



LE RENDEZ-VOUS
CÔTE D'IVOIRE 2030
GROUPE CONSULTATIF
POUR LE FINANCEMENT DU PND 2026-2030



**MINISTÈRE DU PLAN
ET DU DÉVELOPPEMENT**

**GROUPE CONSULTATIF POUR
LE FINANCEMENT DU
PND 2026-2030**

08 - 09 JUILLET 2026

FICHE D'OPPORTUNITÉ D'INVESTISSEMENT

URBANISME, LOGEMENT ET CADRE DE VIE

Construction d'immeubles à usage commercial et de bureaux



DESCRIPTION DU SECTEUR

AMBITION DE LA CÔTE D'IVOIRE DANS LE SECTEUR/DOMAINES

L'ambition de la Côte d'Ivoire est d'opérer une transformation du secteur de l'habitat et de l'urbanisme, en vue d'assurer un développement urbain maîtrisé. En effet, face à une urbanisation rapide du pays portée par une croissance économique soutenue, les défis de la production massive de logements abordables, de la lutte contre la précarité urbaine, de la préservation de l'environnement urbain et du cadre de vie, de la mise à niveau des équipements et infrastructures urbaines, constituent des enjeux centraux pour une urbanisation durable et inclusive.

IMPORTANCE DU SECTEUR/DOMAINES DANS L'ÉCONOMIE IVOIRIENNE

Le secteur des BTP constitue un pilier important de l'économie ivoirienne, avec 7,5% du PIB national (2023) et 23,7% du PIB du secteur secondaire (2024). La croissance annuelle moyenne du marché des BTP est de 25% depuis 2011 avec 60% des investissements publics réalisés. Le sous-secteur de l'immobilier enregistre une croissance de 18% depuis 10 ans.

PERFORMANCES / PALMARÈS DE LA CÔTE D'IVOIRE DANS LE SECTEUR/DOMAINES AU NIVEAU ÉCONOMIQUE ET SOCIAL

ÉCONOMIQUE

- Les indicateurs avancés des BTP publiés montrent une forte augmentation de la consommation des matériaux de construction entre 2021 et 2024 (ciment : +27 % ; bitume : +20 % ; produits sidérurgiques : +39,9 %).
- Le Gouvernement ivoirien a lancé un programme ambitieux de construction de 150 000 logements (43 000 logements construits à fin 2025), intégrant de nouveaux pôles urbains.
- La Côte d'Ivoire connaît une transformation urbaine visible : extension des zones résidentielles ; développement de villes nouvelles ; amélioration des infrastructures ; embellissement et modernisation des centres urbains.

SOCIAL

- Le secteur du BTP est l'un des plus grands pourvoyeurs d'emplois formels du pays (3ème derrière le commerce et l'industrie) : environ 10% des créations d'emplois annuelles proviennent du secteur ;
- Facilitation de l'accès au logement avec un taux d'intérêt habitat (banque) qui est passé de 11,3 % (2011) à 5,5 % (2024), améliorant durablement la solvabilité de la demande

RAPPEL DE DOCUMENTS STRATÉGIQUES SECTORIELS

- PND 2026-2030
- Politique Nationale de l'Habitat et de l'Urbanisme.

COMPARAISON DES STATISTIQUES AU NIVEAU MONDIAL, AFRICAIN OU RÉGIONAL

MONDIAL

À l'échelle mondiale, le logement abordable génère un besoin annuel de financement estimé à 650 milliards USD et un secteur de la construction représentant près de 14 % du PIB mondial.

Dans ce contexte, la Côte d'Ivoire se positionne comme un marché à fort potentiel, avec le secteur des BTP pesant déjà 7,5 % du PIB national qui est au-dessus de la moyenne d'Afrique subsaharienne (environ 5%), tout en conservant une importante marge de croissance vers les standards mondiaux.

AFRICAIN

À l'échelle africaine, le continent fait face à un déficit de plus de 51 millions de logements appelé à atteindre 130 millions d'unités d'ici 2030, sous l'effet d'une urbanisation parmi les plus rapides au monde. La Côte d'Ivoire se positionne sur ce marché continental avec un déficit national de plus de 800 000 unités et un cadre réglementaire parmi les plus avancés d'Afrique de l'Ouest.

RÉGIONAL

La Côte d'Ivoire concentre plus de 60 % de l'activité BTP régionale. Le marché ivoirien polarise plusieurs grandes innovations financières UEMOA 2024-2025 (Social Bond, RMBS-ZAKA, double cotation BRVM-Luxembourg, garanties FSA, etc.)



LE POTENTIEL DU SECTEUR

DEMANDE

- La demande structurelle en logement est massive et soutenue : 140 000 nouveaux ménages urbains/an (RGPH 2021, ANStat) face à une production formelle d'environ 3 000 logements/an, générant un déficit national de 800 000 unités progressant de 10 %/an.
- La demande de financement hypothécaire est portée par une classe moyenne urbaine en expansion. La trajectoire est confirmée par une urbanisation rapide : 32% en 1975, 52,5 % en 2021, 53,5% en 2025 15,7 projeté à 55% en 2030.

AVANTAGES COMPARATIFS

- Stabilité macroéconomique de premier rang en UEMOA : croissance 6,5% (2021-2025), PIB nominal 57 577 Milliards FCFA (2025), inflation maîtrisée à 3,5 % ; le PND projette 7,2 % de croissance sur la période 2026-2030 ;
- Accès aux marchés de capitaux confirmé : Eurobond 2,6 Mds USD (janvier 2024) + 1,75 Mds USD (mars 2025), émission inédite en FCFA de 220 Mds (1^{re} pour un pays africain) ;
- Cadre PPP opérationnel (Loi de 2012) et notation sectorielle élevée portée par la CRRH-UEMOA (AAA Bloomfield, Ba2 Moody's), équivalent à la signature souveraine ivoirienne ;
- Réserves foncières publiques mobilisables.

CAPITAL HUMAIN

- 28 000 emplois formels BTP, dont plus de 80% dans les grandes entreprises ;
- Réseau de formation académique de référence : INPHB, écoles d'architecture, Centres de formation aux métiers du BTP, Ordre des Géomètres-Experts (OGE-CI), Ordre des Architectes ;
- Dispositifs publics de qualification professionnelle : FDFP, AGEFOP.

DISPONIBILITÉ / ACCÈS AUX MATIÈRES PREMIÈRES

- Marché des matériaux en forte croissance et hub régional : ciment exporté 225 595 t (2023).
- Balance commerciale matériaux : déficit US\$272 M en 2019 (ciment US\$169,5 M ; fer à béton US\$76,7 M ; carrelage US\$56,2 M — CAHF/Comtrade) signalant un fort potentiel de substitution aux importations.

NOMBRE D'EMPLOIS ATTENDUS

- Programme d'urgence de 25 000 logements : 750 000 à 1,5 Millions d'opportunités d'emplois du BTP estimées.
- Programme présidentiel 150 000 logements : 1,5 à 3 Millions d'emplois directs et indirects à l'horizon 2030 (BTP, services connexes, financement, gestion locative).
- La Côte d'Ivoire dispose de nombreux atouts qui en font l'un des marchés les plus attractifs d'Afrique de l'Ouest pour les investissements dans les secteurs du logement et des BTP.



LES ATOUTS

CADRE RÉGLEMENTAIRE / INSTITUTIONS PUBLIQUES

- Code de la Construction et de l'Habitat (CCH) ;
- Code de l'Urbanisme et du Domaine Foncier Urbain (CUDFU) ;
- Loi n° 2018-575 portant sur le bail à usage d'habitation ;
- Décret n° 2024-1115 portant sur la gestion locative ;
- Ordonnance n° 2019-679 du 24 juillet 2019 portant Code des Marchés Publics, aligné sur les directives UEMOA et les standards internationaux de bonne gouvernance, garantissant un accès libre, transparent et non-discriminatoire aux entreprises étrangères.
- Régulation indépendante par l'Autorité de Régulation de la Commande Publique (ARCOP).
- Agence Nationale de l'Habitat (ANAH)
- Recapitalisation de la BHCI recapitalisée,
- Fonds de Garantie du Logement Social (FGLS) ;
- Commission nationale d'attribution des logements sociaux (CONALOG).

- Laboratoire du Bâtiment et des Travaux Publics
- Bureau National d'Etudes Techniques et de Développement

ÉLIGIBILITÉ AU CODE DES INVESTISSEMENTS

Régimes C et D ouvrant aux exonérations fiscales et douanières pour la production locale de matériaux et l'aménagement urbain.

INCITATIONS FISCALES À L'INVESTISSEMENT

- Exonérations fiscales au profit des promoteurs immobiliers agréés (PPLSE).
- Exonération TVA sur les matériaux pour le logement social ;
- exonération CFPB 3 à 5 ans pour les bâtiments neufs sociaux.
- Taxes parafiscales sur ciment, fer et marbre instituées au profit du financement durable du logement social.

DISPONIBILITÉ DE LA QUALITÉ DE MAIN D'ŒUVRE ET D'INFRASTRUCTURES DE SOUTIEN AU SECTEUR

- 28 000 emplois formels BTP ;
- écosystème de formation INPHB, écoles d'architecture, /FDFP/AGEFOP ;
- Travaux de VRD primaires (routes, eau, électricité) pris en charge par l'État dans les sites du programme ;
- Port d'Abidjan, l'un des premiers ports d'Afrique de l'Ouest ;
- Port de San-Pedro.

LIEN AVEC LA PRÉSERVATION DE L'ENVIRONNEMENT (INVESTISSEMENT VERT)

- Le Code de la Construction et de l'Habitat intègre des normes de performance énergétique pour les bâtiments
- Plusieurs projets de l'Etat alignés sur la CDN 3.0 de la Côte d'Ivoire (Atténuation des effets du changement climatique)

INFORMATIONS GÉNÉRALES RELATIVES À L'ENVIRONNEMENT DES AFFAIRES

- Stabilité macroéconomique : croissance 6,5% (2021-2025), projection de croissance de 7,2% sur la période 2026-2030
- Indice MO Ibrahim de gouvernance : 46^e (2011) → 16^e (2023) (Mo Ibrahim Foundation) ;
- Score de transparence budgétaire (Open Budget) : 24 (2017) → 54 (2023) — soit +125 % en 6 ans (International Budget Partnership).
- Indice CPIA Banque Mondiale : 2,8 (2011) → 3,9 (2024).
- Bancarisation en progression : 31 % en 2023 (vs 16 % en 2015), élargissant la base solvable.
- Cadre PPP opérationnel (Loi de 2012) supportant les projets phares (CNP-PPP) ;



LES OPPORTUNITÉS D'INVESTISSEMENTS

En matière de Logement :

- Construction de logements sociaux ;
- Construction de logements économiques ;
- Construction de logements de moyen standing ;
- les programmes immobiliers intégrés.

Les segments les plus porteurs se situent au niveau des logements pour jeunes actifs, notamment les studios, les logements pour la classe moyenne, les résidences sécurisées...

En matière d'immobilier commercial et administratif

- construction de tours et de cités administratives ;
- construction et réhabilitation des bâtiments publics ;
- décentralisation administrative (cités administratives locale) ;
- construction et réhabilitation d'hôtels et de centres commerciaux ;

 <p>LES ACTEURS CLÉS DU SECTEUR</p>	<p>SECTEUR PUBLIC</p> <p>Ministères en charges de la construction et du logement, de l'entretien routier, de l'assainissement, ANAH ; BHCI ; FGLS ; CONALOG ; AGEF ; BNETD ; LBTP ; AGEROUTE ; ONAD ; ARCOP ; CNP-PPP</p> <p>SECTEUR PRIVÉ</p> <p>Promoteurs immobiliers agréés ; Entreprises BTP ; Industriels des matériaux Banques et finance, Professions réglementées.</p>
 <p>LES RÉGIONS CONCERNÉES</p>	<p>Toutes les villes du pays</p>
 <p>QUELQUES LIENS UTILES</p>	<p>Sources institutionnelles ivoiriennes</p> <ul style="list-style-type: none"> • MULCV : Ministère de l'Urbanisme, du Logement et du Cadre de Vie : https://www.construction.gouv.ci • ANAH : Agence Nationale de l'Habitat : https://www.anah.ci • ANStat : Institut National de la Statistique : https://www.anstat.ci • GIBTP : Groupement Ivoirien du BTP : https://www.gibtp.ci • Marchés financiers et housing finance • CRRH-UEMOA : Refinancement hypothécaire : https://www.crrhuemoa.org • CAHF : https://housingfinanceafrica.org/country-detail/cote-divoire/ <p>Partenaires internationaux</p> <ul style="list-style-type: none"> • IFC : Scaling Housing Finance in Africa (2024) : https://www.ifc.org • Banque Mondiale, Côte d'Ivoire : https://www.banquemondiale.org/fr/country/cotedivoire • AFD : Côte d'Ivoire : https://www.afd.fr/fr/page-region-pays/cote-divoire • BOAD : https://www.boad.org • BADEA : https://www.badea.org • ONU-Habitat : Strategic Plan 2026-2029 + Annual Report 2024 : https://unhabitat.org • OCDE/BAD/SWAC : Africa's Urbanisation Dynamics 2025 : https://www.oecd.org/swac/ • Green Climate Fund : https://www.greenclimate.fund <p>Sources économiques de référence</p> <ul style="list-style-type: none"> • DG Trésor France : Indicateurs CIV 2024-2025 : https://www.tresor.economie.gouv.fr/Pays/CI • FMI : Article IV CIV : https://www.imf.org/en/Countries/CIV • BCEAO : Note d'analyse sur les conditions de financement bancaire de l'habitat dans les pays de l'UEMOA : https://www.bceao.int