages. Ils contribuent à la croissance de la production immobilière dans la ville d'Abidjan.

Ensuite, les acteurs de la distribution ou de la vente de biens représentent une faible proportion des acteurs du secteur. On dénombre environ 200 agences immobilières agréées et quatre fois plus enregistrées auprès du CEPICI (voir secteur ci-dessous).

⁶⁷ <https://afrique.le360.ma/maroc-algerie-autres-pays/economie/2021/01/30/33341-voici-les-pays-les-plus-corrompus-en-afrique-en-2020-selon-transparency-33341>

Secteur 4 : Les occupations spatiales des acteurs



Source : Martely GBEDIGRO, à parti du rapport 2019 du CEPICI

La faible représentation des agents de distribution des biens immobiliers et leur répartition peut s'expliquer par l'opacité des procédures administratives pour l'enregistrement des entreprises jusqu'en 2010 et par la caution élevée (2.000.000 FCFA soit environ 300 €) pour l'obtention de l'agrément concernant d'agences immobilières. Mais aussi, il est à noter que le secteur est surtout dominé par des acteurs qui y travaillent de manière informelle. 58 % des acteurs qui participent à la distribution ou à la vente des biens immobiliers dans la ville d'Abidjan sont des agents indépendants selon notre enquête réalisée auprès de professionnels et des ménages. Même si la loi n° 99-478 du 02 août 1999 précise l'organisation de la vente d'immeuble à construire et de la promotion immobilière, il y a à ce jour un vide juridique sur le statut d'agent indépendant selon la loi ivoirienne. Les agents indépendants constituent le premier canal de distribution et de vente de biens immobiliers en Côte d'Ivoire. Ils sont en majorité dominés par les autochtones et la communauté libanaise selon notre enquête.

8- Discussion de nos interprétations de données

Avant de conclure la troisième partie de notre travail, nous allons procéder à une discussion des résultats de notre analyse du chapitre 2 de la troisième partie de notre étude. Cette discussion sera faite à partir de deux approches complètement empiriques. La première approche sera une discussion portée sur les variables liées au marché immobilier et les IDE. Puis une seconde qui sera portée sur les données qui déterminent ces variables et l'impact des IDE sur le marché immobilier.

En effet, les variables liées à l'étude du marché immobilier et les IDE de ce chapitre montrent que celles qui déterminent le marché immobilier ivoirien sont diverses et variées. Dans leur ensemble, les graphiques, courbes et tableaux ont exposé les corrélations des variables du marché immobilier ivoirien et des IDE (notamment le PIB par habitant, le taux de croissance immobilier, le besoin spécifique et global immobilier, la taille des ménages, les populations et le montant des IDE).

Les variables ont révélé leur caractère impactant sur le marché immobilier. Nos analyses ont révélé la corrélation entre les variables quantitatives et qualitatives. Les variables quantitatives ont permis de mesurer les données et les variables qualitatives ont permis de les interpréter.

Ainsi, nos observations nous ont permis de comprendre par quel mécanisme les IDE sont présents sur le marché immobilier ivoirien et comment ils impactent de manière factuelle ce secteur. Ensuite, dans notre démarche d'analyse, nous avons mobilisé une technique hybride (ACP et ACM) pour étudier les composants organisationnels du secteur de l'immobilier. Les variables peuvent mobiliser différents acteurs avec un même objectif final, qui est de répondre de répondre à la question principale de notre étude doctorale.

L'apport des IDE dans le développement de la politique urbaine et immobilière de Côte d'Ivoire

Dans le modèle ACP (Analyse des Composantes Principales), les données ont révélé l'importance des variables correspondantes sur la performance du marché immobilier. Le modèle ACP nous a permis de quantifier certaines observations mais a facilité l'interprétation du comportement des acteurs financiers surtout ceux qui sont liées aux IDE du marché immobilier ivoirien. Puis, en ACM (Analyse des Correspondances Multiples), les variables ont porté principalement sur le statut des entreprises, les origines des institutions de financement, le mode de financement, la situation géographique et le statut des occupants des biens. Cette partie de notre analyse nous a permis de développer le comportement des acteurs du secteur immobilier abidjanais touchés par l'attitude des IDE sur le marché immobilier.

Les résultats des graphiques 14, 15 et 16 confirment que les trois variables principales (PIB, population, besoins immobiliers) constituent des déterminants importants de la présence des IDE dans le secteur de l'immobilier ivoirien. Il faut noter que la présence de ces variables est significative. Cette significativité s'explique par la relation étroite de l'influence des IDE sur le PIB, ce dernier étant une variable essentielle dans l'appréciation des entrées des IDE sur le marché immobilier ivoirien.

Alors, il nous a paru primordial d'en connaître l'évolution afin de pouvoir mesurer non seulement la production du pays, mais aussi de repérer les éléments utiles à l'évaluation du secteur de l'immobilier. Pour atteindre notre objectif, il nous a fallu déjà nous documenter à travers une collecte d'information conventionnelle (rapport, enquête, étude etc...). Pour la variable PIB, nous avons extrait des données et des rapports de la Banque mondiale. Puis pour le reste, nous avons procédé par une enquête auprès des professionnels, des ménages puis des rapports de l'institut national des statistiques de Côte d'Ivoire. Il a été constaté à travers les rapports de la Banque mondiale que le montant des IDE entrant en Côte d'Ivoire impacte de manière significative la productivité. Cette productivité de l'État est divisée en plusieurs groupes dont le secteur du BTP représente 7 %. Les variables

L'apport des IDE dans le développement de la politique urbaine et immobilière de Côte d'Ivoire PIB par habitant et le montant des IDE exercent un effet sur la croissance du marché immobilier selon le cercle de corrélation (voir le cercle de corrélation ou les graphiques ci-dessus).

En ce qui concerne les traitements de données des variables explicatives, elles nous donnent un résultat qui montre que le secteur de l'immobilier ivoirien a évolué de manière cyclique. Ces cycles d'évolution du marché de l'immobilier ivoirien se transforment en fonction de l'évolution de l'économie ivoirienne dans sa globalité comme l'ont présentée les courbes 1 et 2 dans notre analyse.

CONCLUSION DE LA TROISIÈME PARTIE

L'objectif de la troisième partie de notre étude a été de mettre en regard les éléments factuels avec les éléments théoriques du secteur de l'immobilier ivoirien. Cela nous a permis de comparer les différentes variables liées à l'investissement direct étranger par rapport au marché immobilier ivoirien, puis de les interpréter afin de pouvoir en tirer une conséquence constructive par rapport à la question principale de notre étude doctorale.

En effet, notre démarche vers la réponse de la question principale de recherche en utilisant certaines données s'est révélée complexe à cause de l'insuffisance des données liées à la difficulté d'accès de certaines informations. Cette difficulté peut s'expliquer par le fait que cette discipline ne soit pas très ancienne et la rareté des rapports et études scientifiques sur le secteur. L'autre difficulté liée à notre étude peut être aussi liée à la difficulté des universités ivoiriennes à numériser et à conserver les travaux scientifiques antérieurs.

En revanche, cela n'a pas impacté significativement notre capacité à observer les variables du marché immobilier ivoirien. Nous avons pu observer les

L'apport des IDE dans le développement de la politique urbaine et immobilière de Côte d'Ivoire

composantes principales du marché et comment le marché immobilier ivoirien est et a été structuré depuis les années de l'indépendance de la Côte d'Ivoire. Ainsi, nous avons dégagé les variables nécessaires à cette analyse pour dégager les observations possibles. Les figures et graphiques dégagés pour l'analyse du secteur de l'immobilier ivoirien et des IDE nous ont ouvert à la compréhension de l'écosystème de ce secteur. Nous sommes arrivés à la conclusion qu'au-delà des modèles d'IDE étudiés et observés, il se dégage dans l'analyse de ce marché un modèle non conventionnel qu'on pourrait nommer de "d'IDE discret". Difficilement identifiable et quantifiable, ce modèle impacte le fonctionnement du marché. Ensuite, les variables PIB, PIB par habitant et les populations jouent un rôle très important dans l'attractivité des IDE sur le marché immobilier ivoirien.

CONCLUSION GENERALE

Dans le cadre de notre étude, l'espace observé est la Côte d'Ivoire et la ville d'Abidjan et le secteur de l'urbain et de l'immobilier entre la période de 1960 à 2015. Notre démarche au cours de l'étude est motivée par le déficit de logements dans la capitale depuis plusieurs années. Mais aussi les insuffisances liées au secteur de l'immobilier ivoirien et des politiques urbaines appliquées depuis 1960. Ce manque a été le motif de départ par rapport à notre réflexion sur le sujet de cette recherche.

Aborder la question du logement en Côte d'Ivoire, surtout dans la ville d'Abidjan, nous a amené à comprendre toutes les politiques de développements urbains depuis l'indépendance à aujourd'hui. Ce point d'étude nous a amené à scruter la démarche de l'Etat ivoirien depuis la période coloniale à aujourd'hui (1960-2018). Une phrase populaire dit « Quand l'immobilier va, tout va ». Pour montrer l'importance de l'immobilier dans l'économie de façon générale, au cours de notre étude, nous avons observé des corrélations entre les variables qui impactent l'économie ivoirienne et le secteur immobilier de manière systématique. La présence au 1^{er} rang des IDEs dans le financement du développement économique de la Côte d'Ivoire nous a amené à étudier ses diverses implications.

Notre étude a donc été traitée en trois parties. Chacune des trois parties traitées avait pour objectif d'apporter des éléments de réponse à notre problématique, mais surtout à notre sujet de recherche. Notre problématique principale nous a permis de définir quel est l'impact des Investissements Directs Étrangers (IDE) sur le développement urbain en Côte d'Ivoire et à Abidjan ?

Le développement de cette problématique a mis en lumière l'ensemble des leviers de financement à travers les IDE dont disposait l'Etat ivoirien pour sa politique de développement urbaine et immobilière. Toutes les actions de l'État depuis 1960 ont concouru à cet objectif de développement urbain et du marché immobilier. Ainsi, nous avons observé les variables pertinentes qui nous ont

L'apport des IDE dans le développement de la politique urbaine et immobilière de Côte d'Ivoire conduit vers des résultats et des recommandations. Parmi les variables étudiées pour répondre à notre problématique, il a figuré en premier le financement de l'économie ivoirienne par les institutions de coopérations et les investisseurs étrangers (IDE). En second, la paix sociale. Adam Smith disait « la paix sociale est la première variable qui précède un développement économique » même si celle-ci n'a pas été clairement définie dans notre étude, il a été cependant important d'en avoir tenu compte. Nous en avons tenu compte de manière indirecte parce qu'elle fait partir des éléments qui impactent le secteur de l'immobilier et de l'urbain mais surtout l'économie de manière globale. Ensuite, d'autres variables comme le PIB, le PIB par habitant, la population, le montant des IDE entrant et le taux de croissance immobilière nous a apporté plus d'informations dans notre démarche.

L'étude s'est ensuite attardée sur les acteurs des IDE privés en l'occurrence les banques et institutions financières. Ces dernières ont contribué d'une manière ou d'une autre à la transformation urbaine de la ville d'Abidjan et du pays de manière générale. Même si l'objectif premier de l'Etat ivoirien était de répondre au besoin de logement occasionné par la démographie croissante à l'époque du miracle ivoirien. Le second objectif était de faire de la ville d'Abidjan l'une des villes africaines la plus dynamique mais aussi la plus attractive du continent au sortir de l'indépendance en 1960.

L'objectif fixé a mené les gouvernants successifs à poser des actions. D'abord, envers les entreprises publiques chargées de la production de logement. Ils étaient en majorité financés par des institutions étrangères (IDE). Par exemple, la SICOGIE était détenue à 56 % par l'Etat mais l'autre moitié par des investisseurs étrangers, surtout financés par des acteurs comme l'AFD, la CCCE, la Banque nationale de crédit et de l'épargne (Haeringer Philippe, 1985). Leurs interventions étaient les prémices de la présence des IDE dans le secteur de l'immobilier ivoirien. Cela a permis une production de logements estimés à 70.000 logements produits par la SICOGIE et la SOGEFIHA avant 1990 (R. Parenteau, 1992). On peut citer comme réalisations des projets conduits par l'Etat : l'aéroport d'Abidjan, le port

L'apport des IDE dans le développement de la politique urbaine et immobilière de Côte d'Ivoire autonome d'Abidjan et la cité administrative du plateau. Tous résultent de la volonté des gouvernants à faire de la ville d'Abidjan la première ville du pays et à sortir du plan BANDANI en 1952. D'autres plans d'urbanisation ont ensuite suivi plus tard.

Mais tous les projets de planification urbaine ont des coûts et cela nécessite que l'Etat trouve les moyens financiers pour répondre aux enjeux liés au déficit de logement. Il était le principal financement de la production de logement de la ville d'Abidjan et coordonnateur du plan de développement spatial urbain avant et peu après la période d'indépendance (1960). Très vite, l'Etat va montrer des limites dans sa capacité à être le principal organisme de financement pour la production de logements à Abidjan. Ce climat financier nous a poussé à situer les IDE dans l'écosystème du marché immobilier.

Cette répartition du financement rappelle que les investisseurs étrangers ont toujours été les principaux pourvoyeurs de liquidité dans le secteur. Ce constat est déduit des nombreux financements sollicités par les entreprises de production de logement auprès des institutions financières étrangères. Peu à peu, les acteurs de la construction de l'habitat ivoirien cèdent entièrement le marché à des acteurs privés, étrangers pour la plupart, par faute de moyens financiers engendrés par les crises successives qu'a connues la Côte d'Ivoire. Celles-ci ont engendré un ralentissement de la production de logements. Le déficit d'habitations dans la ville d'Abidjan va se creuser d'avantage et sera estimé à environ 200 000 en 2015.

Mais, dans sa démarche de redynamisation du secteur de l'immobilier abidjanais, l'Etat va se positionner comme régulateur du marché immobilier sans toutefois faire la concurrence aux acteurs privés et étrangers qui investissent dans ce secteur. Une attitude adoptée par l'Etat pour favoriser l'attractivité dans le secteur, maintenir la présence des IDE mais aussi pour répondre au déficit de logement. Ainsi, pour attirer les investisseurs étrangers dans le secteur de l'immobilier, l'Etat ivoirien a procédé à des ramifications législatives pour faciliter l'entrée de certains investisseurs (institutions financières, coopérations étrangères

L'apport des IDE dans le développement de la politique urbaine et immobilière de Côte d'Ivoire (comme l'AFD, la Banque mondiale, le FMI ou la coopération japonaise) qui s'étaient retirées du marché immobilier ivoirien au début des années 1990. Le retrait de ces acteurs financiers étrangers va encore enfoncer le secteur de l'immobilier dans les difficultés. Ce départ ne s'est pas fait de manière ouverte et organisée mais de façon brutale, non planifiée, sans tenir compte de l'importance de l'impact humain que ce choix amenait. Surtout au niveau de la production, très peu d'entreprises étrangères interviennent sur le marché ni au niveau de la commercialisation. Le retrait de l'Etat a davantage creusé le déficit de logements dans la ville d'Abidjan. Il faut noter que plusieurs institutions (publiques et privées) et dispositions réglementaires se sont succédées. Depuis 1960, les acteurs publics et privés ont accompagné et permis à l'Etat de Côte d'Ivoire de bénéficier de certains moyens afin de pouvoir répondre aux attentes liées au secteur de l'habitat ivoirien. Sa démarche pour répondre au besoin grandissant de logement dans la ville d'Abidjan a montré ses limites.

Ainsi, des plans de relance et de financement ont été adoptés par les gouvernants pour répondre au besoin de ce secteur. Cette démarche a été initiée dans une période pendant laquelle le pays connaissait des difficultés économiques occasionnées par la baisse du coût des matières premières. Incapable de répondre aux enjeux du secteur de l'habitat, l'Etat ivoirien va se voir dans l'obligation d'ouvrir le secteur à la concurrence en laissant le secteur de l'immobilier et de l'habitat à la merci des acteurs privés et étrangers. Pour répondre à ce défi, l'Etat a créé les conditions favorables à l'entrepreneuriat de façon générale sans toutefois oublier de réglementer le secteur immobilier avec des lois sur l'encadrement des loyers et les conditions d'exercice du métier immobilier.

D'ailleurs, après autant d'actions et d'efforts consentis par l'Etat pour relancer ce secteur de l'immobilier ivoirien à la traîne depuis les années 1990, ce dernier a connu une évolution complémentaire en corrélation avec les cycles

L'apport des IDE dans le développement de la politique urbaine et immobilière de Côte d'Ivoire économiques de la Côte d'Ivoire (voir les courbes 1 et 2). Plus le pays connaît une phase de croissance économique, plus cela se ressent sur le secteur. L'actif immobilier est un actif cyclique qui évolue en fonction des variables économiques du pays. Jean-Marc Daniel, professeur émérite à l'ESCP Business School, affirmait dans une interview que l'immobilier est vu comme un actif dans la nouvelle macro-économie. Ce point est justifié par l'argument selon lequel on ne devrait plus se contenter de l'offre et de la demande pour évaluer à la baisse ou à la hausse le prix d'un bien. D'autres variables qui impactent un marché immobilier peuvent être observées pour l'évaluer.

Dans le cas de notre étude, on a constaté que la Côte d'Ivoire n'a pas vraiment connu de paix sociale entre 1990 et 2010. On peut comprendre que cela n'a pas été favorable à l'attractivité des IDE. Cependant, on peut aisément comprendre les fluctuations parfois à la baisse des entrées des IDE entrants vers la Côte d'Ivoire. Aussi, l'observation des variables nous ont permis de comprendre que les IDE sont des acteurs centraux du secteur de l'immobilier. Leurs actions ont impacté le secteur soit négativement soit positivement.

En revanche, notre étude de l'impact des IDE dans la politique urbaine et immobilière abidjanaise nous a aussi donné l'occasion de comprendre l'une des origines du ralentissement du développement du secteur et de son incapacité à être attractif entre 1990 et 2010. Nous avons peu à peu identifié les variables liées aux IDE qui ont impacté le marché de l'immobilier ivoirien. Le PIB, le montant des IDE, la population nous ont apporté de véritables réponses au cours de notre travail. Nous avons pu mettre en évidence les impacts et les interactions entre les variables, les acteurs et les mouvements du marché immobilier. A cela, il faut rajouter une absence de variables sur les alternatives d'évaluation du marché immobilier abidjanais et du développement urbain général en Côte d'Ivoire.

Les limites et les perspectives de recherches

Comme toute recherche, et malgré les efforts consentis pour la validité des données empiriques, celle-ci présente des insuffisances. Cette phase de notre étude fut la plus difficile à cause de l'indisponibilité des acteurs et la pandémie du covid'19. Cette difficulté a donc limité certains axes de notre recherche. L'absence sur les alternatives d'évaluation concrète du marché immobilier a été considérée comme une variable muette des IDE, du fait de notre incapacité à le quantifier et l'indisponibilité des variables relatives au marché étudié. Il nous a été impossible d'avoir accès aux informations de la comptabilité nationale pour comprendre le détail des investissements dans le pays et surtout leur impact sur la politique du développement urbain. L'observation des variables et la documentation liée au marché immobilier aurait pu au terme de notre étude nous conforter dans notre position sur le modèle d'IDE (vertical ou horizontal) appliqué en Côte d'Ivoire. Mais aussi sur les choix des investissements qui ont été fait par les gouvernants.

Cette observation nous dirige vers une voie de recherche qui consisterait à reconsidérer certaines variables de notre étude relative au financement et pourrait nous aider à analyser le comportement de l'Etat vis-à-vis des acteurs institutionnels dans l'avenir. Le comportement de l'Etat pour lutter contre le phénomène de la corruption dans la vente des biens immobiliers doit être observé avec attention pour prévenir de tous les vices dont il pourrait être exposé.

Comprendre les perspectives d'évolution de l'investissement immobilier et la politique de développement urbain demeure la démarche fondamentale de cette

L'apport des IDE dans le développement de la politique urbaine et immobilière de Côte d'Ivoire thèse. Pour que soit défini exactement les besoins des acteurs et agents du secteur de l'immobilier, il nous appartient de faire une ouverture sur la compréhension des méthodes de financement des productions de biens immobiliers et les insuffisances liées à ce marché. Cela peut nous aider à mieux comprendre les défis liés à toutes les politiques de développement urbain menées par l'Etat ivoirien.

Puis dans la même dynamique nous devons avoir le souci de l'observation de l'indice des prix à la consommation du marché de l'immobilier. Cela pourrait nous aider à définir les instruments de mesure de l'évolution de ce marché afin d'essayer de prévenir l'inflation de ce marché parfois jugé de bulle immobilière.

L'observation minutieuse de la variation des prix de ce marché définit en quelque sorte la corrélation entre toutes les théories et la réalité des populations sur ce marché. C'est donc pour cela que le comportement des agents du marché immobilier et les politiques économiques appliquées en Côte d'Ivoire pour le développement de l'urbain devrait être regardé avec un intérêt particulier.

Si la définition de l'IPC peut nous permettre d'évaluer de manière simple et théorique le pouvoir d'achat des ménages et des agents du marché immobilier, il faut garder en tête qu'il a aussi des inconvénients. Dans cet indicateur (IPC) réside un phénomène d'incertitude du choix des variables pris en compte pour le calcul de l'inflation sur ce marché et l'identification d'une bulle immobilière. Il est important de bien les identifier pour pouvoir bien définir les bulles sur le marché immobilier ivoirien.

Les variables utilisées pour le calcul de l'IPC sur le marché immobilier ivoirien sont en général des variables statiques dans un environnement pas très stable, ce qui n'est pas souvent bénéfique dans le calcul de cet indice. Les variables observées dans le calcul de l'indice des prix à la consommation font parfois

L'apport des IDE dans le développement de la politique urbaine et immobilière de Côte d'Ivoire intervenir des variables économiques en mouvement dans l'espace économique observé. Cela peut dans la pratique fausser le calcul et l'appréciation du marché immobilier mais surtout les projections des politiques de développements de l'urbain. En général basé sur des données liées à des enquêtes sur deux périodes, les variables utilisées pour le calcul de l'IPC peuvent être parfois hétérogènes et entachées d'erreurs de mesure d'une année à une autre. Elle (IPC) porte surtout en lui une forme de subjectivité qui marque l'inadéquation des réalités du marché immobilier et les politiques appliquées.

Aujourd'hui considéré comme une valeur refuge, nous pouvons approfondir l'étude de l'évolution de cette classe d'actif en Côte d'Ivoire. Il est clair qu'avec l'évolution technologique et la financiarisation de l'immobilier dans le monde, le marché immobilier ivoirien n'y échappe pas. C'est pour cela que l'apport des IDE dans le développement urbain reste incontournable, puisqu'il apporte la liquidité nécessaire à ce développement comme nous l'avons déjà dit dans des paragraphes précédents.

Pour autant, la liquidité qui circule sur ce marché et la réalité de ce marché ne se retrouve pas au même diapason. Il faut que l'Etat intègre dans son mode de financement de sa politique de développement urbaine, la prise en compte du pouvoir d'achat des populations ivoiriennes. Simplement parce que l'intégration des IDE dans le marché immobilier a eu un impact important sur le pouvoir d'achat des ménages et l'évolution de la pauvreté en Côte d'Ivoire.

Notre travail nous a permis de constater plusieurs besoins institutionnels liés au développement de l'espace urbain. La politique pour le développement urbain et de l'accès au logement nous a permis de définir les limites de notre capacité de production et une mise en place de politique structurelle.

L'apport des IDE dans le développement de la politique urbaine et immobilière de Côte d'Ivoire

Le manque d'implication véritable de l'Etat dans les politiques de développement urbaine a montré les limites et les faiblesses du marché immobilier ivoirien. Il est clair que l'espace urbain ivoirien et abidjanais a besoin d'une politique de gestion des espaces optimisée. Mais cela ne peut se faire sans que les conditions d'acquisition ne soient clairement définies dans une loi. L'organisation du marché immobilier et la politique de développement de ce secteur nécessite que l'Etat met en place des dispositions légales pour permettre un accompagnement sûr dans le processus d'acquisition des biens immobiliers. L'autre aspect à prendre en compte est l'accompagnement financier des acteurs. Les acquéreurs sont de moins en moins accompagnés par les établissements financiers dans l'acte d'achat. Il est clair que la seule volonté de l'Etat ne peut pas suffire pour régler cette question. C'est pour cela que nous recommandons que l'Etat ivoirien doit appliquer des politiques économiques internationales de la zone monétaire ouest africain plus large. Sachant que la Côte d'Ivoire c'est plus de 40 % ⁶⁸ du PIB de la zone UEMOA, elle pourrait profiter de sa position pour impacter les politiques économiques menées par la banque centrale des Etats de l'Afrique de l'Ouest (BCEAO), pour que celle-ci puisse adopter des dispositions qui visent à la baisse son taux directeur. Cette démarche peut impacter à la fois le prix du crédit dans la zone UEMOA. Mais aussi elle peut impacter la qualité de vie des populations.

Les politiques doivent ensuite être relayées par des directives auprès des régions, départements puis institutions représentant l'Etat pour que celle-ci puisse être appliquée de manière concrète. La mise en place de relais au sein du pays doit être développée. La mise en œuvre d'une décentralisation des institutions du pays est une possibilité pour créer ces relais. En revanche, il faut savoir que cette politique de baisse des taux peut parfois être porteuse de conséquences économiques majeures si celles-ci ne sont pas bien faites. Nous avons aussi

⁶⁸ <https://www.tresor.economie.gouv.fr/Pays/CI/situation-economique-et-financiere#:~:text=La%20C%C3%B4te%20d'Ivoire%20fait,%2C5%20M%20d'%C3%A9trangers.>

L'apport des IDE dans le développement de la politique urbaine et immobilière de Côte d'Ivoire a constaté que la mise en place d'une politique de bancarisation des populations s'intègre comme un outil essentiel aux besoins mentionnés ci-dessus. Cette politique participerait aussi à l'accès à l'acquisition immobilière des primo-ascendants. Enfin, la Côte d'Ivoire a la nécessité d'encourager les institutions internationales dans le financement des programmes et politiques de promotions immobilières.

Ensuite, il est nécessaire pour l'état de travailler sur la croissance et l'attractivité de l'espace urbain abidjanais. La création de dispositions juridiques pour encadrer l'espace urbain est nécessaire comme l'enregistrement des attestations de cession définitive sous forme digitale de façon stricte. En effet, ce document permettant d'attester la propriété d'un bien immobilier peut encore exister à deux noms bien qu'il soit le seul document officiel ayant cette fonction.

L'accès et l'exigence au financement des particuliers ne permettent pas aux ivoiriens d'accéder à l'acquisition d'un bien immobilier. Elles empêchent aussi le développement de la construction de villes correctement équipées, où les habitants peuvent tous vivre dans des lieux salubres. Les primo-ascendants sont particulièrement touchés par ces conditions. Le manque d'accès aux biens immobiliers freine aussi le développement économique du pays. La Côte d'Ivoire ne peut pas bénéficier d'un marché immobilier dynamique.

BIBLIOGRAPHIE

1. Assaf Razin, Efraim Sadka, and Chi-wa Yuen, 1999, "Excessive FDI under Asymmetric Information," NBER Working Paper No. 7400 (Cambridge, Massachusetts: National Bureau of Economic Research).
2. Agoma Mahikiwe-Blandine. (2014). Les choix résidentiels à Lomé à Abidjan : entre opportunités spatiales, politiques de logement et stratégies des ménages. Université Paris Nanterre, Architecture et urbanisme, thèse de doctorat.
3. Alphonse YAPI-DIAHOU, (1994). la politique urbaine en Côte d'Ivoire et leurs impacts sur l'habitat non planifié précaire, l'exemple de l'agglomération d'Abidjan. Université de Paris Saint-Denis, thèse de doctorat.
4. Aline Aka Lamarche 2019, l'accès à la terre en Côte d'Ivoire : diversité et variabilité des pluralismes, Revue du Centre de recherches et d'études sur les droits fondamentaux
5. Akoisso Doria DEZA, Cartographie de la pauvreté non financière dans le district d'Abidjan à partir du recensement général de la population et de l'habitat 2014 de la Côte d'Ivoire, Rapport de recherche de l'ODSEF Québec, Mars 2017 et Institut national de la statistique Côte d'Ivoire.
6. Akou Don Franck Valéry Loba, 2010, Les déterminants de la dynamique spatiale de la ville de Bingerville (sud de la Côte d'Ivoire) de 1960 à nos jours, Echogeo

7. Ahipeaud, Alexis, (1992) L'impact de l'environnement Socio-Politique Sur Le Fonctionnement de l'administration En Côte d'Ivoire : Moyen de Stabilité et d'exercice Du Pouvoir. Bordeaux 1. Thèse de doctorat
8. Banque de l'habitat de Côte d'Ivoire (BHCI), Séminaire du réseau d'habitat et francophonie sur le financement du logement, 26 novembre 2015, Abidjan.
9. Banque mondiale (16 novembre 1976) Rapport No. 1200-IVC, projet de développement urbain.
10. Banque mondiale (décembre 2016) Rapport, projet et prêt
11. Banque mondiale (1960-2015) Rapport, projet et projet
12. Banque internationale pour la reconstruction et le développement/Banque mondiale, (2015) Bilan du secteur du logement en Afrique subsaharienne Défis et opportunités, page 22 à 30.
13. Berte Nouvou, (2013) La Question foncière et immobilière en Afrique subsaharienne : le cas de l'Adressage de la ville de San-Pedro (Sud-ouest de la Côte d'Ivoire). Université de Cergy-Pontoise, Thèse de doctorat
14. Bernard Conte, 11 octobre 2005, An article of the journal Études internationales, La responsabilité du FMI et de la Banque mondiale dans le conflit en Côte d'Ivoire. Maître de conférences, EMPIRES – CAEN, IFReDE – CED, Université Montesquieu-Bordeaux IV

15. Bio G. Soulé, L'impact de la crise ivoirienne sur le commerce ivoirien sur le commerce régional, Ouvrage, Editions Karthala | « Politique africaine » 2003/1 N° 89 | pages 102 à 111.
16. Borensztein J. De Gregorio, J-W. Lee, 1998, How does foreign direct investment affect economic growth ? Elsevier.
17. Bruno Moriset, « Les forteresses de l'économie numérique. Des immeubles intelligents aux hôtels de télécommunications » *Géocarrefour*, Vol. 78/4|2003, 375-388. Référence électronique Bruno Moriset, « Les forteresses de l'économie numérique. Des immeubles intelligents aux hôtels de télécommunications » *Géocarrefour* [En ligne], Vol. 78/4|2003, mis en ligne le 21 août 2007, consulté le 30 septembre 2019. URL : <http://journals.openedition.org/geocarrefour/451> ; DOI : 10.4000/geocarrefour.451
18. Bulletin de la banque de France – N°95 – Novembre 2001
19. B. Diaby, « Les politiques de la décentralisation en Côte d'Ivoire », Thèses, Paris 13, droit public 1995.
20. Crises et ajustements en Côte d'Ivoire, les dimensions sociales et culturelles Bingerville (Côte-d'Ivoire), 30 novembre, 1-2 décembre 1992, ORSTOM
21. Claude Garrier, « Côte d'Ivoire et zone Ohada : Gestion Immobilière et droit foncier urbain », ouvrage, *Le droit en marche*, L'harmattan, octobre 2007
22. Croissance démographique et croissance économique en Côte d'Ivoire, Cah. O.R.S.T.O.M .. sér. Sci. hum., vol. VIII, no 1 – 1971

- 23.C. Soumahoro, Etude de quelques aspects du marché locatif à Abidjan : Formes nouvelles d'habitat ; stratégies des locataires en matière d'implantation dans les différentes communes et quartiers de la ville. Abidjan, Côte d'Ivoire : Centre ORSTOM de Petit Bassam, 1993.
- 24.Chevassu Jean-Marie, 1997 Le modèle Ivoirien et les obstacles à l'émergence de la petite et Moyenne industrie (PMI), Partie d'ouvrage,
- 25.Denis Cogneau, 2002, L'économie ivoirienne, la fin du miracle ? Document de travail DIAL / Unité de Recherche CIPRÉ
- 26.Cogneau, D. & Mesplé-Somps, S. (2003). Les illusions perdues de l'économie ivoirienne et la crise politique. *Afrique contemporaine*, 206, 87-104. <https://doi.org/10.3917/afco.206.0087>
- 27.Daniel Kahneman et l'analyse de la décision face au risque Dans Revue d'économie politique 2003/3 (Vol. 113), pages 295 à 307
- 28.Dabié Désiré Axel Nassa, Gbitry Abel Bolou. Dynamisme du marché de banques à Abidjan : Une réflexion géographique. (2011). Thèse de doctorat
- 29.Dubresson Alain. (A.N.R.T : 1988). Industrialisation et urbanisation en Côte d'Ivoire, Contribution géographique à l'étude de l'accumulation urbaine. Université Paris Nanterre, Lettres et Sciences humaines, Thèse de doctorat.
- 30.Denis Cogneau, Sandrine Mesple-Somps. (2002) l'économie ivoirienne, la fin du mirage, unite de recherche CIFRE.

31. Dihouegbeu Deagai Parfaite, 2012, le logement économique à Abidjan, UFR Félix Houphouët Boigny Cocody : Sciences de l'homme et de la société, Thèse de doctorat
32. Dunning, J.H. (1993) *Multinational Enterprises and the Global Economy*. Addison Wesley, New York.
33. Dynamique du marché du logement en Afrique (26 Novembre 2015) rapport de r. El-hadj Bah, BAD – Département de la Recherche, Réseau Habitat et Francophonie Abidjan
34. Définition de référence de l'OCDE des investissements directs internationaux 14 -ème Édition 2008.
35. Elizabeth Asiedu, (2001), Elsevier science ltd, on the Determinants of foreign Direct investment to Developing countries : Is Africa different? university Kansas (USA)
36. Fanny-Tognisso, Amy, (2017) and Teddy Roux, 'Création d'entreprises et investissement en Côte d'Ivoire', *Afrique contemporaine*, p 230–32
37. Souleymane Dogoni, Financement de logement I, Ouvrage, mesures pour les lever et rôle moteur de l'Etat – Directeur Général de la Banque de l'Habitat de Côte d'Ivoire (BHCI), Vice-président de RHF, 26 novembre 2015, page 1 à 7
38. Findlay, R. (1978). Relative backwardness, direct foreign investment, and the transfer of technology: a simple dynamic model. *The Quarterly Journal of Economics*, 92(1), 1-16.

39. Foued cheriet, Modèle d'Uppsala et implantation des firmes multinationales agroalimentaires, 2010, *Revue française de gestion* 2010/2 (n° 201), pages 45 à 64
40. Gero Amoussouga Fulbert. La dévaluation du franc CFA et les marchés parallèles de change autour de la zone franc : le cas du marché du Naïra contre franc CFA. In: *Revue d'économie financière*. Hors-série, 1994.
41. Gohou, G, Soumaré, I. (2012). Does foreign direct investment reduce poverty in Africa and are there regional differences? *World Development*, 40(1), 75-95.
42. Gueby Joseph Dago , Histoire économique et sociale de la Côte d'Ivoire de 1843 à nos jours. édition 2016 : harmattan
43. Gueby Joseph Dago, Economie politique et changement institutionnel, Edition, 2012 l'harmattan.
44. Hair, Joseph F., et al. *Multivariate Data Analysis: A Global Perspective*. 7th ed. Upper Saddle River: Prentice Hall, 2009.
45. Haeringer Philippe. Structures foncières et création urbaine à Abidjan. In: *Cahiers d'études africaines*, vol. 9, n°34, 1969. pp. 219-270.
46. HAERINGER PHILIPPE. (1985). Vingt-cinq ans de politique urbaine à Abidjan ou la tentation de l'urbanisme intégral. *Politique Africaine*, (17), 20-40. ISSN 0244-7827

47. Haguenaer-Caceres, Lucie. « Construire à l'étranger. Le rôle de la SCET Coopération en Côte d'Ivoire de 1959 à 1976 », *Histoire urbaine*, vol. 23, no. 3, 2008, pp. 145-159.
48. Hearn Michael. La perception. In: *Revue française de science politique*, 36^e année, n°3, 1986. pp. 317-324
49. Henriette Diabaté et Léonard Kodjo, *Notre Abidjan*. Edition Ivoire Média, 1991.
50. Henry Fletcher, April 2010, *Development aid for infrastructure investment in Africa : Malian relations with china, the european, commission and the world bank*
51. Hymer. S, *The International Operations of National Firms*, Cambridge, Massachusetts institute of technology, dept of economics 1960
52. Ingrid Nappi-Choulet (2008) *La financiarisation du marché immobilier français : de la crise des années 1990 à la crise des SUBPRIMES de 2008*, association économique et financière.
53. Ingrid Nappi-Choulet, *Le logement, laissé-pour-compte de la financiarisation de l'immobilier*, *Esprit* 2012/1 (Janvier), pages 84 à 95
54. Ingrid Nappi-Choulet, *Externalisation d'actifs immobilier : les contours de l'expérience européenne*, IEIF- réflexions immobilières, 2003 (Janvier)

55. Insertion économique, pauvreté et conflit en Côte d'Ivoire : Revue, Éditeur : Centre d'information et d'études sur les migrations internationales, Migrations Société 2012/6 (N° 144), Pages : 212
56. Islem KRIAA 1, Ridha ETTBIB, and Zied AKROUT, Investissements Directs Etrangers et industrialisation de l'Afrique, mastère de recherche en finance et développement économique, Université de SFAX, URECA, Institut Supérieur d'Administration des Affaires de Sfax, Tunisia
57. I. Lefeuvre, F. Roubaud, C. Torelli, and C. Zanuso, Insertion des jeunes sur le marché du travail en Côte d'Ivoire. La bombe à retardement est-elle dégoupillée ? " Afrique contemporaine, no. 263–264, pp. 233–237, 2017.
58. Issouf Soumaré, (Foreign direct investment and economic development in Africa) 2010 ELSEVIER
59. Isabelle Royer, Philippe Zarlowski, Dans Méthodes de recherche en management (2014), pages 168 à 196
60. J. W. Fedderke and A.T. Romm, Growth Impact and Determinants of Foreign Direct Investment into South Africa, 1956-2003, School of Economics, University of Cape Town
61. Jordana Viotto Da Cruz, 13 November 2017 « The Economics of Crowdfunding : Entrepreneurs' and Platforms' Stratégies » thesis

62. Josie Mc Vitty, Panorama des systèmes de financement de l'habitat– (26 novembre 2015) séminaire, Conseillère en stratégie, International Housing Solutions
63. Jean-Louis CHALEARD, Alain DUBRESSON Un pied dedans, un pied dehors : à propos du rural et de l'urbain en Côte d'Ivoire, Article, Editions de l'ORSTOM, page 277 à 283
64. Jean-Fabien STECK Gecko, geocarrefour vol 803 / 2005 Abidjan et le Plateau : quels modèles urbains pour la vitrine du miracle ivoirien ? Université Paris X-Nanterre.
65. Jean-Pierre Chauveau. (2000) Question foncière et construction nationale en Côte d'Ivoire, page 222. (N° 78). Editions Karthala, Politique africaine.
66. James Fenske, L'Étranger : Status, Property Rights, and Investment Incentives in Côte d'Ivoire, Land Economics November 2010 86:621-644
67. Jean-François Sélaudoux, (2005), Jean Rioufol Fonctionnement du marché immobilier Dans Le marché immobilier, pages 62 à 97
68. Keynes John Maynard. (1969). Théorie générale de l'emploi, de l'intérêt et de la monnaie. Payot
69. Kanga Jean-Jacques. (Juillet 2014). Développement de la promotion immobilière dans l'agglomération d'Abidjan : Désengagement de l'Etat et

L'apport des IDE dans le développement de la politique urbaine et immobilière de Côte d'Ivoire

privatisation de la production de l'espace urbain. Université Bordeaux Montaigne, Aménagement de l'espace et urbanisme, thèse de doctorat.

70. Kemal Türkcan, Outward foreign direct investment and intermediate goods exports, *Economie internationale*, 2007/4 n° 112 | pages 51 à 71

71. KOFFI Brou Emile, *Revue Ivoirienne de Géographie des Savanes*, Numéro 4 Juin 2018, ISSN 2521-2125 les enjeux de la production du foncier urbain par les détenteurs de droits coutumiers dans les communes de Cocody et d'Abobo (district d'Abidjan, Côte d'Ivoire) Professeur titulaire de Géographie Université Alassane Ouattara, Thèse de doctorat

72. Konan Kouassi Toussaint, 2019, les sociétés civiles immobilières et le foncier dans les communes de Cocody et d'Abobo (district d'Abidjan, Côte d'Ivoire, UFR, communication, Université Alassane Ouattara, Thèse de doctorat

73. Koutoua Amon Jean-Pierre, octobre 2019, planification Urbaine et développement du grand Abidjan : cas des villes d'Anyama, de Bingerville et de Grand Bassam, université FHB, UFR des sciences de l'homme et de la société, Thèse de doctorat

74. Lionel Fontagné et Farid Toubal, 2010, Investissement direct étranger et performances des entreprises, conseil d'analyse économique France

75. Lewis Landry Gakpa, réexamen des déterminants de la croissance économique en Côte d'Ivoire. Doctorant, UFR SEG-Université Félix Houphouët Boigny

76. Le marché de l'investissement d'impact en Afrique de l'Ouest, Etat des lieux, tendances, opportunités et enjeux actuels, ARTICLE / GIIN (global investment network) DALBERG, juillet 2016
77. Bernard Constamin et Harris Memel Fotê, Le modèle ivoirien, crise, ajustement, recomposition, Edition Karthala et Orstom , 1997, page 417 à 429, 459, 483, 502 à 511
78. LEONDRE Sylvain Diedhiou, décembre 2005, les déterminants de l'investissement direct étranger au Sénégal. Mémoire d'obtention de diplôme d'étude approfondie en politique économique et de gestion
79. Mamourou Sidiki Konaté, Le rôle de l'économie numérique dans la financiarisation et l'intégration optimale du secteur informel, dans un contexte de développement économique. Thèse de doctorat
80. Madou Nagou, 1995, Analyse des stratégies d'investissement direct international dans les pays en voie de développement : application à la zone Afrique de l'ouest.
81. Marion Trommenschlager, Submitted on 15 Mar 2019, Évolution du commerce et des formes urbaines à travers la transformation numérique, Thèse de doctorat université de rennes
82. M Lionel Jospin, La nouvelle économie sociale, Ouvrage, Edition la découverte SIROS, Paris 2001 (alternative économique) PAGE 61 à 72.
83. Mamadou Koulibaly (2019) Comment optimiser les flux des investissements directs étrangers en Afrique, Afrique Tribune

84. Marie-France Jarret et François Régis Mahieu, ajustement structurel, croissance et répartition : l'exemple de la Côte d'Ivoire, Tiers-Monde, tome 32, n°125, 1991.
85. M. Fall, « Analyse du Marché Immobilier à Dakar | MaMaison.sn », Ma Maison, 05-oct-2017. Article web
86. Marché immobilier : tendance et évolution des prix de l'immobilier, Notaires de France. Disponible sur: <https://www.notaires.fr/fr/immobilier-fiscalite/C3%A9/prix-et-tendances-de-limmobilier/analyse-du-march%C3%A9-immobilier>. [Consulté le : 14-déc-2018].
87. Martin Feldstein, 2000, "Aspects of Global Economic Integration: Outlook for the Future," NBER Working Paper No. 7899 (Cambridge, Massachusetts: National Bureau of Economic Research).
88. N'Guessan, Bi Tah, (1986) Les Disparités de Prix et Milieux Socio-Économiques Dans Les Pays Sous-Développés : L'exemple de La Côte d'Ivoire, Bordeaux 1. Thèse de doctorat.
89. Olakounlé A. Gilles Yapi, septembre 2004, Investissements directs étrangers et croissance économique dans les pays en développement. Thèse doctorat.
90. Oumarou Zalle, 2011, les investissements directs étrangers dans l'espace UEMOA : déterminants et analyse d'impacts, université Ouaga 2 Burkina Faso, mémoire de master macroéconomie

91. Paul-Henri RICHARD, 22 juin 2016, Crise et ville intelligente au prisme de l'éthique appliquée à la sécurité civile, docteur de l'université de technologie de Troyes
92. Plourde Stéphane. Les relations entre la Côte d'Ivoire et le F.M.I. sous Houphouët-Boigny : le mode de développement ivoirien à l'épreuve du de Washington. In: Tiers-Monde, Outre-mer, tome 93, n°352-353, 2e semestre 2006.
93. P. Hugon, V. Géronimi, et A. Mayeyenda, « 2. Les théories de la régionalisation », in Les économies en développement à l'heure de la régionalisation, Editions Karthala, 2003, p. 33-79.
94. Jean Paul BENZECRI, Institut national d'études démographiques Paris : Institut national d'études démographiques PERSÉE : Université de Lyon, CNRS & ENS de Lyon 1975 Population, n 30, 6, 1975, pp. 1190-1190
95. Sandrine ÉMIN, Université d'Angers, La création d'entreprise : une perspective attractive pour les chercheurs publics ? Finance Contrôle Stratégie – Volume 9, n° 3, septembre 2006
96. Parenteau, R. & Charbonneau, F. (1992). Abidjan : une politique de l'habitat au service du plan urbain. Cahiers de géographie du Québec, 36 (99), 415–437
97. Pottier Cl, 2001, "Ouverture et transition : les investissements directs étrangers au Viêt-nam", Mondes en développement, no 111, Juillet-Septembre.

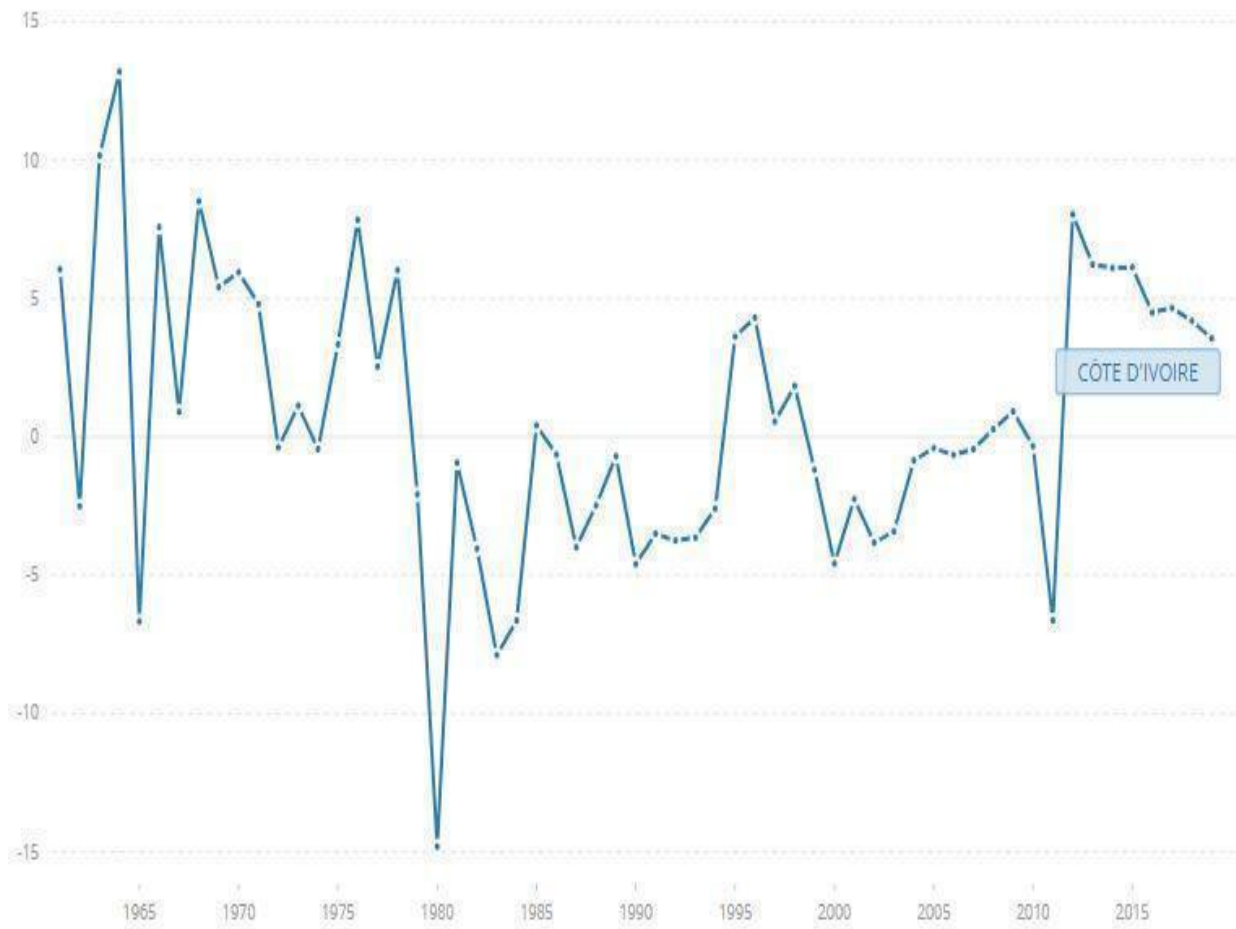
98. Posu, S., Soile, I., Sangosanya, A. O. B., Amaghionyeodiwe, L. (2007). Foreign Direct Investment and Nigeria's Economic Growth: A Sectoral Analysis.
99. Qixu Chen, 2004, répartition géographique des investissements directs étrangers en Chine, déterminant et évolution, université de Clermont Ferrand, thèse de doctorat en science économique.
100. Rui Albuquerque, 2000, "The Composition of International Capital Flows: Risk Sharing through Foreign Direct Investment, «Bradley Policy Research Center Working Paper No.FR 00-08 (Rochester, New York: University of Rochester).
101. Ricardo Hausmann and Eduardo Fernández-Arias, 2000, "Foreign Direct Investment: Good Cholesterol Inter-American Development Bank Working Paper No.417 (Washington).
102. Rapport sur l'investissement dans le monde 2018, conférence des nations unies sur le commerce et le développement (CNUCED)
103. Rapport, Banque africaine de développement, (2019) Perspectives économiques en Afrique
104. Rapport No. 1200-IVC, la banque mondiale, (1976) projet de développement urbain de la côte d'ivoire
105. Rapport Banque internationale pour la reconstruction et le développement, 1999, Côte d'Ivoire Revue de l'aide de la Banque mondiale au pays.

106. Rapport mars 2020 sur la politique monétaire dans l'UEMOA
107. Rapport 2017 Fonds international de développement agricole (FIDA)
108. Rapport AFD (2019) sur les investissements en Côte d'Ivoire.
109. Rapport 2015 projet de développement du schéma directeur d'urbanisme du grand Abidjan (SDUGA).
110. Rapport 2012 des Nations unies pour les établissements humains en Côte d'Ivoire supervisée par Kerstin Sommer, Joseph Guiébo, Raphaëlle Vignol, Nicolas Maréchal, Matthieu Sublet et Florence Kuria.
111. Remy Février, Management de la sérénité des systèmes d'information : les collectivités territoriales face aux risques numériques. Thèse de doctorat
112. Richard Malle, Alain Bechade, Guy Marty, Economie immobilière : approche comportementales et financières. Economica 2016
113. Théorie de l'évolution économique, Ouvrage, Recherche sur le profit, le crédit, l'intérêt et le cycle de la conjonction, Joseph Schumpeter, 1911, DALLOZ, chapitre V à IV.
114. Traore Nandy Angelina, 2019, L'impact des investissements directs étrangers (IDE) sur la croissance des pays de l'Afrique subsaharienne (ASS), Département d'Économie École de Gestion - Université de Sherbrooke, Maîtrise

115. Suivi de la mise en œuvre des réformes vers l'émergence de la Côte d'Ivoire : (juin 2018) Rapport d'avancement N°3, centre de développement de l'OCDE, page 8, 9, 13, 26
116. Wondji Christophe. La fièvre jaune à Grand-Bassam (1899-1903). In: Revue française d'histoire d'outre-mer, tome 59, n°215, 2e trimestre 1972. pp. 205-239
117. Yao Gnamba, « Rétrospective de l'aménagement du territoire en Côte d'Ivoire: le cas d'Abidjan », *Revue canadienne de géographie tropicale/Canadian journal of tropical geography* [En ligne], document 4, mis en ligne le 15 mai 2
118. URL: <http://www3.laurentian.ca/rcgt-cjtg/volume1-numero1/retrospective-de-lamenagement-du-territoire-en-cote-divoire-le-cas-dabidjan/>
119. IDE entrante : <https://donnees.banquemondiale.org/indicateur/BX.KLT.DINV.CD.WD?locations=CI>
120. PIB /HBT: <https://donnees.banquemondiale.org/indicateur/NY.GDP.PCAP.CD?locations=CI>
PIB : <https://donnees.banquemondiale.org/indicateur/NY.GDP.MKTP.CD?locations=CI>

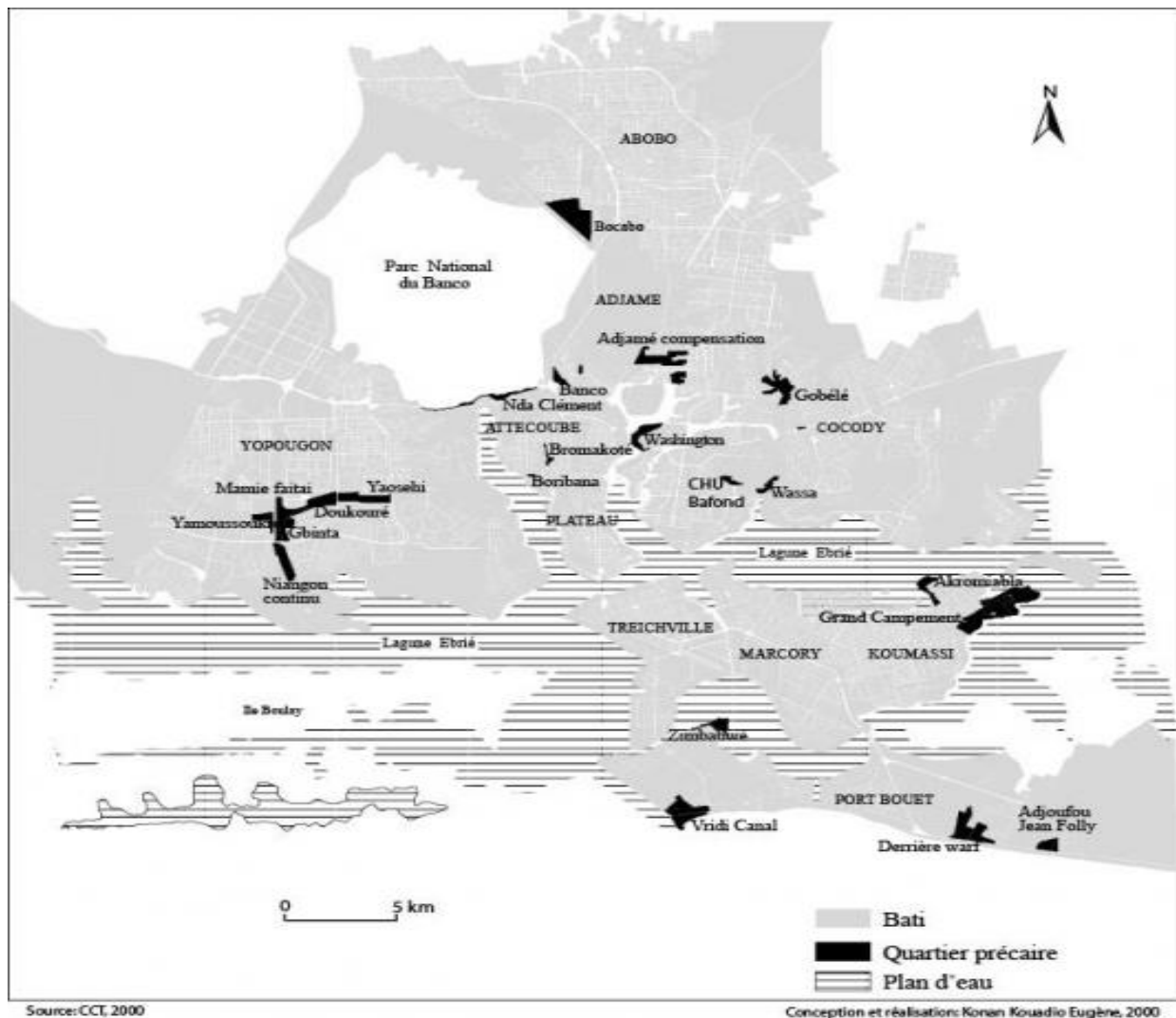
ANNEXES

Annexe 1 : PIB PAR HABITANT



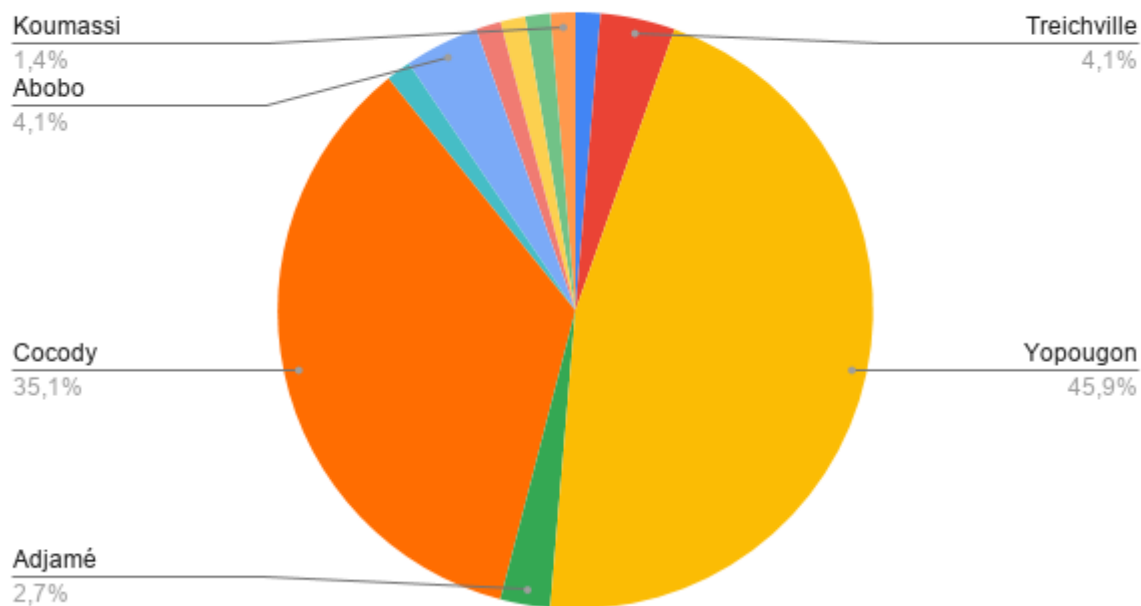
Source : Banque mondiale ANNEE

Annexe 2 : quartier précaire de la ville d'Abidjan



Annex 3 : Disposition démographique dans la ville d'Abidjan

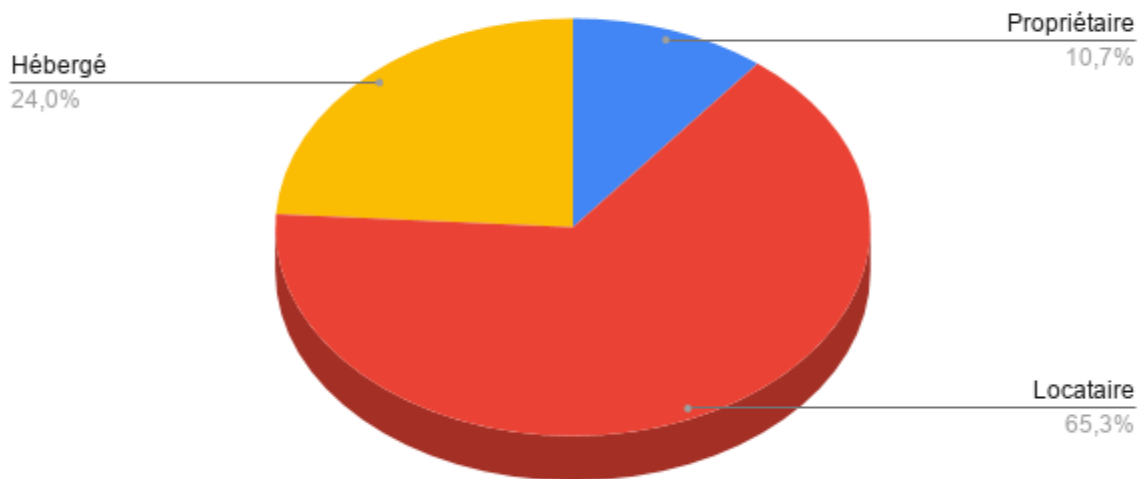
Nombre de Commune de résidence



Source : Martely GBEDIGRO à parti de l'enquête terrain

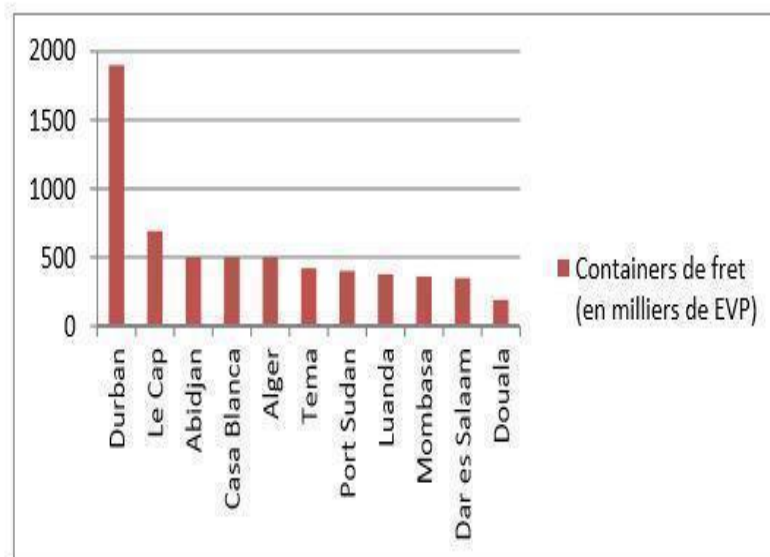
Annexe 4 : Profils des occupants des biens immobiliers à Abidjan

profile des occupants des biens immobiliers à abidjan



Source : Martely GBEDIGRO à parti de l'enquête terrain

Annexe 5 : Commerce portuaire d'Abidjan



Source: Ocean Shipping Consultants/Banque Mondiale, Diagnostic des infrastructures nationales en Afrique: Document 8, Août, 2009

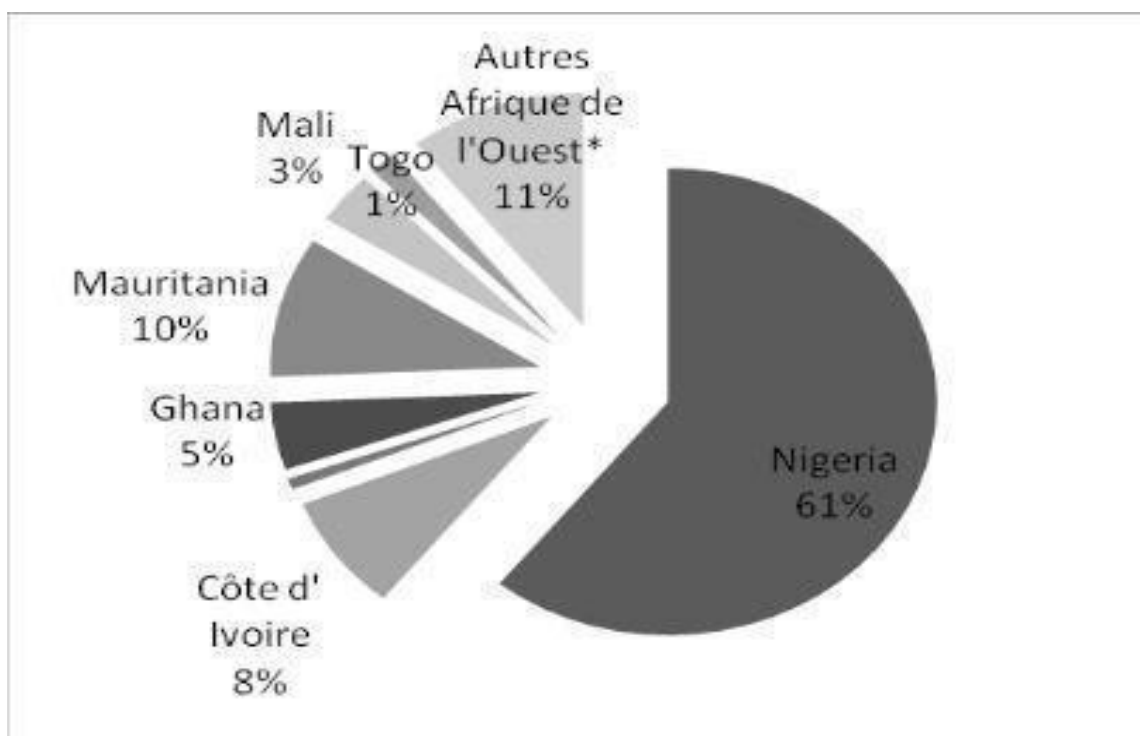
Figure 1.9 Les cargaisons de conteneurs manutentionnés dans les ports africains majeurs: 2005/2006

Annexe 6 : Courbe de l'évolution des flux d'IDE entrant en Côte d'Ivoire

Flux Entrants des IDE en Côte d'Ivoire de 1970 à 2010 (millions USD)

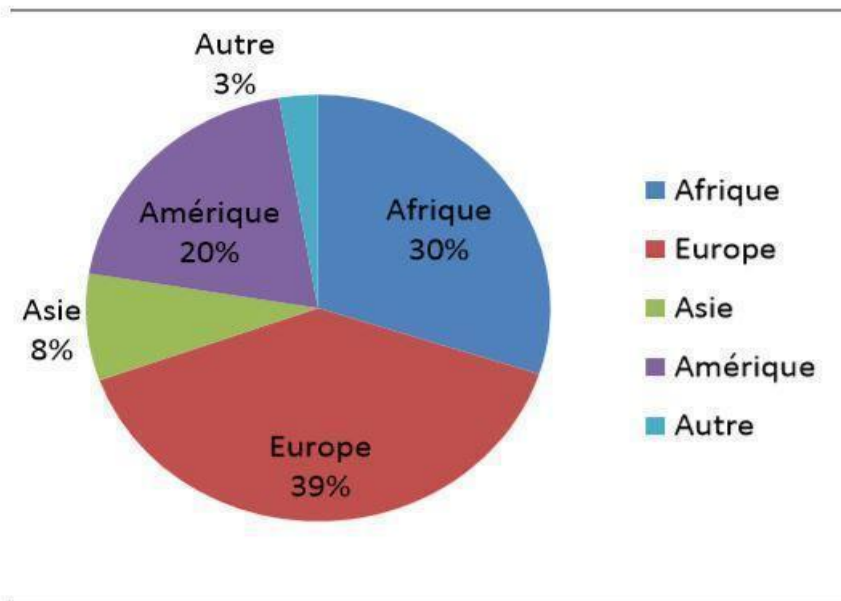


Annexe 7 : Répartition des IDE en Afrique de l'Ouest



Source : rapport cnuCED 2018

Annexe 8 : Commerce portuaire d'Abidjan



Source: Centre du Commerce International

Figure 1.4 **Marché d'Exportation de la Côte d'Ivoire, 2011** •

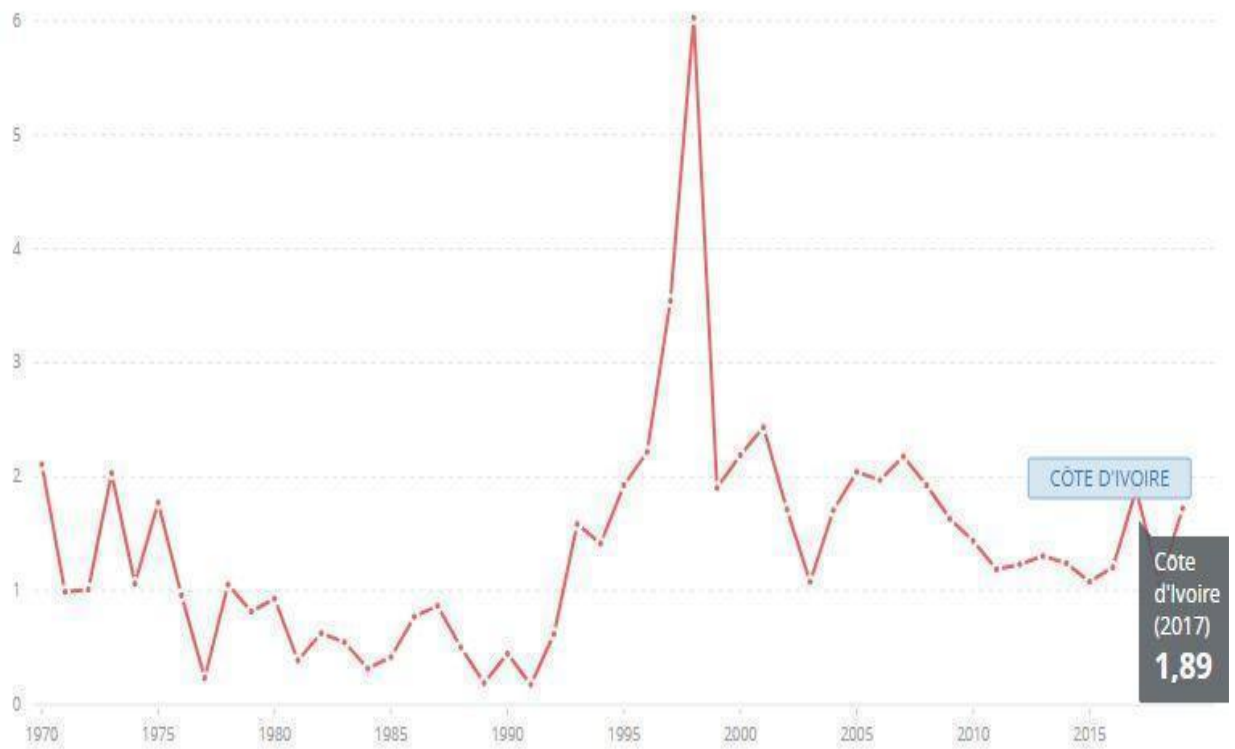
Annexe 9 : Echanges commerciaux entre la Côte d'Ivoire et les pays voisins

Tableau 1.5 Les échanges commerciaux entre la Cote d'Ivoire et les pays voisins: la moyenne en 2010-2011

	Montant (000US\$)		Les trois premiers groupes de produits	
	Exportation	Importation	Exportation	Importation
Burkina Faso	352	4	Combustibles, savons et plastiques	Véhicules, céréales, sel
Ghana	545	28	navires, machineries, les préparations comestibles	Machinerie, cacao, produits chimiques
Guinée	57	16	Plastiques, les préparations comestibles, combustible	Poisson
Liberia	120	25	Electricité, électronique, combustible, huiles essentielles	Caoutchouc, électricité, électronique,
Mali	234	1	Combustibles, les graisses et les préparations combustibles	Engrais, céréales

Source: Centre International du Commerce

Annexe 10 : IDE entrant en Côte d'Ivoire



Source : banque mondiale

Annexe 11 : échanges commerciaux entre la Côte d'Ivoire et les pays voisins

Tableau 1.2 L'Emploi par secteur en Côte d'Ivoire: 2012

	Emploi (personnes)	%
Agriculture	4 337 760	45,7
Sylviculture	114 162	1,2
Élevage, chasse et pêche	79 961	0,8
L'agro-industrie	53 208	0,6
industrie manufacturière	154 778	1,6
Construction	151 213	1,6
Autres industries	281 400	3,0
Vente de détail	1 953 090	20,6
Vente de gros	256 814	2,7
Réparation	172 800	1,8
Hôtels et restaurants	200 583	2,1
Transport et communications	351 721	3,7
Services ménagers	677 793	7,1
Autres services	706 867	7,4
Total	9 492 150	100,0

Source : AGEPE, à partir des données de l'EEMCI 2012

Annexe 12 : Les banques présentes en Côte d'Ivoire

DENOMINATION	ORIGINE
BHCI	COTE D'IVOIRE
BICICI	ETRANGERE
SGBCI	ETRANGERE
BOA	ETRANGERE
BACI	ETRANGERE
ECOBANK CI	ETRANGERE
NSIA BANK	ETRANGERE
GT BANK	COTE D'IVOIRE
SIB	ETRANGERE
CITIBANK CI	ETRANGERE
BNI	COTE D'IVOIRE
STANDARD CHATERED	ETRANGERE
ACCESS BANK CI	ETRANGERE
CORIS BANK	ETRANGERE
ATLANTIQUE BUSINESS INTERNATIONAL	ETRANGERE
BDU-CI (BANQUE DE L'UNION COTE D'IVOIRE)	COTE D'IVOIRE
BOAD	ETRANGERE
BPCI (BANQUE DU PLANTEUR)	COTE D'IVOIRE
BCEAO	AFRICAINNE
AFREXIMBANK	ETRANGERE
BDA	COTE D'IVOIRE
BGF CI BANK	ETRANGERE
BRIDGE BANK CI	ETRANGERE

CNCE	ETRANGERE
COFIPA/INVESTISSEMENT BANK	ETRANGERE
DIAMOND BANK	ETRANGERE
VERSUS BANK	ETRANGERE
BRS (banque regionale de solidarité)	ETRANGERE
BSIC	ETRANGERE
UBA	ETRANGERE
ALIOS FINANCE	ETRANGERE
AFRILAND FIRST BANK	ETRANGERE
BMS (BANQUE MALIENNE DE SOLIDARITE)	ETRANGERE
BAD	AFRICAINNE
BPCI (BANQUE DU PLANTEUR)	COTE D'IVOIRE
BRM CI (BANQUE REGIONALE DES MARCHES DE COTE D'IVOIRE)	COTE D'IVOIRE
MANSA BANK	ETRANGERE
Orabank	ETRANGERE

Source : Martely GBEDIGRO à parti des données recensé sur les banques présentent en Côte d'Ivoire

ANN EE	SOGEFI HA	SICOG IE	SOPI M	CDM H	SIPI M	AB RI 200 0	LES LAURIE RS	ROSIE RS	BATI M-CI
1934	0	0	0	0	6358	201 80	5310	2527	4758
1960	0	0	0	0					
1976	0	0	0	0					
1980	28000	31193	1606	247					
1990	0	19965	1606	3350					
1991	0	0	1606	879					
1992	0	4758	1606	1764					
1993	0		1606	1098					
1994				1471					
1995				2584					
1996				1874					
1997				1504					
1998				1767					
1999				2485					
2000				1887					
2001				1913					
2002				508					
2003				2243					
2004				256					
2005				621					
2006				654					
2007				917					

L'apport des IDE dans le développement de la politique urbain et immobilière de Côte d'Ivoire

2008				965					
2009				321					
2010		3511		881					
TOT				3018		201			
AL	28000	59427	8030	9	6358	80	5310	2527	4758

Source : Kanga J 2014

Annexe 14 : Quelques articles de loi relatifs au secteur de l'habitat

Côte d'Ivoire

Code de la Construction et de l'Habitat Loi n°2019-576 du 26 juin 2019 [NB - Loi n°2019-576 du 26 juin 2019 instituant Code de la Construction et de l'Habitat (JO 2019-61)]

Livre préliminaire -

Dispositions générales Titre 1 -

Objet et champ d'application Art.1.- La présente loi institue le « Code de la Construction et de l'Habitat » en Côte d'Ivoire. Art.2.- Le « Code de la Construction et de l'Habitat » a pour objet de régir toutes les activités en matière de construction et d'habitat et de logement sur l'étendue du territoire de la République de Côte d'Ivoire.

Titre 2

- Définitions Art.3.

- Au sens de la présente loi, on entend par :

- Adjudicataire, la personne bénéficiaire du marché attribué ;**
- Antépénultième, qui précède l'avant dernier ;**
- Bail à usage d'habitation ou bail, le contrat qui consiste à mettre en location un immeuble ou un local servant d'habitation ;**
- Bail à construction, contrat par lequel le preneur s'engage, à titre principal, à édifier des constructions sur le terrain du bailleur et à les conserver en bon état d'entretien pendant toute la durée du bail ;**
- Bailleur ; la personne physique ou morale, propriétaire d'un immeuble ou local à usage d'habitation, ou la personne physique ou morale dûment mandatée par elle, qui décide de le donner à bail ;**

- **Capacité**, la capacité désigne le nombre de personnes que peut abriter à un instant t, un établissement abritant du public. Dans le cadre de ce Code, les capacités ont été alignées sur la nomenclature du Groupement des Sapeurs-Pompiers militaires de Côte d'Ivoire.
- **Caution hypothécaire**, personne physique ou morale qui apporte un ou plusieurs bien(s) immobilier(s) en garantie d'un prêt contracté par une autre personne ;
- **Certificat de conformité**, le document délivré par la même autorité administrative attestant la conformité des travaux réalisés, au projet ayant fait l'objet du permis délivré ;
- **Cession de bail à usage d'habitation**, le contrat par lequel un locataire transmet, avec l'autorisation du bailleur. Son bail à usage d'habitation à une autre personne appelée cessionnaire, qui devient le nouveau locataire ;
- **Coefficient d'occupation du sol**, le rapport permettant de mesurer la densité de l'occupation du sol en urbanisme ;
- **Co-indivisaire**, le propriétaire d'un bien indivis ;
- **Colocation**, le contrat par lequel deux ou plusieurs personnes prennent en location un même immeuble ou local à usage d'habitation appartenant au bailleur et sont, de par cette convention, liées solidairement envers lui ;
- **Construction**, l'édification de bâtiment qui sert d'habitation ou A l'exercice d'activités économiques, professionnelles ou artisanales
- **Constructeur de l'ouvrage**, tout architecte, ingénieur, entrepreneur, promoteur, technicien lié au maître de l'ouvrage, par un contrat de louage d'ouvrage ou lié par un cahier des charges déclaré conforme par les services compétents du ministère en charge de la Construction et de l'Urbanisme. Toute personne physique ou morale qui vend, après achèvement, un ouvrage qu'elle a construit ou fait construire.

- Contrat de bail à usage d'habitation, le contrat par lequel, le bailleur s'oblige à faire jouir le locataire d'un immeuble ou local à usage d'habitation pendant un certain temps et moyennant un loyer que celui-ci s'oblige à lui payer ;**
- Contrat de réservation, le contrat qui engage un promoteur immobilier à réserver à un futur acquéreur un logement dans son programme à construire ou en construction ;**
- Dépôt de garantie, la somme d'argent demandée par le propriétaire au locataire à la signature du contrat de bail, sachant que le propriétaire conserve cette somme pendant toute la durée de la location ;**
- Diagnostic technique immobilier ; le diagnostic technique immobilier est le contrôle d'un local à usage d'habitation, réalisé par un service habilité, destiné à établir un bilan de l'état sanitaire du bien en vue de la préservation de la santé de ses occupants ;**
- Droit de préemption, le droit reconnu d'acquérir en cas d'aliénation, la propriété d'un ou de plusieurs immeubles, ou l'acquisition de droits réels immobiliers, par préférence à tout autre acquéreur ;**
- Facteur de risque, un attribut, une caractéristique, une exposition, un événement, une condition dont la survenue est susceptible d'avoir un impact négatif sur la stabilité du bâtiment et l'intégrité physique des occupants ;**
- Force majeure, un événement échappant au contrôle des parties, qui ne pouvait être raisonnablement prévu lors de la conclusion du contrat et dont les effets ne peuvent être évités par des mesures appropriées, empêche l'exécution de leur obligation ;**
- Gage, un contrat par lequel une personne remet à son créancier un objet mobilier ou une valeur pour assurer l'exécution de ses engagements ;**
- Garde-corps, ou rambarde, une barrière de protection placée, sur les côtés d'un escalier ouvert ou sur le pourtour d'un palier, d'un balcon, d'une mezzanine ou d'une terrasse afin de protéger d'une chute ;**

- **Hauteur, le niveau du sol le plus haut utilisable par les engins des services publics de secours et de lutte contre l'incendie par rapport au plancher bas du dernier niveau accessible. En règle générale, la hauteur entre deux étages varie de trois à quatre mètres ;**
- **Immeuble insalubre, un immeuble dangereux pour la santé des occupants ou pour celle du voisinage du fait de son état ou de ses conditions d'occupation ;**
- **Immeuble menaçant ruine, un immeuble présentant un danger pour la sécurité des occupants. Des voisins ou des passants en raison de son état de dégradation avancé ;**
- **Ingénierie, l'ensemble des prestations intellectuelles, scientifiques, technologiques ou techniques, au service d'un donneur d'ordre public ou privé, et nécessaire à l'optimisation des investissements matériels ou immatériels. Ces prestations couvrent toutes les phases de développement de l'investissement depuis les études d'identification et de faisabilité jusqu'à la mise en service, en passant par les études de détail et la supervision de la réalisation ;**
- **Isolation thermique, le matériau qui permet d'empêcher la chaleur ou le froid de s'échapper d'une enceinte close ;**
- **Locataire ou preneur, la personne physique ou morale qui prend en bail un immeuble ou local à usage d'habitation ;**
- **Loueur d'ouvrage, la personne liée avec le maître d'ouvrage par un contrat de louage d'ouvrage (architecte, bureau d'études, entrepreneur...) et assujettie à la responsabilité décennale des constructeurs ;**
- **Loyer ; le prix payé mensuellement au bailleur par le locataire ou preneur d'un immeuble ou local à usage d'habitation ;**
- **Maître d'œuvre, la personne physique ou morale désignée par ce terme dans les documents contractuels et chargée par le maître d'ouvrage de diriger l'exécution des travaux. Il veille à la bonne exécution des ouvrages**

immobiliers. Il a la responsabilité de la livraison des travaux ou ouvrages immobiliers ;

·**Maître d'ouvrage, la personne physique ou morale désignée par ce terme dans les documents contractuels et pour le compte de qui les travaux ou ouvrages immobiliers sont effectués. Il est le propriétaire de l'ouvrage immobilier ;**

·**Nantissement, la garantie en nature que le débiteur remet à un créancier ;**

·**pavillon témoin, une unité d'habitation construite dans le but de simuler l'aménagement final d'une maison ou d'un appartement, généralement lors de programmes de construction de lotissements ou d'immeubles d'habitation ;**

·**Permis de construire, le document demandé par le maître d'ouvrage ou le maître d'œuvre, et délivré par l'autorité administrative compétente, autorisant la réalisation de l'ouvrage concerné ;**

·**Permis de démolir, le document délivré par la même autorité administrative autorisant la démolition de tout ou partie d'un ouvrage ;**

·**Permis de modifier, le document délivré par la même autorité administrative autorisant la transformation des parties d'un ouvrage ;**

Promoteur immobilier, la personne morale qui réalise des opérations d'aménagement et de construction de bâtiments, notamment de logements au profit d'accédant à la propriété foncière et/ou immobilière ;

·**Restauration immobilière, l'opération d'aménagement qui consiste à sauvegarder et à mettre en valeur des immeubles et monuments défectueux ;**

·**réseaux de drainage, les réseaux formés par l'ensemble des cours d'eau (ruisseaux, rivière, éventuellement fleuve) des lacs et de leurs connexions d'un bassin hydrographique donné ;**

·**Risque à la construction et à l'usage, la probabilité ou la possibilité de survenue d'un événement indésirable ou d'un aléa du fait d'un facteur ou de la combinaison de plusieurs facteurs (facteurs de risques) relatifs à la**

construction et à l'usage du bâtiment. Le risque est caractérisé par son occurrence et sa criticité ;

·Sous-location, le contrat par lequel une personne appelée sous-locataire, convient avec le locataire, après autorisation du bailleur, de prendre en bail tout ou partie d'un immeuble ou local à usage d'habitation ;

·Syndic, une personne physique ou morale chargée de la gestion de la copropriété ;

·Travaux de ravalement, les travaux de remise à neuf du revêtement d'origine d'une façade sans toucher à la structure de l'édifice.

Sous-titre 2 - Promotion immobilière

Chapitre 1 -

Contrat de promotion immobilière Art.146.- Le contrat de promotion immobilière est un mandat d'intérêt commun par lequel une personne physique ou morale, appelée promoteur, s'oblige envers le maître de l'ouvrage à faire procéder à la construction, pour un prix convenu et au moyen de contrats de louage d'ouvrage, d'un ou de plusieurs immeubles et à effectuer elle-même ou à faire effectuer, moyennant une rémunération convenue, tout ou partie des opérations juridiques, administratives, financières et techniques concourant à ce même objet.

Art.147.

- Tout contrat par lequel une personne physique ou morale s'oblige envers le maître de l'ouvrage à faire procéder à la construction d'un immeuble à usage d'habitation ou d'un immeuble à usage professionnel et d'habitation, en une qualité autre que celle de vendeur d'immeuble à construire ou de loueur d'ouvrage, est soumis aux dispositions du présent sous-titre. **Art.148.-** Les dispositions de l'article 147 ci-dessus ne sont pas obligatoires lorsque le maître

de l'ouvrage est une personne qui construit un ou plusieurs immeubles en vue de la vente ou une société autre que celles mentionnées aux chapitres 1 et 2 du sous-titre 1 du titre 1 du présent livre relatifs aux sociétés civiles constituées en vue de l'attribution d'immeubles aux associés par fractions divisées et aux sociétés coopératives de construction faisant construire plus de deux locaux à usage professionnel ou d'habitation. Les sociétés des chapitres 1 et 2 du sous-titre 1 du titre I du présent livre relatifs aux sociétés civiles constituées en vue de l'attribution d'immeubles aux associés par fractions divisées et aux sociétés coopératives de construction qui, lors de l'achat d'une fraction de terrain sur lequel elles construiront, s'obligent à l'égard du vendeur, lequel conserve le surplus du terrain, à faire édifier pour son compte les immeubles correspondant audit surplus et à assumer la charge de leur coût ne sont pas tenues de passer un contrat de promotion avec ledit vendeur. Art.149.- Le contrat de promotion immobilière, tel que défini à l'article 147 ci-dessus, doit être constaté avant le commencement de son exécution, par un écrit contenant les énonciations suivantes :

- la situation et la superficie du terrain d'assiette de l'immeuble à construire ;**
- l'origine et la nature des droits sur le sol ;**
- la consistance et les caractéristiques techniques de l'immeuble à construire ;**
- le délai d'exécution des travaux ;**
- les devis descriptifs et les conditions techniques d'exécution des travaux ;**
- le prix global et forfaitaire révisable ou non révisable convenu pour la construction ;**
- les moyens et les conditions de financement de la construction et les modalités de règlement à mesure de l'avancement des travaux ;**
- la rémunération du promoteur pour ses frais et honoraires ;**
- la garantie apportée par le promoteur pour la bonne exécution de son mandat ;**
- les références du permis de construire.**

Art.150.

- Par dérogation aux dispositions qui précèdent, le contrat peut être constaté par plusieurs actes séparés comportant chacun des énonciations limitées à une phase ou à une partie de l'ensemble des opérations à réaliser.

Toutefois, aucun travail matériel, hormis ceux nécessaires aux études préliminaires, ne peut être effectué sur le terrain avant la signature des actes concernant toutes les opérations à réaliser. L'inobservation de l'une quelconque des dispositions du présent article entraîne la nullité relative du contrat de promotion immobilière. Cette nullité ne peut être invoquée que par le maître de l'ouvrage et jusqu'à l'achèvement des travaux. Elle entraîne l'inopposabilité des contrats passés par le promoteur au maître de l'ouvrage.

Art.151.

- Aucun dépôt, aucune souscription ou acceptation d'effets de commerce ni aucun versement ne peut être exigé ou accepté du maître de l'ouvrage, avant la signature du contrat de promotion immobilière. Aucun paiement ne peut, non plus, être exigé avant la date à laquelle la créance est exigible.

Art.152

.- Les modalités de règlement du prix éventuellement révisé, obligatoirement prévues par le contrat de promotion immobilière en application de l'article 149 ci-dessus, doivent stipuler que les paiements sont effectués en fonction de l'état d'avancement des travaux, justifiés conformément au contrat de promotion immobilière, dans la limite des seuils maximaux qui seront fixés par décret.

Art.153.

- Les modalités de règlement de la rémunération du promoteur, obligatoirement prévues par le contrat de promotion immobilière en application de l'article 149 ci-dessus, doivent stipuler que les paiements partiels à effectuer jusqu'à la livraison au maître de l'ouvrage de l'immeuble

L'apport des IDE dans le développement de la politique urbain et immobilière de Côte d'Ivoire

construit, ne peuvent excéder les seuils maximaux qui seront fixés par décret pour chacune des étapes de l'avancement des travaux. Le solde consigné par le maître de l'ouvrage lors de la livraison auprès d'un établissement financier agréé en Côte d'Ivoire désigné par le promoteur, est payable à la fin du mandat du promoteur, tel que défini à l'article 158 ci-dessous.

Annexe 14 : Enquête des professionnels

ENQUETE AUPRES DES PROFESSIONNELS
Merci de participer à l'enquête et valider à la fin
*Obligatoire
Êtes-vous ? *
Sélectionner
Dans quelle ville vous êtes situé ? *
Sélectionner
Quel est votre type d'activité ? *
Dans quelle commune vous investissez-vous ? *
Quelles ont été la/les zones les plus demandées par vos clients entre 2018 et 2020 ?
Quelle ont été les zones la plus demandées par vos clients entre 2013 ET 2018
Quel est le prix moyen du mètre carré à Cocody en 2020 ?
Sélectionner
Quel est le prix moyen du mètre carré à Yopougon en 2020 ?
Sélectionner
Quel est le prix moyen du mètre carré à Bingerville en 2020 ?
Sélectionner
Quel est le prix moyen du mètre carré à Marcory en 2020 ?
Sélectionner
Quel est le prix moyen du mètre carré au plateau en 2020 ?
Sélectionner
Quel est le prix moyen du mètre carré à Koumassi en 2020 ?
Sélectionner
Quel est le prix moyen du mètre carré à Abobo en 2020 ?

Sélectionner
Quel est le prix moyen du mètre carré à Bassam en 2020 ?
Sélectionner
Quel est le prix moyen du mètre carré à Attécoubé en 2020 ?
Sélectionner
Quel est le prix moyen du mètre carré à Adjamé en 2020 ?
Sélectionner
Quel est le prix moyen du mètre carré à Treichville en 2020 ?
Sélectionner
Quel est le prix moyen du mètre carré à Port-Bouët en 2020 ?
Sélectionner
Les prix des biens immobiliers ont-ils augmenté de 2010 à 2020 ?
Sélectionner
A quelle fréquence l'augmentation des prix immobiliers ont-ils évolué ?
Sélectionner
Quel est selon vous le facteur déclencheur de l'augmentation des prix des biens immobiliers ?
Connaissez-vous une entreprise européenne ou africaine acteur de l'immobilier ivoirien ?
Sélectionner
Comment vos clients achètent-ils vos biens immobiliers ?
Sélectionner
Comment se font les financements de vos projets immobiliers ou promotion
Sélectionner
Connaissez-vous le taux du crédit immobilier en côte d'ivoire ?
Sélectionner

Quel est le taux du crédit immobilier le plus appliqué pour les projets immobiliers professionnels ?
Sélectionner
Quel est le taux du crédit immobilier pour les particuliers ?
Sélectionner
Qui sont de vos clients dans leur majorité ?
Sélectionner
Quel sont les biens dominants que vous proposez ?
Typologie de biens dominant immobiliers que vous proposez
Type de proposition commerciale
Sélectionner
Les biens immobiliers les plus demandés par les clients
Sélectionner
Envoyer

Annexe 15 : Variables analysées de l'enquête auprès des professionnels

	F1	F2	F3	F4	F5
Êtes-vous ?-AGENT INDEPENDANT	-0,072	0,004	0,654	0,00 0	-0,526
Êtes-vous ?-AUTO ENTREPRENEUR	-2,250	2,372	1,143	0,00 0	0,983
Êtes-vous ?-UNE ENTREPRISE	0,462	0,371	0,880	0,00 0	0,699
Dans quel ville vous êtes situé ?- Bingerville	2,862	2,085	0,046	0,00 0	0,173
Dans quel ville vous êtes situé ?- Abidjan	-0,168	0,123	0,003	0,00 0	-0,010
Qui sont de vos clients dans leur majorité ?-Manquant	0,140	0,952	1,303	1,50 0	-0,970
Qui sont de vos clients dans leur majorité ?-je ne sais pas	-1,690	1,857	0,253	1,50 0	0,163
Qui sont de vos clients dans leur majorité ?-la diaspora ivoirienne à l'étranger	2,697	2,209	0,444	0,00 0	-0,819
Qui sont de vos clients dans leur majorité ?-la diaspora étrangère en côte d'ivoire	-0,546	0,101	0,720	- 1,50 0	-0,545
Qui sont de vos clients dans leur majorité ?-population locale	0,186	0,335	0,689	0,00 0	0,576

Annexe 16 : Enquête auprès des ménages

Enquête auprès des ménages
Questionnaire
Prénom
<input type="text"/>
Votre réponse
Sexe
Masculin
Féminin
Commune de résidence
Sélectionner
Quartier de résidence
Sélectionner
A quelle tranche d'âge appartenez-vous ?
Situation professionnelle
Etes-vous ?
Nature de votre bailleur
Caractéristique du bailleur
Etes-vous satisfait de votre lieu d'habitation ?
Pourquoi ?
Caractéristique de votre bien immobilier
Type de bien immobilier que vous occupez
Mode d'acquisition
S'il vous arrivait de chercher un appartement, quelle serait votre commune de recherche favorite ?

Sélectionner
Pourquoi cherchez-vous dans cette commune ?
Combien pouvez-vous payer pour un loyer ?
Sélectionner
Savez-vous qu'il existe une loi qui encadre les loyers en Côte d'Ivoire ?
Êtes-vous satisfait des mesures d'encadrements de loyer prises par l'état ?
Pensez-vous que les bailleurs respectent la loi sur l'encadrement des loyers ?
Existe-t-il des programmes de construction dans votre zone d'habitation ?
Combien de programme immobilier dans votre zone d'habitation ?
Type de programme immobilier en cours dans votre zone ?
Que pensez-vous du coût du loyer dans votre zone d'habitation ?
Que pensez-vous du coût d'achat des biens immobiliers dans votre zone ?
Par quel moyen vous cherchez un bien immobilier ?
Quelle part représente votre loyer dans votre revenu mensuel ?
Sélectionner
Connaissez-vous des modèles alternatifs d'investissement immobilier ?
si la réponse de la question précédente est non . Merci de ne pas répondre à la question suivante.
Lequel de ces investissements immobiliers vous connaissez ?
Avez -vous un compte bancaire ?
Avez - vous déjà sollicité un crédit auprès d'un établissement bancaire ou de financement ?
Envoyer

Annexe 17 : Variables d'analyse des IDE

Variable	Observations	Obs. avec données manquantes	Obs. sans données manquantes	Minimum	Maximum	Moyenne	Ecart-type
Annees	6	0	6	1988,000	2015,000	2004,667	9,933
populati on	6	0	6	1929075,000	4707404,000	3490725,833	1119548,916
taux de croissan ce immobil ière	6	0	6	3,000	5,000	4,000	0,632
besoins immobii er	6	0	6	17861,000	28714,000	23475,667	4380,546
Montant IDE M\$	6	0	6	52,000	760,000	408,167	232,636
PIB md\$	6	0	6	10,255	45,815	23,141	12,692
PIB/HB T\$	6	0	6	809,000	1561,000	1129,833	264,262

Annexe 18 : La part de marché des acteurs BTP/immobilier ivoirien

Catégorie D'ACTIVITE	POSITION DANS LE SECTEUR
Agence immobilière	5,26%
Agences immobilières	0,25%
Bâtiment et réhabilitation	1,34%
Bâtiment et second œuvre	0,63%
Bâtiment et Travaux publics	52,27%
Carrelage	3,38%
CARRELAGES	0,25%
Construction	25,82%
Construction métallique	4,26%
Electricité	0,17%
Gestion immobilière	0,08%
Laboratoires BTP	0,83%
Matériel de construction	0,04%
Matériels de BTP	5,13%
VRD	0,29%
Total général	100,00%

Annexe 19 : Liste des agences immobilières agréées

Category PRO	NOM DU BUSINESS	VILLE	STATUT
Agence immobilière	A.I.S	Abidjan	Agence Agrée
Agence immobilière	A2I SARLU	Abidjan	Agence Agrée
Agence immobilière	A2KIMMOBILIER	Abidjan	Agence Agrée
Agence immobilière	ACGI	Abidjan	Agence Agrée
Agence immobilière	ACI	Abidjan	Agence Agrée
Agence immobilière	AGEMA	Abidjan	Agence Agrée
Agence immobilière	AGICI	Abidjan	Agence Agrée
Agence immobilière	AGIRE GROUP	Abidjan	Agence Agrée
Agence immobilière	AIBAT	San Pédro	Agence Agrée
Agence immobilière	AICI	Abidjan	Agence Agrée
Agence immobilière	ALTYS	Abidjan	Agence Agrée
Agence immobilière	APGIM	Abidjan	Agence Agrée
Agence immobilière	AXE IMMOBILIER	Abidjan	Agence Agrée

Agence immobilière	AYUF	Abidjan	Agence Agrée
Agence immobilière	AZURREENNE DE PROMOTION	Abidjan	Agence Agrée
Agence immobilière	B.T.M	Abidjan	Agence Agrée
Agence immobilière	BATI BO DESIGN	Abidjan	Agence Agrée
Agence immobilière	BGI	Abidjan	Agence Agrée
Agence immobilière	BIANCA	Abidjan	Agence Agrée
Agence immobilière	BKO	Abidjan	Agence Agrée
Agence immobilière	CANAAN IMMOBILIER	Abidjan	Agence Agrée
Agence immobilière	CAROLINE IMMOBILIER	Abidjan	Agence Agrée
Agence immobilière	CARRE	Abidjan	Agence Agrée
Agence immobilière	CASCADES IMMOBILIER	Abidjan	Agence Agrée
Agence immobilière	CEGEX	Abidjan	Agence Agrée
Agence immobilière	CENTRIM	Abidjan	Agence Agrée
Agence immobilière	CGC	Abidjan	Agence Agrée

Agence immobilière	CI-PM	Abidjan	Agence Agrée
Agence immobilière	CIMMEX	Abidjan	Agence Agrée
Agence immobilière	COBAGEC	Abidjan	Agence Agrée
Agence immobilière	CONTACTS ET IMMOBILIER	Abidjan	Agence Agrée
Agence immobilière	CORAIL IMMO	Abidjan	Agence Agrée
Agence immobilière	CRISTAL IMMOBILIER	Abidjan	Agence Agrée
Agence immobilière	DAVCOM	Abidjan	Agence Agrée
Agence immobilière	DAY EXPERTISES	Abidjan	Agence Agrée
Agence immobilière	DRAYAT IMMOBILIER	Abidjan	Agence Agrée
Agence immobilière	EPI	Abidjan	Agence Agrée
Agence immobilière	ETRASEF SARL	Abidjan	Agence Agrée
Agence immobilière	EVOZ SARL	Abidjan	Agence Agrée
Agence immobilière	EXPERTISES 2I	Abidjan	Agence Agrée
Agence immobilière	EXPRESS IMMOBILIER	Abidjan	Agence Agrée

Agence immobilière	FACT IMMOBILIER	Abidjan	Agence Agrée
Agence immobilière	FAMA IMMOBILIER	Abidjan	Agence Agrée
Agence immobilière	FATH'S ENTERPRISE	Abidjan	Agence Agrée
Agence immobilière	FIKOMY	Abidjan	Agence Agrée
Agence immobilière	FRANCE IMMOBILIER	Abidjan	Agence Agrée
Agence immobilière	GEM IMMOBILIER	Abidjan	Agence Agrée
Agence immobilière	GESTIMOCI	Abidjan	Agence Agrée
Agence immobilière	GF ENTREPRISES	Abidjan	Agence Agrée
Agence immobilière	GMCI	Abidjan	Agence Agrée
Agence immobilière	GNI	Abidjan	Agence Agrée
Agence immobilière	GRCI	Abidjan	Agence Agrée
Agence immobilière	GROUPE TASNIM	Abidjan	Agence Agrée
Agence immobilière	GYBAK-IMMO	Abidjan	Agence Agrée
Agence immobilière	HEMISPHERE GIPC	Abidjan	Agence Agrée

Agence immobilière	IAMS GROUP	Abidjan	Agence Agrée
Agence immobilière	IGEC-SYSTEMES	Abidjan	Agence Agrée
Agence immobilière	IKIDIS GROUP	Yaoussouk ro	Agence Agrée
Agence immobilière	IMCCI	Abidjan	Agence Agrée
Agence immobilière	IMMO-GM	Abidjan	Agence Agrée
Agence immobilière	IMMOBILIER PLUS	Abidjan	Agence Agrée
Agence immobilière	IMMONEUF	Abidjan	Agence Agrée
Agence immobilière	INTER IMMOBILIER- CI	Abidjan	Agence Agrée
Agence immobilière	INTERCONFIMO	Abidjan	Agence Agrée
Agence immobilière	ISIS SARL	Abidjan	Agence Agrée
Agence immobilière	IVOIRE HABITATIONS	Abidjan	Agence Agrée
Agence immobilière	JMJ	Abidjan	Agence Agrée
Agence immobilière	JNC IMMOBILIER	Abidjan	Agence Agrée
Agence immobilière	JOELKA PROPERTY MANAGEMENT	Abidjan	Agence Agrée

Agence immobilière	KABOUSS SERVICE	Abidjan	Agence Agrée
Agence immobilière	KALIMBA	Abidjan	Agence Agrée
Agence immobilière	KHERHANOU SARL	Abidjan	Agence Agrée
Agence immobilière	KLE IMMOBILIER	Abidjan	Agence Agrée
Agence immobilière	KOFFIMMO GROUP	Abidjan	Agence Agrée
Agence immobilière	KSARA AGENCE	Abidjan	Agence Agrée
Agence immobilière	KSIS IMMOBILIER	Abidjan	Agence Agrée
Agence immobilière	L2I	Abidjan	Agence Agrée
Agence immobilière	LICKAHIMMO	Abidjan	Agence Agrée
Agence immobilière	MAASYA EXPERT	Abidjan	Agence Agrée
Agence immobilière	MAISON MAMICHE	Abidjan	Agence Agrée
Agence immobilière	MARYANN IMMOBILIER	Abidjan	Agence Agrée
Agence immobilière	MHD IMMOBILIER	Abidjan	Agence Agrée
Agence immobilière	MINIA	Abidjan	Agence Agrée

Agence immobilière	MUTIM	Abidjan	Agence Agrée
Agence immobilière	N-DAYS MULTISERVICES	Abidjan	Agence Agrée
Agence immobilière	NERIJA IMMOBILIER	Abidjan	Agence Agrée
Agence immobilière	NEXT	Abidjan	Agence Agrée
Agence immobilière	ODIMMO	Abidjan	Agence Agrée
Agence immobilière	OGI	Abidjan	Agence Agrée
Agence immobilière	OPTIMUM IMMOBILIER ABIDJAN	Abidjan	Agence Agrée
Agence immobilière	ORY TRADE IMMOBILIER	Abidjan	Agence Agrée
Agence immobilière	OSAM SGI	Abidjan	Agence Agrée
Agence immobilière	PERFECT CONSTRUCTION	Abidjan	Agence Agrée
Agence immobilière	PKRO	Abidjan	Agence Agrée
Agence immobilière	PRECIS IMMOBILIER	Abidjan	Agence Agrée
Agence immobilière	PREFA	Abidjan	Agence Agrée
Agence immobilière	PRESTIMMO	Abidjan	Agence Agrée

Agence immobilière	PRO-IMMO	Abidjan	Agence Agrée
Agence immobilière	ProS MCLAU/CAB/C/	Abidjan	Agence Agrée
Agence immobilière	RAD IMMOBILIER	Abidjan	Agence Agrée
Agence immobilière	ROC IMMOBILIER SERVICES	Abidjan	Agence Agrée
Agence immobilière	S3I HABITAT	Abidjan	Agence Agrée
Agence immobilière	SAGENIA	Abidjan	Agence Agrée
Agence immobilière	SAPRIM	Abidjan	Agence Agrée
Agence immobilière	SATISFECIT	Abidjan	Agence Agrée
Agence immobilière	SCGIM-AFRIQUE	Abidjan	Agence Agrée
Agence immobilière	SCHAMA GROUP IMMOBILIER	Abidjan	Agence Agrée
Agence immobilière	SCI BUSINESS CENTER	Abidjan	Agence Agrée
Agence immobilière	SCI CANNEBIERE	Abidjan	Agence Agrée
Agence immobilière	SCI PROVIMO	Abidjan	Agence Agrée
Agence immobilière	SELECT IMMOBILIER	Abidjan	Agence Agrée

Agence immobilière	SI	Abidjan	Agence Agrée
Agence immobilière	SICOGERE	Abidjan	Agence Agrée
Agence immobilière	SIDF	Abidjan	Agence Agrée
Agence immobilière	SIEGIM-CI	Abidjan	Agence Agrée
Agence immobilière	SIGNATURE IMMOBILIER	Abidjan	Agence Agrée
Agence immobilière	SNI	Abidjan	Agence Agrée
Agence immobilière	SOGETIM	Abidjan	Agence Agrée
Agence immobilière	SOGIMAS	Abidjan	Agence Agrée
Agence immobilière	TCM SARL	Abidjan	Agence Agrée
Agence immobilière	TOP IMMO	Abidjan	Agence Agrée
Agence immobilière	TROPIC IMMOBILIER	Abidjan	Agence Agrée
Agence immobilière	TWINS IMMOBILIER	Abidjan	Agence Agrée
Agence immobilière	YAPGI-IMMOBILIER	Abidjan	Agence Agrée
Agence immobilière	YIRIMA IMMOBILIER	Abidjan	Agence Agrée

Agence immobilière	AFRIKIMMO	Abidjan	Agence Agrée
-----------------------	-----------	---------	--------------

TABLE DES MATIERES

REMERCIEMENTS	3
SIGLE ET ABREVIATION	4
RESUME	5
INTRODUCTION GENERALE	8
PROBLÉMATIQUE	16
REVUE DE LITTÉRATURE	19
Cadre théorique	25
Première partie : présentation du cadre d'étude et politique de développement du secteur immobilier à Abidjan	28
Chapitre I : Les IDE dans l'immobilier abidjanais	33
1- Les origines d'Abidjan et son profil naturel –	3
2- Théorie des IDE –	45
a-La théorie de OLI–	46
b-IDE à stratégie horizontale-	48
c- IDE à stratégie verticale –	49
d- La théorie d'UPPSALA-	50
3- La nature des investissements dans le secteur de l'immobilier et les IDE	52
a- Composition du marché –	52
b- Caractère de l'immobilier Abidjanais –	62

L'apport des IDE dans le développement de la politique urbain et immobilière de Côte d'Ivoire

c- Les perceptions – ----- 70

CONCLUSION DU CHAPITRE – ----- 75

**Chapitre II : les IDE dans le processus de développement immobilier et leurs
mesures d'accompagnements - ----- 76**

1-Action gouvernementale en faveur des IDE- ----- 76

a- Le déguerpissement– ----- 80

2- Politique d'investissement du secteur de l'immobilier et les IDE----- 83

3- L'attractivité du secteur de l'immobilier et les IDE - ----- 92

a- Attractivité urbaine et sociale à Abidjanais - ----- 93

4- Evolution du marché immobilier de 1960 à 2018- ----- 100

a- Désorientation de la production immobilière par les IDE ----- 102

b- La relance du secteur et l'apport des IDE - ----- 104

CONCLUSION DU CHAPITRE ----- 105

CONCLUSION DE LA PREMIERE PARTIE- -----106

Deuxième partie : l'approche empirique du secteur de l'immobilier -----109

Chapitre I : la présence des IDE sur le marché Immobilier ----- 111

1- Les acteurs du secteur de l'immobilier – -----111

a- L'Etat et les institutions financières comme principaux acteurs du secteur –112

2- Origine des capitaux – ----- 122

L'apport des IDE dans le développement de la politique urbain et immobilière de Côte d'Ivoire	
3- L'offre, la demande et la bulle immobilière (offre globale et spécifique, besoin normatif) – -----	131
a- L'offre immobilière dans la ville d'Abidjan – -----	131
b- L'offre étatique de logements de 1960 à 1988-----	133
c- Les caractéristiques des logements produits par l'Etat-----	136
d- L'offre de logement des promoteurs privés de 1990 à 2020-----	138
e- Les caractéristiques de l'offre de logements des promoteurs privés-----	140
f- Le besoin de biens immobiliers à Abidjan -----	142
g- L'évolution du besoin – -----	144
h-La bulle immobilière-----	147
4- La spéculation foncière – -----	153
CONCLUSION DU CHAPITRE – -----	158
Chapitre II : Influence des IDE par rapport au développement immobilier --	
-----	159
1- Zone de croissance immobilière et les IDE-----	160
2- Approche comportementale de l'investissement dans l'immobilier-----	168
a- Le comportement individuel des acteurs-----	169
b-Le comportement des acteurs internes et externes à l'échelle du marché----	170
c- le comportement des investisseurs étrangers (entreprises et particuliers) – -	172
3-Les effets des IDE sur la répartition des investissements immobiliers – -----	173
4- Modes d'acquisitions immobilières - -----	177

L'apport des IDE dans le développement de la politique urbaine et immobilière de Côte d'Ivoire

a- Les promoteurs -----	179
b- La Commercialisation-----	181
c- Clients et mode de financement -----	184
CONCLUSION DU CHAPITRE – -----	185
CONCLUSION DEUXIEME PARTIE-----	186
Troisième partie : Analyse et traitement de données -----	189
Chapitre I : Méthodologie de recherche -----	190
Chapitre II : Traitement des données -----	200
1- Description des données et leurs sources – -----	201
2- Définition des principales variables et leurs justifications -----	202
a- Le marché immobilier – -----	202
b- Le capital humain – -----	204
c- L'inflation – -----	204
d- Les IDE – -----	207
e- Le PIB par habitant -----	207
f- Le degré d'urbanisation – -----	208
g- Volume d'IDE – -----	208
3- Analyse de la structure de marché immobilier et ses acteurs – -----	208
a- Le choix des échantillons – -----	210
b- L'élaboration du questionnaire d'enquête – -----	210
c- Présentation des résultats de l'analyse de notre étude – -----	211
4- Analyse quantitative – -----	213
a- Analyse en composante principale (ACP) de l'évolution du marché immobilier liées aux IDE -----	213
b- Application de l'ACP – -----	214
5- Analyse qualitative – -----	220

a- L'analyse ACM - Enquêtes auprès des professionnels et des ménages-	220
6-Les variables des IDE dans le secteur financier et le secteur immobilier----	229
7- Les variables entreprises du secteur immobilier et les IDE -----	234
8- Discussion de nos interprétations de données – -----	239
CONCLUSION DE LA TROISIEME PARTIE – -----	200
CONCLUSION GENERALE- -----	242
Les limites et les perspectives de recherches – -----	247
BIBLIOGRAPHIE - -----	253
ANNEXES- -----	270
TABLE DE MATIERE -----	311