CONSTRUCTION & MAINTENANCE

CONSTRUCTION EN COTE D'IVOIRE

Le Permis de Construire et le Guichet Unique du Permis de Construire

Qu'est-ce qu'un Permis de Construire ?

Le Permis de Construire est une autorisation administrative qui permet à toute personne physique ou morale, publique ou privée d'exécuter des travaux de construction après vérification de leur conformité aux règles d'urbanisme et de construction en vigueur.

Les prescriptions d'urbanisme définissent notamment la surface constructible sur chaque parcelle de terrain, les types de bâtiments autorisés, les hauteurs permises ainsi que les servitudes d'utilité publique applicables au terrain.

Le projet doit également respecter les normes et règles de construction permettant de garantir la sécurité de l'ouvrage et de ses occupants. Il doit notamment être conforme aux **Documents Techniques Unifiés *(DTU)***, aux **Cahiers des Prescriptions Techniques Générales** du **CSTB** et des normes de l'**Union Technique de l'Electricité *(UTE)***.

Le Permis de Construire est exigible pour la construction, la modification ou la rénovation de tout bâtiment existant. L'acte de bâtir étant complexe, on ne construit pas n'importe où et n'importe comment.

La demande de permis de construire est exigée pour tout bâtiment. Elle doit être obligatoirement introduite par un architecte agréé, inscrit au tableau de l'Ordre des Architectes.

Le dossier établi par l'architecte comprend obligatoirement les pièces suivantes :

Documents graphiques
- le plan de masse
- le plan d'implantation
- les vues en plan
- les façades et coupes
- le plan de toiture
- les plans d'assainissement ou **VRD**
- les plans de structure au besoin

Pièces écrites
- le devis descriptif sommaire
- le devis estimatif sommaire
- les rapports géotechniques au besoin
- les différents cahiers de charge au besoin
- l'étude d'impact environnemental au besoin

Un Guichet Unique pour la délivrance du Permis de Construire

Dans le but de réduire les coûts et les délais, et de simplifier la procédure de traitement et de délivrance du Permis de Construire, le Gouvernement à travers le Ministère de la Construction, du Logement, de l'Assainissement et de l'Urbanisme a décidé la mise en place d'un Guichet Unique du Permis de Construire. Cette innovation fait partie d'un vaste programme de réformes visant la modernisation des services publics.

Depuis le 29 Avril 2016, date de son ouverture officielle, toutes les demandes de **VISAS**, de **Certificat d'Urbanisme *(CU)*** et du **Permis de Construire *(PC)***, sont exclusivement adressées au **Guichet Unique du Permis de Construire *(GUPC)*** dans le District Autonome d'Abidjan.

Les missions du Guichet

Le **Guichet Unique du Permis de Construire** en abrégé **GUPC** est chargé *(1)* de recueillir, de vérifier et de traiter les demandes de Permis de Construire ; *(2)* de mettre en place un système de traitement électronique des actes constitutifs de la demande du Permis de Construire ; *(3)* de procéder à l'instruction du dossier en vue de la délivrance du Permis de Construire ; *(4)* de soumettre à la signature du Ministre en charge de la construction ou du Maire, le projet d'arrêté du Permis de Construire ; *(5)* d'archiver, de numériser, de sauvegarder et de sécuriser les actes de demande de Permis de Construire.

Le Permis de Construire fait partie des éléments incitateurs dans l'investissement privé dans le cadre du *« doing business »*. La facilitation de son obtention représente un indicateur de référence en matière d'investissement en Côte d'Ivoire.

Comment obtenir un permis de construire ?

Pour entamer une demande de **Permis de Construire**, il est impératif de disposer d'une parcelle avec la preuve de propriété. Les titres de propriété suivants sont exigés :

- Le **Certificat de Propriété Foncière *(CPF)***,
- Le **Certificat de Mutation de Propriété Foncière *(CMPF)***,
- L'**Arrêté de Concession Définitive *(ACD)***,
- La **Lettre d'Attribution *(LA)***,
- L'arrêté d'occupation temporaire ou bail emphytéotique.

On peut être attributaire d'une parcelle si on est détenteur d'un titre d'occupation provisoire qui confère un droit de jouissance précaire, limité dans le temps.

La demande de permis de construire se fait selon les étapes suivantes :

• Les demandes de visas et du Certificat d'Urbanisme *(CU)*
Les **VISAS** et le **Certificat d'Urbanisme** sont des éléments d'information permettant à l'architecte de concevoir le projet. Les visas de la CIE, de la SODECI, et de la **Direction de l'Assainissement et du Drainage *(DAD)*** informent l'architecte de l'existence ou non d'un réseau CIE, SODECI ou d'assainissement. Le visa de la **Direction du Domaine Urbain *(DDU)*** authentifie le titre de propriété. Le **Certificat d'Urbanisme *(CU)*** donne les servitudes et les règles d'urbanisme applicables à la parcelle *(hauteur, reculs, coefficient d'occupation etc.)*.

• La conception du projet d'architecture
L'architecte doit être agrée et inscrit au tableau de l'ordre des Architectes de Côte d'Ivoire sauf si la surface utile est inférieure à 120 m² et le coût inférieur à 30 millions.

Classification des bâtiments selon les risques

Une autre réforme et non des moindres, est la classification des projets selon le risque. Suite aux nombreux écroulements d'immeubles ayant conduit à des pertes en vies humaines, la décision fut prise de procéder à une classification des projets selon le risque et les documents à fournir pour la demande de permis de construire, devront également respecter cette hiérarchisation.

Pour les constructions de plus de R+3, l'Administration s'assure ainsi que toutes les dispositions sont prises pour garantir la stabilité des bâtiments.

1- CLASSE I : Les bâtiments qui ne nécessitent pas de permis de construire
Cette classe de bâtiments concerne les plans types relevant du social, mis à disposition par le Ministère en charge de la Construction et de l'Urbanisme.

2- CLASSE II : Les bâtiments à faible facteur de risque
Cette classe est relative aux bâtiments de type habitation Rez-de-Chaussée et R+1 ne comportant pas de sous-sol.

3- CLASSE III : Les bâtiments avec facteur de risque moyen
Elle concerne les bâtiments de type habitation de niveau R+2 et R+3 maximum, ne comportant pas de sous-sol.

4- CLASSE IV : Les bâtiments avec facteur de risque élevé
Il s'agit ici des bâtiments recevant du public, les établissements et installations classés, les programmes immobiliers, les bâtiments ne dépassant pas deux niveaux de sous-sol et tout autre bâtiment de niveau supérieur à R+3 et inférieur à R+10.

5- CLASSE V : Les bâtiments avec facteur de risque très élevé
Tous les bâtiments de plus de deux niveaux de sous-sol et tout autre bâtiment de niveau supérieur ou égal à R+10.

Des réformes pour atteindre les objectifs

• Réduire les délais en regroupant tous les acteurs sur un même site
La création du **GUPC** a donné lieu au regroupement, de tous les acteurs intervenant dans le traitement des demandes de visas et du **PC** sur un même site. Les agents du **GUPC** sont essentiellement constitués de représentants des différentes structures intervenants dans le processus. Il s'agit des représentants de la CIE, la SODECI, des représentants des D**irections du Domaine Urbain, de l'Assainissement et du Drainage, de l'Urbanisme, de l'Architecture et des Matériau**x, ceux de l'**Office National de la Protection Civile**, du **District et de l'Institut d'Hygiène**, et un représentant pour chacune des 13 mairies du district d'Abidjan. Ces représentants sont permanents et ils n'ont pour unique activité que le traitement des actes liés au Permis de Construire. La demande et le traitement des actes peuvent se faire désormais simultanément, ce qui constitue un gain de temps considérable pour les usagers.

• Des visites terrains conjointes pour une meilleure synergie d'actions
Cette réforme rend obligatoire les visites terrains afin que le traitement des actes ne soit plus tributaire des agendas des différentes structures. Elles se font désormais de façon conjointe pour tous les représentants au sein du **GUPC**.

• Un gain de temps et d'argent grâce au déploiement d'un applicatif de gestion informatique et d'un accès internet pour effectuer les demandes en ligne.
Pour répondre au souci de modernisation de cet outil innovant, et dans l'objectif de le porter au niveau des standards internationaux, un applicatif de gestion a été mis en place pour le traitement informatisé des demandes de visas et de Permis de Construire. Ce dispositif offre à tout usager disposant d'une connexion internet, la possibilité d'effectuer sa demande de **Permis de Construire ou de visas en ligne**, et de se rendre par la suite au **Guichet Unique du Permis de Construire** pour confirmer la demande en s'acquittant des frais à la caisse. A terme, les paiements se feront également en ligne.

D'autres réformes ont été mises en œuvre pour réduire les délais de traitement des demandes d'actes liés au Permis de Construire. En effet pour toute demande groupée de visas et du Certificat d'Urbanisme, le traitement se fait dans un délai de 10 jours calendaires. Pour tout type de Permis de Construire, le délai de traitement maximum est de 15 jours calendaires.

Tableau 1 : Tableau comparatif par indicateur

Variables	Année 2017	Année 2018	Progression
Classement	**182**	**152**	**+30**
Distance à la frontière	**44,36**	**57,5**	**+13,14**
Nombre de Procédures	**23**	**21**	**-2**
Délai (jours)	**347**	**162**	**-255**
Coût (%de la valeur de la construction/ FCFA)	**0,9%**	**5,36%**	**+4,46%**
Valeur nominale (FCFA)	**362 000**	**2 357 585**	**+1 995 585**
Indice de contrôle qualité de la construction (0-15)	**7**	**9**	**+2**

Source : Rapport Doing Business

Tableau 2 : classement au niveau de la sous-région

Classement	DB2017	DB 2018	Progression
Mondial	**182**	**152**	**+30**
Afrique Subsaharienne	**47**	**17**	**+30**
CEDEAO	**15**	**10**	**+5**
OHADA	**17**	**11**	**+6**
UEMOA	**8**	**5**	**+3**

Source : Rapport Doing Business

Les coûts des demandes des actes liés au PC

Les coûts ont été considérablement réduits. Le tableau suivant donne les coûts des actes liés au **PC**.

ACTES	COUTS
PC pour tous types de construction	**50 000FCFA**
VISA Domaine Urbain	**6 000FCFA**
VISA Assainissement et Drainage	**6 000FCFA**
Certificat d'Urbanisme (CU)	**6 000FCFA**
VISA SODECI	**GRATUIT**
VISA CIE	**GRATUIT**

Le nombre d'exemplaire du dossier de demande a été réduit de 6 à 1. Tous ces efforts consentis par le Gouvernement à travers le **Ministère de la Construction, du Logement, de l'Assainissement et de l'Urbanisme**, vise un seul objectif : Faciliter l'obtention du Permis de construire.