



BUSINESS PLAN

# The Green Rooftop Parc

Une bulle de nature au coeur de la ville



Août 2025

# Table des matières

<b>Table des matières.....</b>	<b>3</b>
<b>1. Résumé exécutif.....</b>	<b>6</b>
1.1. Vision & Proposition de valeur.....	6
1.2. Présentation du projet & de l'entreprise.....	8
1.3. Points clés techniques du projet.....	10
1.4. Synthèse financière (résultats temporaires).....	11
1.5. Besoins d'investissement et offre partenaires.....	12
1.6. Impact social & environnemental résumé.....	13
<b>2. Présentation détaillée du projet.....</b>	<b>15</b>
2.1 Contexte & justification urbaine.....	15
2.2. Objectifs stratégiques.....	15
2.3. Description du site (localisation, bail).....	18
2.4. Aménagements prévus (zones, matériaux).....	20
2.5. Calendrier macro de réalisation.....	26
<b>3. Étude de marché.....</b>	<b>28</b>
3.1. Analyse de la demande locale.....	28
3.2. Taille de marché et potentiel de fréquentation.....	31
3.3. Segments cibles & personas.....	38
3.4. Analyse concurrentielle et positionnement.....	39
3.5. Tendances de consommation loisirs et bien-être.....	42
<b>4. Modèle économique.....</b>	<b>44</b>
4.1. Sources de revenus.....	44
4.2. Grille tarifaire & abonnements.....	45
4.3. Calcul des Chiffres d'affaire par activité.....	45
4.5 Montée en charge & réplicabilité.....	57
<b>5. Plan d'exploitation.....</b>	<b>58</b>
5.1 Organisation opérationnelle.....	58
5.2 Processus clés.....	59
5.3 Politique de maintenance & jardinage.....	60
5.4 Risques opérationnels & mesures d'atténuation.....	61
5.5 KPIs de performance exploitable.....	61
<b>6. Plan de financement.....</b>	<b>62</b>
6.1 CapEx détaillé par lot.....	62
6.2 Besoin en fonds de roulement.....	63

6.3 Structure de financement (fonds propres, investisseurs, dette, subventions).....	63
6.4 Modalité de l'offre investisseurs.....	65
6.5 Calendrier de décaissement.....	69
<b>7. Prévisions financières.....</b>	<b>70</b>
<b>8. Stratégie de communication &amp; partenariats.....</b>	<b>71</b>
8.1 Objectifs de communication & messages clés.....	71
8.2 Cibles : publics, médias, influenceurs et partenaires.....	71
8.3 Outils et canaux de diffusion.....	71
8.4 Plan d'actions phasé.....	72
8.5 Budget & calendrier • Partenariats stratégiques & sponsors.....	72
<b>9. Evaluation d'Impact.....</b>	<b>74</b>
9.1 Indicateurs environnementaux (m <sup>2</sup> végétalisés, CO <sub>2</sub> évité).....	74
9.2 Indicateurs sociaux.....	77
9.3 Indicateurs économiques.....	77
9.4 Méthodes de collecte & fréquence reporting.....	79
9.5 Cadre de suivi (SDGs, normes ESG).....	80

# 1. Résumé exécutif

## 1.1. Vision & Proposition de valeur

Un souffle vert au cœur de la ville : le projet du premier parc de poche public-privé du Bénin.

À l'orée d'une ville en quête de respiration, s'esquisse une vision audacieuse : celle de créer le tout premier parc de poche public-privé du Bénin. Un espace minuscule sur le papier, 225 m<sup>2</sup> seulement, mais immense par son ambition. Ici, le béton s'efface au profit du vivant, et la ville se réconcilie avec elle-même. Ce projet pionnier entend offrir un modèle de verdissement urbain rentable, duplicable, et profondément ancré dans les réalités béninoises.

**Une oasis urbaine née de la main d'architectes bâtisseurs :** Sous les lignes sensibles du Cabinet Architecture du Soleil, ce terrain devient bien plus qu'un jardin : il se mue en oasis multifonctionnelle, pensée pour la détente, la culture et le bien-être. Un îlot de nature maîtrisé, à la fois éco-chic et accueillant, où le bois local, les briques de terre comprimée, et les murs végétalisés composent une architecture bioclimatique aux vertus rafraîchissantes. Ici, le confort thermique se passe de climatisation, et la beauté du lieu épouse l'intelligence de sa conception.

**Un modèle économique aux racines multiples :** Loin d'un simple projet ornemental, ce parc s'inscrit dans une logique économique durable. La billetterie, les ateliers thématiques, un kiosque healthy inspiré du slow food, le sponsoring local et les événements privés en feront un lieu vivant, générateur de revenus. L'équilibre entre attractivité et viabilité est soigneusement cultivé.

## Avantages pour le client

### Respirer et se détendre

Le visiteur y trouve un refuge. Un îlot de fraîcheur, savamment ombragé, où murmure une cascade produisant un bruit blanc apaisant. Loin des fumées et des verres, l'air y est pur : zéro alcool, zéro tabac.

### Se divertir intelligemment

Chaque semaine, une programmation éclectique déploie yoga matinal, lectures à ciel

ouvert, jeux de société, théâtre d'ombre ou projections nocturnes. Un cadre récréatif et éducatif pensé pour petits et grands.

### **Tarifs accessibles et flexibles**

La porte est grande ouverte. Pour 2 000 FCFA, chacun peut s'offrir une journée hors du temps. Des abonnements mensuels, et des formules pour familles ou entreprises, rendent l'accès aussi fluide que les feuilles qui frémissent.

### **Services pratiques**

Pour ne pas choisir entre nature et connectivité, le lieu propose Wi-Fi fibre, conciergerie de quartier, et un kiosque F&B où tout est frais, bon et bon pour soi.

## **Différenciation**

Pionnier des pocket parks au Bénin, ce projet pose une première pierre à une révolution verte urbaine. Son bail notarié sécurisé pour six ans garantit la stabilité d'une expérience novatrice. Sa conception bio-climatique, faite de matériaux locaux, allie esthétique, écologie et ingéniosité. Sa programmation culturelle continue, accessible et conviviale, attire un public familial fidèle et curieux.

## **Réponse aux besoins**

Dans une ville souvent écrasée par le soleil et le stress, ce parc répond à des urgences concrètes : le manque criant d'espaces verts, les effets de l'îlot de chaleur urbain, et l'absence de lieux sûrs pour des activités saines. Il devient un espace sécurisé de socialisation, un lieu d'apprentissage informel, et une alternative aux bureaux pour le travail en plein air.

## **Impact émotionnel**

Ce parc est bien plus qu'un jardin : c'est une promesse collective. Il offre à chaque visiteur un sentiment d'appartenance, une fierté citoyenne à participer à la re-végétalisation de Cotonou. Il propose une expérience de bien-être, une évasion intérieure sans franchir les limites de la ville. Surtout, il permet une coupure salutaire avec la cacophonie urbaine, une bulle de calme et de nature au cœur du tumulte.

Ainsi naît un espace rare, à la croisée de l'utopie verte et de la rigueur entrepreneuriale. Un parc de poche, mais un géant de sens.

## **1.2. Présentation du projet & de l'entreprise**

### **The Green Rooftop Club : Semer la ville de demain**

À l'heure où les métropoles africaines se densifient et s'échauffent, The Green Rooftop Club s'avance avec une conviction limpide : celle que même un petit parc peut tout changer. À la croisée de l'urbanisme, de l'écologie et de l'entrepreneuriat, l'initiative conçoit, développe et exploite de micro-parcs urbains verts, hybrides et payants, insérés au cœur de la ville pour réintroduire le vivant là où il s'était effacé.

Le projet pilote de la Haie Vive, à Cotonou, en sera la première éclosion concrète. Ce lieu-vitrine donnera à voir, à sentir et à vivre l'ambition du Club, avant que neufs autres parcs ne fleurissent sur le territoire, dans un horizon de deux à trois ans.

### **Vision & objectifs**

L'ambition de The Green Rooftop Club est claire : devenir la référence béninoise, puis ouest-africaine, des solutions de verdissement urbain à la fois désirables et rentables. Mais au-delà des mots, il s'agit de prouver. Prouver qu'un micro-investissement, à échelle humaine, peut générer un triple retour :

- Économique, par une gestion rigoureuse et une offre attractive ;
- Environnemental, par la reconstitution d'îlots de biodiversité ;
- Social, par l'appropriation des lieux par la communauté.

### **Histoire & valeurs – Le Cabinet Architecture du Soleil**

Ce rêve concret trouve sa forme grâce au Cabinet Architecture du Soleil, laboratoire vivant visionnaire avec plus de 40 ans d'expérience sur un large éventail de projets au Bénin. Depuis plus de dix ans, ce cabinet milite pour une architecture écologique, élégante et inclusive, où chaque projet est un geste citoyen. Ses bâtiments mêlent chantiers participatifs, engagement communautaire et sensibilisation des jeunes

générations aux enjeux d'un urbanisme durable. À travers eux, l'architecture n'est pas qu'un art de bâtir : c'est un acte d'espoir.

## Objectifs du parc pilote

Le premier parc ne se contente pas d'être un espace vert : il devient un manifeste. Ses objectifs sont multiples, concrets, et ancrés dans le réel :

- Transformer un espace urbain délaissé en un lieu de détente, de biodiversité et d'inspiration.
- Réduire l'effet d'îlot de chaleur, et contribuer à l'amélioration de la qualité de l'air dans le quartier.
- Proposer une alternative saine, conviviale et familiale aux bars et boîtes de nuit : un lieu de calme, de culture et de lien social.
- Éveiller les consciences, petits et grands, sur les enjeux environnementaux, et encourager une transition vers une ville plus durable, humaine et résiliente.

### 1.3. Points clés techniques du projet

Élément	Détail
Site	Parcelle 9 m x 25 m (225 m <sup>2</sup> ), quartier dynamique Haie Vive • Bail notarié 6 ans (loyer 224 k FCFA/mois, taxe foncière incluse)
Capacité	50 personnes max simultanées

Équipements	Zone d'assises polyvalente, kiosque healthy, conciergerie, 2 WC, cascade, murs végétalisés, fibre optique
Calendrier	Étude + permis validés: Juillet 2025 • Travaux : Août – Nov. 2025 • Inauguration : Déc. 2025
Budget (CapEx)	60 M FCFA, dont : études + permis 4 M, construction & aménagement 50 M, communication 3M

## 1.4. Synthèse financière (résultats temporaires)

Indicateur	Valeur attendue	Origine / Nature des données
CapEx (Capital Expenditure)	60 M FCFA	Estimations détaillées du cabinet : études + permis 4 M, construction & aménagement 50 M, communication 3M
Opex annuel (Operating Expenditure)	53,2 M FCFA/an	Charges fixes: 19 137 000 Charges variables: 34 062 720

CA visé (Chiffre d'Affaires)	164,7 M FCFA/an	Billetterie: 67 392 000 Ateliers: 39 000 Evénements culturels: 17 280 000 Kiosque restauration: 41 030 400
Pay-back (retour sur capital)	2,34	28 mois
TRI / ROI (Taux de Rendement Interne / Return on Investment)	rendement à la 3e année	-72.69% année 1 -38.47% année 2 6.77% année 3 64.16% année 4 134.89% année 5  220.31% année 6 → A la 6e année, les investissements de départ ont été remboursés plus de 2 fois.

## 1.5. Besoins d'investissement et offre partenaires

- Les investisseurs souscrivent à des parts sociales dans la Société de Projet The Green Rooftop Parc. La levée cible est de 30 M FCFA pour couvrir 50 % du CapEx

- Rendement effectif sur les six ans: 160 % de la mise (dividendes),
- Flux de trésorerie régulier : l'investisseur touche la même somme chaque année, ce qui facilite la planification financière.
- Contreparties premium : nom gravé sur mur de marbre, accès illimité unique pour l'investisseur, priorité sur futurs parcs.

<b>Investissement (FCFA)</b>	<b>Dividende annuel (26,7 %)</b>	<b>Dividendes cumulés sur 6 ans (FCFA)</b>	<b>Rendement total sur 6 ans</b>
2 500 000	<b>666 667</b>	4 000 000	160 %
3 000 000	<b>800 000</b>	4 800 000	160 %
4 000 000	<b>1 066 667</b>	6 400 000	160 %
5 000 000	<b>1 333 333</b>	8 000 000	160 %
6 000 000	<b>1 600 000</b>	9 600 000	160 %
7 000 000	<b>1 866 667</b>	11 200 000	160 %
8 000 000	<b>2 133 333</b>	12 800 000	160 %
9 000 000	<b>2 400 000</b>	14 400 000	160 %

<b>Investissement (FCFA)</b>	<b>Dividende annuel (26,7 %)</b>	<b>Dividendes cumulés sur 6 ans (FCFA)</b>	<b>Rendement total sur 6 ans</b>
10 000 000	<b>2 666 667</b>	16 000 000	160 %

## 1.6. Impact social & environnemental résumé

Le projet contribue à **l'augmentation de la biodiversité urbaine** grâce à l'installation de murs végétalisés, à l'utilisation de plantations locales et à la création de refuges pour les pollinisateurs.

Il permet également une **réduction des îlots de chaleur**, en contribuant à la baisse des températures et à la captation du CO<sub>2</sub> en milieu urbain.

La mise en place du parc crée **un cadre de vie plus attractif**, en valorisant l'immobilier du quartier et en offrant un espace public accessible, accueillant et sécurisé.

Le projet joue un rôle important dans **l'éducation citoyenne**, à travers des ateliers à destination des scolaires et du grand public, axés sur l'écologie urbaine et le vivre-ensemble.

Il favorise **le bien-être et la cohésion sociale**, en luttant contre l'isolement et en proposant des activités intergénérationnelles.

En matière d'emploi, le projet prévoit la mobilisation d'au moins **14 équivalents temps plein (ETP)** pour des postes de gestionnaire, animateurs, agents de maintenance et personnel du kiosque.

Enfin, le projet s'inscrit dans une logique d'**alignement avec les Objectifs de Développement Durable (ODD)**, en particulier :

- ODD 11 – Villes et communautés durables
- ODD 3 – Bonne santé et bien-être
- ODD 17 – Partenariats pour la réalisation des objectifs.

## 2. Présentation détaillée du projet

### 2.1 Contexte & justification urbaine

La ville de **Cotonou connaît une urbanisation accélérée**, avec une croissance démographique estimée à environ 2,3 % par an. Dans la zone de la Haie Vive, la densité dépasse les 10 000 habitants par km<sup>2</sup>, tandis que l'accès aux espaces verts publics reste très limité, inférieur à 1 m<sup>2</sup> par habitant, loin des 9 m<sup>2</sup> recommandés par l'Organisation mondiale de la santé (OMS).

Les **îlots de chaleur urbains** constituent un enjeu critique : les relevés municipaux font état d'écart allant jusqu'à +4 °C entre le centre-ville et les quartiers côtiers, avec un impact direct sur la santé publique (stress thermique, pathologies cardio-respiratoires).

L'**offre de loisirs dans la ville est déséquilibrée**, la majorité des activités de sortie se concentrant autour des restaurants, boîtes de nuit, bars ou plages situées à distance. Il manque des options saines, abordables et sécurisées accessibles à pied.

Le projet s'inscrit pleinement dans **l'axe n° 3 du Plan de Développement Communal 2020-2025**, qui vise à faire de Cotonou une « ville résiliente et verte ». Le parc agit comme un démonstrateur de corridor écologique, sans nécessiter d'emprise foncière supplémentaire majeure.

Les **retombées socio-économiques locales** sont significatives : le quartier, qui abrite de nombreuses familles avec enfants ainsi que plusieurs établissements scolaires (Montaigne, CEG l'Océan, crèches), manifeste un réel besoin d'espaces culturels et d'événements de proximité. Le parc permet également de dynamiser l'économie créative en accueillant artistes, coachs et artisans bio, tout en créant des emplois verts.

Enfin, les **bénéfices environnementaux du projet sont mesurables**, avec la plantation d'au moins 9 arbres ou arbustes autochtones, 50 m<sup>2</sup> de murs végétalisés, et une captation estimée à environ 1872 tonnes équivalent CO<sub>2</sub> sur 6 ans.

### 2.2. Objectifs stratégiques

La vocation du The Green Rooftop Parc est de devenir le démonstrateur emblématique des solutions urbaines durables portées par l'organisation : un lieu qui

conjugue nature, loisirs, innovation et rentabilité. Les objectifs ci-dessous traduisent cette vision en cibles SMART parfaitement alignées sur la feuille de route corporate (impact environnemental, croissance, inclusion et rayonnement).

<b>Paramètres</b>	<b>Objectif stratégique (SMART)</b>	<b>Comment il sert la stratégie globale</b>
Fréquentation impact social &	Atteindre $\geq 1800$ visiteurs uniques par mois au plus tard 12 mois après l'ouverture commerciale (T4 2027), dont 20 % issus d'écoles/universités grâce à des abonnements.	Renforce la mission "bien-être & éducation" ; crée un flux récurrent de prospects pour les autres offres de l'organisation.
Rentabilité diversification &	Générer un bénéfice après impôts de 16 millions la 1e année et un ROI de 100 % avant la 5e année, avec $\geq 50$ % du CA provenant de services : restauration healthy, événements, ateliers éco-design (dès l'exercice 2027).	Prouve la viabilité financière des modèles verts ; alimente le fonds d'innovation interne.
Performance environnementale	Réduire l'îlot de chaleur local de x °C et capter $\geq x$ t CO <sub>2</sub> /an grâce à x m <sup>2</sup> de végétalisation et à la récupération de x % des eaux pluviales avant fin 2027.	Positionne l'organisation comme acteur de la neutralité carbone et appuie son plan ESG 2030.

Création d'emplois inclusifs	Créer $\geq$ 14 emplois directs ( $\geq$ 100 % jeunes < 30 ans, $\geq$ 50 % femmes) d'ici l'ouverture (T2 2026).	Concrétise l'engagement RSE et nourrit la base de talents des autres filiales.
Rayonnement & innovation	Héberger $\geq$ 2 pilotes de start-ups "cleantech/agritech" par an à partir de 2027 et obtenir une certification LEED au plus tard en 2028.	Fait du parc un "living lab" vitrines des solutions durables développées ou incubées par l'organisation.

### Résultats attendus à 6 ans (2031)

- Un parc autofinancé, générant chaque année  $>$  60 000 000 M FCFA de marge brute.
- $<$  122 400 visiteurs cumulés, dont 40 % découvrent d'autres offres du groupe.
- **1872 t CO<sub>2</sub> captées**, 10 projets pédagogiques accueillis, 14 emplois directs créés.

Ces objectifs matérialisent le positionnement de l'organisation comme leader béninois de la transition urbaine verte : le site devient à la fois une vitrine commerciale, un laboratoire d'innovation ouverte, un catalyseur d'impact social et environnemental. Chaque indicateur est suivi trimestriellement par la gestionnaire de parc garantissant cohérence, agilité et pilotage orienté sur les chiffres.

### **2.3. Description du site (localisation, bail)**



## Localisation cadastrale

Le projet s'implante sur la parcelle "d" du lot 2279 (parcelles "l" et "m" de l'îlot 2280 RFU) à Cadjèhoun, 12<sup>e</sup> arrondissement de Cotonou, dans le quartier réputé de La Haie Vive. La superficie utile est de 225 m<sup>2</sup> (9m x 25 m), de forme régulière et plane.

# Morphologie immédiate

- Limites : à l'est, à l'ouest et au sud : parcelles construites à usage résidentiel ; au nord : voie piétonne de 6 m de large offrant une façade entièrement ouverte sur l'espace public.
  - Environnement urbain : secteur résidentiel haut de gamme mêlant villas, petits immeubles R+1/R+2 et commerces de proximité.
  - Zonage : classé en zone mixte (habitat + services) par le Plan Local d'Urbanisme ; les aménagements légers à vocation récréative et paysagère y sont autorisés.

## Atouts du quartier de La Haie Vive

- Pôle de loisirs historique : forte densité de restaurants, bars, clubs et boutiques (bijouterie, artisanat, mode).
- Proximité d'équipements structurants :
  - CEG L'Océan ( $\approx$  350 m) et Lycée Français Montaigne ( $\approx$  600 m)  $\rightarrow$  apport continu de scolaires et de familles.
  - Siège de grandes entreprises (MTN Bénin) et  $\approx$  30 ambassades, ONG et agences de coopération  $\rightarrow$  public international à haut pouvoir d'achat.
- Connectivité rapide :
  - 1 km de l'aéroport international Cardinal Bernardin Gantin.
  - 5 min en voiture des zones ministérielles et hôtelières.
  - Quartier parmi les plus piétonniers de Cotonou (trottoirs larges, trafic limité, sécurité renforcée).

## Caractéristiques d'accès et de services

- Accès principal piéton depuis la rue nord ;
- Réseaux existants (eau, électricité) en façade, simplifiant les branchements.
- Topographie plane, sol sableux-drainant : excellent pour un aménagement paysager nécessitant peu de terrassement.

## Conditions foncières et bail

- Type de contrat : bail commercial de droit béninois, enregistré.
- Durée : 6 ans fermes.
- Loyer : 224 000 FCFA par mois, réglé annuellement d'avance (2 688 000 FCFA / an).
- Clauses clés :
  - Autorisation expresse d'ériger des structures légères (pergolas, kiosques, platelages)
  - Gros-œuvre et aménagements réversibles à la charge du preneur.

## Opportunités majeures pour le projet

1. Niché dans une rue très calme, en retrait de la circulation, idéal pour un pocket-park vitrine de la transition verte.
2. Flux cibles naturels : résidents expatriés, familles scolarisées, salariés des ONG et touristes.

3. Synergies commerciales : complémentarité avec les restaurants et boutiques alentour, possibilité de billetterie couplée ou d'événements after-work.
4. Cadre réglementaire favorable : zone où les initiatives commerciales sont encouragées.

En résumé, cette parcelle compacte mais stratégique offre un emplacement premium pour un pocket park à fort impact : visibilité, accessibilité douce, public solvable et bail sécurisé sur un horizon compatible avec l'amortissement des investissements prévus.

## **2.4. Aménagements prévus (zones, matériaux)**



Séquence	Fonction surfaces	&	Matériaux technologies	/	Valeur business ajoutée

Parvis d'accueil (façade nord)	<ul style="list-style-type: none"> <li>Deux pavillons encadrant l'entrée :           <ul style="list-style-type: none"> <li>Pavillon A : Kiosque F&amp;B (6,37) + stockage sec(2,28).</li> <li>Pavillon B : Conciergerie billetterie(3,22) + WC PMR(1,71 / 1,62 x 2).</li> </ul> </li> <li>Bac végétalisé de bienvenue.</li> <li>Escalier béton + rampe PMR ; portail acier gris et garde-corps assortis.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Briques de terre comprimée (ton rouge-brun) : +40 % d'empreinte carbone en moins vs. agglos ciment.</li> <li>Toiture plate solaire : 18 m<sup>2</sup> de panneaux photovoltaïques couvrant ≈ 60 % des besoins électriques (éclairage LED &amp; fontaine).</li> <li>Menuiseries aluminium gris anthracite, vitrages basse émissivité.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Point de vente F&amp;B = flux de revenus immédiats.</li> <li>Conciergerie = service client premium &amp; collecte data visiteurs.</li> <li>Image "green tech" visible dès la rue piétonne.</li> </ul>
Terrasse couverte – "Canopée gourmande"	<ul style="list-style-type: none"> <li>Pergola bois lamellé-collé ombragée (25,77) entre les deux pavillons.</li> <li>Aménagement plug-&amp;-play pour restauration rapide, ateliers ou coworking plein air.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Bois certifié FSC, toiture polycarbonate filtrant UV + lames mobiles pour ventilation naturelle.</li> <li>Sous-structure acier galvanisé (longévité &amp; recyclabilité).</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Surface louable pour brunch, marchés créateurs, after-works etc.</li> </ul>

Jardin central "Agora minérale"	<ul style="list-style-type: none"> <li>Plateforme pavée en pierre naturelle locale (40,83).</li> <li>Cheminements et placettes (77,16) connectant l'ensemble.</li> <li>Végétation : arbres feuillage moyen + couvre-sols peu gourmands en eau.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Dallage granit/grès + joints perméables (0 % ruissellement).</li> <li>Bancs intégrés en gabions remplis de blocs recyclés.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Zone cœur d'expérience : repos, workshops plein air, expositions éphémères.</li> </ul>
Pelouse & scène escamotable	<ul style="list-style-type: none"> <li>Lawn multifonction (env. 60) avec podium télescopique (spectacles, yoga, cinéma plein air).</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Gazon Zoysia (tolérant chaleur &amp; piétinement).</li> <li>Scène aluminium pliable intégrée au sol, rangée hors-vue.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Capacité 50 pers. ; monétisation via billetterie &amp; sponsoring "brand activation".</li> </ul>
Fond de parc – "Oasis sonore"	<ul style="list-style-type: none"> <li>Fontaine murale + bassin miroir (10,20) générant un bruit blanc apaisant.</li> <li>Deux locaux techniques &amp; rangement (2,04 chacun) dissimulés dans la végétation.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Circuit fermé alimenté par citerne EP(eaux pluviales).</li> <li>Pompe basse conso alimentée PV.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Confort thermique &amp; acoustique ↗ temps de séjour ↗ ventes kiosque.</li> </ul>

“ The Green Rooftop Parc” est conçu comme un micro-îlot de nature rentable et autosuffisant, articulé autour de trois séquences : Accueil – Vie & Loisirs – Détente paysagère. Les surfaces indiquées sont données en mètres carrés (m<sup>2</sup>).

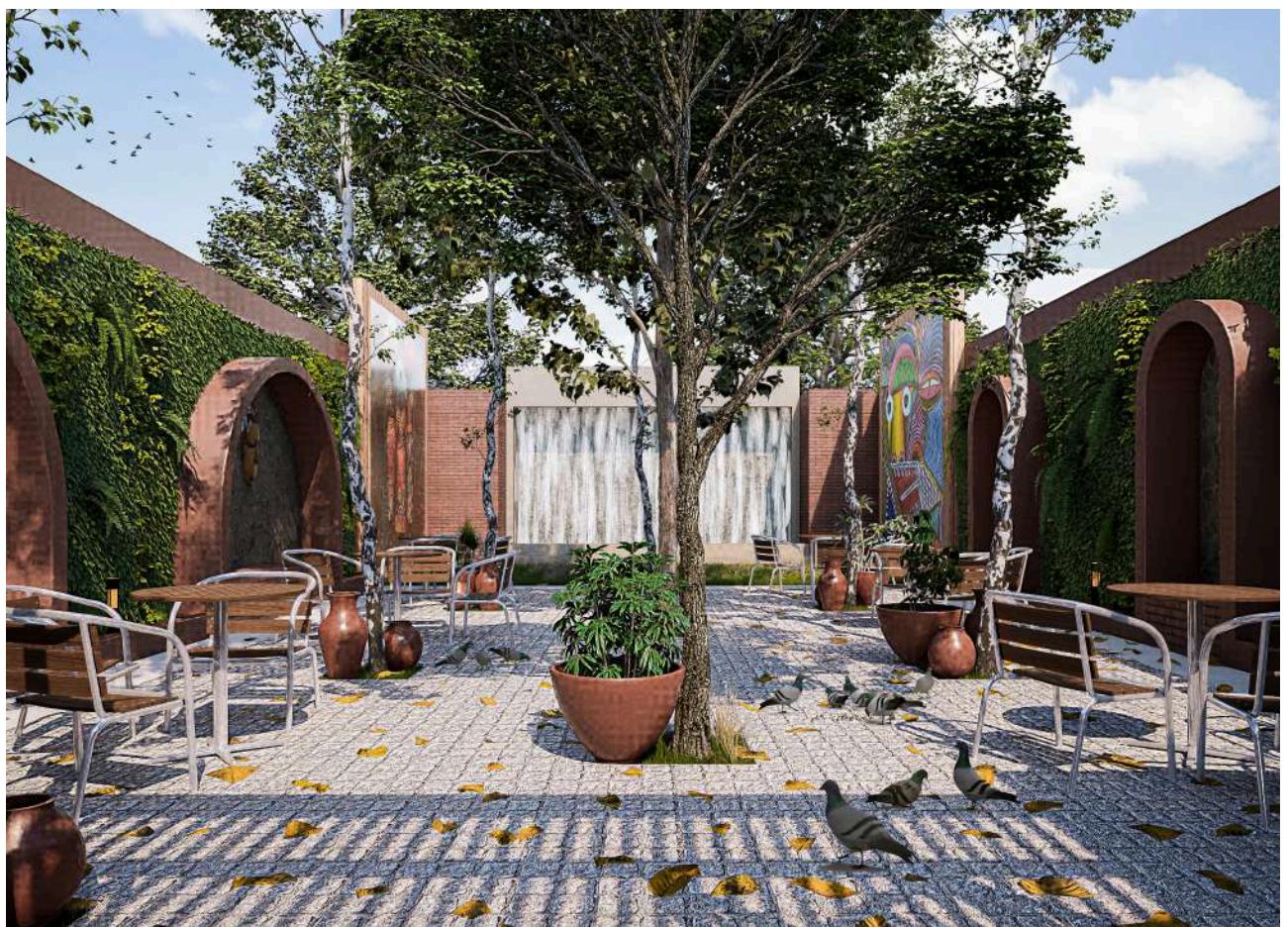
## Infrastructure durable & résilience

Composant	Spécifications	Impact ESG / Exploitation
Toitures	<ul style="list-style-type: none"> <li>Dalle béton + étanchéité PVC recyclable ;</li> <li>Chape hourdis (ingénieur structure) – zones plates et inclinées.</li> </ul>	Faible entretien, support PV.
Murs porteurs	<ul style="list-style-type: none"> <li>Briques BTC 20 cm + chaînage béton à 2,20 m.</li> <li>Enduit terre/chanvre intérieur ; enduit terre stabilisée extérieur.</li> </ul>	Inertie thermique, esthétique vernaculaire.
Sols intérieurs	<ul style="list-style-type: none"> <li>Chape béton lissée, finition micro-chape pigmentée antidérapante.</li> </ul>	Robustesse pour trafic F&B.
Sols extérieurs	<ul style="list-style-type: none"> <li>Superposition géotextile / graviers / sable damé + dallage ou graviers stabilisés.</li> </ul>	Perméabilité totale ; zéro ruissellement hors site.

Gestion de l'eau	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 2 puisards + fosse septique sous la terrasse.</li> <li>• Citerne EP connectée au bassin ; trop-plein dirigé vers drains de dispersion.</li> </ul>	Autonomie irrigation & fontaine ; plan Zéro-Décharge Eaux Pluviales.
Énergie	<ul style="list-style-type: none"> <li>• ≈ 3 kWc de panneaux solaires + onduleur hybride.</li> <li>• Éclairage LED dimmable, détection présence.</li> </ul>	Réduction facture électrique > 50 %.

Ce design est optimisé car les structures légères en BTC et bois FSC créent quatre centres de profit (kiosque de restauration, atelier sportifs ou créatifs, évènements culturels, accès libre). De plus, le cycle ESG est complet : briques de terre comprimée, solaire, récupération d'eau. Le projet coche les exigences des bailleurs verts et ouvre l'accès aux lignes de financement climat. Par ailleurs, même si les aménagements sont modulaires, il n'y a pas de nécessité de les démonter à la fin du bail; la valeur résiduelle est sécurisée. Enfin, le parc offre une combinaison "nature en ville + events culture + F&B sain" dans le quartier le plus piéton de Cotonou : barrière à l'entrée élevée, avantage concurrentiel durable.

Ce schéma d'aménagement garantit ainsi un retour sur investissement rapide (break-even opérationnel < 36 mois estimé) tout en positionnant le parc comme vitrine emblématique de la transition écologique urbaine au Bénin.





## 2.5. Calendrier macro de réalisation

<b>Mois</b> <i>(T0 = signature du bail)</i>	<b>Étape clé</b>	<b>Durée</b>	<b>Livrables &amp; jalons financiers</b>
M-1 à M0	Pré-mobilisation	2 semaines	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Contrat d'architecte signé</li> <li>• Appel d'offres entreprises lot 1 (gros œuvre) lancé</li> </ul>
M1	Études & conception	1 mois	<ul style="list-style-type: none"> <li>• APS &amp; APD validés</li> <li>• Budget final verrouillé</li> </ul>

			<ul style="list-style-type: none"> <li>• Dépôt dossier permis (si requis)</li> </ul>
M2 → M4	Travaux & aménagement	3 mois	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Fondations &amp; élévation pavillons</li> <li>• Pose charpente + pergola</li> <li>• Réseaux enterrés &amp; citerne EP</li> <li>• Paysage phase 1 (plantation arbres)</li> </ul>
M4 – Semaine 4	Tests & pré-réception	1 semaine	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Mise en service des équipements (électricité, son, fontaine)</li> </ul>
M5 – Sem. 1-4	Recrutement & communication	1 mois	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Équipe (5 FTE) onboardée</li> <li>• Campagne teasing digital + affichage quartier</li> </ul>
M5 – Sem. 1	Inauguration & lancement	2 jours	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Soft-opening partenaires</li> <li>• Conférence presse &amp; coupure ruban</li> </ul>
≥ M5	Activités récurrentes	Permanente	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Programmation mensuelle validée 60 j à l'avance</li> <li>• Reporting impact trimestriel</li> </ul>

### **3. Étude de marché**

#### **3.1. Analyse de la demande locale**

##### **Besoin manifeste : un déficit criant d'espaces verts de qualité**

L'offre actuelle en espaces verts à Cotonou est nettement en retrait par rapport à la pression démographique et aux attentes des citadins. La commune ne répertorie que 70 espaces verts publics pour près d'un million d'habitants ; 44 sont de simples bandes linéaires longeant la voirie et 26 seulement correspondent à de véritables jardins ou squares, pour une superficie totale d'à peine 11 ha, soit 0,15 % du territoire communal<sup>1</sup>. Moins d'un espace vert sur six dispose de bancs ou d'un éclairage et moins de 10 % offrent des poubelles. Les toilettes, buvettes ou fontaines sont presque inexistantes. Plus de 55 % de ces sites sont jugés « insalubres ou non attrayants » : pelouses brûlées, stagnation d'eau, débris non collectés et sentiment d'insécurité la nuit, faute d'éclairage. La gestion repose quasi exclusivement sur la mairie, parfois épaulée par des associations ou des mécènes privés, mais les ressources humaines et financières demeurent insuffisantes pour assurer un entretien durable. En conséquence, la majorité des habitants, notamment les jeunes actifs et les familles, ne disposent aujourd'hui daucun lieu extérieur aménagé pour pratiquer un sport doux, se détendre ou participer à des activités socioculturelles sans obligation de consommer. Ce déficit structurel, combiné à une demande croissante pour des espaces verts sûrs, animés et bien équipés, crée une opportunité évidente : le futur The Green Rooftop Parc répond directement à ce besoin en proposant un parc accessible, entretenu et multifonctionnel au cœur de la ville.

##### **Données démographiques de Cotonou et de la Haie-Vive**

La ville de Cotonou, plus grande agglomération du Bénin, connaît une croissance démographique soutenue. En 2025, la population de Cotonou est estimée à 757 989 d'après World Population Prospect des Nations Unies<sup>2</sup>, contre 679 000 lors du

---

<sup>1</sup>[https://www.researchgate.net/publication/350554830\\_Gestion\\_Des\\_Espaces\\_Verts\\_Dans\\_La\\_Ville\\_De\\_Cotonou\\_Au\\_Sud\\_Du\\_Benin\\_Etat\\_Des\\_Lieux\\_Et\\_Perspectives](https://www.researchgate.net/publication/350554830_Gestion_Des_Espaces_Verts_Dans_La_Ville_De_Cotonou_Au_Sud_Du_Benin_Etat_Des_Lieux_Et_Perspectives)

<sup>2</sup> [World Population Prospects \(2024 Revision\)](#) - United Nations population estimates and projections.

recensement 2013, soit une hausse de 11,63 % en douze ans. Les projections nationales prévoient 15,8 millions d'habitants au Bénin en 2030 et un taux d'urbanisation supérieur à 57 % ( $\approx$  49,7 % en 2020).<sup>3</sup> En tant que pôle économique majeur, Cotonou devrait capter une part significative de cette population urbaine additionnelle, consolidant ainsi son statut de métropole et intensifiant la demande d'infrastructures récréatives de qualité.

Au sein de la ville, La Haie-Vive est un quartier résidentiel aisé et central. Le quartier comptait lors du dernier recensement de 2013, 1322 habitants. Depuis, la densification urbaine laisse supposer une légère augmentation de ces effectifs, sans changer d'ordre de grandeur. Si l'on trace un cercle de 3 km de rayon autour de son centre géographique (6° 21' 19 N ; 2° 23' 52 E), on couvre environ 28 km<sup>2</sup> soit un tiers de la superficie de Cotonou. En appliquant la densité moyenne observée (8 600 hab./km<sup>2</sup> en 2013 à près de 9 600 hab./km<sup>2</sup> aujourd'hui), la population située dans ce rayon se situe entre 240 000 et 270 000 personnes. Le cercle recoupe : la totalité du 12<sup>e</sup> arrondissement; le sud-est du 11<sup>e</sup> et l'extrême ouest du 13<sup>e</sup> arrondissement; l'aérogare et quelques emprises lagunaires dont la densité est quasi nulle.

La structure socio-démographique y est marquée par la présence d'actifs : dans un quartier urbain privilégié comme La Haie-Vive, 50 à 60 % des résidents sont des adultes ayant un emploi ou en recherche d'emploi.

Les collèges et lycées : un terreau naturel de clientèle

Le quartier accueille plusieurs établissements scolaires qui constituent une cible importante pour les loisirs de plein air :

---

<sup>3</sup> INSAE

- CEG "Océan" : après rénovation en 2024, l'établissement dispose de 24 salles de classe. En appliquant un ratio de 35 à 50 élèves par classe, on déduit un effectif compris entre 800 et 1 000 collégiens et lycéens.
- École française Montaigne : établissement privé suivant un cursus français, regroupant environ 1 100 à 1 150 élèves (maternelle à terminale) à la rentrée 2023.

Ces deux pôles représentent un vivier de près de 2 000 élèves susceptibles de fréquenter le parc pour des activités extra-scolaires, des ateliers créatifs, des tournois sportifs ou des événements culturels.

Un parc au cœur d'un quartier de jeunes actifs : la cible idéale.

La tranche d'âge 18-45 ans représente une part essentielle de la population béninoise : environ un tiers des habitants, les moins de 25 ans constituant la majorité et les plus de 45 ans l'autre tiers. À La Haie-Vive, quartier relativement jeune et dynamique, cela signifie probablement un millier de jeunes actifs résidents. À l'échelle de la ville, le centre-ville concentre la majorité des emplois formels ; quotidiennement, des milliers de jeunes actifs issus de tous les quartiers et notamment de La Haie-Vive convergent vers ces zones d'affaires et recherchent des parenthèses de détente proches de leur lieu de travail.

Conclusion : un marché réel, en manque criant d'offre verte

- Capillarité très faible des espaces verts existants (0,15 % du territoire communal).
- Croissance démographique rapide : +11,63 % de résidents en douze ans, poursuite attendue.
- Concentration d'actifs solvables et de 2 000 élèves dans le rayon immédiat du site.

The Green Rooftop Parc arrive ainsi sur un marché où l'offre verte est rare, dégradée et sous-dimensionnée, tandis que la demande portée par la croissance démographique, la jeunesse de la population et la densité scolaire ne cesse de progresser. Cette convergence offre un contexte idéal pour assurer la fréquentation et la rentabilité du projet.

### 3.2. Taille de marché et potentiel de fréquentation

#### Taille du bassin de clientèle immédiat

En nous concentrant sur un rayon de trois kilomètres autour du futur parc (Haie-Vive, Fidjrossè, Cadjehoun...), nous estimons la population totale à environ 270 000 habitants. Les données de l'INSTAD montrent que 66,9 % de la population urbaine est active ([Afristat, 2021](#)), soit près de 181 000 personnes vivant et travaillant à proximité immédiate. S'y ajoutent quelque 2 000 élèves et accompagnateurs issus de deux grands établissements scolaires situés dans le périmètre, ainsi qu'un flux pendulaire d'environ 5 700 salariés provenant des 500 entreprises formelles enregistrées<sup>4</sup> dans la zone d'affaires de Haie-Vive. Ces différentes cibles forment un bassin brut, non-redondant, d'environ **188 000 personnes** potentiellement concernées par notre offre.

Composante	Hypothèse de calcul	Volume
Habitants dans un rayon de 3 km (Haie-Vive, Fidjrossè, Cadjehoun...)	RGPH 5 + extrapolation densité → borne haute 270 000	<b>270 000</b>
Part de population active en milieu urbain (66,9 %) ( <a href="#">Afristat</a> )	$270\ 000 \times 66,9\ %$	<b>≈ 181 000</b>

---

<sup>4</sup> Inscrites au RCCM et/ou détenant un IFU ([instad.bj](#))

<b>Composante</b>	<b>Hypothèse de calcul</b>	<b>Volume</b>
Élèves & accompagnateurs (2 grands établissements dans le périmètre)	Comptage terrain	<b>2 000</b>
Salariés des 500 entreprises formelles de Haie-Vive <sup>1</sup>	~9 500, dont ±60 % viennent de l'extérieur	<b>≈ 5 700 « commuters » supplémentaires</b>

**Potentiel brut non-redondant ≈ 188 000 personnes** (habitants actifs + flux pendulaires + scolaires).

## Taux de pénétration retenu

Les expériences internationales (IFACCA, CityLab) montrent qu'un équipement culturel ou récréatif de quartier atteint généralement un taux de pénétration résidentielle compris entre 5 % et 10 % durant sa première année d'exploitation. Compte tenu du caractère inédit du concept à Cotonou et de la campagne de lancement prévue, nous retenons prudemment l'hypothèse de 7 %. Appliqué à notre bassin de 188 000 personnes, cela représente environ 13 160 visiteurs uniques la première année. En supposant qu'un visiteur type revient 1,7 fois par an (effet de répétition grâce aux ateliers, à l'espace restauration et aux abonnements), nous obtenons une fréquentation totale prévisionnelle de près de 22 372 entrées dès la première année.