



Vibabi

DOSSIER DE PRÉSENTATION D'INVESTISSEMENT

YAMO USSOUKRO LAKE RESORT

Un domaine d'exception aux portes du ciel ivoirien

7,83 hectares | Bordure de lac | À 5 minutes de l'Aéroport
International

VIBABI SARL — Cabinet de Gestion de Patrimoine et de Transaction Immobilière
Mandat de vente exclusif N° 0001-2024-1222

Le mot du mandataire

« Yamoussoukro, capitale politique de la Côte d'Ivoire, vit aujourd'hui une métamorphose silencieuse mais déterminée. Aux abords de son aéroport international en pleine modernisation, et bercé par les eaux paisibles d'un lac artificiel, ce domaine de près de huit hectares incarne, à lui seul, la rencontre rare entre l'opportunité foncière et le rêve hôtelier. C'est avec fierté que VIBABI vous présente ce bien d'exception. »

Le cabinet **VIBABI SARL**, mandaté en exclusivité par Monsieur PEGNY KOUAKOU ATHANASE, propriétaire du Titre Foncier N° 19 905 du livre foncier des LACS, a l'honneur de soumettre à votre attention ce dossier de présentation. Il a été conçu pour mettre en lumière, avec rigueur et transparence, l'ensemble des atouts d'un actif foncier rare : sa situation géographique stratégique, sa configuration naturelle remarquable et son potentiel de valorisation hôtelière. Au fil des pages qui suivent, vous découvrirez un terrain prêt à accueillir un projet d'envergure internationale, dans un cadre juridique parfaitement sécurisé.

01	Présentation du domaine	3
02	Localisation stratégique	4
03	Plan topographique & bornage	5
04	Atouts géographiques majeurs	6
05	Potentiel de développement hôtelier	7
06	Sécurité juridique et conditions financières	8
07	Contact et accompagnement	9

Une perle foncière à N'Gattakro

Niché dans le village de N'Gattakro, sous-préfecture de Yamoussoukro, ce vaste domaine rural de **78 270 mètres carrés**, soit près de huit hectares d'un seul tenant, constitue l'une des dernières grandes parcelles disponibles à proximité immédiate de l'aéroport international. Sa configuration équilibrée, sa façade ouverte sur un lac artificiel et son accessibilité en font une assise idéale pour la conception d'un projet hôtelier de grande envergure ou d'un complexe de loisirs intégré.

Fiche d'identité du bien

Caractéristique	Détail
Nature et consistance	Terrain rural d'un seul tenant
Superficie totale	78 270 m² (7 ha 82 a 70 ca)
Localisation	Village de N'Gattakro, Sous-Préfecture de Yamoussoukro
Département	Yamoussoukro, District des Lacs
Titre Foncier	N° 19 905 du livre foncier des Lacs
Cadastre	Préfixe III B, Section 19 905
Propriétaire	Monsieur PEGNY KOUAKOU ATHANASE
Date du levé topographique	11 décembre 2024
Géomètre-Expert Agréé	Monsieur KASSI JOSEPH
Statut juridique	Libre de toute occupation et hypothèque

Pourquoi ce terrain est-il unique ?

Il offre la conjugaison rare de quatre atouts décisifs : **une superficie d'envergure** permettant de penser un projet ambitieux ; **une façade aquatique** rare en Côte d'Ivoire intérieure ; **une proximité aéroportuaire** garantissant la connectivité internationale ; et **un titre foncier définitif** assurant une sécurité juridique totale.

Aux portes de l'Aéroport de Yamoussoukro

Le domaine bénéficie d'une situation géographique remarquable, à la croisée de plusieurs axes structurants. Situé à quelques minutes seulement de l'**Aéroport International de Yamoussoukro** (code IATA : ASK), il offre une accessibilité aérienne directe pour une clientèle d'affaires, diplomatique et touristique. La piste asphaltée de 3 000 mètres de cet aéroport est en mesure d'accueillir des appareils long-courriers, et le gouvernement ivoirien a engagé un vaste plan de modernisation visant à porter sa capacité à **plusieurs millions de passagers par an**.

Par voie terrestre, le terrain est aisément accessible depuis le centre-ville de Yamoussoukro et l'autoroute A3, qui relie la capitale politique à Abidjan en moins de trois heures. Cette double accessibilité — aérienne et routière — constitue un avantage compétitif décisif pour tout projet d'hôtellerie d'affaires ou de tourisme événementiel.



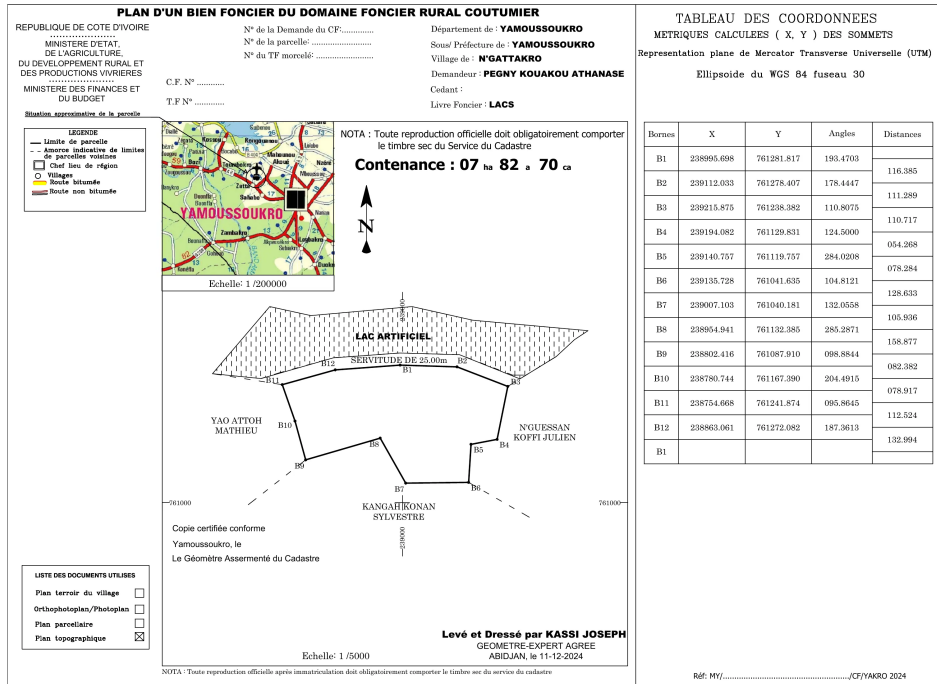
Vue satellite : le terrain (zone proche de N'Gattakro) se situe à proximité immédiate de l'aéroport, en bordure du plan d'eau visible au sud de la piste.

Distances clés depuis le domaine

Destination	Distance approximative	Temps estimé
Aéroport International de Yamoussoukro	3 à 5 km	5 à 10 minutes
Centre-ville de Yamoussoukro	10 à 12 km	15 à 20 minutes
Basilique Notre-Dame de la Paix	15 km	20 minutes
Autoroute A3 (sortie Yamoussoukro)	5 à 8 km	10 minutes
Abidjan (capitale économique)	240 km	2h30 à 3h

Un bornage rigoureux et certifié

Le domaine a fait l'objet d'un levé topographique rigoureux, dressé le 11 décembre 2024 par Monsieur KASSI JOSEPH, Géomètre-Expert Agréé. La parcelle est délimitée par **douze bornes officielles (B1 à B12)**, dont les coordonnées métriques (UTM, WGS 84, fuseau 30) sont consignées dans le tableau ci-dessous.



Plan officiel du bien foncier — Échelle 1/5000 — Levé KASSI JOSEPH, Géomètre-Expert Agréé

Délimitation et voisinage

La parcelle présente une forme régulière et bénéficie de limites parfaitement identifiées. La **limite Nord** est constituée d'une servitude de 25 mètres ouvrant directement sur le lac artificiel, conférant au site sa façade aquatique exclusive. Les autres limites sont définies par des parcelles privatives appartenant à des propriétaires riverains identifiés.

Orientation	Limitrophe / Caractéristique
Nord	Servitude de 25,00 m ouvrant sur le Lac Artificiel
Sud	Parcelle de Monsieur KANGAH KONAN SYLVESTRE
Est	Parcelle de Monsieur N'GUESSAN KOFFI JULIEN
Ouest	Parcelle de Monsieur YAO ATTOH MATHIEU

Un cadre naturel d'exception

L'atout différenciant majeur de ce domaine réside dans sa façade nord, qui s'ouvre sur un vaste **lac artificiel** séparé du terrain par une servitude réglementaire de 25 mètres. Cette configuration unique offre des perspectives d'aménagement paysager rares en Côte d'Ivoire intérieure et permet d'envisager un projet centré sur le bien-être, la nature et les loisirs.



Référence d'inspiration : un complexe hôtelier en bordure de lac.

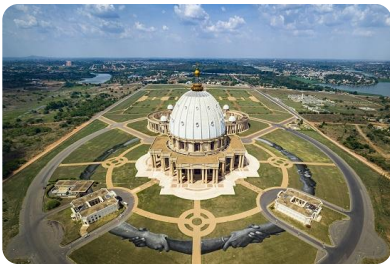
Possibilités d'aménagement liées au plan d'eau

- ▶ **Promenades et parcours santé** aménagés le long des berges, agrémentés de pontons et de belvédères panoramiques.
- ▶ **Activités nautiques douces** (pédalo, paddle, canoë, pêche sportive) pour une clientèle familiale et sportive.
- ▶ **Restaurants sur pilotis et terrasses panoramiques** offrant une expérience culinaire immersive face au lac.
- ▶ **Bungalows lacustres et villas haut de gamme** pour une clientèle en quête d'intimité et de sérénité.
- ▶ **Espaces événementiels en plein air** (mariages, séminaires, concerts) tirant parti du cadre naturel exceptionnel.

À cela s'ajoute un climat propice à l'accueil touristique tout au long de l'année, ainsi qu'un environnement encore préservé qui se prête particulièrement bien à un positionnement éco-responsable et durable.

Yamoussoukro, capitale en pleine ascension

Yamoussoukro, capitale politique et administrative de la Côte d'Ivoire depuis 1983, vit une transformation profonde portée par une volonté gouvernementale de décentralisation économique. La ville accueille des institutions stratégiques, des conférences internationales et un nombre croissant de visiteurs venant admirer la **Basilique Notre-Dame de la Paix**, l'une des plus grandes basiliques du monde, ainsi que les autres joyaux architecturaux et culturels de la cité.



Basilique Notre-Dame de la Paix



Hôtel Président, réceptif historique

Un marché hôtelier en forte demande

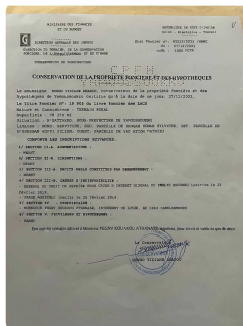
Le marché hôtelier de Yamoussoukro reste sous-équipé en regard de l'évolution rapide de la demande. En avril 2024, des investisseurs internationaux ont annoncé plus de **88 milliards de francs CFA** pour la construction de trois hôtels de luxe en Côte d'Ivoire, dont un complexe cinq étoiles à Yamoussoukro sur dix hectares. Cette dynamique conforte la pertinence d'un investissement immédiat.

Concepts de projets envisageables

- ★ **Hôtel-resort 4 ou 5 étoiles** avec chambres, suites et villas privatives, doté d'un spa, de piscines et d'infrastructures de loisirs complètes.
- ★ **Centre international de conférences et de séminaires** ciblant le tourisme d'affaires institutionnel et corporate.
- ★ **Éco-lodge ou village touristique haut de gamme** intégré dans un parc paysager soigné, avec une signature architecturale forte.
- ★ **Complexe mixte hôtellerie-résidentiel** associant un hôtel et un programme de résidences de standing avec services hôteliers.

Un investissement parfaitement sécurisé

L'acquisition du domaine s'effectue dans un cadre juridique offrant la plus haute sécurité possible en matière foncière en Côte d'Ivoire. Le bien est titré sous le numéro **19 905 du livre foncier des Lacs**, statut qui confère un droit de propriété définitif, opposable aux tiers et incontestable. Le dossier est complet et comporte l'ensemble des pièces administratives requises, qui restent disponibles à la consultation des acquéreurs sérieux.



Certificat de Propriété Foncière N° 19 905



Ordre de recettes des droits domaniaux

Conditions financières

Désignation	Montant (FCFA)
PRIX DE VENTE TOTAL	700 000 000
Prix moyen au mètre carré	≈ 9 000 FCFA / m ²

Ce positionnement tarifaire, particulièrement compétitif en regard de la rareté du bien, offre un potentiel de plus-value significatif à moyen et long terme. La transaction est encadrée par le **mandat de vente exclusif N° 0001-2024-1222**, signé le 22 décembre 2024 entre Monsieur PEGNY KOUAKOU ATHANASE (mandant) et VIBABI SARL (mandataire), conformément à la législation ivoirienne en vigueur, garantissant transparence et sécurité à l'acquéreur.

Saisissez l'opportunité

Le cabinet **VIBABI SARL**, mandaté en exclusivité pour la valorisation et la cession de ce domaine d'exception, se tient à votre entière disposition pour vous fournir toute information complémentaire, organiser une visite sur site, et vous accompagner dans la structuration juridique et financière de votre projet d'investissement.

Notre cabinet, fort de son expertise en gestion de patrimoine, en transaction immobilière et en conseil à l'acquisition, vous garantit un accompagnement personnalisé et confidentiel à chacune des étapes de votre démarche.



Imaginez votre projet hôtelier prendre vie aux abords du lac...

VIBABI SARL

Cabinet de Gestion de Patrimoine et de Transaction Immobilière

Siège social : Cocody, Quartier Val Doyen, derrière l'église Catholique Saint-Jean de Cocody —
28 BPM 508 ABIDJAN 28

Représentant : Monsieur BEUGRE Sako Benjamin, Gérant

Référence du mandat : N° 0001-2024-1222

« Investissez aujourd'hui dans le Yamoussoukro de demain. »