

# Guinée

Pègdwendé Jacques Tiendrebeogo



## Vue d'ensemble

La République de Guinée est un pays de l'Afrique de l'Ouest dont la superficie est estimée à 245 857 km<sup>2</sup>. Il s'ouvre sur l'océan atlantique et a comme pays limitrophes la Guinée-Bissau, le Sénégal, le Mali, la Côte d'Ivoire, le Libéria et la Sierra Leone. Avec un taux de croissance annuel estimée à 2,8%, sa population est passée de 11 233 037 en 2016 à environ 13 132 792 en 2021. Cette population est majoritairement constituée de femmes (52%), et de jeunes de moins de 35 ans qui représentent 77,4% de la population totale.<sup>1</sup>

En 2019, le déficit en logements sociaux en Guinée s'élevait à 500 000 unités. En effet, ces dernières années le pays fait face à une demande annuelle estimée à 47 000 logements sociaux au profit des populations à faibles revenus.<sup>2</sup> L'urbanisation anarchique et l'absence d'une offre formelle et accessible de logements sont à l'origine du développement exponentiel de l'habitat informel dans le pays et surtout Conakry. Ainsi, dans ce secteur, les principales difficultés sont liées à la faiblesse des capacités financières de l'État et surtout celles des collectivités. Effectivement l'absence d'un système de financement approprié a conduit à des prix de logement élevé.

Le taux de pauvreté était de 55,2% en 2012 dont 64,7% en milieu rural et 35,4% en milieu urbain. Entre 2012 et 2014 le taux de croissance de l'économie guinéenne avait enregistré une baisse passant de 3,9% en 2012 à 2,3% en 2013 et à 1,1% en 2014. Cependant, entre 2014 et 2018, ce PIB a enregistré une croissance de 7% en moyenne par an. Malgré les agitations sociopolitiques et l'irruption de la maladie Ebola, l'activité économique a connu une légère augmentation de 3,8% en 2015 contre 3,7% en 2014. En revanche, les années 2016, 2017 et 2018 ont enregistré de fortes croissances du PIB (respectivement 10,8%, 10% et 7,8%).<sup>3</sup>

Sur le plan national, les indicateurs conjoncturels disponibles à fin juin 2021 restent appréciables dans plusieurs secteurs. Effectivement, des secteurs d'activités comme les Bâtiments et Travaux Publics (BTP) et l'énergie maintiennent leur favorable évolution. Au niveau des finances publiques, l'exécution des recettes budgétaires enregistre une hausse mais moins que les dépenses, soit un solde global déficitaire. Dans le secteur monétaire, la Banque Centrale de la République de la Guinée (BCRG) maintient le niveau du taux directeur à 11,5% et la masse monétaire poursuit une tendance modérée.<sup>4</sup>

## CHIFFRES CLÉS

Principaux centres urbains	Conakry, Kindia, Kankan, Labé, Boké, Faranah, Mamou, N'Zérékoré
Taux de change (1er juillet 2021) : 1 USD = [a] 1 \$ PPA = (2020) [b]	9 840.27 Franc Guinéen (GNF) 4 053.64 Franc Guinéen (GNF)
Population totale (2020) [b]   Population urbaine (2020) [b]	13 132 792   4 842 717
Taux de croissance démographique (2020) [b]   Taux d'urbanisation (2020) [b]	2.79%   3.81%
PIB par habitant (USD courants) (2020) [b]	US\$1 194
Pourcentage de la population en dessous du seuil de pauvreté national (2017) [b]	24.2%
Taux de chômage (% de la population active totale, estimation nationale) (2017) [b]	4.5%
Proportion de la population adulte ayant emprunté formellement (2017) [b]	4.4%
Coefficient de Gini (2017) [b]	33.7
Classement IDH des pays (2019) [c]   Score IDH par pays (2019) [c]	178   0.48
PIB (USD courants) (2020) [b]	US\$15 681 million
Taux de croissance du PIB (2020) [b]	6.99%
Taux d'inflation (2020) [b]	10.60%
Taux d'intérêt débiteur (2019) (2020) [b]	14.50%
Nombre de prêts hypothécaires résidentiels en cours (2019) [d]	130 000
Valeur des prêts hypothécaires résidentiels en cours (USD) [d]	US\$5.33 million
Taux hypothécaire résidentiel en vigueur   Terme [d]	6-20%   25 années
LTV maximale sur un prêt hypothécaire résidentiel	n/a
Ratio des prêts hypothécaires au PIB	0.03%
Nombre de fournisseurs de prêts hypothécaires résidentiels [d]	42
Nombre de prêts de microfinance	n/a
Valeur des prêts de microfinance (USD)	n/a
Nombre de prestataires de microfinance [d]	26
Nombre total de propriétés résidentielles avec titre de propriété (2019) [e]	210 571
Nombre de logements formels achevés annuellement	n/a
Prix de la maison nouvellement construite la moins chère par un promoteur officiel ou entrepreneur dans une zone urbaine en unités monétaires locales [f]	132 539 415 GNF
Taille de la maison nouvellement construite la moins chère par un développeur officiel ou entrepreneur en milieu urbain [f]	93m <sup>2</sup>
Location typique pour la maison nouvellement construite la moins chère (2020) [g]	3 500 000 GNF
Coût du sac standard de 50 kg de ciment en unités monétaires locales [h]	75 000 GNF (US\$7.62)
Type de registre des actes : numérique, scanné ou papier (2020) [i]	Papier
Classement de l'indice Doing Business de la Banque Mondiale (2020) [i]	156
Nombre de procédures d'enregistrement de propriété 2020 [i]	6
Temps d'enregistrement de la propriété (2020) [i]	44 jours
Coût d'enregistrement de la propriété en tant que part du prix de la propriété (2020) [i]	4.8%
Score de l'indice de la qualité de l'administration foncière du DBI de la Banque mondiale (0-30) 2020 [i]	6.5
Pourcentage de femmes propriétaires d'une maison seules et/ou conjointement (2018) [j]	33.0%
Pourcentage de ménages dirigés par une femme (2018) [j]	18.7%
Pourcentage de la population urbaine vivant dans des bidonvilles (2018) [k]	50.1%
Pourcentage de ménages disposant de services d'assainissement de base (2018) [j]	25.1%
Pourcentage de ménages avec électricité (2018) [j]	43.6%
Nombre cumulé de décès dus au COVID pour 100 000 au 1er octobre [l]	2.89
Pourcentage de la population entièrement vaccinée contre le COVID-19 au 1er octobre [m]	4.29%

NB : Les chiffres sont pour 2021 sauf indication contraire.

Organisations membres de l'Union africaine pour le financement du logement (AUHF) :

Jobomax

[a] Xe.com	[h] Guinée Cements
[b] World Bank World Development Indicators	[i] World Bank Ease of Doing Business Indicators
[c] Human Development Reports, United Nations Development Programme	[j] Demographic and Health Surveys, USAID
[d] Central Bank of the Republic of Guinea	[k] United Nations Human Settlements Programme (UN-HABITAT)
[e] Ministry of Land, Housing and Urban Development	[l] World Health Organization (WHO)
[f] Guinean Agency for Housing Finance	[m] Johns Hopkins University Coronavirus Resource Center
[g] BCEIP Group	

Après la longue crise socio-politique, une normalisation institutionnelle tentait de se mettre en place à travers les élections présidentielles de 2010, 2015 et 2020. Malheureusement jusqu'à présent, ce processus n'a pas permis au pays de renouer entièrement et de transformer l'énorme potentialité économique existante. Il convient de préciser que depuis le 5 septembre 2021 suite à un coup d'état militaire qui a renversé le pouvoir en place, le pays revit une crise socio-politique.

La conduite de la politique budgétaire au cours du troisième trimestre 2020 s'est déroulée dans une condition contraignante à cause de la riposte contre la pandémie de la COVID-19. En réponse cette pandémie, une période de confinement de 3 mois avait été imposée dès l'apparition de la maladie le 12 mars 2020. Cependant, l'économie Guinéenne a été résiliente grâce aux mesures de riposte prises par le gouvernement. Selon le cadrage d'octobre 2020, la croissance du PIB réel est estimée à 5.2% en 2020 contre une prévision initiale de 3.1%. Ce niveau de la croissance s'explique en partie, par les effets induits de la bonne mise en œuvre de la stratégie nationale de lutte contre la COVID-19 et par la reprise des activités dans tous les secteurs. Le gouvernement a maintenu son rythme de dépenses sociales dans le but d'assister les couches les plus vulnérables.<sup>5</sup>

### Accès au financement

Dans le secteur du financement du logement, l'inexistence d'une banque de l'habitat et l'absence de lignes de crédit spécifiques à l'immobilier dans les filières bancaires et financières classiques ne permettent pas à l'État, malgré sa volonté affichée, de faire face aux besoins croissants et urgents en matière de logement et d'aménagement de sites. Effectivement, on note une faible capacité du fonds national de l'urbanisme et de l'habitat à mobiliser des ressources pour assurer ses missions de financement de l'aménagement et de construction de logements sociaux.

En 2018, la Banque Nationale d'Investissement de Guinée (BNIG) a été agréée, portant à 17 le nombre de banques agréées dont 16 en activité actuellement. Avant la création de la BNIG, le financement du logement provenait essentiellement de l'épargne personnelle, de l'aide de la famille, de l'héritage, de la vente de parcelles et des baux locatifs. Le secteur de la microfinance est marqué par la création d'une nouvelle institution, portant le nombre à 26 institutions de microfinance. Il est dominé par cinq institutions en termes de part de marché. Les dépôts collectés par celles-ci représentent 99.6% du total des dépôts et elles détiennent 99.2% du portefeuille de crédits du secteur.<sup>6</sup>

Malgré la pandémie, le secteur bancaire reste jusqu'à présent liquide et solvable avec un large crédit au secteur privé. Les réserves excédentaires en monnaie locale ont augmenté de 51% en moyenne, portée notamment par une forte croissance des dépôts (21%) et la réduction du taux de réserve obligatoire en réponse à la crise du COVID-19. Bien qu'on note un ralentissement général des crédits, le secteur privé a vu son crédit augmenté de 17% en 2020.<sup>7</sup> Dans le domaine du financement du logement aucune mesure n'a été prise pour contrer l'impact de la pandémie de COVID 19. A titre d'exemple, la BCRG n'a pas réduit son taux directeur. Ainsi, le taux d'intérêt le plus bas sur les prêts hypothécaires résidentiels offerts par les fournisseurs de prêts hypothécaires enregistrés était toujours de 6%. Le taux d'intérêt maximum quant à lui est toujours de 20%. La durée maximale en années des prêts hypothécaires résidentiels est estimée à 25 ans. Le ratio maximum mensualités de prêt/revenu du ménage pour les prêts immobiliers résidentiels est fixé à 35% du salaire. Autrement dit, les banques prêteuses ne peuvent pas prélever plus du tiers d'un salaire pour le remboursement d'un prêt. Les dépôts constituent la principale source de financement des prêts en Guinée.

Au terme du mois de juin 2021, le nombre de création d'entreprises a enregistré une hausse de 39.9%, passant de 997 entreprises créées en juin 2020 à 1 395 en juin 2021. Une évolution qui reflète une reprise des activités après un ralentissement lié à la crise sanitaire. Aussi, au niveau des activités banques et assurances, les évolutions enregistrées sont positives. Dans les banques, le nombre de clients a augmenté de 2% en juin 2021 contre 8.9% un an auparavant. Au même moment, le nombre de prêts accordés par ces institutions a augmenté de 23.4%.<sup>8</sup>

### Caractère abordable

Dans le cadre du programme de construction de logements sociaux, l'État a négocié avec les banques prêteuses pour un taux d'intérêt de 6% au lieu de 18%. Les subventions rattachées au logement non liées aux prêts hypothécaires se résument aux exonérations fiscales et douanières accordées aux promoteurs par l'État. Cette mesure permet de baisser davantage le prix du logement. Concernant les exonérations douanières, un délai de trois ans est accordé à la société immobilière pendant ses phases d'installation et/ou d'extension. Au cours de cette période, elle est exonérée de tous les droits de douane sauf la RTL qui est de 2% et de la taxe d'enregistrement qui est de 0.5%, ce qui donne un total de 2.5%.<sup>9</sup>

### Informalité urbaine

La Guinée s'urbanise progressivement avec des efforts variés de maîtrise de l'occupation du sol. Avec un taux d'urbanisation de 28% en 1990 et une population urbaine estimée à plus de 1.5 million de personnes, la Guinée regroupait en 2019 près de 40% de sa population dans les établissements humains urbains. Selon les projections, elle abritera 56% de sa population totale dans ses centres urbains à l'horizon 2050. On observe malheureusement un développement anarchique des établissements humains et la prédominance de l'habitat sous équipé (30 à 60%) caractérisé par des constructions précaires sur des sites lotis ou non lotis et médiocrement équipés.<sup>16</sup> Lors de la pandémie de la COVID 19, le gouvernement n'a pris aucune disposition spécifique à l'endroit des habitants de ces zones informelles.

Au niveau national, les forages constituent la première source d'approvisionnement en eau potable. En milieu urbain, la quasi-totalité à savoir 94.9% des ménages utilisent l'eau potable. La plupart des ménages de Conakry utilisent l'eau potable comme eau de boisson (98.5%). Cette situation est relativement la même dans les autres centres urbains du pays (91.9%). 34% des ménages guinéens utilisent la latrine simplement dallée. En milieu urbain, avec 33.6%, la toilette avec chasse d'eau est le type de toilette le plus utilisé. Elle est suivie des latrines dallées simplement (32.1%) puis des toilettes publiques 4.4% et des 0.7% qui le font dans la nature.<sup>17</sup> Cependant, le Programme de Développement d'Assainissement Urbain en Guinée (SANITA) - Villes Propres se veut être une solution à ces problèmes d'accès à l'assainissement en milieu urbain.

Concernant la dépense en logement des ménages, au niveau national, la dépense moyenne en location s'élève à 1 925 856 GNF (195.7 US\$) par an tandis que la dépense médiane en location est estimée à 1 223 193 GNF (124.3 US\$) par an. Autrement dit, la moitié des ménages guinéens dépense plus de 1 566 344 GNF (159.2 US\$) par an pour la location. Conakry se distingue des autres régions administratives par son coût élevé aussi bien en location qu'en logement. La capitale Conakry enregistre la plus forte dépense moyenne et médiane en location soit respectivement 2 584 860 GNF (262.7 US\$) et 2 058 234 GNF (209.2 US\$) ainsi que la plus forte dépense annuelle moyenne et médiane en logement soit respectivement 3 047 399 GNF (309.7 US\$) et 2 528 207 GNF (256.9 US\$). En général, ces dépenses en location et en logement croient en fonction de la taille du logement. Quant à la dépense annuelle moyenne des ménages en entretien de logement, elle est estimée à 302 598 GNF (30.8 US\$). De toutes les régions administratives, c'est dans la région de Conakry que cette dépense estimée à 461 626 GNF (46.9 US\$) est la plus élevée.<sup>10</sup>

### Offre de logement

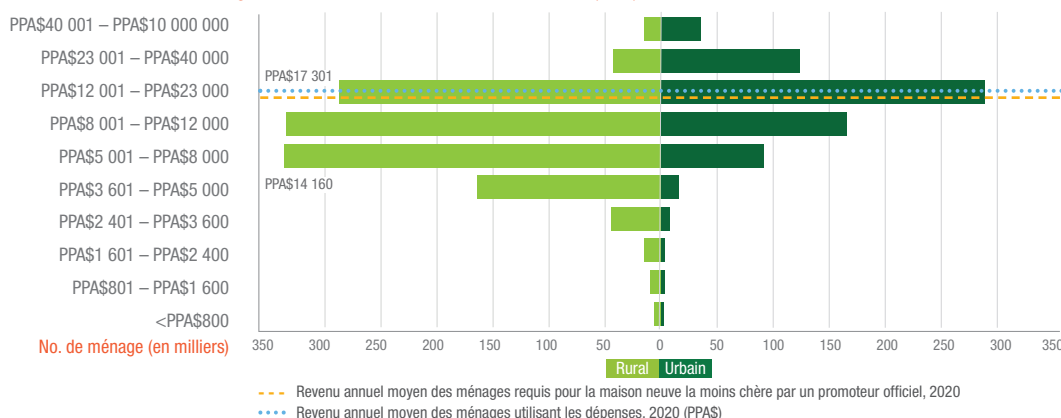
La croissance urbaine est un phénomène observé principalement dans la ville de Conakry ainsi que dans les villes minières toutes caractérisées par un développement anarchique de l'espace, une déficience en réseau d'assainissement et en eau potable et une pénurie de logements. Dans les villes secondaires peu concernées par cette croissance, l'habitat y est resté de type rural, à l'exception de bâtiments administratifs à plusieurs étages. La croissance de la population urbaine est essentiellement le résultat d'un accroissement naturel élevé, de migrations en provenance des zones rurales, et aussi de transformation des campagnes en périphérie des centres urbains. La gestion de cette urbanisation a été abordée depuis deux décennies à travers la mise en application d'un Schéma National d'Aménagement du Territoire, des Schémas Directeurs d'Aménagement et d'Urbanisme des Villes et d'une Déclaration de Politique Nationale de la Population.

Pour répondre au besoin en logement, une planification des Zones d'Aménagement Concerté (ZAC) couvrant la période 2017-2021 a été retenue. Ainsi pour la ville de Conakry, les besoins en nombre d'hectare à aménager est de 310 ha. Cette opération permettra de mettre à la disposition des populations de Conakry environ 1240 parcelles à usage d'habitation.<sup>11</sup>

Selon Guineenews.org, en juillet 2020 le gouvernement guinéen a signé avec l'United Nations Office for Project Services (UNOPS) et SHS Holding un accord

## GUINÉE

Profil Annuel de Revenu des Ménages Urbains et Ruraux basé sur leur consommation (PPAS)



Population:	13 132 792
Taux d'urbanisation:	3.81%
Coût de la maison nouvellement construite la moins chère :	132 539 415 GNF
Prix de la maison PPA\$	PPA\$32 696
Foyers urbains pouvant acheter cette maison avec financement :	60.92%
1 PPA\$	4 053.64 Franc Guinéen

Source: <https://www.cgidd.com/> (2020)

de construction de 200 000 logements abordables pour les dix prochaines années.<sup>12</sup> Tous les logements qui seront construits en partenariat avec SHS Holdings bénéficieront des dernières technologies en matière d'énergie renouvelable et de prévention des maladies. Après réalisation, ce projet va combler un grand déficit de logements à Conakry où se loger est devenu désormais un véritable casse-tête. Au moins 100 000 de ces nouveaux logements seront destinés à des agents de l'État, et leur paiement se fera par prélèvement mensuel à la source sur les salaires.

En septembre 2020, le gouvernement Guinéen a lancé la construction de 10 000 logements sociaux. Ce programme financé par l'Agence Guinéenne pour le Financement du Logement (AGUIFIL) sera exécuté par 12 entreprises privées.

Entre juin 2020 et juin 2021, le volume de la production de ciment a été évalué à 102 014 tonnes contre 87 100 tonnes un an auparavant, soit une hausse de 17.1%. De plus, les volumes de production de tôles (13 982 tonnes) et de peinture (1 834 tonnes) ont enregistré des hausses respectives de 102.9% et 7.1% contre -85.2% et +49.6% un an plus tôt. Le secteur du BTP a connu un regain croissant d'activités au cours de ces dernières années et apparaît comme un grand pourvoyeur d'emplois notamment en milieu urbain.

Les populations guinéennes sont confrontées à d'importantes difficultés de mobilité si bien qu'en moyenne 29.1% des ménages guinéens mettent plus de 60 minutes pour accéder aux services de transport public le plus proche. En milieu urbain dans l'ensemble ce sont environ 7.1% des ménages qui sont concernés. Dans le domaine de la gestion des déchets en milieu urbain, 35.6% des ménages utilisent les dépotoirs sauvages, 24.3% ont recours aux dépotoirs publics et 23.7% sont abonnés au ramassage. Avec 41%, le ramassage des ordures demeure le principal mode de gestion des ordures ménagères à Conakry. Il est suivi du recours aux dépotoirs publics (30.1%).<sup>13</sup>

### Le marché de l'immobilier

Le marché de l'immobilier est marqué par une forte insécurité foncière, des systèmes exclusifs de financement des logements, des opérations sommaires de lotissements, une mauvaise qualité des constructions et une faible viabilisation des terrains. Cependant, d'année en année, la demande en logements est en forte expansion en Guinée. Le secteur de l'habitat en Guinée reste alors très préoccupant. Dans l'ensemble, les maisons à plusieurs logements et les maisons individuelles représentent près de 80% des logements du pays dont respectivement 40.6% et 37.6%. Cependant 20,1% des logements sont en cases/baraques contre seulement (1.8%) en villas/immeubles. En prenant en compte les types de logements par milieu de résidence, on constate que le milieu urbain surclasse le milieu rural en termes de logements modernes. Plus de la moitié des logements du milieu urbain sont des maisons à plusieurs logements (59.2%). Dans la capitale Conakry, plus de la moitié des ménages habitent dans des maisons à plusieurs logements (65%) suivies des maisons individuelles/autres (29.2%). Cette tendance est la même dans les autres centres urbains du pays avec une proportion de 39.8% de ménages habitant dans des maisons individuelles et 54.3% dans des maisons à plusieurs logements. Généralement, le niveau de pauvreté d'un ménage reflète en grande partie son type de logement.

D'une manière générale les ménages propriétaires/copropriétaires de leur logement sont les plus nombreux en Guinée (64.5%). Cependant les ménages propriétaires/copropriétaires sans titre ou acte de propriété sont deux fois plus nombreux que ceux qui disposent du titre ou acte de propriété avec respectivement 41.6% et 22.9%. Les ménages locataires représentent 20.3%, tandis que 0.5% sont logés par l'employeur et 14.8% sont logés gratuitement. En milieu urbain près de la moitié des ménages (49.6%) sont locataires et un tiers (34.5%) sont propriétaires ou copropriétaires de leur logement dont 27% sont propriétaires ou copropriétaires avec titre ou acte de propriété et 7.5% sont propriétaires ou copropriétaires sans titre ou acte de propriété.<sup>14</sup> Le type de logement le plus demandé dépend du marché. Ainsi, il s'agit des maisons de type F2 (1 chambre + 1 salon), F3 (2 chambres + 1 salon) et F4 (3 chambres + 1 salon).<sup>15</sup>

Actuellement, le prix de location mensuel pour un logement nouvellement construit le moins cher par un promoteur ou un entrepreneur formel est estimé à 2 000 000 GNF (203.2 US\$). Dans le secteur locatif règne une véritable anarchie. A Conakry, les cautions sont élevées atteignant souvent l'équivalent de deux ans de loyer. Aussi les frais de location augmentent de façons intempestives et les ruptures unilatérales de contrat sont très fréquentes. Les locataires sont donc à la merci des propriétaires et des démarcheurs. Ainsi, depuis mai 2021, une proposition de loi visant à réglementer le bail à usage d'habitation en Guinée a été élaborée.

En zone urbaine, le prix de la maison nouvellement construite la moins chère par un promoteur ou un entrepreneur formel est estimé à 132 539 415 GNF (13 469.1 US\$). Il s'agit d'une maison F3 avec une surface bâtie de 93 m<sup>2</sup>. Cependant, la faiblesse des revenus est à l'origine de la prédominance de l'auto-construction des logements par les ménages.

### Politique et législation

Avant les indépendances, les textes existants en matière d'urbanisation confondaient la notion de plan d'urbanisme avec celle de la division du sol en propriété. En 1934 fut adoptée une réglementation générale de la construction et de la salubrité des maisons ainsi que des permissions de voiries. De 1958 à 1984, les textes consacrent la propriété exclusive de l'Etat sur la terre. Ce n'est qu'à partir de 1986, que la Guinée s'est dotée d'outils de planification et de gestion spatiale. Parmi ceux-ci figurent le Schéma National d'Aménagement du Territoire (SNAT), quatre schémas régionaux d'aménagement et de développement, un plan de développement urbain de Conakry, 10 schémas directeurs d'aménagement et d'urbanisme des villes secondaires et des plans urbains de référence. Le code foncier et domanial et le code de l'urbanisme furent aussi adoptés. Cependant, malgré l'existence de ce cadre normatif les pratiques informelles prédominent. Les tissus urbains sont occupés à plus de 50% anarchiquement. Sous l'impulsion des opérations de lotissements, les villes connaissent un étalement urbain accéléré.

Sur le plan politique, on note la mise en œuvre du Programme habitat 1996. En 2012, le gouvernement guinéen a lancé un programme de réalisation de logements sociaux à prix abordables. Pour soutenir ces politiques, 4 entités publiques ont vu le jour : la Société Nationale pour le développement et la Promotion Immobilière (SONAPI), le Fonds de Garantie Hypothécaire (FGH), le Fonds de la Sécurisation

Hypothécaire (FSH) et le Fonds National pour l'Habitat et l'Urbanisme (FNHU). Les programmes de réalisation de logements sociaux sont mis en place par la SONAPI. Cependant, on note une insuffisante capacité du FNHU à mobiliser des ressources pour assurer ses missions de financement de l'aménagement et de construction de logements sociaux.

### Opportunités

Pour améliorer le taux d'accès au logement, la stratégie du gouvernement est la satisfaction des besoins en logement décent de tous les guinéens à travers des partenariats de l'ensemble des opérateurs selon des conditions financières adaptées. Ceci représente une véritable opportunité pour le secteur privé aussi bien national qu'international. La création d'une Banque de l'Habitat reste une solution toujours d'actualité. Il s'agira, grâce aux fonds publics, de soutenir une partie du remboursement des logements mis en vente par les promoteurs. Une autre opportunité demeure dans la mise en œuvre de grandes opérations de production de trames d'accueil pour la construction de logements sociaux et économique.

L'encadrement de l'autoproduction de l'habitat à travers l'aménagement préalable des espaces consacrés à l'auto-construction pourra se faire par des promoteurs privés à travers des Partenariats Publics Privés (PPP). L'État, le propriétaire et le principal actionnaire de la SONAPI, compte rétrocéder des logements construits aux demandeurs sous forme de location-vente et avec un loyer permettant de récupérer le coût du foncier des infrastructures et une proportion non négligeable de la fiscalité.

Dans le but de faire baisser les coûts de production du logement en Guinée, il est prévu un développement des industries de matériaux de construction afin de promouvoir l'utilisation des matériaux locaux. Cette opportunité va s'appuyer également sur la recherche appliquée.

Les efforts mis en place pour offrir des logements abordables à tous les guinéens représentent des opportunités pour la croissance inclusive à travers le développement du secteur privé, la création des emplois, le développement de l'industrie du bâtiment et l'implication de la diaspora.

### Données sur le financement du logement

En Guinée dans le secteur du financement du logement, la BCRG et l'Institut National des Statistiques (INS) sont les principales organisations qui collectent et partagent les données. Les données collectées et publiées dans ce secteur concernent généralement la croissance économique du pays, l'inflation, les taux d'intérêt des prêts et l'évolution des taux de change. Aussi, on retrouve un aperçu des systèmes de financements bancaire et non bancaire. Le sujet des prêts hypothécaires est superficiellement traité. Quant à l'INS, en plus du Recensement Général de la Population et de l'Habitat (RGPH), il publie souvent également des données sur les logements et les conditions d'existence. Ainsi, des analyses statistiques sur les types de logements, leurs statuts d'occupations, leurs caractéristiques physiques, les sources d'approvisionnement en eau potable, l'accès à l'assainissement, la gestion des ordures ménagères et les dépenses en logement des ménages guinéens sont produites et publiées. Cependant, des difficultés sont liées au manque d'adaptation continue de la production de ces données aux besoins réels des acteurs du logement. Les normes de qualité définies ne sont toujours pas respectées et les données produites n'adhèrent souvent pas aux règles professionnelles internationales. À ces faiblesses s'ajoute la diffusion insuffisante des données existantes. Ces dysfonctionnements constituent des défis qu'ils convient de relever.

En plus de la BCRG et de l'INS, des données sur le financement du logement se retrouvent sur les sites internet et dans les rapports de certaines institutions internationales comme la Banque Africaine de Développement, ONU-HABITAT, la Banque Mondiale, l'Agence Française de Développement.

### Sources supplémentaires

- Comité des droits économiques, sociaux et culturels. (2019). Rapport initial soumis par la Guinée en application des articles 16 et 17 du Pacte, attendu en 1990. Pg 4.
- International Monetary Fund. (2020). IMF Country Report No. 20/316. <http://www.imf.org>. (Consulté le 17 septembre 2021). Pg. 5 et 9.
- Mamadou Chérif BAH et Mamadouba Alkaly BANGOURA. (2017). Rapport d'analyse des données du RGPH 3 : Etat et Structure de la population. Jeune Afrique. (2021). Guinée : bientôt la fin de la « jungle des loyers » à Conakry ? <https://www.jeuneafrique.com/1180488/economie/guinee-bientot-la-fin-de-la-jungle-des-loyers-a-conakry/> (Consulté le 17 septembre 2021).
- Ministère des investissements et des Partenariats Publics Privés. (2014). Présentation Sectorielle : Construction et immobilier. <https://www.invest.gov.gn/page/construction-et-immobilier?onglet=presentation> (Consulté le 26 juillet 2021).
- Habitat World Map. (2017). Croissance urbaine et secteur informel en Guinée. <https://habitat-worldmap.org/pays/afrique/guinee/> (Consulté le 21 septembre 2021).
- Comité National Préparatoire Habitat II. (1996). Rapport National. <https://uploads.habitat3.org/hb3/Habitat-II-NR-1996-GUINEE.pdf>. (Consulté le 18 septembre 2021). Pg. 29 et 30.
- Ministère de la Ville et de l'Aménagement du Territoire MVAT. (2015). Appui à l'organisation des Etats Généraux sur le Foncier et réalisation du Cadre d'Analyse de la Gouvernance Foncière (CAGF) en GUINEE (Conakry). <https://documents1.worldbank.org/curated/en/881871504866008675/pdf/119612-WP-P095390-FRENCH-PUBLIC-7-9-2017-9-59-21-GuineaFinalReportFrench.pdf>. (Consulté le 19 septembre 2021). Pg. 17.
- Comité National Préparatoire Habitat III. (2016). Rapport national habitat III. <https://uploads.habitat3.org/hb3/Republique-de-Guinee.pdf>. (Consulté le 14 septembre 2021). Pg. 14 à 16 ; 34.
- The world law guide. (2012). Legislation Guinée. <https://www.lexadin.nl/wlg/legis/nofr/oeur/kwegui.htm> (Consulté le 20 septembre 2021).

### Sites web

- <https://www.stat-guinee.org/>
- <https://www.aguifil.gov.gn/>
- [www.stat-guinee.org](http://www.stat-guinee.org)
- <https://www.afdb.org/fr/knowledge/macro-economics-policy-forecasting-and-research>
- <https://www.banquemondiale.org/fr/country/guinea>
- <https://unhabitat.org/guinea>
- [Jobomax www.africa-housing.com](http://www.jobomax.com)

- <sup>1</sup> INS. (2021). Données démographiques. <https://www.stat-guinee.org/>. (Consulté le 18 septembre 2021).
- <sup>2</sup> Xinhua. (2019). Guinée : déficit de 500.000 logements sociaux. [http://french.xinhuanet.com/2019-02/12/c\\_137814742.htm](http://french.xinhuanet.com/2019-02/12/c_137814742.htm). (Consulté le 10 septembre 2021)
- <sup>3</sup> Institut National de la Statistique INS. (2020). Enquête Harmonisée sur les Conditions de Vie des Ménages 2018/2019. [https://www.stat-guinee.org/images/Documents/Publications/INS/rapports\\_enquetes/INS\\_Rapport\\_Final\\_EHCVM%20GUINEE\\_01\\_03\\_2021.pdf](https://www.stat-guinee.org/images/Documents/Publications/INS/rapports_enquetes/INS_Rapport_Final_EHCVM%20GUINEE_01_03_2021.pdf) (Consulté le 20 septembre 2021). Pg 40 et 41.
- <sup>4</sup> Ministère de l'Economie et des Finances. (2021). Tableau de bord mensuel de l'économie guinéenne. [https://www.stat-guinee.org/images/Documents/Publications/SSN/mef/TDBMEG\\_N\\_204\\_masterpdf](https://www.stat-guinee.org/images/Documents/Publications/SSN/mef/TDBMEG_N_204_masterpdf) (Consulté le 07 septembre 2021). Pg. 7.
- <sup>5</sup> Banque Centrale de la République de Guinée BCRG. (2020). Note de convergence Macroéconomique de la Guinée. <https://www.bcr-guinee.org/wp-content/uploads/2021/03/Rapport-de-convergence-du-troisieme-trimestre-2020.pdf> (Consulté le 19 septembre 2021). Pg. 5.
- <sup>6</sup> Banque Centrale de la République de Guinée. (2018). Rapport annuel 2018. [https://www.bcr-guinee.org/wp-content/uploads/2020/02/Rapport\\_annuel\\_BCRG\\_2018\\_Valid%C3%A9\\_le\\_06\\_11\\_2019.pdf](https://www.bcr-guinee.org/wp-content/uploads/2020/02/Rapport_annuel_BCRG_2018_Valid%C3%A9_le_06_11_2019.pdf) (Consulté le 19 septembre 2021). Pg 53 et 57.
- <sup>7</sup> International Monetary Fund. (2020). IMF Country Report No. 20/316. [file:///C:/Users/user/Downloads/IGINFA2020005%20\(1\).pdf](file:///C:/Users/user/Downloads/IGINFA2020005%20(1).pdf) (Consulté le 17 septembre 2021). Pg. 7.
- <sup>8</sup> Ministère de l'Economie et des Finances. (2021). Tableau de bord mensuel de l'économie guinéenne. [https://www.stat-guinee.org/images/Documents/Publications/SSN/mef/TDBMEG\\_N\\_204\\_masterpdf](https://www.stat-guinee.org/images/Documents/Publications/SSN/mef/TDBMEG_N_204_masterpdf). (Consulté le 07 septembre 2021). Pg. 8.
- <sup>9</sup> Ministère de la Ville et de l'Aménagement du Territoire MVAT. (2015). Fiche technique sur l'investissement dans le domaine de l'immobilier en République de Guinée. <https://www.invest.gov.gn/document/fiche-technique-sur-l-investissement-dans-le-domaine-de-l-immobilier-guinee>. (Consulté le 02 septembre 2021). Pg. 6.
- <sup>10</sup> Ministère du Plan et du Développement Economique. (2019). Enquête Harmonisée sur les Conditions de Vie des Ménages (2018/2019). [https://www.stat-guinee.org/images/Documents/Publications/INS/rapports\\_enquetes/INS\\_Rapport\\_Final\\_EHCVM%20GUINEE\\_01\\_03\\_2021.pdf](https://www.stat-guinee.org/images/Documents/Publications/INS/rapports_enquetes/INS_Rapport_Final_EHCVM%20GUINEE_01_03_2021.pdf) (Consulté le 10 septembre 2021). Pg 337 à 341.
- <sup>11</sup> Ministère de la Ville et de l'Aménagement du Territoire MVAT. (2015). Fiche technique sur l'investissement dans le domaine de l'immobilier en République de Guinée. <https://www.invest.gov.gn/document/fiche-technique-sur-l-investissement-dans-le-domaine-de-l-immobilier-guinee> (Consulté le 02 septembre 2021). Pg. 5.
- <sup>12</sup> Guineenews. (2020). Logements sociaux : la Guinée envisage la construction de 200 000 logements abordables. <https://guineenews.org/logements-sociaux-la-guinee-envisage-la-construction-de-200%20%80%89000-logements-abordables/>. (Consulté le 02 septembre 2021)
- <sup>13</sup> Ministère du Plan et du Développement Economique. (2019). Enquête Harmonisée sur les Conditions de Vie des Ménages (2018/2019). [https://www.stat-guinee.org/images/Documents/Publications/INS/rapports\\_enquetes/INS\\_Rapport\\_Final\\_EHCVM%20GUINEE\\_01\\_03\\_2021.pdf](https://www.stat-guinee.org/images/Documents/Publications/INS/rapports_enquetes/INS_Rapport_Final_EHCVM%20GUINEE_01_03_2021.pdf) (Consulté le 10 septembre 2021). Pg 332 à 334 et 341.
- <sup>14</sup> Ibid. Pg 310 et 311
- <sup>15</sup> Ministère de la Ville et de l'Aménagement du Territoire MVAT. (2015). Fiche technique sur l'investissement dans le domaine de l'immobilier en République de Guinée. <https://www.invest.gov.gn/document/fiche-technique-sur-l-investissement-dans-le-domaine-de-l-immobilier-guinee>. (Consulté le 02 septembre 2021). Pg. 5
- <sup>16</sup> Direction de l'Aménagement du Territoire et de l'Urbanisme DATU. (2019). Guinée: vers la révision du schéma national d'aménagement du territoire ! [https://unhabitat.org/sites/default/files/2020/07/habitat-infos\\_-\\_numero\\_002\\_avril\\_2020.pdf](https://unhabitat.org/sites/default/files/2020/07/habitat-infos_-_numero_002_avril_2020.pdf). (Consulté le 20 septembre 2021). Pg. 5.
- <sup>17</sup> Ministère du Plan et du Développement Economique. (2019). Enquête Harmonisée sur les Conditions de Vie des Ménages (2018/2019). [https://www.stat-guinee.org/images/Documents/Publications/INS/rapports\\_enquetes/INS\\_Rapport\\_Final\\_EHCVM%20GUINEE\\_01\\_03\\_2021.pdf](https://www.stat-guinee.org/images/Documents/Publications/INS/rapports_enquetes/INS_Rapport_Final_EHCVM%20GUINEE_01_03_2021.pdf) (Consulté le 10 septembre 2021). Pg 334 à 336.