

Fiche technique sur l'investissement dans le domaine
de l'immobilier en République de Guinée
(Projet)

Sous l'égide de l'Agence de Promotion des Investissements Privés (APIP-Guinée), le Préposé du Ministère de la Ville et de l'Aménagement du Territoire a procédé à la collecte des informations relatives à l'investissement immobilier en République de Guinée. Le tableau joint en annexe répond aux principales préoccupations soulevées par les investisseurs intéressés par les logements sociaux en République de Guinée.

Pour une meilleure compréhension de la fiche, il ya lieu de noter que :

La DATUVI = Direction Nationale de l'Aménagement du Territoire de l'Urbanisme de la Voirie et des Infrastructures.

Le BSD = Bureau de Stratégie et de Développement.

La DICLOCAV = Direction Nationale de la Construction, du Logement, et du Cadre de Vie

L'APB = Association Professionnelle des Banques

Le MVAT = Ministère de la ville et de l'Aménagement du Territoire

La DOCAD = Direction Nationale des Domaines et du Cadastre

La présente fiche est un projet que l'APIP continuera à améliorer, afin de pouvoir répondre à toutes les préoccupations des investisseurs.

NB : Les éléments contenus dans ce document sont à titre informatif et ne peuvent donc engager le Gouvernement de la République de Guinée

N°	Préoccupations	Réponses	Nom du service consulté	Observations
1	Schéma directeur de la ville de Conakry (ou plan d'urbanisme)	<p>Un schéma Directeur d'Aménagement et d'Urbanisme (SDAU) existe pour la ville de Conakry.</p> <p>IL est disponible à la DATUVI, en deux (2) tomes et un (1) atlas. En plus, les SDAU pour les villes de Kindia, Labé, Kankan, N'Zérékoré, Boké, Faranah, Mamou et Kissidougou existent également. Aussi, il existe des esquisses de schéma pour les villes de Pita, Dabola, et Dalaba. Mais à ce jour, tous ces schémas ont besoin d'être actualisés, car ils existent depuis l'année 1988 soit environ 27 ans de durée.</p>	DATUVI	La photocopie des 2 tomes (892 pages) est estimée à 446.000fg
2	Besoins en nombre de logements sociaux identifiés à ce jour	<ul style="list-style-type: none"> - Suivant le tableau 1 Planification des zones d'aménagement concerté (ZAC) 2012-2016 du document de Politique Nationale de l'Habitat vision 2021, les besoins en nombre d'hectares à aménager tous types confondus sont donnés ainsi qu'il suit : Conakry : 1938 ha, Kindia 204 ha, Labé 57 ha, Kankan 536 ha, Nzérékoré 613 ha, Siguiri 160ha, Faranah, 74ha, Mamou 194 ha, Boké 560 ha, Kissidougou 165 ha. - Suivant le tableau 2 Planification des zones d'aménagement concerté (ZAC) 2017-2021 du même document, les besoins en nombre d'hectares à aménager tous types confondus sont donnés ainsi qu'il suit : Conakry 310ha, Kindia 184ha, Labé 51ha, Kankan 621 ha, N'zérékoré711 Siguiri 144ha, Mamou 31ha Boké 89ha, Faranah 66ha, Kissidougou 148ha. <p>Remarque : chaque hectare fournit 40 parcelles dont 30 de 150m² et 10 de 250m², la superficie restante, soit 30% est destinée aux emprises de la voirie, des infrastructures et des équipements. Chaque ménage occupe une parcelle.</p>	DICLOCAV	

3	Dispositifs permettant la création de logements sociaux en Guinée (Codes Décrets, Arrêtés.....)	Décret 182/PRG/SGG/89 du 16 octobre 1989. Décret 211/PRG/SGG/89 du 23 Novembre 1989. Code Foncier et Domanial du 30 mars 1992. Code de l'Urbanisme 1998. Politique Nationale de l'Habitat vision 2021 Mai 2012. Code de la construction et de l'habitat (En attente d'être adopté par l'Assemblée Nationale). Code des Investissements, avril 1998. Chacun de ces documents peut être obtenu auprès du Ministère de la ville et de l'Aménagement du territoire, ou à l'APIP-Guinée.	BSD	La photocopie de ces différents documents pourrait coûter 800.000FG à raison de 100FG la page.
4	Dispositifs permettant à nos clients de lever de la dette bancaire pour acheter des logements sociaux	Fonds de l'habitat Fonds hypothécaire Société Nationale d'Aménagement et de promotion Immobilière (SONAPI) Fonds de sécurisation foncière	Fonds de l'Habitat	
5	La politique de l'Etat pour l'accession à la propriété aux fonctionnaires	Cette politique pourrait être la promotion des sociétés immobilières de logements sociaux. Le code de la construction et de l'habitat traite de toutes ces questions. Attendre l'adoption du document par l'Assemblée Nationale.	DICLOCAV	
6	La loi sur la copropriété si elle existe, si non le projet de loi	Le code de la construction et de l'habitat traite de cette question. Attendre l'adoption du document par l'Assemblée Nationale	BSD	
7	Le Code de la construction s'il existe, si non le projet de loi	Ce document existe, mais, il est en attente d'être adopté par l'Assemblée Nationale. Pour l'acquisition du projet de loi, le Département a préféré se réserver là dessus en attendant l'adoption de l'Assemblée Nationale	BSD	
8	Le Code de l'Urbanisme s'il existe, si non le projet de loi	Ce document existe et il est disponible	DATUVI	
9	Le Code de l'environnement s'il existe, si non le projet de loi	Ce document existe et est disponible	Direction Nationale de l'Environnement	

10	Zones identifiées à Conakry pour la création de logements sociaux	<ul style="list-style-type: none"> - Les vieilles cités existantes du Patrimoine Bâti Public - Les sites non encore bâtis affectés à la Société Nationale d'aménagement et de Promotion Immobilière(SONAPI) Consulter le schéma directeur d'aménagement et d'urbanisme de la ville de Conakry pour plus de détail	DATUVI	
11	Un foncier avec une taille située entre 5 et 10 ha nous permettant de faire une étude de faisabilité	Un terrain de 5 à 10 ha peut être acquis à Conakry, comme à l'intérieur du pays mais, les conditionnalités d'obtention diffèrent selon qu'il s'agisse de logements sociaux ou de logements à haut standing. Le logement social bénéficie généralement de la subvention de l'Etat. La question peut être discutée avec Monsieur le Directeur National du Bureau de stratégie et de développement (MVAT)	BSD	
a	Une étude de sol si disponible, sinon la nature du sol (remblai ou terrain naturel)	IL est prévu que les études de sol, les études sociales et environnementales soient effectuées à la charge du promoteur	BSD	
b	Un plan du terrain avec les niveaux	Travail à effectuer par le promoteur	BSD	
c	Ces terres sont viabilisées (Eau, électricité, téléphone) ou elles devront être viabilisées	Certains des sites sont plus ou moins viabilisés, c'est le cas de Conakry et d'autres ne le sont pas, c'est généralement le cas de l'intérieur du Pays. Les travaux de viabilisation à faire ou à refaire dépendront du type de projet et du régime appliqué à la réalisation de ce projet. Rappelons que la viabilisation concerne tous les services qui interviennent dans la production de l'eau, de l'électricité, des routes, du téléphone	BSD	
d	Coordonnées GPS exactes du terrain	Travail à effectuer par le promoteur	BSD	
e	Liste des servitudes liées au terrain	En général, ces servitudes ne commenceront à exister qu'après l'aménagement du terrain. Cependant, dans le code civil et le code foncier et domanial, il existe une servitude sur tous les terrains en République de Guinée pour cause d'urbanisme d'aménagement etc.	BSD	

f	Besoins en terme de logements sur ce foncier	Ces besoins en termes de logements ne peuvent être déterminés que suivant le type de projet et l'aménagement du terrain	BSD	
g	La taille des logements demandés	La taille du logement demandé dépend du marché. Cependant, certaines des normes retenues en Guinée sont les suivantes : - Bâtiments : de 2, 3,4 chambres à coucher plus salon et dépendances - Studio plus dépendances - Superficie minimum d'une chambre de 9 à 12m ² la pièce.	DICLOCAV	
12	Mode d'acquisition du foncier (Achat, bail, etc.)	Suivant dispositions du Code foncier et domanial et du Code civil, on peut s'approprier du foncier par achat, don, héritage, échange, prescription acquisitive ou par décision d'une autorité compétente. Des occupations de courtes ou de longues durées, peuvent se faire aussi sous forme de simple location, concessions ou de baux.	BSD DOCAD	
13	Nombre de logements sociaux à construire par an	- Suivant le tableau 1 Planification des zones d'aménagement concerté (ZAC) 2012-2016 du document de Politique Nationale de l'Habitat vision 2021, les besoins en nombre d'hectare à aménager tous types confondus sont donnés ainsi qu'il suit : Conakry : 1938 ha, Kindia 204 ha, Labé 57 ha, Kankan 536 ha, Nzérékoré 613 ha, Siguiiri 160ha, Faranah 174ha, Mamou 194 ha, Boké 560 ha, Kissidougou 165 ha. - Suivant le tableau 2 Planification des zones d'aménagement concerté (ZAC) 2017-2021 du même document, les besoins en nombre d'hectare à aménager tous types confondus sont donnés ainsi qu'il suit : Conakry 310ha, Kindia 184ha, Labé 51ha, Kankan 621 ha, N'zérékoré711 Siguiiri 144ha, Mamou 31ha Boké 89ha, Faranah 66ha, Kissidougou 148ha. Remarque : chaque hectare fournit 40 parcelles dont 30 de 150m ² et 10 de 250m ² , la superficie restante, soit 30% est destinée aux emprises de la voirie, des infrastructures et des équipements. Chaque ménage occupe une parcelle. Le nombre de logements sociaux par an, pourrait être obtenu dans chaque catégorie en divisant les chiffres de chaque ville par le nombre d'années inscrit.	DICLOCAV	

14	Les mesures d'accompagnement : La liste des exonérations fiscales et douanières, foncier à prix préférentiel, etc...	<p><u>Liste des exonérations douanières</u></p> <p>- Phase d'installation ou d'extension Dans un délai de trois (3) ans, la société est exonérée de tous les droits de douane sauf la RTL qui est de 2% et de 0.5% de la taxe d'enregistrement, ce qui donne un total de 2.5%.</p> <p>- Phase d'exploitation La société est soumise à tous les droits de douane de la TVA à l'importation. Elle est aussi soumise à l'importation de matières premières, à la RTL qui est de 2% et un droit unique de 6% au titre de tous droits de douane et ce, pendant toute la vie de l'entreprise. Document de référence : Code des Investissements.</p> <p><u>Liste des exonérations fiscales</u></p> <p>Suivant les renseignements reçus auprès de la Division fiscalité Immobilière, les exonérations fiscales relatives aux Sociétés immobilières ne sont pas précisées dans le document de référence. La solution du problème est de procéder à une convention d'établissement dans laquelle on précisera les incitations fiscales spéciales à accorder à la société. Document de référence : Code général des impôts</p>	M. Délégué au Budget et Direction Nationale des impôts	La version électronique du code général des impôts est disponible
15	Le prix maximum au m ² ou au logement à savoir, est- il possible de faire de la mixité selon les besoins et selon (Logements sociaux, commerces, logements de standing,	Pour ces prix au m ² , se référer à la brochure de la Direction Nationale de la Construction, du Logement et du Cadre de vie.	DICLOCAV	Frais de photocopie de la brochure estimés à : 100.000FG

	bureau, etc....)			
16	Les garanties données par l'Etat aux opérateurs de logements sociaux	Ces garanties sont obtenues à travers : Les Conventions, les baux, les concessions, le code civil, le code des investissements le code foncier etc.	BSD	
17	La liste des matériaux de construction qui existent en Guinée avec leur localisation (valorisées ou non) : ardoise, granite, bois, etc.	<p>Les matériaux de construction existant en Guinée sont les suivants :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Sable.....partout - Bloc.....Dans la plus part du pays - Gravier.....partout - Granite.....en Basse, Haute et Moyenne Guinée surtout - Bois.....surtout en Forêt - Terre latéritique.....partout - Ardoise.....Labé 	DICLOCAV	

Sous réserve de la validation des services du MVAT

Conakry le 27 Avril 2015