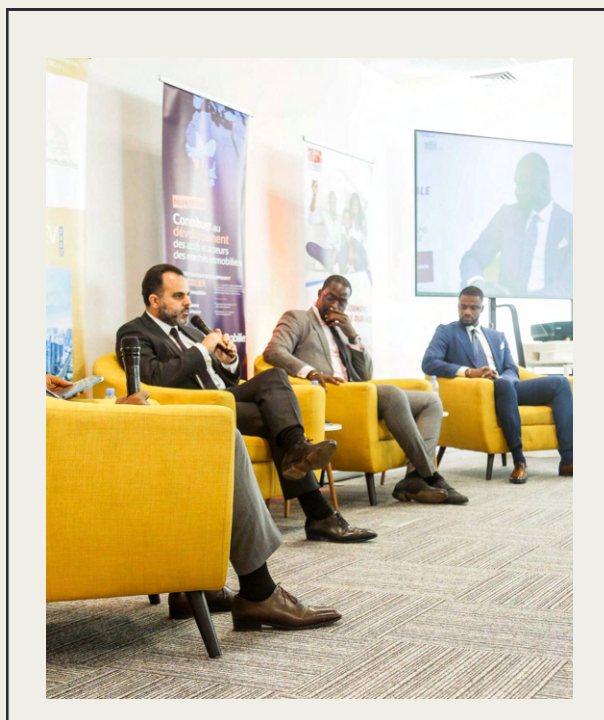




RÉFLEXIONS CONDENSÉES

SIMO

BABIMODAYS 2023

ÉDITION N°2

UNE NOUVELLE ÈRE POUR L'IMMOBILIER ET
LE DÉVELOPPEMENT DES TERRITOIRES

ENJEUX, DÉFIS ET SOLUTIONS?

WWW.IMMOCIRESEARCH.ORG

Immoci
Research
Urban & Real Estate Market Intelligence

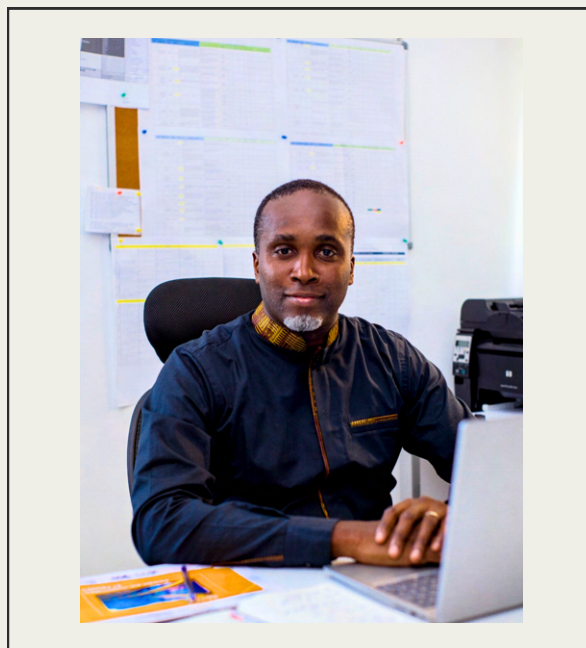


SOMMAIRE

L'Edito	03
Panel 1	
Le financement des professionnels immobiliers par les banques ivoiriennes : Quelles perspectives pour les différentes classes d'actifs?	04
Panel 2	
Quelles stratégie pour les investissements de la sous-région et comment préparer l'exit?	05
Panel 3	
Quelle contribution des marchés de capitaux pour le développement des actifs immobiliers?	06
Panel 4	
Développeurs / Promoteurs Immobiliers : Quels caractéristiques et enjeux durables pour l'accélération de la production et le financement de l'ensemble des classes d'actifs?	07
Panel 5	
Quels systèmes, qualités, normes et labels pour des constructions immobilières en Côte-D'Ivoire ?	08
Panel 6	
Promotion des logements abordables (logements sociaux et économiques) et développement industriel	09
Panel 7	
Valorisation foncière, grands projets et développement des différentes classes d'actifs : le PPP (Partenariat Public Privé) comme alternative supplémentaire aux financements classiques ?	10
Panel 8	
Les actifs logistiques, chaînon manquant et source nouvelle d'opportunités d'investissement ?	11
Panel 9	
Investissement immobilier : Quels rendements les marchés nationaux et régionaux offrent-ils ?	12
Panel 10	
Éducation financière et investissement immobilier : modèle de financement par club d'investissement ?	13
Panel 11	
Les modes de financement alternatifs innovants de l'immobilier (Blockchain, Crowdfunding...)	14
Regards d'Experts	15
Conclusion	31



L'ÉDITO



Williams BELLA, Président Immoci Research

Chers Adhérents, Décideurs et Acteurs Clés de l'Immobilier et des territoires,

C'est avec un immense plaisir que nous vous présentons ce recueil, fruit d'échanges riches et de réflexions approfondies qui ont émergé lors du Salon **SIMO BABIMODAYS 2023**. Tout au long de cet événement incontournable, nous avons été témoins de la convergence d'idées audacieuses et de discussions stimulantes autour des enjeux majeurs qui façonnent le paysage immobilier en Côte d'Ivoire, en Afrique de l'Ouest et au-delà.

Ce recueil vise à capturer l'essence même de ces échanges, à distiller les moments clés, et surtout, à mettre en lumière les recommandations stratégiques qui émanent de la communauté des professionnels de l'immobilier présents lors du salon. Notre ambition est de fournir une ressource concise et pertinente, destinée à guider les décisions futures et à catalyser l'évolution positive de notre secteur.

À travers ces pages, vous découvrirez des analyses éclairées, des perspectives novatrices et des recommandations pragmatiques. Nous sommes convaincus que ce recueil servira non seulement de rétrospective captivante, mais également de feuille de route stratégique pour l'avenir de l'immobilier en Côte d'Ivoire et sur le continent africain.

Nous remercions chaleureusement chaque participant, chaque panéliste, et chaque intervenant qui a contribué à faire du **SIMO BABIMODAYS 2023** un moment d'échange exceptionnel. Puissent ces idées fortes alimenter notre quête collective de progrès et d'innovation dans le domaine immobilier.

Bien à vous,



PANEL 1

THÈME : Le financement des professionnels immobiliers par les banques ivoiriennes : Quelles perspectives pour les différentes classes d'actifs?

Panélistes

Yousouf FADIGA : Directeur Général de BNI Côte d'Ivoire

Ange Pacôme KOFFI : Etude de Me Blanche SAKO

Talibi HAIDRA : Directeur Général Sji

Modérateur : Williams BELLA, Directeur Général Property Kro.

MESSAGES CLÉS

- Le modèle de financement actuellement déployé par les banques ivoiriennes pour l'immobilier se révèle inapproprié en raison d'une méconnaissance de ce secteur par les institutions financières et les principaux acteurs de l'immobilier.
- La collaboration entre les autorités publiques et les banques pourrait simplifier et accélérer le processus de demande de prêt immobilier. L'exploration des nouvelles technologies dans le cadre de l'enregistrement hypothécaire pourrait être un levier efficace.
- Les institutions bancaires pourraient enrichir leur gamme de produits en introduisant des offres adaptées aux besoins spécifiques des emprunteurs.
- La mise en place de mécanismes de garantie ou de partage des risques entre la banque du promoteur et celle de l'acquéreur pourrait faciliter l'accès au financement immobilier pour les acquéreurs.
- L'État doit valoriser le foncier en Côte d'Ivoire à travers des infrastructures primaires telles que l'approvisionnement en eau, électricité, et assainissement. Cela permettrait d'obtenir un foncier de qualité, propice à la réalisation de logements sociaux à moindre coût.
- La fiscalité foncière est également sujette à débat tant les droits et taxes qui pèsent sur l'acquéreur au moment de l'acte d'achat influent fortement sur le volume général des transactions. Une action du législateur sur les droits de mutation à titre onéreux permettrait à un plus grand nombre de foyers d'accéder à la propriété à moindre coût. De la même façon, la généralisation de la prise d'hypothèque comme système de garantie pose le problème de la dette supplémentaire qui pèse sur l'acquéreur puisque les frais d'inscription et de levée d'hypothèque sont à la charge exclusive de ce dernier.



PANEL 2

THÈME : Quelles stratégies pour les investissements de la sous-région et comment préparer l'exit?

Panélistes

Cheick SANANKOUA : Managing Partner HCCP

Stéphane AFFRO : Directeur Général kaydan Groupe

Cheick Tidiane FADIKA : Directeur des Opérations SGA2E

Modérateur : Mohamed WADE, Directeur Général Amandla Capital.

MESSAGES CLÉS

- Les investissements immobiliers dans la sous-région sont intrinsèquement liés à la maturité du marché, à la crédibilité du promoteur, et à la capacité du projet à générer un rendement clair.
- Une harmonisation réglementaire s'avère impérative au sein des huit (8) pays de l'union pour faciliter les investissements et éviter la double imposition sur les projets immobiliers. Cette mesure favoriserait un environnement propice aux investisseurs.
- La réglementation relative à la mise en place des OPCI (Organismes de Placement Collectif Immobilier) revêt une importance capitale. Elle permettrait aux investisseurs d'accroître leurs engagements dans le secteur immobilier, renforçant ainsi la dynamique économique régionale.



PANEL 3

THÈME : Quelle contribution des marchés de capitaux pour le développement des actifs immobiliers?

Panélistes

Ismaël CISSÉ : CEO Sirius Capital

José-Felix DIÉ : CEO Société Général Capital Asset Management

Massou BOUA : CEO Joseph Titrisation

Modérateur : Idrissa COULIBALY Directeur Général BNI Gestion.

MESSAGES CLÉS

- Le marché des capitaux offre aux promoteurs immobiliers et aux entreprises du secteur la possibilité de lever des fonds en émettant des actions ou des obligations. Ces fonds, d'une nature à long terme, peuvent être utilisés pour financer la construction de nouveaux édifices, la rénovation de biens existants ou le développement de projets immobiliers, contrairement aux financements à court terme disponibles sur le marché.
- La titrisation, processus financier majeur, consiste à convertir des actifs illiquides ou à long terme en titres négociables sur les marchés financiers. Ce mécanisme permet de regrouper des actifs homogènes, tels que des prêts hypothécaires, des créances commerciales ou des crédits à la consommation, les transformant en titres comme des obligations ou des titres adossés à des actifs.
- La titrisation permet aux promoteurs de proposer des logements en location-vente grâce aux fonds générés, offrant ainsi une solution de refinancement aux acquéreurs.
- La caisse de refinancement hypothécaire, mise en place pour fournir aux banques une solution de refinancement, constitue une alternative. La titrisation demeure un moyen de diversification du financement pour le promoteur, l'acquéreur, et la banque.



PANEL 4

THÈME : Développeurs / Promoteurs Immobiliers : Quels caractéristiques et enjeux durables pour l'accélération de la production et le financement de l'ensemble des classes d'actifs?

Panélistes

Thomas FLAVIEN : Directeur Général PFO Immobilier

Patrick SEBATIGITA : Directeur Général Interbat

Pierre Michel GOSSE : Directeur de l'Investissement Kaydan Group

Modérateur : Kassoum Kodan COULIBALY, Directeur Général Kodann.

MESSAGES CLÉS

- La demande croissante d'habitat en Côte d'Ivoire n'est pas alignée avec une offre largement insuffisante, représentant un échec collectif. L'amélioration de la chaîne de production de l'habitat commence par la garantie de titres de propriété définitifs, pour lesquels des problèmes persistants d'asymétrie d'information et de délivrance subsistent malgré l'introduction de l'Arrêté de Concession Définitive (ACD).
- Les banques commerciales restreignent leur financement immobilier en raison de crédits jugés non sains, avec des taux relativement élevés pour les promoteurs. L'émission de "pierre papier" est suggérée comme une option, permettant aux particuliers et aux investisseurs d'acquérir des biens immobiliers en utilisant une partie de l'épargne publique.
- Les défis de production et de financement sont liés à la durabilité, la réglementation, la législation et la chaîne de valeur. Pour accroître la production, il est recommandé d'améliorer la chaîne de valeur par le biais de partenariats et de formations des sous-traitants. Le développement de formules de financement pour les acquéreurs pourrait stimuler la croissance du secteur immobilier et permettre la réalisation de projets plus ambitieux.
- Certaines entreprises intègrent des éléments environnementaux dans leurs projets en économisant l'énergie, en utilisant des matériaux locaux et en créant des espaces verts. L'orientation vers des certifications environnementales prend en compte des aspects tels que l'économie d'énergie, la gestion de l'eau et l'intégration de la nature dans les projets immobiliers.



PANEL 5

THÈME : Quels systèmes, qualités, normes et labels pour des constructions immobilières en Côte-D’Ivoire ?

Panélistes

Sylvie FADIKA : Directrice Générale SMA BTP

Patrick YAPI : Directeur Général Adjoint en charge des opérations du groupe MCT

Maxime ASSAMOI : Directeur Général EMO Gestion Technique

Modérateur : Hamed Traoré, Directeur Exécutif GIBTP.

MESSAGES CLÉS

- La construction durable représente une approche de la construction et de l'aménagement visant à minimiser l'impact environnemental, tout en créant des bâtiments et des infrastructures efficaces, économiquement viables et socialement responsables.
- Les certifications, normes et labels revêtent une importance capitale, garantissant la qualité technique des ouvrages et le respect des normes environnementales en vigueur.
- Les normes définissent des exigences volontaires pour la conception des bâtiments, tandis que les réglementations émanent de lois obligatoires établies par les pouvoirs publics. Les labels, quant à eux, sont des certifications obligatoires pour l'acquisition ou la réalisation de certaines normes.
- Une équipe projet, composée de maîtres d'ouvrage, de maîtres d'œuvre, de bureaux d'études, de bureaux de contrôle, d'assureurs et d'institutions financières, travaille conjointement, posant ainsi les prérequis nécessaires à la construction durable.



PANEL 6

THÈME : Promotion des logements abordables (logements sociaux et économiques) et développement industriel

Panélistes

Sriki SANGARÉ : Directeur Général Opes Holding et Président de la Chambre des Promoteurs et Constructeurs Agréés de Côte d'Ivoire de Côte d'Ivoire.

Hamma N'DIAYE : Managing Director, KAIDAR Consulting

Marina NOBOUT : Directrice Général Ohel International

Ninon LAMOTHE : Directrice Afrique Voltère.

Modérateur : Mamadou Diallo, PFO Asset Manager.

MESSAGES CLÉS

- Les problèmes de logement persistent en raison d'une focalisation excessive sur la production de logements sans prendre en compte l'ensemble du processus. La cible des logements sociaux vise principalement les personnes aux revenus insuffisants, mais le financement et l'accessibilité demeurent des défis majeurs.
- L'établissement d'un cadre durable, la valorisation de la planification urbaine, la sécurisation foncière, et l'implication des collectivités locales dans la réalisation des logements sont nécessaires pour la production de logements sociaux et économiques.
- La collaboration entre les banques commerciales, les banques de développement et les fonds d'investissement est essentielle pour faciliter l'acquisition des logements sociaux par le biais de la location-vente, offrant ainsi une solution innovante à la question du financement immobilier.
- Le budget des collectivités locales, affecté par l'administration centrale, ne leur permet pas nécessairement des investissements propres de porter des projets immobiliers.



PANEL 7

THÈME : Valorisation foncière, grands projets et développement des différentes classes d'actifs : le PPP (Partenariat Public Privé) comme alternative supplémentaire aux financements classiques ?

Panélistes

Moussa KOUYATE : Président CNP PPP

Hassan SAKO : Deloitte Senior Manager Infrastructure Project Finance et PPP.

Modérateur : Hamma N'DIAYE, Managing Director, KAIDAR Consulting

MESSAGES CLÉS

- Le CNP PPP (Cellule Nationale de Pilotage des Partenariats Public-Privé) est une entité experte au service du chef de l'État et du chef du gouvernement, travaillant à la réalisation d'objectifs dans le domaine des projets d'infrastructures. Les PPP représentent des contrats à long terme entre une entité publique et une entité privée pour le développement et/ou la gestion d'un bien ou d'un service public.
- Les projets PPP doivent démontrer une demande solide en termes de quantité et de qualité, ainsi qu'une viabilité technique et économique. Les investisseurs locaux et les banques locales manifestent un intérêt mitigé pour les projets PPP en raison de la complexité des structures financières et des coûts de financement à long terme.
- Les projets PPP exigent une mobilisation de financement complexe, et le choix entre investisseurs stratégiques, investisseurs financiers et prêteurs dépend des taux de rendement attendus et des coûts de financement. La maturité du financement constitue un enjeu clé dans les PPP, avec des projets nécessitant des maturités de financement à long terme pour être réalisables.
- Les PPP visent à améliorer la qualité des services publics en mettant l'accent sur la performance et la disponibilité des infrastructures. L'objectif ultime des PPP est de concrétiser des projets d'infrastructures et de services publics bénéfiques à la population, tout en transférant une partie des risques au secteur privé.



PANEL 8

THÈME : Les actifs logistiques, chaînon manquant et source nouvelle d'opportunités d'investissement ?

Panélistes

Fanta TANGARA : Country Manager Agility Business Park CI

Alexandre KOUAKOU : Directeur Organisation et Supply CFAO Consumer Retail

Modérateur : Rodrigue Koffi ALIA, Directeur Général Logistics and Supply Chain Consulting (LSCC)

MESSAGES CLÉS

- Le port d'Abidjan fait face à des problèmes de congestion dus à la croissance continue du trafic maritime, avec environ 1800 navires en escale commerciale par an. La gestion de l'espace et des conteneurs à l'intérieur du port pose des défis majeurs pour les opérateurs, pouvant entraîner des charges additionnelles et augmenter le coût final des produits distribués.
- La demande d'espaces fonciers industriels dans la zone portuaire d'Abidjan est énorme, dépassant largement l'offre disponible. Cela est également exacerbé par le coût élevé du foncier en Côte d'Ivoire. La difficulté à acquérir du foncier industriel proche du port entrave le développement et l'expansion des entreprises.
- Au fil du temps, les stratégies logistiques ont évolué, passant de la configuration 2 PL (fournisseurs de services logistiques et entreposage) à 3 PL (externalisation plus poussée de la logistique) voire 4 PL (gestion complète de la chaîne d'approvisionnement). Cette évolution a entraîné des changements dans la structure de la chaîne d'approvisionnement et des variations dans les tarifs de location d'entrepôts.
- En raison des problèmes de congestion et d'espace près du port, les entreprises d'entreposage et de stockage ont cherché des solutions en s'éloignant de la zone portuaire. De nouvelles zones d'entreposage se développent, telles que Yopougon, l'autoroute du nord et Bassam, ainsi que des investissements dans d'autres ports comme San-Pedro pour répondre à la demande croissante de logistique.



PANEL 9

THÈME : Investissement immobilier : Quels rendements les marchés nationaux et régionaux offrent-ils ?

Panélistes

Rachel AKA ADOU : Directrice Générale Joelka Property Management

Mariam MAHAMA : Directrice Mam Conseil

Omidire DOLAPO : CEO Instate Intel (Viso)

Moderatrice : Kethyan CARUIS, Directrice Générale de Korlink.

MESSAGES CLÉS

- Différents types d'actifs immobiliers tels que le résidentiel, le commercial, l'industriel et les bureaux offrent des taux de rendement variés. Les bureaux et l'immobilier industriel semblent particulièrement prometteurs, avec des rendements potentiels de l'ordre de 10% ou plus, en raison de la demande croissante, notamment des entreprises étrangères.
- Les investisseurs potentiels doivent prendre en compte les risques liés au foncier, à la vétusté des bâtiments et aux normes internationales lors de l'investissement dans l'immobilier en Côte d'Ivoire. Les bâtiments anciens pourraient nécessiter des coûts élevés de rénovation pour se conformer aux normes modernes.
- Le marché immobilier en Côte d'Ivoire évolue avec des tendances telles que l'usage mixte des espaces résidentiels, commerciaux et de bureaux, ainsi que l'émergence de l'immobilier meublé pour répondre aux besoins de location saisonnière ou de longue durée. L'aspect écologique et environnemental gagne en importance, et les investisseurs recherchent des espaces bureaux bien conçus et conformes à ces critères.
- Le marché immobilier ivoirien présente de belles opportunités d'investissement, tant pour les investisseurs locaux qu'internationaux. L'instabilité politique, bien que soulevée comme un risque potentiel, semble ne pas avoir freiné l'intérêt de plusieurs investisseurs. La demande croissante en espaces bureaux et en hébergements, associée à l'amélioration du climat des affaires, laisse entrevoir une perspective positive pour l'évolution du marché immobilier en Côte d'Ivoire.



PANEL 10

THÈME : Éducation financière et investissement immobilier : modèle de financement par club d'investissement ?

Panélistes

Kauphy Emmanuel AMANI : Membre EIC Corporation

Jean PHILIPPE AKA TOURÉ : Panéliste

Ludovic ANDOH : Avocat d'Affaires / Chairman Of The Board EIC Corporation / Investor

Modérateur : Yann Cédric KOUAMÉ, Membre fondateur Immoci Research.

MESSAGES CLÉS

- Les clubs d'investissement rassemblent un petit groupe de personnes ayant pour objectif de se former à l'investissement et de mutualiser leurs fonds pour investir sur les marchés financiers. Ils offrent des opportunités d'apprentissage et de collaboration, permettant aux membres de mieux comprendre les mécanismes financiers et d'investir de manière plus informée.
- L'éducation financière est cruciale pour les individus et les PME afin de mieux comprendre les opportunités de financement alternatif et de prendre des décisions éclairées en matière d'investissement et de crédit. Les établissements de méso et micro finance, ainsi que les initiatives telles que les clubs d'investissement, jouent un rôle important dans la démocratisation de l'accès au crédit et à l'investissement.
- Les clubs d'investissement ont la capacité d'amplifier leurs actions à travers l'éducation financière et la collaboration. En rassemblant des ressources financières et des compétences diverses au sein d'un groupe, les membres peuvent réaliser des investissements plus importants et saisir des opportunités dans des domaines tels que l'immobilier.
- Les clubs d'investissement ont le potentiel d'influencer positivement le marché immobilier en favorisant l'éducation financière et la mise en commun de ressources pour investir dans des projets immobiliers. Cependant, les ressources financières des clubs d'investissement peuvent être limitées, ce qui nécessite une collaboration avec d'autres acteurs financiers pour avoir un impact significatif sur le marché de l'immobilier.



PANEL 11

THÈME : Les modes de financement alternatifs innovants de l'immobilier (Blockchain, Crowdfunding...)

Panélistes

François DE CHEZELLES : CEO Talium Asset

Félix BRIGHT : Administrateur EIC Corporation

Guero GBEULI : Co-Fondateur LAJOY

Modérateur : Dadjeu Olivier, Directeur General, Smart Link Capital.

MESSAGES CLÉS

- L'objectif principal de la tokenisation et des nouvelles méthodes de financement est de démocratiser l'investissement immobilier en réduisant le ticket d'entrée, permettant ainsi à de plus petits investisseurs d'accéder à des opportunités d'investissement autrement inaccessibles.
- La technologie, notamment la blockchain, joue un rôle crucial dans la digitalisation et la sécurisation des actifs immobiliers. Les actifs digitalisés, représentés sous forme de tokens, sont plus facilement fractionnables et transférables, ce qui favorise la liquidité et l'accès à un marché secondaire.
- La tokenisation consiste à transformer des actifs physiques en actifs numériques (tokens), facilitant ainsi leur échange et leur gestion. Cette technologie permet d'automatiser certains processus, de réduire les coûts et d'ouvrir la voie à de nouvelles formes de financement, telles que le partage de propriété, les parts de fonds, et le partage de revenus.
- Malgré les avantages de la tokenisation, il existe des défis à relever, notamment en matière de régulation et de perception par le grand public. Il est essentiel de clarifier les statuts juridiques et fiscaux des actifs tokenisés pour assurer la confiance des investisseurs et faciliter l'adoption de ces nouvelles méthodes de financement.



REGARDS D'EXPERTS

L'EXPERTISE À LA PLUME...

Introduction :

Dans ce chapitre exclusif, nous avons le privilège de partager la vision et l'expertise directe de certains intervenants distingués du salon. Leurs articles captivants offrent une plongée approfondie dans des sujets clés qui façonnent l'avenir de l'immobilier en Côte d'Ivoire et au delà.

Chacun de ces éminents contributeurs apporte sa perspective unique, enrichissant davantage notre compréhension des défis, des opportunités, et des innovations qui définissent notre secteur. Ces articles sont une extension des riches discussions du **SIMO BABIMODAYS 2023** et une source d'inspiration pour notre parcours commun vers l'excellence immobilière.

Bonne lecture,



FRANCIS SOSSAH

Architecte

ASSOCIÉ GÉRANT DU CABINET ACA
(ARCHITECTES, CONSULTANT & ASSOCIÉS)

UNE NOUVELLE ÈRE POUR NOTRE SECTEUR : Enjeux, Défis et Solutions

Il est vrai que les enjeux sont multiples, que certaines régulations doivent encore naître, que nous devons former plus de jeunes, qu'il convient de monter des dossiers bancables et que la technologie peut apporter encore plus de célérité et de qualité dans les ouvrages bâtis en Côte d'Ivoire et en Afrique. Nous Cabinet ACA, après 40 ans dans le métier de conception et de construction de bâtiments en Côte d'Ivoire et en Afrique : Situons les enjeux de cette nouvelle ère en 4 points :

- L'importation des matériaux de construction est un coût important dans des projets d'architecture et sa maintenance est souvent coûteuse ou impossible
- Il y a encore peu de considération du facteur environnemental dans le secteur de construction qui contribue à 25% aux gaz à effet de serre et près de 45% des déperditions énergétiques sont liées à la performance des bâtiments
- Il y a un grand manque d'exploitation des ressources locales qui sont d'excellentes alternatives aux produits généralement utilisés dans la construction
- Ce secteur BTP, Immobilier regorge un fort potentiel de création d'emploi, non exploité par la faible création de chaînes de valeurs locales.

Outre les nombreux challenges sectoriels, considérons que le défi principal consiste à « africaniser » un secteur en forte croissance et dont les indicateurs démographiques révèlent qu'il continuera sur cette tendance pendant encore de nombreuses années ?



Et préconisons comme solutions de bâtir des économies circulaires par exemple autour de 4 filières de matières premières disponibles sur le territoire ivoirien (le zinc, le granite, la brique en terre cuite, le bambou).

Nous estimons que 65% des intrants (matériaux et main d'œuvre) de la construction sont importés. Sur une période réaliste à déterminer, le secteur et le territoire ivoirien pourrait se fixer comme objectif atteignable d'inverser ce chiffre.

Nous souhaitons à l'ensemble de participants, panélistes et modérateur une bonne conférence et des débats fructueux.



RÉGIS EYA'A

Founder & Chief Executive Officer

BUILDING TACTICS (AFRICAN REAL ESTATE STRATEGIES)

L'AUBE ÉCLATANTE DU MARCHÉ IMMOBILIER AFRICAIN : Un horizon d'opportunités sans précédent



L'Afrique, véritable terre d'opportunités, s'érige comme un théâtre d'investissements immobiliers en plein essor. Entre urbanisation rapide, afflux d'investissements étrangers, et réformes audacieuses, le marché immobilier africain offre un paysage riche en promesses.

Urbanisation et modernisation : le souffle des métropoles en essor

Le dynamisme des métropoles africaines crée un besoin pressant de logements modernes et adaptés. Selon les données de la Banque mondiale, l'urbanisation du continent a atteint 43% en 2021, témoignant d'une tendance ascendante. Lagos et Nairobi émergent comme des exemples phares de cette évolution, attirant des investisseurs souhaitant s'inscrire dans cette émergence dynamique. Cette demande croissante ouvre des opportunités significatives pour les acteurs du marché immobilier. **1)**

Investissements étrangers et croissance économique : les moteurs du changement

Des disparités régionales marquent le paysage économique africain, avec des acteurs tels que l'Égypte émergeant en tant que destinations clés pour les investisseurs. Malgré des défis, des mégaprojets d'envergure illustrent la confiance croissante dans le potentiel immobilier du continent, leur valeur ayant presque quadruplé pour atteindre 195 milliards de dollars. Selon les données de la CNUCED, les investissements directs étrangers (IDE) ont totalisé 83 milliards de dollars en 2021, contre 45 milliards en 2022 du fait d'un repositionnement stratégique d'un acteur sud-africain.

Mais, globalement, les Investissements Directs Étrangers (IDE) n'ont cessé de croître sur les 5 dernières années. Les secteurs ciblés par ces IDE, notamment la fabrication, l'électricité et l'extraction, montrent que les investissements ne se limitent pas à des apports financiers mais s'accompagnent d'importantes créations d'emplois, un indicateur clé de la croissance économique et du changement structurel en Afrique.

En effet, l'analyse des IDE par secteur démontre que la fabrication, représentant 32% du capital investi, est suivie par le secteur de l'électricité à 27% et celui de l'extraction à 15%. Ces chiffres ne sont pas anodins ; ils reflètent une tendance vers des investissements générant de la valeur ajoutée et une technologie avancée.



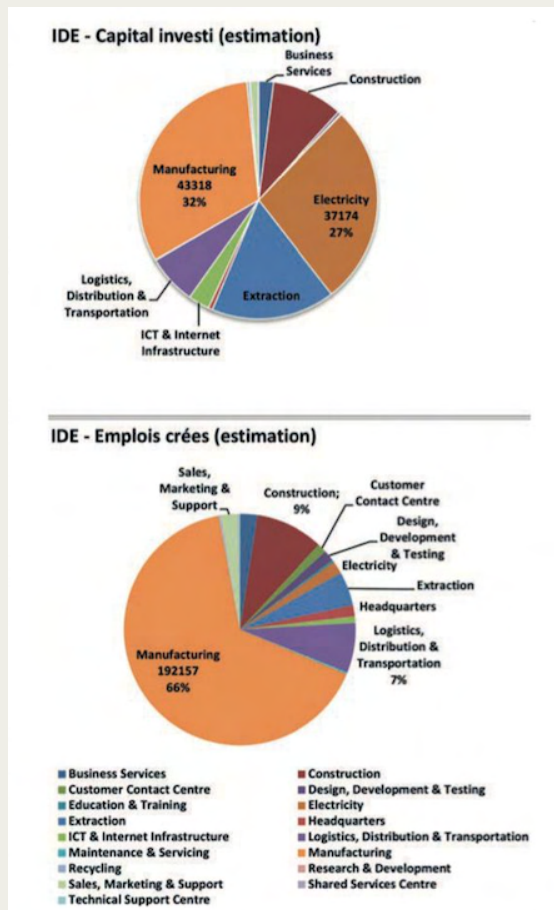
RÉGIS EYA'A

Founder & Chief Executive Officer

BUILDING TACTICS (AFRICAN REAL ESTATE STRATEGIES)

L'AUBE ÉCLATANTE DU MARCHÉ IMMOBILIER AFRICAIN : Un horizon d'opportunités sans précédent

En termes d'emploi, le secteur manufacturier se taille la part du lion avec 66% des emplois créés par les IDE, ce qui souligne son rôle central dans la transformation économique du continent. 2), 3), 4), 5).



Projets d'IDE de création (greenfield) pour la période 2017-2018 : capital investi (millions d'euros) et emplois créés (estimations) par type d'activité (Source : élaborée par l'auteur à partir des données de la base © fDi Intelligence du Financial Times Ltd).

Réformes réglementaires et attractivité du marché : les clés du développement immobilier

En Afrique de l'Ouest, la CEDEAO a impulsé des réformes immobilières significatives, créant un environnement propice aux investissements. Les exemples de la Côte d'Ivoire et du Maroc illustrent comment des changements axés sur la simplification des procédures administratives ont débloqué la croissance du secteur immobilier. Ces réformes, accompagnées d'incitations fiscales, ont renforcé l'attractivité des marchés immobiliers nationaux et étrangers.

La Côte d'Ivoire, par exemple, a concentré ses réformes sur la simplification des procédures administratives, réduisant les délais pour l'obtention des autorisations de construire. Ces changements ont eu un impact significatif sur le climat d'investissement, encourageant ainsi la croissance du secteur immobilier. 6), 7), 8), 9)

Au Maroc, des réformes similaires ont été mises en place, renforçant le climat des affaires en simplifiant les procédures et en réduisant les obstacles bureaucratiques.

Les autorités marocaines, par le biais du Ministre de la transition numérique et de la réforme de l'administration, ont souligné l'importance de la transition digitale pour catalyser une transformation économique structurante. Ces réformes ont été cruciales pour attirer les investisseurs, nationaux et étrangers. De plus, le Maroc a instauré des incitations fiscales visant à stimuler le secteur immobilier, consolidant ainsi son attractivité. 10)



RÉGIS EYA'A

Founder & Chief Executive Officer

BUILDING TACTICS (AFRICAN REAL ESTATE STRATEGIES)

L'AUBE ÉCLATANTE DU MARCHÉ IMMOBILIER AFRICAIN : Un horizon d'opportunités sans précédent

Focus sur l'Afrique de l'Est : Rwanda et Kenya en exemple

Au cœur de l'Afrique de l'Est, le Rwanda et le Kenya émergent comme des exemples de réussite en matière de réformes immobilières. Le Rwanda, en particulier, a adopté des ajustements structurels qui l'ont propulsé vers le haut du classement du rapport "Doing Business" de la Banque mondiale. 8) Ces ajustements ont instauré une transparence accrue, renforçant la confiance des investisseurs.

Au Kenya, le **"Big Four Agenda"** est une initiative de développement économique lancée par le Président Uhuru Kenyatta en 2017. Ce programme vise à accélérer la croissance économique et à améliorer le bien-être des citoyens en se concentrant sur quatre secteurs clés. Les quatre piliers de l'agenda sont les suivants :

- **Fabrication (Manufacturing)** : L'objectif est de stimuler la croissance du secteur manufacturier pour créer des emplois, augmenter la valeur ajoutée des produits locaux et renforcer la compétitivité du Kenya sur le marché international.
- **Logement Abordable (Affordable Housing)** : L'initiative vise à résoudre la crise du logement en fournissant des logements abordables aux citoyens kényans. Cela comprend la construction de nouveaux logements et la mise en place de mécanismes pour faciliter l'accès à des logements à des prix abordables.
- **Soins de Santé Universels (Universal Healthcare)** : L'objectif est d'étendre l'accès aux services de santé de qualité à tous les citoyens kényans. Cela implique la mise en place de politiques et d'infrastructures visant à garantir que chaque citoyen puisse bénéficier de soins de santé sans subir de contraintes financières excessives.
- **Sécurité Alimentaire (Food Security)** : Cette composante vise à renforcer la sécurité alimentaire au Kenya en améliorant la productivité agricole, en garantissant l'accès aux marchés et en assurant la durabilité environnementale.

Ce programme joue ainsi un rôle prépondérant dans l'essor d'un immobilier dynamique axé sur le logement abordable.

Ces initiatives, bien exécutées, sont essentielles pour créer un environnement favorable à l'investissement immobilier.

Prospective : essor immobilier soutenu par des chiffres robustes

La vigueur du marché immobilier africain est attestée par des chiffres impressionnants. En 2021, la région de l'Afrique Sub-Saharienne a connu une hausse significative de 15% du nombre de permis de construction délivrés, marquant une progression dynamique et continue du secteur. Ces permis sont le reflet de l'émergence de projets résidentiels, commerciaux, et d'infrastructures diversifiés, qui constituent les piliers d'un marché immobilier en plein essor.

En s'appuyant sur les projections de GlobalData, le secteur de la construction en Afrique Sub-saharienne est prévu pour connaître la croissance la plus rapide au niveau mondial, avec une augmentation annuelle moyenne de 6,6% de 2018 à 2022. La valeur totale des constructions devrait atteindre 12,9 milliards de dollars américains en 2022, en hausse par rapport aux 10,8 milliards de 2017. Des pays comme le Nigeria et l'Éthiopie contribuent notablement à cette croissance grâce à des investissements conséquents dans les infrastructures.

De plus, le rapport Africa Construction Trends de Deloitte met en lumière 462 projets de construction actifs en 2021 sur le continent, avec une attention particulière portée aux infrastructures de transport, signe d'une stratégie de développement à long terme et d'une volonté d'améliorer la connectivité régionale.

Ces tendances prometteuses ne sont pas seulement des indicateurs de vitalité économique, mais aussi de l'engagement des gouvernements à soutenir la croissance par le biais de projets d'infrastructures. Elles constituent une fondation solide pour un développement immobilier soutenu et diversifié en Afrique. 11),12),13).

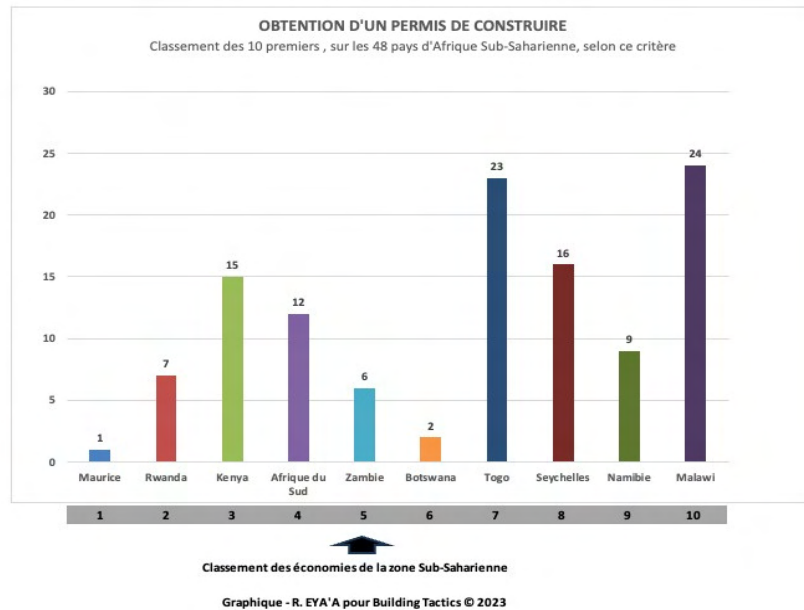


RÉGIS EYA'A

Founder & Chief Executive Officer

BUILDING TACTICS (AFRICAN REAL ESTATE STRATEGIES)

L'AUBE ÉCLATANTE DU MARCHÉ IMMOBILIER AFRICAIN : Un horizon d'opportunités sans précédent



14)

Investissements dans l'infrastructure : un prérequis au développement

Les investissements massifs dans l'infrastructure sont un prérequis essentiel au développement du marché immobilier. Les partenariats publics-privés ont joué un rôle crucial en rendant accessibles des zones autrefois inexplorées, suscitant ainsi un intérêt croissant des investisseurs immobiliers.

Diversification des Projets Immobiliers : Réponses à une Clientèle Exigeante

La diversification des projets immobiliers répond à une clientèle de plus en plus exigeante. La tendance vers des développements polyvalents, combinant résidentiel, commercial et retail, répond à une demande croissante de commodité. Les investisseurs recherchent des propriétés qui offrent un éventail de services et d'équipements en un seul lieu, stimulant ainsi une nouvelle ère d'opportunités.

Conclusion:

L'aube éclatante du marché immobilier africain offre des opportunités vastes et stimulantes. Les réformes, les investissements massifs et la jeunesse dynamique convergent pour créer un écosystème favorable. C'est le moment propice pour les investisseurs d'explorer, d'investir et de prospérer dans ce marché dynamique.

L'avenir du secteur immobilier en Afrique, porté par des facteurs macroéconomiques solides, s'annonce prometteur.

C'est le moment propice pour les investisseurs d'embrasser cette aube éclatante.



RÉGIS EYA'A

Founder & Chief Executive Officer

BUILDING TACTICS (AFRICAN REAL ESTATE STRATEGIES)

L'AUBE ÉCLATANTE DU MARCHÉ IMMOBILIER AFRICAIN : Un horizon d'opportunités sans précédent

Sources et références :

1) « Demographic Trends and Urbanization 2021 » (La Banque Mondiale)

<https://documents1.worldbank.org/curated/en/260581617988607640/pdf/Demographic-Trends-and-Urbanization.pdf>

2) Les investissements en Afrique par sous-région/ World Invest Report 2023 (CNUCED).

https://unctad.org/system/files/official-document/wir2023_en.pdf

3) Industrie et innovation pour un changement structurel et un développement territorial durable en Afrique » Dosso (2019)

<https://www.annales.org/ri/2019/ri-aout-2019/2019-08-04.pdf>

4) Article du 09/06/2022 « Les flux d'investissement vers l'Afrique ont atteint un record de 83 milliards de dollars en 2021 », CNUCED

<https://unctad.org/fr/news/les-flux-d-investissement-vers-lafrique-ont-atteint-un-record-de-83-milliards-de-dollars-en>

5) Article du 5/07/2023 - « Les flux d'investissement vers l'Afrique ont chuté en 2022 ». ONU Info

<https://news.un.org/fr/story/2023/07/1136662>

6) Côte d'Ivoire – article du 15-03-2022 / « Urbanisme : Le permis de construire délivré dans un délai de 21 jours... » (Source gouvernementale)

https://www.gouv.ci/_actualite-article.php?d=1&recordID=13262&p=6

7) Côte d'Ivoire – article du 31-03-2022 / « Projet e-démarches administratives » – (source gouvernementale)

https://www.gouv.ci/_actualite-article.php?recordID=13329

8) Côte d'Ivoire – article du 10-07-2023 : « un prêt de 75 millions d'euros de la Banque Africaine de développement pour la digitalisation des procédures administratives » (Source Banque Africaine de Développement)

<https://www.afdb.org/fr/news-and-events/press-releases/cote-divoire-un-pret-de-75-millions-deuros-de-la-banque-africaine-de-developpement-pour-la-digitalisation-des-procedures-administratives-62854>

9) Côte d'Ivoire – article du 02-06-2023 / « le guichet unique du permis de construire va se déployer à l'intérieur » (Source APANEWS)

<https://fr.apanews.net/society/cote-divoire-le-guichet-unique-du-permis-de-construire-va-se-deployer-a-linterieur/>

10) Maroc – article du 27-06-2023 / « Le gouvernement planche sur la simplification de 2.500 procédures administratives » (Source Le matin)

<https://lematin.ma/express/2023/maroc-simplification-2500-procedures-administratives/391659.html>

11) La Banque Mondiale - Doing Business - “Rankings in Doing Business topics 2021”

<https://archive.doingbusiness.org/fr/data>

12) Article du 05/10/2018 (Construction COYALA) - Construction : L'Afrique Subsaharienne galope en tête

<https://www.constructioncayola.com/infrastructures/article/2018/10/05/121052/construction-afrique-subsaharienne-galope-tete>

13) Article du 31/10/2022 (Agence Cofin) – « AIF 2022: plus de 200 projets d'infrastructures de transport en Afrique dont l'autoroute Abidjan-Lagos »

<https://www.agencecofin.com/transports/2910-102457-aif-2022-plus-de-200-projets-d-infrastructures-de-transport-en-afrique-dont-l-autoroute-abidjan-lagos>

14) La Banque Mondiale - Doing Business - “Obtention d'un permis de construire”

<https://archive.doingbusiness.org/fr/data/exploretopics/dealing-with-construction-permits>



YOUSOUF CARIUS

Directeur Général

PULSAR PARTNERS

NOUVELLE ÈRE POUR L'IMMOBILIER ET LE DÉVELOPPEMENT DES TERRITOIRES : Enjeux, Défis et Solutions



Le secteur de l'immobilier, tout comme les besoins en infrastructure à travers le continent, est un pilier de la croissance économique. La Côte d'Ivoire, le Sénégal et le Bénin, pour ne citer que quelques exemples, sont des cas intéressants en pleine mutation. Ces pays essaient tant bien que mal de repenser leur planification urbaine et montrent une volonté politique beaucoup plus forte de renforcer les infrastructures en conséquence. En outre, l'ensemble de la région se réorganise dans le sens d'une intégration économique plus forte, avec la reconstruction ou la libéralisation des voies commerciales et la structuration des centres logistiques. Ainsi, le travail de planification et de programmation du développement en zone urbaine et rurale devient une priorité pour les gouvernements de la région, afin de garantir une croissance économique durable et une amélioration de la qualité de vie des populations.

La restructuration des services administratifs, l'amélioration de la sécurisation des titres fonciers et la réorganisation et le renforcement des capacités des législateurs ont considérablement amélioré la possibilité de structurer des projets immobiliers de manière professionnelle. Le législateur tente de reprendre le contrôle du développement, notamment en zone urbaine où plusieurs pays de la région subissent depuis des dizaines d'années une pression démographique quasiment incontrôlable. Le développement immobilier anarchique résultant de cette pression, est encore un véritable enjeu de planification urbaine et environnementale.

Du côté du secteur privé, au cours des dernières années, on a assisté à une amélioration significative des capacités techniques des acteurs de l'immobilier en Afrique de l'Ouest. Cette amélioration est due en grande partie au renforcement des capacités industrielles et techniques de la région. Les grands travaux d'infrastructures amorcés ont permis l'implantation durable de nouveaux acteurs tels que des usines, des cimenteries, des bureaux d'études, des constructeurs et des asset managers. Ces nouveaux venus sur les marchés contraignent les acteurs locaux à se réinventer et à repenser leur organisation et leur professionnalisme. Les acteurs locaux sont ainsi en mesure de maîtriser leur environnement et de profiter d'une expertise plus pointue venant des multinationales.



YOUSOUF CARIUS

Directeur Général

PULSAR PARTNERS

NOUVELLE ÈRE POUR L'IMMOBILIER ET LE DÉVELOPPEMENT DES TERRITOIRES : Enjeux, Défis et Solutions

Les acteurs historiques du secteur sont contraints de s'adapter à un environnement en pleine mutation.

Les modèles d'affaires deviennent de plus en plus ingénieux et complexes, et des acteurs mieux structurés et de plus grande envergure entrent sur les marchés de la région. Des projets de catégorie A se développent (centre commerciaux, hôtel, bureau, résidentiel) et les entreprises locales s'adaptent à ces nouveaux segments de marché et tirent parti des transformations structurelles du secteur. Nous sommes ainsi à l'une des frontières du développement : l'immobilier entre véritablement dans une ère nouvelle en Afrique de l'Ouest, et la Côte d'Ivoire joue encore le rôle de locomotive.

Cette nouvelle ère pour l'immobilier de la région implique la naissance de nouveaux acteurs sur le secteur. Ils participent à sa réorganisation, sa professionnalisation et réinventent les métiers. Les implications sur la capacité du marché financier en sont nombreuses :

La financiarisation de l'immobilier : Plusieurs acteurs trouvent des réponses de plus en plus ingénieuses aux contraintes historiques du financement de l'immobilier sur les marchés locaux. En effet, le métier du développement immobilier fait de plus en plus appel à des compétences d'ingénierie financière poussées, avec des solutions innovantes pour mobiliser des financements de long terme et réduire les risques liés aux projets immobiliers.

Ainsi, les développeurs immobiliers ont de plus en plus recours aux banques d'affaires pour trouver des solutions de financement, réduisant ainsi la distance entre les deux secteurs et encourageant une collaboration plus étroite entre les acteurs de l'immobilier et les institutions financières.

L'enjeu de la dématérialisation : Il existe déjà dans le monde de nombreuses plateformes permettant de transformer les opportunités immobilières en solutions de placement financier. Que ce soit à travers des plateformes technologiques innovantes comme la tokenisation de l'immobilier via une blockchain, ou simplement en listant un trust immobilier sur les marchés de capitaux, l'avenir du financement de l'immobilier réside dans son intégration complète sur les marchés des capitaux.

L'immobilier dans la région est en pleine évolution, mais il reste encore d'importants défis à relever. Parmi ceux-ci, on peut citer la pression urbaine qui demeure très forte, les capacités limitées des autorités publiques, les ressources humaines et la nécessité de réformer les systèmes éducatifs. La protection de la propriété privée ainsi que la réactivité des services administratifs, tant dans l'émission des actes que dans le contrôle des règles d'urbanisme et de la planification urbaine sur le terrain, restent des défis à relever. La capacité de relever ces défis sera décisive pour l'avenir du secteur immobilier dans la région et pour l'issue de cette nouvelle ère.



LES DÉFIS DE L'ACQUISITION PATRIMONIALE FACE À DES RESSOURCES FINANCIÈRES LIMITÉES

L'investissement immobilier présente des atouts indéniables tant il présente des gages de fiabilité et de rentabilité. C'est pourquoi, les investissements dans la « pierre » s'inscrivent dans les projets majoritairement plébiscités par les africains. Il existe de nombreuses possibilités d'accès à ce marché qui voit chaque investisseur répondre à des objectifs patrimoniaux qui lui sont propres.

Alors que les stratégies d'investissement opportuniste se réalisent à court ou moyen terme et visent des rendements bien plus élevés, les stratégies Core, quant à elles, s'adressent à des investisseurs recherchant avant tout de la sécurité et de la fiabilité.

Quels sont les segments les plus prisés par les investisseurs et les freins à l'investissement?

De manière simplifiée, on distingue, d'un côté l'immobilier résidentiel, qui regroupe l'ensemble des actifs ayant vocation à héberger la population en résidence principale ou secondaire (maison appartements) et, l'immobilier commercial qui se rapporte aux biens immobiliers utilisés exclusivement à des fins professionnelles (Bureaux, entrepôts, hôtels, boutiques, parkings privés, etc...).

Si beaucoup de personnes ne se lancent pas dans un projet immobilier, la raison principale n'est pas d'ordre financier contrairement à ce que l'on pourrait supposer.

En effet, l'absence de compétences prévaut souvent sur le manque de moyens financiers ou encore la peur d'investir face à une conjoncture actuellement peu favorable.



A noter également que pour plus d'un africain sur trois, l'accession à un prêt immobilier est une réelle difficulté. (66%). Celle-ci s'explique en grande partie par le poids de l'économie informelle dans le PIB des pays d'Afrique (36% en Afrique Subsaharienne et 22% en Afrique du Nord). Ainsi, le fait que 70% des emplois en Afrique subsaharienne proviennent de l'économie informelle met à mal la solvabilité des emprunteurs.

De ce fait, le crédit en Afrique est souvent cher car le risque est plus élevé.

Se constituer un patrimoine: entre virtuosités et espoirs africains

Les contraintes en matière de financement ne sont pas les mêmes pour les investisseurs institutionnels (fonds de pension, entreprises, etc.) que pour les particuliers.

Alors que pour les premiers, la mobilisation des ressources financières s'effectue dans des délais relativement courts, en fonds propres ou auprès des banques, pour les seconds, l'obtention d'un financement peut s'avérer être d'une vraie complexité.



LES DÉFIS DE L'ACQUISITION PATRIMONIALE FACE À DES RESSOURCES FINANCIÈRES LIMITÉES

C'est pourquoi, face à l'inaccessibilité du système bancaire et aux difficultés à contracter un crédit, les tontines ont le vent en poupe dans de nombreux pays africains.

Il s'agit d'une association de personnes qui, unies par des liens familiaux, d'amitié, de profession ou de région, se retrouve de manière épisodique afin de mettre en commun leur épargne et cela, en vue de financer des projets personnels peu collectifs.

Ce système d'épargne rotatif a même aujourd'hui trouvé son évolution version numérique puisqu'il est désormais disponible sous forme d'application, notamment au Sénégal.

C'est ce même mécanisme qui permet à de nombreuses personnes, en Côte d'Ivoire par exemple, de faire l'acquisition de terrains à bâtir, avec les « tontines de l'immobilier ».

La nouvelle génération des financements alternatifs

D'abord de rappeler que le financement alternatif fait référence à la possibilité d'accéder à des sources de financement autres que les canaux traditionnels, c'est dire des marchés et des capitaux qui n'impliquent pas le circuit bancaire.

Comme nous l'avons précédemment indiqué, des alternatives ancestrales ont vu le jour en Afrique, permettant des regroupements d'épargnants aux fins de réaliser des projets personnels ou collectifs dans l'immobilier.

Aujourd'hui, cet engagement participatif se décline sous d'autres formes, avec des phénomènes nouveaux tels que le crowdfunding immobilier, la tokenisation ou encore la syndication immobilière.

C'est sur cette dernière que nous allons nous attarder, afin d'en découvrir les cibles privilégiées de cet autre mode de financement, ses grands principes et ses avantages.

La syndication immobilière : pour qui, pourquoi et comment ?

La syndication immobilière consiste, pour un groupe d'investisseurs, à mettre en commun des fonds propres dans le but d'acquérir un bien immobilier. Le groupe, organisé en société d'actions, obtient la qualité de propriétaire et partage les revenus. Les syndications sont généralement utilisées pour des propriétés importantes, telles que des immeubles collectifs ou de bureaux, qui seraient trop chers pour qu'un investisseur les achète seul.

La syndication immobilière, largement répandue aux États-Unis, offre la possibilité d'acquérir des propriétés hors de portée financière individuelle. Elle permet une diversification du portefeuille en investissant dans divers types de biens. Les General Partners (Sponsors) dirigent et gèrent le projet, tandis que les Limited Partners fournissent le capital sans implication dans la gestion. En tant que Limited Partner, investir dans une propriété devient accessible sans la contrainte de gestion, ce qui est avantageux en cas d'éloignement, de contraintes de temps, ou de budget limité. La syndication offre également une opportunité d'apprentissage continu grâce aux réunions régulières sur les projets, stimulant l'excellence grâce à l'implication financière personnelle.



MAFINI DOSSO

President of OIITID, Africa 2.0 & Ashoka Diaspora
Leader and US Dpt. of State 'Leaders Lead On-Demand'

PHD ECONOMICS OF INNOVATION, PMP® - FORMER PROJECT LEAD "SMART SPECIALISATION AFRICA" @ EUROPEAN COMMISSION JRC

INNOVATION ET INTÉGRATION ECONOMIQUE RÉGIONALE EN AFRIQUE DE L'OUEST : défis et opportunités pour des transformations durables des territoires

Les défis socio-économiques, démographiques et climatiques multiples auxquels sont confrontés nos sociétés et nos territoires rappellent l'urgence de la mise en place de stratégies nouvelles ou d'une réadaptation des plans d'action existants. En parallèle, les efforts en matière d'intégration des pays de la sous-région se sont accélérés notamment au niveau politique, bien que les progrès demeurent encore mitigés ou peu tangibles dans nos villes et régions.

La Zone de Libre-Échange Continentale Africaine, ZLECAf ou AfCFTA en anglais, est une initiative unique par son envergure géographique et économique. Elle offre des opportunités multiples tout en mettant les villes et régions sous pression, bien au-delà des territoires frontaliers.

Cependant, les pays d'Afrique de l'Ouest présentent encore une très faible complexité économique en matière d'exportations, bien que la sous-région héberge certaines économies relativement résilientes. (Banque Africaine de Développement, 2021 ; CNUCED 2019 ; Observatoire de la complexité économique).

Les crises régionales et internationales récentes révèlent que le manque de capacités locales de production à plus haute valeur ajoutée et une faible culture d'innovation réduisent la résilience des territoires, des entreprises, des communautés qui y vivent.

Des performances industrielles et économiques faibles



Des performances industrielles et économiques faibles

Le tableau ci-après établi par Dossou et Diankha (2022) fournit des statistiques sur les performances économiques et commerciales de quelques pays sélectionnés.

L'indice de compétitivité industrielle classe les économies selon trois dimensions : la capacité à produire et à exporter des produits manufacturés, l'extension et la modernisation technologique, et l'impact mondial ou la participation du pays à la production et au commerce de produits manufacturés dans le monde.



MAFINI DOSSO

President of OIITID, Africa 2.0 & Ashoka Diaspora
Leader and US Dpt. of State 'Leaders Lead On-Demand'

PHD ECONOMICS OF INNOVATION, PMP® - FORMER PROJECT LEAD “SMART SPECIALISATION AFRICA” @ EUROPEAN COMMISSION JRC

INNOVATION ET INTÉGRATION ECONOMIQUE RÉGIONALE EN AFRIQUE DE L'OUEST : défis et opportunités pour des transformations durables des territoires

TABLEAU 1. PERFORMANCES ECONOMIQUES ET INDUSTRIELLES (SELECTION)

Indicateurs	PIB/hab		Compétitivité Industrielle		Complexité économique		
PAYS	PIB/hab. (2019) \$ courants	Var. PIB réel / hab. (moy 2017-19)	Rang CIP (2019) et variation (2015-)	Quintile	Rang ECI (2019) \$ var. (2015-)	Exportations principales (2019)	Importations Principales (2019)
Afrique du Sud	6001,4	0,7	52 (-5)	Intermédiaire supérieur	57 (-4)	Or (15,5%; 16,6 milliards \$), platine (8,9%), voitures (7%), minerais de fer (6,2%) et briquettes de charbon (4,8%)	Pétrole brut (10,1%; 8,93 milliards \$), pétrole raffiné (4,8%), voitures (4,3%), pièces de véhicules (3,5%), or (3%)
Botswana	7970,8	3,5	93 (-3)	Intermédiaire inférieur	86 (+4)	Diamants (89%; 4,8 milliards \$), câble isolé (1,9%), Or, Viande bovine et carbonates	Diamants (26,2%; 1,77 milliards \$), Pétrole raffiné (10,9%), Voitures (2,4%), camions de livraison et électricité
Côte d'Ivoire	2276,3	6,7	97 (+1)	Intermédiaire inférieur	118 (-4)	Fèves de cacao (27,9%; 3,84 milliards \$), or (7,9%), caoutchouc (7,8), pétrole raffiné (7,4%) et pétrole brut (6,8%)	Pétrole brut (13,4%; 1,47 milliard \$), riz (5,6%), poisson congelé sans filets (4,4%), pétrole raffiné (2,9%) et médicaments emballés
Ghana	2210,4	7,1	117 (-9)	Intermédiaire inférieur	133 (-18)	Or (49,8%; \$10,8 milliards de \$), pétrole brut (21,5%), fèves de cacao (7,39%), pâte de cacao (2,32%) et minerais de manganèse (2,25%)	Tubes métalliques flexibles (11,5%; 2,11 milliards \$), navires à ferraille (5,6%), navires à usage spécial (3,5%), voitures (2,7%) et pétrole raffiné (2,6%)
Kenya	1816,5	5,4	112 (-5)	Intermédiaire inférieur	87 (+8)	Thé (18,1%; 1,13 milliards \$), fleurs coupées (9,5%), pétrole raffiné (6,5%), café (3,6%) et minerais de titane (2,3%)	Pétrole raffiné (16,4%; 3,07 milliards \$), voitures (2,78%), médicaments emballés (2,5%), blé (2,3%) et fer laminé à chaud (2,2%)
Malaysia	11414,2	4,9	22 (=)	Top quintile	26 (-1)	Circuits intégrés (23,1%; 63 milliards \$), pétrole raffiné (6,5%), gaz de pétrole (4,2%), dispositifs à semi-conducteurs (3,5%) et huile de palme (3,3%)	Circuits intégrés (13,2%; 27,4 milliards \$), pétrole raffiné (8,8%), pétrole brut (3,4%), équipement de diffusion (1,9%) et briquettes de charbon
Maroc	3230,4	3,1	62 (=)	Intermédiaire	89 (+17)	Voitures (11,9%; 3,91 milliards \$), câble isolé (11,4%), engrais minéraux ou chimiques mixtes (8,2%), acide phosphorique (4,5%) et costumes pour femmes non tricotés (4,22%)	Pétrole raffiné (9,3%; 4,56 milliards \$), voitures (4,2%), pièces de véhicules (2,7%), gaz de pétrole (2,6%) et briquettes de charbon (2,24%)
Nigeria	2229,9	1,6	92 (-4)	Intermédiaire inférieur	140 (-1)	Pétrole brut (72,1%; 46 milliards \$), gaz de pétrole (12,2%), navires à ferraille (3,5%), tubes métalliques flexibles (3,3%) et fèves de cacao (1,1%)	Pétrole raffiné (19,1%; 10 milliards \$), voitures (3%), blé (2,8%), verrerie de laboratoire (2,7%) et médicaments emballés (2,5%)
Rwanda	820,1	7,2	140 (=)	Inférieur	106 (+4)*	Or (32,6%; 444 millions \$), pétrole raffiné (10%), café (5,6%), thé (5,4%) et minerais d'étain	Pétrole raffiné (14,6%; 411 millions \$), or (8,6%), sucre brut (2,6%), médicaments emballés (2,4%) et équip. de diffusion (1,7%)
Sénégal	1430,1	5,9	103 (+3)	Intermédiaire inférieur	102 (-10)	Or (15,6%; 679 millions \$), pétrole raffiné (14,4%; 626 millions \$), acide phosphorique (7,9%), poisson congelé (7,4%) et arachides (4,4%)	Pétrole raffiné (18,8%; 2,1 milliards de dollars), pétrole brut (3,6%), riz (3,14%), voitures (2,1%) et extrait de malt
Afrique sub- Saharienne	1600,9	2,8					

Source : Dosso et Diankha (2022)



MAFINI DOSSO

President of OIITID, Africa 2.0 & Ashoka Diaspora
Leader and US Dpt. of State 'Leaders Lead On-Demand'

PHD ECONOMICS OF INNOVATION, PMP® – FORMER PROJECT LEAD “SMART SPECIALISATION AFRICA” @ EUROPEAN COMMISSION JRC

INNOVATION ET INTÉGRATION ECONOMIQUE RÉGIONALE EN AFRIQUE DE L'OUEST : défis et opportunités pour des transformations durables des territoires

Cet indice permet de conduire des analyses comparatives ; il est pertinent comme outil pour suivre le changement structurel (UNIDO/ONUDI, 2013, 2020). Le CIP met l'accent sur différentes dimensions du développement industriel et peut informer la décision publique. Les économies d'Afrique restent encore relativement peu compétitives à l'exception notamment du Maroc et de l'Afrique du Sud qui apparaissent dans le quintile supérieur.

Les indicateurs de complexité économique quant à eux, suggèrent que les impacts structurels des stratégies et plans nationaux se font encore attendre. Rappelons que la complexité économique reflète la diversité et la sophistication des capacités de production intégrées dans les exportations de chaque pays (Hidalgo et Hausmann, 2009).

Par ailleurs, les données récentes du classement de l'OMPI soulignent les retards importants de nos économies à la fois en termes d'inputs et d'outputs pour l'innovation.

Bref sur une définition de l'innovation (Source Dosso 2022 / SIMO 2022)

L'innovation fait référence à la **création ou l'adoption/l'introduction** de – biens ou services ; procédés de production/fabrication ; méthodes d'organisation du travail, de distribution ou commercialisation ou encore de modes de collaboration externe – nouveaux/nouvelles ou significativement transformés(es).

Le caractère « novateur » est relatif. En effet, l'innovation peut être nouvelle pour une entreprise ou un marché donné (mais pas nécessairement pour les autres entreprises ou autres marchés).

Par exemple, le passage d'un mode manuel d'irrigation à un mode mécanique constitue une innovation (adoption) d'un nouveau procédé, d'une nouvelle manière de cultiver ; ou encore, la transition d'une gestion papier de votre comptabilité ou de votre fichier clients à une gestion digitale/dématérialisée, est un autre exemple d'innovation (la nouveauté est donc bien relative !). L'important dans ces exemples est de saisir l'impact des innovations sur le gain d'eau et d'énergie (pour la plantation) et le gain de temps et de fiabilité (pour la gestion comptable ou des clients).

Quelques faits

L'innovation existe partout et n'est pas uniquement réservée aux territoires développés. L'innovation constitue un moyen et non une fin en soi et l'usage que l'on en fait déterminera ses impacts ou conséquences sur nos modes de vie et notre environnement.

L'innovation est à la fois un processus et une ressource, vecteur de croissance, de création d'emplois décents et d'amélioration de la qualité de vie.



MAFINI DOSSO

President of OIITID, Africa 2.0 & Ashoka Diaspora
Leader and US Dpt. of State 'Leaders Lead On-Demand'

PHD ECONOMICS OF INNOVATION, PMP® – FORMER PROJECT LEAD “SMART SPECIALISATION AFRICA” @ EUROPEAN COMMISSION JRC

INNOVATION ET INTÉGRATION ECONOMIQUE RÉGIONALE EN AFRIQUE DE L'OUEST : défis et opportunités pour des transformations durables des territoires

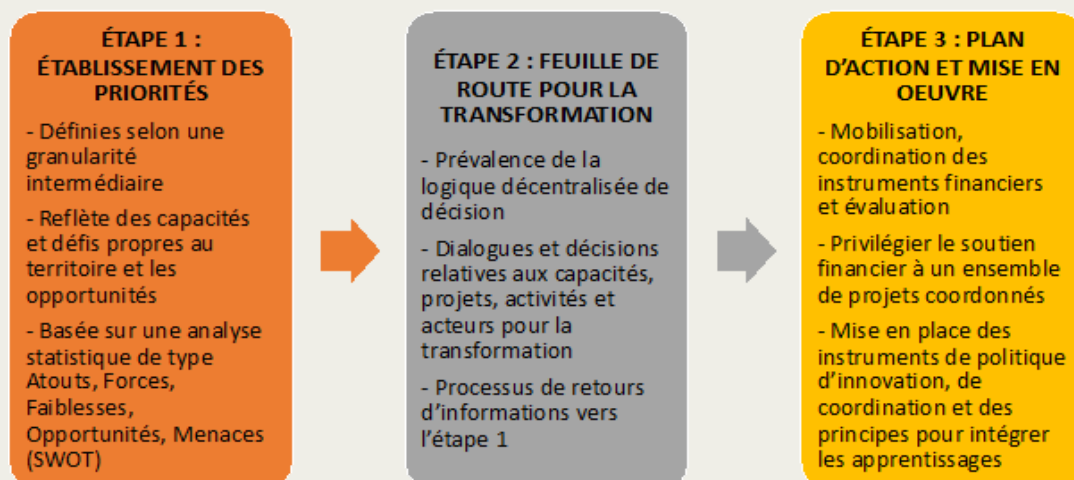
Dans un tel contexte, le renforcement des capacités d'innovation dans nos villes et régions, ainsi que l'adoption et l'appropriation des nouvelles technologies pertinentes, apparaissent instrumentales pour un rattrapage et une croissance plus durable des territoires.

De la pertinence d'approches stratégiques de l'innovation pour des transformations durables des territoires

L'adoption de feuilles de route pour encourager l'innovation, définie de façon large, et les impacts associés se posent comme une nécessité pour la réalisation de transformations structurelles et territoriales durables. Une des raisons principales réside dans les contraintes budgétaires fortes, obligeant les États à faire des choix notamment en matière d'investissement. Par ailleurs, la nature même de l'innovation, processus incertain et contextuel, rend ces choix de priorités encore plus pertinents.

De nouvelles approches territoriales de l'innovation offrent des cadres et outils pragmatiques pour informer les décisions d'investissement en matière d'innovation de nos gouvernements. Ces stratégies dites « localisées » permettent à des territoires à différents niveaux de développement de renforcer ou de construire des avantages compétitifs uniques en se concentrant sur un nombre très restreint de domaines prioritaires stratégiques d'innovation. Nous en résumons ci-dessous quelques étapes clés.

FIGURE 1. ÉTAPES ET PRINCIPES CLÉS DE L'ÉLABORATION D'UNE STRATÉGIE LOCALISÉE D'INNOVATION POUR LE DÉVELOPPEMENT TERRITORIAL



Source: Adapté de Dosso et Diankha 2022



MAFINI DOSSO

President of OIITID, Africa 2.0 & Ashoka Diaspora
Leader and US Dpt. of State 'Leaders Lead On-Demand'

PHD ECONOMICS OF INNOVATION, PMP® – FORMER PROJECT LEAD “SMART SPECIALISATION AFRICA” @ EUROPEAN COMMISSION JRC

INNOVATION ET INTÉGRATION ECONOMIQUE RÉGIONALE EN AFRIQUE DE L'OUEST : défis et opportunités pour des transformations durables des territoires

Des préalables demeurent pour améliorer l'état de préparation pour le développement de telles stratégies territoriales. Ils font référence à la disponibilité des ressources pour l'innovation, la culture de l'innovation, la gouvernance et les mécanismes de suivi de l'innovation, aux données probantes ainsi qu'à des schémas de capacitation adéquats et orientés pour une transformation tirée par l'innovation. (Voir également Dosso, 2019, pour les éléments illustratifs de diagnostic).

Par ailleurs, des innovations réglementaires aux niveaux national et régional seront nécessaires pour rassurer et attirer davantage de capitaux (capital risque ou des garanties ou financements gouvernementaux) à destination des activités d'innovation dans nos villes et régions.

Les exemples internationaux sont multiples et suggèrent que les stratégies localisées peuvent soutenir un changement qualitatif dans la gouvernance de l'innovation ainsi que la diffusion plus large d'une culture d'innovation dans les territoires. Elles peuvent également servir de levier pour le développement de partenariats interrégionaux industriels et la mise en place de feuilles de route communes pour l'innovation et la transformation durable de nos territoires.

Références :

Banque Africaine de Développement, BAD. (2021). Perspectives Économiques en Afrique – De la résolution de la dette à la croissance : une feuille de route pour l'Afrique, Groupe de la BAD.
<https://www.afdb.org/fr/documents/perspectives-economiques-en-afrique-2021>

CNUCED. (2019). Rapport sur le développement économique en Afrique 2019 : Made in Africa – les règles d'origine, un tremplin pour le commerce intra-africain de la CNUCED. Publication des Nations Unies, Numéro de vente n° F.19.II.D.7, New York et Genève. Disponible à https://unctad.org/system/files/official-document/aldcafrica2019_fr.pdf

Dosso M. et Diankha A. (2022). ZLECAf et changement structurel en Afrique de l'Ouest : de la pertinence des stratégies de spécialisation intelligente en Côte d'Ivoire et au Sénégal. Numéro Spécial. Repères et Perspectives Économiques. (*)

Dosso, M. (2019), Industrie et innovation pour un changement structurel et un développement territorial durable en Afrique, séries Réalités Industrielles, Les Annales des Mines, Conseil Général de l'Économie, Paris, Bercy. Disponible en accès ouvert à <http://www.annales.org/ri/2019/resumes/aout/04-ri-resum-FR-AN-aout-2019.html>

Hidalgo C. A. et Hausmann, R. (2009). The building blocks of economic complexity. Proceedings of the national academy of sciences, vol. 106, no. 26, pp. 10570–10575.
Union Africaine, UA (2018). Accord portant création de la Zone de Libre-Échange Continentale Africaine. Kigali, Rwanda. Disponible à https://au.int/sites/default/files/treaties/36437-treaty-consolidated_text_on_cfta_-_fr.pdf

United Nations Industrial Development Organization [UNIDO, ONUDI en français]. (2020). Competitive Industrial Performance Report 2020. Vienna : UNIDO.

United Nations Industrial Development Organization [UNIDO, ONUDI en français]. (2013). The industrial competitiveness of nations: Looking back, forging ahead. Vienna: UNIDO.

(*) NB : Cet article s'appuie sur cette co-publication de l'auteur.

(*) Important : Les points de vue exprimés dans cet article sont uniquement ceux de l'auteur.



CONCLUSION

NOTRE ENGAGEMENT COLLECTIF FORGE L'AVENIR DU SECTEUR IMMOBILIER AFRICAIN

En refermant ces pages, nous clôturons un chapitre intense mais passionnant du salon **SIMO BABIMODAYS 2023**, un événement qui a réuni les esprits les plus fertiles et les idées les plus prometteuses de notre secteur. Ce recueil, fruit de ces échanges fructueux, est bien plus qu'une simple rétrospective ; il est une boussole orientée vers l'avenir de l'immobilier en Côte d'Ivoire et de l'Afrique, d'une façon générale.

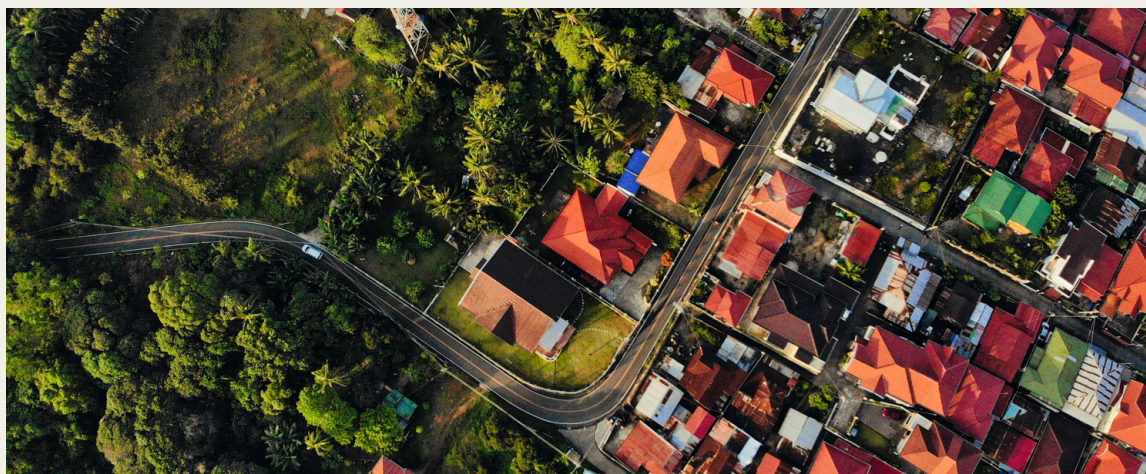
Les idées partagées, les analyses approfondies et les recommandations stratégiques révèlent une vérité indéniable : notre communauté est animée par une passion commune pour l'innovation et la progression. Les défis qui se dressent devant nous ne sont pas des obstacles insurmontables, mais des opportunités déguisées, des terrains de jeu pour notre créativité et notre détermination.

À mesure que nous concluons cette compilation, gardons à l'esprit que chaque recommandation, chaque insight partagé, est une invitation à l'action. L'avenir de l'immobilier en Côte d'Ivoire se dessine dans nos décisions, nos collaborations et notre volonté de repousser les limites du possible.

Nous remercions chacun d'entre vous pour votre contribution et votre engagement envers l'avancement de notre secteur. Notre engagement collectif forge l'avenir du secteur immobilier ivoirien.

Puissions-nous, main dans la main, écrire le prochain chapitre d'une success story immobilière ivoirienne.

Ensemble vers de nouveaux sommets,





REMERCIEMENTS

PARTENAIRES & SPONSORS DU SALON





ONG IMMOCI RESEARCH

DERRIÈRE L'AGENCE FRANÇAISE DE DÉVELOPPEMENT
RÉSIDENCE KHALIL, BAT. B – 2ÈME ÉTAGE
ABIDJAN - CÔTE D'IVOIRE

CONTACT

TÉL : +225 27 22 44 43 45

COURRIEL : CONTACT@IMMOCIRESEARCH.ORG



WWW.IMMOCIRESEARCH.ORG

Conception graphique : www.angle360.net / Agence de conseil en communication et stratégies marketing.

Crédits photo : F. SOSSAH (Maison de l'Architecture d'Abidjan), Y. CARIUS (Agence Angle 360), B. NDA (NB)

Rédacteurs : Régis. EYA'A , Christian AKA pour immociresearch © 2023