🏡 **Mini-Cité Express 12 mois – Stratégie 5R**  
*(Rentable, Réalisable, Rapide, Résilient, Réplicable)*

## 1. Objectif

Créer une **mini-cité hors Abidjan** sur des terrains sans ACD, avec un modèle duplicable en 12 mois, grâce à une méthodologie structurée qui assure **rentabilité, faisabilité, rapidité, résilience et réplicabilité**.

## 2. Les 5R appliqués

| R | Description |
| --- | --- |
| Rentable 💰 | Investissement initial : ~4M CFA/terrain. Achat 2-4 terrains. Plus-value via revente, construction ou location. |
| Réalisable 🛠️ | Terrains dans lotissement approuvé. Notaire + géomètre. Suivi foncier jusqu’à ACD. |
| Rapide ⏱️ | 2 mois acquisition, 8 mois régularisation, 2 mois premières constructions. |
| Résilient 🔒 | Plan B : bornage/clôture. Anticipation litiges avec autorités locales. |
| Réplicable 🔄 | Reproduction possible dans villes secondaires. Passage à mini-cité planifiée 20-50 lots. |

## 3. Stratégie en 12 mois

| Étape | Durée | Action clé |
| --- | --- | --- |
| Acquisition | 2 mois | Identifier et acheter 2-4 terrains |
| Régularisation | 8 mois | Obtenir ACD et documents légaux |
| Pré-développement | 1 mois | Études techniques (voirie, eau, électricité) |
| Construction de base | 1 mois | Clôture + 1-2 maisons témoins |
| Mise en marché | Continu | Réseautage, préventes, communication |

## 4. Actions pratiques & accélérateurs

* Agir rapidement : sécuriser les terrains dès décision prise.
* Réseautage actif : dîners immobiliers pour partenaires/acheteurs.
* Communication : promouvoir mini-cité moderne et sécurisée.
* Diversification : mixer **vente de terrains**, **construction de logements F1-F4** et **magasins commerciaux**.

## 5. Diversification détaillée

### 5.1 Vente de terrains nus

* Achat : ~4M CFA / terrain
* Revente : 6M – 8M CFA
* Marge brute : +2M à +4M CFA/terrain

### 5.2 Construction de logements

| Type | Superficie | Coût | Vente | Location/mois | Public cible |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| F1 | 25-35 m² | 5-6M CFA | 8-10M CFA | 50k-80k | Étudiants, célibataires |
| F2 | 45-60 m² | 7-9M CFA | 12-15M CFA | 80k-120k | Jeunes couples, travailleurs |
| F3 | 80-100 m² | 12-15M CFA | 18-22M CFA | 120k-150k | Familles moyennes, diaspora |
| F4 | 100-120 m² | 18-22M CFA | 25-30M CFA | 180k-220k | Familles nombreuses, cadres |

### 5.3 Magasins commerciaux

* Superficie : 15-25 m² par boutique
* Coût : 4-5M CFA
* Vente : 6-8M CFA
* Location : 40k-70k CFA/mois
* Public cible : commerçants, artisans, services de proximité

### 5.4 Stratégie de mix optimal

* 50% terrains vendus nus → cash rapide
* 50% terrains construits : combinaison F1/F2 (location), F3/F4 (vente ou location), magasins (location)
* Maisons témoins (F2 + F3) servent de vitrine pour attirer clients

## 6. Exemple chiffré sur 4 terrains

| Type d’investissement | Investissement | Revenus estimés | Bénéfice net |
| --- | --- | --- | --- |
| 2 terrains nus | - | 14M CFA | +14M CFA |
| 2 terrains construits | 57M CFA | 80M CFA | +23M CFA |
| **Total** | 61M CFA | 94M CFA | 33M CFA |

* Temps estimé : 12-18 mois
* Flux combiné : **vente terrains + maisons + location magasins**

## 7. Atouts de la diversification

* Segmentation marché : étudiants, jeunes couples, familles, commerçants
* Flexibilité : vente ou location selon demande
* Revenu passif durable : location F1/F2/magasins
* Valorisation projet : mini-cité mixte = pôle attractif et autonome

## 8. Résultat attendu

Lancement réussi d’une **mini-cité pilote mixte** en 12 mois, générant profits rapides et revenus passifs, avec modèle duplicable à grande échelle.

## 9. Graphiques et visualisations (exemples)

1. **Répartition investissements et revenus** (camembert)
   * Terrains nus 25%
   * F1/F2 20%
   * F3/F4 40%
   * Magasins 15%
2. **Timeline projet 12 mois** (Gantt simplifié)
   * Mois 1-2 : Acquisition
   * Mois 3-10 : Régularisation
   * Mois 11 : Pré-développement
   * Mois 12 : Construction de base + mise en marché
3. **ROI estimé** (bar chart)
   * Investissement : 61M CFA
   * Revenus totaux : 94M CFA
   * Bénéfice net : 33M CFA

Ce document peut être **exporté en Word ou PDF**, avec tableaux et graphiques intégrés pour présentation aux investisseurs.