

BADER PROPERTY · DOSSIER INVESTISSEURS

Maison Ilé Ifè

La maison Made in Benin

2 DUPLEX ÉCOLOGIQUES · FIDJROSSÈ, COTONOU

© omonabulesowo

150 M FCFA à lever

Retour garanti sur 10 ans · 2 formules d'investissement

2026

Abule SOWO Architects

Investir dans l'habitat durable, au cœur du Cotonou résidentiel

Bader Property réalise à Fidjrossè **Maison Ilé Ifè** : deux duplex d'architecte indépendants, chacun avec sa piscine, construits en matériaux locaux et durables. La parcelle est déjà acquise. Nous ouvrons le financement de la construction à des investisseurs partenaires.

200 M FCFA

Coût total du projet

50 M FCFA

Parcelle déjà détenue par Bader Property

150 M FCFA

Montant à lever pour la construction des 2 duplex

10 ans

Durée de remboursement

+33 %

Gain sur le capital investi (100 M perçus pour 75 M)

12 mois

Délai de réalisation des travaux

FORMULE A · 2 INVESTISSEURS

75 M FCFA chacun

Versement annuel **10 M FCFA / an**

Durée **10 ans**

Total perçu **100 M FCFA**

FORMULE B · 20 INVESTISSEURS

7,5 M FCFA chacun

Versement annuel **1 M FCFA / an**

Durée **10 ans**

Total perçu **10 M FCFA**

Les versements annuels incluent le remboursement intégral du capital. Au terme des 10 ans, les deux duplex deviennent la pleine propriété de Bader Property.

Bader Property, une expérience au service du projet

Société de gestion immobilière créée en 2018, Bader Property a construit son savoir-faire sur le terrain, au contact des propriétaires, des locataires et du marché immobilier béninois.

2018

Année de création de Bader Property

1 000+

Biens gérés depuis notre création

8 ans

D'expérience du marché immobilier

Notre parcours

2018 · Création

Lancement de Bader Property, société de gestion immobilière

Plus de 1 000 biens gérés

Une connaissance fine des attentes des locataires et des propriétaires

Identification du potentiel

Riches de cette expérience, nous repérons l'opportunité Ilé Ifè à Fidjrossè

Maison Ilé Ifè

Un projet de construction écologique ouvert aux investisseurs

Pourquoi Ilé Ifè

C'est forts de notre expérience de plus de 1 000 biens gérés que nous avons identifié le potentiel du projet Ilé Ifè : un emplacement recherché, une demande locative haut de gamme soutenue et un produit encore rare sur le marché.

Pourquoi l'écologique

Nous avons fait le choix de la construction écologique pour assurer une véritable adéquation entre le climat tropical et le bâti : des maisons fraîches, saines et économes, mieux adaptées à leur environnement.

« Gérer plus de 1 000 biens nous a appris ce que recherchent vraiment les occupants. Ilé Ifè est la réponse : une maison pensée pour notre climat, construite avec nos matériaux. »

BADER PROPERTY

La maison Made in Benin

Une architecture contemporaine qui puise dans l'héritage yoruba : formes courbes, claustras en terre cuite et motifs africains sculptés sur les portails en bois.



Une démarche 100 % locale

Notre démarche conceptuelle se focalise exclusivement sur les matériaux locaux et durables, pour offrir une solution innovante et respectueuse de l'environnement, adaptée aux besoins de l'habitat moderne et à notre climat tropical.

Les formes courbes, en plus d'être belles, réduisent l'utilisation du fer à béton. Les matériaux locaux offrent des intérieurs frais et chaleureux.

Une vie organisée autour de l'eau

Les espaces de vie s'organisent autour du cercle central, qui est aussi la piscine. Les chambres sont à l'étage pour faciliter l'aération. Le jardin accueille plantes tropicales et plantes répulsives contre les moustiques.

Chaque cuisine dispose d'un espace arrière avec un four en terre cuite pour les grillades et la cuisine africaine.

Maître d'ouvrage : Bader Property

Maître d'œuvre : Abule SOWO Architects

Bâtir avec la terre, le bois et le climat

Choisir des matériaux locaux, c'est construire un bien plus sain, plus durable et moins coûteux à entretenir, tout en soutenant l'économie béninoise.

1 Matériaux locaux

Terre cuite, brique et bois produits au Bénin : moins de transport, moins d'importations, une empreinte carbone réduite et des artisans locaux mobilisés.

2 Moins d'acier, moins de ciment

Les voûtes et formes courbes travaillent en compression : elles limitent le fer à béton, l'un des postes les plus coûteux et les plus polluants du chantier.

3 Fraîcheur naturelle

Les murs épais en terre ont une forte inertie thermique : ils absorbent la chaleur le jour et la restituent la nuit, pour des intérieurs frais toute l'année.

4 Air sain

Des matériaux naturels qui régulent l'humidité et limitent les composés chimiques présents dans de nombreux matériaux industriels.

5 Durabilité

La terre cuite résiste au soleil, à l'humidité et au temps. Un bâti robuste, qui vieillit bien et préserve la valeur patrimoniale du bien.

6 Jardin protecteur

Plantes tropicales et plantes répulsives contre les moustiques : ombrage, fraîcheur et bien-être sans produits chimiques.



« Une maison qui respire, inspirée du savoir-faire de nos ancêtres et pensée pour le climat d'aujourd'hui. »

ABULE SOWO ARCHITECTS

Une maison conçue pour moins climatiser

Au Bénin, la climatisation pèse lourd sur les factures d'électricité. Maison Ilé Ifè réduit ce besoin à la source grâce à une conception bioclimatique.

Se protéger

Les claustras en terre cuite filtrent le soleil direct sur les façades, tout en laissant passer lumière et air.

Ventiler

La piscine centrale et l'escalier circulaire créent un puits d'air : l'air chaud monte et s'évacue, l'air frais circule.

Stocker

L'inertie des murs en terre lisse les pics de chaleur : la température intérieure reste plus stable.

Rafrâchir

L'eau de la piscine et la végétation abaissent la température ressentie autour de la maison.

Ce que cela change au quotidien

POSTE	CONSTRUCTION CLASSIQUE EN PARPAING	MAISON ILÉ IFÈ
Climatisation	Sollicitée en continu dans toutes les pièces	Usage ponctuel, principalement dans les chambres
Éclairage de jour	Pièces souvent sombres derrière des façades fermées	Lumière naturelle filtrée par les claustras
Confort thermique	Murs fins qui transmettent vite la chaleur	Murs épais à forte inertie, intérieurs frais
Groupe électrogène	Fortement sollicité lors des coupures	Besoins réduits, autonomie prolongée
Cuisson	Gaz ou électricité	Four extérieur en terre cuite pour les plats traditionnels

Pour l'occupant

Des factures d'électricité allégées, un confort naturel et un cadre de vie sain.

Pour l'investisseur

Un bien attractif à la location, moins coûteux à exploiter et différenciant sur le marché de Cotonou.

DESCRIPTION ET CARACTÉRISTIQUES

Deux duplex indépendants

Bâtie sur une parcelle de 370 m², Maison Ilé Ifè est composée de deux duplex identiques, chacun avec sa piscine centrale.

185 m²

sur titre foncier

241 m²

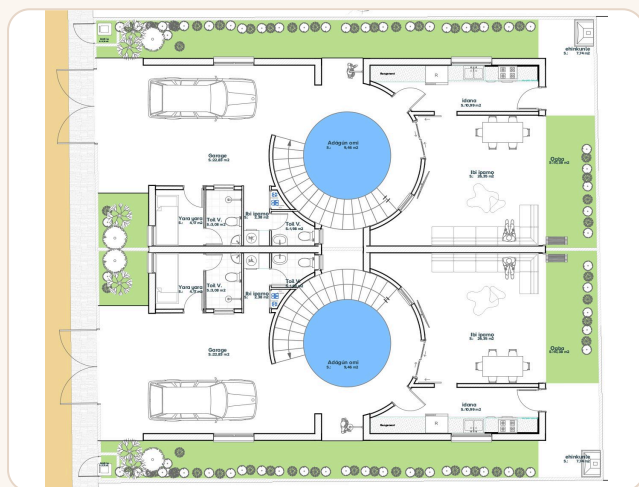
de surface bâtie

3

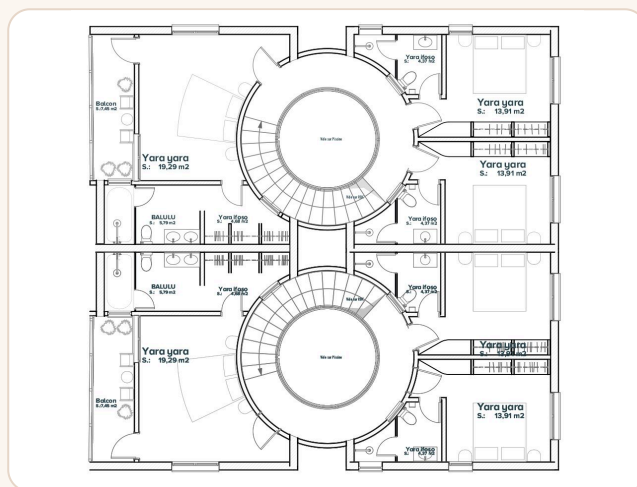
chambres

4

salles de bain / WC



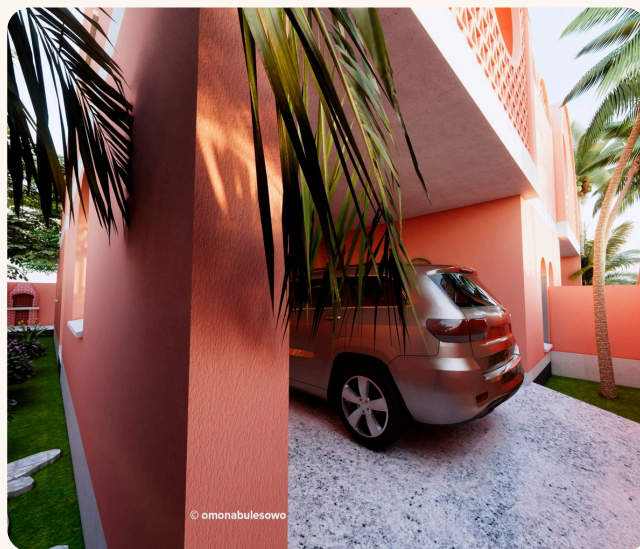
Rez-de-chaussée : garage, salon, cuisine, piscine centrale, dépendance



Étage : 3 chambres avec salles d'eau, balcon, vide sur piscine

Chaque duplex comprend

- ◆ 3 chambres spacieuses et lumineuses
- ◆ Un large salon convivial
- ◆ 1 cuisine équipée avec four extérieur en terre cuite
- ◆ 4 salles de bain / toilettes
- ◆ Une piscine centrale privée
- ◆ Garage pour deux voitures
- ◆ Jardins avant, latéral et arrière
- ◆ 1 dépendance et 1 débarras



Aperçu du garage et du jardin latéral

LOCALISATION

Fidjrossè, l'adresse prisée de Cotonou

Un quartier résidentiel recherché par les expatriés, les diplomates et les cadres, entre l'aéroport et l'océan. Une demande locative solide et durable.

5'

en voiture

Aéroport international de Cotonou

Idéal pour une clientèle internationale

10'

à pied

La plage

Route des Pêches et ses plages

10'

en voiture

Ambassade de France

Quartier diplomatique

10'

en voiture

Ambassade des États-Unis

Quartier diplomatique

30'

en voiture

Ouidah

Ville historique et touristique

40'

en voiture

Porto-Novo

Capitale administrative du Bénin



Un emplacement qui sécurise l'investissement

La proximité de l'aéroport, des ambassades et de la plage soutient une forte demande locative haut de gamme, gage de revenus réguliers pendant toute la durée du remboursement.

200 M FCFA, dont 150 M à lever

Parcelle · 50 M	Construction des 2 duplex · 150 M (investisseurs)
-----------------	---

Emplois et ressources

Poste	Montant (FCFA)	Part	Financé par
Parcelle de 370 m² (titre foncier)	50 000 000	25 %	Bader Property (acquise)
Construction des 2 duplex	150 000 000	75 %	Investisseurs
Coût total du projet	200 000 000	100 %	

Les deux formules d'investissement

	Formule A	Formule B
Nombre d'investisseurs	2	20
Apport par investisseur	75 000 000	7 500 000
Versement annuel par investisseur	10 000 000	1 000 000
Durée	10 ans	10 ans
Total perçu par investisseur	100 000 000	10 000 000
Gain net par investisseur	+ 25 000 000	+ 2 500 000
Multiple du capital	× 1,33	× 1,33
Capital intégralement récupéré	au cours de l'année 8	au cours de l'année 8
Total versé chaque année (tous investisseurs)	20 000 000	20 000 000

Déblochage des fonds par étape de chantier

Étape	Part	Montant (FCFA)	Formule A / invest.	Formule B / invest.	Délai
1. Signature, démarrage	20 %	30 000 000	15 000 000	1 500 000	Signature
2. Fondations, gros œuvre	35 %	52 500 000	26 250 000	2 625 000	5 mois
3. Second œuvre, finitions	35 %	52 500 000	26 250 000	2 625 000	6 mois
4. Livraison	10 %	15 000 000	7 500 000	750 000	1 mois
Total	100 %	150 000 000	75 000 000	7 500 000	12 mois

Des loyers qui couvrent largement les remboursements

Les deux duplex sont destinés à la location haut de gamme. Les revenus locatifs financent les versements annuels aux investisseurs.

36 M FCFA

Loyers bruts annuels (2 villas)

30,6 M FCFA

Revenu net annuel après 15 % de charges

× 1,53

Couverture des versements aux investisseurs (30,6 M / 20 M)

Compte d'exploitation annuel

Poste	Par villa / mois	Par villa / an	2 villas / an
Loyer brut	1 500 000	18 000 000	36 000 000
Charges (15 % du loyer)	- 225 000	- 2 700 000	- 5 400 000
Revenu net	1 275 000	15 300 000	30 600 000
Versements aux investisseurs	- 833 333	- 10 000 000	- 20 000 000
Excédent après remboursement	441 667	5 300 000	10 600 000

Rentabilité en pourcentage

Indicateur	Calcul	Résultat
Rentabilité brute du projet	36 M / 200 M	18,0 %
Rentabilité nette du projet	30,6 M / 200 M	15,3 %
Rentabilité brute sur la construction	36 M / 150 M	24,0 %
Rentabilité nette sur la construction	30,6 M / 150 M	20,4 %
Part du revenu net affectée aux investisseurs	20 M / 30,6 M	65,4 %

Sur 10 ans

306 M FCFA de revenus nets cumulés, dont 200 M versés aux investisseurs et 106 M de marge de sécurité.

Une marge de sécurité

Les remboursements restent couverts même si les loyers baissaient d'environ 35 % ou en cas de vacance locative ponctuelle.

Hypothèses : loyer de 1,5 M FCFA/mois par villa, occupation sur 12 mois, charges de 15 % du loyer brut (entretien, gestion, assurance). Projections indicatives, non garanties.

10 ans de versements réguliers

Chaque année, l'investisseur perçoit un versement fixe, qui inclut le remboursement de son capital et sa rémunération.

Année	A · versement	A · cumul perçu	B · versement	B · cumul perçu	Total versé / an
Année 1	10 000 000	10 000 000	1 000 000	1 000 000	20 000 000
Année 2	10 000 000	20 000 000	1 000 000	2 000 000	20 000 000
Année 3	10 000 000	30 000 000	1 000 000	3 000 000	20 000 000
Année 4	10 000 000	40 000 000	1 000 000	4 000 000	20 000 000
Année 5	10 000 000	50 000 000	1 000 000	5 000 000	20 000 000
Année 6	10 000 000	60 000 000	1 000 000	6 000 000	20 000 000
Année 7	10 000 000	70 000 000	1 000 000	7 000 000	20 000 000
Année 8 · capital récupéré	10 000 000	80 000 000	1 000 000	8 000 000	20 000 000
Année 9	10 000 000	90 000 000	1 000 000	9 000 000	20 000 000
Année 10	10 000 000	100 000 000	1 000 000	10 000 000	20 000 000
Total sur 10 ans	100 000 000		10 000 000		200 000 000

Montants en FCFA. A = Formule A (75 M investis) · B = Formule B (7,5 M investis). La date du premier versement est fixée dans le contrat d'investissement.

Les grandes étapes

Levée de fonds

Signature des contrats chez le notaire, versement selon les étapes du chantier

Construction · 12 mois

Gros œuvre (5 mois), second œuvre (6 mois), livraison (1 mois)

Exploitation · 10 ans

Versements annuels aux investisseurs jusqu'au remboursement intégral

Terme

Les 2 duplex deviennent la pleine propriété de Bader Property

Un placement concret, utile et sécurisé

Un actif réel

Votre investissement finance un bien immobilier tangible, sur un terrain déjà acquis et titré.

Des revenus prévisibles

Un versement annuel fixe pendant 10 ans, connu dès la signature.

Un cadre juridique clair

Toutes les procédures sont finalisées devant notaire, dans le respect des lois en vigueur au Bénin.

Un projet à impact

Vous soutenez une filière de construction locale, écologique et créatrice d'emplois au Bénin.

Contribution aux Objectifs de Développement Durable

7

Énergie propre et d'un coût abordable

11

Villes et communautés durables

12

Consommation et production responsables

13

Lutte contre les changements climatiques

8

Travail décent et croissance économique

9

Industrie, innovation et infrastructure

3

Bonne santé et bien-être

15

Vie terrestre





REJOIGNEZ LE PROJET

Devenez investisseur de Maison Ilé Ifè

BADER PROPERTY

+229 01 97 00 12 83

+229 01 94 72 68 14

+229 01 53 00 00 12

EN LIGNE

groupeakanni@gmail.com

www.baderproperty.com

Fidjrossè, Cotonou · Bénin

Document non contractuel, à caractère informatif. Les conditions définitives de l'investissement (montants, calendrier des versements, garanties) sont fixées dans le contrat signé devant notaire. Visuels : © omonabulesowo – Abule SOWO Architects.