

SECRETARIAT GENERAL

DIRECTION GENERALE
DES AFFAIRES IMMOBILIERES
ET DE L'EQUIPEMENT DE L'ETAT

DIRECTION DES AFFAIRES
IMMOBILIERES DE L'ETAT

N°2021-000402/MINEFID/SG/DGAIE/DAIE/sba

DTS

Ouagadougou, le 29 JUN 2021



Le Directeur Général

A

Monsieur le Président de
l'Université Joseph KI ZERBO
-OUAGADOUGOU-

Objet : accompagnement technique pour la location d'un bâtiment

Réf : V/L n°2021-000402/MESRSI/SG/UJKZ/SG/DAF du 21/04/2021

Monsieur le Président,

Par lettre ci-dessus référencée, vous avez sollicité l'encadrement de ma structure pour la conduite de la procédure de location d'un bâtiment de type R+3 sis à Ouagadougou pour l'hébergement des étudiants étrangers du projet CFOREM de l'Université Joseph KI-ZERBO.

Par la présente, j'ai l'honneur de porter à votre connaissance que le loyer indicatif mensuel calculé par application de l'arrêté conjoint n°2019-496/MINEFID/MUH du 06 novembre 2019 portant barème indicatif des loyers applicables aux baux administratifs sur la base des données du rapport d'expertise dudit bâtiment élaboré par la Direction Générale de l'Architecture, de l'habitat et de la Construction (DGAHC), s'est établi à **deux millions six cent soixante mille quatre cent quatre-vingt-trois (2 660 483) FCFA**.

Toutefois, il convient de noter que le loyer indicatif constitue un loyer de référence, n'excluant pas la possibilité d'engager des négociations avec le bailleur pour convenir d'un loyer consensuel qui ne doit pas aller au-delà du loyer indicatif.

Au cas où cette location viendrait à aboutir, je précise à toutes fins utiles que les loyers y relatifs seront à la charge de votre structure.

Veuillez agréer, **Monsieur le Président** l'expression de mes salutations distinguées.

Pièces jointes :

- copie du rapport d'expertise ;
- fiche de calcul du loyer indicatif.

Karim NIGNAN

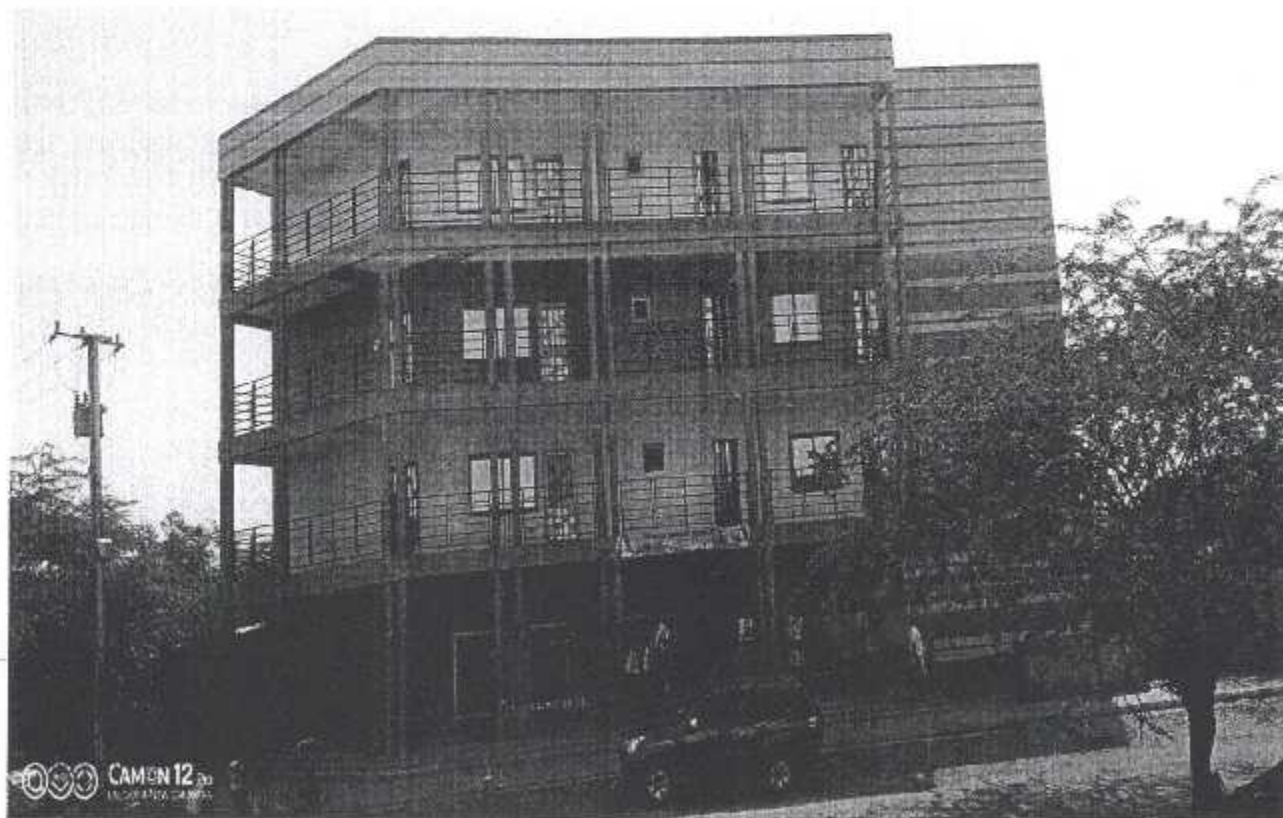
Chevalier de l'ordre du Mérite
de l'Economie et des Finance

DIRECTION GENERALE DE
L'ARCHITECTURE, DE L'HABITAT
ET DE LA CONSTRUCTION

Ouagadougou, le 17 MAI 2021

N° 2021-020 MUHV/SG/DGAHC/DEST

**RAPPORT DE FICHE D'INSPECTION TECHNIQUE
D'UN BÂTIMENT DE TYPE R+3 A OUAGADOUGOU AU
PROFIT AU PROFIT DE L'UNIVERSITE JOSEPH KI-
ZERBO**



Mai 2021

INTRODUCTION

Suite à la correspondance **N°2021-000618/MINEFID/SG/DGAIE/DAIE/sba** du 28 Avril 2021 de la Direction Générale des Affaires Immobilières et de l'équipement de l'Etat (DGAIE), demandant l'inspection technique d'un bâtiment de type R+3 à Ouagadougou, dans la région du centre, pour les besoins de l'Université Joseph KI-ZERBO, une équipe de la Direction Générale de l'Architecture, de l'Habitat et de la Construction (DGAHC) du Ministère de l'Urbanisme et de l'Habitat et de la Ville, s'est rendue le 07 mai 2021 sur le site en vue d'établir la dite fiche d'inspection technique du bâtiment.

Le présent document qui servira de base pour l'évaluation du coût du contrat de bail, dresse les évaluations en superficie du bâtiment et ses équipements (électriques et sanitaires) et tire une conclusion.

Bâtiment R+3 DE Mme KOUANDA/NANA Fatimata.



Vue du bâtiment

➤ Identification de la parcelle

Parcelle : 02

Lot : 05

Section : KC

Secteur : 23

Autorisation de construire : 5267/co du 22/04/2014

Arrondissement : N°05

Propriétaire : Mme KOUANDA/NANA Fatimata.

Orientation : Est-Ouest

Destination : Bâtiment à usage de bureaux.

Structure bénéficiaire : Université Joseph KI-ZERBO

Ouvrage concerné

L'ouvrage concerné par la présente fiche d'inspection est un bâtiment de type R+3 avec toiture terrasse accessible.

I- ETAT DES LIEUX

I.1. Le niveau RDC

I.1.1. Composition

- **Terrasse couverte carrelée** : Une (01) terrasse couverte totalisant **60,88 m²** ;
- **Bureaux** : un (01) bureau totalisant **15,02 m²** ;
- **Salle de conférence** : Une (01) salle de conférence totalisant **96,21 m²** ;
- **SAS** : deux (02) SAS totalisant **6,23 m²** ;
 - un (01) SAS de **3,63 m²** ;
 - un (01) SAS de **2,60 m²** ;
- **Magasin** : un (01) magasin totalisant **5,41 m²** ;
- **Toilettes internes** : un (01) bloc de toilette interne totalisant **3,10 m²** ;
- **Cage d'escalier** : un (01) cage d'escaliers totalisant **14,52 m²** ;

Soit une superficie totale hors œuvre du niveau RDC de 201,37 m².

I.1.2. Matériaux

- **Gros œuvres**
 - Structure porteuse : Béton armé ;
 - Murs de remplissage : Maçonnerie de 15x20x40 ;
- **Menuiserie**
 - Extérieure : fenêtre aluminium vitrée et porte isoplane à deux battants métallique vitrée ;
 - Intérieure : portes alu vitrées, iso-planes, bois massif, coupe-feu; fenêtres en aluminiums vitrées plus grille de protection.

- **Revêtements**

- Sol : Carreaux grès cérame, antidérapant (toilettes intérieures);
- Murs extérieurs : Enduit de ciment ;
- Murs intérieurs : Enduit au mortier de ciment, carreaux de faïence (toilettes Intérieures)

- **Peinture**

- Murs intérieurs : peinture vinylique FOM ;
- Murs extérieurs : peinture de type *MARMOREX frotassé*.

I.1.3. Equipements sanitaires

- WC à l'anglaise complets : un (01) ;
- Lavabos complets : un (01) ;

I.2.4. Equipements Electriques

- Climatiseurs split system : deux (02) ;
- Brasseur d'air : quatre (04) ;

I.2. Le niveau R+1

I.2.1. Composition :

- **Bureaux** : quatre (04) bureaux totalisant **84,73 m²** dont :
 - Un (01) bureau de 30,24 m² ;
 - Un (01) bureau de 26,92 m² ;
 - Un (01) bureau de 11,47 m² ;
 - Un (01) bureau de 16,10 m² ;
- **Toilettes internes** : trois (03) blocs de toilettes internes totalisant **11,40 m²** dont :
 - Un (01) bloc d'une (01) toilette interne de 4,64 m² ;
 - Un (01) bloc d'une (01) toilette interne de 3,38 m² ;
 - Un (01) bloc d'une (01) toilette interne de 3,38 m² ;
- **Cuisine** : une (01) cuisine interne totalisant **9,53 m²** dont :
- **Couloirs** : deux (02) couloirs totalisant **11,28 m²** dont :
 - Un (01) couloir de 3,51 m² ;
 - Un (01) couloir de 7,77 m² ;

- **Balcons** : deux (02) balcons totalisant **45,30 m²** dont :
 - Un (01) balcon de 3,50 m² ;
 - Un (01) balcon de 41,80 m² ;

- **SAS** : un (01) SAS totalisant **3,63 m²** ;

- **Cage d'escalier** : un (01) cage d'escaliers totalisant **14,52 m²** ;

Soit une superficie totale hors œuvre du niveau R+1 de **180,39 m²**.

I.2.2. Matériaux

- **Gros œuvres**
 - Structure porteuse : Béton armé ;
 - Murs de remplissage : Maçonnerie de 15x20x40 ;
- **Menuiserie**
 - Extérieure : fenêtre aluminium vitrée et porte isoplane à deux battants aluminium vitrée à battants deux ;
 - Intérieure : portes alu vitrées, iso-planes, bois massif.
- **Revêtements**
 - Sol : Carreaux grés cérame, antidérapant (toilettes intérieures);
 - Murs extérieurs : Enduit de ciment ;
 - Murs intérieurs : Enduit au mortier de ciment, carreaux de faïence (toilettes Intérieures)
- **Peinture**
 - Murs intérieurs : peinture vinylique FOM ;
 - Murs extérieurs : peinture de type MARMOREX frottassé.

I.2.3. Equipements sanitaires

- WC à l'anglaise complets : trois (03) ;
- Lavabos complets : trois (03) ;
- Colonne de Douches : trois (03) ;

I.2.4. Equipements Electriques

- Climatiseurs split system : quatre (04) ;
- Brasseur d'air : cinq (05) ;

I.3. Le niveau R+2

Les superficies du niveau R+2 sont identiques à celles du niveau R+1 ainsi que les équipements.

I.4. Le niveau R+3

I.4.1. Composition :

- **Bureaux** : six (06) bureaux totalisant **134,91 m²** dont :
 - Un (01) bureau de 30,24 m² ;
 - Un (01) bureau de 26,92 m² ;
 - Un (01) bureau de 11,47 m² ;
 - Un (01) bureau de 16,10 m² ;
 - Un (01) bureau de 24,98 m² ;
 - Un (01) bureau de 25,20 m² ;
- **Toilettes internes** : quatre (04) blocs de toilettes internes totalisant **14,12 m²** dont :
 - Un (01) bloc d'une (01) toilette interne de 4,64 m² ;
 - Un (01) bloc d'une (01) toilette interne de 3,38 m² ;
 - Un (01) bloc d'une (01) toilette interne de 3,38 m² ;
 - Un (01) bloc d'une (01) toilette interne de 2,72 m² ;
- **Cuisine** : deux (02) cuisines internes totalisant **16,54 m²** dont :
 - Une (01) cuisine interne de 9,53 m² ;
 - Une (01) cuisine interne de 7,01 m² ;
- **Couloirs** : deux (02) couloirs totalisant **11,28 m²** dont :
 - Un (01) couloir de 3,51 m² ;
 - Un (01) couloir de 7,77 m² ;
- **Balcons** : deux (02) balcons totalisant **45,30 m²** dont :
 - Un (01) balcon de 3,50 m² ;
 - Un (01) balcon de 41,80 m² ;
- **SAS** : un (01) SAS totalisant **9,68 m²** ;
- **Cage d'escalier** : un (01) cage d'escaliers totalisant **14,52 m²** ;

Soit une superficie totale hors œuvre du niveau R+3 de 246,35 m².

I.4.2. Matériaux

- Gros œuvres

- Structure porteuse : Béton armé ;
- Murs de remplissage : Maçonnerie de 15x20x40 ;

- Menuiserie

- Extérieure : fenêtre aluminium vitrée et porte isoplane à deux battants aluminium vitrée à battants deux ;
- Intérieure : portes alu vitrées, iso-planes, bois massif.

- Revêtements

- Sol : Carreaux grés cérame, antidérapant (toilettes intérieures);
- Murs extérieurs : Enduit de ciment ;
- Murs intérieurs : Enduit au mortier de ciment, carreaux de faïence (toilettes Intérieures)

- Peinture

- Murs intérieurs : peinture vinylique FOM ;
- Murs extérieurs : peinture de type MARMOREX frotassé.

I.4.3. Equipements sanitaires

- WC à l'anglaise complets : quatre (04) ;
- Lavabos complets : quatre (04) ;
- Colonne de Douches : quatre (04) ;

I.4.4. Equipements Electriques

- Climatiseurs split system : six (06) ;
- Brasseur d'air : huit (08) ;

La superficie totale du bâtiment (RDC, R+1, R+2, R+3) est de 808,50 m².

II- Ouvrages annexes et équipements divers

- Local compteur : Un (01) local compteur de 3,10 m² ;
- Surface pavé parking : la superficie totale pavé est de 86,88 m² ;
- Surface pavé interne : la superficie totale pavé est de 44,16 m² ;
- Poly-tanks: un (01) poly-tanks de 1000 litres;
- Branchement ONEA ;
- Branchement SONABEL ;

III- Tableau récapitulatif

III-1: Tableau récapitulatif des surfaces exploitables

Bâtiment	Superficie (m ²)
RDC	201,37
Niveau R+1	180,39
Niveau R+2	180,39
Niveau R+3	246,35
TOTAL	808,50

III- 2. Tableau récapitulatif des différents équipements

Item	Equipements	Quantité
1	Climatiseurs split system	18
2	Brasseur d'air	20
3	WC à l'anglaise complets	10
4	Lavabos complets	10
5	Colonnes de Douches	10
6	Poly-tanks de 1000 litres	01

IV. Observations et recommandations

- L'équipe recommande de poser au moins deux (02) extincteurs dans chaque niveau.

CONCLUSION

L'ensemble des locaux concernés par la fiche d'inspection technique effectuée à Ouagadougou, répond aux normes architecturales de fonctionnalité.

La superficie totale hors œuvre du bâtiment (du niveau RDC à R+3) est de **808,50 m²**.

En foi de quoi la présente fiche d'inspection technique a été dressée pour servir et valoir ce que de droit.

Dressé par les Techniciens
Chargés de l'expertise



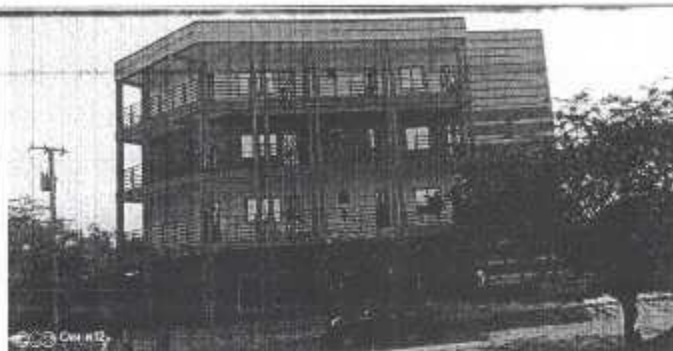
Vu et vérifié
Le Chef de Service des Etudes



Vu et approuvé
La Directrice des Etudes et du Suivi des Travaux



ANNEXE PHOTOS :



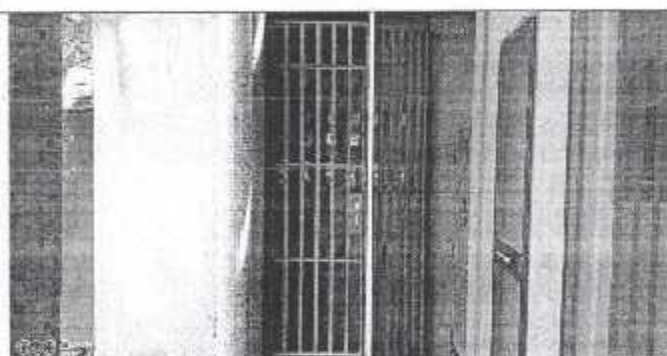
Vue Principale du bâtiment



Vue latérale gauche du bâtiment



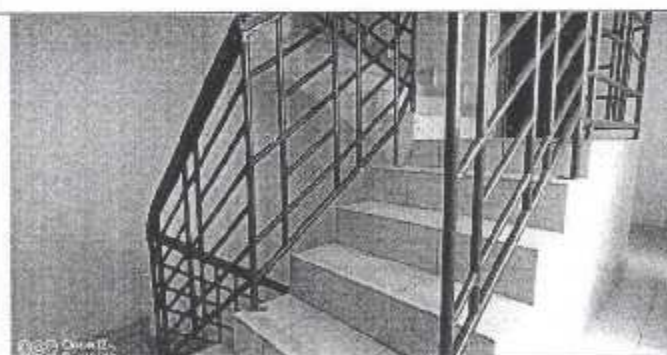
Vue à l'intérieur de la cour



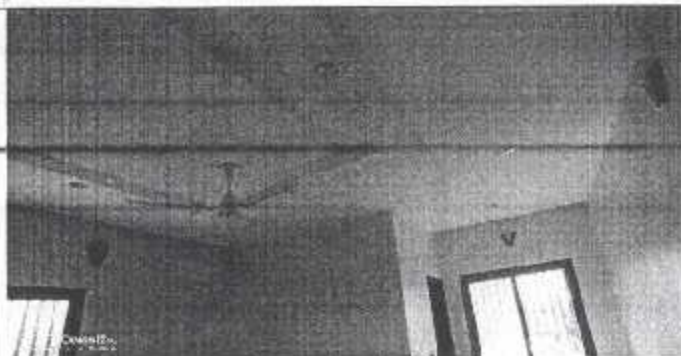
Vue du local compteur



Vue des toilettes intérieures



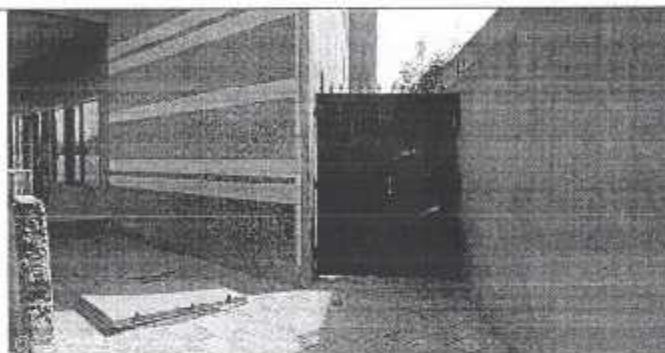
Vue de la cage d'escalier



Vue du staff



Vue d'un bureau



Vue de l'entrée principale

SECRETARIAT GENERAL

DIRECTION GENERALE
DES AFFAIRES IMMOBILIERES
ET DE L'EQUIPEMENT DE L'ETAT

**TABEAU DE CALCUL DU LOYER INDICATIF D'UN IMMEUBLE R+3 IDENTIFIE POUR UNE LOCATION AU
PROFIT DE L'UNIVERSITE JOSEPH KI-ZERBO**

IDENTITE DU BAILLEUR : KOUANDA/NANA Fatimata
LOCALITE : Ouagadougou/Arrondissement N°05 Secteur 23
CATEGORIE : N2
ZONE : Résidentielle et Administrative

RDC	Quantité	Prix unitaire	Montant	Nombre de Bureaux
Surface Exploitable	201,37	3 050	614 179	01 bureau + 01 magasin + 01 salle de conférence
Climatiseurs split system	2	8 000	16 000	
Brasseur d'air	4	1 000	4 000	
Total RDC			634 179	
R+1	Quantité	Prix unitaire	Montant	Nombre de Bureaux
Surface Exploitable	180,39	3 050	550 190	04 bureaux + 03 toilettes internes + 01 cuisine + 02 balcons
Climatiseurs split system	4	8 000	32 000	
Brasseur d'air	5	1 000	5 000	
Total R+1			587 190	
R+2	Quantité	Prix unitaire	Montant	Nombre de Bureaux
Surface Exploitable	180,39	3 050	550 190	04 bureaux + 03 toilettes internes + 01 cuisine + 02 balcons
Climatiseurs split system	4	8 000	32 000	
Brasseur d'air	5	1 000	5 000	
Total R+2			587 190	
R+3	Quantité	Prix unitaire	Montant	Nombre de Bureaux
Surface Exploitable	246,35	3 050	751 368	06 bureaux + 04 toilettes internes + 02 cuisines + 02 balcons
Climatiseurs split system	6	8 000	48 000	
Brasseur d'air	8	1 000	8 000	
Total R+3			807 368	
TOTAL BUREAUX				15 bureaux + 01 magasin + 10 toilettes internes + 04 cuisines + 08 balcons + 01

Annexes	Quantité	Prix unitaire	Montant
Cour pavée	44,16	250	11 040
local compteur	3,1	1 225	3 798
poly tank	1	8 000	8 000
Parking	86,88	250	21 720
Total Annexes			44 558

Total prix de location au mètre carré (m²)

2 660 483

Surface totale exploitable : 808,5 m²

LOYER MENSUEL :

2 660 483

Karim NIGNAN

Chevalier de l'Ordre du Mérite
de l'Economie et des Finances

