

# Guinée

Jean Philippe Ado



## Vue d'ensemble

La Guinée se trouve en Afrique de l'Ouest et a une superficie de 245 857 km<sup>2</sup>.<sup>1</sup> En 2023, sa population totale est de 14 237 309 habitants, dont 39.8% vivent dans des zones urbaines.<sup>2</sup> Au cours des 20 dernières années, le nombre de personnes vivant dans des zones urbaines a augmenté de plus de cinq points de pourcentage, pour atteindre près de 40% (2023).<sup>3</sup> Le taux de croissance de la population est de 2.4% en 2022, confirmant ainsi la légère baisse observée depuis 2016 (2.6%).<sup>4</sup> Les principales villes sont Conakry, Kankan, Boké et Kindia.

L'économie guinéenne résiste bien malgré son exposition aux chocs sociopolitiques, à la pandémie et à l'invasion de l'Ukraine par la Russie. La croissance du PIB réel est estimée à 4.8% en 2022, soit 0.4 point de pourcentage de plus qu'en 2021.<sup>5</sup> L'inflation a ralenti, passant de 12.6% en 2021 à 12.2% en 2022, ce qui indique une lente appréciation du pouvoir d'achat des ménages. Le déficit budgétaire s'est contracté à 1.3% du PIB en 2022, contre 1.7% en 2021. La dette publique est tombée à 35.5% du PIB en 2022, contre 40.4% en 2021. Ces améliorations sont principalement dues à l'augmentation des recettes dans le secteur minier.<sup>6</sup>

Les perspectives économiques pour 2023 sont encourageantes, avec une croissance attendue du PIB réel ainsi que des prévisions de baisse de l'inflation.<sup>7</sup> La contribution du secteur de la construction au PIB est relativement faible, puisqu'elle est estimée à 3 670.24 milliards FG (429 millions US\$) en 2022, soit moins de 5% du PIB.<sup>8</sup>

Le pays est très vulnérable au changement climatique qui, selon certains experts, pourrait nuire aux ressources en eau locales, à l'agriculture et même à l'ensemble de l'économie.<sup>9</sup> Un meilleur accès au financement climatique, public ou privé, est nécessaire pour une croissance économique respectueuse de l'environnement.

## Accès au financement

Le système financier guinéen est petit et dominé par le secteur bancaire. Fin 2020, il comprendra 21 établissements de crédit, dont 18 banques, une institution financière spécialisée et deux institutions financières. Le secteur bancaire a été stable, mais le ratio des prêts non performants a augmenté pour atteindre 11% en 2022, contre 10% en 2019, la plupart des prêts non performants (PNP) se situant dans les secteurs du transport et du commerce.<sup>10</sup> Les informations sur les PNP dans le domaine du logement ne sont pas encore facilement accessibles. Toutefois, étant donné le fait que la plupart des créances douteuses en 2022 étaient explicitement concentrées dans des secteurs autres que le logement, on peut supposer que les créances douteuses dans le secteur du logement peuvent avoir une contribution plus faible à la part des créances douteuses dans le secteur bancaire. Cela pourrait signifier que les prêts au logement étaient moins risqués que les prêts accordés pour soutenir d'autres secteurs économiques, tels que les transports et le commerce.

Le secteur est supervisé par la Banque Centrale de la République de Guinée (BCRG), et sert d'agent de trésorerie pour la gestion des opérations bancaires

## CHIFFRES CLÉS

Principaux centres urbains	Conakry, Kindia, Kankan, Labé, Boké, Faranah, Mamou N'Zérékoré
Taux de change (1er juillet 2023): 1 USD = [a] 1 PPA = (2022) [b]	8 543.56 Guinean Franc (GNF) 4178.32 Guinean Franc (GNF)
Population totale [b]   Population urbaine [b] Taux de croissance démographique [b]   Taux de croissance urbaine [b] Pourcentage de la population urbaine vivant dans des bidonvilles (2018) [c] Pourcentage de ménages dirigés par une femme (2018) [c] Taux de chômage (% de la population active totale, estimation nationale) (2019) [b] Pourcentage de femmes participant officiellement au marché du travail (2022) [b] Coefficient de Gini (2017) [b] Classement pays IDH (2021) [d]   Score pays de l'IDH (2021) [d]	13 859 341   5 220 537 2.39%   3.47% 50.1% 18.70% 5.0% 41.7% 33.7 182   0.47
PIB par habitant (\$US courants) [b] PIB (\$US courants) [b] Taux de croissance du PIB [b] Taux d'inflation (2021) [b] Taux d'intérêt emprunteur [2020] [b] Proportion de la population adulte ayant emprunté officiellement (2021) [b]	1 531 US\$ 21 227 million US\$ 4.70% 12.6% 14.5% 57%
Nombre de prêts hypothécaires résidentiels en cours (2019) [e] Valeur de l'encours des prêts hypothécaires résidentiels (USD) (2022) [e] Taux hypothécaire résidentiel en vigueur [f]   Durée [g] LTV maximal sur un prêt hypothécaire résidentiel [g] Ratio des prêts hypothécaires au PIB (2022) Nombre de fournisseurs de prêts hypothécaires résidentiels (2021) [e] Pourcentage de femmes propriétaires d'une maison seules et/ou conjointement (2012) [c] Nombre de prêts de microfinance en cours (2020) [e] Valeur des prêts de microfinance (USD) (2020) [e] Nombre de prestataires de microfinance (2020) [e]	130 000 4.38 million US\$ 13-18%   15 années 90% 0.03% 42 18.90% 363 468 101.5 million US\$ 17
Nombre total de propriétés résidentielles avec titre de propriété (2019) [h] Nombre de logements formels achevés annuellement (2022) [i] Nombre de projets résidentiels certifiés par EDGE Prix de la maison nouvellement construite la moins chère par un promoteur ou un entrepreneur formel dans une zone urbaine en unités monétaires locales [j] Taille de la maison nouvellement construite la moins chère par un promoteur ou un entrepreneur formel dans une zone urbaine (2022) [i] Location mensuelle typique pour la maison neuve la moins chère (2020) [k] Coût du sac standard de ciment de 50 kg en unités monétaires locales [f] Type de registre des actes: numérique, scannée ou papier (2020) [k] Classement de l'indice de facilité de faire des affaires de la Banque mondiale (2020) [k] Délai d'enregistrement de la propriété (jours)   Coût d'enregistrement de la propriété (2020) [k] Score de l'indice DBI de la Banque mondiale sur la qualité de l'administration des biens fonciers (0-30) (2020) [k]	557 504 50 000 n/d 308 000 000 GNF 76m <sup>2</sup> 3 500 000 GNF 75 000 GNF(8.79 US\$) Papier 156 44 days   4.8% 6.5

NB: Les chiffres sont pour 2023 sauf indication contraire.

Membres de l'Union africaine pour le financement du logement (AUHF):  
Jobomax

[a] Xe.com	[g] Société Générale Guinée
[b] World Bank World Development Indicators (as of end of 2022)	[h] National Institute of Statistics (NIS) of Guinea
[c] Demographic and Health Surveys, USAID	[i] AGUIFIL
[d] United Nations Human Settlements Programme (UN-HABITAT)	[j] Jobomax
[e] Central Bank of the Republic of Guinea	[k] BCEIP Group
[f] Stats Guinée	[l] Jobomax
	[m] BCEIP Group

et de crédit en Guinée et à l'étranger. Il y a 16 banques actives avec 188 agences, 190 guichets automatiques, et une clientèle totale de 711 766 personnes.<sup>11</sup> La clientèle se compose principalement de particuliers (+90%), le reste étant constitué d'entreprises (moins de 10%).<sup>12</sup> Selon le Global Findex 2021, le pourcentage d'adultes possédant un compte n'est que de 30% et ce chiffre est de 24% pour les femmes.<sup>13</sup> Les femmes constituent la majeure partie de la population non bancarisée parce qu'elles n'ont pas

de pièces d'identité officielles et qu'elles ont des capacités financières plus faibles, entre autres raisons.<sup>14</sup>

Sur le marché bancaire guinéen, huit institutions dominent, concentrant à elles seules 80% des parts de ce marché. Les « grandes banques » (ECOBANK, SGBG et BICIGUI, aujourd'hui Vista Guinée) représentent 48.9% du total du bilan, 49.4% du total des dépôts et 52.3% du total des crédits.<sup>15</sup>

Le taux maximal moyen des prêts bancaires reste inchangé à 22.25% du quatrième trimestre 2021 au premier trimestre 2022.<sup>16</sup> Le secteur privé reste l'un des principaux bénéficiaires des prêts bancaires. Sur le total des prêts à l'économie, plus de 50% sont des prêts à court terme (62%).<sup>17</sup> Les prêts à long terme représentent une petite fraction du total des prêts, estimée à 263 milliards FG (30.8 millions US\$) (2022). Malheureusement, le dernier rapport de la BCRG ne désagrège pas les données pour indiquer la part des prêts hypothécaires dans les prêts à long terme.

Néanmoins, le financement du logement ne représente pas une part essentielle du crédit à long terme du pays, malgré les 42 fournisseurs de prêts hypothécaires.<sup>18</sup> Selon le Fonds monétaire international (FMI), pour les sociétés non financières (SNF), les ménages et les marchés immobiliers, la part des prêts immobiliers résidentiels dans le total des prêts bruts était de 0.58% (deuxième trimestre de 2022).<sup>19</sup> Le nombre de prêts hypothécaires résidentiels en cours en 2022 était de 130 000,<sup>20</sup> ce qui signifie que moins de 10 personnes sur 1 000 ont accès à un financement hypothécaire.

Le taux d'intérêt minimum sur les prêts hypothécaires résidentiels est de 6%, mais il peut atteindre un maximum de 20%. Pour soutenir le marché et améliorer l'accès au financement du logement pour la plupart des Guinéens, la Société Générale Guinée (SGG) a organisé un forum sur le logement couplé à une offre de taux d'intérêt sur son offre de prêts hypothécaires de 9% à 9.75% pour une durée de 15 ans. Pour bénéficier de ce prêt, les demandeurs devaient verser un acompte de 10% pour la construction d'un bien immobilier et de 20% pour l'achat. Par conséquent, le rapport prêt/valeur (LTV) se situait entre 80% et 90%. Le montant du prêt n'était pas plafonné et dépendait donc des moyens financiers du client. L'offre spéciale SGG n'était disponible que pour le mois de juin 2023.<sup>21</sup>

En général, le ratio maximum prêt/revenu du ménage pour les prêts immobiliers résidentiels est fixé à 30% du revenu. En d'autres termes, le remboursement mensuel du prêt hypothécaire devrait être de 1 281 534 FG (150 US\$) pour un créancier hypothécaire gagnant un revenu mensuel de 3 844 602 FG (450 US\$).

Depuis 2023, le Fonds de Solidarité Africain (FSA), un fonds panafricain, est devenu un nouvel acteur important dans le financement national du logement. Trois mois après le début de ses opérations en Guinée, elle a contribué au financement de trois opérations guinéennes pour un montant total équivalent à près de 430 milliards FG (50.3 millions US\$). Comme l'a déclaré son directeur général, le soutien du FSA aux autorités guinéennes est une étape vers le développement d'un partenariat fructueux entre le Fonds et le Ministère de l'Urbanisme, du Logement et de l'Aménagement du Territoire, contribuant à l'urbanisation et à l'augmentation de l'offre de logements dans le pays.<sup>22</sup> En outre, le partenariat avec l'Agence guinéenne de financement du logement (AGUIFIL) contribuera à la mise en place d'un Fonds de garantie hypothécaire de Guinée (FGHG) afin de stimuler l'accès au financement du logement.

En outre, les institutions de microfinance (IMF) jouent un rôle essentiel en tant que source alternative de financement pour les ménages non bancarisés, bien que leur rôle dans le financement du logement reste difficile à déterminer. Le secteur continue de se développer. Le nombre total d'IMF est passé de neuf en 2015 à 15 en 2021. Le volume total des prêts de microfinance est de 363 468, représentant une valeur de 880.3 milliards FG (103.04 millions US\$) en 2020.<sup>23</sup> Les IMF prêtent davantage aux femmes qu'aux hommes. Sur les 497 634 emprunteurs, 244 550 sont des hommes.<sup>24</sup> La microfinance immobilière n'est pas encore officiellement enregistrée dans les documents financiers des IMF.

### Abordabilité

Les conditions sociales et économiques sont généralement médiocres, la Guinée se classant au 182<sup>e</sup> rang sur 191 pays pour l'indice de développement humain (IDH), avec un IDH de 0.465 (2021).<sup>25</sup> Malgré les efforts du gouvernement pour réduire la pauvreté et améliorer le taux de chômage, 43.7% des habitants vivent

dans la pauvreté (2019), tandis que 4.8% sont au chômage (2018).<sup>26</sup> Le taux d'emploi est de 54.2%.<sup>27</sup>

Depuis la COVID-19, le nombre de demandes d'emploi a considérablement diminué. Selon l'Agence Guinéenne pour la Promotion de l'Emploi (AGUIPE), le total est passé de 8 011 (2019) à 2 282 (2021).<sup>28</sup> Il est difficile de déterminer si cela indique un meilleur accès à l'emploi pour la population, étant donné les différents facteurs qui peuvent expliquer une baisse aussi massive.

L'accès à la propriété n'est pas uniformément réparti dans les principales villes. Lors de la dernière enquête harmonisée sur les conditions de vie des ménages (EHCVM) de 2018, 64.5% des ménages ont déclaré être propriétaires de leur logement, tandis que 20.3% étaient locataires.<sup>29</sup> Parmi les villes ou régions, Conakry avait le taux le plus élevé de locataires (60%), suivi de Kindia (18.7%) et de N'Zérékoré (15.4%).<sup>30</sup> Le taux de propriété le plus élevé se trouve à Mamou (89.9%) et le plus bas à Conakry (25.4%).

Le salaire minimum interprofessionnel garanti (SMIG) a été augmenté de 10%, passant de 440 000 FG (51.5 US\$) à 550 000 FG (64 US\$).<sup>31</sup> Par conséquent, le revenu moyen d'un ménage composé de deux personnes au SMIG est de 1 100 000 FG (129 US\$), ce qui reste insuffisant pour vivre dans un logement formel ou décent. Les ménages appartenant à cette catégorie de revenus vivent généralement dans des quartiers informels ou des baraques.<sup>32</sup>

Le prix actuel de la propriété neuve la moins chère est de 308 millions FG (36 051 US\$). Les ménages doivent verser un acompte de 30.8 millions FG (3 605 US\$) et gagner au moins un revenu mensuel de 6 millions FG (702 US\$) pour pouvoir s'offrir une telle propriété grâce à un prêt hypothécaire remboursable sur 15 ans. Malheureusement, la plupart des ménages de Conakry gagnent en moyenne 1 850 000 FG (216 US\$),<sup>33</sup> ce qui rend le logement formel le moins cher inabordable pour une grande partie de la population locale.

En mars 2023, pour améliorer l'accessibilité des ménages au logement, l'Agence Guinéenne de Financement du Logement (AGUIFIL) a conclu un partenariat avec le Fonds Panafricain (FSA) pour créer le Fonds de Garantie Hypothécaire de Guinée (FGHG), destiné à favoriser l'accès des populations au financement du logement. L'Agence Nationale de Rénovation Urbaine (ANRU) s'est associée à la FSA pour proposer des solutions innovantes afin d'améliorer les zones urbaines en Guinée. Ces solutions doivent être mises en œuvre dans le cadre des « grands projets de rénovation urbaine ». <sup>34</sup> En outre, le gouvernement a mis en place des incitations fiscales pour encourager l'investissement immobilier.

### Offre de logement

Il existe sept types<sup>35</sup> de logements en Guinée : les cases, les maisons individuelles, les maisons à plusieurs logements, les immeubles individuels, les immeubles à plusieurs logements, les baraquements/conteneurs et les tentes. La case est un type de construction traditionnelle, généralement de forme circulaire ou rectangulaire, en banco ou en paille, avec un toit conique ou pyramidal fait de branches couvertes et de paille. Plus de 90% des ménages urbains vivent dans une maison individuelle (43%) et dans une maison à plusieurs logements (51.7%), tandis que moins de 2% des ménages vivent dans des immeubles. Dans les zones rurales, la plupart des ménages vivent dans des logements de type « case » (40.9%), des logements individuels (31.9%) ou des maisons à plusieurs logements (26.5%).<sup>36</sup>

Il est difficile d'obtenir un chiffre précis sur le nombre total de logements construits au cours d'une année au niveau national. Toutefois, il est possible de déterminer la production par développeur privé clé. Par exemple, en 2023, JOBOMAX, un promoteur immobilier privé, présent dans le pays depuis des années, a enregistré une livraison annuelle de 30 unités, ce qui est peu.<sup>37</sup> À long terme, pour stimuler l'offre de logements à l'échelle nationale, le gouvernement et le Bureau des Nations unies pour les services d'appui aux projets (UNOPS) ont annoncé un partenariat (2020) visant à construire 200 000 logements abordables au cours de la prochaine décennie. Sur les 200 000 unités, la moitié sera destinée aux fonctionnaires, les paiements étant déduits mensuellement de leur salaire.<sup>38</sup>

Compte tenu de la croissance urbaine, estimée à 3% au niveau national et au double (6.1%) à Conakry, le gouvernement et les acteurs clés redoublent d'efforts pour réduire le déficit de logements.<sup>39</sup> Ajoutez à ce manque environ 1 million de logements anciens qui ont besoin d'être améliorés et modernisés.<sup>40</sup> La Société Nationale d'Aménagement et de Promotion Immobilière (SONAPI) prévoit de

## PRIX DES MATÉRIAUX DE CONSTRUCTION ET INFLATION DES COÛTS DE CONSTRUCTION – GUINÉE

Le coût élevé de la construction est souvent cité comme un facteur clé qui nuit à l'abordabilité du logement. La nécessité d'importer des matériaux au lieu d'acheter ceux produits localement, le coût élevé et le manque des compétences locales, ainsi que l'absence de mécanismes financiers permettant d'acheter des matériaux en vrac sont tous des facteurs ayant un impact sur les coûts de construction et pouvant engendrer des dépassements de coûts.

Les grèves ou les pénuries de carburant augmentent également le prix des matériaux de construction, en augmentant les coûts de transport. Les taux d'inflation élevés, comme observé à travers le continent en 2023, compromettent également l'abordabilité. Par conséquent, les ménages à faible revenu peuvent ne pas être en mesure de payer le prix des matériaux de construction pour construire progressivement leur propre maison.

Le CAHF a recueilli quelques indicateurs de base du coût du logement au cours de la dernière décennie, y compris le prix des matériaux de construction clés, le prix de la maison neuve la moins chère construite en zone urbaine par un promoteur privé et la taille moyenne de cette maison (voir la section Chiffres clés).

Prix de gros d'un sac standard de 50kg de ciment OPC (classe de résistance 32.5N)

**75 000 FC (8.79 US\$)**



Prix du carrelage de sol en céramique (par mètre carré)

**126 667 FC (14.8 US\$)**



Prix des tôles ondulées en acier par mètre carré

**75 000 FC (8.79 US\$)**



Prix des tuiles de toiture (par mètre carré)

**108 167 FC (12.66 US\$)**



Prix de la maison neuve la moins chère construite en zone urbaine par un promoteur privé

**308 million FC (36 050 US\$)**



### Avertissement :

Ces données ont été recueillies par les auteurs de l'Annuaire dans le cadre de leurs recherches. Il a été demandé aux auteurs de prendre contact avec trois magasins de matériaux de construction et de demander le prix du produit, puis, en fonction des réponses reçues, d'estimer le coût typique du matériau. Les chiffres donnés ne sont donc pas des moyennes formelles mais des estimations éclairées, basées sur le démarchage d'une poignée de fournisseurs dans les zones urbaines.

construire 420 000 unités, dont 150 000 à Conakry au cours de la prochaine décennie. En outre, le gouvernement prévoit de construire 50 000 logements par an.<sup>41</sup> En 2023, aucune mise à jour n'est disponible publiquement sur l'état d'avancement de ces projets.

AGUIFIL, l'Agence Guinéenne pour le Financement du Logement, une structure affiliée au Ministère de l'Urbanisme, de l'Habitat et de l'Aménagement du Territoire, stimule activement la production de logements au niveau local. L'objectif du gouvernement est de construire un million de logements par l'intermédiaire d'AGUIFIL. Ceux-ci fourniront des logements à sept millions de Guinéens. En tant qu'acteur clé de la stratégie gouvernementale en matière de logement, AGUIFIL cherche à : « réduire le déficit national en logements; assurer une gestion efficace des unités livrées grâce à une synergie moderne; développer le concept de « bailleur social », et soutenir et offrir une solution de location-vente aux Guinéens vulnérables qui ne sont pas éligibles au crédit bancaire». <sup>42</sup>

Dans cette optique, un autre objectif clé du partenariat entre l'agence et la FSA est la réalisation du programme « ConakryVision 2040 » visant à décongestionner la capitale. Par ailleurs, le partenariat entre la FSA et AGUIFIL contribuera à sécuriser 44 000ha de terres pour la construction de logements, et le programme vise à construire 10 000 logements sociaux à Conakry et dans certaines autres régions.<sup>43</sup>

En mars 2023, AGUIFIL et la Société Africaine de Logements (So.Afriloge) ont signé un protocole d'accord pour la construction de logements sociaux.<sup>44</sup> Par ailleurs, AGUIFIL, en tant que maître d'ouvrage délégué de l'Etat, a signé des accords de partenariat public-privé (PPP) avec des promoteurs immobiliers nationaux et internationaux opérant dans la région de Conakry et à Kindia, Mamou, Kankan et N'Zérékoré pour une phase pilote de construction de logements. Les informations sur le nombre total d'unités ciblées dans le cadre du partenariat public-privé et pendant la phase pilote ne sont pas accessibles au public. Cependant, en janvier 2023, les 32 premières unités de ce projet devaient être livrées. Chaque unité devait comprendre deux chambres à coucher, un salon, des toilettes et une cuisine, le tout sur une surface de 80m<sup>2</sup>, pour un prix de 205 millions FG (23 995 US\$). Le projet de logements sociaux a été entièrement financé par le système bancaire guinéen et conçu par un promoteur privé local. Le terrain a été mis gratuitement à la disposition du promoteur et plusieurs taxes ont été supprimées.<sup>45</sup>

Un acteur local a également financé un autre projet lancé en septembre 2022 par le Premier ministre. L'Agence Nationale de l'Aménagement des Infrastructures Minières (ANAIM) a financé la construction de 302 logements sociaux dans la cité minière de Boké.<sup>46</sup>

### Marchés immobiliers

Depuis 2015, le secteur de la construction est en plein essor. Le nombre de nouvelles entreprises créées dans ce secteur au cours des dernières années a plus que doublé, passant de 648 (2014) à plus de 1 500 (2021). En 2021, le secteur de la construction arrive en troisième position sur le classement du nombre d'entreprises créées par secteur, après le commerce (7 364) et les services (3 170).<sup>47</sup>

Le marché de la location résidentielle est dynamique, les prix moyens des loyers variant considérablement en fonction de la localisation et de la source des chiffres. Par exemple, selon le dernier rapport de l'Institut national de la statistique (INS), le loyer moyen d'un appartement est de 310 900 FG (36 US\$). Cela représente une augmentation des loyers de plus de 40% entre 2015 (219 090 FG, soit 26 US\$) et 2021. Au cours de la même période, le prix de location moyen d'une maison de ville a augmenté de près de 20%, passant de 283 752 FG (33 US\$) par mois à 339 110 FG (40 US\$). Pour une cour commune, le loyer moyen est passé de 149 800 FG (18 US\$) à 169 650 FG (20 US\$), soit une augmentation d'environ 13% en sept ans.<sup>48</sup> Le rapport ne ventile pas les données par ville ou par nombre de chambres. Compte tenu du montant plutôt faible, ces prix pourraient correspondre à la moyenne nationale.

Néanmoins, si l'on considère uniquement la capitale Conakry, le prix moyen des loyers s'envole par rapport aux chiffres fournis dans le rapport de l'INS. Selon Numbeo, le loyer mensuel moyen d'un logement d'une chambre dans le centre-ville est de 4.6 millions de FG (538 US\$) et celui d'un logement de trois chambres s'élève à 15.5 millions FG. (1 820 US\$). En dehors du centre-ville, le loyer moyen est de 2.5 millions FG (300 US\$) et de 9.1 millions FG (1 072 US\$) pour un logement d'une chambre et de trois chambres, respectivement.<sup>49</sup> Il est courant de payer 12 mois à l'avance, des frais administratifs de 70 000 FG (8 US\$) et un mois de loyer.<sup>50</sup>

Il n'existe pas d'indices de l'immobilier résidentiel diffusés publiquement ni de données sur les terrains dans les principales zones urbaines, ce qui rend difficile le suivi des prix de l'immobilier à l'échelle nationale.<sup>51</sup> Toutefois, selon certains experts et professionnels, le coût typique d'un terrain dans les zones urbaines est d'environ 8 544 FG (100 US\$) par m<sup>2</sup> et la taille minimale réglementaire d'une parcelle résidentielle dans les zones urbaines est de 140 m<sup>2</sup>.

En Guinée, les investisseurs immobiliers sont soumis à plusieurs taxes, dont la taxe foncière et la taxe d'habitation, payables annuellement. Ils doivent également payer des impôts sur les revenus locatifs et les plus-values immobilières, qui sont calculés sur la base des taux d'imposition en vigueur. Toutefois, les investisseurs peuvent bénéficier de réductions fiscales pour les investissements immobiliers réalisés dans les zones de développement économique. Ils peuvent également bénéficier d'exonérations fiscales pour les projets immobiliers liés à des secteurs prioritaires tels que la santé, l'éducation et le logement social.<sup>52</sup> Le nombre de propriétés résidentielles soumises à l'impôt foncier dans les principaux centres urbains est faible, environ 10%. Une estimation aussi basse s'explique probablement par le fait que cette mesure ne devrait s'appliquer qu'aux biens faisant l'objet d'une location officielle.

Les preuves formelles de propriété foncière sont peu nombreuses, tant dans les zones rurales que dans les zones urbaines. Seuls 25 000 détenteurs de titres de propriété sont recensés à Conakry. Seuls 2.5% à 3% des propriétaires de terres possèdent un titre foncier.<sup>53</sup> Par conséquent, la plupart des droits fonciers coutumiers en Guinée ne bénéficient pas d'une protection juridique.

En outre, le droit d'accès à la terre n'est pas uniforme. Les politiques foncières existantes, qui sont anciennes et désuètes, ne protègent pas les droits coutumiers

de la population. Par exemple, dans les zones rurales, les femmes ont peu accès à la terre. Ainsi, les femmes guinéennes « n'ont que des droits d'usage révocables sur les terres familiales, ce qui les rend vulnérables. Dans les zones urbaines, de nombreuses femmes possèdent des terres, même si elles se cachent officiellement derrière leur mari pour des raisons religieuses » Moins de 15% des terres enregistrées au nom de personnes physiques appartiennent à des femmes guinéennes, individuellement ou collectivement. Les femmes possédant des titres fonciers se trouvent principalement dans la capitale du pays. Toutefois, les lois protègent les droits fonciers des femmes dans une certaine mesure, ou du moins n'intègrent pas de limitations fondées sur le sexe.<sup>54</sup>

### Politique et législation

La Guinée dispose d'un cadre juridique favorable à l'investissement immobilier: Le Code de la propriété foncière, le Code de la construction et de l'urbanisme et le Code des investissements sont les principaux textes régissant le secteur immobilier en Guinée. Elles garantissent la protection des droits de propriété et donnent aux investisseurs dans le secteur immobilier une sécurité juridique.<sup>55</sup>

La loi ne fait pas de discrimination fondée sur le sexe et accorde les mêmes droits fonciers aux hommes et aux femmes. Ainsi, selon l'article 19 du code foncier et domanial, « la femme mariée peut louer les biens immobiliers lui appartenant sans le consentement ou l'autorisation de son mari ».<sup>56</sup> L'article 16 de la Constitution guinéenne de 2020 prévoit également que « Toute personne a droit à la propriété ».<sup>57</sup> Le code civil adopté en 2019, dans son article 828, mentionne la propriété sans restriction de genre.<sup>58</sup> Le code civil reconnaît également les droits d'une femme mariée à l'héritage de son mari décédé.<sup>59</sup>

La vitesse d'adoption d'une nouvelle législation sur le logement peut ne pas suivre le rythme des changements divers et rapides observés dans l'administration foncière, la croissance de la population, les besoins en matière de logement et les conditions de logement. Les investisseurs internationaux peuvent voir dans cette lenteur un manque de dynamisme de la part du législateur pour leur fournir des outils de pointe afin de protéger leurs investissements et d'accroître leur niveau de sécurité juridique. Peu de lois ont été adoptées entre 2014 et 2018 dans le domaine de la construction et du logement, trois lois ayant été adoptées en 2016 (le chiffre le plus élevé) et une nouvelle loi en 2015 et 2018 seulement.<sup>60</sup> En revanche, par exemple, de nombreuses lois ont été promulguées en 2012 concernant l'exploitation minière (12 lois), l'énergie (10), les transports (sept) et les finances publiques et l'économie (neuf).<sup>61</sup> En 2021/22, le Conseil national de transition a poursuivi le processus d'examen de la réforme foncière.<sup>62</sup>

### Opportunités

Au cours des dernières années, le développement du secteur du logement est resté l'une des principales priorités des autorités de transition, comme en témoignent le nombre de programmes de logement (en cours et prévus) et l'augmentation du nombre d'entreprises nouvellement créées dans le secteur de la construction.

Le ministère de l'urbanisme, du logement et de l'aménagement du territoire, par l'intermédiaire de ses deux agences, l'ANRU et l'AGUIFIL, a lancé et géré divers programmes de logements, allant de la livraison de logements à petite échelle à la livraison de logements à grande échelle dans tout le pays. Elle cherche également à promouvoir les partenariats public-privé qui, s'ils sont bien structurés, peuvent représenter des opportunités significatives et promettre de bons rendements au secteur privé.

En outre, l'apparition de la FSA en tant que fournisseur de financement supplémentaire indique clairement la volonté des autorités transitoires de relever les défis du financement de logements abordables pour les personnes à revenus modestes. Le soutien de la FSA associé aux initiateurs de prêts hypothécaires existant dans le pays, pourrait être un bon partenaire pour améliorer les possibilités de logement et stimuler davantage d'investissements dans le segment du logement social de la part des promoteurs privés. La Guinée dispose d'une législation favorable, de dispositions légales claires en matière de propriété immobilière et d'une stabilité politique, autant d'éléments qui la rendent attrayante pour les investisseurs.<sup>63</sup>

Compte tenu de l'amélioration du paysage financier et de l'allègement fiscal actuellement disponible, les investisseurs internationaux pourraient être plus enclins à investir dans le logement social et abordable. Compte tenu de la

croissance démographique, du pourcentage élevé de jeunes et de femmes ayant besoin d'un logement et des bonnes performances économiques actuelles, le secteur guinéen du logement offre plusieurs perspectives intéressantes pour les investisseurs locaux et internationaux.

En résumé, la Guinée, avec ses riches ressources naturelles et ses initiatives ambitieuses en matière de logement, présente une opportunité intéressante pour les investisseurs qui cherchent à participer à son secteur immobilier en pleine croissance. Bien qu'il existe des difficultés, l'engagement de l'autorité transitoire à réduire les déficits en matière de logement et à améliorer le cadre juridique crée un environnement propice à l'investissement et à la croissance.

### Sites web

Banque centrale de la République de Guinée : [www.bcr-guinee.org](http://www.bcr-guinee.org)

Institut national des statistiques : [www.stat-guinee.org](http://www.stat-guinee.org)

Agence guinéenne de financement du logement (AGUIFIL) : [www.aguifil.gov.gn](http://www.aguifil.gov.gn)

Ministère de l'investissement et des partenariats publics-privés :

[www.invest.gov.gn](http://www.invest.gov.gn)

Agence de promotion des investissements privés : [www.apip.gov.gn](http://www.apip.gov.gn)

Ministère de l'Économie, des Finances et du Plan : [www.mefp.gov.gn](http://www.mefp.gov.gn)

Ministère du Budget : [www.mbudget.gov.gn](http://www.mbudget.gov.gn)

Ministère de l'Urbanisme, du Logement et de l'Aménagement du Territoire :

[www.habitatguinee.org](http://www.habitatguinee.org)

Direction nationale de la météorologie pour les catastrophes liées au climat :

[www.meteoguinee.net](http://www.meteoguinee.net)

Jobomax : [www.jobomax.com](http://www.jobomax.com)

### Disponibilité des données sur le financement du logement

Les données sur le financement du logement en Guinée sont principalement collectées et partagées par la Banque Centrale de la République de Guinée. L'Institut national de la statistique (INS) contribue à la collecte et au partage des données sur le logement de la population et son financement. Ces organismes s'intéressent généralement à la croissance économique du pays, à l'inflation, aux taux d'intérêt des prêts et à l'évolution des taux de change, au nombre de prêts hypothécaires et au nombre de prêts. Les données sont collectées à différentes fréquences par le BCRG ; mensuellement, trimestriellement ou annuellement.

Le principal problème des données sur le financement du logement est leur inaccessibilité au public. De nombreux documents ont des sources introuvables ou inexistantes. Un autre problème majeur est l'absence de dates de collecte des données. Les données publiées par l'INS sont généralement ventilées par sexe, mais la collecte n'est pas régulière. Les données disponibles sur le changement climatique proviennent de la Direction nationale de la météorologie pour les catastrophes liées au climat et de l'INS, ou de rapports de la Banque africaine de développement, du PNUD et d'ONU-Habitat.

### Exemple d'innovation : Les projets Yimabaya-Taneri et Sofonia-lac

En 2023, les autorités transitoires ont fixé un objectif de 1 662 unités à construire et à livrer en huit mois. Sur ce total, 376 unités seront destinées aux fonctionnaires de Yimabaya-Taneri. La livraison de 30 immeubles de logements sociaux à Sofonia-lac est également prévue. Bien que moins ambitieux que d'autres programmes nationaux de logements abordables dans la région de l'Afrique de l'Ouest (Côte d'Ivoire, Sénégal), le programme guinéen de logement pourrait être réalisable si tous les facteurs sont réunis, notamment l'amélioration de l'accès des ménages à faibles revenus au financement et une augmentation considérable de la production à grande échelle des promoteurs privés.

- <sup>1</sup> Banque Africaine de Développement. (2023). Guinea - Key facts. <https://www.afdb.org/en/countries/west-africa/guinea>. (Consulté le 21 août 2023).
- <sup>2</sup> Worldometer. (2023). Guinea population. <https://www.worldometers.info/world-population/guinea-population/> (Consulté le 21 août 2023).
- <sup>3</sup> Ibid.
- <sup>4</sup> Banque Mondiale – Données. (2022). Population growth (annual%) – Guinea. <https://data.worldbank.org/indicator/SPPOPGRW?locations=GN> (Consulté le 21 août 2023).
- <sup>5</sup> Banque Africaine de Développement. (2023). Perspectives économiques en Afrique (PEA 2023). Notes sur les pays. [https://www.afdb.org/sites/default/files/aeo\\_2023-country\\_notes-en.pdf](https://www.afdb.org/sites/default/files/aeo_2023-country_notes-en.pdf) (Consulté le 21 août 2023). Pg. 212.
- <sup>6</sup> Ibid.
- <sup>7</sup> Ibid.
- <sup>8</sup> Les pourcentages sont les résultats du calcul de l'auteur basé sur les chiffres officiels contenus dans le document. Banque Centrale de la République de Guinée (BCRG) (2022). Rapport sur la politique monétaire. Juillet 2022. Pg. 43.
- <sup>9</sup> Voir Note 5.
- <sup>10</sup> Voir Note 5.
- <sup>11</sup> Banque Centrale de la République de Guinée. (BCRG) (2022). Rapport d'activités 2020, Direction de la Supervision Bancaire (DSB). Pg. 17.
- <sup>12</sup> Ibid.
- <sup>13</sup> Banque mondiale. (2021). The global index database 2021. <https://www.worldbank.org/en/publication/globalindex> (Consulté le 3 octobre 2023). Pg. 176.
- <sup>14</sup> Ibid. Pg. 34.
- <sup>15</sup> Voir Note 11. Pg. 29.
- <sup>16</sup> Voir Note 11. Pg. 28.
- <sup>17</sup> Voir Note 16. Pg. 26.
- <sup>18</sup> Statista. (2022). Number of mortgage providers in Africa in 2022, by country <https://www.statista.com/statistics/1068760/number-of-mortgage-providers-africa-by-country/> (Consulté le 23 août 2023).
- <sup>19</sup> Le Fonds monétaire international. (FMI) (2023). Additional Financial Supervision Indicators (FSI) for non-financial corporations, households and real estate markets. <https://data.imf.org/regular.aspx?key=63174545> (Consulté le 23 août 2023).
- <sup>20</sup> Statista. (2022). Volume des prêts hypothécaires résidentiels en cours en Afrique en 2022, par pays.
- <sup>21</sup> Bah, A. (2023). Conakry : Société Générale Guinée organise le forum sur l'octroi d'un prêt immobilier. La Guinée Info. 24 juin 2023.
- <sup>22</sup> Fonds de Solidarité Africain. (2023). Permettre aux Africains de vivre dans des conditions décentes et se doter de logements, est une des priorités du FSA et, ce, en parfaite adéquation avec l'agenda 2063 de l'Union Africaine.
- <sup>23</sup> Institut National de la Statistique. (INS) (2021). Annuaire statistique 2021. [https://www.stat-guinee.org/images/Documents/Publications/INS/annuelles/annuaire/Annuaire\\_Statistique\\_2021\\_vf.pdf](https://www.stat-guinee.org/images/Documents/Publications/INS/annuelles/annuaire/Annuaire_Statistique_2021_vf.pdf) (Consulté le 30 août 2023). Pg. 212.
- <sup>24</sup> Ibid. Pg. 213.
- <sup>25</sup> Voir Note 24. Pg. 36.
- <sup>26</sup> Voir Note 5.
- <sup>27</sup> Voir Note 24. Pg. 42.
- <sup>28</sup> Voir Note 24. Pg. 12.
- <sup>29</sup> CAHF (2022). 2022 Housing Finance in Africa Yearbook (Annuaire du financement du logement en Afrique). Profil de la Guinée. Pg. 118.
- <sup>30</sup> Voir Note 24. Pg. 39.
- <sup>31</sup> Voir Note 24. Pg. 45.
- <sup>32</sup> ONU-Habitat, Union Européenne. (2020). Analyse des profils des quartiers et espaces publics de Conakry. [https://unhabitat.org/sites/default/files/2021/01/profils\\_des\\_quartiers\\_2021\\_1.pdf](https://unhabitat.org/sites/default/files/2021/01/profils_des_quartiers_2021_1.pdf) (Consulté le 5 septembre 2023). Pg. 33.
- <sup>33</sup> Ibid.
- <sup>34</sup> Fonds de Solidarité Africain. (2023). Permettre aux Africains de vivre dans des conditions décentes et se doter de logements, est une des priorités du FSA et, ce, en parfaite adéquation avec l'agenda 2063 de l'Union Africaine.
- <sup>35</sup> République de Guinée. Ministère Du Plan Et La Cooperation Internationale. Institut National De La Statistique. Bureau Central De Recensement. (2017). Troisième recensement général de la population et de l'habitation (Rgph3). Pgs. 27-28.
- <sup>36</sup> Voir Note 35.
- <sup>37</sup> Entretien avec Jonathan Halloran, PDG de JOBOMAX. 30 août 2023.
- <sup>38</sup> UNOPS. (2020). Le gouvernement de Guinée est partenaire de l'UNOPS.
- <sup>39</sup> République de Guinée. Ministère chargé des investissements et des partenariats public-privé (2015). Infrastructures urbaines. <https://www.invest.gv.gn/document/note-sectorielle-infrastructures-urbaines> (Consulté le 30 août 2023). Pg. 8.
- <sup>40</sup> Ibid. Pg. 7.
- <sup>41</sup> AGUIFIL. Programme présidentiel pour la construction de logements sociaux. <https://aguifil.gv.gn/programme-2/> (Consulté le 30 août 2023).
- <sup>42</sup> Baldé A. (2023). Logements sociaux en Guinée : les premiers appartements seront livrés mercredi prochain. 13 janvier 2023. Guinée Matin.
- <sup>43</sup> Fonds de Solidarité Africain. (2023). Permettre aux Africains de vivre dans des conditions décentes et se doter de logements, est une des priorités du FSA et, ce, en parfaite adéquation avec l'agenda 2063 de l'Union Africaine.
- <sup>44</sup> AGUIFIL. Signature d'un protocole d'accord pour la construction de logements sociaux en Guinée. 6 mars 2023.
- <sup>45</sup> Baldé A. (2023). Logements sociaux en Guinée : les premiers appartements seront livrés mercredi prochain. 13 January 2023. Guinée Matin.
- <sup>46</sup> Eco Finance Guinée. (2022). Construction de 302 logements sociaux à Boké. 6 septembre 2022.
- <sup>47</sup> Institut National de la Statistique. (INS) (2021). Annuaire statistique 2021. Pg. 175.
- <sup>48</sup> Ibid. Pg. 208.
- <sup>49</sup> Numbeo. Coût de la vie à Conakry. <https://numbeo.com/co%C3%BBt-de-la-vie/ville/Conakry> (Consulté le 4 septembre 2023).
- <sup>50</sup> Carver, L. (2022). Housing crisis in Conakry: Despite the intention of the new authorities to review housing arrangements, rents are soaring. 24 April 2022. GuineaNews.Org.
- <sup>51</sup> Entretien avec Johnathan Halloran, PDG de Jobomax. 30 août 2023.
- <sup>52</sup> Guide de la Guinée. (2023). 18 avril 2023. Investissement immobilier en Guinée. <https://guinee-guide.com/immobilier-en-guinee/> (Consulté le 4 septembre 2023).
- <sup>53</sup> M. Gagné, édité par Keïta-Diop, M. (2022). Land Portal. Guinea context and land governance. <https://landportal.org/book/narratives/2022/guinea> (Consulté le 5 Septembre 2023).
- <sup>54</sup> Ibid.
- <sup>55</sup> Guide de la Guinée. (2023). 18 avril 2023. Investissement immobilier en Guinée.
- <sup>56</sup> République de Guinée. Ordonnance 0/92/019 du 30 mars 1992 portant code foncier et domaniale.
- <sup>57</sup> République de Guinée. (2020). « Constitution ». Journal officiel de la République. <https://www.coursupgn.org/wp-content/uploads/2021/01/La-Constitution-Guinéenne-de-2020.pdf> (Consulté le 5 septembre 2023).
- <sup>58</sup> Avocats Sans Frontières France. (2022). Les droits des femmes en Guinée à la lumière de la transition politique.
- <sup>59</sup> Diallo, M.A.M., Grovogui, D., and Soumaoro, M. (2021). Land Reforms in Guinea: Challenges and Prospects for the Recognition of Legitimate Rights. London, UK : International Institute for Environment and Development (IIED).
- <sup>60</sup> Institut National de la Statistique. (INS) (2021). Annuaire statistique 2021. Pg. 22.
- <sup>61</sup> M. Gagné, édité par Keïta-Diop, M. (2022). Portail foncier. Contexte guinéen et gouvernance foncière. <https://landportal.org/book/narratives/2022/guinea> (Consulté le 5 septembre 2023).
- <sup>62</sup> Guide de la Guinée. (2023). 18 avril 2023. Investissement immobilier en Guinée. <https://guinee-guide.com/immobilier-en-guinee/> (Consulté le 14 septembre 2023)