Création d'un pôle économique et commercial entre les communes d'Abobob et d'Anyama

akwaba city
VILLE DU FUTUR

Mémorandum d'informations financières

Modèle économique et financier avec emprunt

Août 2021

MCLU
MINISTÈRE DE LA CONSTRUCTION, DU LOGEMENT ET DE L'URBANISME

CCI-CÔTE D'IVOIRE
CHAMBRE DE COMMERCE & D'INDUSTRIE DE CÔTE D'IVOIRE

CHAMBRES D'AGRICULTURE DE CÔTE D'IVOIRE

bnetd

COMMUNE D'ANYAMA
MAIRIE D'ANYAMA

MAIRIE D'ADJAMÉ

FENACCI

SOPHIA S.A.
Habitat, Infrastructures et Aménagement
Nous bâtissons demain, aujourd'hui...

SOPHIA S.A.

Habitat, Infrastructures et Aménagement

Nous bâtissons demain, aujourd'hui...

Mémorandum d'informations financière

Modèle économique et financier avec emprunt

Août 2021

SOMMAIRE

Mot du Président.....7

Avertissement.....15

Synthèse exécutive.....17

Chapitre 1 : Les objectifs et limites de la mission.....23

Chapitre 2 : L'approche méthodologique 27

Chapitre 3 : Promoteur / Emprunteur.....31

Chapitre 4 : Les charges prévisionnelles du projet.....35

Chapitre 5 : Les produits prévisionnels.....45

Chapitre 6 : Comptes de résultats prévisionnel.....53

Chapitre 7 : Plan de trésorerie.....57

Table des annexes.....69

Mot du président

M. Touré Ahmed Bouah,
PDG de SOPHIA S.A

« L'urgence de la maîtrise du développement urbain de l'axe Abidjan / Anyama comme pôle économique et commercial apparaît comme une action vitale. »

Abidjan est aujourd'hui une ville qui se caractérise depuis la crise économique des années 1980, par plus de pauvreté que de richesse.

C'est la conséquence immédiate du déficit des infrastructures essentielles et commerciales engendrant ainsi une faiblesse de la qualité de vie et surtout l'étroitesse de son marché de biens et de services.

On dit aujourd'hui d'Abidjan, qu'elle est une ville de faibles opportunités économiques et de valeurs ajoutées en entrepreneuriat, du fait qu'elle est animée par un secteur informel tentaculaire, aussi bien au niveau du service (eau, électricité, évacuation des déchets), de l'urbanisation (lotissements privés et clandestins), de la construction (réglementation de construire foulée aux pieds), de la gestion urbaine (enclaves résidentielles sécurisées par des forces privées de la police urbaine), du commerce, de l'éducation, du sport, de l'économie et même de la santé.

Dotée certes, de relatives potentialités économiques, Abidjan reste une ville dominée par 81 quartiers précaires regroupant 70 % de sa population.

Abidjan est ainsi sous la psychose constante de l'insécurité urbaine, diurne et nocturne.

Cette réalité la déséquilibre de manière excessive et dangereuse à moyen et long termes, d'autant qu'elle ressemble en plus à un terminal de migration.
Abidjan laisse voir ainsi clairement aujourd'hui, un phénomène nouveau : la fonction d'habitat domine toutes les autres fonctions.

C'est comme si, des quatre fonctions urbaines de la charte d'Athènes, à savoir : habiter, se déplacer, travailler et se recréer, la fonction d'habitat a englouti toutes les autres.

Abidjan, apparaissant à vue d'avion, comme une succession incohérente d'opérations immobilières, publiques ou privées, planifiées ou non, se déployant sur des dizaines de kilomètres, loin au-delà des capacités de gestion urbaine disponibles.

Certaines fonctions comme le loisir, le transport et le travail, tendent même à être réduites à la dérision.

Or, les efforts doivent tendre à mettre toutes ces fonctions en équilibre durable les unes par rapport aux autres, dans un même système urbain cohérent, harmonieux et surtout, créateur de richesses, capable de servir d'ascenseur social pour tout citoyen.

Abidjan est caractérisée par une pauvreté urbaine de plus en plus effrayante, les jeunes y perdent l'espoir d'une quelconque ascension sociale par les voies classiques, normalement garanties par l'État et la société.

Il faut éviter de laisser Abidjan s'étendre avec l'image d'une ville désordonnée, précaire, en situation de grand péril existentiel.

La nécessité d'anticiper est devenue plus qu'urgente, voire inévitable, car sans cela, Abidjan se contenterait toujours de simples interventions d'urgence, éparses, une sorte d'urbanisme pompier submergée par des accidents urbains et des catastrophes multiples (inondations, incendies, séismes et tsunami, des catastrophes urbaines causées en amont par de mauvaises localisations de zones d'habitat, contaminations industrielles, déchets toxiques, congestions et embouteillages urbains, etc.).

En vérité, la situation actuelle est marquée par le fait que le phénomène économique a aujourd'hui hélas pris de l'avance sur la planification et la gestion urbaine.

La consommation du sol, par le biais des transactions foncières sous seing privé et des opérations de lotissement subséquentes, fortement marquées par ailleurs, par une forte et fébrile spéculation foncière dont, soit dit en passant, les énormes plus-values foncières ne profitent guère à l'État, propriétaire des sols de par la loi, et auteur des lourds investissements de viabilisation conférant lesdites plus-values. Ladite consommation du sol a pris une longue avance sur la réalisation des équipements structurants et polarisants aux

différents niveaux des collectivités. Il s'agit entre autres, des équipements de proximité, des réseaux d'amenée d'eau, d'énergie et de systèmes de communication, réseaux et systèmes d'évacuation des eaux et des déchets, services de maintenance urbaine, maillage de sécurité urbaine - police, santé-, plans de promotion humaine - écoles, collèges et lycées, universités, lieux de loisirs et de spectacles, espaces de communication , lieux de commerce et de marchés.

Abidjan est devenue l'enfer des jeunes diplômés. La capitale économique a même perdu de vue la nécessité d'intégrer l'environnement dans sa stratégie de développement sur les 1 000 hectares consommés dans l'anarchie et le désordre, chaque année par sa population.
Quand nous parlons d'environnement, nous ne considérons pas seulement les forêts et les étendues d'eau, ou les réserves d'oiseaux, de poissons, de faune et de flore sauvages.

En effet, on s'est rendu compte que c'est le phénomène urbain qui émet de très loin, le plus de gaz à effet de serre.

Aujourd'hui, on a réussi à mesurer les grands risques environnementaux d'Abidjan par la quantité de rejet de carbone supplémentaire et indésirable dans l'atmosphère.

Ainsi, le développement durable est devenu le parent pauvre et considéré comme une simple perception théorique et intellectuelle plutôt qu'un programme d'actions.

De nombreux problèmes sont nés de l'absence de ces infrastructures essentielles et commerciales. Or, comme elles n'ont pas été réalisées, ce manque à gagner a provoqué l'asphyxie dans certains domaines de la vie économique Abidjanaise.

Abidjan porte en elle donc, les ferments d'un risque existentiel, des poisons de sa propre déchéance. Bref, nous encourons ici à Abidjan des risques existentiels graves, si rien n'est fait pour rattraper durablement en s'appuyant sur des infrastructures essentielles et surtout économiques.

En vérité, Abidjan, bien que déchargée «officiellement» de ses fonctions politiques et administratives, a besoin, immédiatement d'infrastructures essentielles ou économiques pour assurer efficacement sa fonction économique et surtout d'être préparée à accueillir sa croissance démographique dans les meilleures conditions possibles.

Ainsi, pour prévenir tous ses risques, Akwaba City apparaît comme un projet de réalisation d'infrastructures essentielles intégrant aujourd'hui des principes et des pratiques d'un urbanisme durable de qualité capable de rattraper ces insuffisances urbanistiques.

Alors, quels sont ces rattrapages d'infrastructures essentielles durables ?

Ces rattrapages d'infrastructures essentielles durables, principalement cadrés par des préoccupations commerciales, écologiques et environnementales, sont fondés sur le principe d'une stratégie de planification urbaine qu'il faut appliquer aux 7630 hectares.

Des impacts positifs sont attendus au niveau de :

• La santé, de l'éducation, du commerce, de l'artisanat, de la culture, de l'hydraulique, de l'électricité, des infrastructures routières, sportives, économiques et commerciales etc.

• Des infrastructures de l'habitat de qualité avec la notion d'une ville écologique.

• Des choix énergétiques, en privilégiant les énergies dites propres (solaire, éolienne, hydraulique, au détriment des énergies fossiles telles que le charbon, le pétrole, le bois de chauffe).

• La production industrielle, en insistant sur les procédés industriels dits«propres» ou de faible rejet (pollution de l'air).

• L'utilisation généralisée des ressources naturelles, dites renouvelables et la prohibition de l'usage de ressources non renouvelables (surtout d'origine fossile comme le pétrole et le charbon anthracite).
Le Concept dit HQE (Haute Qualité Environnementale), est pris en compte dans toutes les dimensions du projet de rattrapage durable des infrastructures essentielles à Abidjan.

SOPHIA et ses partenaires étatiques et institutionnels ont proposé à L'État de côte d'Ivoire, une structuration spatiale sur les 7630 hectares affectés au projet.

Le concept de Haute Qualité Environnementale s'imposera à tous les acteurs du projet, tant du secteur public et privé depuis les autorisations de lotir, de construire, d'habiter, de transformer, de contrôler et de certifier des produits, de construire, d'aménager que toutes autres actions dans l'assiette foncière des 7630 hectares.

C'est donc bien la planification urbaine qu'elle compte utiliser pour un développement urbain et d'harmonie qui fera face au champ de contraintes et d'opportunités qui se trouvent sur l'axe Abidjan / Anyama

De toute façon, ces planifications économiques et spatiales seront des champs complémentaires pour garantir un rattrapage réussi conduisant à la poursuite d'un développement cohérent et harmonieux des activités des acteurs de commerce.

Abidjan pourra se développer de manière durable et harmonieuse avec ces investissements lourds soutenus par une stratégie de financement durable programmant ces infrastructures

structurantes et ces équipements polarisants qui sont considérés d'ailleurs comme des catalyseurs d'une économie florissante.
La Côte d'Ivoire avec 40% du PIB de l'espace UEMOA, se doit d'établir un rapport entre sa croissance urbaine, ses potentialités économiques et ses capacités de service en eau potable, en énergie et dans tous les compartiments de besoins nécessaires à une bonne fonctionnalité urbaine et au confort des Ivoiriens.

De toute façon, Akwaba City est d'abord un moteur pour redynamiser l'activité économique.

Donc, en plus de la prise en compte de la réalité économique urbaine,notre approche mettra en cohérence intégrative ou dérivative, la réalité des besoins en matière d'infrastructures essentielles et le poids économique de l'État ivoirien.

Bref, l'aspect dominant du projet, consiste à faire de l'axe Abidjan / Anyama une ville d'autonomie au plan économique, administratif, politique et culturel.

Elle doit être donc considérée comme une ville de référence de par sa fonctionnalité urbaine (mobilité de tous les modes de transport utiles à l'économie urbaine des 7630 hectares), son rendement, son efficacité et surtout par sa qualité de vie.

L'un de nos objectifs est de créer de nouveaux quartiers pour améliorer le cadre de vie de proximité.

La tâche urbaine, consistera à loger la population de 5 000 000 d'habitants à venir d'ici à 2040, donc régler les questions d'habitat, fonction de plus en plus importante au fur et à mesure de la croissance économique et urbaine.

De toute façon, la maîtrise de la planification urbaine, avec ses effets induits, notamment l'habitat de qualité, apparaît aujourd'hui comme l'épine dorsale des plans de développement durable d'une Afrique cinquantenaire surtout d'enjeu financier.

SOPHIA S.A, entreprise citoyenne par excellence et ses partenaires, le Ministère de la Construction, du Logement et de l'urbanisme, le Ministère de l'Artisanat, le District Autonome d'Abidjan, la commune d'Adjamé, la commune d'Anyama, la FENACCI, la Chambre d'Agriculture de Côte d'Ivoire, proposent ainsi à travers Akwaba City, des solutions pour contribuer à l'émergence d'une Côte d'ivoire nouvelle afin de «BÂTIR DEMAIN, AUJOURD'HUI».

MÉMORANDUM D'INFORMATIONS FINANCIÈRES

Par

GOSHEN FINANCE

Vois ce que tu dis

Avertissement

Le Projet Akwaba City bénéficie d'un certain nombre d'atouts importants, dont :

• L'appui institutionnel de l'État de Côte d'Ivoire qui a accordé la concession d'aménagement à SOPHIA SA de même que toutes les autorisations et appuis nécessaires au développement du Projet ;

• La confirmation par la BOAD (Banque Ouest Africaine de Développement) de son intérêt à accompagner la société SOPHIA SA dans le cadre de la structuration, en tant qu'Arrangeur et Chef de file du syndicat des institutions financières pour la mobilisation des financements nécessaires à la réalisation du Projet ;

• L'accompagnement technique de partenaires de référence internationale comme SOGEA SATOM & LC CONSTRUCTION ;
• L'accompagnement juridique d'un collège de 60 notaires inscrits à la Chambre des Notaires de Côte d'Ivoire ;

• L'accompagnement de la FENACCI (Fédération Nationale des Acteurs du Commerce de Côte d'Ivoire) dont les adhérents au nombre d'environ 1 500 000, constituent la clientèle cible du Projet ;

• La mise en place d'un Centre de Promotion des Investissements de la Ville Nouvelle (CPI-VN) logé au sein de la Chambre Nationale d'Agriculture de Côte d'Ivoire, partenaire institutionnel au Projet ;

• La supervision technique des études, le suivi et le contrôle des travaux par une structure particulièrement qualifiée, le BNETD (Bureau National d'Etudes Techniques et de Développement) en Côte d'Ivoire ;
• L'accompagnement institutionnel de la Chambre de Commerce et d'Industrie de la Côte d'Ivoire (CCI-CI), des communes d'Anyama et d'Adjamé, comme partenaires au Projet.

Synthèse exécutive

Ce document a été élaboré par GOSHEN Finance à la demande du PDG de SOPHIA pour présenter les projections financières relatives à la réalisation du projet de ville nouvelle sur le site 1 d'AKWABA CITY.

Il a été établi sur la base du plan de structure effectué par le BNETD, en cours d'approbation par le Ministère de la Construction, du Logement, de l'Assainissement et de l'Urbanisme.
Les hypothèses retenues intègrent :

• La disponibilité des Arrêtés de Concession Définitive (ACD) dès l'émission de l'arrêté ministériel d'approbation du plan de structure.

• La cessions de lots des équipements marchands annexes des projets structurants qui rapporteront 180 milliards de FCFA, dont 9 milliards de FCFA permettront la réalisation des travaux d'aménagement primaire (ouverture de voies en latérite) en année 0 (période d'investissement), comme indiqué dans le plan de trésorerie présenté au titre 6 ci-après. Le tableau détaillé des revenus relatifs aux cessions de lots des équipements marchands annexes aux projets structurants figure en annexe 1.

• Le recrutement des investisseurs de référence susceptibles d'acquérir une quote-part des parts sociales des entités qui vont gérer les projets structurants les plus attractifs au plan financier. Les recettes de la cession de ces parts sociales totalisent 92 milliards de FCFA, dont 7,7 milliards de FCFA seront utilisées pour la réalisation des travaux d'aménagement dès l'année 0. Le tableau détaillé de ces recettes figure en annexe 2.

• La perception d'acomptes auprès de la clientèle (hors l'Etat et assimilés) au titre de la vente des îlots en fonction du stade d'avancement des travaux d'aménagement chaque année sur 5 ans, au rythme ci-dessous.

Cadence de paiement des acomptes par la clientèle :		
A l'achèvement des travaux d'aménagement :		
1 : tracé et ouverture de toutes les voies en latérites	15%	Année 1
2 : éclairage public	20%	Année 2
3 : adduction eau potable	20%	Année 3
4 : assainissement eaux usées et pluviales	20%	Année 4
5 : bitumage des voies	25%	Année 5
	100%	

• L'État ivoirien et les structures assimilées comme le District Autonome d'Abidjan bénéficieront d'un échelonnement sur 10 ans, après deux (2) ans de différé.

Le schéma de financement est le suivant :

Composantes	Besoins HT	Besoins TTC	Cessions d'actions	Cessions de lots des projets structurants	Ventes d'îlots	Emprunt
Purge droits coutumiers et indemnisation	377 414	377 414			368 250	9 164
Production/Retrait ACD	16 984	16 984	171		14 234	2 578
Etudes environnementales + PGES	10 000	11 800	11 800			
Etudes des VRD	6 290	7 422	7 422			
Charges de commercialisation	3 087	3 643	911		2 732	-
Charges équipe projet	3 600	3 600	1 015		2 585	
Travaux d'aménagement	943 256	1 113 042	62 387	180 000	802 397	68 258
AMO, Contrôle et surveillance des travaux	37 730	44 522	8 695		35 827	
Charges notariales	92 622	92 622			92 622	
Autres Charges d'exploitation	10 000	11 800			11 800	
Charges financières	38 966	42 863			42 863	
Impôt sur le résultat	420 072	420 072			420 072	
Imprévus	47 163	55 652			55 652	
Sous-Total	**2 007 184**	**2 201 435**	**92 400**		**1 849 034**	**80 000**
Besoin en fonds de roulement		**-**				**-**
Total coût du projet	**2 007 184**	**2 201 435**	**92 400**	**180 000**	**1 849 034**	**80 000**
Part de Financement		**100%**	**4,2%**	**8,2%**	**84,0%**	**3,6%**
			96,4%			

Au total, l'apport du promoteur au financement du projet représente 96,4%.

Le montant des emprunts représentera 3,6% du coût du projet. Ce montant est recherché dans le cadre d'une syndication bancaire. La Banque Ouest Africaine de Développement (BOAD) sera chargée de la structuration et de la levée des fonds auprès d'un pool bancaire. Les conditions de financement sont les suivantes :

Montant	:	80 milliards FCFA à tirer en une tranche
Taux d'intérêt	:	8,50% l'an
Commission frais de dossier		1% flat
Durée	:	- 7 ans dont 2 de différé ; - Remboursement en 10 semestrialités constantes en capital.
Garantie	:	• Cession/Délégation des droits et garanties contractuels des Prêteurs ; • Compte séquestre comportant l'équivalent du montant des intérêts intercalaires à mettre en place au plus tard au premier décaissement ; • Nantissement des Comptes des Facilités au profit des Prêteurs ; • Affectation hypothécaire en premier rang sur les Arrêtés de Concession définitifs (ACD) des sites financés par le concours • Délégation de premier rang, des indemnités d'assurances en faveur des Prêteurs ; • Délégation des Garanties de Performance et cautions des constructeurs et prestataires identifiés en faveur des Prêteurs. • Le dispositif final des sûretés sera arrêté à l'issue de la due diligence.

Le tableau d'amortissement financier se présente comme suit :

Capital emprunté :	80 000 000 000
Taux d'intérêt l'an :	8,5%
Durée d'emprunt (an) :	7
Différé de remboursement (an) :	2
Mensualité hors taxes :	1 691 771 679

Périodes	Capital restant dû	Intérêts	Amortissement	Annuité	TOB
1	80 000 000 000	6 800 000 000		6 800 000 000	680 000 000
2	80 000 000 000	6 800 000 000		6 800 000 000	680 000 000
3	80 000 000 000	6 800 000 000	13 501 260 149	20 301 260 149	680 000 000
4	66 498 739 851	5 652 392 887	14 648 867 262	20 301 260 149	565 239 289
5	51 849 872 589	4 407 239 170	15 894 020 979	20 301 260 149	440 723 917
6	35 955 851 610	3 056 247 387	17 245 012 762	20 301 260 149	305 624 739
7	18 710 838 847	1 590 421 302	18 710 838 847	20 301 260 149	159 042 130
TOTAL		**35 106 300 746**	**80 000 000 000**	**115 106 300 746**	**3 510 630 075**

Les commissions et frais s'élèvent au total à FCFA 1,860 milliard selon le détail ci-après.

Comission d'arrangement :	1,70% 1 360 000 000
Commission de participation :	1% 800 000 000
Commission d'engagement :	0,50% 400 000 000
Commission de Banque Agent :	1,50% 1 200 000 000
Frais administratifs (mission,...)	Forfait 100 000 000
Total Commissions et frais	1 860 000 000

Compte tenu du schéma de financement et des hypothèses retenus, la trésorerie ressort positive durant toute la période couverte par l'analyse (cf. titre 7 ci-après).

Ces prévisions de trésorerie reposent cependant sur la capacité de l'entreprise à conclure dans les délais requis, les accords avec les banques, les principaux clients, les partenaires et les investisseurs potentiels, d'une part, et le correct suivi du respect des engagements réciproques, d'autre part.

Chapitre1

Les objectifs et limites de la mission

Mission

La mission qui nous a été confiée par la Direction de la société SOPHIA SA a pour objectifs l'élaboration des projections financières pour la réalisation du projet de création de la ville nouvelle AKWABA CITY sur l'axe Abidjan-Anyama.

La mission se rapporte au site 1 du projet qui est un pôle urbain de plus de 6 000 ha comprenant :

• La viabilisation d'espaces (îlots) à céder à des opérateurs économiques ainsi qu'à l'État ;
• La réalisation de projets structurants avec l'appui de partenaires institutionnels, techniques et financiers de référence pour développer des équipements marchands destinés à dégager une rentabilité satisfaisante suite à leur exploitation.

A la demande de la Direction de SOPHIA, ce document ne comprend pas l'incidence sur le projet AKWABA CITY des prévisions de performances résultant du niveau des investissements requis pour la réalisation des projets structurants et du modèle économique approprié pour leur exploitation. Ceci notamment en matière de remontée de dividendes et de perception d'autres revenus (ex : management fees).

Chapitre 2

L’approche méthodologique

Notre étude a pour fondement la dernière version du plan de structure effectué par le BNETD et qui est en cours d'approbation par le Ministère de la Construction, du Logement, de l'Assainissement et de l'Urbanisme.
Ce document précise l'affectation spatiale des activités socio-économiques du pôle urbain et des différentes infrastructures à déployer sur le site.
Notre approche technique intègre les considérations suivantes :

• Une estimation des coûts des travaux d'aménagement issus des devis proposés par la société LC CONSTRUCTION et des informations reçues de professionnels du secteur des BTP.

• La politique de commercialisation définie par la Direction dans le « Document de base de politique commerciale » de décembre 2019.

• La perspective de l'obtention d'une exonération de TVA dans le cadre de la mise en œuvre du projet AKWABA CITY.

• L'état des lieux du site 1 qui a été réalisé et fait ressortir les caractéristiques suivantes :

	Total (ha)	Total Longueur (Km)
Contraintes physiques	202,5	
Contraintes naturelles (Bas-fonds)	519,5	
Titres fonciers	114,2	
Superficie des pistes et leurs longueurs	45,2	38,924
Superficie des voies et leurs longueurs (80 m)	595,8	74,474
Superficie des voies et leurs longueurs (50 m)	215,7	43,036
Superficie des voies et leurs longueurs (30 m)	118,9	39,645
Superficie des voies et leurs longueurs (20 m)	42,6	21,878
Espace potentiellement urbanisable	5 272,0	
Total	7 126,4	217,957

Chapitre 3

Promoteur / Emprunteur

Le principal actionnaire de SOPHIA SA est Monsieur TOURE Ahmed Bouah, un homme d'affaires ivoirien qui intervient dans le domaine du Foncier en Côte d'Ivoire, depuis environ 20 ans.

Le siège social de la société est sis à Abidjan Cocody les II Plateaux Bd Latrille, Rue de la Polyclinique.
Le capital social de la société d'un montant de 101 millions de FCFA, est détenu à 97% par Monsieur TOURE Ahmed Bouah, par ailleurs Président Directeur Général (PDG).

Au plan opérationnel, la société se présente aujourd'hui comme une société de projet, en ce qu'elle a conduit depuis sa création, la formulation du Projet Terrains nus des Ex-FDS (Forces de Défense et de Sécurité) et la première phase du projet AKWABA CITY.

Chapitre 4

Les charges prévisionnelles du projet

Le coût total TTC d'aménagement du site 1 du projet AKWABA CITY s'élève à 2 201,435 milliards de FCFA. Ce coût s'analyse comme suit :

(En millions F CFA)	Site 1			
	MONTANTS			%
COMPOSANTES	**HT**	**Taxes**	**TTC**	**TTC**
Purge droits coutumiers et indemnisation	377 414		377 414	17,1%
Production/Retrait ACD	16 984		16 984	0,8%
Etudes environnementales + PGES	10 000	1 800	11 800	0,5%
Etudes des VRD	6 290	1 132	7 422	0,3%
Charges de commercialisation	3 087	556	3 643	0,2%
Charges de fonctionnement équipe projet	3 600		3 600	0,2%
Travaux d'aménagement	943 256	169 786	1 113 042	50,6%
AMO, Contrôle et surveillance des travaux	37 730	6 791	44 522	2,0%
Charges notariales	92 622		92 622	4,2%
Autres Charges d'exploitation	10 000	1 800	11 800	0,5%
Charges financières	38 966	3 897	42 863	1,9%
Impôt sur le résultat	420 072		420 072	19,1%
Imprévus	47 163	8 489	55 652	2,5%
Total	**2 007 184**	**194 251**	**2 201 435**	**100,0%**

1 Purge droits coutumiers et indemnisation

Conformément à la convention tripartite entre l'Etat, les DDC et SOPHIA SA, elle correspond à 6 000 F/m², soit **FCFA 377,414 milliards** pour 6 290 ha.

Les conditions de paiement sont les suivantes :

• 5% à payer avant le démarrage des travaux, 3 mois au plus tard après l'obtention de l'arrêté d'approbation du plan de structure et des ACD ;
• 10% à payer au plus tard 3 mois avant le démarrage des travaux d'aménagement ;
• Le reliquat est payable en 40 trimestrialités, un an après le début des travaux, soit sur 10 ans.

2 Production/Retrait ACD

Le coût d'obtention de l'ACD est estimé à FCFA 2,7 millions par ha, soit **FCFA 16,984 milliards** pour 6 290 ha.

3 Études environnementales et PGES

Une provision globale de **FCFA 10 milliards** a été constituée au titre du plan gestion environnementale et sociale (PGES).

4 Études des VRD

Le coût des VRD a été estimé à FCFA 6,29 milliards sur la base du coût standard qui se situe en général autour de 1.000.000 FCFA par hectare.

5 Travaux d'aménagement et de viabilisation

Les travaux d'aménagement et de viabilisation sont estimés à un coût de revient prévisionnel global d'environ **FCFA 150 millions** par ha, soit **FCFA 943,256 milliards**, pour 6290 ha.

6 Suivi et contrôle des études et des travaux

Les coûts de suivi et de contrôle des études et des travaux d'aménagement et de viabilisation qui s'élèvent à **FCFA 37,730 milliards,** représentent **4%** du coût des travaux d'aménagement selon les standards généralement admis. Ceci correspond à un niveau d'exigence élevé avec le recrutement d'un Assistant à la Maîtrise d'Ouvrage (AMO) et du BNETD en qualité de bureau de contrôle.

7 Charges de commercialisation

Les charges de commercialisation sont estimées à **FCFA 3,203 milliards**, soit 0,1% du chiffre d'affaires des ventes d'îlots.

8 Charges de fonctionnement

Les frais de fonctionnement de l'équipe de projet sont estimés à 100 millions FCFA/mois, soit **FCFA 3,6 milliards** sur 36 mois.

9 Charges notariales

Les charges notariales qui s'élèvent à **FCFA 96,102 milliards** correspondent à 3% du prix de vente des îlots viabilisés selon les usages professionnels.

10 Autres charges d'exploitation

Une provision de FCFA 10 milliards est constituée au titre des autres charges d'exploitation qui comprennent principalement :

- les prestations des conseils et partenaires dans le cadre de la structuration et le pilotage du projet ;
- les autres services extérieurs (locations, entretien et réparations, assurances, missions et réceptions, etc.) ;
- les fournitures extérieurs (carburant, eau, électricité, petit outillage, etc.).
- les impôts et taxes.

11 Charges financières

Elles s'élèvent à FCFA 38,966 milliards correspondent aux intérêts, commissions et frais liés à l'emprunt de FCFA 80 milliards auprès de la BOAD et un pool d'institutions financières, dont les caractéristiques sont les suivantes :

Montant	**80 milliards FCFA à tirer en une tranche**
Taux d'intérêt	**8,50% l'an**
Commission d'arrangement	**2% des fonds levés** • **50% à la signature du mandat d'arrangement** • **50% à la signature de la documentation de financement**
Commission de participation	**1% flat HT du montant du prêt**
Commission d'engagement	**0,5% l'an + taxes éventuelles**
Commission de Banque Agent	**A définir ultérieurement (estimé à 1% flat HT)**
Durée	• **7 ans, dont 2 de différé en principal.** • **Remboursement en 10 semestrialités constantes en capital.**
Garanties	• **Cession/Délégation des droits et garanties contractuels des Prêteurs ;** • **Compte séquestre comportant l'équivalent du montant des intérêts intercalaires à mettre en place au plus tard au premier décaissement ;** • **Nantissement des Comptes des Facilités au profit des Prêteurs ;** • **Affectation hypothécaire en premier rang sur les Arrêtés de Concession définitifs (ACD) des sites financés par le concours** • **Délégation de premier rang, des indemnités d'assurances en faveur des Prêteurs ;** • **Délégation des Garanties de Performance et cautions des constructeurs et prestataires identifiés en faveur des Prêteurs.** • **Le dispositif final des sûretés sera arrêté à l'issue de la due diligence..**

Les intérêts s'élèvent à un montant total de FCFA 35,106 milliards, comme détaillé dans le tableau d'amortissement financier ci-dessous.

Périodes	Capital restant dû	Intérêts	Amortissement	Annuité	TOB
1	80 000 000 000	6 800 000 000		6 800 000 000	680 000 000
2	80 000 000 000	6 800 000 000		6 800 000 000	680 000 000
3	80 000 000 000	6 800 000 000	13 501 260 149	20 301 260 149	680 000 000
4	66 498 739 851	5 652 392 887	14 648 867 262	20 301 260 149	565 239 289
5	51 849 872 589	4 407 239 170	15 894 020 979	20 301 260 149	440 723 917
6	35 955 851 610	3 056 247 387	17 245 012 762	20 301 260 149	305 624 739
7	18 710 838 847	1 590 421 302	18 710 838 847	20 301 260 149	159 042 130
TOTAL EN FCFA		**35 106 300 746**	**80 000 000 000**	**115 106 300 746**	**3 510 630 075**

Les commissions et frais totalisent FCFA 1,860 milliard et s'analysent comme suit :

Commission d'arrangement :	**1,70%** **1 360 000 000**
Commission de participation :	**1%** **800 000 000**
Commission d'engagement :	**0,50%** **400 000 000**
Commission de Banque Agent :	**1,50%** **1 200 000 000**
Frais administratifs (mission,...)	**Forfait** **100 000 000**
Total Commissions et frais (FCFA)	**1 860 000 000**

12 Impôt sur le résultat

L'impôt sur le résultat de FCFA 420,072 milliards correspond à 25% du résultat avant impôt à la fin de cette composante du projet AKWABA CITY.

13 Les imprévus

Le taux de 5% sur le poste « Travaux d'aménagement » a été retenu au titre des imprévus, soit FCFA 47,163 milliards.

Chapitre 5

Les produits prévisionnels

Les revenus du projet sont constitués des éléments suivants :

• Les produits issus de la cession des îlots viabilisés à la clientèle ;

• Les ventes de lots des équipements marchands annexes aux projets structurants qui seront développés par le promoteur et ses partenaires sur le site d'AKWABA CITY.

Ces prévisions de revenus qui ont été évaluées à FCFA 3 267,4 milliards au terme du projet (sur 10 ans), s'analysent comme suit :

Revenus (en millions FCFA)	
Ventes d'îlots	3 087 400
Ventes de lots des équipements marchands annexes aux projets structurants	180 000
Total Revenus	3 267 400

1 Identification des espaces issus du plan de structure

La superficie totale urbanisable affichée par le plan de structure s'élève à **5 026 ha** alors que l'espace potentiellement urbanisable selon l'état des lieux réalisé s'élève à **5 272 ha**, soit un écart de **246 ha** qui s'analyse comme suit :

	Site 1
Îlots à céder	2 969,4
Espaces verts + Parcs à céder	118,0
Projets structurants de SOPHIA et ses partenaires	1 938,6
Total en ha	**5 026,0**
Écart par rapport à l'état des lieux (ha)	246,0
Espace potentiellement urbanisable selon état des lieux (ha)	**5 272,0**

Cet écart a été affecté à l'espace réservé aux projets structurants de SOPHIA et ses partenaires qui passe de **1 938,6 ha à 2 068,6 ha.**

Les superficies affectées aux projets structurants du promoteur et ses partenaires qui totalisent 2 068,6 ha sont détaillées en annexe 1 ci-après. Celles des îlots à céder **(2 969,4 ha)** et aux parcs urbains **(118 ha)** figurent en annexe 2.

Ceci porte la superficie totale affectée à **6 174,2 ha**, y compris les superficies des pistes et voies figurant dans le plan de structure.

	Site 1
Superficie totale des voies et pistes	1 018,2
Îlots à céder	2 969,4
Espaces verts + Parcs à céder	118,0
Projets structurants de SOPHIA et ses partenaires	2 068,6
Total en ha	**6 174,2**

2 Les revenus prévisionnels

La superficie totale urbanisable affichée par le plan de structure s'élève à **5 026 ha** alors que l'espace potentiellement urbanisable selon l'état des lieux réalisé s'élève à **5 272 ha**, soit un écart de **246 ha** qui s'analyse comme suit :

Les revenus au titre des ventes d'îlots viabilisés

	En Ha	Prix de cession (en FCFA/m²)	Chiffre d'affaires (en mios FCFA)
Îlots à céder	2 969,4		
Parcs urbains	118,0		
Total espaces à céder	3 087,4	100 000	3 087 400

La décomposition des ventes d'îlots viabilisés par nature de clientèle et destination, est présentée dans les tableaux suivant (cf. détail en annexe 3) :

	En Ha	Prix de cession (en FCFA/m²)	Chiffre d'affaires (en mios FCFA)
Promoteurs immobiliers			
Habitat Haut Standing	580,5		
Habitat Moyen Standing	410,3		
Habitat Social	15,0		
LCC	22,0		
	1 027,8	**100 000**	**1 027 800**
Aménageurs fonciers agréés			
Aménagement foncier	**615,0**	**100 000**	**615 000**
Total Promoteurs immobiliers et Aménageurs fonciers agréés	**1 642,8**	**100 000**	**1 642 800**

	En Ha	Prix de cession (en FCFA/m²)	Chiffre d'affaires (en mios FCFA)
État de CI			
Équipements sanitaires	254,8		
Équipements administratifs	246,0		
Équipements sécuritaires	317,6		
Équipements sportifs	13,0		
Équipements éducatifs	67,6		
Total État de CI	**899,0**	**100 000**	**899 000**

	En Ha	Prix de cession (en FCFA/m²)	Chiffre d'affaires (en mios FCFA)
SOTRA			
Dépôts SOTRA	47,9		
Gares SOTRA	63,0		
Total SOTRA	**110,9**	**100 000**	**110 900**

	En Ha	Prix de cession (en FCFA/m²)	Chiffre d'affaires (en mios FCFA)
District d'Abidjan			
Cimetières	94,0		
Maison mortuaire	7,4		
Parcs urbains	118		
Total District d'Abidjan	**219,4**	**100 000**	**219 400**

	En Ha	Prix de cession (en FCFA/m²)	Chiffre d'affaires (en mios FCFA)
Opérateurs économiques			
Équipements marchands	119,6		
Équipements de transport	49,0		
Équipements éducatifs	78,7		
Total Opérateurs économiques	**247,3**	**100 000**	**247 300**

Les revenus au titre des cessions de lots des équipements marchands annexes aux projets structurants

Ces revenus totalisent FCFA 180 milliards et se rapportent à une superficie totale de 180 ha vendue au prix de 100 000 FCFA par m².

Le détail par nature de projet est présenté dans le tableau en annexe 1.

Les revenus seront encaissés par acomptes dès l'année 0 (début des travaux d'aménagement) selon les modalités suivantes :

Cadence de paiement des acomptes par la clientèle :		Recettes en milliards de FCFA
Année 0 :	5%	09
Année 1 :	20%	36
Année 2 :	25%	45
Année 3	25%	45
Année 4 :	25%	45
	100%	180

Ceci se traduit par des recettes annuelles de trésorerie de FCFA 9 milliards au cours de l'année 0 (début d'investissement par l'ouverture des voies en latérites), FCFA 36 milliards l'année 1 et FCFA 45 milliards par an à partir de l'année 2.

Il convient de noter que l'acompte total de 25% perçu en années 0 et 1 correspond à un prix de 25 000 FCFA/m². Ce qui est raisonnable en comparaison avec le prix de 30 000 FCFA/m² observé en pratique pour des ventes dans la zone de terrains non viabilisés avec ACD.

Chapitre 6

Compte de résultat prévisionnel

Le résultat net au terme du projet s'analyse comme suit :

DESIGNATION	Total	
PRODUITS		
Ventes d'îlots viabilisés	3 087 400	
Ventes de lots des équipements marchands annexes aux projets structurants	180 000	
	-	
TOTAL PRODUITS	3 267 400	100%
CHARGES		
Purge droits coutumiers et indemnisation	377 414	
Production/Retrait ACD	16 984	
Etudes environnementales + PGES	10 000	
Etudes des VRD	6 290	
Charges de commercialisation	3 087	
Charges de fonctionnement	3 600	
Travaux d'aménagement	943 256	
AMO, Contrôle et surveillance des travaux	37 730	
Charges notariales	92 622	
Autres Charges d'exploitation	10 000	
Charges financières	38 966	
Imprévus	47 163	
TOTAL CHARGES	1 587 112	
RESULTAT AVANT IMPOT	**1 680 288**	
Impôt BIC (25%)	420 072	
RESULTAT NET	**1 260 216**	39%

En l'absence d'amortissement et de provision, le cash-flow correspond au bénéfice net de FCFA 1 260,216 milliards. La rentabilité nette de ce volet du projet AKWABA CITY par rapport aux revenus ressort à 39%.

Chapitre 7

Plan de trésorerie

Le plan de trésorerie repose sur les principales hypothèses suivantes :

1 Encaissements

Emprunt BOAD

Le l'encaissement de cet emprunt de FCFA 80 milliards devrait être réalisé en une fois au cours de l'année 0.

Cession d'îlots à l'État de Côte d'Ivoire

La politique commerciale retenue par la Direction est de fournir les îlots en question aux différentes représentations de l'État concernées sans en recevoir un quelconque acompte, mais contre un engagement ferme et irrévocable de leur part d'en acquitter le prix sur une dizaine d'années, à raison d'une annuité constante à budgétiser. Ceci après un différé de plus de deux (2) ans depuis le démarrage des travaux en année 0. Ainsi, la première échéance est attendue en année 3.

Sur la base de nos projections, le montant global des îlots cédés s'élève à FCFA 899 milliards. L'annuité à payer par l'État serait alors de FCFA 89,9 milliards sur 10 ans pour l'ensemble des superficies projetées (899 ha).

Cession d'îlots aux promoteurs immobiliers et aménageurs agréés

La politique commerciale retenue par la Direction était de faire venir les Promoteurs immobiliers et Aménageurs fonciers agréés pour mettre en valeur la ville nouvelle, pour la rendre encore plus attractive, les parcelles leur étant mises à disposition à des conditions favorables dans le cadre de conventions notariées garantissant les droits des parties.

Afin d'assurer la couverture des besoins de financement, des acomptes de 15%, 20%, 20%, 20% et 25% sont prévus annuellement à partir de l'année 1, après le démarrage des travaux d'aménagement en année 0.
Dans le cas d'espèce, les recettes de la vente, soit FCFA 1 027,8 milliards pour les promoteurs et FCFA 615 milliards pour les aménageurs, seraient reçus sur une période de cinq (5) ans.

Cession d'îlots à la SOTRA et aux autres opérateurs économiques

Des acomptes de 15%, 20%, 20%, 20% et 25% sont également prévus annuellement à partir de l'année 1, après le démarrage des travaux d'aménagement en année 0.

Cession d'îlots au District d'Abidjan

Les prévisions de recettes sont faites selon les mêmes modalités que pour l'État, à savoir, le paiement du prix par annuités sur dix (10) ans, après un différé de plus de deux (2) ans, la première échéance étant en année 3.

Le prix de cession des actions des entités de gestion des projets structurants aux investisseurs privés

Le prix de cession des actions des entités aux investisseurs est **FCFA 30 000/m²** compte tenu du prix de vente pratiqué dans la zone pour des terrains non viabilisés disposant de l'ACD.

Les **recettes de trésorerie** attendues des prévisions de cession de parts sociales des entités de gestion des projets structurants aux investisseurs privés s'élèvent à **FCFA 92,4 milliards**, dont le détail figure en annexe 2 ci-après.

Un certain nombre de projets structurants pourrait susciter l'intérêt immédiat ou à court terme des investisseurs potentiels qui seront recherchés avec l'appui de la Chambre de Commerce et d'Industrie de Côte d'Ivoire et la Chambre Nationale d'Agriculture de Côte d'Ivoire durant l'année 0.
Il s'agit des projets ci-dessous qui représentent une valeur totale de cession de parts de **FCFA 61,2 milliards** dont **FCFA 47,7 milliards** pourraient être encaissés **dès l'année 0** et le reliquat **FCFA 13,5 milliards** en année 1 pour assurer en partie la couverture des besoins de financement des travaux d'aménagement.

Ces dispositions constituent un levier important de l'autofinancement du projet de ville nouvelle. A ce titre, une attention particulière devra être accordée à la conclusion des conventions dans les meilleurs délais et au suivi du respect des engagements contractuels.

N°	Projets Structurants	Superficies (en Ha)	Cessions de parts	% de cession de parts	Valeur totale de cession de parts (en millions de FCFA)	Période d'encaissement		
						Année 0	Année 1	Année 2
1	MARCHE DE GROS	197	50	25,40%	15 000	2 000	8 000	5 000
2	GARE DE FRET	135	40	29,60%	12 000	2 000	5 000	5 000
3	CENTRE D'AFFAIRES	135	40	29,60%	12 000	500	6 000	5 500
4	GARE CENTRALE INTERURBAINE ET CEDEAO	129	30	23,30%	9 000	500	4 500	4 000
5	MARCHE DE L'ANACARDE	91	20	22,00%	6 000	500	3 000	2 500
6	MARCHE DES INDUSTRIELS	67	10	14,90%	3 000	500	2 500	0
7	PARKING POIDS LOURDS	60	10	16,70%	3 000	500	2 500	0
8	ABATTOIRS	22	2	9,10%	600	600	0	0
9	ZONE LOGISTIQUE	30	2	6,70%	600	600	0	0
				Total	**61 200**	**7 700**	**31 500**	**22 000**

2 Décaissements

Le coût des travaux d'aménagement sont décaissés en fonction du stade de réalisation :

Conformément aux dispositions contractuelles, la purge des DDC est effectuée à hauteur de 15% la première année suivant le début des travaux d'aménagement et le reste sur 10 ans.Les autres dépenses de l'année 0 se rapportent essentiellement aux études techniques, à l'obtention des ACD et aux diverses charges d'exploitation.

En millions de FCFA	Montant	Année 0	Année 1	Année 2	Année 3	Année 4	Année 5	Année 6	Année 7	Année 8	Année 9	Année 10
Stades d'achèvement des travaux d'aménagement :		1	2	3	4	5						
1 : tracé et ouverture de toutes les voies en latérites												
2 : éclairage public												
3 : adduction eau potable												
4 : assainissement eaux usées et pluviales												
5 : bitumage des voies												
1. DECAISSEMENTS												
Volet 1 : Aménagement primaire												
Travaux préliminaires - Dégagement des emprises	4 429	4 429										
Terrassements généraux	14 204	14 204										
Tracés et ouvertures de voies en latérites	1 527	1 527										
Eclairage public	29 325		29 325									
Adduction d'eau	6 262			6 262								
Assainissement pour eaux usées et pluviales	49 152				49 152							
Bitumage des voies	42 308					42 308						
Aménagement des abords et signalisation	5 134					5 134						
Prestations environnementales	348	348										
AMO, Contrôle et surveillance des travaux	6 108	70	1 340	286	2 245	2 167						
Purge des DDC	61 094	9 164	5 193	5 193	5 193	5 193	5 193	5 193	5 193	5 193	5 193	5 193
Production/Retrait ACD	2 749	2 749										
Etudes environnementales + PGES	1 730	1 730										
Etudes des VRD	1 018	1 018										
Charges de commercialisation	0	0										
Charges Equipe de Projet	623	623										
Charges notariales												
Autres Charges	1 730	1 730										
Charges financières	6 308	625	1 101	1 101	1 101	915	713	495	257			
Impôt sur le résultat												
Imprévus												
Total Volet 1 - Aménagement Primaire	**234 049**	**38 218**	**36 958**	**12 842**	**57 691**	**55 716**	**5 906**	**5 688**	**5 450**	**5 193**	**5 193**	**5 193**

En millions de FCFA	Montant	Année 0	Année 1	Année 2	Année 3	Année 4	Année 5	Année 6	Année 7	Année 8	Année 9	Année 10	Année 11 et suivantes
Volet 2 : Aménagement des îlots à céder													
Travaux préliminaires - Dégagement des emprises	13 935	13 935											
Terrassements généraux	49 493	24 746	24 746										
Eclairage public	92 258		92 258										
Adduction d'eau	19 701			19 701									
Assainissement pour eaux usées et pluviales	154 635				154 635								
Bitumage des voies	133 101					133 101							
Aménagement des abords et signalisation	16 151					16 151							
Prestations environnementales	1 094		1 094										
AMO, Contrôle et surveillance des travaux	19 215		4 804	4 804	4 804	4 804							
Purge des DDC	192 204		28 831	16 337	16 337	16 337	16 337	16 337	16 337	16 337	16 337	16 337	16 337
Production/Retrait ACD	8 649		8 649										
Etudes environnementales + PGES	5 443		5 443										
Etudes des VRD	3 203		3 203										
Charges de commercialisation	2 161		540	540	540	540							
Charges Equipe de Projet	1 959	392	392	392	392	392							
Charges notariales	92 622		18 524	18 524	18 524	18 524	18 524						
Autres Charges	5 443	544	544	544	544	544	544	544	544	544	544		
Charges financières	19 844	1 966	3 463	3 463	3 463	2 879	2 244	1 556	810				
Impôt sur le résultat	420 072			46 675	46 675	46 675	46 675	46 675	46 675	46 675	46 675	46 675	
Imprévus	47 163		4 716	4 716	4 716	4 716	4 716	4 716	4 716	4 716	4 716	4 716	
Total Volet 2 : Aménagement des îlots à céder	**1 298 345**	**41 583**	**197 207**	**115 697**	**250 631**	**244 664**	**89 041**	**69 829**	**69 082**	**68 273**	**68 273**	**67 728**	**16 337**

Zoom

En millions de FCFA	Montant	Année 0	Année 1	Année 2	Année 3	Année 4	Année 5	Année 6	Année 7	Année 8	Année 9	Année 10	Année 11 et suivantes
Volet 3 : Mise en œuvre des projets structurants													
Travaux préliminaires - Dégagement des emprises	8 998	8 998											
Terrassements généraux	31 960		31 960										
Eclairage public	59 576			59 576									
Adduction d'eau	12 722			12 722									
Assainissement pour eaux usées et pluviales	99 856				99 856								
Bitumage des voies	85 950					85 950							
Aménagement des abords et signalisation	10 430					10 430							
Prestations environnementales	706		706										
AMO, Contrôle et surveillance des travaux	12 408		2 482	2 482	2 482	2 482	2 482						
Purge des DDC	124 116		18 617	10 550	10 550	10 550	10 550	10 550	10 550	10 550	10 550	10 550	10 550
Production/Retrait ACD	5 585		5 585										
Etudes environnementales + PGES	2 827		2 827										
Etudes des VRD	2 069		2 069										
Charges de commercialisation	926		370	556									
Charges Equipe de Projet	1 018		339	339	339								
Charges notariales													
Autres Charges	2 827		565	565	565	565	565						
Charges financières	12 814	1 269	2 236	2 236	2 236	1 859	1 449	1 005	523				
Impôt sur le résultat													
Imprévus													
Total Volet 3 : Mise en œuvre des projets structurants	**474 789**	**10 268**	**67 758**	**89 026**	**116 028**	**111 836**	**15 046**	**11 555**	**11 073**	**10 550**	**10 550**	**10 550**	**10 550**

En millions de FCFA	Montant	Année 0	Année 1	Année 2	Année 3	Année 4	Année 5	Année 6	Année 7	Année 8	Année 9	Année 10	Année 11 et suivantes
Coût total du projet													
Travaux préliminaires - Dégagement des emprises	27 363	27 363	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Terrassements généraux	95 657	38 951	56 706	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Tracés et ouvertures de voies en latérites	1 527	1 527	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Eclairage public	181 159	0	121 583	59 576	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Adduction d'eau	38 685	0	0	38 685	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Assainissement pour eaux usées et pluviales	303 644	0	0	0	303 644	0	0	0	0	0	0	0	0
Bitumage des voies	261 359	0	0	0	0	261 359	0	0	0	0	0	0	0
Aménagement des abords et signalisation	31 715	0	0	0	0	31 715	0	0	0	0	0	0	0
Prestations environnementales	2 148	348	1 800	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
AMO, Contrôle et surveillance des travaux	37 730	70	8 625	7 571	9 530	9 452	2 482	0	0	0	0	0	0
Purge des DDC	377 414	9 164	52 641	32 080	32 080	32 080	32 080	32 080	32 080	32 080	32 080	32 080	26 887
Production/Retrait ACD	16 984	2 749	14 234	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Etudes environnementales + PGES	10 000	1 730	8 270	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Etudes des VRD	6 290	1 018	5 272	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Charges de commercialisation	3 087	0	911	1 096	540	540	0	0	0	0	0	0	0
Charges Equipe de Projet	3 600	1 015	731	731	731	392	0	0	0	0	0	0	0
Charges notariales	92 622	0	18 524	18 524	18 524	18 524	18 524	0	0	0	0	0	0
Autres Charges	10 000	2 274	1 110	1 110	1 110	1 110	1 110	544	544	544	544	0	0
Charges financières	38 966	3 860	6 800	6 800	6 800	5 652	4 407	3 056	1 590	0	0	0	0
Impôt sur le résultat	420 072	0	0	46 675	46 675	46 675	46 675	46 675	46 675	46 675	46 675	46 675	0
Imprévus	47 163	0	4 716	4 716	4 716	4 716	4 716	4 716	4 716	4 716	4 716	4 716	0
Remboursement emprunt BOAD	**80 000**		0	0	13 501	14 649	15 894	17 245	18 711				
Total Décaissements	**2 087 184**	**90 068**	**301 924**	**217 564**	**437 852**	**426 865**	**125 888**	**104 317**	**104 317**	**84 015**	**84 015**	**83 471**	**26 887**

En millions de FCFA	Montant	Année 0	Année 1	Année 2	Année 3	Année 4	Année 5	Année 6	Année 7	Année 8	Année 9	Année 10	Année 11 et suivantes
2. ENCAISSEMENTS													
Emprunt BOAD	**80 000**	**80 000**											
Cessions de lots des équipements marchands annexes aux projets structurants	**180 000**	**9 000**	**36 000**	**45 000**	**45 000**	**45 000**							
Cessions de parts sociales aux investisseurs	**92 400**	**7 700**	**47 100**	**37 600**	**0**								
Ventes d'îlots													
Promoteurs immobiliers	**1 027 800**	**0**	**154 170**	**205 560**	**205 560**	**205 560**	**256 950**						
Habitat Haut Standing	580 500		87 075	116 100	116 100	116 100	145 125						
Habitat Moyen Standing	410 300		61 545	82 060	82 060	82 060	102 575						
Habitat Social	15 000		2 250	3 000	3 000	3 000	3 750						
LCC	22 000		3 300	4 400	4 400	4 400	5 500						
Aménageurs fonciers agréés	**615 000**	**0**	**92 250**	**123 000**	**123 000**	**123 000**	**153 750**						
Etat de CI	**899 000**	**0**	**0**	**0**	**89 900**	**89 900**	**89 900**	**89 900**	**89 900**	**89 900**	**89 900**	**89 900**	**179 800**
Equipements sanitaires	254 800				25 480	25 480	25 480	25 480	25 480	25 480	25 480	25 480	50 960
Equipements administratifs	246 000				24 600	24 600	24 600	24 600	24 600	24 600	24 600	24 600	49 200
Equipements sécuritaires	317 600				31 760	31 760	31 760	31 760	31 760	31 760	31 760	31 760	63 520
Equipements sportifs	13 000				1 300	1 300	1 300	1 300	1 300	1 300	1 300	1 300	2 600
Equipements éducatifs	67 600				6 760	6 760	6 760	6 760	6 760	6 760	6 760	6 760	13 520
SOTRA	**110 900**	**0**	**16 635**	**22 180**	**22 180**	**22 180**	**27 725**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	
Dépôts SOTRA	47 900		7 185	9 580	9 580	9 580	11 975						
Gares SOTRA	63 000		9 450	12 600	12 600	12 600	15 750						
District d'Abidjan	**219 400**	**0**	**0**	**0**	**21 940**	**21 940**	**21 940**	**21 940**	**21 940**	**21 940**	**21 940**	**21 940**	**43 880**
Cimetières	94 000				9 400	9 400	9 400	9 400	9 400	9 400	9 400	9 400	18800
Maison mortuaire	7 400				740	740	740	740	740	740	740	740	1480
Parcs urbains	118 000				11 800	11 800	11 800	11 800	11 800	11 800	11 800	11 800	23600
Opérateurs économiques	**215 300**	**0**	**32 295**	**43 060**	**43 060**	**43 060**	**53 825**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	
Equipements marchands	119 600		17 940	23 920	23 920	23 920	29 900						
Equipements de transport	17 000		2 550	3 400	3 400	3 400	4 250						
Equipements éducatifs	78 700		11 805	15 740	15 740	15 740	19 675						
Total Encaissements	**3 439 800**	**96 700**	**378 450**	**476 400**	**550 640**	**550 640**	**604 090**	**111 840**	**111 840**	**111 840**	**111 840**	**111 840**	**223 680**
Total Encaissements-Total Décaissements	**1 352 616**	**6 632**	**76 526**	**258 836**	**112 788**	**123 775**	**478 202**	**7 523**	**7 523**	**27 825**	**27 825**	**28 369**	**196 793**
Cumul Total Encaissements-Total Décaissements		**6 632**	**83 158**	**341 994**	**454 781**	**578 557**	**1 056 758**	**1 064 282**	**1 071 805**	**1 099 630**	**1 127 454**	**1 155 823**	

Sur la base des hypothèses retenues, aucun déficit de trésorerie n'est dégagé au cours de la période. Ces prévisions de trésorerie reposent cependant sur la capacité du promoteur à conclure dans les délais requis, les accords avec les principaux clients, les partenaires et les investisseurs potentiels.

Table des annexes

Annexe 1 :	**Revenus des ventes d'espaces commerciaux liés aux projets structurants**
Annexe 2 :	**Prévisions des cessions de parts aux investisseurs des projets structurants**
Annexe 3 :	**Détail des îlots à céder à la clientèle**
Annexe 4 :	**Besoin de financement de la mise en place des 41 projets structurants**
Annexe 5 :	**Besoin de financement de la mise en place des 9 projets structurants**

Annexe 1 : Revenus des ventes d'espaces commerciaux liés aux projets structurants

N°	Projets Structurants	Superficies (en Ha)	Cessions de lots des équipements marchands annexes	Valeur totale de cession des lots (en millions de FCFA)	Année 0	Année 1	Année 2	Année 3
					25%	25%	25%	25%
1	MARCHE DE GROS	197	25	25 000	6 250,0	6 250,0	6 250,0	6 250,0
2	GARE DE FRET	135	20	20 000	5 000,0	5 000,0	5 000,0	5 000,0
3	CENTRE D'AFFAIRES	135	20	20 000	5 000,0	5 000,0	5 000,0	5 000,0
4	GARE CENTRALE INTERUBAINET CEDEAO	129	25	25 000	6 250,0	6 250,0	6 250,0	6 250,0
5	MARCHE D'AUTOMOBILES D'OCCASION	112	10	10 000	2 500,0	2 500,0	2 500,0	2 500,0
6	POLE UNIVERSITAIRE D'EXCELLENCE	95	5	5 000	1 250,0	1 250,0	1 250,0	1 250,0
7	MARCHE DE L'ANACARDE	91	5	5 000	1 250,0	1 250,0	1 250,0	1 250,0
8	POLE SECONDAIRE D'EXCELLENCE	70	2	2 000	500,0	500,0	500,0	500,0
9	I4ARCHE DES INDUSTRIELS	67	5	5 000	1 250,0	1 250,0	1 250,0	1 250,0
10	PARKING POIDS LOURDS	60	5	5 000	1 250,0	1 250,0	1 250,0	1 250,0
11	MARCHE DES AUTOMOBILES NEUFS	58	5	5 000	1 250,0	1 250,0	1 250,0	1 250,0
12	MARCHE DU COLA	57	5	5 000	1 250,0	1 250,0	1 250,0	1 250,0
13	PROJET MILLE LOGEMENTS	50	5	5 000	1 250,0	1 250,0	1 250,0	1 250,0
14	POLYCLINIQUE	46	5	5 000	1 250,0	1 250,0	1 250,0	1 250,0
15	UNIVERSITE AGRICOLE	44	3	3 000	750,0	750,0	750,0	750,0
16	RESIDENCE UNIVERSITAIRE	35	2	2 000	500,0	500,0	500,0	500,0
17	MARCHE D'ACCESSOIRES AUTO	35	2	2 000	500,0	500,0	500,0	500,0
J8	HOTEL 5 ETOILES	35	2	2 000	500,0	500,0	500,0	500,0
19	BOUTIQUE PAYSANNE	34	2	2 000	500,0	500,0	500,0	500,0
20	UNIVERSITE IVOIRO-INDIENNE	30	2	2 000	500,0	500,0	500,0	500,0
21	MARCHES COMMUNAUX	30	2	2 000	500,0	500,0	500,0	500,0
22	ABATTOIRS	22	2	2 000	500,0	500,0	500,0	500,0
23	MARCHE DE LA FRIPERIE	17	1	1 000	250,0	250,0	250,0	250,0
24	LYCEE SPORTIF	16	1	1 000	250,0	250,0	250,0	250,0
25	UNIVERSITE IVOIRO-CHINOISE	14	1	1 000	250,0	250,0	250,0	250,0
26	PALAIS DE LA CULTURE	13	1	1 000	250,0	250,0	250,0	250,0
27	UNIVERSITE IVOIRO-CANADIENNE	11	1	1 000	250,0	250,0	250,0	250,0
28	LYCEE AGRICOLE	9	1	1 000	250,0	250,0	250,0	250,0

N°	Projets Structurants	Superficies (en Ha)	Cessions de lots des équipements marchands annexes	Valeur totale de cession des lots (en millions de FCFA)	Année 0	Année 1	Année 2	Année 3
					25%	25%	25%	25%
29	LYCEE GARCON	8	1	1 000	250,0	250,0	250,0	250,0
30	VILLAGE ARTISANAL	7,5	1	1 000	250,0	250,0	250,0	250,0
31	LYCEE AMERICAIN	6,5	0,5	500	125,0	125,0	125,0	125,0
32	LYCEE FRANÇAIS	6,5	0,5	500	125,0	125,0	125,0	125,0
33	LYCEE DES JEUNES FILLES	5	0,5	500	125,0	125,0	125,0	125,0
34	MARCHE DES NTIC	4,1	0,5	500	125,0	125,0	125,0	125,0
35	AKWABA BANK	30	0,5	500	125,0	125,0	125,0	125,0
36	CENTRE D'ARCHIVAGE ET DE DOCUMENTATION INTELLIGENTE	30	0,5	500	125,0	125,0	125,0	125,0
37	AKWABA OIL	30	2	2 000	500,0	500,0	500,0	500,0
38	ZONE LOGISTIQUE	30	2	2 000	500,0	500,0	500,0	500,0
39	CENTRE OMNISPORT AKWABA	34	2	2 000	500,0	500,0	500,0	500,0
40	ASSURANCES AKWABA	50	2	2 000	500,0	500,0	500,0	500,0
41	AKWABA TV	50	2	2 000	500,0	500,0	500,0	500,0
		1 938,6	180,0	180 000	45 000	45 000	45 000	45 000

Annexe 2 : Prévisions des cessions de parts aux investisseurs des projets structurants

N°	Projets Structurants	Superficies (en Ha)	Cessions de parts	Valeur totale de cession de parts (en millions de FCFA)	Année 0	Année 1	Année 2	% de cession de parts
1	MARCHE DE GROS	197	50	15 000	15 000			25,4%
2	GARE DE FRET	135	40	12 000	12 000			29,6%
3	CENTRE D'AFFAIRES	135	40	12 000	6 000	6 000		29,6%
4	GARE CENTRALE INTERUBAINET CEDEAO	129	30	9 000	4 500	4 500		23,3%
5	MARCHE D'AUTOMOBILES D'OCCASION	112	10	3 000		1 500	1 500	8,9%
6	POLE UNIVERSITAIRE D'EXCELLENCE	95	10	3 000		1 500	1 500	10,5%
7	MARCHE DE L'ANACARDE	91	20	6 000	3 000	3 000		22,0%
8	POLE SECONDAIRE D'EXCELLENCE	70	10	3 000		1 500	1 500	14,3%
9	I4ARCHE DES INDUSTRIELS	67	10	3 000	3 000			14,9%
10	PARKING POIDS LOURDS	60	10	3 000	3 000			16,7%
11	MARCHE DES AUTOMOBILES NEUFS	58	10	3 000		1 500	1 500	17,2%
12	MARCHE DU COLA	57	10	3 000		1 500	1 500	17,5%
13	PROJET MILLE LOGEMENTS	50	10	3 000		1 500	1 500	20,0%
14	POLYCLINIQUE	46	5	1 500		750	750	10,9%
15	UNIVERSITE AGRICOLE	44	5	1 500		750	750	11,4%
16	RESIDENCE UNIVERSITAIRE	35	2	600		300	300	5,7%
17	MARCHE D'ACCESSOIRES AUTO	35	2	600		300	300	5,7%
J8	HOTEL 5 ETOILES	35	2	600		300	300	5,7%
19	BOUTIQUE PAYSANNE	34	2	600		300	300	5,9%
20	UNIVERSITE IVOIRO-INDIENNE	30	2	600		300	300	6,7%
21	MARCHES COMMUNAUX	30	2	600		300	300	6,7%
22	ABATTOIRS	22	2	600	600			9,1%
23	MARCHE DE LA FRIPERIE	17	1	300		150	150	5,9%
24	LYCEE SPORTIF	16	1	300		150	150	6,3%
25	UNIVERSITE IVOIRO-CHINOISE	14	1	300		150	150	7,1%
26	PALAIS DE LA CULTURE	13	1	300		150	150	7,7%
27	UNIVERSITE IVOIRO-CANADIENNE	11	1	300		150	150	9,1%
28	LYCEE AGRICOLE	9	1	300		150	150	11,1%

N°	Projets Structurants	Superficies (en Ha)	Cessions de parts	Valeur totale de cession de parts (en millions de FCFA)	Année 0	Année 1	Année 2	% de cession de parts
29	LYCEE GARCONS	8	1	300		150	150	12,5%
30	VILLAGE ARTISANAL	7,5	1	300		150	150	13,3%
31	LYCEE AMERICAIN	6,5	1	300		150	150	15,4%
32	LYCEE FRANÇAIS	6,5	1	300		150	150	15,4%
33	LYCEE DES JEUNES FILLES	5	1	300		150	150	20,0%
34	MARCHE DES NTIC	4,1	1	300		150	150	24,4%
35	AKWABA BANK	30	1	300		150	150	3,3%
36	CENTRE D'ARCHIVAGE ET DE DOCUMENTATION INTELLIGENTE	30	1	300		150	150	3,3%
37	AKWABA OIL	30	2	600		300	300	6,7%
38	ZONE LOGISTIQUE	30	2	600	600			6,7%
39	CENTRE OMNISPORT AKWABA	34	2	600		300	300	5,9%
40	ASSURANCES AKWABA	50	2	600		300	300	4,0%
41	AKWABA TV	50	2	600		300	300	4,0%
	Total	**1 938,6**	**308,0**	**92 400**	**47 700**	**29 100**	**15 600**	**15,9%**

Annexe 3 : Détail des îlots à céder

Cession d'îlots à l'Etat (En HA)	Îlots à céder	Clientèle cible des îlots à céder
Équipements sanitaires :	**254,8**	
Hôpital	5,3	Etat de CI - Ministère de la Santé
Hôpital	10,0	Etat de CI - Ministère de la Santé
Hôpital	7,0	Etat de CI - Ministère de la Santé
Hôpital	9,0	Etat de CI - Ministère de la Santé
Hôpital	10,0	Etat de CI - Ministère de la Santé
Hôpital	15,0	Etat de CI - Ministère de la Santé
Hôpital	6,0	Etat de CI - Ministère de la Santé
Hôpital	10,5	Etat de CI - Ministère de la Santé
Hôpital	10,0	Etat de CI - Ministère de la Santé
Centre de Santé communautaire (CSC)	4,2	Etat de CI - Ministère de la Santé
Centre de Santé communautaire (CSC)	3,8	Etat de CI - Ministère de la Santé
Centre de Santé communautaire (CSC)	4,4	Etat de CI - Ministère de la Santé
Centre de Santé communautaire (CSC)	4,0	Etat de CI - Ministère de la Santé
Centre de Santé communautaire (CSC)	4,0	Etat de CI - Ministère de la Santé
Centre de Santé communautaire (CSC)	4,6	Etat de CI - Ministère de la Santé
Centre de Santé communautaire (CSC)	6,0	Etat de CI - Ministère de la Santé
Centre de Santé communautaire (CSC)	4,0	Etat de CI - Ministère de la Santé
Centre de Santé communautaire (CSC)	4,0	Etat de CI - Ministère de la Santé
Centre de Santé communautaire (CSC)	4,0	Etat de CI - Ministère de la Santé
Centre de Santé communautaire (CSC)	4,0	Etat de CI - Ministère de la Santé
Centre Hospitalier Universitaire (CHU)	29,0	Etat de CI - Ministère de la Santé
Centre Hospitalier Universitaire (CHU)	25,0	Etat de CI - Ministère de la Santé
Centre Hospitalier Universitaire (CHU)	39,0	Etat de CI - Ministère de la Santé
Clinique	32,0	Etat de CI - Ministère de la Santé

Équipements administratifs :	**246,0**	
RA	1,0	Etat de CI - divers ministères
RA	1,0	Etat de CI - divers ministères
RA	1,0	Etat de CI - divers ministères
RA	1,0	Etat de CI - divers ministères
Zone d'affaires	15,8	Etat de CI - divers ministères
Zone d'affaires	6,2	Etat de CI - divers ministères
Réserve administrative	12,0	Etat de CI - divers ministères
Réserve administrative	29,0	Etat de CI - divers ministères
Réserve administrative	7,0	Etat de CI - divers ministères
Réserve administrative	3,0	Etat de CI - divers ministères
Réserve administrative	4,0	Etat de CI - divers ministères
Réserve administrative	4,0	Etat de CI - divers ministères
Réserve administrative	4,0	Etat de CI - divers ministères
Réserve administrative	13,0	Etat de CI - divers ministères
Réserve administrative	6,0	Etat de CI - divers ministères
Zone administrative	10,0	Etat de CI - divers ministères
Zone administrative	28,0	Etat de CI - divers ministères
Zone administrative	17,0	Etat de CI - divers ministères
MCLU	7,8	Etat de CI - Ministère de la Construction, du Logement et de l'Urbanisme
MCLU	4,0	Etat de CI - Ministère de la Construction, du Logement et de l'Urbanisme
MCLU	4,3	Etat de CI - Ministère de la Construction, du Logement et de l'Urbanisme
SDGI	1,0	Etat de CI - Ministère du Budget et du Portefeuille de l'Etat

SDGI	0,5	Etat de CI - Ministère du Budget et du Portefeuille de l'Etat
SDGI	2,0	Etat de CI - Ministère du Budget et du Portefeuille de l'Etat
SDGI	1,0	Etat de CI - Ministère du Budget et du Portefeuille de l'Etat
SDGI	1,0	Etat de CI - Ministère du Budget et du Portefeuille de l'Etat
SDGI	1,0	Etat de CI - Ministère du Budget et du Portefeuille de l'Etat
Tribunal civil et commercial	9,0	Etat de CI - Ministère de la Justice et des Droits de l'Homme
Cour d'appel civil et commercial	10,0	Etat de CI - Ministère de la Justice et des Droits de l'Homme
Cour de cassation	29,0	Etat de CI - Ministère de la Justice et des Droits de l'Homme
DR	2,0	Etat de CI - divers ministères
DR	2,0	Etat de CI - divers ministères
DD	3,4	Etat de CI - divers ministères
DD	2,0	Etat de CI - divers ministères
STr	1,0	Etat de CI - divers ministères
STr	1,0	Etat de CI - divers ministères
STr	1,0	Etat de CI - divers ministères

Équipements sécuritaires :	**317,6**	
Réserve militaire	96,0	Etat de CI - Ministère d'État, Ministère de la défense
GSPM	8,2	Etat de CI - Ministère d'État, Ministère de la défense
GSPM	12,0	Etat de CI - Ministère d'État, Ministère de la défense
GSPM	26,0	Etat de CI - Ministère d'État, Ministère de la défense
GSPM	20,0	Etat de CI - Ministère d'État, Ministère de la défense
Préfecture de police	10,0	Etat de CI - Ministère de l'Administration du Territoire et de la Décentralisation
Police	1,6	Etat de CI - Ministère de l'Administration du Territoire et de la Décentralisation
Police	11,0	Etat de CI - Ministère de l'Administration du Territoire et de la Décentralisation
Police	3,5	Etat de CI - Ministère de l'Administration du Territoire et de la Décentralisation
BAE	10,0	Etat de CI - Ministère de l'Administration du Territoire et de la Décentralisation
Gendarmerie	13,0	Etat de CI - Ministère d'État, Ministère de la défense
Gendarmerie	13,0	Etat de CI - Ministère d'État, Ministère de la défense
Gendarmerie	9,0	Etat de CI - Ministère d'État, Ministère de la défense
Gendarmerie	21,0	Etat de CI - Ministère d'État, Ministère de la défense
CRS	4,0	Etat de CI - Ministère d'État, Ministère de la défense
District	18,0	Etat de CI - Ministère de l'Administration du Territoire et de la Décentralisation
GMI	4,0	Etat de CI - Ministère d'État, Ministère de la défense
Douanes	30,0	Etat de CI - Ministère du Budget et du Portefeuille de l'Etat
Douanes	7,3	Etat de CI - Ministère du Budget et du Portefeuille de l'Etat
Équipements sportifs :	**13,0**	
Stade omnisport	13,0	Etat de CI - Ministère des Sports

Équipements culturels :	**84,0**	
Culte musulman	5,0	Etat de CI - Ministère de l'Administration du Territoire et de la Décentralisation
Culte chrétien	5,0	Etat de CI - Ministère de l'Administration du Territoire et de la Décentralisation
Décharge publique	40,0	Etat de CI - Ministère de la Salubrité
Centre de traitement des déchets	34,0	Etat de CI - Ministère de la Salubrité
Équipements éducatifs :	**67,6**	
Lycée	3,0	Etat de CI - Ministère de l'Éducation Nationale et de l'Alphabétisation
Lycée	3,8	Etat de CI - Ministère de l'Education Nationale et de l'Alphabétisation
Lycée	11,0	Etat de CI - Ministère de l'Education Nationale et de l'Alphabétisation
Lycée	9,0	Etat de CI - Ministère de l'Education Nationale et de l'Alphabétisation
Collège	2,0	Etat de CI - Ministère de l'Education Nationale et de l'Alphabétisation
Collège	4,3	Etat de CI - Ministère de l'Education Nationale et de l'Alphabétisation
Collège	5,0	Etat de CI - Ministère de l'Education Nationale et de l'Alphabétisation
Collège	4,0	Etat de CI - Ministère de l'Education Nationale et de l'Alphabétisation
Collège	4,0	Etat de CI - Ministère de l'Education Nationale et de l'Alphabétisation
Collège	4,0	Etat de CI - Ministère de l'Education Nationale et de l'Alphabétisation
Centre d'apprentissage	11,0	Etat de CI - Ministère de l'Education Nationale et de l'Alphabétisation
Centre d'apprentissage	6,5	Etat de CI - Ministère de l'Education Nationale et de l'Alphabétisation
Total en HA	**983,0**	

Cession d'îlots aux promoteurs immobiliers et aménageurs fonciers (En HA)	Îlots à céder	Clientèle cible des îlots à céder
Habitat Haut Standing :	**580,5**	
Habitat Haut Standing	9,3	Promoteurs immobiliers
Habitat Haut Standing	10,6	Promoteurs immobiliers
Habitat Haut Standing	18,5	Promoteurs immobiliers
Habitat Haut Standing	18,7	Promoteurs immobiliers
Habitat Haut Standing	17,0	Promoteurs immobiliers
Habitat Haut Standing	12,5	Promoteurs immobiliers
Habitat Haut Standing	9,4	Promoteurs immobiliers
Habitat Haut Standing	7,9	Promoteurs immobiliers
Habitat Haut Standing	18,4	Promoteurs immobiliers
Habitat Haut Standing	40,0	Promoteurs immobiliers
Habitat Haut Standing	37,0	Promoteurs immobiliers
Habitat Haut Standing	32,0	Promoteurs immobiliers
Habitat Haut Standing	29,4	Promoteurs immobiliers
Habitat Haut Standing	45,0	Promoteurs immobiliers
Habitat Haut Standing	31,0	Promoteurs immobiliers
Habitat Haut Standing	49,0	Promoteurs immobiliers
Habitat Haut Standing	36,0	Promoteurs immobiliers
Habitat Haut Standing	28,0	Promoteurs immobiliers
Habitat Haut Standing	25,0	Promoteurs immobiliers
Habitat Haut Standing	34,8	Promoteurs immobiliers
Habitat Haut Standing	21,0	Promoteurs immobiliers
Habitat Haut Standing	50,0	Promoteurs immobiliers

Habitat Moyen Standing :	**410,3**	
Habitat Moyen Standing	15,0	Promoteurs immobiliers
Habitat Moyen Standing	28,0	Promoteurs immobiliers
Habitat Moyen Standing	28,0	Promoteurs immobiliers
Habitat Moyen Standing	35,0	Promoteurs immobiliers
Habitat Moyen Standing	41,0	Promoteurs immobiliers
Habitat Moyen Standing	68,3	Promoteurs immobiliers
Habitat Moyen Standing	41,0	Promoteurs immobiliers
Habitat Moyen Standing	57,0	Promoteurs immobiliers
Habitat Moyen Standing	37,0	Promoteurs immobiliers
Habitat Moyen Standing	37,0	Promoteurs immobiliers
Habitat Moyen Standing	23,0	Promoteurs immobiliers
Aménagement foncier :	**615,0**	
Aménagement foncier	18,3	Aménageurs fonciers agréés
Aménagement foncier	13,0	Aménageurs fonciers agréés
Aménagement foncier	50,0	Aménageurs fonciers agréés
Aménagement foncier	15,0	Aménageurs fonciers agréés
Aménagement foncier	28,0	Aménageurs fonciers agréés
Aménagement foncier	35,0	Aménageurs fonciers agréés
Aménagement foncier	17,0	Aménageurs fonciers agréés
Aménagement foncier	35,0	Aménageurs fonciers agréés
Aménagement foncier	65,0	Aménageurs fonciers agréés
Aménagement foncier	41,0	Aménageurs fonciers agréés
Aménagement foncier	35,5	Aménageurs fonciers agréés
Aménagement foncier	35,2	Aménageurs fonciers agréés
Aménagement foncier	91,0	Aménageurs fonciers agréés
Aménagement foncier	41,0	Aménageurs fonciers agréés
Aménagement foncier	24,0	Aménageurs fonciers agréés

Aménagement foncier	20,0	Aménageurs fonciers agréés
Aménagement foncier	23,0	Aménageurs fonciers agréés
Aménagement foncier	28,0	Aménageurs fonciers agréés
Habitat Social :	**15,0**	
Habitat Social	15,0	Promoteurs immobiliers
Habitat Social	??	Promoteurs immobiliers
LCC :	**22,0**	
LCC	22,0	Promoteurs immobiliers
Total en HA	**1 642,8**	

Cession d'îlots au District Autonome d'Abidjan (En HA)	Îlots à céder	Clientèle cible des îlots à céder
Équipements culturels :	**101,4**	
Cimetière	94,0	District d'Abidjan
Maison mortuaire	7,4	District d'Abidjan
Parcs urbains :	**118,0**	
Parc urbain	15,0	District d'Abidjan
Parc urbain	14,0	
Parc urbain	32,0	
Parc urbain	25,0	
Parc urbain	32,0	
Total en HA	**219,4**	

Cession d'îlots aux opérateurs économiques (En HA)	Îlots à céder	Clientèle cible des îlots à céder
Equipements marchands :	**119,6**	
Hypermarché	10,0	Opérateurs économiques - Chambre de Commerce et d'Industrie
Hypermarché	13,0	Opérateurs économiques - Chambre de Commerce et d'Industrie
Hypermarché	6,4	Opérateurs économiques - Chambre de Commerce et d'Industrie
Supermarché	3,0	Opérateurs économiques - Chambre de Commerce et d'Industrie
Supermarché	6,0	Opérateurs économiques - Chambre de Commerce et d'Industrie
Supermarché	4,6	Opérateurs économiques - Chambre de Commerce et d'Industrie
Supermarché	2,7	Opérateurs économiques - Chambre de Commerce et d'Industrie
Supermarché	5,0	Opérateurs économiques - Chambre de Commerce et d'Industrie
Supermarché	4,0	Opérateurs économiques - Chambre de Commerce et d'Industrie
Supermarché	3,7	Opérateurs économiques - Chambre de Commerce et d'Industrie
Supermarché	3,2	Opérateurs économiques - Chambre de Commerce et d'Industrie
Supermarché	5,0	Opérateurs économiques - Chambre de Commerce et d'Industrie
Centre commercial	5,3	Opérateurs économiques - Chambre de Commerce et d'Industrie
Centre commercial	4,1	Opérateurs économiques - Chambre de Commerce et d'Industrie
Centre commercial	3,8	Opérateurs économiques - Chambre de Commerce et d'Industrie
Centre commercial	8,0	Opérateurs économiques - Chambre de Commerce et d'Industrie
Centre commercial	3,1	Opérateurs économiques - Chambre de Commerce et d'Industrie
Marché de proximité	10,0	Opérateurs économiques - Chambre de Commerce et d'Industrie
Marché de proximité	5,7	Opérateurs économiques - Chambre de Commerce et d'Industrie
Marché de proximité	13,0	Opérateurs économiques - Chambre de Commerce et d'Industrie
Equipements de transport :	**49,0**	
Gare routière	5,0	Opérateurs économiques - Ministère des Transports
Gare routière	5,0	Opérateurs économiques - Ministère des Transports
Gare routière	4,0	Opérateurs économiques - Ministère des Transports
Gare centrale	3,0	Opérateurs économiques - Ministère des Transports
Zone logistique	32,0	Opérateurs économiques - Ministère des Transports
Equipements culturels :	**0,0**	
Equipements éducatifs :	**78,7**	
École supérieure	7,0	Opérateurs économiques - Ministère de l'Enseignement Supérieur
Université	50,0	Opérateurs économiques - Ministère de l'Enseignement Supérieur
Campus universitaire	21,7	Opérateurs économiques - Ministère de l'Enseignement Supérieur
Total en HA	**247,3**	

Cession d'îlots à la SOTRA (En HA)	Îlots à céder	Clientèle cible des îlots à céder
Equipements de transport :	**110,9**	
Gare SOTRA	9,4	SOTRA
Gare SOTRA	4,7	SOTRA
Gare SOTRA	7,8	SOTRA
Gare SOTRA	17,3	SOTRA
Gare SOTRA	6,7	SOTRA
Gare SOTRA	10,0	SOTRA
Gare SOTRA	7,1	SOTRA
Dépôt SOTRA	12,0	SOTRA
Dépôt SOTRA	16,7	SOTRA
Dépôt SOTRA	5,2	SOTRA
Dépôt SOTRA	14,0	SOTRA
Total en HA	**110,9**	

Annexe 4 : Besoin de financement de la mise en place des 41 projets structurants

N°	ACTIONS A MENER POUR LES 41 PROJETS STRUCTURANTS	UNITE DE MESURE	COÛT UNITAIRE (en FCFA)	COÛT GLOBAL (en FCFA)	OBSERVATIONS
1	Création de sociétés				
	* Frais de constitution (honoraires de notaire, d'immatriculation, de publicité, etc.)	Forfait	3 000 000	123 000 000	
	* Frais d'augmentation du capital par apport en nature (honoraires de notaire, commissaire aux apports, frais de publicité, etc.)	Forfait	65 189 024	2 672 750 000	
2	Esquisse architecturale ou APS	Forfait	30 000 000	1 230 000 000	
3	Etudes de faisabilité et rentabilité	Forfait	20 000 000	820 000 000	
4	Coût de production/retrait des ACD	Par Ha pour un total de 2068,6 Ha	3 000 000	6 205 800 000	
5	Divers & Imprévus	5% du total		552 577 500	
			TOTAL	11 604 127 500	

N°	Projets Structurants	Superficies (en Ha)	Cessions de lots des équipements marchands annexes (en Ha)	Superficie restante (en Ha)	Apports en nature (en Ha)	Apports en nature (en millions de FCFA)	Droits enregistrement	Honoraires du notaire	Autres frais (publicité,RCCM,...)	Total des Frais
1	MARCHE DE GROS	197	25	172	172	51 600	259			259
2	GARE DE FRET	135	20	115	115	34 500	173			173
3	CENTRE D'AFFAIRES	135	20	115	115	34 500	173			173
4	GARE CENTRALE INTERURBAINE CEDEAO	129	25	104	104	31 200	157			157
5	MARCHE D'AUTOMOBILES D'OCCASION	112	10	102	102	30 600	154			154
6	POLE UNIVERSITAIRE D'EXCELLENCE	95	5	90	90	27 000	136			136
7	MARCHE DE L'ANACARDE	91	5	86	86	25 800	130			130
8	POLE SECONDAIRE D'EXCELLENCE	70	2	68	68	20 400	103			103
9	MARCHE DES INDUSTRIELS	67	5	62	62	18 600	94			94
10	PARKING POIDS LOURDS	60	5	55	55	16 500	83			83
11	MARCHE DES AUTOMOBILES NEUFS	58	5	53	53	15 900	80			80
12	MARCHE DU COLA	57	5	52	52	15 600	79			79

N°	Projets Structurants	Superficies (en Ha)	Cessions de lots des équipements marchands annexes (en Ha)	Superficie restante (en Ha)	Apports en nature (en Ha)	Apports en nature (en millions de FCFA)	Droits enregistrement	Honoraires du notaire	Autres frais (publicité,RCCM,...)	Total des Frais
13	PROJET MILLE LOGEMENTS	50	5	45	45	13 500	68			68
14	POLYCLINIQUE	46	5	41	41	12 300	62			62
15	UNIVERSITE AGRICOLE	44	3	41	41	12 300	62			62
16	RESIDENCE UNIVERSITAIRE	35	2	33	33	9 900	50			50
17	MARCHE D'ACCESSOIRES AUTO	35	2	33	33	9 900	50			50
J8	HOTEL 5 ETOILES	35	2	33	33	9 900	50			50
19	BOUTIQUE PAYSANNE	34	2	32	32	9 600	49			49
20	UNIVERSITE IVOIRO-INDIENNE	30	2	28	28	8 400	43			43
21	MARCHES COMMUNAUX	30	2	28	28	8 400	43			43
22	ABATTOIRS	22	2	20	20	6 000	31			31
23	MARCHE DE LA FRIPERIE	17	1	16	16	4 800	25			25
24	LYCEE SPORTIF	16	1	15	15	4 500	23			23
25	UNIVERSITE IVOIRO-CHINOISE	14	1	13	13	3 900	20			20

N°	Projets Structurants	Superficies (en Ha)	Cessions de lots des équipements marchands annexes (en Ha)	Superficie restante (en Ha)	Apports en nature (en Ha)	Apports en nature (en millions de FCFA)	Droits enregistrement	Honoraires du notaire	Autres frais (publicité,RCCM....)	Total des Frais
26	PALAIS DE LA CULTURE	13	1	12	12	3 600	19			19
27	UNIVERSITE IVOIRO-CANADIENNE	11	1	10	10	3 000	16			16
28	LYCEE AGRICOLE	9	1	8	8	2 400	13			13
29	LYCEE GARCONS	8	1	7	7	2 100	11			11
30	VILLAGE ARTISANAL	7,5	1	6,5	6,5	1 950	11			11
31	LYCEE AMERICAIN	6,5	0,5	6	6	1 800	10			10
32	LYCEE FRANÇAIS	6,5	0,5	6	6	1 800	10			10
33	LYCEE DES JEUNES FILLES	5	0,5	4,5	4,5	1 350	8			8
34	MARCHE DES NTIC	4,1	0,5	3,6	3,6	1 080	6			6
35	AKWABA BANK	30	0,5	29,5	29,5	8 850	45			45
36	CENTRE D'ARCHIVAGE ET DE DOCUMENTATION INTELLIGENTE	30	0,5	29,5	29,5	8 850	45			45
37	AKWABA OIL	30	2	28	28	8 400	43			43
38	ZONE LOGISTIQUE	30	2	28	28	8 400	43			43

N°	Projets Structurants	Superficies (en Ha)	Cessions de lots des équipements marchands annexes (en Ha)	Superficie restante (en Ha)	Apports en nature (en Ha)	Apports en nature (en millions de FCFA)	Droits enregistrement	Honoraires du notaire	Autres frais (publicité,RCCM,...)	Total des Frais
39	CENTRE OMNISPORT AKWABA	34	2	32	32	9 600	49			49
40	ASSURANCES AKWABA	50	2	48	48	14 400	73			73
41	AKWABA TV	50	2	48	48	14 400	73			73
	TOTAL	1 938,6	180,0	1 758,6	1 758,6	527 580	2 673	-	-	2 673
	Ajustement selon état des lieux	130								
	TOTAL	**2 068,6**								

N.B. : 9 Projets prioritaires en rouge

Annexe 5 : Besoin de financement de la mise en place des 9 projets structurants

N°	ACTIONS A MENER POUR LES 09 PROJETS STRUCTURANTS LES PLUS ATTRACTIFS	UNITE DE MESURE	COÛT UNITAIRE (en FCFA)	COÛT GLOBAL (en FCFA)	OBSERVATIONS
1	Création de sociétés * Frais de constitution (honoraires de notaire, d'immatriculation, de publicité, etc.) * Frais d'augmentation du capital par apport en nature (honoraires de notaire, commissaire aux apports, frais de publicité, etc.)	 Forfait Forfait	 3 000 000 127 016 667	 27 000 000 1 143 150 000	
2	Esquisse architecturale ou APS	Forfait	30 000 000	270 000 000	
3	Etudes de faisabilité et rentabilité	Forfait	20 000 000	180 000 000	
4	Coût de production/retrait des ACD	Par Ha pour un total de 866 Ha	3 000 000	2 598 000 000	
5	Divers & Imprévus	5% du total		210 907 500	
			TOTAL	4 429 057 500	

						Période d'encaissement	
N°	Projets Structurants	Superficies (en Ha)	Cessions de parts	% de cession de parts	Valeur totale de cession de parts (en millions de FCFA)	Année 0	Année 1
1	MARCHE DE GROS	197	50	25,40%	15 000	15 000	
2	GARE DE FRET	135	40	29,60%	12 000	12 000	
3	CENTRE D'AFFAIRES	135	40	29,60%	12 000	6 000	6 000
4	GARE CENTRALE INTERUBAINET CEDEAO	129	30	23,30%	9 000	4 500	4 500
5	MARCHE DE L'ANACARDE	91	20	22,00%	6 000	3 000	3 000
6	MARCHE DES INDUSTRIELS	67	10	14,90%	3 000	3 000	
7	PARKING POIDS LOURDS	60	10	16,70%	3 000	3 000	
8	ABATTOIRS	22	2	9,10%	600	600	
9	ZONE LOGISTIQUE	30	2	6,70%	600	600	
	Total	866	204		**61 200**	**47 700**	**13 500**

akwaba city
VILLE DU FUTUR

Les parties prenantes à la réalisation de la ville nouvelle Akwaba City

MCLU
MINISTÈRE DE LA CONSTRUCTION, DU LOGEMENT ET DE L'URBANISME

CCI-CÔTE D'IVOIRE
CHAMBRE DE COMMERCE & D'INDUSTRIE DE CÔTE D'IVOIRE

CHAMBRES D'AGRICULTURE DE CÔTE D'IVOIRE

MARI SEMPER ALTIOR
Mairie d'Adjamé

COMMUNE D'ANYAMA
MAIRIE D'ANYAMA

bnetd

FENACCI

SOPHIA S.A.
Habitat, Infrastructures et Aménagement
Nous bâtissons demain, aujourd'hui...

TOURÉ Ahmed Bouah,
PDG de SOPHIA SA

Le Projet AKWABA CITY, en termes d'investissement et de contribution à l'économie ivoirienne est de 2 000 milliards F CFA sur 10 ans, soit un peu plus que le budget annuel des investissements de l'État de Côte d'Ivoire projeté à 1 833 milliards F CFA pour l'année 2018 et 14,28% en base annuelle 2018 de ce même budget des investissements.

Les recettes que devrait engranger le Projet, soit plus de 3 267 milliards F CFA, sont supérieures aux 20% du PIB 2016 de la Côte d'Ivoire estimé à 17 292 milliards F CFA (source Banque Mondiale).

Le bénéfice net après impôts est de 1 200 milliards F CFA qui équivaut à 20% du budget général de l'État ivoirien en 2018 (6 723,5 milliards F CFA) ou encore à 25% des ressources intérieures mobilisables via les impôts et les douanes notamment (5 471 milliards F CFA).

Comparé à d'autres projets d'envergure initiés en Côte d'Ivoire, le projet Akwaba city reste un défi majeur.
En effet :
- L'extension du port d'Abidjan a coûté 1 200 milliards FCFA
- Le métro d'Abidjan coûtera 1000 milliards FCFA
- L'autoroute Abidjan-San Pedro coûte 720 milliards FCFA
- Le barrage de Soubré a coûté 300 milliards FCFA
- Le pont HKB a coûté 200 milliards FCFA

Le projet de création de pôle économique et commercial demeure le plus grand de toute l'Afrique Noire.
On entrevoit mieux ainsi, l'ampleur et l'envergure de ce projet qui changera à jamais la face de notre métropole Abidjanaise.

TOURÉ Ahmed Bouah,
PDG de SOPHIA SA