



REPUBLIQUE DE GUINEE

Travail - Justice - Solidarité

**MINISTRE DE LA VILLE ET DE L'AMENAGEMENT
DU TERRITOIRE**

**LA STRATEGIE NATIONALE DU
LOGEMENT SOCIAL**

Août 2015

NOTE DE PRESENTATION DE LA STRATEGIE NATIONALE DU LOGEMENT SOCIAL EN GUINEE

Dans le souci d'améliorer les conditions de vie des populations guinéennes notamment celles des couches défavorisées, le Gouvernement a initié la réalisation d'un programme de construction de 40.000 logements sociaux à Conakry et dans les villes de l'intérieur du Pays.

La faisabilité de cette opération, nécessite la mise en place d'un cadre législatif et réglementaire devant promouvoir et garantir les investissements en la matière.

C'est dans cet objectif que le Gouvernement à travers le Ministère de la Ville et de l'Aménagement du Territoire, a élaboré deux documents de référence qui cadrent avec les orientations stratégiques de notre pays en matière de lutte contre la pauvreté.

Ce sont la Politique Nationale de l'Habitat « Vision Habitat 2021 » approuvée par le Décret D/2012/065/PRG/SGG du 14 mai 2012 et le Code de la Construction et de l'Habitation objet de la Loi N° L/2015/020/AN du 13 aout2015.

La présente stratégie nationale du logement social, s'inscrit en droite ligne de ces deux outils de gestion du secteur de l'habitat, et constitue un texte d'application du Code de la Construction et de l'Habitation.

Elle définit les orientations stratégiques devant être prises par le Gouvernement pour permettre la réalisation du logement social en Guinée. En effet, le logement social est un logement destiné à des personnes dont les revenus n'excèdent pas un plafond de ressources défini comme représentatif du standard moyen des classes populaires et moyennes. A ce titre et au nom de l'intérêt général, le logement social est subventionné par l'Etat ou par les collectivités et il est mis en œuvre par des bailleurs sociaux publics ou privés.

Le document de Stratégie Nationale du Logement Social traite des points suivants :

- Le cadre politique
- Le contexte
- La problématique du foncier
- Les services urbains
- L'état des lieux du logement
- Les matériaux de construction et l'industrie du bâtiment
- Le logement social
 - son financement
 - les avantages accordés aux promoteurs sociaux
 - les dispositions fiscales

- les besoins en logements
- les mesures à mettre en place
- Les produits de base de la stratégie du logement social
 - La typologie des parcelles
 - La voirie et les réseaux divers
 - La typologie des logements
- Le coût du logement social et les conditions d'accès.
- Le programme expérimental à Kassonya (Coyah)

Les termes de référence d'un programme de construction de 40 000 unités logements dont 60 % de logements sociaux, accompagnent le document de stratégie.

Conakry septembre 2015

LA STRATEGIE NATIONALE DU LOGEMENT SOCIAL EN GUINEE



1- INTRODUCTION

Le Gouvernement de la République de Guinée, soucieux d'améliorer les conditions de vie des populations notamment celles des couches défavorisées, a initié un ambitieux programme de construction de logements sociaux aussi bien dans la capitale Conakry que dans les villes de l'intérieur du Pays. Pour atteindre cet objectif et conformément à la volonté politique exprimée par le Gouvernement, des documents de référence ont été élaborés, qui cadrent avec les deux objectifs fixés par les Nations Unies au cours de la conférence « Habitat II » tenue à Istanbul en 1996 à savoir :

- Un logement décent pour tous
- Des établissements humains de plus en plus urbanisés dans le monde.

Conformément à ces orientations, le Ministère de la Ville et de l'Aménagement du Territoire a élaboré les termes de référence d'un programme de construction de 40 000 logements dont 60% de logements sociaux à Conakry et à l'intérieur du Pays. Des contacts sont établis avec des promoteurs immobiliers pour la réalisation de cet objectif.

2- CADRE POLITIQUE

Notre Pays s'est doté en 2012 d'une **Politique Nationale de l'Habitat** appelée « **Habitat Vision 2021** », dont l'objectif principal est d'harmoniser les interventions dans le secteur de l'aménagement du territoire, du foncier, de l'urbanisme et de l'habitat et de mobiliser les ressources nécessaires à la mise en œuvre des actions programmées dans les stratégies et les plans opérationnels définis.

La Politique Nationale de l'Habitat repose sur quatre axes stratégiques qui sont :

- le développement spatial et le foncier,
- la production de l'habitat neuf et son financement,
- l'éradication de l'habitat précaire et le financement de sa résorption,
- la gouvernance du secteur.

C'est en application des orientations de cet instrument de politique sectorielle, notamment pour l'axe concernant la production de l'habitat neuf et son financement, qu'est élaborée la présente stratégie du logement social.

La Politique Nationale de l'Habitat s'articule aussi avec les orientations du **troisième Document de Stratégie de Réduction de la Pauvreté (DRSPIII), mis en œuvre de 2013 à 2015** dont les défis majeurs sont : (i) la gouvernance ; (ii) l'accélération et la diversification de la croissance économique ; (iii) le financement des secteurs sociaux ; (iv) l'emploi et l'inclusion ; (v) la réduction des inégalités dans la distribution des revenus et des disparités de genre ; (vi) la croissance démographique et le renforcement des capacités des ressources humaines ; (vii) le développement régional et la maîtrise de l'urbanisation et (viii) l'adaptation/atténuation aux changements climatiques.

La Politique Nationale de l'Habitat s'oriente aussi vers les **Objectifs du Millénaire pour le Développement (OMD)**, qui recommandent dans la cible 4 de l'objectif 7, l'amélioration sensible d'ici à 2020, des conditions de vie d'au moins 100 millions d'habitants vivant dans les taudis dans le monde.

3- CONTEXTE

La problématique du logement social en Guinée part d'un constat qui peut se résumer en quelques points clefs :

- L'absence jusqu'à la création récente du Ministère de la Ville et de l'Aménagement du Territoire, d'une Direction du logement en charge de définir les politiques publiques en la matière ;
- L'inexistence de mécanismes de financement d'opérations de logements à vocation sociale, jusqu'à la promulgation récente de la LOI n°2015/020/AN du 13 août 2015 portant Code de la Construction et de l'Habitation en République de Guinée ;
- L'absence d'opérateurs publics ou privés dans le domaine de la production et de la gestion de logement à caractère social (bailleurs sociaux) et la non intervention jusqu'à ce jour dans ce domaine, du seul opérateur public habilité à mettre en œuvre de tels programmes à savoir la Société Nationale d'Aménagement et de Promotion Immobilière (SONAPI) ;
- La problématique d'une identification claire des domaines privés de l'Etat et leur sécurisation ;
- L'absence d'une définition du cadre juridique, technique et financier du logement social en Guinée. Cette contrainte vient d'être levée par la

promulgation de la LOI n°2015/020/AN du 13 août 2015 portant Code de la Construction et de l'Habitation en République de Guinée. Il convient de noter ici que cet important instrument doit être vulgarisé et que ses textes d'application doivent être élaborés.



- L'absence d'une politique du logement articulée avec les enjeux de planification, de développement urbain et de décentralisation.

4- PROBLEMATIQUE DU FONCIER EN GUINEE

Les domaines privés de l'Etat, des collectivités territoriales ou des établissements publics constituent un ensemble de terrains relevant de la propriété des personnes morales publiques qui peuvent en disposer. Contrairement aux terres du domaine public, ces terres sont gérées selon les règles du code civil en ce sens que ces personnes publiques peuvent les acquérir et les aliéner dans les mêmes conditions que les personnes privées. Elles sont immatriculées au Livre Foncier.

Le Code foncier et domaniale, le Code de l'Urbanisme et le Code des Collectivités locales donnent aux autorités publiques compétentes, de larges pouvoirs d'administration et de gestion domaniale et foncière.

Dans cette administration, de nombreuses réformes ont été entreprises dans l'objectif de bâtir un système foncier bien structuré. Mais malheureusement, la pratique en cours reste très nuancée à cause de la non-maîtrise effective des domaines privés de l'Etat or, la réussite de toute politique de logements repose d'abord sur la maîtrise et la sécurisation du foncier.

L'administration foncière est soumise en milieu urbain et péri urbain à une forte pression de la demande. A ce point, des lotisseurs aussi bien habilités que des bénévoles, sortent souvent des files d'attente et entreprennent des opérations de morcellement et des occupations non autorisées sur les terrains appartenant à l'Etat, aux collectivités ou aux établissements publics.

Les activités du service en charge des Domaines devraient aujourd'hui être fondamentalement orientées vers la reconstitution des réserves foncières, l'identification, le recensement et la sécurisation de ces domaines privés de l'Etat.

Une autre préoccupation demeure à ce jour. C'est celle qui consiste à ne pas distinguer les domaines qui doivent revenir à chacun de ces acteurs publics (Etat, collectivités, établissements publics). Pour résoudre ce problème, des textes réglementaires (textes d'application du Code Foncier et Domaniale) définissant clairement les procédures d'identification, d'immatriculation, de sécurisation et de gestion doivent être élaborés.

Il est aussi important que les gestionnaires du sol soient reconnus par des textes et les limites de leurs responsabilités clairement déterminées, tant la multiplicité des intervenants est énorme et préjudiciable à une bonne administration foncière, chacun se prévalant d'un droit qu'aucun texte juridique ou réglementaire ne lui confère.

La sécurisation et la gestion du foncier sont des paramètres fondamentaux, car ils conditionnent deux éléments-clefs qui impactent l'économie nationale toute entière :

- la confiance des investisseurs, indispensable au fonctionnement du marché hypothécaire et à la mobilisation des acteurs privés autour de la question du logement ;
- la fiscalité liée au foncier, qui est un pilier des ressources dont l'Etat et les collectivités territoriales ne peuvent se passer.

C'est pour faire face à toute cette problématique, que le Gouvernement à travers le Ministère de la Ville et de l'Aménagement du Territoire et grâce à un soutien financier et technique de l'Union Européenne et de la Banque Mondiale, a initié et entrepris en 2014, l'organisation des Etats Généraux du Foncier. Des efforts doivent être fournis pour permettre de boucler cet exercice.

5- LES SERVICES URBAINS

Les services urbains permettent d'améliorer le cadre de vie des populations urbaines.

Les diagnostics réalisés dans certaines études ; (i) Enquête Intégrée de Base pour l'Évaluation de la Pauvreté EIBEP-2002 ; (ii) Guinée vision 2021 ; (iii) Situation Economique et Sociale de la Guinée-2011-2012, ont révélé une précarité généralisée du cadre de vie, qui se manifeste par un sous-équipement, un déficit d'approvisionnement en eau et en électricité,

l'insuffisance des équipements sociaux et marchands, ainsi qu'une faiblesse du dispositif d'assainissement et environnemental.

En parlant d'accès à l'eau par exemple, dans les centres urbains, le robinet constitue la source dominante d'approvisionnement en eau de boisson. Si Conakry se distingue par une proportion importante (90 %) d'utilisation du robinet, les centres urbains de l'intérieur du pays (52 %) et certaines régions comme celle de la Basse Guinée (15,7 %) notamment la région administrative de Boké (17,9 %) se caractérisent par des taux d'utilisation de moindre ampleur.

Au chapitre de l'éclairage et de la fourniture en électricité, le taux de raccordement à l'électricité est très bas pour les ménages : 18,8 % à l'échelle nationale en dehors de Conakry, où le taux est de 86,4 %, contre 30,8 % dans les autres centres urbains. L'urbanisation rapide, l'insuffisance des équipements et les problèmes de gestion ont malheureusement contribué depuis 2005 à réduire l'accès aux services de base.

Après la mise en œuvre du troisième projet de développement urbain (PDU III), il est souhaitable de mettre en place un nouveau projet urbain qui aidera le Gouvernement à mettre en œuvre sa stratégie urbaine et à consolider les bases d'un développement urbain durable. Ce projet s'inscrira dans le cadre destiné à améliorer l'infrastructure économique de la Guinée.

ETAT DES LIEUX DU LOGEMENT EN GUINEE

Dans la forte proportion (77,4 %) de ménages propriétaires de leurs logements, relevés du stock de 1 185 614 unités d'habitation en Guinée en 2002 (source E.I.B.E.P 2002), se cache une réalité bien plus préoccupante. Environ seulement 32 % des ménages, sont propriétaires de leurs logements en milieu urbain. Le taux des ménages locataires reste fort, aussi bien à Conakry (autour de 54 %) que dans les autres villes du pays (environ 55 %). Il s'y ajoute que la demande de logements est en forte expansion. Cette situation traduit les besoins cruciaux en logements décentes. Le dynamisme de l'habitat autoproduit révèle la volonté des demandeurs de trouver des solutions à ce problème. Toutefois, le prix du logement neuf reste encore élevé quelle que soit la filière de production. Il est donc nécessaire que l'accès au logement soit soutenu par les pouvoirs publics, pour le mettre à la portée de la majorité des guinéens. En

effet l'Etat doit jouer son rôle incitateur et régulateur, et ne peut être absent de la question du logement.



Selon cette même étude, à Conakry 91,3 % des murs des logements sont en agglomérés de ciment et seulement 6 % en banco. Cette part était de 72,6 % en 1994, soit un recul en moyenne d'un point par an, entre les deux dates.

Les autres matériaux et produits utilisés sont: les briques en terre stabilisée (2,6 %), le bambou et le bois (0,8 %). Ces chiffres cachent des disparités selon le milieu de résidence. Dans les autres centres urbains, environ 37,8 % des logements sont en banco et 31,1 % en ciment.

Ces informations bien que datant de 2002, n'ont pas connu une grande amélioration quant aux ménages propriétaires et à la nature des matériaux de construction utilisés, comme l'indiquent les tableaux ci-dessous, extraits de l'annuaire statistique 2013 de l'Institut National de la Statistique (Ministère du plan). Il faut cependant souligner depuis quelques années, une forte utilisation des briques en terre cuite, aussi bien dans les zones rurales que dans les zones urbaines de l'intérieur du Pays.

Tableau de Répartition (en %) des ménages selon le type d'occupation du logement en 2012

Caractéristiques Socioéconomiques	Statut d'occupation du logement						
	Propriétaire	Copropriétaire familial	Locataire	Loue bâtiment administration	Logé gratuitement par son employeur	Logé gratuitement par une autre personne	Autre
Ensemble %	65,6	19,8	11,5	0,4	0,8	1,7	0,2
Milieu de résidence							
Rural	75,6	20,3	1,9	0,3	0,8	1,2	0
Rural pauvre	78	19,3	0,9	0,1	0,7	1	0
Urbain	13,6	18,8	32,8	0,6	1	2,8	0,4
Urbain pauvre	51,5	17,8	25,9	0,1	0,7	3,2	0,7
Région							
Koké	67,5	24,7	4,4	0,6	1,6	1,2	0
Conakry	33	19,1	43,1	0,6	0,7	2,8	0,7
Faranah	71,2	21,6	4,7	0,6	0,1	1,8	0
Kankan	69,7	26,3	2,6	0,1	0	0,9	0,1
Kindia	65,5	24,8	7,5	0	0,4	1,7	0
Labé	76,7	19,3	2,3	0	0,4	1	0,2
Mamou	81,5	13,9	2,3	0,9	0,7	0,6	0,1
N'Zérékaré	76,3	11,6	7,5	0,9	2,2	2,2	0

Sexe du chef de ménage							
Masculin	66	19,5	11,6	0,3	0,8	1,7	0,3
Féminin	63,4	21,91	10,6	0,6	1,5	1,8	0,3

Tableau de Répartition (en %) des ménages selon le type d'habitation en 2012

Caractéristiques Socioéconomiques	Maison individuelle	Appartement	Chambre/Studio	Case	Case et maison	Plusieurs maisons	Baraque	Autre
Ensemble %	39	21,7	4	22,7	7,4	5,2	0,1	0,4
Milieu de résidence								
Rural	40,8	13,4	0,8	31	9,1	4,6	0	0,3
Rural pauvre	42,3	10,2	0,4	34,1	8,6	4,1	0	0,3
Urbain	35,1	40,1	11	2,8	3,6	6,5	0,4	0,5
Urbain pauvre	41,5	29,3	10,1	6,4	4,7	7,2	0,2	0,6
Région								
Boké	30,6	18	0,9	33,3	14,5	2,5	0,2	0
Conakry	27	47,2	17,7	0	2	4,6	0,7	0,7
Faranah	25,8	5,6	1	49,1	8,7	9,3	0,2	0,3
Kankan	13,6	15,9	0,1	44,8	17,7	7,2	0	0,7
Kindia	44	33	2,6	14,4	4,6	1,2	0	0,1
Labe	42,6	5	1,5	37,5	1,0	3,5	0	0
Mamou	37,9	15,1	0,8	34,8	7,8	2,3	0	1,3
N'Zérékoré	70,3	12,3	0,8	4,2	2	10,4	0	0
Sexe du chef de ménage								
Masculin	37,7	21,5	4,1	23	7,9	5,4	0,1	0,4
Féminin	47,5	23,2	3,3	17,2	4	4,3	0,1	0,3

6- MATERIAUX DE CONSTRUCTION ET INDUSTRIE DU BATIMENT

Parmi les matériaux naturels entrant dans la construction des ouvrages de génie civil, l'utilisation du granit et du sable constitue un véritable enjeu pour les maîtres d'ouvrage. Ces matériaux existent en quantité suffisante dans le pays et le granite est principalement exploité dans les préfectures de Dubréka et Coyah.

Cependant, Le prix de revient de ce produit est assez élevé pour les constructeurs et l'absence de substitution par le gravier latéritique, en fait grimper le coût.

Des unités de production du ciment, de tôles et de menuiserie aussi bien métallique, en bois que vitrée existent dans le pays et d'autres matériaux de

construction comme l'ardoise à Labé peuvent être valorisés. On note aussi une production locale suffisante de peinture et de ses dérivés.

Le fer à béton et les éléments de structure métallique sont également produits en quantité suffisante pour satisfaire les besoins.

L'existence de ces produits constitue un atout pour la mise en œuvre des programmes de logements sociaux.

Il conviendra de réfléchir également à l'encouragement des filières de production des matériaux locaux, susceptibles d'avoir un impact positif sur les coûts de construction, de limiter les importations coûteuses, de créer de la main d'œuvre locale et même de devenir des filières économiques à part entière. La relance de la production de matériaux locaux comme la brique de terre stabilisée serait justifiée sur un plan économique, mais aussi d'un point de vue qualitatif, tant ce matériau s'avère particulièrement adapté aux conditions climatiques locales, notamment en raison de sa forte inertie thermique.

Cet encouragement peut se faire par le biais de fiscalité en allégeant les taxes perçues sur certaines catégories de matériaux, par le biais de la formation dans le cadre de chantiers expérimentaux ou de chantiers-écoles, et en créant un cadre normatif et de certification de ces matériaux issus de la tradition millénaire.

Les solutions permettant d'économiser le bois d'œuvre afin de lutter contre la déforestation devront être également privilégiées et une politique de reboisement des terrains dégradés par la production de briques de terre cuite et/ou stabilisée devrait être mise en place.

8- LE LOGEMENT SOCIAL

8.1 DEFINITION

Le logement social est un logement destiné à des personnes dont les revenus n'excèdent pas un plafond de ressources défini comme représentatif du standard moyen des classes populaires et moyennes. A ce titre, et **au nom de l'intérêt général**, le logement social est subventionné soit par l'Etat ou par les collectivités et il est mis en œuvre par des bailleurs sociaux publics ou privés. Il

est l'instrument majeur des politiques d'économie sociale d'un Pays et constitue un vecteur de solidarité et d'égalité entre les citoyens.

9

Le logement social représente par ailleurs un pan non négligeable de l'économie nationale, fortement créateur d'emplois et d'activités pour des réseaux de sous-traitants.

Le bailleur social est un organisme gestionnaire du logement social, qui s'engage à se conformer aux critères de production, de gestion et d'attribution des logements définis par les services de l'Etat en charge de conduire la politique nationale de l'habitat.

Ne peut donc être considéré comme bailleur social que les organismes bénéficiant de la part de l'Etat d'un agrément au titre du service de l'intérêt général.

En contrepartie des contraintes liées à sa mission d'intérêt général, le bailleur social bénéficie d'une fiscalité aménagée et de règles de fonctionnement adaptées à l'objet social de sa mission.

8.2- LES PRODUITS DE BASE DE LA STRATEGIE DU LOGEMENT SOCIAL

La stratégie de développement du logement social comporte deux dimensions :

- **une dimension urbanistique**, qui comprend le montage des programmes de construction et leur articulation avec l'existant, mais aussi la programmation et la conduite des interventions en tissu urbain existant ;
- **une dimension relative à l'unité d'habitation** et à ses caractéristiques.

La dimension urbanistique est déterminée par les facteurs suivants :

- le cadre réglementaire et législatif, ainsi que les dispositions prises par les autorités dans le cadre des politiques de logement et d'habitat ;
- les orientations des documents de planification territoriale au niveau local et régional, qui déterminent en particulier les emplacements des zones d'habitat, les systèmes de desserte et de transport, les équipements structurants, et les principales règles applicables (densité, hauteur, typologie, articulation avec l'existant, etc.) ;
- les besoins exprimés par les collectivités, qu'ils soient quantitatifs (taille des programmes) ou qualitatifs (équipements de proximité, environnement, règles de mixité et d'attribution) ;

La dimension « unité d'habitation » est caractérisée par des éléments constitutifs de l'habitation et de son environnement que l'on peut résumer comme suit :

- La parcelle
- La voirie et les réseaux divers in situ
- Le logement normé en tant qu'unité d'habitation
- Les équipements collectifs de base
- Les infrastructures hors site d'accompagnement

La classification des produits de base est la suivante :

Typologie des parcelles

Dans l'hypothèse de l'habitation individuelle, les parcelles sont catégorisées approximativement comme suit :

- *Parcelle sociale* : surface de 150 à 200m² avec front de rue de 10m ;
- *Parcelle économique* : surface de 200 à 250m² avec front de rue de 10 à 12,50m ;
- *Parcelle intermédiaire* : surface de 250 à 350m² avec front de rue de 10 à 12,50m.

Dans l'hypothèse de l'habitation collective, les terrains d'assiette doivent bénéficier d'une desserte publique suffisamment dimensionnée, et les constructions doivent se conformer aux règlements d'urbanisme applicables dans la zone.

La voirie et les réseaux divers

Les logements sociaux sont réalisés dans des ilots ceinturés par des voies structurantes hors site. La largeur des voies à l'intérieur de ces ilots est de 10 à 15ml avec des trottoirs de 1,50 ml environ. Des caniveaux d'évacuation des eaux de pluie longent la voirie et toutes les parcelles sont approvisionnées en eau et en électricité. Les évacuations des eaux usées et des eaux vannées sont effectuées soit par le réseau urbain soit dans des fosses septiques collectives.

Typologie des logements

Trois types de logements caractérisent le logement social en Guinée.

- Le logement très social
- Le logement social
- Le logement intermédiaire

Il convient de préciser que ces trois types de logements ont les mêmes caractéristiques techniques et ne se différencient que par les modes de financement qui permettent leur construction, modes de financement eux-mêmes modulés en fonction des seuils de revenus des attributaires. Le logement très social est plus subventionné que le logement social, lui-même plus aidé que le logement intermédiaire.

On distingue principalement trois catégories de logements sociaux :

- **Catégorie F2 ou Studio** : elle est composée de (1 séjour-salle à manger + 1 chambre + 1 toilette + 1 cuisine-magasin + 1 terrasse couverte + circulation) : surface totale bâtie de 40 à 50 m². Le séjour, la salle à manger, la terrasse et les salles d'eau sont toujours carrelées.
- **Catégorie F3** : elle est composée de (1 séjour-salle à manger + 2 chambres + 1 toilette + 1 cuisine-magasin + 1 terrasse couverte + circulation) : surface totale bâtie de 65 à 70 m². Le séjour, la salle à manger, la terrasse, la circulation et les salles d'eau sont toujours carrelées.
- **Catégorie F4** : elle est composée de (1 séjour-salle à manger + 3 chambres + 2 toilettes + 1 cuisine-magasin + 1 terrasse couverte + circulation) : surface totale bâtie de 80 à 95 m². Le séjour, la salle à manger, la terrasse, la circulation et les salles d'eau sont toujours carrelées.

8.3 - BESOINS EN LOGEMENTS

Selon la Politique Nationale de l'Habitat « Vision Habitat 2021 », l'accès des populations à faible revenu à des logements décents, doit être satisfait à hauteur de 50% à l'horizon 2018, et 150.000 parcelles aménagées devront être produites à Conakry à la même période.

Dans le document de la Situation Economique et Sociale de la Guinée (2011-2012) réalisée par le Ministère du Plan, il ressort que l'habitat existant est précaire à plus de 80% et est constitué de zones d'habitats spontanés manquant d'infrastructures.

Les besoins estimés, qui pourraient être réalisés suivant une procédure de type Zone d'Aménagement Concerté, « ZAC », sont fournis par le document de la politique Nationale de l'habitat et indiqués dans les tableaux ci-dessous :

Tableau 1 : Planification des ZAC (2012-2016)

	Total à réaliser	Nombre d'hectares à aménager									
		%	2012	%	2013	%	2014	%	2015	%	2016
Conakry	1938	10	194	20	388	40	775	20	388	10	194
Kindia	204	10	20	20	41	40	82	20	41	10	20
Labé	57	10	6	20	11	40	23	20	11	10	6
Kankan	536	10	54	20	107	40	214	20	107	10	54
Nzérékoré	613	10	62	20	123	40	246	20	123	10	62
Siguiri	160	10	16	20	32	40	64	20	32	10	16
Faranah	74	10	7	20	15	40	30	20	15	10	7
Mamou	194	10	19	20	39	40	78	20	39	10	19
Boké	560	10	56	20	112	40	224	20	112	10	56
Kissidougou	165	10	17	20	33	40	66	20	33	10	17

Tableau 2 : Planification des ZAC (2017-2021)

	Total à réaliser	Nombre d'hectares à aménager									
		%	2017	%	2018	%	2019	%	2020	%	2021
Conakry	310	10	31	20	62	40	124	20	62	10	31
Kindia	184	10	18	20	37	40	74	20	37	10	18
Labé	51	10	5	20	10	40	20	20	10	10	5
Kankan	621	10	62	20	124	40	248	20	124	10	62
Nzérékoré	711	10	71	20	142	40	285	20	142	10	71
Siguiri	144	10	14	20	29	40	58	20	29	10	14
Faranah	31	10	3	20	6	40	13	20	6	10	3
Mamou	89	10	9	20	18	40	35	20	18	10	9
Boké	66	10	7	20	13	40	26	20	13	10	7
Kissidougou	148	10	15	20	30	40	59	20	30	10	15

8.4- FINANCEMENT DU LOGEMENT SOCIAL

Le logement social peut être réalisé à l'initiative d'organismes publics ou privés qui dans tous les cas, doivent être liés à la puissance publique par un engagement contractuel qui détermine les conditions de réalisation et de cession des logements, ainsi que le cadre normatif, juridique et financier.

Dans l'attente de la création d'une banque de l'habitat, quatre sources de financement sont à retenir pour la mise en œuvre des programmes de logements sociaux en Guinée.

- a) Le produit de la participation des employeurs à l'effort de construction des logements, appelé en Guinée dans le Code de la Construction et de l'Habitation « *Taxe Solidarité-Logement* ». Cette taxe est assise sur la masse salariale brute payée par l'ensemble des employeurs des secteurs public, parapublic et privé, et représente 1% de celle-ci. Son prélèvement est effectué en amont suivant des procédures à déterminer. (réf : loi n° 2015/020/AN du 13 août 2015 portant Code de la Construction et de l'Habitation).

Cette pratique est appliquée dans plusieurs pays africains. Au Mali par exemple, cette taxe qui est de 1%, représentait en 2008, 75% des ressources de l'Office Malien de l'Habitat qui est l'organisme chargé de la mobilisation des ressources et du financement pour la réalisation des programmes de logements sociaux. En 2014 elle représentait 90% des ressources (source : Office Malien de l'Habitat).

- b) Les ressources financières provenant de la rétrocession d'une partie :
- des taxes existantes liées à la commercialisation des matériaux de construction (agrégats, matériaux d'importation et de production locale) ;
 - des recettes de la Contribution Foncière Unique (CFU) ;
 - des recettes générées par le patrimoine bâti public.

Au Maroc, une grande partie des ressources financières destinées à la production des logements sociaux et à la construction des nouvelles villes, proviennent des taxes sur les industries du ciment et des autres unités de production et de commercialisation des matériaux de construction (source : ministère de l'Aménagement du Territoire et de la Ville du Maroc)

- c) L'apport de l'Etat sous forme de subventions et d'octroi de prêts bonifiés à des niveaux différenciés suivant la catégorie sociale à laquelle sont destinés les logements, ainsi que la participation dans des formes à préciser des sociétés concessionnaires (SEG,EDG).
- d) Les prêts contractés auprès d'organismes financiers nationaux ou étrangers, et auprès des investisseurs institutionnels (caisse nationale de sécurité sociale, compagnies d'assurances etc.).



Par Décret D/2014/071/ PRG/SGG du 07 avril 2014 portant attributions et organisation du Ministère de la Ville et de l'Aménagement du Territoire, des établissements publics sont créés pour mobiliser et garantir les investissements dans le secteur de l'immobilier. Ce sont :

- Le Fonds National d'Habitat et d'Urbanisme (FNHU), collecteur présumé du 1% versé au titre de la contribution des employeurs à l'effort de construction. Cette institution doit intervenir en grande partie dans le financement de l'habitat social à travers la SONAPI, de laquelle elle attend des études conséquentes.
- Le Fonds de Garantie Hypothécaire (FGH) : chargé d'appuyer les banques et autres établissements financiers dans leurs activités de crédit hypothécaire et ainsi favoriser l'accessibilité des Guinéens à la propriété du logement.
- Le Fonds de Sécurisation Foncière (FSF) : chargé de mobiliser les ressources financières nécessaires auprès des banques et autres institutions de financement, pour garantir la sécurité du foncier notamment en milieu rural.

Hormis la SONAPI, les statuts de ces EPA ne sont pas encore approuvés. Quant à la Société Nationale d'Aménagement et de Promotion Immobilière (SONAPI), son Conseil d'Administration n'est toujours pas mis en place, mais sa composition devra refléter le caractère particulier des missions d'intérêt général qui lui sont dévolues.

Il faut cependant noter qu'à travers certains efforts menés en harmonie avec son Département de Tutelle, la SONAPI a pu obtenir dans le cadre de la promotion immobilière, un domaine d'une superficie de 16.660 ha à Kansoyah

dans la Préfecture de Coyah suivant le Décret D/2015/107/PRG/SGG du 08 Juin 2015. En plus, ce service a procédé à la récupération récente de près de 40 ha de terrain à Kéitaya dans la Préfecture de Dubréka pour la même cause. Elle dispose également de domaines dans d'autres préfectures du pays.

8.5- AVANTAGES ACCORDES AUX PROMOTEURS SOCIAUX

Le logement social est un logement économique qui bénéficie d'un ensemble de facilités que l'on désigne sous le vocable « d'aide à la pierre ». Ce régime contribue à baisser le prix de revient de l'ouvrage et permettre ainsi son accès aux ménages à faible revenu. Il peut prendre plusieurs formes parmi lesquelles on peut citer :

- La réduction du coût de cession des terrains destinés à recevoir les opérations de promotion du logement à caractère social ou leur cession à titre gracieux aux bailleurs sociaux.
- La prise en charge par l'Etat ou la collectivité des travaux de viabilisation totale ou partielle des terrains destinés aux programmes de logements sociaux ;
- La mise en place de dispositions fiscales appropriées (TVA réduite, exemption de taxes sur le foncier bâti et non bâti).
- Les subventions et/ou l'accès à des prêts bonifiés par rapport aux conditions du marché libre, avec des niveaux de bonifications variables selon la catégorie de logement ciblé (le logement très social est plus aidé que le logement intermédiaire pour faire jouer la solidarité et permettre un accès à toutes les catégories sociales).

Une avancée significative est à remarquer dans le financement des logements sociaux en Guinée. Ainsi, depuis la création du Ministère d'Etat chargé des Questions d'Investissement et des Partenariats Public-Privé, des conventions de partenariat ont été signées entre le Gouvernement Guinéen et des investisseurs étrangers.

C'est le cas de la convention entre la République de Guinée et la **Société Sud Africaine Africa Gateway suppliers** pour la **réalisation de 50 000 logements dont 40% de logements sociaux**. D'autres conventions sont en voie d'approbation concernant le site de Kéitaya à Dubréka.

Il faut aussi noter que la promulgation en Août 2015 du Code de la Construction et de l'habitation, permet de préciser à travers des textes d'application, les sources de financement du logement social.

L'Etat consent des allègements fiscaux aux investisseurs pour leur permettre de réaliser des logements sociaux à rembourser sur plusieurs années par les acquéreurs déjà ciblés.

C'est le lieu d'indiquer la priorité donnée désormais par le Chef de l'Etat à la construction des logements sociaux. Une priorité nationale qui s'illustre à travers une vision d'un toit pour chaque ménage guinéen.

La SONAPI est déjà en voie de négocier une ligne de crédit de dix millions de dollars accordée par le Président de la République dans le sens de concrétiser sa volonté politique en faveur de l'accessibilité des populations aux logements sociaux.

8.6- DISPOSITIONS FISCALES (Loi de Finances 2014)

La Loi de Finances 2014 prévoit un certain nombre d'aménagements pour inciter les promoteurs à se lancer dans la production de logements sociaux. Il va de soi que ces mesures incitatives sont réservées aux activités dans le domaine du logement social, et ne s'appliquent pas au domaine très rémunérateur du secteur libre, ce qui conduit à rappeler un certain nombre de règles.

8.6.1 – Champ d'application :

Deux cas de figure peuvent se présenter :

.Le bailleur social qui par définition, n'opère que dans le domaine du logement social et remplit une mission d'intérêt général, bénéficie pleinement des « aides à la pierre », des incitations fiscales décrites aux paragraphes 8.3 et 8.4.2, et n'est pas soumis à l'impôt sur les sociétés, en raison de sa mission de service public.

Rappelons qu'il n'existe pas d'opérateurs de ce type en Guinée, et que la SONAPI qui a dans ses attributions la tâche de développer le logement social n'est pas structurée pour remplir cette mission : il y a donc lieu d'examiner deux pistes à court terme :

- créer un organisme public sur le modèle des bailleurs sociaux existant dans la région ;

- restructurer la SONAPI pour la faire évoluer, avec deux hypothèses envisageables :

1. transformer la SONAPI en opérateur dédié au logement social (avec des règles strictes d'isolement du secteur marchand et un Conseil d'Administration reflétant les exigences de ses missions d'intérêt général) ;
2. filialiser un organisme au sein de la SONAPI pour permettre à celle-ci de continuer d'intervenir dans le secteur marchand sans se mettre en défaut au regard des questions de conflit d'intérêt ;

La décision pourrait être prise à l'issue d'un audit organisationnel, institutionnel et financier de la SONAPI.

Le promoteur privé : En principe, il n'a pas accès aux « aides à la pierre », sauf s'il réalise des opérations de construction de logements sociaux qu'il rétrocède ensuite (soit à un bailleur social, soit à l'Etat guinéen ou à une société d'aménagement qui le représente) dans le cadre d'un partenariat public-privé (PPP). Dans ce cas, les mesures incitatives ne s'appliquent qu'aux seuls programmes de logements sociaux. En effet, **il ne saurait être question que l'aide publique soit détournée de l'objectif d'intérêt général pour favoriser le secteur marchand (promotion privée) au risque d'aggraver les écarts, alimenter la spéculation et peser sur les prix.**

Bien sûr, les opérations de logements sociaux réalisées par des entreprises privées sont étroitement encadrées par le biais de conventions et d'un cahier des charges qui décrit précisément les obligations des partenaires du PPP.

8.7- MESURES INCITATIVES SUR LE LOGEMENT SOCIAL:

– Régimes Fiscal et Douanier

Le promoteur social est éligible aux dispositions relatives aux incitations fiscales prévues par la loi L/2013/067/CNT du 31 Décembre 2013, portant Loi des Finances 2014.

A cet égard, le promoteur social bénéficiera des avantages ci-après :

ASPECTS FISCAUX :



1. La phase d'installation :

La phase d'installation s'étend au regard des dispositions de l'article 28 de LFP 2014 pendant toute la durée des travaux de construction des bâtiments sociaux.

Pendant cette phase, l'investisseur bénéficiera des avantages suivants :

- *Au titre des douanes*
 - Exonération des droits de taxe d'entrée, y compris la valeur ajoutée (TVA) sur l'importation des équipements, matériaux et matériels, à l'exception des véhicules automobiles conçus pour le transport des personnes, à l'exception de la taxe d'enregistrement (TE) au taux de 0,5% et de la redevance de traitement et de liquidation (RTL) de 2% sur la valeur CAF

Au titre de la fiscalité de la patente

- Exonération de la Patente ;
- Exonération de la Contribution Foncière Unique ;
- Exonération du Versement Forfaitaire ;
- Exonération de la Taxe d'Apprentissage, à l'exclusion de la contribution de 1,5% pour le financement de la formation professionnelle.

Ces exonérations visent exclusivement les activités et salaires liés directement au développement du projet agréé.

2. Phase d'exploitation

- Allègements douaniers

Pendant toute la durée d'exploitation des ouvrages réalisés, les matières premières ou intrants importés dans le cadre de cette activité, sont assujettis à la RTL de 2%, à un droit fiscal de 6% et à la TVA de 18% ;

Toutefois les dispositions du tarif douanier s'appliquent si elles sont plus favorables pour l'investisseur.

- Allègements fiscaux

- Pendant la phase d'exploitation, l'investisseur bénéficie d'un régime fiscal dérogeant, consistant en des réductions d'impôts et taxes durant une période maximale de 8 à 10 ans, selon la zone d'implantation à compter de la date de démarrage des activités d'exploitation.

Pour l'application de régime fiscal dérogeant, le territoire national est subdivisé en deux zones A et B dont les limites seront définies par texte réglementaire.

Les réductions d'impôts et taxes applicables en Zone A sont les suivants :

Impôt Minimum Forfaitaire (IMF)-Impôt de Bénéfice Industriel et Commercial (IBIC)-Impôt sur les sociétés (IS)-Contribution des Patentes et Contribution Foncière Unique (CFU)

- 100% de réduction pour les 1^{ère} et 2^{ème} années ;
- 50% de réduction pour les 3^{ème} et 4^{ème} années ;
- 25% de réduction pour les 5^{ème} et 6^{ème} années ;

Versement Forfaitaire (VF) et Taxe d'Apprentissage (TA)

- 100% de réduction pour les 1^{ère} et 2^{ème} années ;
- 50% de réduction pour les 3^{ème} et 4^{ème} années ;
- 25% de réduction pour les 5^{ème} et 6^{ème} années ;

Les réductions d'impôts et taxes applicables en Zone B sont les suivants :

Impôt Minimum Forfaitaire (IMF)-impôt sur le Bénéfice Industriel et Commercial (I/BIC)-Impôt sur les sociétés (IS)-Contribution des Patentes et Contribution Foncière Unique (CFU)

- 100% de réduction pour les 1^{re}, 2^{ème} et 3^{ème} années ;
- 50% de réduction pour les 4^{ème}, 5^{ème} et 6^{ème} années ;
- 25% de réduction pour les 7^{ème} et 8^{ème} années ;

Versement Forfaitaire (VF) et Taxe d'Apprentissage (TA)

- 100% de réduction pour les 1^{re}, 2^{ème} et 3^{ème} années ;
- 50% de réduction pour les 4^{ème}, 5^{ème} et 6^{ème} années ;
- 25% de réduction pour les 7^{ème}, 8^{ème}, 9^{ème} et 10^{ème} années ;

Droit d'enregistrement

- 100% de réduction pour les 1^{re}, 2^{ème} et 3^{ème} années ;
- 50% de réduction pour les 4^{ème}, 5^{ème} et 6^{ème} années ;
- 25% de réduction pour les 7^{ème}, 8^{ème}, 9^{ème} et 10^{ème} années ;

8.8- COÛT DU LOGEMENT SOCIAL ET CONDITIONS D'ACCÈS

Le logement social est réalisé pour abriter le ménage à revenu moyen et à faible revenu : l'accès au parc social est déterminé par des seuils, calculés en fonction du revenu médian, du taux d'effort acceptable pour les ménages, et du « reste à vivre » (RAV) qui représente la part qui doit rester disponible à tout ménage pour assurer la subsistance de ses membres. Le taux d'effort est approximativement estimé à 30% du revenu de l'accédant.

Le type d'occupation peut se faire suivant trois formes :

- La location simple ;
- La location vente ;
- L'accession sociale.

- La location simple :

La location simple est la destination naturelle du logement social. En dépit de l'attachement traditionnel du guinéen à la propriété, le système locatif répond à certaines exigences de la vie contemporaine.

il fait du logement social un lieu de « transit » où les jeunes ménages trouvent un moyen abordable de se loger en attendant d'accéder à la propriété et de laisser à d'autres la possibilité de bénéficier des mêmes facilités ;

- il répond en partie aux besoins de mobilité de l'économie moderne, et ce n'est pas un hasard si Conakry est la seule ville de Guinée où la population est en majorité locataire ;
- il permet à un bailleur social de gérer son parc et de se constituer un patrimoine qui lui assure une garantie qu'il peut faire valoir sur le marché hypothécaire en cas de besoin de financements pour des opérations nouvelles.

- La location vente

La location vente est une formule contractuelle donnant au locataire la faculté ou l'obligation de se porter acquéreur au delà d'une certaine durée. Cette formule convient à des ménages qui ont la capacité de consentir un effort supérieur à celui de la location simple, mais restent en deçà des seuils qui les rendraient éligibles aux prêts immobiliers « classiques » ou « conventionnés ». La durée de paiement du logement est égale ou supérieure à 15 ans et peut aller jusqu'à 25 voire 30 ans dans certains pays.

- L'accession sociale :

Elle s'adresse aux classes moyennes qui ont la capacité d'investir dans le cadre d'une acquisition, mais ne remplissent pas les critères d'éligibilité aux prêts immobiliers du secteur libre. Les bailleurs ont alors la faculté de leur faire bénéficier des prêts aidés, c'est à dire à taux bonifiés par l'Etat. Ces prêts étant réservés à l'acquisition de biens remplissant des critères précis fixés par l'Etat, on parle généralement de « prêts conventionnés ».

9- RECOMMANDATIONS

La correction de cette situation passe nécessairement par la combinaison de plusieurs mesures :

- **Politiques** : avec la mise en place conjointe d'une véritable politique du logement aujourd'hui inexistante, et d'un nouvel effort de planification nationale qui doit concerner dans un premier temps la ville-capitale et les capitales des régions administratives et dans un deuxième temps les villes secondaires et les autres villes de l'intérieur du pays. Cette programmation doit faire l'objet d'un acte du Gouvernement.

- vulgariser auprès des partenaires techniques et financiers ainsi que des promoteurs privés, le Code de la Construction et de l'Habitation et élaborer ses textes d'application.
- **Institutionnelles** : avec la mise en place d'outils adaptés à la production du logement social. Un organisme public qui agirait comme « bailleur social », et remplirait les missions d'intérêt général, tâche dévolue aujourd'hui à la SONAPI. Renforcer la synergie dans le partenariat Public-Privé ;
- **Foncières** : redynamiser la constitution des réserves foncières par les procédures légales et appropriées (préemption, expropriation pour causes d'utilité publique ...) et tout en les sécurisant par l'identification, l'immatriculation, la matérialisation physique.
- **Quantitatives** : avec la mise en chantier de logements sociaux dans des îlots aménagés, le renforcement du partenariat public privé et l'encouragement au regroupement des entreprises et au développement de filières structurées dans la construction.
- **Urbanistiques** : avec l'articulation des programmes de construction avec les initiatives de restructuration de l'habitat spontané, et l'adoption d'un cadre juridique et technique adapté à la mise en cohérence de ces deux objectifs.
- **Sociales** : avec l'introduction systématique de la notion de mixité sociale et intergénérationnelle dans tous les programmes, afin d'éviter le phénomène de « ghetto » et les tensions sociales qui peuvent résulter d'une trop grande concentration de populations qui pourraient avoir le sentiment d'être des « exclus », notamment en milieu urbain dense.

La relance de la planification par le biais de la mise en place très prochaine d'un Comité Interministériel d'Aménagement du Territoire (CIAT), doit permettre d'assurer à long terme la cohérence de ces mesures et un développement équilibré des territoires.

Par ailleurs, un certain nombre d'instruments et de procédures doivent être adoptés pour permettre d'agir plus efficacement dans la préparation et la réalisation de ces programmes :

- une procédure inspirée des zones d'aménagement concerté (ZAC) qui permettrait à l'Etat (ou la collectivité) de mieux exercer les prérogatives de puissance publique au nom de l'intérêt général, de planifier et réaliser les aménagements et équipements, avant de céder par lots les terrains viabilisés et équipés à des opérateurs publics ou privés, habilités à construire des logements, activités et commerces en conformité avec un

cahier des charges et dans le respect du schéma d'organisation validé par la puissance publique ;

- des procédures de type RHI (résorption de l'habitat insalubre) accompagnée de mesures incitatives à destination des propriétaires (bailleurs ou occupants) pour permettre d'intervenir dans les opérations de désenclavement et d'équipement des quartiers spontanés avec un accompagnement social ;

VERS UN PROGRAMME EXPÉRIMENTAL A KASSONYA (COYAH)

Les besoins estimés pour la Guinée, et l'urgence de mettre en œuvre les programmes nécessaires à la satisfaction des attentes des populations mal logées, ont conduit à examiner plusieurs hypothèses de développement urbain, dont la dernière est la réalisation à Kassonya dans la préfecture de Coyah, d'un nouveau quartier d'habitations de la dimension d'une ville nouvelle (40.000 unités pour une population d'environ 250.000 résidents).

Toutefois, ce projet doit s'inscrire dans une logique de développement équilibré et cohérent, ce qui nécessitera des ajustements avec les orientations du futur Schéma Directeur du Grand Conakry dont il devra impérativement respecter les orientations. Il devra par ailleurs répondre à un certain nombre d'exigences dans plusieurs domaines-clefs : la mobilité et les transports, l'énergie, l'environnement, l'activité économique et commerciale, les loisirs et la culture.

Le délai de réalisation des études préalables et d'achèvement des phases administratives du projet doit donc être mis à profit pour tester le bien-fondé des principes de réalisation et des dispositifs d'incitation décrits dans la présente note, à travers la réalisation d'un programme expérimental, sur une partie assez restreinte du site pour pouvoir être aménagée sur le court terme, mais assez bien dimensionnée pour que soient testés efficacement les mécanismes de production économique de logements à grande échelle.

-les principes généraux de l'opération- pilote

Les principes généraux de ce programme expérimental reposent sur la nécessité de répondre à des objectifs précis dans les domaines suivants :

- la capacité à se conformer aux objectifs de coûts de construction fixés par les autorités en matière de logements sociaux, tout en garantissant un niveau de confort et de qualité acceptables : ce degré de confort et de performance devra être fixé par un cahier des charges qui s'imposera à tous les constructeurs ;
- la capacité à faire émerger un nouveau modèle urbain qui soit porteur d'une interprétation contemporaine de l'habitat guinéen, respectueux des traditions, et répondant à la fois aux contraintes de la vie moderne et à celles de la ville durable ;
- l'expérimentation de procédés déjà mis en œuvre et éprouvés dans d'autres régions comparables, avec pour triple objectif de répondre aux exigences de la ville durable, de maîtriser les coûts, et de contribuer à l'émergence de filières économiques viables sur le long terme. Deux exemples méritent d'être cités :
 1. en fonction des caractéristiques physiques du site, mettre en œuvre des systèmes alternatifs de traitement des effluents (par phyto-restauration dans des « jardins filtrants »), pour réaliser des économies de réseaux coûteux et contribuer à l'émergence d'un paysage urbain.
 2. en fonction de la localisation, privilégier les matériaux locaux et le recours à la main d'œuvre de proximité : l'utilisation de la terre stabilisée à base d'argile, matériau très performant dans les climats chauds, en raison de son inertie thermique, est une piste à explorer en priorité.

– Les règles de programmation :

La mixité, paramètre indispensable :

Afin de se conformer aux exigences de mixité sociale, et d'éviter la construction de « ghettos » sociaux ou de quartiers urbains monofonctionnels, peu propices à l'éclosion de la vie sociale, il est indispensable d'insérer dans la programmation des quartiers d'habitation des règles de mixité, qui consistent à mélanger les catégories sociales et les profils de populations.

Faute d'avoir pris en considération ce principe, de nombreux pays sont confrontés régulièrement à des tensions sociales dans les quartiers pointés

comme déshérités, et tentent depuis d'inverser la tendance. Il est donc préférable de tenir compte de ces expériences et d'éviter de reproduire des situations qui peuvent être évitées.

De ce point de vue, la clef de répartition proposée dans le cadre de l'étude de Kassonya apparaît comme bien équilibrée, avec 60% de logements à destination des classes moyenne et populaires.

. La question de la densité :

Créer de grands ensembles urbains à l'échelle d'une ville nouvelle implique d'organiser le dispositif urbain autour de « centralités urbaines structurantes », bien reliées entre elles et irriguées par un réseau de desserte qui favorise la mise en place de transports publics en site propre.

Il faut donc moduler les densités entre les centralités et la périphérie en tenant compte des critères suivants :

- les centralités urbaines s'organisent autour d'une densité plus élevée qui leur donne la « masse critique » nécessaire au fonctionnement des équipements structurants et des principaux services urbains et commerciaux, et permet le développement naturel de l'animation urbaine autour de ces fonctions centrales ;
- la périphérie s'organise autour des centralités avec une densité moins élevée et un urbanisme diffus qui permet le développement des espaces naturels publics et privés, et l'accueil des services de proximité répartis de manière à limiter les déplacements des résidents ;

Il faut donc cesser de raisonner uniquement en termes de « parcelles viabilisées », et au contraire créer un équilibre entre l'habitat collectif ou semi-collectif dans les zones centrales denses, et l'habitat diffus dont la densité décroît avec l'éloignement des secteurs centraux : l'équilibre urbain et la diversité de la ville durables sont à ce prix, ainsi que l'équilibre financier des programmes, car la multiplication des parcelles individuelles de grande dimension est non seulement un gaspillage du précieux foncier, mais également un surcoût considérable en matière de viabilisation. En effet, le linéaire de réseaux nécessaires croît en proportion inverse de la densité (rappelons que dans beaucoup de pays, la lutte contre le gaspillage foncier et

les surcoûts de réseaux on conduit à imposer des seuils minima de densité dans les nouveaux programme d'habitations).

-Un urbanisme responsable et cohérent avec les documents de planification territoriale :

A l'heure où les autorités guinéennes entendent, à travers la mise en place d'un Comité Interministériel d'Aménagement du Territoire, relancer la politique de planification et mettre en œuvre rapidement un Schéma Directeur Urbain pour le Grand Conakry, les grands programmes d'habitat doivent s'inscrire dans les orientations qui seront définies dans l'élaboration de ces nouveaux documents de planification. Il en va de la cohérence et de l'équilibre du développement dont la Guinée a besoin aujourd'hui.

Il y aura donc lieu d'établir, sous l'autorité du Ministère de la Ville et de l'Aménagement du Territoire, un dialogue constant entre les concepteurs des programmes d'habitat et les équipes en charge de la planification urbaine et territoriale.

-Les équipements :

Créer un tissu urbain implique une programmation d'équipements structurants et d'équipements de proximité, de commerces et de services urbains proportionnés à la population résidente, et suffisamment répartis pour garantir une bonne accessibilité et satisfaire aux besoins des habitants : la réalisation du programme expérimental sera aussi une occasion de préciser la grille d'équipements qu'il convient de retenir dans les futurs projets d'aménagements.

Conakry, Août 2015

Le Bureau de Stratégies de Développement

Ministère de la Ville et de l'Aménagement du Territoire

PROJET DE CONSTRUCTION DE 40 000 LOGEMENTS EN REPUBLIQUE DE GUINEE

Objectifs	<ul style="list-style-type: none">· Répondre à une partie des besoins des populations en logements décentes de tous types ;· Faciliter l'accès à la propriété par échelonnement des paiements sur le court, le moyen et long terme ;· Réduire la pauvreté par la création d'emplois et d'autres activités génératrices de revenus dans le secteur du bâtiment ;· Lutter contre les inégalités sociales· Renforcer la solidarité nationale
Initiateur du projet	Etat Guinéen
Tutelle	Ministère de la Ville et de l'Aménagement du Territoire
Agence d'exécution	SONAPI
Gestionnaire du projet	SONAPI, Partenaires Techniques et Financiers
Composantes du projet	<ul style="list-style-type: none">· Acquisition et sécurisation foncière· Etudes Techniques, économiques, financières, environnementales et Sociales· Recherche et mobilisation du financement· Aménagement et viabilisation des sites· Construction des logements et équipements d'accompagnement· Publicité et marketing· Commercialisation· Gestion immobilière
Sites disponibles	<ul style="list-style-type: none">· Conakry : 10ha· Coyah : 16 600 ha pour une ville nouvelle· Dubréka : 150 ha· Boké : 170 ha· Kindia : 150 ha· Mamou : 170 ha· Labé : 150 ha

	<ul style="list-style-type: none"> • Faranah : 100 ha • Kankan :150 ha • N'Zérékoré: 170ha
Résultats attendus	<p>production à l'échéance 2021 dans le pays de 40 000 unités de logements et d'équipements pour une population de 300 000 habitants repartis comme suit :</p> <ul style="list-style-type: none"> - logements haut standing 10% soit 4 000 logements - logements moyen standing 30% soit 12 000 logements - logements sociaux 60% soit 24 000 logements
Typologie des immeubles et caractéristiques des logements	<p>A Conakry et dans les autres villes devant bénéficier du programme, tous les logements sociaux, économiques et de moyen standing seront réalisés dans des immeubles collectifs.</p> <p>A Conakry : R+4 à R+8</p> <p>Intérieur du pays : R+2 à R+4</p> <p>Les logements de grand standing seront réalisés dans des duplex.</p> <p><i>Les logements sociaux seront réalisés conformément aux orientations de la stratégie nationale du logement social</i></p> <p>Toutes les cités réalisées seront dotées d'équipements socio-communautaires et devront s'intégrer dans le tissu urbain existant.</p>
Mode de production	<p>Les ouvrages seront réalisés par des entreprises locales en partenariat avec des entreprises étrangères sous la coordination de la SONAPI. La supervision et le contrôle technique seront assurés par des bureaux agréés. En raison de l'importance du nombre d'unités de logements à produire, le mode de production par préfabrication peut être envisagé. Toutefois, l'utilisation des matériaux locaux est fortement recommandée ainsi que la formation des travailleurs locaux.</p>
Clientèle cible	<ul style="list-style-type: none"> • Les fonctionnaires toutes catégories confondues • Les Guinéens de l'étranger • Les travailleurs des sociétés minières, des Institutions Républicaines, des Banques et Assurances • Les Officiers et agents de l'Armée, de la Gendarmerie, de la Police et de la Douane • Le personnel du système éducatif

	<ul style="list-style-type: none"> Les opérateurs économiques Les Guinéens exerçant des activités génératrices de revenus dans le secteur privé. 						
Démarrage du projet	2016						
Activités à mener	<ul style="list-style-type: none"> Faisabilité du projet ; Missions de terrains : Identification des sites, acquisitions foncières, levés topographiques, bornage et immatriculation ; Etudes d'urbanisme, d'architectures, techniques, économique-financières, environnementales et sociales ; Recherche de financement ; Appel d'offres et passation des marchés de travaux ; Travaux de voiries, d'assainissement et réseaux divers ; Construction des logements et équipements. Réception des travaux Commercialisation des logements Gestion immobilière 						
Durées des prestations et des travaux	(5) cinq ans						
Coût indicatif du projet (USD)	<table> <tr> <td>logement social par unité</td> <td>25 000 US\$</td> </tr> <tr> <td>logement moyen standing par unité</td> <td>50 000 US\$</td> </tr> <tr> <td>logement grand standing</td> <td>-----</td> </tr> </table> <p>TOTAL sans le haut standing : $25\ 000 \times 24\ 000 + 12\ 000 \times 50\ 000 =$ 1 200 000 000 US\$</p>	logement social par unité	25 000 US\$	logement moyen standing par unité	50 000 US\$	logement grand standing	-----
logement social par unité	25 000 US\$						
logement moyen standing par unité	50 000 US\$						
logement grand standing	-----						
Mise en œuvre du programme	Réalisation par tranches. La première tranche portera sur la construction de 10 000 logements la 1 ^{re} année.						
Source de financement	Etat Guinéen et partenaires financiers						
Participation de l'Etat au financement	Cession de terrain, Fonds National de l'Habitat et de l'Urbanisme, BND						
Mode d'Acquisition des logements	Location simple, location-vente pour les logements sociaux sur une durée de 15 ans au moins, et possibilité de vente directe ou à court terme pour les logements de moyen et haut standing.						
Taux d'effort maximum du futur acquéreur du logement social	Retenue de 30% du salaire et paiement d'une avance de 20 à 25% du coût du logement.						