



CNP-PPP
CÔTE D'IVOIRE
COMITE NATIONAL DE PILOTAGE DES
PARTENARIATS PUBLIC-PRIVE

WEBINAIRE



THÈME

PPP VS TITRES D'OCCUPATION DU DOMAINE DE L'ÉTAT

POINTS COMMUNS, DIFFÉRENCES FONDAMENTALES ET
COMMENT TIRER LE MEILLEUR DE CHAQUE INSTRUMENT ?

JEUDI 11 SEPTEMBRE 2025 | 09H00

Dr. Oumar KONE
Secrétaire Général du CNP PPP



Plan de présentation

1

**CADRE JURIDIQUE DES
INSTRUMENTS**

2

ILLUSTRATIONS

1

CADRE JURIDIQUE DES INSTRUMENTS





1

CADRE JURIDIQUE DES INSTRUMENTS

Le contrat PPP

Le Contrat PPP est un **contrat de longue durée** entre une **partie publique** et une **partie privée** pour le développement et/ou la gestion d'un bien ou d'un service public ou relevant de l'intérêt général, en vertu duquel l'agent privé assume d'importants **risques** et **responsabilités** de gestion pendant toute la durée du contrat et sa rémunération est liée à des objectifs de performance.

1

CADRE JURIDIQUE DES INSTRUMENTS

Le contrat PPP

Le dispositif juridique des PPP est composé de deux décrets :

- **le décret n° 2018-358 du 29 mars 2018 déterminant les règles relatives aux contrats de partenariats public-privé ;**
- **le décret n° 2018-359 du 29 mars 2018 portant attributions, organisation et fonctionnement du Comité National de Pilotage des Partenariats Public-Privé.**



1

CADRE JURIDIQUE DES INSTRUMENTS

Les titres d'occupation du domaine public

Il ressort de l'analyse desdits textes que le domaine public peut être occupé à la suite de l'obtention de l'un des **trois (3) titres suivants** :

- **l'autorisation d'occupation temporaire classique ;**
- **l'autorisation d'occupation temporaire constitutive de droit réel ;**
- **le bail emphytéotique administratif.**

1

CADRE JURIDIQUE DES INSTRUMENTS

Les titres d'occupation du domaine public

Les titres d'occupation domaine public sont essentiellement encadrés en Côte d'Ivoire par trois (3) textes ci-après :

- **ordonnance n°2016-588 du 03 août 2016 portant titres d'occupation du domaine public ;**
- **décret n°2016-788 du 12 octobre 2016 relatif aux modalités d'application de l'ordonnance n°2016-588 du 03 août 2016 portant titres d'occupation du domaine public ;**
- **décret n°2019-243 du 20 mars 2019 fixant les procédures de délimitation et les modalités des domaines publics maritime et fluvio-lagunaire.**

1 CADRE JURIDIQUE DES INSTRUMENTS

	Autorisation d'occupation temporaire classique	Autorisation d'occupation temporaire constitutive de droit réel	Bail emphytéotique administratif
Nature du titre	<ul style="list-style-type: none"> • Permission de voirie (Arrêté) • Concession de voirie (Contrat) 	<ul style="list-style-type: none"> • Acte administratif unilatéral (arrêté) • Convention 	<ul style="list-style-type: none"> • Contrat
Durée du titre	Ne peut être inférieur à 2 ans (concession de voirie)	Ne peut excéder 50 ans	Comprise entre 18 et 99 ans
Etendue des droits	<ul style="list-style-type: none"> • Précaire et révocable • Ne confère pas de droits réels 	Confère des droits réels	Confère des droits réels

1

CADRE JURIDIQUE DES INSTRUMENTS

	Autorisation d'occupation temporaire classique	Autorisation d'occupation temporaire constitutive de droit réel	Bail emphytéotique administratif
Sort des biens au terme du titre	<ul style="list-style-type: none"> Démolition des installations, sauf avis contraire de la personne morale. Dans ce cas, la personne morale de droit public s'approprie, sans indemnité des installations. 	<ul style="list-style-type: none"> Démolition des ouvrages, sauf avis contraire de la personne morale. Dans ce cas, les ouvrages bâtis deviennent de plein droit la propriété des personnes morales de droit public. 	Les ouvrages deviennent de plein droit et gratuitement la propriété de la personne morale de droit public.

2

ILLUSTRATIONS

1 PROJET SERENA VILLAGE

2 PROJET BRAA

3 PROJET ZONE ECONOMIQUE INDUSTRIELLE A
AKOUBE-ZEUDJI PK24

4 PROJET SOFITEL HOTEL IVOIRE / SEEN RANNOTEL

5 PROJET NOVOTEL PLATEAU



2

ILLUSTRATIONS

Projet SERENA VILLAGE

- Instrument utilisé : **Autorisation d'occupation temporaire constitutive de droit réel (AOT)**
- le projet consiste en la réalisation d'un **village touristique**
- le terrain de l'Etat de **16 000 m²**



2

ILLUSTRATIONS

Projet SERENA VILLAGE

A l'intérieur de notre village touristique, il y aura :

- Restaurants en bord de lagune de cuisines variées
- Commerces variés
- Une allée artisanale afin de mettre en avant les artisans
- 2 salles de cinéma
- Clinique de soins
- Une Église
- Une Mosquée
- Une salle de jeux électroniques
- Une salle de jeu pour enfants avec activités diverses
- Un supermarché
- Une salle de sport

2

ILLUSTRATIONS

Projet SERENA VILLAGE

Cet AOT est intéressant à plusieurs titres.

- D'abord par sa durée inhabituelle : **35 ans, renouvelables pour 15 ans**, ce qui donne de la visibilité aux investisseurs privés.
- Ensuite, par l'ampleur de l'investissement : près de **16 milliards de francs CFA**.
- L'État s'est aussi réservé la possibilité de prendre **jusqu'à 25 % du capital de la société porteuse du projet**.



2

ILLUSTRATIONS

Projet BRAA

- Instruments utilisés : **Contrat PPP et Bail Emphytéotique**
- Objet : réalisation d'un complexe immobilier devant abriter la Bibliothèque **BRAA** qui sera remise à l'Etat à titre gracieux après l'achèvement.

2

ILLUSTRATIONS

Projet BRAA

Le Projet porte sur la construction de :

- locaux destinés à accueillir la BRAA,
- trois (3) niveaux commerciaux (RDC, Mezzanine 1 et 1^{er} étage)
- une galerie de banques destinée à recevoir les agences VIP des institutions financières
- un plateau ministériel ;
- trois (3) sous-sols de parkings d'une capacité de sept cent soixante-douze (772) places
- un (1) hôtel de 177 chambres minimum
- deux (2) salles de cinéma



2

ILLUSTRATIONS

Projet BRAA

- Le Contrat PPP a été signé en 2017
- L'article 10 du contrat PPP inséré sous le titre « REGIME DE LA MISE A DISPOSITION DU SITE » prévoit que les Parties que le Site sera donné en **bail emphytéotique** à l'opérateur pour une durée de 99 années.

2

ILLUSTRATIONS

Projet BRAA

- Le bail emphytéotique d'une durée de 99 ans, signé le 18 septembre 2018
- Le bail prévoit que le Preneur sera libre de consentir une **hypothèque au profit de ses prêteurs sur les droits réels constitués**
- Le bail emphytéotique a également prévu qu'un **Bail Emphytéotique Spécifique** sera attribué par l'Etat à chaque titulaire des lots privatifs.



2

ILLUSTRATIONS

Projet BRAA

On note que sur ce projet que :

- **Le Contrat PPP a organisé les relations d'affaire entre les parties**
- **La BEA a organisé les modalités de l'occupation du site du projet**

2

ILLUSTRATIONS

Projet ZONE ECONOMIQUE INDUSTRIELLE

- Instrument utilisé : **Contrat PPP**
 - Contrat signé le 14 juin 2022
 - une durée de **trente (30) ans**
 - l'Etat a mis à la disposition de l'opérateur deux terrains respectivement de **93,36 ha et de 336 ha**

2

ILLUSTRATIONS

Projet ZONE ECONOMIQUE INDUSTRIELLE

Les Objectifs du projet

- Combler les lacunes en matière de terrains industriels et infrastructures.
- Améliorer le taux de transformation des matières premières agricoles.
- Diversifier l'appareil productif industriel avec la promotion d'une industrie manufacturière.
- Attirer les investisseurs internationaux à la recherche d'infrastructures de classe mondiale interconnectés permettant un accès privilégié à la matière première et d'autres services logistiques et industriels intégrés.
- Stimuler le potentiel significatif de valorisation locale créatrice d'emplois en soutenant l'augmentation de la valeur des exports.
- Créer des écosystèmes compétitifs afin de permettre la transformation à 100% de trois filières principales : anacarde, cacao et coton.
- Substituer une part d'importations de marchandises transformées pour laquelle la Côte d'Ivoire peut bénéficier d'avantages (accès à la matière première, demande locale forte...).



2

ILLUSTRATIONS

Projet ZONE ECONOMIQUE INDUSTRIELLE

La mise à disposition du terrain confère à l'opérateur :

- le droit d'occuper le Terrain,
- le droit d'entreprendre toutes les activités nécessaires et/ou utiles à la bonne réalisation du Projet
- tout autre droit réel nécessaire à la réalisation du Projet

On note que sur ce projet que :

- **Le Contrat PPP a organisé à la fois**
 - ✓ **les relations d'affaire entre les parties**
 - ✓ **les modalités de l'occupation du site du projet**



2

ILLUSTRATIONS

Projet SOFITEL HOTEL IVOIRE / SEEN RANHOTEL

Instrument utilisé : **Contrat de gestion**

Dans ces cas d'espèces, à travers un contrat, l'Etat a mis à la disposition d'un opérateur un complexe hôtelier.



2

ILLUSTRATIONS

Projet SOFITEL HOTEL IVOIRE / SEEN RANHOTEL

- L'opérateur est chargé de l'exploitation au quotidien du complexe hôtelier
- Compte Bancaire d'Exploitation
- Honoraires de Gestion

2

ILLUSTRATIONS

Projet NOVOTEL PLATEAU

- Instrument utilisé : **Bail à usage professionnel**

L'Etat et la Société Hôtelière de la Lagune ont signé en date du **1^{er} mars 2023** un bail à usage professionnel.

- L'état de l'hôtel nécessitait sa rénovation pour un montant de 7 milliards.
- Dès lors 2 options se présentaient à l'Etat

2

ILLUSTRATIONS

Projet NOVOTEL PLATEAU

L'option n°1 : La prise en charge des frais de la rénovation du complexe hôtelier par l'Etat assortie d'un contrat de management entre l'Etat et l'opérateur

L'option n°2 : La prise en charge des frais de la rénovation du complexe hôtelier par l'opérateur assortie d'un bail à usage professionnel entre l'Etat et l'opérateur

✓ **Option 2 validée**



CNP-PPP
CÔTE D'IVOIRE
COMITE NATIONAL DE PILOTAGE DES
PARTENARIATS PUBLIC-PRIVE

**MERCI DE VOTRE
AIMABLE ATTENTION**

