

# LE GUIDE

---



**POUR  
ACHETER ET  
CONSTRUIRE  
AU PAYS**

---



Diaspora services  
[www.diasporaservices.fr](http://www.diasporaservices.fr)  
[diasporaservices225@gmail.com](mailto:diasporaservices225@gmail.com)

Après de nombreuses années passées en Europe et ailleurs, une idée m'est toujours venue à l'esprit, une idée qui me revenait encore et encore :

« Réaliser quelque chose au pays. Il faut que j'aie un pied-à-terre pour ma famille, mes amis et moi-même ; qu'on y aille sans se loger chez des proches ou en location ... »

### **Mais par quoi commencer ?**

Arrivé à un moment donné de la vie, on se pose pour la plupart la même question. C'est ce qui m'amène à vous proposer ce mini-guide pour vous réaliser autrement, pour acheter et construire au pays..



### **1. La première chose à faire et de noter ses attentes:**

Nos choix sont souvent guidés par un désir profond de posséder une chose.

On a tous des attentes particulières, des préférences. Pour certains, les coins branchés comme Zone 4, les quartiers sécurisés comme Angré.

Pour d'autres, les grandes villes moins dynamiques qu'Abidjan comme Odienné ou Bouaké. Il y a aussi les passionnés de la nature qui pourraient opter pour une zone rurale loin des vacarmes des grandes villes.

Il est important d'avoir une idée précise de ce que l'on veut : opter pour une location, une maison familiale, ou autres. Le choix ne dépend que de vous.

Prenez le temps d'y voir plus clair ; cette étape est très importante.

### **2. Location : Le choix du terrain...**

À la base, en Côte d'Ivoire, les terrains appartiennent aux Ébriers. Ils sont communément appelés les terrains villageois. Pour en acquérir, il faut se référer au chef du village pour disposer de toutes les autorisations nécessaires.

Ces terrains ne sont pas chers mais l'acquisition n'est pas sans risque.

Il peut y avoir des problèmes entre propriétaires (ou vente à plusieurs acheteurs), Ce qui peut causer des sueurs froides.

Il faut attendre des années voire des décennies avant de voir les papiers officiels ; mais rien ne vous empêche de construire dessus.

Les terrains avec **Arrêté de Concession Définitive (ACD)** sont des terrains qui à première vue n'ont aucun problème, avec le papier officiel ACD.

Par contre, il est toujours plus rassurant de se rendre à Abidjan au plateau à la tour D (ou autre selon votre région) pour s'en assurer, muni des documents, numéro de lot et du nom sur les papiers pour connaître le propriétaire actuel.

Il est important de faire ces démarches soi-même et de ne surtout pas banaliser cette étape du processus d'acquisition.

### **3. Le prix est fixé en fonction de la zone choisie.**

La tarification à Cocody ne correspondra pas à Yopougon. De même, l'acquisition de terrains à Abidjan ne sera pas au même prix qu'à Yamoussoukro. Il est important de passer par un professionnel ; dans le cas contraire, négociez votre prix en toute connaissance de cause car cela fait aussi partie du jeu.

### **4. L'intermédiaire !**

Choisissez-le BIEN, ne vous fiez pas aux liens familiaux ou autres (C'est mon cousin, mon oncle, mon meilleur ami ou même mon ami d'enfance).

Vous êtes seul à même de juger de la fiabilité d'une personne ; vous êtes également seul à savoir comment vous coûte un tel investissement (un investissement pour lequel vous avez sué pour gagner une certaine somme d'argent).

*Ne négligez donc rien.*

Essayez d'avoir le moins d'intermédiaire possible car, chaque maillon de la chaîne prendra sa commission sur votre futur bien.

Soyez attentif dans le questionnement ; comme on le dit au pays, la confiance n'exclut pas le contrôle.

Il est important de vous rapprocher des personnes qui ont déjà construit et qui ont une meilleure expérience de ce processus.

Sinon vous risquez de vous en mordre les doigts (les beaux parleurs, les personnes qui savent tout sur tout ou savent tout faire next...)

## 5. Une fois que tout cela est mis en place, n'hésitez pas à prendre votre billet d'avion.

Rendez-vous sur place. Et une fois arrivé au pays, soyez actif dans votre projet.

Optimisez votre temps, planifiez tout à l'avance, ne vous laissez pas déborder. Il faut que vous soyez pragmatique : solliciter un rendez-vous avec une ou deux agences.

Cela vous donnera un aperçu des prix des terrains mais aussi du genre de biens que vous voulez acheter.

**ATTENTION, les visites sont payantes 5000 FCFA minimum** en général. Une fois cette étape faite, demander à rencontrer le propriétaire.

Ce qui n'est pas une mince affaire car les intermédiaires n'aiment pas cela.

Aller voir votre futur bien, poser des questions au vendeur ; des questions du genre : qui a acheté à côté ? quelle infrastructure ? quel commerce ou loisirs doivent être implantés dans ce quartier.

Si après la rencontre vous êtes décidé à acheter...

### ***C'est génial !!!***

L'idéal sera de faire appel à un notaire pour mettre tous les papiers en règle et faire une vente apaisée sans stress.

## 6. Pendant que le notaire s'occupe des démarches administratives, ne perdez plus votre temps,

renseignez-vous sur les matériaux : sable gravier, fer, ... Il faut savoir que leurs prix sont variables.

Rencontrez les maçons et les chefs de chantier afin de négocier le travail à faire car en général ils ont tendance à majorer les prix.

Si vous pouvez construire un mur et faire des fondations avec trois rangées de parpaings minimums ; ce serait vraiment bien avant de partir.

Clôturer votre terrain doit être une priorité après acquisition du bien car l'on n'est jamais à l'abri de voisins désireux de grappiller des mètres sur notre lot.

Cette technique est très courante malheureusement.

## 7. Les travaux commencent...

Le plus grand conseil, que je puisse vous donner à cette étape de votre projet, la pépite qui vous fera gagner des milliers d'euros, c'est ...

«Ne jamais laissez son argent sur place. Faites vos achats et construisez. Faites vos travaux à la hauteur de ce que vous pouvez. »

Revenez quelques mois après, afin de continuer l'avancée des travaux.

Dans le cas contraire, vous pouvez bien sûr passer le relais à une société réputée ou à une personne de grande confiance, quelqu'un qui a les mêmes valeurs que vous, qui a la crainte du mauvais comportement.

Car cela existe : il ne faut pas non plus noircir le tableau ...

C'est à vous de voir à qui vous avez affaire. Mais soyez très méfiant. Il est déjà arrivé qu'en étant sur place, on vous donne le prix d'un objet exemple: à 10.000 FCFA et quelque temps après votre départ, le prix du même objet passe à 30.000 FCFA. Ceci simplement, parce que la personne sait que vous n'êtes plus sur place.

Comme on le dit là-bas, il fait son petit gombo sur vous (argent de poche).



## 8. Faire travailler son bien quand les finances sont limitées ...

Cette dernière partie, je la dédie aux personnes qui n'ont pas les moyens de construire leur bien sur ce terrain nouvellement acquis.

Ceux qui pensent que ce guide ne leur est d'aucune utilité, car leurs finances sont limitées.

Ne perdez pas espoir je vous l'assure.

Croyez-en mon expérience. Il y a un tas de solutions pour faire travailler votre terrain pour qu'il vous rapporte de l'argent chaque mois avec un minimum d'investissement.

Eh Oui ; là je vous redonne le sourire n'est-ce pas !!!

Cela serait trop long à vous expliquer dans ce petit guide mais pourquoi pas dans un prochain ...

Ou en me contactant sur **[diasporaservices225@gmail.com](mailto:diasporaservices225@gmail.com)**



voici un exemple:

commencez par la clôture.

Puis quelques années après , quand vous serez prêt, construisez le 1er étage.

Puis mettez le en location, l'argent généré pendant ce laps de temps vous permettra de subventionner le second étage.

"doucement;doucement"



Cette dernière partie je la dédie aux personnes qui n'ont pas trop les moyens de construire leur bien. Sur ce terrain nouvellement acquis. Ceux qui pensent que ce guide n'est pas pour eux, car leurs finances sont compliquées actuellement. Ne perdez pas espoir je vous assure, Croyez-en mon expérience. Il y a un tas de solutions pour faire travailler votre terrain pour qu'il vous rapporte de l'argent chaque mois avec un minimum d'investissement...

Et Ouiiiii. Là je vous redonne le sourire n'est-ce pas !!!

Cela serait trop long à vous expliquer dans ce petit guide mais pourquoi pas dans un prochain...  
Ou en me contactant sur diasporaservices225@gmail.com

## **Bonus**

- C'est une erreur de penser qu'avec nos euros, nous sommes riches au pays. C'est une fausse croyance de vouloir vivre comme un Européen à Abidjan. La vie est chère sur place.
  - Votre ouvrier vous dit "j'ai compris...", surtout faites le répéter et qu'il vous reformule ses dires, car il n'a sûrement pas compris la même chose que vous.
  - Ne laissez pas les ouvriers acheter le matériel sans votre présence. Vous risquez d'avoir des surprises.
  - Si vous n'avez pas délimité votre terrain. Hâtez-vous de le faire ou un voisin peu scrupuleux pourrait grappiller quelques mètres de votre parcelle. La chose que vous gagnerez la majeure partie du temps, c'est un dédommagement financier. Si vous décidez d'aller en justice ce sera trop long pour pas grand-chose. Il est très rare que l'on casse un mur.
- Ce fut un plaisir de réaliser ce petit guide, qui je l'espère vous servira dans vos futurs projets. Je reste à votre disposition si vous avez besoin d'informations complémentaires.

*Ce fut un plaisir de réaliser ce petit guide, qui je l'espère vous servira dans vos futurs projets. Je reste à votre disposition si vous avez besoin d'échanger ...*

Je reste à votre service!



**DIASPORA SERVICES FAMILY**  
**WWW.DIASPORASERVICES.FR**