

# Le secteur au Bénin aujourd'hui

*Journées Portes Ouvertes, Institut Français du Bénin, 28 septembre 2024*



# SOMMAIRE

- 1. Qui sommes-nous ?** p.03
- 2. Expertises-Métiers** P.07
- 3. Un portefeuille varié** P.09
- 4. Des références emblématiques** P.11
- 5. Filière du BTP au Bénin** p.16
- 6. Perspectives pour le secteur...** P.21
- 7. Métiers innovants et en tension** P.24



# 01. Qui sommes-nous ?

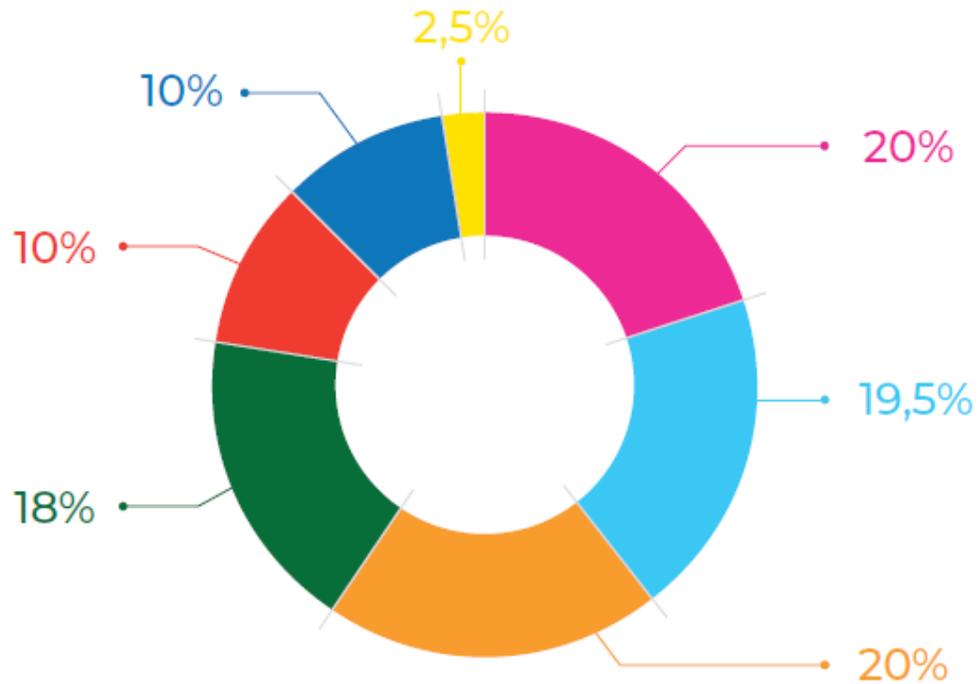
# Qui sommes-nous ?

- La **SimAU a été créée le 19 mai 2017**. Impulsée par le Gouvernement béninois en vue de réaliser les grands projets immobiliers du **Programme d'Actions du Gouvernement (PAG)**, elle doit sa réussite, sept (07) ans après son existence, à sa capacité de **faire collaborer les secteurs public et privé**, mais aussi à accompagner ses clients grâce aux expertises développées.
- La **SimAU est un acteur de référence** dans les domaines de la **promotion immobilière, l'assistance à maîtrise d'ouvrage** et la **maîtrise d'ouvrage déléguée**, la construction et l'aménagement urbain.
- Elle intervient dans le cadre de tours de tables financiers ou **pour le compte d'investisseurs** sur des projets immobiliers multisegment : *résidentiel, immobilier d'entreprise et tertiaire, équipements commerciaux et loisirs, hôtellerie, logistique, etc.*
- **Penser des lieux habités, humains, innovants et évolutifs est et sera sa marque de fabrique.**

# Un actionnariat mixte, majoritairement privé...



- Au-delà de la participation notable d'institutions financières publiques nationales d'envergure (**Caisse des Dépôts & Consignations du Bénin**, **Caisse Nationale de Sécurité Sociale**), l'actionnariat de la SIMAU est marqué notamment par la présence stratégique de **l'État Béninois (2,5%)**, d'institutions financières régionales comme la **Banque Ouest Africaine de Développement (BOAD)** et d'un Fond d'investissement (**Arise IIP**), dans un attelage complété par l'écosystème des **Banques commerciales** et **Assurances locales**.



- Compagnies d'Assurance
- Banques Commerciales
- Caisse des Dépôts et Consignation du Bénin
- Caisse Nationale de Sécurité Sociale
- Arise Integrated Industrial Platforms
- Banque Ouest Africaine de Développement
- État Béninois

# Le facteur "Humain", notre force...

- Sur chaque chantier, **plusieurs corps de métiers sont mobilisés**. Une vie se crée, des échanges naissent, les connaissances accroissent.
- **Du directeur de travaux aux manœuvres** en passant par les contrôleurs, les experts, les ouvriers spécialisés. Tous apportent leur savoir-faire afin qu'un projet devienne une réalité.



**65**  
**collaborateurs**

**Plus de**  
**3000**  
**emplois**

locaux créés sur nos différents chantiers



**Plus de**  
**170**  
**femmes**  
**formées**

par notre partenaire PNHG dans son académie pour travailler sur le site du Programme 20.000 Logements Cité Nouvelle de Ouèdo



**03**  
**antennes**  
**régionales**



Ouèdo  
Porto-Novo  
Parakou

# 02. Nos Expertises-Métiers

# Expertises-métiers



## Expertises



### AMO / MOD

Création du concept  
Etudes de faisabilité  
Conception-Réalisation  
Développement/Aménagement urbain



### SimAU Promotion

Promotion Immobilière  
Construction neuve  
Réhabilitation /rénovation d'immeubles



### SimAU vente, SimAU Gestion

Commercialisation, Gestion



### GTB

Gestion Technique des Bâtiments

## Clients



État, administrations  
publiques



Grands Comptes,  
Entreprises



Investisseurs  
Institutionnels  
Family Office

## Chiffres clés



Une opération  
emblématique,  
multi-sites de **20.000**  
**logements** économiques  
et sociaux



Un portefeuille **d'une**  
**vingtaine** de projets en  
cours d'exécution...



...représentant un  
volume d'investissements  
de près de **2 milliards d'€**  
(800 milliards de F.CFA)

03.

# Un portefeuille varié, multisegment

# Des produits immobiliers multisegment



Journées Portes Ouvertes ♦ Institut Français du Bénin ♦ 28 sept. 2024

## Logements



*Programmes 20.000 logements*  
*Logements Militaires*  
*Complexe immobilier*  
*Camp Guézo*  
*Résidences MAEC et MEF*  
*Projet Logements Glo-Djigbé (en étude)*  
*Promotion immobilière TOGBIN*

## Tertiaire & Services



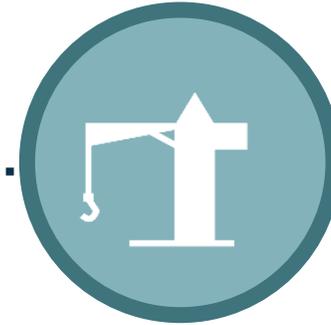
*Cité Ministérielle*  
*Cité administrative*  
*Centre des Affaires Maritimes*  
*Assemblée Nationale*  
*Cité de la Défense*  
*Nokoué Business Center*  
*Centre d'Affaires de Lokossa*

## Commerces



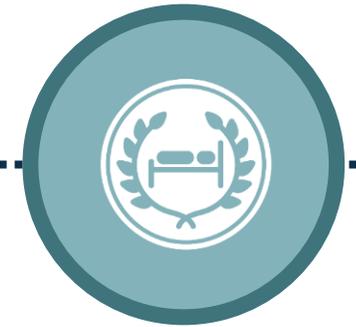
*Centre Commercial GMK*  
*Marché des Arts*

## Logistiques, activités



*Marché de Gros (Calavi)*  
*Projet d'aménagement du Hangar de Zongo*

## Hôtels



*Projets en étude*  
*Club Med Ouidah*  
*PLM Aledjo Cotonou ROTANA*

04.

# Des références emblématiques

# Des programmes emblématiques, véritables lieux de vie



## Cité Nouvelle de Ouèdo

Construction de **10 849 logements** sur le site de Ouèdo (Commune d'Abomey-Calavi) dans le cadre du Programme 20.000 Logement

Estimatif TCE : **380 milliards F.CFA**

Financement : BOAD, BID, CNSS, BADEA, Partenaires privés, État béninois)

Livraison prévisionnelle : **2024-2025**



## Cité Administrative

Construction de **16 bâtiments administratifs** de types R+3 à usage de bureaux à l'usage des services techniques de l'Etat, sur un domaine de 34 ha dans la commune d'Abomey-Calavi

Estimatif TCE : **73,3 milliards F.CFA**

Financement : État béninois)

Livraison prévisionnelle : **2025**

## Cité Ministérielle

Complexe tertiaire de bureaux sur un domaine de 5 ha (bld de La Marina, Cotonou) devant abriter 20 Ministère (10 bâtiments R+5 totalisant 60 000 m<sup>2</sup>, 01 bâtiment R+5 pour restaurant et parking d'une capacité de 500 véhicules (15 838 m<sup>2</sup>))

Estimatif TCE : **65.5 milliards**

Financement : **État Béninois**

Livraison prévisionnelle : **2024**



# Des programmes emblématiques, véritables lieux de vie



## Assemblée Nationale

Projet de construction d'un nouveau bâtiment pour le Parlement Béninois à Porto-Novo.  
L'édifice de type R+4 (bâtiment principal) comprend entre autres 1 salle polyvalente, des bâtiments satellite, 1 caserne 1 parking, etc.

Estimatif TCE : **25 milliards F.CFA**

Financement : Coris Bank, BIIC

Livraison prévisionnelle : **2025**



## Marché de Gros

Véritable plateforme agroalimentaire à l'échelle, le Marché de Gros du Grand Nokoué, qui s'étale sur 200 ha, intègre des activités de gros des produits alimentaires, prisables ou non, depuis le Marché Dantokpa et ses alentours et la transformation des produits agricoles. Estimatif TCE : **124,2 milliards F.CFA** - Financement : État Béninois, BOAD, ECOBANK - Livraison prévisionnelle : **2024**



## Centre des Affaires Maritimes

Centre tertiaire à vocation de bureaux et services dans le cadre d'une opération immobilière mixte de type R+3 à R+7 sur un socle actif de locaux commerciaux et services (Banque & Assurance)

Estimatif TCE : **42,6 milliards F.CFA**

Financement : Port Autonome de Cotonou

Livraison prévisionnelle : **2025**



## Nokoué Business Center

*Dans le cadre de la mise en œuvre de ses objectifs au titre de la mandature 2020-2025, la CCI-BÉNIN a décidé de confier à la SIMAU la construction à Cotonou d'un Centre d'Affaires abritant le siège du Centre d'Arbitrage de Médiation et de Conciliation du Bénin (CAMEC-CCI Bénin).  
Estimatif TCE : **3,5 milliards F.CFA (APS)**  
Financement : CCI Bénin  
Livraison prévisionnelle : 2026*



## Quartier Culturel et Créatif de Cotonou (QCC)

*À l'initiative de l'État, l'ambition du QCC de Cotonou est de construire un territoire symbolique reflétant le dynamisme et le positionnement d'avant-garde du Bénin dans le champ de l'économie créative. L'objectif est de consacrer Cotonou en capitale culturelle, épicerie de l'art et des industries culturelles et créatives en Afrique de l'Ouest.  
Financement : État Béninois*



## Centre d'Affaires de Lokossa

*Dans le cadre de la mise en œuvre de ses objectifs au titre de la mandature 2020-2025, la CCI-BÉNIN a confié à la SIMAU la construction à Lokossa d'un Centre d'Affaires abritant une salle de Conférences  
Estimatif TCE : **1 milliard F.CFA (APS)**  
Financement : CCI Bénin  
Livraison prévisionnelle : 2026*



# Des programmes emblématiques, véritables lieux de vie



Journées Portes Ouvertes ♦ Institut Français du Bénin ♦ 28 sept. 2024

## Club Med

Projet de construction d'un village de vacances comprenant 366 clés, 800 lits, 2 restaurants, 4 piscines à Avlékété (Ouidah). Le projet vise une clientèle clairement diversifiée sous-régionale et internationale, amorçant la dynamique touristique et balnéaire de la ville de Cotonou.  
Estimatif TCE : **69 milliards F.CFA** / Financement : État Béninois / Livraison prévisionnelle : **2026**



## Logements sociaux GDIZ

À l'initiative de l'État, le programme consiste à développer une Cité Ouvrière d'envergure (12.000 à 15.000 logements), sur un site de 50 hectares, en collectif (R+3). L'opération est dédiée à la location sociale à 100%, à destination d'une cible de clientèles d'ouvriers travaillant au sein du complexe industriel de Glo-Djigbé et alentours.  
Financement : État Béninois  
Livraison prévisionnelle – Phase 1 : **2026**



## PLM Aledjo ROTANA - Cotonou

Projet situé à Akpakpa, en bord de mer, à Cotonou. Il s'agit d'un site de 25.6 ha, en bord de mer, sur la Corniche Est. Il s'agit de créer un nouveau concept à vocation touristique : un complexe hôtelier (175 à 200 clés) urbain et balnéaire, ouvert à une clientèle clairement diversifiée.  
Financement : État Béninois  
Livraison prévisionnelle : **2026**



**05.**

# Filière du BTP au Bénin

- Considéré comme une source inépuisable de création d'emplois, le **BTP**, abréviation des secteurs du **bâtiment et des travaux publics**, est un des secteurs économiques les plus importants.
- Il regroupe les **activités de conception et de construction**, ainsi que les **différents corps de métiers** intervenant dans des projets publics, privés, industriels ou non. Le bâtiment et les travaux publics relèvent ainsi de la construction qui est **une des missions de l'entreprise du bâtiment**.
- Les composantes du secteur du **BTP** sont le bâtiment et les travaux publics, qui sont eux-mêmes deux secteurs distincts.

# Schéma des grands corps de métier du secteur de BTP

## Le secteur de la construction

### CONSTRUCTION

Infrastructures /  
Génie civil

Edifices privés  
ou publics

### Travaux Publics

- Construction de routes
- Construction de voies ferrées
- Forages, sondages
- Location avec opérateur de matériel de construction
- Génie civil
- Canalisations
- Réseaux électriques
- Terrassement

### Bâtiment

#### Gros œuvre

- Construction de maisons individuelles
- Construction d'autres bâtiments
- Travaux de démolition
- Maçonnerie

#### Second œuvre

- Electricité
- Plomberie
- Chauffage
- Métallerie
- Plâtrerie
- Menuiserie
- Carrelage
- Peinture
- Charpente
- Couverture

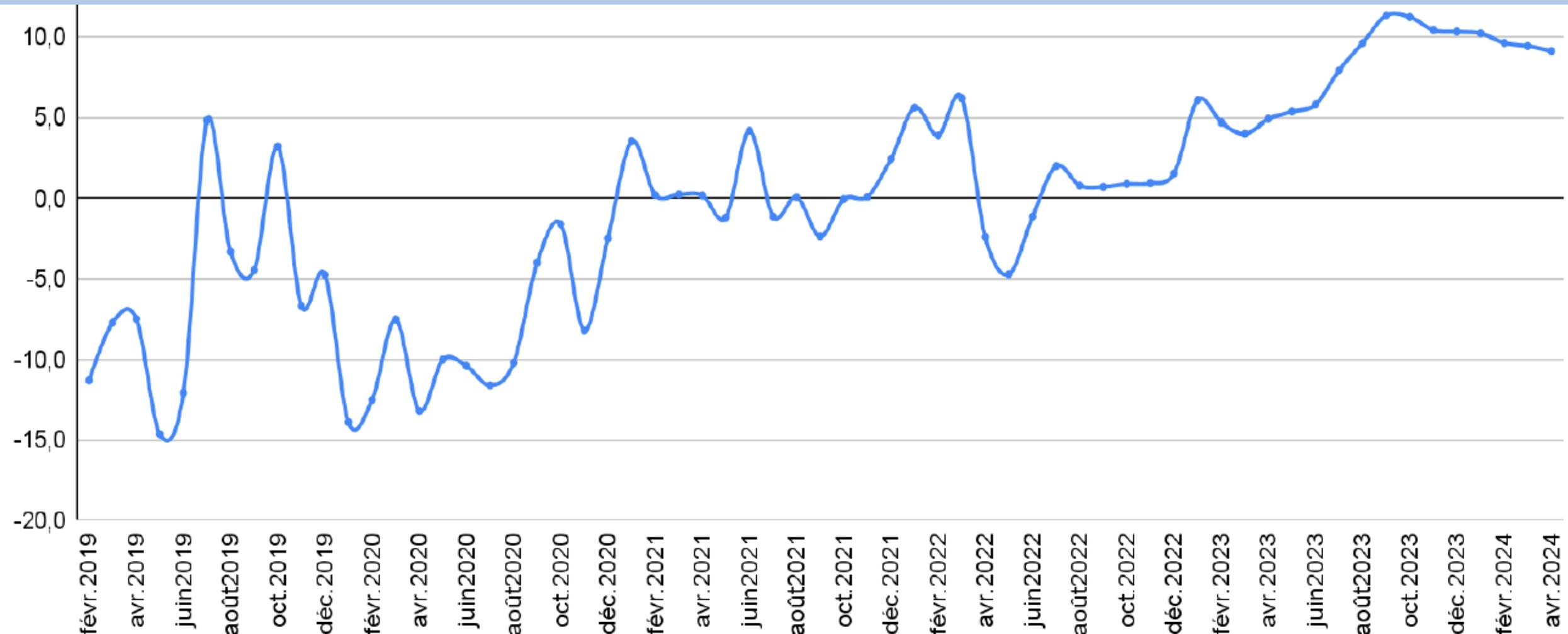
### Promotion immobilière

- Promotion immobilière de logements, bureaux, et autres bâtiments
- Supports juridiques de programmes



# Évolution récente du secteur du BTP au Bénin et dans l'espace UEMOA

- Une progression de l'activité dans le secteur des bâtiments et travaux publics (BTP), en avril 2024, par rapport à la situation du mois précédent. L'écart de l'indice d'activité dans les BTP par rapport à la moyenne de long terme (100) est resté positif, **ressortant à +9,1 points contre +9,4 points en mars 2024**.
- Par pays, une amélioration de l'activité dans le secteur des BTP a été relevée au Sénégal (+34,3 points), **au Bénin (+14,1 points)**, en Côte d'Ivoire (+10,5 points), au Togo (+8,9 points), en Guinée-Bissau (+8,2 points) et au Burkina (+7,9 points). En revanche, un repli de l'activité a été observé au Mali (-14,8 points) et au Niger (-12,7 points). (source : BCEAO)



# Qui sont les acteurs du BTP au Bénin ?



Journées Portes Ouvertes ◆ Institut Français du Bénin ◆ 28 sept. 2024



06.

# Perspectives pour le secteur...

- Pour l'année 2024, **Consolider, Développer, et Accélérer** notre croissance...
- Pour les activités de Maitrise d'Ouvrage Déléguée (MOD), **mettre un accent sur le suivi-respect rigoureux** des plans d'exécution des projets en portefeuille.
- Développer **des projets de promotion immobilière en compte propre** et dynamiser la phase de gestion immobilière des infrastructures livrées.
- Développer de nouveaux partenariats dans le cadre de nouvelles missions en **Maitrise d'Ouvrage Déléguée** et de **co-investissement en promotion immobilière**.

# L'Agence publique SIRAT au coeur du développement des infrastructures structurantes



- ▶ 27 projets Assainissement et Aménagement Urbain
- ▶ 53 projets Infrastructures Routières et Ouvrage d'Art
- ▶ 72 projets Bâtiments Publics et Edifices
- ▶ 36 projets Entretien des Routes

## Quelques Chiffres clés :

- ▶ 2892,1 KM de routes entre 2016 et 2025
  - 933,46 km de routes achevés
- ▶ 3204,22 milliards de FCFA
- ▶ + 10 sites touristiques desservis par les nouvelles routes

07.

# Métiers innovants et métiers sous tension

## METIERS DE LA CONSTRUCTION ET DU GENIE CIVIL

exerce majoritairement les fonctions d'ingénieur d'études et travaux. Il maîtrise un spectre large de compétences relatives à l'ingénierie des travaux publics (bâtiments, terrassements, routes, voiries, réseaux divers, smart city, fondations, géotechnique, génie civil et ouvrages d'art), et susceptible d'intervenir dans son domaine d'expertise à toutes les phases du projet de construction, en travaux neufs comme en réhabilitation.

**Ingénieur Bâtiment/Projets  
Chef de Projets**

**Ingénieur  
d'exploitation de la route**

conçoit et définit les spécifications techniques pour la construction et le développement de routes et d'infrastructures de transport. Il/elle applique des concepts et des connaissances en ingénierie pour développer des modes de transport durables et efficaces, des routes aux canaux, chemins de fer et aéroports.

façonne les espaces publics ou privés en réalisant des travaux paysagers. Il aménage et entretient des espaces verts (parcs, jardins, terrains de sport, etc.) et des décors végétaux d'intérieur ou d'extérieur (bureaux, commerces, halls d'accueil, murs végétaux, etc.). Quel que soit son chantier d'aménagement, il travaille en respectant les règles de sécurité et la réglementation environnementale

**Paysagiste**

**Resp. Environnement,  
Santé et Sécurité**

est au cœur de toutes les préventions au travail. Il doit prévenir, au sein de l'entreprise, tous les risques et accidents qui pourraient remettre en cause la sécurité des salariés et sous-traitants. Pour cela, il identifie, analyse et hiérarchise les risques professionnels en observant dans quelles conditions les salariés travaillent, pour en réduire l'impact.

La Personne responsable des marchés publics est chargée de mettre en œuvre les procédures de passation et d'exécution des marchés.

Elle assure la qualité et la transparence des processus de passation de marchés publics et veille au respect des délais de passation des marchés.

**Personne Responsable  
des Marchés Publics**

## PROMOTION IMMOBILIÈRE

A la charge d'une équipe de responsables de programmes dont il anime et contrôle l'activité. En sa qualité de « senior », il apporte à un chacun d'eux, en tant que de besoin, une assistance et des conseils fondés sur l'expérience acquise dans l'exercice du métier et une pratique plus complète du métier.

**Directeur de programmes immobiliers**

**Responsable de prog. immobiliers**

Le responsable de programmes immobiliers est garant de tous les aspects d'un programme immobilier, qu'il s'agisse de fiscalité, de commerce, des aspects juridiques, etc. Il coordonne les phases d'études des projets, le montage ainsi que la livraison de celui-ci.

Le développeur foncier est le premier intervenant de la chaîne de production d'une opération d'aménagement ou de promotion immobilière. Véritable « inventeur » de l'opération, il a pour rôle d'identifier pour les maîtriser, les terrains constructibles correspondant aux critères définis par son entreprise.

**Développeur foncier**

**Monteur d'opérations**

Dans la chaîne de production, le monteur d'opération intervient après la maîtrise d'une opportunité foncière. Son rôle consiste à transformer l'éventualité d'une opération en une réalité, dans le respect des objectifs économiques et commerciaux fixés par son entreprise.

Il doit constituer son portefeuille afin de développer sa notoriété et celle de la société qui l'emploie. Ce métier nécessite de passer une certaine partie de son temps à prospecter afin de proposer aux clients des biens qui correspondent à leurs besoins. Le conseiller doit maintenir un nombre suffisant de biens à proposer à la vente ou à la location.

**Resp. d'aménagement foncier**

## COMMERCIALISATION-GESTION-EXPLOITATION IMMOBILIÈRE

Le négociateur en immobilier a pour objectif premier la prospection, la négociation et la vente des biens immobiliers neufs mis sur le marché.

Ensuite, il doit estimer la valeur du bien immobilier et plus particulièrement dans le cas du marché de l'ancien, convaincre son futur client.

**Négociateur Immobilier Commercial Immobilier**

**Syndic de Copropriété  
Gestionnaire de Copropriété**

Le syndic de copropriété est garant, dans une copropriété du bon fonctionnement et de l'entretien des parties aussi bien privées que communes du bien.

Son rôle est également de gérer les négociations pour les travaux à venir sur sa copropriété.

Le chargé de gestion locative gère l'administration d'un portefeuille de biens immobiliers.

Ainsi, il assure la qualité des services proposés à ses clients et garantit une bonne relation avec le bailleur.

**Gestion Locative  
Gestionnaire Locatif**

**Responsable Mutitechnique**

Il a pour rôle principal de veiller, d'une part, au bon fonctionnement de l'ensemble des systèmes et installations techniques des infrastructures physiques sous gestion et d'autre part, de veiller à la bonne réalisation des prestations techniques confiées à divers prestataires.

il est le garant de la bonne marche des équipements et installations techniques mis en place à travers divers projets

Le Facility Manager s'assure du bon fonctionnement d'un immeuble et du bien-être des salariés qui y travaillent. Il s'occupe de l'entretien, de la maintenance, des services aux utilisateurs, des conditions de travail et de la gestion des énergies. Ce métier a également plusieurs autres appellations : responsable des services généraux, responsable de maintenance, responsable de site...

**Le Facility Manager**

Merci !



©SIMAU, septembre 2024

 01 BP 9148 COTONOU

 +229 21 31 54 01

 info@simaubenin.com

 IFU 3201710089538

 RCCM RB/COT/17 B 19689

 Immeuble NSIA, 1066 Bd Saint Michel, face au CPA

 www.simaubenin.com

 Société Anonyme au capital de 5 000 000 000 F CFA

