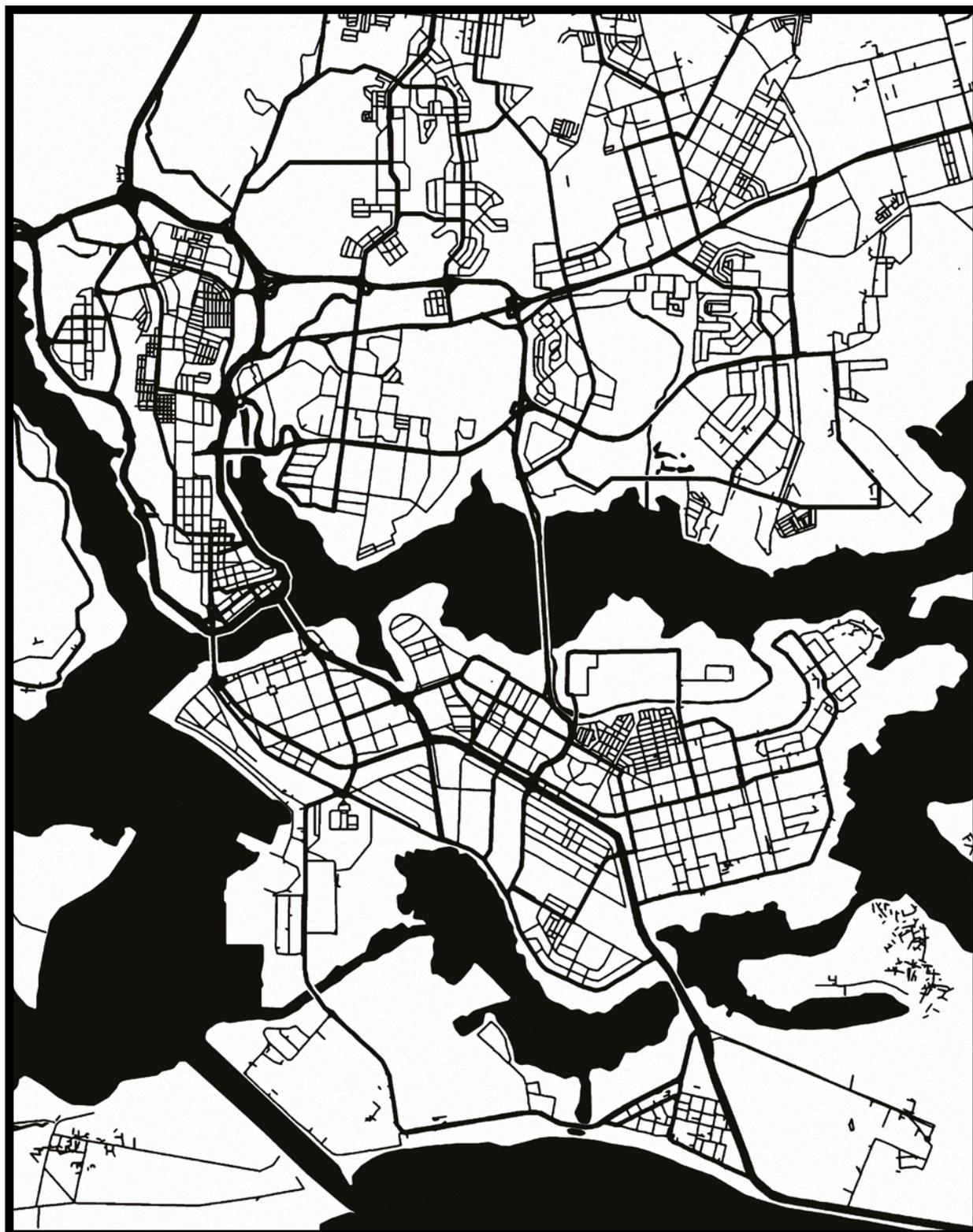


# PANORAMA DU MARCHÉ DE L'IMMOBILIER

*ABIDJAN 2024*





**H&A-Properties vous présente le Panorama  
du Marché de l'Immobilier, Abidjan 2024**

# Édito.

## **Immersion dans l'État Actuel du Marché Immobilier d'Abidjan : Présentation du Panorama 2024**

Chers Lecteurs,

Je suis ravi de vous accueillir dans le monde dynamique de l'immobilier d'Abidjan à travers notre publication récente, le «Panorama du marché de l'immobilier Abidjan 2024», une initiative de H&A Properties.

Depuis nos débuts en 2015, notre mission a toujours été d'apporter une valeur ajoutée significative à nos clients et partenaires. Aujourd'hui, en tant que fondateur de H&A Properties, je suis fier de partager avec vous ce guide unique, qui est une véritable photographie de l'état actuel du marché immobilier à Abidjan.

Ce guide représente bien plus qu'une simple collection de données. Il est le reflet direct de notre marché, illustrant la situation actuelle des différents quartiers et communes d'Abidjan. Vous y trouverez des informations détaillées sur les prix, les types de biens disponibles, et d'autres éléments clés qui définissent notre marché immobilier.

L'objectif de ce panorama est de vous offrir une vision complète et à jour du marché immobilier local, en vous fournissant des informations concrètes et directes. Que vous soyez un acheteur, un vendeur, ou un investisseur, ce guide est conçu pour vous aider à comprendre le marché tel qu'il est aujourd'hui, vous permettant ainsi de prendre des décisions éclairées.

Nous espérons que ce Panorama du marché de l'immobilier Abidjan 2024 sera pour vous une ressource précieuse et un compagnon fiable dans vos démarches immobilières.

Avec mes meilleures salutations,

Hassan Jamal HYJAZI  
Managing Partner, H&A Properties

5.

LE FOCUS ABIDJAN

7.

PRÉSENTATION H&A

9.

COCODY

43.

MARCORY

54.

PLATEAU

58.

TREICHVILLE

64.

PORT-BOUËT

67.

YOPOUGON

70.

CONCLUSION

# Le focus Abidjan : regard économique

## CROISSANCE ET ÉCONOMIE

### Taux de Croissance

7% en 2023, parmi les plus élevés en Afrique subsaharienne.

### PIB

77 milliards USD, reflétant une économie diversifiée et en expansion.

## SECTEURS CLÉS

### Agriculture

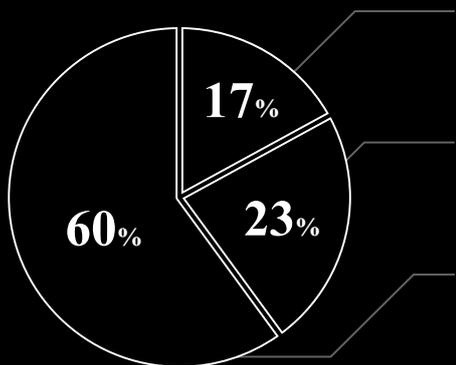
Contribue à 17% du PIB, dominée par le cacao, le café, et l'huile de palme.

### Industrie

23% du PIB, incluant le pétrole, les matériaux de construction et l'agroalimentaire.

### Services

60% du PIB, avec une forte croissance dans les télécommunications et le tourisme.



## STABILITÉ ET RÉFORMES

### Réformes Économiques

Initiatives pour améliorer le climat des affaires et attirer des investissements.

### Indice de Facilité de faire des affaires

Rang 110, montrant une amélioration continue.

## DÉMOGRAPHIE ET MARCHÉ DU TRAVAIL

### Population

Environ 28,73 millions, avec une croissance annuelle de 2,53%.

### Taux d'Urbanisation

52,5 %, avec une migration continue vers les centres urbains.

## INFRASTRUCTURE

### Investissements en Infrastructure

26,18 milliards USD investis dans la modernisation des routes,  
des ports, et de l'énergie.

### Projets Immobiliers emblématique Tertiaire

Palm Towers, Plaza Tower, Le Plaza, Le Gallia, Z Office, Capstone,  
Laguna Gate, Bridge Center, Ivoire Trade Center, Tour Sama, 24 Clozel...

### Projets Immobiliers emblématique Résidentiel

Laguna Bay, Palm Towers, Baobab, Green Golf, Zephyr, Flamboyants,  
Ciel & jardins, Abatta Village, Waterfront...

### Projets Immobilier emblématique Retail

Prima Center, Cap Sud, Cosmos, Citadelle, 1000 maquis ...

## MACROÉCONOMIE

### Inflation

Taux d'environ 3,9%

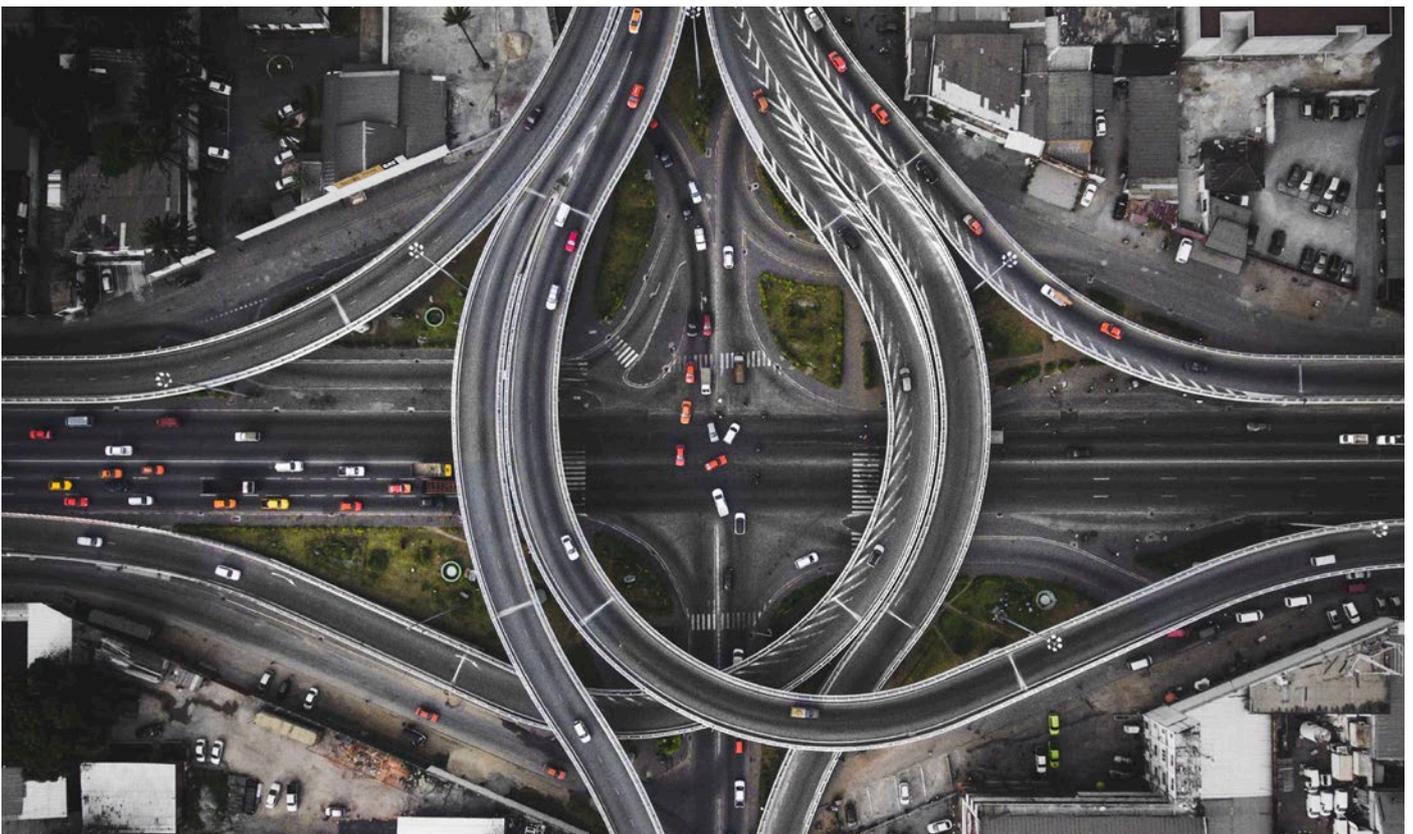
### Réserves de Change (BCEA)

11,34 milliards USD, fournissant une marge de manœuvre économique.

## CLIMAT DES AFFAIRES

### Rang dans l'Indice de Perception de la Corruption

Amélioration à la position 99.





## Qui sommes-nous ?

Lorsque des investissements colossaux sont engagés dans la construction d'un bâtiment, nous sommes conscients des impératifs suivants :

- L'impératif d'une occupation rapide
- La nécessité d'attirer des locataires solvables
- La demande d'une gestion efficace assurée par des professionnels compétents

Chez H&A Properties, nous sommes convaincus que la réussite d'un investissement immobilier repose sur divers facteurs, bien au-delà de la seule considération de la localisation. Nous croyons en une approche holistique qui intègre plusieurs paramètres pour garantir un Retour sur Investissement Optimal. Cette approche nuancée

visé à maximiser les opportunités et à assurer le succès financier de nos investisseurs.

H&A Properties est une société de services immobiliers spécialisée dans la location, la vente, la gestion et les conseils. Nous sommes agréés par le ministère de la construction et en cours de certification ISO 9001.

Engagés dans une démarche d'amélioration continue, nous sommes convaincus d'apporter une réelle plus-value à vos opérations immobilières en rompant avec les codes de l'agence traditionnelle :

Nous adoptons habilement la digitalisation avec des outils tels que ERP gestion, CRM commercial, rapports, plateforme propriétaire, plateforme locataire, et le lancement de la première agence immobilière digitale de Côte d'Ivoire

**40%** de gain de productivité interne permettant de délivrer un service supérieur aux habitudes marché

Nous garantissons un parcours client intuitif grâce au digital et au professionnalisme de nos conseillers spécialisés

**accélération du taux**  
de remplissage et optimisation du ROI

Nous sommes l'une des rares agences à favoriser la collaboration multi-agence en présentant vos biens ou vos demandes à 100% des agences sérieuses de la place et aux brokers internationaux

**accélération du taux**  
de remplissage et optimisation du ROI

Nous savons gérer les dossiers complexes avec les multinationales

**48** garantie d'un suivi rigoureux, plus de multinationales signées

Nous valorisons votre actif avec les meilleurs outils marketing et le gérons avec proactivité pour optimiser son rendement

Augmentation de la visibilité de **20%**,  
accélération du taux de remplissage,  
optimisation du ROI



### Dans le cadre de la gestion de votre actif,

Nous disposons d'une direction technique internalisée et nous effectuons des inspections pro-actives de votre bâtiment



*Réduction des charges d'exploitations et optimisation du ROI*

Nous vous garantissons un reversement rapide des loyers



*Optimisation de vos flux de trésorerie et du ROI*

Nous disposons d'une équipe financière de gestion rodée aux processus de recouvrement y compris les recours légaux



*Optimisation de vos flux de trésorerie et du ROI*

H&A Properties a bâti une solide réputation, comme en témoignent nos références impressionnantes :

En matière de gestion, H&A Properties c'est :

- Depuis 2020, nous avons commercialisé en exclusivité 23 immeubles de haut standing, soit **285 appartements** et **95,000 m<sup>2</sup> de bureaux**.
- Nous avons accompagné plus de **44 multinationales** dans leurs démarches immobilières.
- Rien qu'en 2023, nous avons loué 22,000 m<sup>2</sup> de bureaux (soit **80% de la demande**), 90 appartements (environ **13% de la demande**) et 28,700 m<sup>2</sup> de hangars.
- La même année, nous avons vendu **10 appartements** et **13 300 m<sup>2</sup> de terrains**.
- Dans notre démarche de structurer le marché, nous avons créé le premier référentiel de l'immobilier, **le Panorama Abidjan 2024**, fruit d'une étude portant sur 252 sites répartis dans toutes les communes d'Abidjan.

- Environ 260 lots gérés pour un portefeuille de loyer de **500,000,000 de FCFA par mois**.
- La **gestion en Facility Management** de sociétés telles que Willis Towers Watson et ENI Côte d'Ivoire.
- La gestion en syndic de copropriété d'un **lotissement premium de 160,000 m<sup>2</sup>**, comme Laguna Golf.



# Cocody.



**COCODY AMBASSADE - COCODY DANGA - RIVIERA 1  
RIVIERA 3 - RIVIERA 4 - RIVIERA M'BADON - 2 PLATEAUX**

# — COCODY AMBASSADE —

Luxe, sécurité et espaces verts. Cocody Ambassade, un quartier prisé d'Abidjan, offre un cadre paisible et arboré et se distingue par ses espaces verts luxueux, créant une atmosphère distinctive. Sur le plan immobilier, le quartier initialement très résidentiel évolue vers le commercial accueillant des développements prestigieux tels que l'Ivoire Trade Center et le Green Bureau, portés par des promoteurs de renom. Idéalement situé à proximité du Sofitel Ivoire, (ex-Hotel Ivoire), Cocody Ambassade est connecté aux écoles de la Riviera et au quartier du Plateau grâce à la proximité du 4e pont d'Abidjan, offrant ainsi un accès privilégié à ses résidents.

# Location résidentielle

*Bâtiments de bonne qualité de moins de 10 ans*

Echantillonnage étudié			
Nombre total d'unités (1 appartement/villa = 1 unité)		50	
Taux d'occupation			
Moyenne		100%	
Loyers pratiqués (par mois)			
Moyenne	Studio	N/A	
	F2	N/A	
	F3	2 550 000	
	F4	3 300 000	
	F5	N/A	
Fourchette	Haute	Studio	N/A
		F2	N/A
		F3	2 600 000
		F4	3 400 000
		F5	N/A
	Basse	Studio	N/A
		F2	N/A
		F3	2 500 000
		F4	3 200 000
		F5	N/A

# Location de bureaux

*Bâtiments de bonne qualité de moins de 10 ans*

Echantillonnage étudié		
Nombre total de m <sup>2</sup>	15 370	
Taux d'occupation		
Moyenne	100%	
Loyer charges comprises pratiqué (par mois)		
Moyenne	20 000	
Fourchette	Haute	22 000
	Basse	18 000

# Location retail (*boutiques/showrooms*)

*Malls, RDC d'immeubles de bonne qualité*

Echantillonnage étudié	
Nombre total de m <sup>2</sup> étudiés	
3 236	
Loyer charges comprises pratiqué (par mois)	
Moyenne	
30 000	
Fourchette	Haute
	N/A
	Basse
	N/A
Taux d'occupation	
Moyenne	
100%	

# Vente de terrains

Echantillonnage étudié		
Nombre de m <sup>2</sup>	16 000	
Prix de vente pratiqués (par m <sup>2</sup> )		
Moyenne	1 000 000	
Fourchette	Haute	1 150 000
	Basse	850 000

# — COCODY DANGA —

Le «vieux Cocody», historiquement résidentiel, paisible et arboré, séduit une classe aisée. Quelques commerces, des banques, le siège du géant minier Endeavor (ancien siège de Nestlé), et le prestigieux hôpital PISAM jalonnent son axe principal. Les modestes demeures qui le définissaient cèdent désormais la place à des édifices de standing, tel que la Résidence Adelia. Cocody Danga opère une transformation visible, marquée par une augmentation significative du coût foncier propulsée par des projets commerciaux, confirmant ainsi son évolution dynamique.

# Location résidentielle

*Bâtiments de bonne qualité de moins de 10 ans*

Echantillonnage étudié			
Nombre total d'unités (1 appartement/villa = 1 unité)		128	
Taux d'occupation			
Moyenne		95%	
Loyers pratiqués (par mois)			
Moyenne	Studio	N/A	
	F2	N/A	
	F3	1 500 000	
	F4	1 800 000	
	F5	2 875 000	
Fourchette	Haute	Studio	N/A
		F2	N/A
		F3	1 600 000
		F4	2 600 000
		F5	5 000 000
	Basse	Studio	N/A
		F2	N/A
		F3	1 400 000
		F4	1 650 000
		F5	2 700 000

# Location de bureaux

*Bâtiments de bonne qualité de moins de 10 ans*

Echantillonnage étudié		
Nombre total de m <sup>2</sup>		4 546
Taux d'occupation		
Moyenne		100%
Loyer charges comprises pratiqué (par mois)		
Moyenne		13 750
Fourchette	Haute	14 500
	Basse	13 000

# Vente de terrains

Echantillonnage étudié		
Nombre de m <sup>2</sup>	20 000	
Prix de vente pratiqués (par m <sup>2</sup> )		
Moyenne	850 000	
Fourchette	Haute	950 000
	Basse	750 000

# — COCODY RIVIERA 1 —

L'extension opulente de Cocody, nichée le long du paisible parcours de golf, se démarque comme une oasis de quiétude. Dans le prestigieux quartier de Riviera 1, les ambassades des États-Unis et de la Russie, aux côtés de l'emblématique Green Golf, créent une fusion élégante entre l'immobilier résidentiel et commercial. Témoin d'une dynamique urbaine, ce quartier vibrant a su préserver son caractère tout en accueillant de manière ponctuelle des projets résidentiels somptueux. Riviera 1 incarne non seulement l'équilibre entre luxe et tranquillité, mais également l'évolution harmonieuse d'une enclave prisée, où chaque projet contribue de manière significative à l'ensemble du quartier.

# Location résidentielle

*Bâtiments de bonne qualité de moins de 10 ans*

Echantillonnage étudié			
Nombre total d'unités (1 appartement/villa = 1 unité)		19	
Taux d'occupation			
Moyenne		100%	
Loyers pratiqués (par mois)			
Moyenne	Studio	N/A	
	F2	N/A	
	F3	2 500 000	
	F4	3 000 000	
	F5	N/A	
Fourchette	Haute	Studio	N/A
		F2	
		F3	
		F4	
		F5	
	Basse	Studio	N/A
		F2	
		F3	
		F4	
		F5	

# Vente de terrains

Echantillonnage étudié		
Nombre de m <sup>2</sup>	10 000	
Prix de vente pratiqués (par m <sup>2</sup> )		
Moyenne	550 000	
Fourchette	Haute	600 000
	Basse	375 000

# — COCODY RIVIERA 3 —

Situé entre La Riviera Golf et la Riviera 1, Riviera 3 se distingue par ses propres caractéristiques. Bien que n'étant ni luxueux ni populaire, son emplacement stratégique à proximité des grands axes, des écoles internationales, et la proximité des commerces en font un quartier agréable pour la vie quotidienne et une recommandation d'investissement. Le quartier abrite le centre commercial Cap Nord, M. Bricolage, les Galeries Peyrissac, Carrefour Market, KFC, Pizza Hut, Chap Chap Express, l'école américaine, le lycée Blaise Pascal et le collège Jacques Prévert. Partiellement commercial et partiellement résidentiel, la tendance actuelle montre un dynamisme résidentiel stabilisé, mais un potentiel commercial en forte croissance.

# Location résidentielle

*Bâtiments de bonne qualité de moins de 10 ans*

Echantillonnage étudié			
Nombre total d'unités (1 appartement/villa = 1 unité)		39	
Taux d'occupation			
Moyenne		98%	
Loyers pratiqués (par mois)			
Moyenne	Studio	N/A	
	F2	500 000	
	F3	800 000	
	F4	1 000 000	
	F5	1 500 000	
Fourchette	Haute	Studio	N/A
		F2	600 000
		F3	850 000
		F4	1 100 000
		F5	1 600 000
	Basse	Studio	N/A
		F2	400 000
		F3	700 000
		F4	900 000
		F5	1 250 000

# Location retail (*boutiques/showrooms*)

*Malls, RDC d'immeubles de bonne qualité*

Echantillonnage étudié		
Nombre total de m <sup>2</sup> étudiés		26 000
Loyers charges comprises pratiqué (par m <sup>2</sup> )		
Moyenne		19 000
Fourchette	Haute	25 000
	Basse	15 000
Taux d'occupation		
Moyenne		100%

# Location industrielle (*Hangars*)

*Echantillonnage : Hangars de bonne qualité*

Echantillonnage étudié		
Nombre total de m <sup>2</sup>	3 000	
Loyers pratiqués (par m <sup>2</sup> )		
Moyenne	4 250	
Fourchette	Haute	5 000
	Basse	3 500
Taux d'occupation		
Moyenne	60%	

# Vente résidentielle (*Appartements*)

*Bâtiments de bonne qualité de moins de 10 ans*

Echantillonnage étudié			
Nombre total d'unités (1 appartement = 1 unité)		45	
Prix de vente pratiqués (par m <sup>2</sup> )			
Moyenne		1 000 000	
Fourchette	Haute	1 100 000	
	Basse	950 000	
Prix de vente pratiqués (total)			
Moyenne	Studio	N/A	
	F2	57 000 000	
	F3	76 000 000	
	F4	110 000 000	
	F5	N/A	
Fourchette	Haute	Studio	N/A
		F2	62 700 000
		F3	83 600 000
		F4	121 000 000
		F5	N/A
	Basse	Studio	N/A
		F2	51 300 000
		F3	68 400 000
		F4	99 000 000
		F5	N/A

# Vente de terrains

Echantillonnage étudié		
Nombre de m <sup>2</sup>		2 900
Prix de vente pratiqués (par m <sup>2</sup> )		
Moyenne		350 000
Fourchette	Haute	400 000
	Basse	300 000

# — COCODY RIVIERA 4 —

Riviera Golf ou Riviera Beverly Hills, comme on le surnomme, redéfinit la vie urbaine à Abidjan. Ce quartier sécurisé et élégant offre un cadre résidentiel avec des espaces verts, des activités sportives variées (tennis, équitation, padel, footing, fitness...), et abrite le célèbre Laguna Bay et la Résidence Chocolat. Riviera 4 plaît aux passionnés de golf appréciant l'Ivoire Golf Club et l'Heden Golf Club en bordure de lagune. Le Carrefour Sol Béni inaugure un nouveau centre commercial, comblant un véritable besoin. En cours de maturité, les prix en hausse témoignent du succès d'un urbanisme maîtrisé et l'élargissement du Boulevard de France, attire de nouveaux commerces.

# Location résidentielle

*Bâtiments de bonne qualité de moins de 10 ans*

Echantillonnage étudié			
Nombre total d'unités (1 appartement/villa = 1 unité)		139	
Taux d'occupation			
Moyenne		95%	
Loyers pratiqués (par mois)			
Moyenne	Studio	N/A	
	F2	1 000 000	
	F3	1 800 000	
	F4	2 511 000	
	F5	2 950 000	
Fourchette	Haute	Studio	N/A
		F2	1 100 000
		F3	2 100 000
		F4	2 950 000
		F5	N/A
	Basse	Studio	N/A
		F2	900 000
		F3	1 500 000
		F4	2 200 000
		F5	2 950 000

# Location de bureaux

*Bâtiments de bonne qualité de moins de 10 ans*

Echantillonnage étudié		
Nombre total de m <sup>2</sup>	6 898	
Taux d'occupation		
Moyenne	88%	
Loyer charges comprises pratiqué (par mois)		
Moyenne	19 500	
Fourchette	Haute	22 000
	Basse	17 000

# Location retail (*boutiques/showrooms*)

*Malls, RDC d'immeubles de bonne qualité*

Echantillonnage étudié		
Nombre total de m <sup>2</sup> étudiés		1 737
Loyer charges comprises pratiqué (par mois)		
Moyenne		19 500
Fourchette	Haute	N/A
	Basse	
Taux d'occupation		
Moyenne		100%

# Vente de terrains

Echantillonnage étudié		
Nombre de m <sup>2</sup>	19 789	
Prix de vente pratiqués (par m <sup>2</sup> )		
Moyenne	578 000	
Fourchette	Haute	750 000
	Basse	400 000

# — RIVIERA M'BADON —

Résidentiel et en pleine transformation, ce quartier s'impose comme l'extension naturelle de la Riviera Golf grâce à des travaux d'infrastructures majeurs. Plus décontracté que sa voisine Golf 4 en termes de règles d'urbanisme, M'Badon voit émerger de nombreux immeubles résidentiels de standing sur sa partie basse, tandis que ses plateaux accueillent de somptueux complexes de villas offrant une vue imprenable sur la lagune. Le quartier héberge l'ambassade de Chine et un Casino Mandarine. En pleine mutation, les coûts fonciers augmentent, de vastes parcelles sont disponibles, et de nouveaux développements immobiliers émergent avec le bitumage des anciennes ruelles en terre battue.

# Location résidentielle

*Bâtiments de bonne qualité de moins de 10 ans*

Echantillonnage étudié			
Nombre total de sites (immeubles/complexes)		9	
Nombre total d'unités (1 appartement/villa = 1 unité)		129	
Taux d'occupation			
Moyenne		98%	
Nombre d'unités par immeuble			
Moyenne		23	
Loyers pratiqués (par mois)			
Moyenne	Studio	500 000	
	F2	700 000	
	F3	1 000 000	
	F4	1 490 000	
	F5	2 500 000	
Fourchette	Haute	Studio	400 000
		F2	600 000
		F3	900 000
		F4	1 200 000
		F5	2 400 000
	Basse	Studio	600 000
		F2	800 000
		F3	1 200 000
		F4	1 600 000
		F5	2 600 000

# Location de bureaux

*Bâtiments de bonne qualité de moins de 10 ans*

Echantillonnage étudié		
Nombre total de sites (immeubles)	2	
Nombre total de m <sup>2</sup>	3 770	
Surface par immeuble		
Moyenne des m <sup>2</sup> louables	1 885	
Taux d'occupation		
Moyenne	33%	
Loyer charges comprises pratiqué (par mois)		
Moyenne	18 500	
Fourchette	Haute	22 000
	Basse	15 000

# Location retail (*boutiques/showrooms*)

*Malls, RDC d'immeubles de bonne qualité*

Echantillonnage étudié		
Nombre total de sites (mall/immeubles)	2	
Nombre total d'unités	9	
Nombre total de m <sup>2</sup> étudiés	1 600	
Surface louable		
Moyenne	110	
Loyer charges comprises pratiqué (par mois)		
Moyenne	10 500	
Fourchette	Haute	11 000
	Basse	10 000

# Vente résidentielle (*Appartements*)

*Bâtiments de bonne qualité de moins de 10 ans*

Echantillonnage étudié			
Nombre total de sites (immeubles/complexes)		5	
Nombre total d'unités (1 appartement = 1 unité)		12	
Prix de vente pratiqués (par m <sup>2</sup> )			
Moyenne		1 200 000	
Fourchette	Haute	1 380 000	
	Basse	975 000	
Prix de vente pratiqués (total)			
Moyenne	Studio	N/A	
	F2	N/A	
	F3	120 000 000	
	F4	250 000 000	
	F5	315 000 000	
Fourchette	Haute	Studio	N/A
		F2	N/A
		F3	138 000 000
		F4	287 500 000
		F5	362 250 000
	Basse	Studio	N/A
		F2	N/A
		F3	97 500 000
		F4	203 125 000
		F5	255 937 500

# Vente de terrains

Echantillonnage étudié		
Nombre de terrains		7
Nombre de m <sup>2</sup>		12 000
Surface vendable par terrain		
Moyenne		900
Fourchette	Haute	1 500
	Basse	700
Prix de vente pratiqués (par m <sup>2</sup> )		
Moyenne		300 000
Fourchette	Haute	350 000
	Basse	250 000

# — COCODY 2 PLATEAUX —

Les 2 Plateaux, quartier à l'aura vibrante, séduit malgré les critiques sur ses embouteillages. Il propose un équilibre harmonieux entre résidentiel, commercial et bureaux, abritant commerces, supermarchés, le Z fit Spa, le Zino, et le Shopping Mall Sococé. Un projet de développement mixte, mené par le promoteur PFO, est actuellement en cours. Malgré son stade avancé de maturité, le quartier 2 Plateaux se métamorphose grâce à des promotions de qualité le long de ses artères principales, témoignant d'une évolution constante et positive.

# Location résidentielle

*Bâtiments de bonne qualité de moins de 10 ans*

Echantillonnage étudié			
Nombre total d'unités (1 appartement/villa = 1 unité)		16	
Taux d'occupation			
Moyenne		100%	
Loyers pratiqués (par mois)			
Moyenne	Studio	N/A	
	F2	N/A	
	F3	N/A	
	F4	1 725 000	
	F5	2 750 000	
Fourchette	Haute	Studio	N/A
		F2	N/A
		F3	N/A
		F4	1 800 000
		F5	3 000 000
	Basse	Studio	N/A
		F2	N/A
		F3	N/A
		F4	1 650 000
		F5	2 500 000

# Location de bureaux

*Bâtiments de bonne qualité de moins de 10 ans*

Echantillonnage étudié		
Nombre total de m <sup>2</sup>	10 931	
Taux d'occupation		
Moyenne	83%	
Loyer charges comprises pratiqué (par mois)		
Moyenne	12 750	
Fourchette	Haute	15 000
	Basse	10 000

# Location retail (*boutiques/showrooms*)

*Malls, RDC d'immeubles de bonne qualité*

Echantillonnage étudié		
Nombre total de m <sup>2</sup> étudiés		22 056
Loyer charges comprises pratiqué (par mois)		
Moyenne		22 000
Fourchette	Haute	30 000
	Basse	15 000
Taux d'occupation		
Moyenne		77%

# Marcory.



**BIETRY / ZONE 4**  
**MARCORY RÉSIDENTIEL**

# — BIETRY / ZONE 4 —

Bietry/Zone 4, autrefois un quartier paisible de maisons basses, a connu une métamorphose spectaculaire avec le boom immobilier le plus marquant de la région. Le prix du foncier a connu une ascension exceptionnelle, surpassant tous les autres quartiers de la capitale, transformant le paysage en un chantier à ciel ouvert de bâtiments en hauteur. Le secteur est partagé entre des immeubles à usage résidentiel et commercial, avec des commerces et restaurants animant les rez-de-chaussée. Malgré une apparence parfois chaotique et une circulation en constante croissance, Bietry/Zone 4 reste une valeur sûre de l'immobilier abidjanais. Des projets de qualité tels que Palm Towers, Baobab, Galia, Cubic, Huub et Plaza embellissent ce quartier en pleine expansion.

# Location résidentielle

*Bâtiments de bonne qualité de moins de 10 ans*

Echantillonnage étudié			
Nombre total d'unités (1 appartement/villa = 1 unité)		302	
Taux d'occupation			
Moyenne		91%	
Loyers pratiqués (par mois)			
Moyenne	Studio	N/A	
	F2	750 000	
	F3	1 495 000	
	F4	1 800 000	
	F5	2 700 000	
Fourchette	Haute	Studio	N/A
		F2	800 000
		F3	1 700 000
		F4	2 350 000
		F5	2 900 000
	Basse	Studio	N/A
		F2	600 000
		F3	1 100 000
		F4	1 500 000
		F5	2 000 000

# Location de bureaux

*Bâtiments de bonne qualité de moins de 10 ans*

Echantillonnage étudié		
Nombre total de m <sup>2</sup>	22 821	
Taux d'occupation		
Moyenne	85%	
Loyer charges comprises pratiqué (par mois)		
Moyenne	12 300	
Fourchette	Haute	15 000
	Basse	10 000

# Location retail (*boutiques/showrooms*)

*Malls, RDC d'immeubles de bonne qualité*

Echantillonnage étudié	
Nombre total de m <sup>2</sup> étudiés	
	55 000
Loyer charges comprises pratiqué (par mois)	
Moyenne	
	16 000
Fourchette	Haute
	Basse
	30 000
	15 000
Taux d'occupation	
Moyenne	
	100%

# Location industrielle (*Hangars*)

*Echantillonnage : Hangars de bonne qualité*

Echantillonnage étudié		
Nombre total de m <sup>2</sup>		9 400
Loyers pratiqués (par m <sup>2</sup> )		
Moyenne		5 000
Fourchette	Haute	5 500
	Basse	4 500
Taux d'occupation		
Moyenne		100%

# Vente résidentielle (*Appartements*)

*Bâtiments de bonne qualité de moins de 10 ans*

Echantillonnage étudié			
Nombre total d'unités (1 appartement = 1 unité)		222	
Prix de vente pratiqués (par m <sup>2</sup> )			
Moyenne		1 200 000	
Fourchette	Haute	1 400 000	
	Basse	1 000 000	
Prix de vente pratiqués (total)			
Moyenne	Studio	72 000 000	
	F2	102 000 000	
	F3	144 000 000	
	F4	216 000 000	
	F5	300 000 000	
Fourchette	Haute	Studio	84 000 000
		F2	119 000 000
		F3	168 000 000
		F4	252 000 000
		F5	350 000 000
	Basse	Studio	60 000 000
		F2	85 000 000
		F3	120 000 000
		F4	180 000 000
		F5	250 000 000

# Vente de terrains

Echantillonnage étudié			
Nombre de m <sup>2</sup>		25 300	
Prix de vente pratiqués (par m <sup>2</sup> )			
Moyenne		850 000	
Fourchette	Haute	N/A	1 000 000
	Basse	N/A	700 000

# — MARCORY — RÉSIDENTIEL —

Surnommée «Little Beyrouth», Marcory se distingue en tant que quartier de prédilection de la communauté libanaise dynamique, mais son attrait s'étend au-delà. La transformation graduelle, à l'instar de la Zone 4, voit les immeubles remplacer progressivement les maisons basses, tandis que les commerces prospèrent, notamment sur l'emblématique Rue de la Paix. Appréciée ou non, Marcory compte des résidents dévoués qui y vivent depuis toujours et investissent massivement. Des développements de grande envergure tels que Le Seven, Zéphyr et Neptune témoignent de l'élan dynamique de ce quartier en constante évolution. Marcory est une toile urbaine où l'histoire rencontre la modernité.

# Location résidentielle

*Bâtiments de bonne qualité de moins de 10 ans*

Echantillonnage étudié			
Nombre total d'unités (1 appartement/villa = 1 unité)		84	
Taux d'occupation			
Moyenne		100%	
Loyers pratiqués (par mois)			
Moyenne	Studio	N/A	
	F2	N/A	
	F3	N/A	
	F4	1 350 000	
	F5	1 650 000	
Fourchette	Haute	Studio	N/A
		F2	N/A
		F3	N/A
		F4	1 500 000
		F5	1 800 000
	Basse	Studio	N/A
		F2	N/A
		F3	N/A
		F4	1 000 000
		F5	1 350 000

# Vente de terrains

Echantillonnage étudié			
Nombre de m <sup>2</sup>		12 550	
Prix de vente pratiqués (par m <sup>2</sup> )			
Moyenne		750 000	
Fourchette	Haute	N/A	900 000
	Basse	N/A	500 000

# Plateau.



PLATEAU

# — PLATEAU —

Surnommé le «Manhattan de l’Afrique de l’Ouest», le Plateau, à l’image d’Abidjan, est un quartier dynamique et animé. En tant que district des affaires par excellence, il accueille le siège de nombreuses institutions de renom. Les hôtels prestigieux tels que le Novotel, le Noom et le Pullman ajoutent à son prestige. Le Plateau connaît un développement significatif avec des projets marquants tels que Plaza Towers, le 24 Clozel, la réhabilitation de la Grande Poste en Banque, la BDA, et la Tour F. Ce quartier incarne la modernité, affirmant son statut de centre financier et économique majeur dans la région.

# Location résidentielle

*Bâtiments de bonne qualité de moins de 10 ans*

Echantillonnage étudié			
Nombre total d'unités (1 appartement/villa = 1 unité)		62	
Taux d'occupation			
Moyenne		100%	
Loyers pratiqués (par mois)			
Moyenne	Studio	N/A	
	F2	N/A	
	F3	1 500 000	
	F4	1 800 000	
	F5	2 500 000	
Fourchette	Haute	Studio	N/A
		F2	N/A
		F3	1 650 000
		F4	2 000 000
		F5	2 750 000
	Basse	Studio	N/A
		F2	N/A
		F3	1 350 000
		F4	1 500 000
		F5	2 300 000

# Location de bureaux

*Bâtiments de bonne qualité de moins de 10 ans*

Echantillonnage étudié		
Nombre total de m <sup>2</sup>	22 500	
Taux d'occupation		
Moyenne	80%	
Loyer charges comprises pratiqué (par mois)		
Moyenne	19 000	
Fourchette	Haute	22 000
	Basse	16 000

# Treichville.



**TREICHVILLE  
ZONE 3**

# — TREICHVILLE —

Le quartier de Treichville se démarque nettement des autres par la clarté exceptionnelle de son cadastre. Il se distingue en tant que seul secteur à Abidjan doté d'une dénomination et de numéros attribués à chacune de ses rues et avenues. Treichville occupe une part significative du Grand Boulevard VGE, l'artère principale du sud d'Abidjan, où émergent des projets immobiliers de renom, dont le siège de la Cauris Bank. Treichville est également marqué par la présence de bâtiments anciens qui attirent des entreprises logistiques, bénéficiant de la proximité du port autonome. Le quartier abrite également des entrepôts de diverses qualités, disséminés ça et là, ainsi qu'une variété de commerces animant le cœur de la localité.

# Location de bureaux

*Bâtiments de bonne qualité de moins de 10 ans*

Echantillonnage étudié		
Nombre total de m <sup>2</sup>		
		14 000
Taux d'occupation		
Moyenne		
		100%
Loyer charges comprises pratiqué (par mois)		
Moyenne		
		11 667
Fourchette	Haute	15 000
	Basse	10 000

# Location industrielle (*Hangars*)

*Echantillonnage : Hangars de bonne qualité*

Echantillonnage étudié		
Nombre total de m <sup>2</sup>		12 800
Loyers pratiqués (par m <sup>2</sup> )		
Moyenne		4 400
Fourchette	Haute	6 000
	Basse	4 000
Taux d'occupation		
Moyenne		100%

# — ZONE 3 —

Située au cœur de la ville, la micro-zone industrielle de la Zone 3 abrite diverses unités de production, dont la réputée usine SOLIBRA, ainsi que des entrepôts et des bureaux. Le standing de ces derniers a considérablement évolué avec l'apparition de lieux emblématiques tels que le SKYPARK, RIVE GAUCHE & DROITE. Abritant les sièges du géant pétrolier TOTAL et du gazier FOXTROT, la Zone 3 bénéficie d'un emplacement stratégique, situé entre les quartiers résidentiels de la Zone 4 et le port autonome d'Abidjan. Elle est également connectée au Boulevard VGE et au plateau grâce au Pont Félix Houphouët-Boigny. Cette position géographique privilégiée en fait un hub commercial dynamique et un centre névralgique pour les activités industrielles de la région.

# Location de bureaux

*Bâtiments de bonne qualité de moins de 10 ans*

Echantillonnage étudié		
Nombre total de m <sup>2</sup>	18 000	
Taux d'occupation		
Moyenne	77%	
Loyer charges comprises pratiqué (par mois)		
Moyenne	13 000	
Fourchette	Haute	15 000
	Basse	12 000

# Port-bouët.



**VRIDI / ZONE PORTUAIRE**

# — VRIDI / ZONE PORTUAIRE —

Avec son activité économique dynamique, Vridi se présente comme un véritable centre névralgique, émergeant comme l'un des principaux moteurs économiques d'Abidjan. En abritant, entre autres, le siège d'Unilever, Vridi joue également un rôle central dans le secteur immobilier en proposant une multitude de hangars en location. La demande pour ces espaces ne cesse de croître, notamment pendant les saisons de récolte du café, du cacao et de l'anacarde, périodes au cours desquelles les prix des loyers atteignent des sommets.

# Location industrielle (*Hangars*)

*Echantillonnage : Hangars de bonne qualité*

Echantillonnage étudié		
Nombre total de m <sup>2</sup>		28 000
Loyers pratiqués (par m <sup>2</sup> )		
Moyenne		4 400
Fourchette	Haute	5 000
	Basse	4 000
Taux d'occupation		
Moyenne		100%

# Yopougon.



**ZONE INDUSTRIELLE**

# — YOPOUGON Z.I —

Pilier économique abritant l'essentiel de l'activité industrielle, Yopougon, bien que densément peuplé, confronté à des embouteillages et nécessitant une modernisation de ses infrastructures routières, demeure la zone privilégiée pour les entreprises industrielles ou celles ayant des besoins de stockage.

# Location industrielle (*Hangars*)

*Echantillonnage : Hangars de bonne qualité*

Echantillonnage étudié		
Nombre total de m <sup>2</sup>		36 600
Loyers pratiqués (par m <sup>2</sup> )		
Moyenne		3 750
Fourchette	Haute	4 500
	Basse	3 000
Taux d'occupation		
Moyenne		100%

Pour conclure.

En clôture de ce panorama, nous espérons avoir réussi à vous présenter une image fidèle et complète de l'état actuel du marché immobilier à Abidjan. Notre objectif a été de vous fournir un outil fiable et pratique, reflétant de manière authentique les caractéristiques uniques de notre marché local.

Chez H&A Properties, nous croyons fermement que des informations précises et actuelles sont la clé pour prendre des décisions immobilières avisées. Que vous envisagiez d'acheter, de vendre, ou d'investir, ce guide se veut être votre référence pour naviguer avec assurance dans le paysage immobilier d'Abidjan.

Nous vous remercions de votre confiance et restons dédiés à vous accompagner dans vos projets immobiliers, avec l'engagement et l'expertise qui caractérisent notre entreprise depuis sa fondation. L'immobilier est bien plus qu'une question de biens ; il s'agit de construire un avenir. Et chez H&A Properties, nous sommes honorés de faire partie de votre voyage.

Avec nos sincères remerciements pour votre intérêt.



# H&A

PROPERTIES

*Cocody, Riviera Golf 4, Laguna Golf*  
*07 08 27 81 35*  
*Lundi - Vendredi, 8h à 17h*  
*ha-properties.com*



## PANORAMA DU MARCHÉ DE L'IMMOBILIER



*ABIDJAN 2024*

ÉDITION 2024