

QUESTIONNAIRE PROJET IMMOBILIER

1. Situation géographique des sites ciblés pour le projet immobilier y compris leurs coordonnées géographiques x y afin que nous puissions nous situer sur Google Map

Kéitaya : le site s'étend sur une superficie totale de 223ha et est destiné aux projets immobiliers. Il est une réserve foncière mise à la disposition de la SONAPI pour réaliser ou faire réaliser les projets immobiliers. Le site est aménagé en 40 lots de parcelles. De ces 40 lots, il faut soustraire 8 lots qui sont des lots prévus pour des projets avec d'autres promoteurs immobiliers. il reste donc 32 lots (Voir carte de Keitaya)

Beyla: (zone minière où travaillent les multinationales telles que RIO TINTO/
Les sites réservés au profit de la SONAPI sont :

- Biakolidou : 50 ha
- Kissibou : 50 ha
- Yakolidou : 50 ha
- Yakarakéléra : 50 ha soit en tout 200 ha.

Boké les sites présumé pour la promotion immobilière sont :

- Gongorè avec 100 ha (sur un plateau)
- Tamaransi pour 100 ha également

Forecariah à Dandaya : 50 ha

Coyah à Tabili : 17 ha

2. Quelles sont les différentes étapes à suivre quand nous commencerons à planifier et construire les maisons ?

La procédure classique comporte 4 étapes

- a-Sélectionner le terrain
- b-Faire les études du marché immobilier pour définir les besoins
- c-Définir le programme immobilier (qu'est ce qui doit être fait par rapport à la typologie, le type d'infrastructures qui seront affectées considérant au nombre d'habitants, etc.)
- d-Permis de construire

A l'interne, le promoteur devra faire une analyse financière ensuite préparer l'équipe technique pour diriger les opérations.

3. Allons-nous zoner les sites comme suit : secteur 1-immeuble à un niveau secteur 2-immeuble à deux étages secteur 3-immeubles à plusieurs étages

Nous optons pour la mixité et non pour la ségrégation, pour éviter les tensions sociales qui pourraient survenir à la suite de mauvaises interprétations. Il faut intégrer les différentes typologies ensemble, il faut faire un mélange. Ce qui permet de garantir la quiétude sociale.

L'avantage de ce système est aussi que nous profitons de tous les espaces.

4. Les sites zonés seront-ils transférés au promoteur ?

Oui.

5. La maison, une fois construite, sera-t-elle transférée par le développeur au propriétaire de la maison ?

En principe, oui.

Mais, dans la mesure où nous parlons de différents types de logements, cela dépend du schéma qui sera adopté plus tard par l'Etat en ce qui concerne les logements sociaux. Puisque l'Etat accorde une attention toute particulière à cette classe qui est spéciale à ses yeux, il apportera le maximum de facilités au promoteur qui pourraient être par exemple la bonification des taux d'intérêt, la défiscalisation, etc. afin de rendre accessibles les logements produits aux couches à revenu modeste.

Aussi l'Etat pourrait, en fonction de la nature, du caractère et du temps de commercialisation du projet, faire intervenir ses structures spécialisées afin d'acquérir les logements produits par les promoteurs et les rétrocéder sur le moyen ou le long terme à des cibles à bas prix. (NOUS DEMANDERONS L'AVIS DU PRG SUR LA QUESTION)

-Pour les autres types de logements, le promoteur pourrait transférer directement les maisons aux acquéreurs.

6. Y a-t-il des droits de mutation pour les premiers acheteurs ? (En Afrique du Sud par exemple, quand quelqu'un est le premier acquéreur d'une maison, il n'y a pas de droits de mutation. Si le premier acquéreur revend la propriété à un second acheteur, alors s'appliquent les droits de mutation.

Cela fonctionne de la même façon en Guinée. Un propriétaire foncier titulaire d'un titre foncier peut céder ses droits à travers une transaction à une autre personne. L'acte de cession notarié issue de celle-ci permettra au conservateur foncier de procéder à la mutation de propriété dans le titre originel. Les droits de mutation à payer le seront par l'acquéreur et ainsi de suite.

7. S'il y a des droits à payer, quel pourcentage du prix de vente cela représente-t-il ?

Considérons la trilogie : la banque, l'acquéreur et l'agence immobilière

Le 1^{er} contrat à faire est le contrat de prêt entre la banque et l'acquéreur :

Ce contrat doit être enregistré aux impôts : 2% de la créance (du montant prêté qui est en réalité le prix de vente du logement et aussi les intérêts de la banque). Ce contrat de prêt est déposé auprès de l'agence immobilière.

2^e contrat à faire est le contrat de vente entre l'agence immobilière et l'acquéreur

Dès que l'agence immobilière reçoit le contrat de prêt, l'agence immobilière fait automatiquement un contrat de vente entre elle et l'acquéreur : droits d'enregistrement aux impôts : 10% du prix de vente et les droits de transfert à la conservation : 1,5% du prix de vente

3^e opération : l'hypothèque

La banque fait une hypothèque pour garantir le prêt. La conservation foncière remet un certificat d'inscription hypothécaire au client et l'original du titre conservé par la banque. Le contrat de prêt de la banque est assujéti à un droit d'enregistrement aux impôts de 2% de la créance. De cette façon, la banque sécurise son investissement et peut alors payer l'agence immobilière le cout du logement. Du coup, l'agence immobilière est en retrait. Tout se passe entre la banque et l'acquéreur sur la durée du prêt contracté par l'acquéreur.

La main levée est faite par la banque et la conservation foncière fait une inscription de main levée pour la remise du titre à l'acquéreur après seulement apurement du prêt par l'acquéreur auprès de la banque.

8. La banque qui prête de l'argent à l'acheteur pourra-t-elle sécuriser son investissement par hypothèque ?

Oui.

Explication donnée par le banquier lors de notre rencontre pour confirmation

il existe deux cas de figure: les clients de la banque auxquels la banque accorde le prêt immobilier par hypothèque.

L'autre catégorie concerne les non-clients. Ils sont obligés d'être clients de la banque pour pouvoir être acquéreurs. Cette classe paie les maisons au comptant.

D'ordinaire, la banque examine la validité de l'hypothèque des clients qui ne paient pas.

9. Devons-nous soumettre les plans pour chaque maison à construire ? si oui, combien de temps faudrait-il pour approuver les plans avant le démarrage des travaux ?

C'est plutôt le plan de l'ensemble du projet qui est soumis à l'approbation. En principe c'est 1 mois mais compte tenu des spécificités du projet, le délai pourrait être revu à la baisse vu les recommandations spéciales données par le Président de la République. Les ingénieurs, les architectes et les urbanistes émettront leur avis sur les pièces graphiques et écrites du projet. La collaboration entre les techniciens de Africa Gateway Suppliers pourraient accélérer le processus.

10. Existe-t-il des compagnies d'assurance pour assurer les maisons ou doit-on les assurer avec notre propre assureur.

Il y a des compagnies d'assurance qui sont dans la plupart des cas, affiliées à des compagnies d'assurance internationales. L'agence immobilière doit souscrire à une police d'assurance

jusqu'à la vente des logements et la banque pour garantir son investissement obligera l'acquéreur à souscrire à une police d'assurance.

11. Ci-joint est la présentation du type de construction que nous souhaitons faire. (Merci de donner votre appréciation)

- existence d'espaces verts et d'espaces naturels, donc respect de l'environnement ;

-Economie d'espaces à faire en optant pour sa densification par le remembrement de certains lots afin d'y édifier des bâtiments en hauteur.

12. Sur le matériel importé et les usines, allons-nous obtenir une exonération sur les taxes à l'importation.

Oui.

13. Le gouvernement perçoit-il une redevance mensuelle sur ces propriétés une fois qu'elles sont occupées ? si oui, comment se fait le calcul ? Par rapport à la taille de la propriété ou au prix?

Oui.

Il s'agit de la Contribution Foncière Unique (CFU) qui est égale à 15% par an. On détermine une valeur locative sur laquelle on prélève les 15% quand bien même l'acquéreur devient propriétaire et non un locataire.

Il existe deux cas de figure :

-une entreprise loue à un privé : c'est l'entreprise qui fait la retenue et la reverse à l'état.

-entre deux entreprises : Si une première entreprise loue à une seconde entreprise, c'est la deuxième entreprise qui s'acquitte de la taxe.

SOU MIS A L' APPRECIATION DE LA SONAPI

1/ -Couches à faibles revenus 50m²-100m² : raisonnable

-Classe moyenne 120m²-180m² : à votre discrétion

-Haute classe 200m²-300m² : à votre discrétion

-4e type: Selon les spécifications du client : à votre discrétion

2/ Nous prévoyons la construction d'un minimum de 500 logements par cité. (La grille d'équipements sera votre référence pour vous permettre de mieux apprécier le type d'infrastructures à affecter à tel ou tel quartier selon des critères bien définis.)

3/ Pour chaque 10 000 logements, il sera prévu un centre commercial, une station d'essence, des hôpitaux/cliniques, des écoles, etc. (La grille d'équipements sera votre référence pour vous permettre de mieux apprécier le type d'infrastructures à affecter à tel ou tel quartier selon des critères bien définis.)

N.B : Grille d'équipements remise par la DATU (Direction de l'Assainissement du Territoire et de l'Urbanisme)

ENGLISH VERSION

QUESTIONNAIRE HOUSING PROGRAM
REPUBLIC OF GUINEA

1-The location of the land – x y co-ordinates so I can plot it on Google.

Kéitaya: The site covers a total area of 223ha and is intended for real estate projects. It is a land reserve available to SONAPI to conduct real estate projects. The site has been converted into 40 lots of pieces of land. Amongst these 40 lots, we need to subtract 8 lots that are planned for projects with other developers. so there is 32 lots (see Keitaya mapping)

Beyla: mining areas where are located multinationals such as RIO TINTO)

The sites reserved for the benefit of SONAPI are:

- Biakolidou : 50 ha
- Kissibou : 50 ha
- Yakolidou : 50 ha
- Yakarakéléra : 50 ha, so totally 200 ha

Boké: The sites intended for housing project are:

- Gongorè with 100 ha (on a plateau)
- Tamaransi with 100 ha also

Forecariah at Dandaya : 50 ha

Coyah at Tabili : 17 ha

2-What is the procedure when we start to plan and build the houses?

Classical procedure: 4 steps

- a-Choose the land
- b-Make a study of the housing market to be able to define the needs
- c-Define the housing program (what is the appropriate house typology, category of infrastructures to be allocated by considering the number of inhabitants?).
- d-Building permit

Personally, the company should do a financial analysis and prepare the technical team to oversee the works.

3-Do the land need to be zoned res1 (single story buildings) res2 (double story buildings) res 3 (multi story buildings)

We prefer the mixity of the houses, not the segregation to avoid social tensions which might happen due to misinterpretation of the categorization of the houses. We need to integrate the different typologies together to guarantee social quietness. The advantage of this system is that we don't lose any space.

4-Will the zoned land be transferred to the developer?

Yes

5-Will the house, once built, be transferred from the developer to the home owner.

In principals, yes.

-But, as we are talking of different typologies of houses, it will depend on the scenario that will be chosen later by the Government regarding THE LOW COST HOUSES. Due to the special treatment of this class, the Government will give a maximum of advantages to lower the cost related to that kind of houses. It could be tax exemption or similar for example to allow the accessibility of the houses built to the modest income class.

-Depending on the nature, character and time to market the project, the State could involve its specialized structures to acquire the housing produced by the developers and reassign them at medium or long-term targets at very lower price. (WE COULD ASK THE VIEW OF THE PRESIDENT ABOUT THAT)

-For the other types of houses, the developer will transfer the houses directly to the home owners.

6-Is there transfer duties for first time buyers. (In South Africa when someone is a first time buyer, buying from the developer, there is no transfer duties. If the first time buyer sells the property to a second buyer, there will be transfer duties to be paid.)

It works the same way in Guinea. A landowner who holds land title may assign its rights through a transaction to another person. The notarial deed of transfer after that, will allow property conservative to make the change of ownership in the original title. The transfer fees will be paid by the purchaser and so on.

7-If there are duties to be paid, what percentage of the selling price will it be?

Let's consider the following trilogy: the bank, the purchaser and the developer.

The 1st contract to be issue is the loan contract between the bank and the purchaser:

The first contract will be registered at 2% of the loan due (the cost of the house plus the bank interest rate). The loan contract will be given to the developer.

The 2nd contrat to be issue is the sale contract between the developer and the purchaser

Once the developer receives the loan agreement, it automatically issues a sales contract with the purchaser: registration fee taxes: 10% of the sale price and transfer rights to the conservation 1.5% of the sale price

3rd step : mortgage

The bank mortgages to secure the loan. Land conservation gives a mortgage registration certificate to the customer and the original of the ownership title is kept by the bank. The loan agreement of the bank is subject to a registration fee of 2% of the debt. This is the way the bank secures its investment. Only after all these precautions, the bank can then pay the house cost to the developer. So, the developer has nothing to do with the house purchaser. Everything happens now between the bank and the buyer over the life of the loan due by the purchaser to the bank.

As soon as the home owner reimburses fully the loan to the bank, then, the bank requests to the land conservation a document allowing the release of the title to the home owner.

8-Will the bank that loan the money to the buyer be able to secure his investment by registering a security on the bond (by mortgage)?

Yes.

Explanation of the banker during our meeting for confirmation

-we have two kinds of situation: the bank will give mortgage loan to the people known as customers of the bank.

The other class is the people who are not customers of the bank. For these people, to be able to purchase the houses, they will be obliged to open accounts in the bank to be customers. These people will pay the houses cash because they are not well known yet by the bank.

Usually, the bank examines the validity of the security bond of the customers who don't pay.

So many customers of the bank are saving money to purchase house. This money is in a special account for house purchase.

9-Do we have to submit plans for every house that is built and if so, how long does it take to approve the plans before we can break ground.

It's the entire project plan that will be submitted, not every house. In principals, it takes 1 month but due to the special instruction given by the President for this project to be

realized, it will be less, may be one week. The President's instruction will be followed up by the minister of construction. Engineers, architects and planners will share views on graphics and written parts of the project. Collaboration between the both side technicians is requested to accelerate the process.

10-Is there an insurance facility to insure the house or can we insure it with our own insurer?

There is insurance facility. Most of the local insurance companies have sisters internationally. The promoter needs to subscribe to an insurance policy until the sale of the houses. The bank will also oblige the purchaser to subscribe to an insurance policy to secure its investment.

11- Attached is a typical estate that we would like to build. (Please comment if it is suitable)

-Presence of green and natural spaces, so environmentally friendly

-You need to save spaces, in opting for densification by the consolidation of certain lots in order to build tall buildings

12-On the imported material and plant, will we get import tax exemption.

Yes.

13-Do the government charge a monthly levy on these properties once they are occupied and if so, how do they calculate this. On the size of the property or on the price?

Yes.

It's what we call "Unique land property contribution": equals 15% per year of the house rent. Though the house is owned by the purchaser, the calculation of the 15% to be levied is always done base on the house rent cost which is going to be determined.

We have two cases:

-if a company rent the house to an individual for example, this company is the one that is going to levy the 15% and give it back to the state.

-if it's between company and company, the company purchasing the house, is the one that pay the levy to the state.

FOR SONAPI PERUSAL AND COMMENTS

1/ -Low cost house: 50m2-100m2 : Fine

- Mid class : 120m²-180m² : at your discretion

- Higher class : 200m²-300m²: at your discretion

-4th type: design to client's specification : at your discretion

2/ We suggest the construction of 500 houses per estate. (as reference to plan the project according to local authorities the documents related to the infrastructures to be allocated according to the number of inhabitants is sent to you)

3/ For each 10 000 houses, we will build a commercial center, a petrol station, hospitals/clinics, schools, etc. (as reference to plan the project according to local authorities the guide related to the infrastructures to be allocated according to the number of inhabitants has been sent to you)