



CONSEIL DE L'ENTENTE

# PROGRAMME IMMOBILIER DU CONSEIL DE L'ENTENTE



Juillet 2016



# TABLE DES MATIÈRES

- I. Introduction
- II. Objectifs
- III. Contenu
- IV. Démarrage: Construction du siège
  - 1. La Mise en Œuvre
  - 2. La Présentation du projet
  - 3. Le Montage financier
  - 4. Les Retombés pour le Conseil de l'Entente
  - 5. Les étapes suivantes



## INTRODUCTION

- Instruction des Chefs d'Etat
- Impulsion du Secrétaire Exécutif



## LES OBJECTIFS DU PROGRAMME



- ❑ Recherche de **sources alternatives de financement**: initier des projets de nature à **générer des revenus propres** pour le fonctionnement et les activités du Conseil de l'Entente.
  
- ❑ **Crédibilité** et le **rayonnement** de l'Institution :
  - améliorer l'**efficacité des interventions** dans l'Espace ;
  - Accroître la **visibilité** et la **pérennité** de l'Organisation ;
  - **immortaliser** l'œuvre des pères fondateurs ;
  - Rendre **hommage** à la génération actuelle des Chefs d'Etat qui ont repris le flambeau ;
  - contribuer à la **modernisation** et à l'**embellissement** des villes capitales de l'Espace Entente.





## CONTENU DU PROGRAMME

Le programme immobilier a pour objet réalisation de divers projets immobiliers dans tous les Etats membres. Ces projets peuvent être :

- des bureaux,
- des résidences,
- des salles de conférences
- des infrastructures commerciales ou d'hôtelières, etc.

**La condition de réalisation**: la mise à la disposition de terrain par les Etats.



## CONTENU DU PROGRAMME (2)

### Processus:

- Réalisation d'une **étude de marché et d'opportunité**;
- Choix du **type de projet** qui rencontrerait l'intérêt des partenaires financiers;
- **Présentation du projet aux autorités** du pays pour recevoir leur approbation;
- **Identification du partenaire financier** en mesure de porter le projet.





CONSEIL DE L'ENTENTE

# PROJET DE CONSTRUCTION DU SIEGE



G5

PROPERTIES





## DEMARRAGE DU PROGRAMME: PROJET DE CONSTRUCTION DU SIEGE

- Le Programme immobilier va démarrer par le projet de Construction du siège du Conseil de l'Entente a Abidjan.
- L'immeuble sera construit en lieu et place du siège actuel.
- Un immeuble de bureaux dont une partie va abriter les service du Secrétariat Exécutif. La grande partie sera destinée à la location pour générer des revenus.
- Le projet sera réaliser en partenariat avec des opérateurs privés (PPP).





## LA MISE EN OEUVRE DU PROJET

- Une **étude de faisabilité** réalisée par le Cabinet CICOP-CI, a conclu à la **rentabilité** du projet de **Construction du siège à Abidjan**.
- A la suite d'un **appel d'offres international**, trois propositions ont été reçues.
- Le Groupement constitué par la société d'investissement **G5 Properties SA** et l'Entreprise d'Ingénierie **CDE**, a été classé en tête



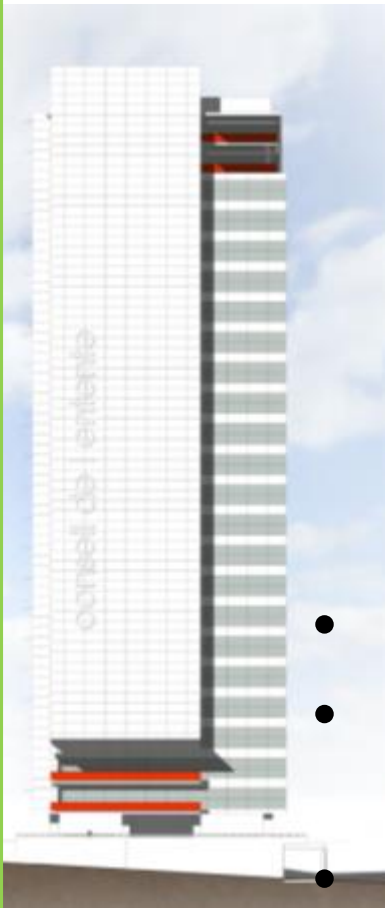
## PRESENTATION DU PROJET

### Le Groupement formé par les sociétés:

- **Groupe Five Properties (G5P)**, un groupe Sud-Africain spécialisé dans le développement de grands projets d'infrastructures et dans les opérations de Partenariat Public Privé ;
- **Consortium d'Entreprises (CDE)**, une société d'ingénierie et de construction Sénégalaise, avec une filiale enregistrée et basée en Côte d'Ivoire.



## PRESENTATION DU PROJET



- Configuration de l'immeuble: Construction d'une **tour de 23 étages et 3 sous-sols** sur le site actuel du Secrétariat Exécutif, d'une superficie de 2 088 m<sup>2</sup> à **Abidjan-Plateau**, non loin de la BAD et de la rue des Banques.
- Coût de l'immeuble: **43 milliards FCFA.**
- Coût total du projet: **50 milliards FCFA**  
(y compris Intérêts et frais divers).
- Délai d'exécution : **38 mois**

# IMAGES DE SYNTHÈSE DE L'IMMEUBLE



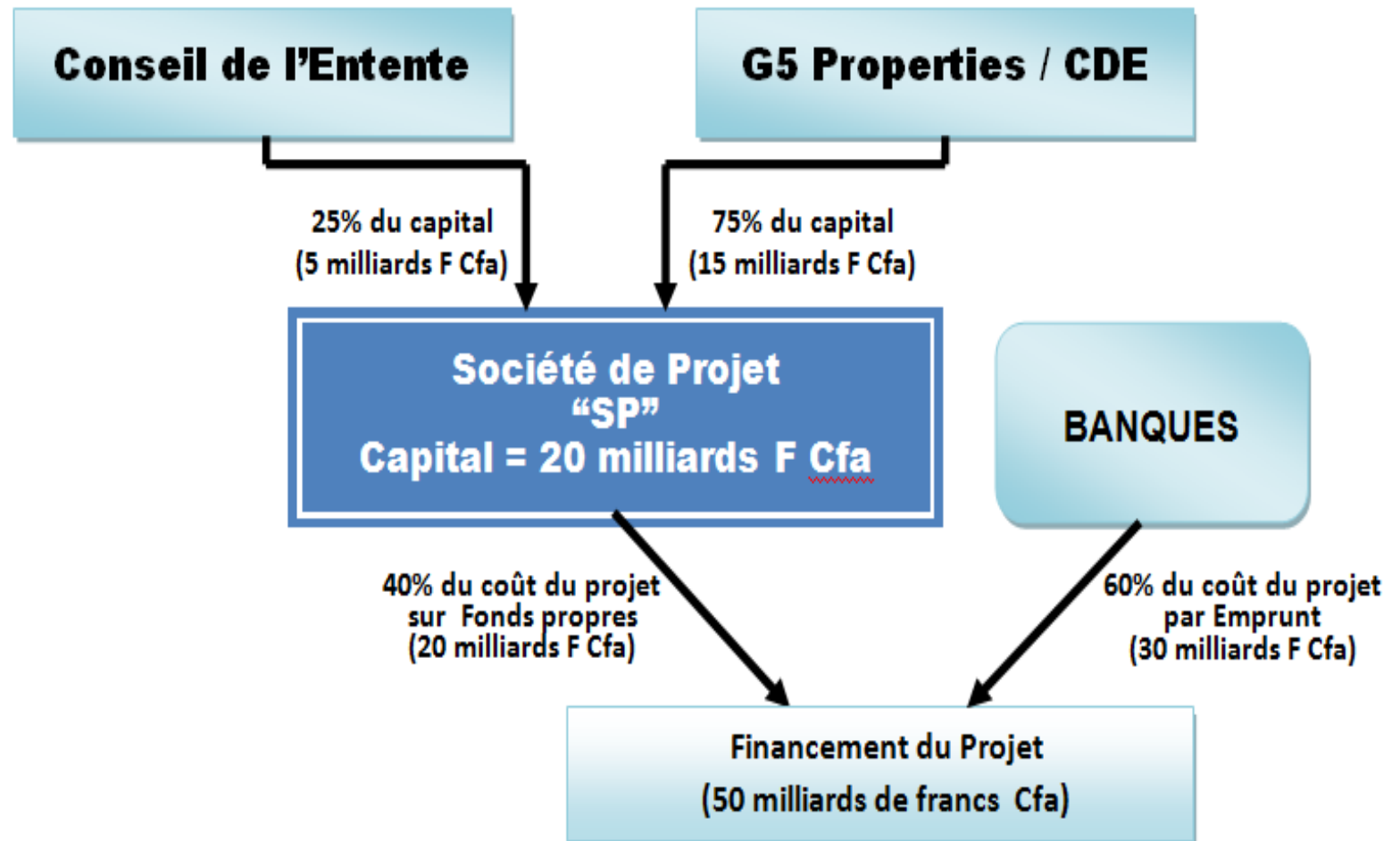


## LE MONTAGE FINANCIER

- Création d'une **Société de Projet (SP)** dont le capital représentera 40% du coût total du projet ;
- Les actionnaires de la SP sont:
  - Le **Conseil de l'Entente (25% )** et
  - **G5 Properties (75% )**;
- La Société de Projet **emprunte**, le complément de pour la réalisation du projet ;
- Le produit de la location du bâtiment servira au remboursement de l'emprunt et a rémunérer les actionnaires de la SP



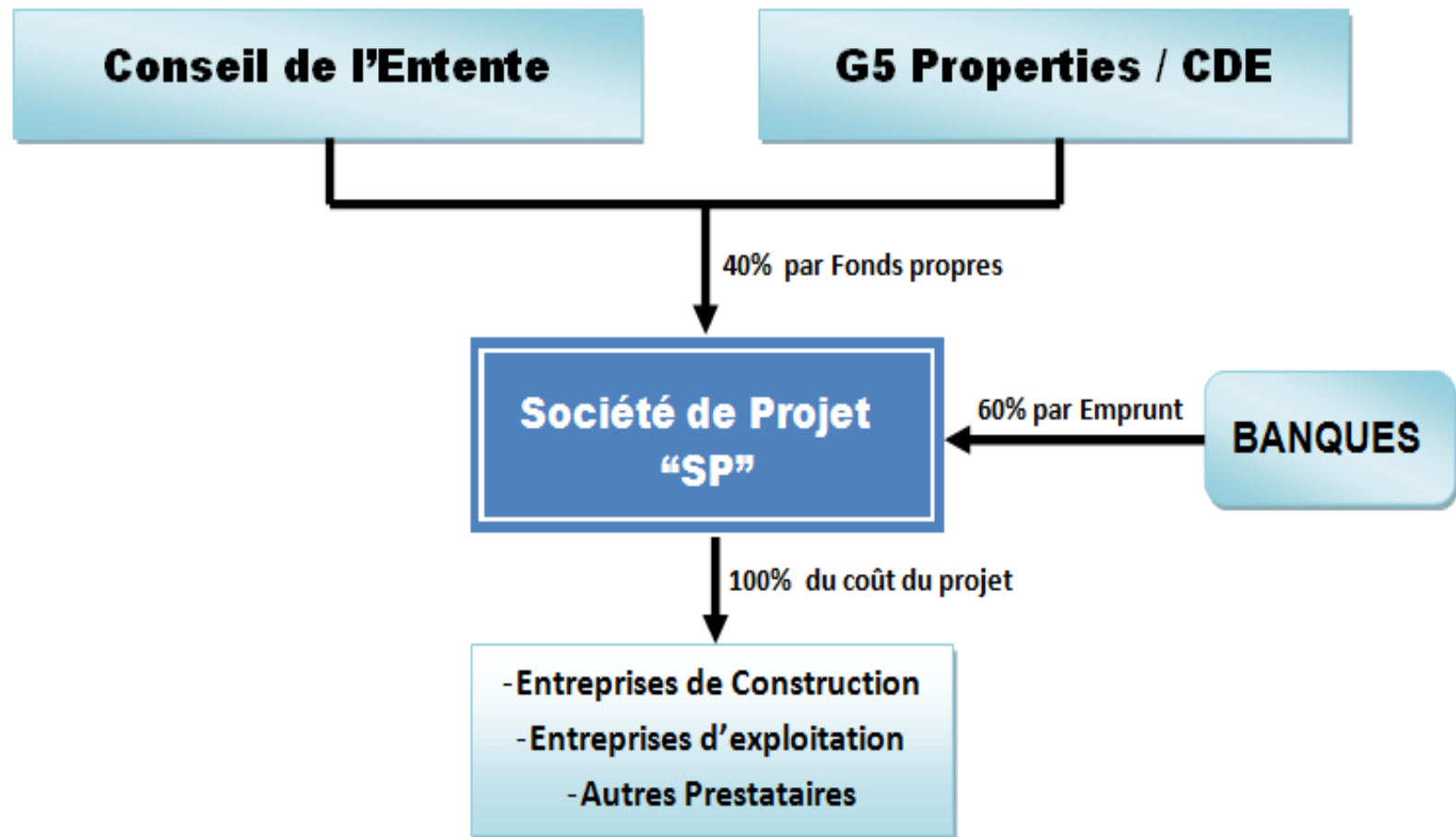
# MONTAGE FINANCIER







# MONTAGE FINANCIER







## LES RETOMBÉES POUR LE CONSEIL DE L'ENTENTE

- Le Conseil de l'Entente **occupe 1 500m<sup>2</sup>**
- Le Conseil de l'Entente **participe à la gestion et perçoit chaque année 25% du revenu net**
- Une fois l'emprunt amorti, le Conseil de l'Entente peut **racheter progressivement les parts de G5**



## ETAPES SUIVANTES

- **Un mémorandum d'Entente sera signé** entre le Conseil de l'Entente et le « Groupe Five Properties », pour définir le cadre du partenariat entre le Conseil de l'Entente et le Groupe Five Properties pour la poursuite du projet.
- Les étapes du projet à la suite de ce mémorandum sont:



## ETAPES SUIVANTES

- Création de la société de projet et clôture financière (8 mois)
- Etude détaillée du projet, Obtention des autorisations administratives et techniques réglementaires, (6mois)
- Pré-location des bureaux jusqu'à concurrence de 75% des surfaces à commercialiser , Signatures des contrats (4 mois)
- Travaux de construction (24 mois)
- Exploitation (début 4<sup>ieme</sup> année)



## PROJET DE CONSTRUCTION DU SIEGE

**POUR  
TERMINER ...**

