

# LE PASSAGE LUMIERE

UN ACTIF DE



# ABIDJAN CAPITALE INCONTOURNABLE

## HUB ÉCONOMIQUE SOUS RÉGIONAL

**Abidjan, vibrante et cosmopolite**, est un carrefour immanquable pour les grandes enseignes internationales. Son dynamisme, soutenu par une **croissance économique exceptionnelle**, en fait une terre d'opportunités sans équivalent en Afrique de l'Ouest.

**L'économie ivoirienne**, parmi les plus performantes d'Afrique Subsaharienne, **attire les investisseurs étrangers et l'implantation d'entreprises internationales**. Ses infrastructures modernes, sa stabilité politique et monétaire offrent **un cadre idéal pour le développement du retail et des nouvelles expériences commerciales**.

Déjà prisée par des géants de la grande distribution et du FMCG\* (tels que Carrefour, Auchan, Mr. Bricolage ou encore la FNAC), Abidjan confirme ces dernières années sa **position de leader africain du marché de la consommation** par l'installation croissante d'enseignes internationales dans les domaines de la mode (Hugo Boss, Lacoste, Tommy Hilfiger), de la restauration (Burger King, Em Sherif, Tsunami, Eric Kayser) et du loisir (Cinéma Pathé, Casino Barrière).



**2 500 EUR** : PIB / Habitant  
x2 sur la période  
2013 - 2023



**+7%** : croissance  
moyenne de l'économie  
2015 - 2025



Source : Banque Mondiale

\*Fast Moving Consumer Goods : biens de consommation

Les photos et les plans présentés dans cette brochure ne sont pas contractuels. Ils ont pour seul but de donner une idée de l'ambiance et de l'agencement du bien. Les dimensions et les surfaces sont données à titre indicatif et peuvent être sujettes à variations.



# LE TRIANGLE D'OR DU COMMERCE



## ACCÈS DIRECT

Depuis la rue  
Louis Lumière



## PROXIMITÉ CENTRES COMMERCIAUX

Prima Center 100 m  
Cap Sud 200 m  
Square Center 500 m  
Playce Marcory 1,2 km



## ZONE DE CHALANDISE ÉTENDUE

Large fréquentation depuis  
toutes les communes  
d'Abidjan

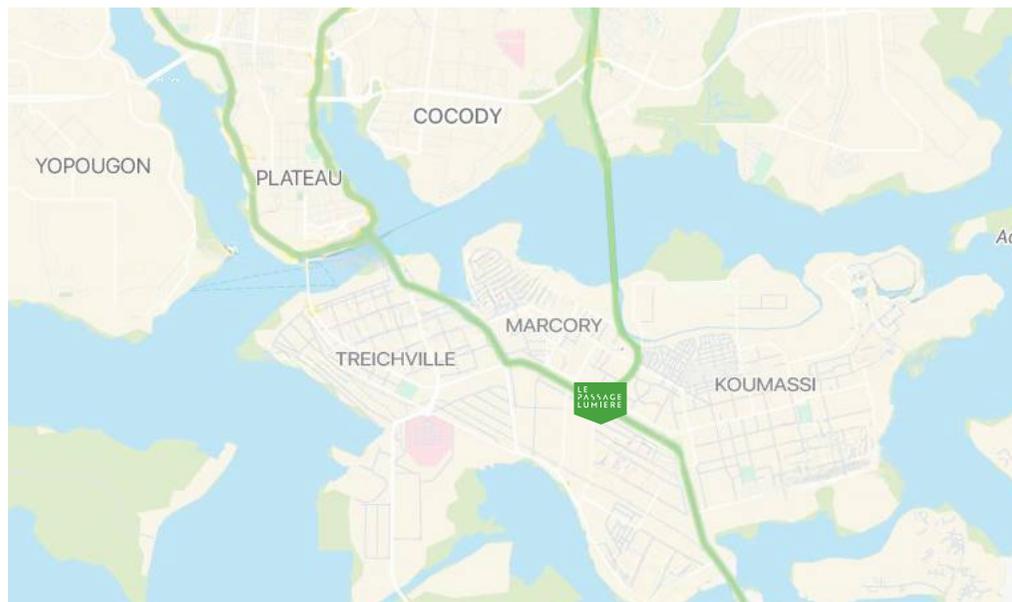
# AU COEUR DE LA ZONE 4

## UNE LOCALISATION IDÉALE

Le Passage Lumière bénéficie d'un emplacement stratégique dans **l'un des quartiers les plus animés d'Abidjan**, à proximité des centres d'affaires et résidentiels de la ville.

À l'intersection d'acteurs commerciaux déjà implantés. **Le dynamisme de cette zone favorise l'attractivité et l'affluence du Passage Lumière.**

Le Passage Lumière est un projet unique par son identité, véritable écrin de nature en **plein cœur d'un quartier historique** où se mêlent industries, commerces et résidentiels.



- ▲ Le Triangle du retail
- ① Prima Center
- ② Cap Sud
- ③ Square Center
- ④ Orca Déco
- ⑤ Décathlon
- ⑥ Novotel Adagio
- ⑦ Hotel Azalai
- ⑧ Playce Marcory

# LE PROJET



**+ 870 m<sup>2</sup>**

De commerces de plain pied



**+ 1 400 m<sup>2</sup>**

D'espaces extérieurs



**+ 50 Places de parking**

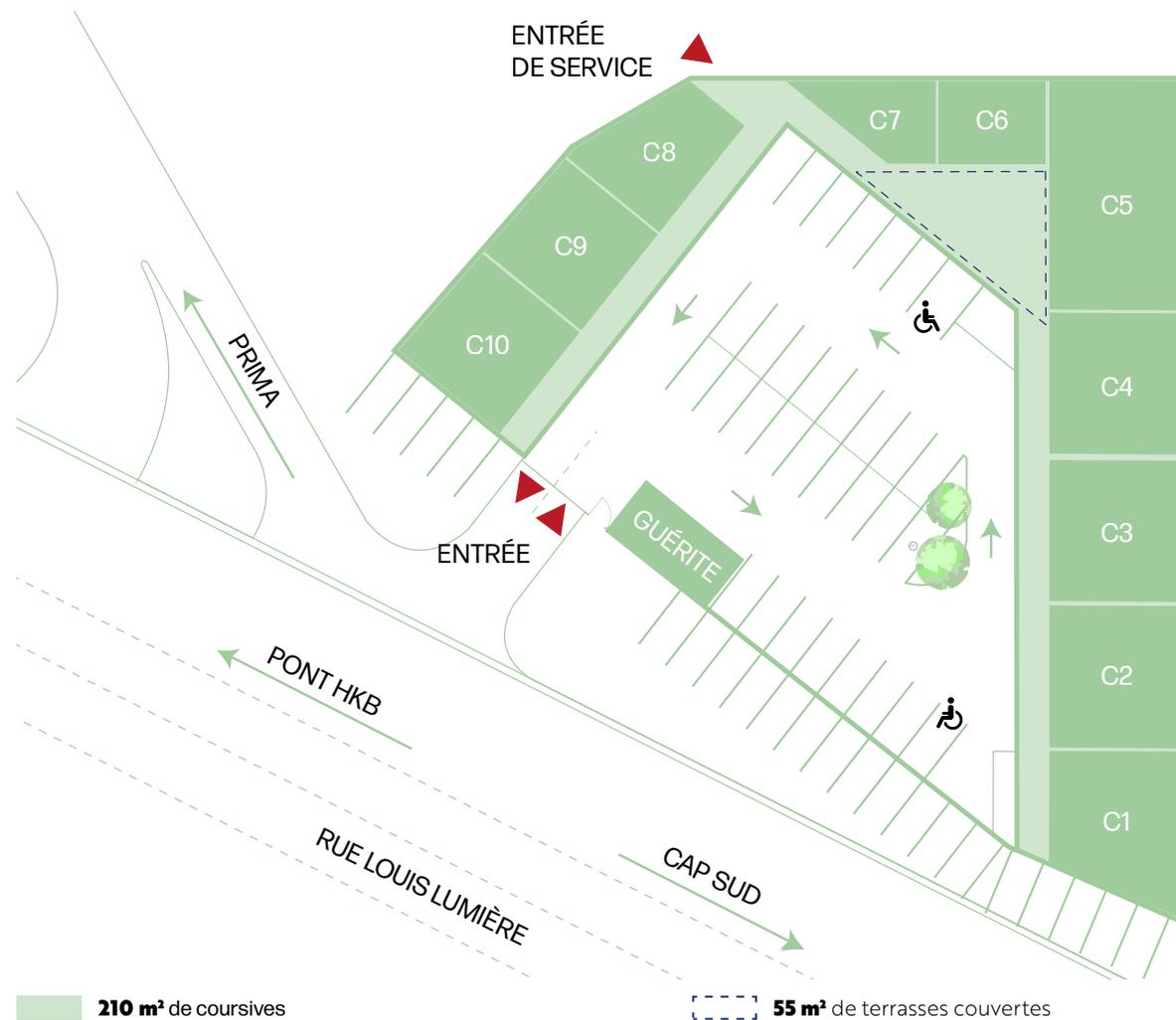


**Agents de sécurité 24H / 7J**



Certification Edge Buildings\*

\* Certification visée : sous réserve de confirmation



Le Passage Lumière allie **convivialité et élégance**.

Véritable havre de verdure, le Passage Lumière est **une parenthèse de sérénité** dans l'animation urbaine.

À taille humaine, ce projet favorise les rencontres et la vie sociale, enrichissant l'expérience de ses visiteurs dans **un cadre unique**.

Il intègre des espaces de stationnement à proximité des boutiques tout en préservant des cheminements piétons agréables.



M. Le Marché

P.J.M.

J.M.S.

J.M.S.

J.M.S.

PAUL JOHN MARCHÉ

P.J.M.

J.M.S.

M.

# LA COURSIVE

Les espaces extérieurs de plus de 1 400 m<sup>2</sup> offrent un cheminement calme et lumineux.

Véritable chemin piéton de 210 m<sup>2</sup>, **la coursive offre au client un parcours ombragé, le long des vitrines des commerces.**

La végétation est volontairement intégrée au site pour **apporter douceur et fraîcheur** à cette promenade.



Zone piétonne



À l'ombre



Espace  
végétalisé



Fraicheur





LMS

Coffee



# DES COMMERCES MODULABLES



Locaux livrés  
bruts



Surfaces de  
45 à 165 m<sup>2</sup>



Modulable  
selon vos besoins

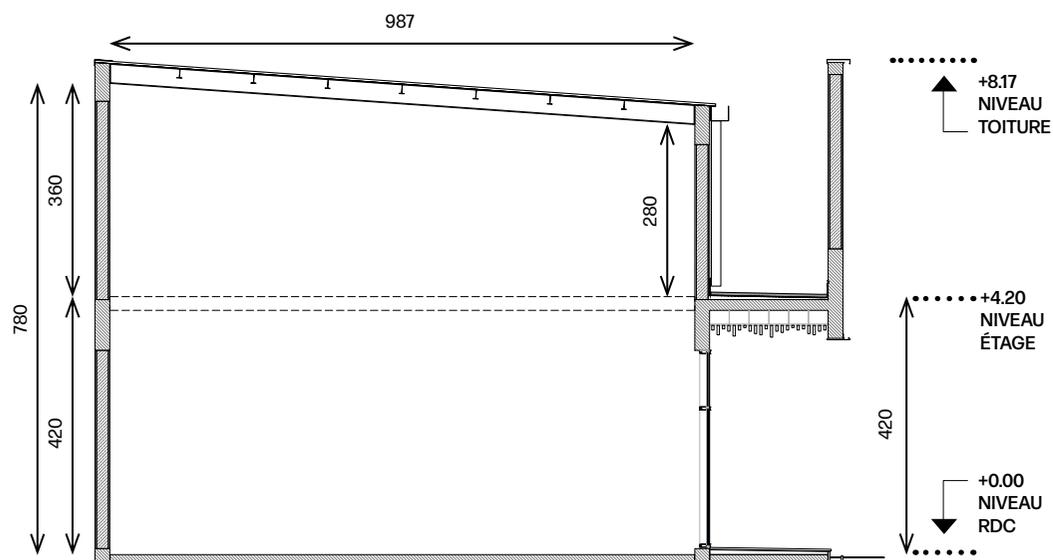
# CELLULES

Le Passage Lumière offre une **flexibilité maximale** à ses locataires pour répondre aux besoins de différentes activités commerciales.

Le centre dispose de 10 cellules, chacune conçue pour **garantir une exploitation optimale et maximiser l'utilisation des espaces.**

Les cellules sont orientées côté coursive, offrant visibilité et accès direct aux visiteurs depuis le parking.

## COUPE SUR CELLULE \*\*



LOCAL*	SURFACES RDC (m <sup>2</sup> )	SURFACES ÉTAGES (m <sup>2</sup> - OPTION À CONFIRMER)	TOTAL
C1	101	101	202
C2	103	103	206
C3	102	102	204
C4	102	102	204
C5	166	166	332
C6	48	48	96
C7	43	43	86
C8	70	70	140
C9	70	70	140
C10	70	70	140
<b>TOTAL</b>	<b>875 m<sup>2</sup></b>	<b>875 m<sup>2</sup></b>	<b>1750 m<sup>2</sup></b>



Accès unique depuis la coursive



RDC : 4 m minimum  
Étage : 2,80 m minimum



Grande vitrine sur coursive

\* Surfaces indicatives  
\*\* Schéma non contractuel

## GÉNÉRAL

### SÛRETÉ & SÉCURITÉ

- Contrôle d'accès physique
- Gardiennage 24H / 7J

### SYSTÈME DE SÉCURITÉ INCENDIE

- Détection et alarme incendie aux normes en vigueur, dans les parties communes

### VIDÉOSURVEILLANCE

- Couverture de tout le site

## COMMERCES

	RÉALISÉ PAR LE BAILLEUR	À PRÉVOIR PAR LE LOCATAIRE
 <b>CLIMATISATION &amp; VENTILATION</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Emplacement sur toiture</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Pose groupe froid</li> <li>▪ Pénétration dans la cellule</li> </ul>
 <b>ÉLECTRICITÉ</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Emplacement compteur et niche</li> <li>▪ Câble en amorce dans la cellule</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Pose compteur</li> <li>▪ Distribution électrique dans la cellule</li> </ul>
 <b>GROUPE ÉLECTROGÈNE</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Emplacement sur toiture</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Pose groupe électrogène</li> <li>▪ Y compris cuve à carburant</li> </ul>
 <b>PLOMBERIE</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Compteur général SODECI</li> <li>▪ Sous comptage</li> <li>▪ Tuyau d'alimentation jusqu'à l'entrée de la cellule</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Distribution dans la cellule</li> </ul>
 <b>SANITAIRE ( EU / EV)</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Réseau en attente dans la cellule</li> <li>▪ Fosse septique</li> <li>▪ Réservation pour bac à graisse (cellules C5 / C6 / C7)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Distribution dans la cellule</li> <li>▪ Raccordements individuels</li> <li>▪ Pose des appareillages</li> </ul>
 <b>RÉSEAU INTERNET</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Raccordement du site</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Alimentation de la cellule depuis niche à l'entrée du site</li> </ul>



# UN GESTIONNAIRE DE SITE DÉDIÉ

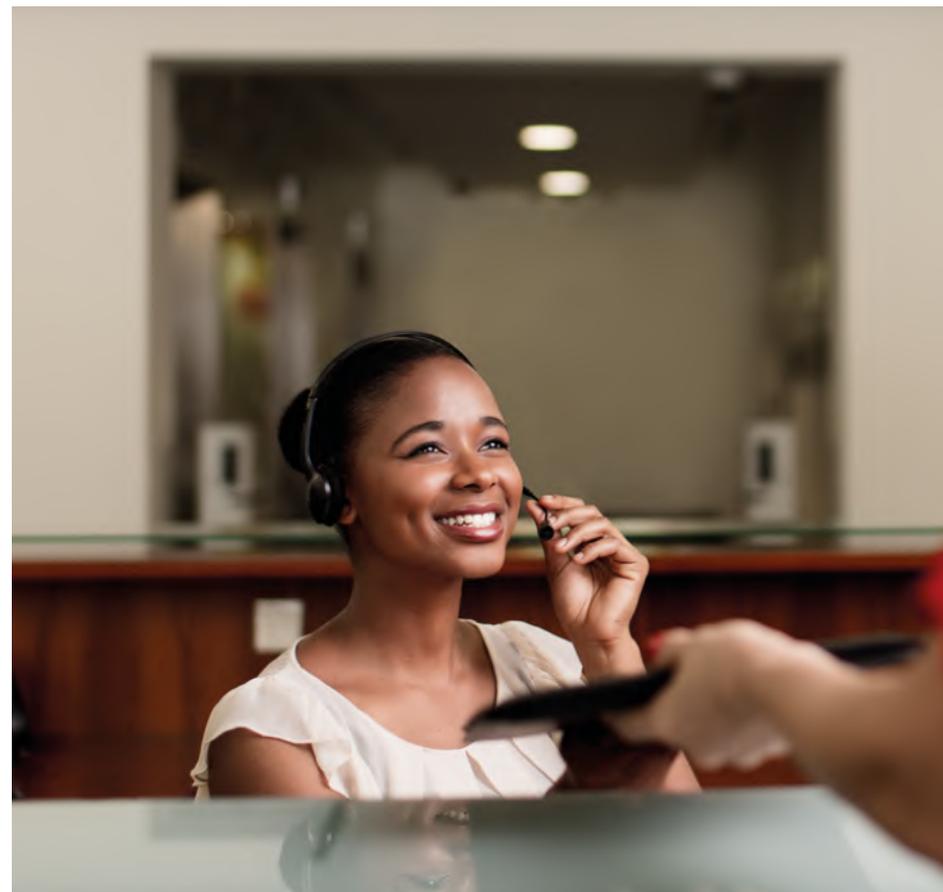
La gestion technique du Passage Lumière est assurée par une entreprise spécialisée dans l'entretien et la maintenance des bâtiments, veillant à préserver le lieu et à garantir le confort, le bien-être, et la sécurité de ses occupants. Les locataires disposent d'un **interlocuteur unique**, joignable à tout moment, 24H / 7J. Grâce à cette gestion centralisée, les occupants du Passage Lumière peuvent se consacrer pleinement à leurs activités.

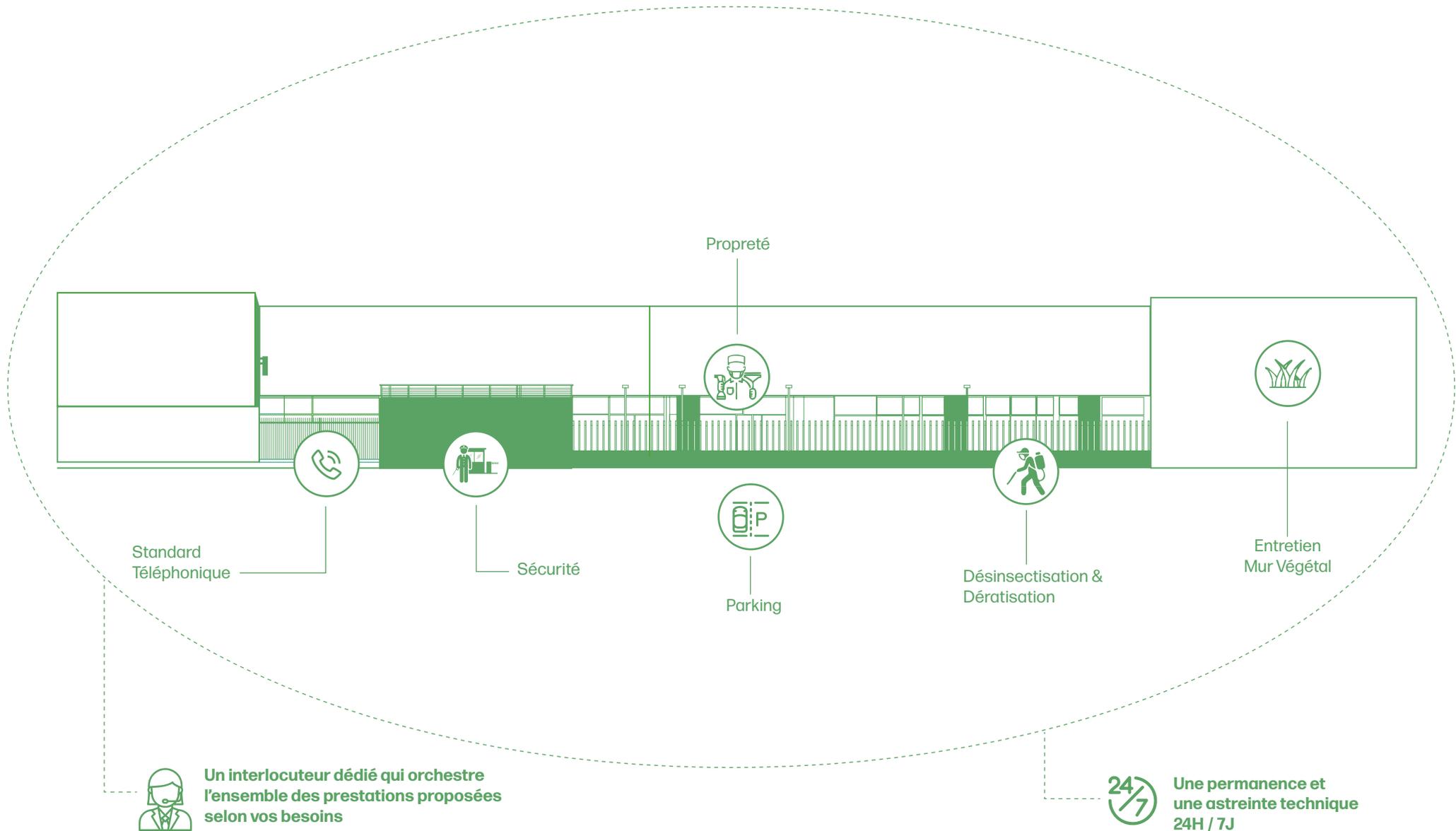
## MAINTENANCE TECHNIQUE

- Entretien de tous les équipements et installations des parties communes

## SERVICES

- Standard téléphonique
- Sécurité
- Entretien des espaces verts
- Nettoyage et entretien quotidien des parties communes
- Collecte finale des ordures
- Dératisation et désinsectisation des parties communes





# À PROPOS

## QUI SOMMES-NOUS ?

**PFO Immobilier**, fondée en 2019, est une **filiale du groupe PFO Africa spécialisée dans des projets immobiliers** à forte valeur ajoutée.

**PFO Immobilier développe et gère** un portefeuille d'actifs immobiliers multisectoriel allant des bureaux et commerces à l'hôtellerie, l'industrie et le résidentiel.

Grâce à notre **ancrage local** et notre **expertise régionale**, nous identifions précisément les besoins et développons des actifs innovants avec des partenaires internationaux de premier plan.

De la conception à la gestion locative, **notre équipe pluridisciplinaire pilote chaque étape du développement immobilier**.

*Le groupe PFO Africa exerce ses activités en Côte d'Ivoire depuis plus de 50 ans. Aujourd'hui, PFO Africa est présent dans six secteurs d'activité (construction, immobilier, facility management, énergie, etc., dans 5 pays d'Afrique francophone).*

[www.pfoafrica.com](http://www.pfoafrica.com)



Réserve foncière  
**600 000 m<sup>2</sup>**

Valeur du portefeuille  
**98 Milliards FCFA**  
*soit + de 150 Millions d'Euros*

Actifs en portefeuille  
**25**

Surface en développement  
**+215 000 m<sup>2</sup>**

*Nous maîtrisons toute la chaîne de valeur d'un programme immobilier, de l'identification du terrain à la livraison du bâtiment et sa gestion, en passant par sa commercialisation.*

**NOS ACTIFS PHARES**



**Bureaux** +13 000 m<sup>2</sup>    **Commerces** +4 500 m<sup>2</sup>

**Livraison**  
Septembre 2021



**LE BADAMIER**

**Bureaux** +800 m<sup>2</sup>    **Commerces** +1 000 m<sup>2</sup>

**Livraison**  
Juillet 2024



# LE PASSAGE LUMIERE



+225 27 22 22 06 65

[lepassagelumiere@pfo-immobilier.com](mailto:lepassagelumiere@pfo-immobilier.com)

UN ACTIF DE

