

INFRASTRUCTURES URBAINES



Invest in
Guinea



République de Guinée

Sommaire

| | |
|--|----|
| Sommaire | 2 |
| Introduction..... | 5 |
| Etat des lieux du secteur | 6 |
| Dynamiques démographiques | 6 |
| Logement | 7 |
| Assainissement et urbanisme | 7 |
| DésengorgementdeConakry | 8 |
| Opportunités et défis..... | 8 |
| Logement | 8 |
| Assainissement et urbanisme | 9 |
| DésengorgementdeConakry | 9 |
| Actions prioritaires | 10 |
| Aménagement du centre directionnel de Koloma..... | 11 |
| Contextedusecteur..... | 11 |
| Enjeux et perspectives..... | 12 |
| Pertinenceduprojet | 12 |
| Urbanisme..... | 12 |
| Justification / demande | 12 |
| Cadre légal et institutionnel | 12 |
| Synergies | 13 |
| Montage du projet..... | 13 |
| Exécution du projet..... | 13 |
| Montage financier | 13 |
| Risques et mitigations | 13 |
| Contacts..... | 13 |
| Pertinenceduprojet | 15 |
| Montage du Projet..... | 16 |
| Exécution du projet..... | 16 |
| Contacts..... | 16 |
| Pertinenceduprojet | 18 |
| Urbanisme..... | 18 |
| Justification / demande | 18 |
| Cadre légal et institutionnel | 18 |
| Synergies | 19 |
| Impacts | 19 |
| Montage du projet..... | 19 |
| Exécution du projet..... | 19 |
| Montage financier | 19 |
| Risques et mitigations | 19 |
| Contacts..... | 19 |
| Assainissement des 4 capitales régionales – Bailleurs et PPP | 20 |
| ContexteduSecteur | 20 |
| Enjeux et perspectives..... | 21 |
| Pertinenceduprojet | 21 |
| Urbanisme..... | 21 |
| Justification / demande | 21 |
| Cadre légal et institutionnel | 21 |
| Synergies | 21 |
| Impacts | 21 |
| Montage du Projet..... | 22 |
| Exécution du projet..... | 22 |
| Montage financier | 22 |
| Risques et mitigations | 22 |
| Contacts..... | 22 |
| ContexteduSecteur | 23 |
| Enjeux et perspectives..... | 24 |
| Pertinenceduprojet | 24 |
| Urbanisme..... | 24 |
| Justification / demande | 24 |

| | |
|-------------------------------------|----|
| Cadre légal et institutionnel | 25 |
| Synergies | 25 |
| Impacts | 25 |
| Montage du Projet..... | 25 |
| Exécution du projet..... | 25 |
| Montage financier | 25 |
| Risques et mitigations | 26 |
| Contacts..... | 26 |



Infrastructures urbaines

Informations sur le secteur

RÉSUMÉ SECTORIEL

REPUBLIQUE DE GUINEE
**INFRASTRUCTURES
URBAINES**

INFORMATIONS SUR LE SECTEUR:



OBJECTIFS DU SECTEUR:

OBJECTIF GÉNÉRAL

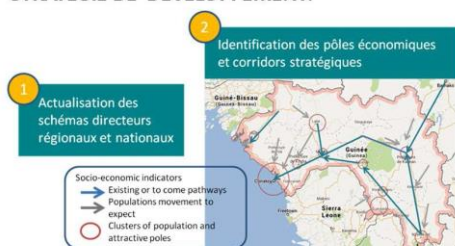
Améliorer le cadre de vie des 75% de guinéens habitant dans des installations précaires et accroître de manière substantielle l'accès des ménages à un logement sûr.

OBJECTIFS SPÉCIFIQUES

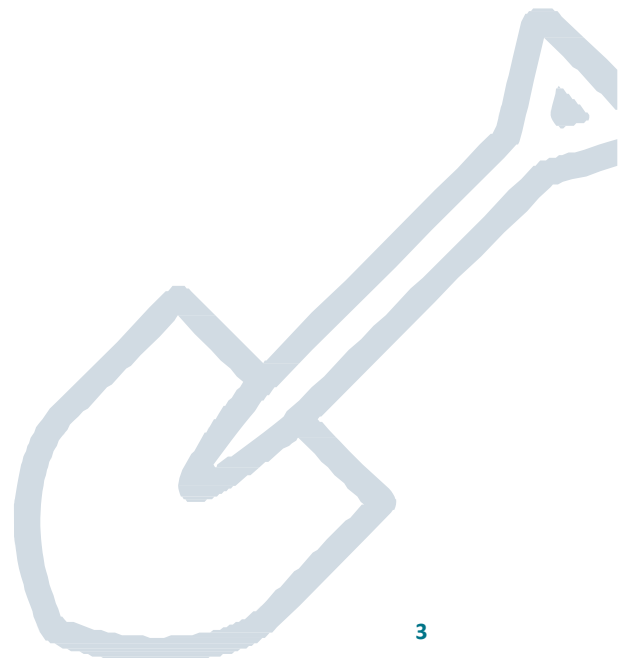
- 1 Mettre à niveau les services urbains des villes secondaires
- 2 Mettre en œuvre les stratégies de planification et d'optimisation du territoire urbain
- 3 Améliorer l'accès à des parcelles viabilisées dotées de titres fonciers reconnus
- 4 Améliorer la gouvernance dans le secteur
- 5 Mettre en place des dispositifs d'accompagnement à la propriété, à la viabilisation de terrain et à la production de logements décents

650 000 unités de logement à construire en 10 ans

STRATÉGIE DE DÉVELOPPEMENT:



3 Projets répondant aux problématiques de logement, d'urbanisme et d'assainissement



Introduction

La thématique « infrastructures intra-urbaines » regroupe l'ensemble des projets participant au développement équilibré et harmonieux d'une ville ou d'un pôle d'activité spécifique selon ses besoins actuels et les tendances futures. Ici elles désigneront plus particulièrement les problématiques d'urbanisme, d'assainissement, de logement ou encore de circulation. Les paramètres à prendre en compte concernent donc autant le niveau de service offert actuellement aux habitants et sa qualité, que les besoins futurs des populations et acteurs économiques.

A l'inverse les infrastructures interurbaines, traitées en parallèle, comprennent les actions et projets permettant l'interconnexion de ces pôles d'activité et de population.

L'aménagement du territoire et l'urbanisme sont des disciplines bien représentées institutionnellement à travers les actions et agences du Ministère de la ville et de l'aménagement du territoire, qui bénéficient d'effectifs de qualité. Pour autant les pressions sociales et urbaines ont été plus fortes et plus rapides que les capacités de mise en œuvre des politiques, devançant l'application des actions de planification. Le secteur est pourtant doté de documents de référence bien conçus et complets, bien qu'insuffisamment mis à jour:

- Politique Nationale de l'Habitat de la Guinée (Vision Habitat 2021) élaborée en 2010,
- Schéma National d'Aménagement du Territoire daté de 1991 (dont l'actualisation est nécessaire),
- Code de l'Urbanisme adopté en 1998,
- Code Foncier et Domanial (CFD),
- Code des Collectivités Locales adopté en 2006 (Code actualisé et en cours de validation),
 - Code civil
- 4 Schémas Régionaux d'Aménagement du territoire, 14 Schémas Directeurs d'Aménagement et d'Urbanisme (SDAU) pour des villes secondaires, divers Plans de Développement Urbain (PDU) dont celui de Conakry, etc. des exercices nécessaires mais vite dépassés s'ils ne sont pas mis à jour.

Sans oublier:

- Le plan quinquennal (loi n°007 du CNT du 7 Juin 2012),
- Le Document de Stratégie de Réduction de la Pauvreté (DSRP 2013-2015).
- Le Programme d'Investissement Public du Ministère du Plan 2016-2018,

La croissance démographique très élevée (elle frôle régulièrement les 3%¹ par an ces dernières années) n'explique pas seule les difficultés à se tenir à une politique d'aménagement stricte. La pauvreté et l'émergence d'habitations spontanées créent des urgences immédiates qui font dévier les budgets des préoccupations de long terme et l'ensemble de ces difficultés est accentué par un exode rural important. Les dynamiques sociales faisant pression en ville sont massives, difficilement contrôlables et continues.

En résulte une profonde crise du logement, la détérioration des espaces verts, des emprises foncières réservées et des places publiques ainsi que le détournement de leur vocation principale. Les villes se trouvent ainsi dépourvues progressivement de leurs espaces de décongestionnement et par conséquent, exposées à des risques de plus en plus importants de pollution, de saturation et de dégradation du milieu.

Pour reprendre la situation en main, et anticiper les pressions ultérieures que le développement économique engendrera, d'importants efforts sont à fournir en termes de construction de logements, d'urbanisme et de décongestionnement des villes saturées, en particulier de Conakry où résident 1 667 864 habitants².

¹ Annuaire Statistiques 2013 – Institut National de la Statistique

² Arrêté N° 3015/MP/SG/CC/2014 portant publication des résultats préliminaires du 3^{ème} RGPH réalisé du 1^{er} mars au 02 avril

Etat des lieux du secteur

Dynamiques démographiques

Croissance naturelle et urbanisation : La population de Guinée, estimée à 10 628 972 habitants en 2014, croît au rythme très soutenu de 2,3 % par an. La répartition géographique est inégale et voit l'urbanisation progresser fortement (la population urbaine a franchi en 2010 le seuil des 30% de la population):

- Tel qu'énoncé dans la Vision Habitat 2021, Conakry concentre près de la moitié de la population urbaine et a connu une forte croissance depuis l'indépendance : 113 000 habitants en 1960, 270 000 en 1970 puis 552 000 habitants en 1980, 1 300 000 en 2002 et près de 1 700 000 en 2014, soit 16% de la population totale. Les quatre capitales régionales concentrent environ 1/4 de la population urbaine du pays ;
- Le reste de la population urbaine (1/3 restant) est reparti entre 29 autres centres urbains.

Soldes migratoires : Le taux de migration est officiellement nul mais l'analyse des taux nets de migration régionale montre des disparités importantes selon les opportunités économiques et démontre l'attractivité que continue d'exercer Conakry malgré son engorgement prononcé.

Corridors de circulation et dynamiques de population régionales



Données socio-économiques

- ➔ Corridors actuels ou à venir
- ➔ Mouvements de populations à attendre
- Foyers de population et pôles d'attractivité

En termes de tendances, sauf à développer les opportunités économiques de régions excentrées et enclavées, la mobilité interne en Guinée pourrait conduire à un déséquilibre démographique régional important ainsi qu'à un vieillissement et une féminisation des régions d'émigration nette que sont la Moyenne Guinée et la Haute Guinée. Il est très probable que les villes continuent de connaître un fort essor, ce qui aura pour conséquence l'aggravation des problèmes sociaux et économiques et renforce les besoins de planification du territoire.

Comme nous avons commencé à l'esquisser, les dynamiques démographiques et la pauvreté renforcent la pression urbaine et en l'absence de maîtrise de l'appareil de planification et de gestion du territoire, par manque de capacité au niveau central et décentralisé, le cadre de vie des populations est fortement dégradé. Les quartiers spontanés et précaires trônent trop durablement pour ne pas avoir à redouter une explosion du risque sanitaire et une normalisation de la précarité.

Logement

L'accès au logement constitue ainsi un défi pour la grande majorité des guinéens. Ces difficultés résident dans:

- L'absence de mécanismes de financement appropriés : il n'existe pas de Banque dédiée à l'Habitat.
- La faible représentativité des « classes moyennes » qui créeraient une demande durable en logements de bon état. Le niveau de vie des populations incite encore à l'auto-construction et ne légitime pas réellement une offre dédiée de la part des entrepreneurs.
- Existence d'un document de stratégie nationale de logement social en cours d'approbation

Des organismes et outils sont néanmoins en place pour remédier à ces phénomènes, citons notamment:

- La SONAPI, Société Nationale d'Aménagement et de Promotion Immobilière, qui comme son nom l'indique a pour vocation d'aménager des logements et de promouvoir l'industrie immobilière. Depuis sa création en 1990, 435 parcelles ont pu être assainies par an, un chiffre louable mais largement en deçà des besoins ;
- Il existe également un fonds national de l'habitat qui constituerait à terme un levier financier pour appuyer les programmes de logements sociaux et autres. S'il n'est pas encore opérationnel il est prévu que ses fonds proviennent de diverses taxes locales (sur les matériaux de construction par exemple) ;
- Un code de la construction en vigueur.
- Le fonds de garantie hypothécaire (FGH)
- Le fonds de sécurisation foncière (FSF). Les dispositions qu'il contient incluent notamment les taxes qui alimenteront le fonds de l'habitat.

Ainsi, le parc de logements en Guinée comptait en 1996 (selon le RGPH-96) 1 063 676 unités pour 1 080 990 ménages. Ces logements comprenaient en moyenne 3,2 pièces pour 7 occupants.

Aujourd'hui, le problème de logement se pose en termes de quantité et de qualité et se ressent surtout dans les centres urbains qui abritaient en 2012, 3 243 243 habitants (soit 30% de la population totale) pour 470 270 ménages. Ce problème est encore plus aigu à Conakry, où l'on dénombre 290 000 ménages. Rappelons que le taux de croissance démographique de la capitale est proche de 6,1% par an. Pour répondre aux besoins en termes de logements neufs, il conviendrait de réaliser 419 512 unités en 10 ans, dont 150 000 à Conakry. Les besoins de rénovation sont également conséquents et estimés à environ 1 000 000 d'habitations à travers le pays.

Assainissement et urbanisme

La croissance de la densité de population dans les zones clés du pays est corrélée au développement d'activités économiques avancées dans ces régions. L'urbanisation qui en résulte est très généralement non maîtrisée et voit la construction arbitraire de logements ne respectant en général pas, les normes, aussi bien en ce qui concerne l'acquisition de titre foncier que la construction même. La multiplication de ces constructions non planifiées aggrave les problèmes d'assainissement et d'accès aux infrastructures de base déjà insuffisantes. L'incapacité à répondre à la demande de logement entraîne un cercle vicieux que seule une politique d'envergure pourra enrayer.

En effet, l'absence de logements décents disponibles pour le plus grand nombre, l'autoproduction, très souvent précaire et ne respectant aucun critère de salubrité, est la réalité pour un grand nombre d'habitants, du centre de Conakry aux banlieues de villes secondaires :

- Ainsi dans la capitale, les taudis et les habitats spontanés ont déstructuré 35 à 60% de l'espace et constituent un handicap au développement durable de la ville.
- A Kindia, sur les 16 quartiers qui composent la ville, 11 sont irréguliers, soit 71% de la superficie habitée qui concentrent 62% de la population.
- A Labé où l'habitat spontané touche 43% de la superficie totale de 3 077 ha, une portion congrue (14%) de la population totale habite dans des quartiers relativement bien équipés.
- La ville de Kankan présente la situation la plus inquiétante en matière d'habitat spontané, qui occupe 96% de la surface habitée. En effet la croissance urbaine s'est faite en dehors de toute règle de planification ou d'observation des normes minimales d'urbanisme.

L'absence de lotissement, empêche l'implantation des réseaux de voirie, d'assainissement, d'alimentation en eau, d'électricité et de réserves d'équipements. Cela limite les possibilités d'investissement et plonge ces zones dans l'exclusion et la marginalisation. Dès lors, cette appropriation anarchique des terrains engendre de sérieux problèmes environnementaux, de santé et de sécurité, parmi lesquels nous retrouvons:

- Des conditions d'hygiène précaires et d'insalubrité générale pour l'ensemble de la population concernée ;
- Des risques constants d'inondation, d'érosion et par conséquent d'effondrement des habitations ;
- Une perturbation du bon écoulement des eaux pluviales ;
- Une insuffisance des réseaux d'infrastructures urbaines de base et l'absence de planification de ces besoins entraînant difficultés d'accès et pénuries.

Si la volonté de planifier le développement urbain n'a jamais manqué et s'est traduite en nombreux Schémas Directeurs, mais, faute de suivi, les vocations prescrites n'ont pas été observées. Les bonnes volontés sont restées à l'état d'écrit face à une pression démographique qui ne connaissait pas de répit.

Les évolutions urbaines, ont donc pour la plupart, eu lieu hors des orientations des schémas : des zones d'habitat ont été transformées en zones industrielles et inversement ; certaines réserves foncières de l'Etat ont été accaparées, ce qui empêche davantage la mise en œuvre des politiques publiques. Enracinant plus profondément ces difficultés, le développement de circuits informels d'accès à la terre accentue le morcellement et l'émergence de conflits fonciers avec les victimes de ce système.

Désengorgement de Conakry

Il semblait ici important de faire mention spéciale de la situation de Conakry en termes de transport. La ville est située sur une presqu'île qui concentre en sa pointe aussi bien les centres administratifs et financiers de tout le pays, que des infrastructures majeures telles que le Port Autonome de Conakry. Pour endiguer la situation et réduire les embouteillages monstres qui paralysent la capitale, des restrictions de circulation sont imposées au camion. Toutefois, compte tenu des perspectives de développement et des projets déjà en cours, rien n'indique que le phénomène ne ralentisse, au contraire de nouvelles infrastructures sont prévues pour accompagner le développement de ces activités qui ne seront pas délocalisées avant que des installations minières puissent être reconverties: projet d'extension du terminal Est du PAC ; projet d'extension du terminal à conteneurs ; projet d'autoroute Conakry/Mamou (...). Des actions pour fluidifier le trafic et intégrer ces nouveaux atouts aux capacités de la première ville du pays sont donc nécessaires, certaines ont été retenues et documentées dans les pages suivantes. Notons que la création d'une gare routière s'ajoute à ces solutions et est présentée dans le narratif consacré aux infrastructures interurbaines.

Opportunités et défis

Logement

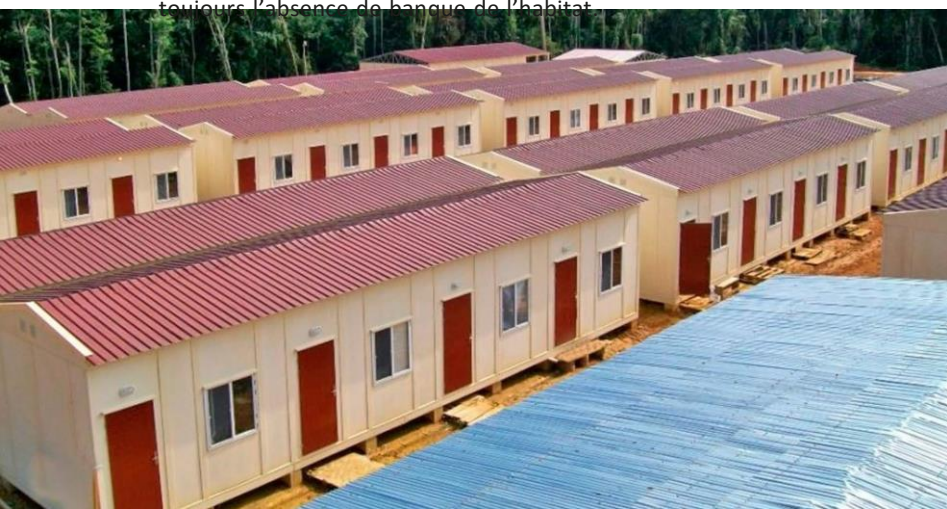
A la lumière des perspectives de développement de la Guinée, l'émergence d'une classe moyenne, que l'on observe déjà dans la sous-région, ne devrait heureusement pas manquer de survenir. Il est fort à parier que la demande de logement se fasse plus qualitative et crée des opportunités adéquates pour les entrepreneurs. L'offre aussi bien privée que publique trouvera un terrain toujours plus favorable pour peu que la sécurisation des titres fonciers et la question du financement trouvent également une réponse appropriée.

Opportunités

- Production de logements neufs: Il est estimé que pour les dix années à venir 420 000 unités de logement, dont 150 000 à Conakry, soient nécessaires, si se maintiennent les taux annuels de croissance des ménages de 3% pour l'ensemble du pays et 6,1% pour Conakry.
- Modernisation des logements anciens: En ce qui concerne les logements anciens, des efforts de modernisation et d'équipement devraient être entrepris, nécessitant la rénovation d'environ 1 million d'unités. Cela porterait ainsi à 1 420 000, le nombre de logements à produire en dix ans.

Défis

- Maitrise foncière: Pour faire face à cette demande, la constitution de réserves foncières, ou/et l'immatriculation et sécurisation de sites occupés illégalement, sera un important prérequis à réaliser dans chacun des grands centres urbains. La réappropriation de l'espace urbain, et de sa vocation première, ainsi que la maîtrise des outils de planification doivent accompagner ces efforts pour qu'ils produisent une dynamique durable.
- Banque de l'Habitat: Une des contraintes majeures en matière de fourniture de parcelles assainies et de logements restent toujours l'absence de banque de l'habitat.



Assainissement et urbanisme

Si les principaux projets d'urbanisation n'ont pas connu une mise en œuvre effective, nous avons même assisté au dévoiement de leur vocation et les emprises réservées aux divers réseaux d'assainissement ont été détournées de leur utilité.

Opportunités

- **Maitrise des eaux pluviales et des déchets solides:** En saison pluvieuse, des dégâts très importants sont provoqués par les eaux pluviales tant dans les zones habitées que sur la voirie. Les inondations sont quasi-quotidiennes et perturbent dangereusement les activités socio-économiques des villes qu'elles frappent. L'insuffisance des ouvrages d'évacuation des eaux usées et des eaux de pluie et l'état médiocre de ceux existants sont les principales causes des endémies et épidémies de maladies hydriques dont souffrent les populations. Le manque de réseaux planifiés entraîne également d'importants dégâts matériels et des pertes de vies humaines. Quant aux déchets solides, leur maitrise revient aux municipalités dont les budgets, les capacités et la mauvaise gestion ne permettent pas des services optimaux.

Défis

- **Dépôts spontanés:** Peu de sites ont été réservés à l'usage de décharge ou d'enfouissement et en conséquence, plusieurs zones spontanées de dépôt se créent augmentant le niveau d'insalubrité de la ville.
- **Gouvernance:** Le peu de gouvernance sur les aspects décentralisés de ces problématiques renforcent le problème, tant et si bien qu'un important programme de mise à niveau des équipements est nécessaire.
- **Entretien:** L'instauration d'un système de gestion assurant la maintenance et la pérennité des services est primordiale pour toute construction d'un réseau d'assainissement ou autre service d'enlèvement des déchets. Se pose la question du financement de l'exploitation de ces services. Les collectivités locales doivent prévoir un budget conséquent ou réfléchir à un montage institutionnel, avec des sociétés locales privées par exemple, pour en assurer la continuité.



Désengorgement de Conakry

Alors que la capitale compte 50% de la population urbaine sur 1% du territoire il devient urgent de réfléchir à des solutions pour désengorger Conakry.

Opportunités

- **Voirie primaire et secondaire:** Pour faire face aux développements et mutations prévus dans la capitale, il devient nécessaire de redessiner certains axes de voiries, en les élargissant ou en créant des couloirs à usage spécifique, pour relier les deux parties du Port par exemple.
- **Création d'une corniche à Conakry:** Il est surprenant de constater qu'une ville bâtie sur une île ait aussi peu de relation avec son littoral en dehors du Port. Des voix se sont élevées pour tourner Conakry davantage vers la mer et voir 'émerger' une corniche qui rehaussera la valeur et l'attrait touristique de la cité tout en valorisant le littoral et créant de nouveaux axes.
- **Déménagement du centre-ville:** Ces travaux ne seront peut-être pas suffisants pour désengorger totalement le centre-ville et la question de son positionnement se pose avec pertinence. Des terrains ont été réservés à de grands projets d'Etat et certaines administrations pourraient être amenées à occuper des espaces moins centraux. Les difficultés que pose la situation actuelle méritent en tout cas d'envisager ces sujets avec ambition.
- **Création de nouveaux pôles d'attractivité:** En matière de zonage, des emprises ont été réservées à l'aménagement de zones industrielles, à l'extérieur de Conakry notamment. Celles-ci coïncident avec d'importants axes de transport et une opportunité réelle existe pour créer un appel d'air d'activité en dehors du cœur historique afin de créer de nouveaux pôles d'attractivité. C'est également l'occasion de réaffirmer la nécessité de planification stratégique du territoire.

Défis

- **Schémas directeurs:** Les schémas directeurs sont anciens, et devraient être actualisés pour appuyer et crédibiliser cette approche à plus grande échelle.

Actions prioritaires

Pour synthétiser ces problématiques et apporter une réponse aux urgences les plus prioritaires, il semble pertinent d'accorder une grande importance à la situation de Conakry, qui représente un pôle d'attractivité durable pour de nombreuses années encore. La situation de villes secondaires n'ayant presque pas connu de développement urbain planifié est également préoccupante, et même si plus limitée, l'exode rural qui résultera de l'émergence économique des régions ne pourra que s'amplifier.

Ainsi, en matière d'assainissement, nous avons ainsi choisi de privilégier la mise à niveau des équipements des 4 capitales régionales et l'introduction de méthodes de gestion adaptées. La question de l'aménagement de quartiers sous-équipés de Conakry a également retenu notre attention en tant que priorité.

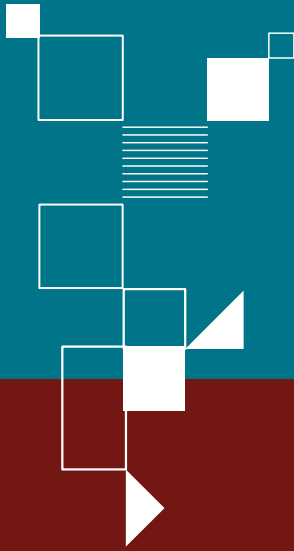
Sur la question du logement, la SONAPI porte un projet d'aménagement et viabilisation de 17 000 ha de terrains à bâtir, répartis dans les 7 régions administratives, qui pourra faire office d'excellent pilote et créer une dynamique reprise par les promoteurs.

Enfin sur la question de l'urbanisme, la position de Conakry a été prédominante. Pour y fluidifier les activités et mieux répartir son attractivité, sont envisagés : le déménagement du centre administratif vers Koloma, la création d'une corniche pour valoriser le littoral et ses possibilités ainsi que l'aménagement de Zones Industrielles en périphérie de la ville (Zones Industrielles non traitées ici faute de données).

Besoins en financement

| Nom du projet | Localité | Coût estimé | Type d'investissement | Etat d'avancement |
|---|---|-----------------------------|-----------------------|--|
| Assainissement | | | | |
| Assainissement des 4 capitales régionales | Conakry, Kindia, Labé, N'Zérékoré et Kankan | 20 000 000 \$ | Bailleurs + privés | Etude de faisabilité disponible |
| Programme d'aménagement des quartiers sous-équipés de Conakry | Conakry | Entre 22,5 et 28 000 000 \$ | Bailleurs + privés | Etudes techniques disponibles mais à actualiser |
| Logement | | | | |
| Aménagement et viabilisation de 17 000 ha de terrains à bâtir et production de 40 000 logements sociaux | Conakry, conurbation et les 7 régions administratives | 1 500 000 000 \$ sur 10 ans | PPP | Constitution et immatriculation de réserves foncières de l'Etat en cours |
| Urbanisme | | | | |
| Aménagement/gestion du centre directionnel de Koloma | Conakry | Environ 150 000 000 \$ | PPP | Avant-Projet Détaillé réalisé |
| Aménagement des corniches de Conakry | Conakry | 1 523 211 293 \$ | PPP | Etude à réaliser |

Aménagement Du Centre Directionnel De Koloma



Aménagement du centre directionnel de Koloma

Contexte du secteur

Conakry compte 50% de la population urbaine sur 1% du territoire.

La ville est située sur une presqu'île qui concentre en sa pointe aussi bien les centres administratifs et financiers de tout le pays, que des infrastructures majeures telles que le Port Autonome de Conakry. Ainsi, sa situation géographique a accéléré la saturation des lieux et rendu les conditions de vie, de circulation et de travail difficiles. Compte tenu des perspectives de développement et des projets déjà en cours en son centre, rien n'indique que le phénomène ne ralentisse, si rien n'est fait rapidement.

C'est dans ce contexte que les autorités réfléchissent depuis plusieurs années au déménagement d'administrations clés dans une zone périphérique. Les objectifs sont de réduire l'engorgement du centre-ville, de permettre un aménagement du territoire plus homogène et mieux réparti, tout en améliorant le fonctionnement de l'appareil administratif avec des synergies et contacts renforcés.



Enjeux et perspectives

Le site sélectionné pour relocaliser ces services occupe 50 hectares environ, sur un plateau de 267,5 hectares, en position très excentrée par rapport au reste de l'agglomération.

Il bénéficie d'une position centrale sur la presqu'île (15 kilomètres du centre ancien) et deux (2) kilomètres de l'Aéroport, et occupe une surface permettant un regroupement fonctionnel des services centraux. Il est desservi par deux voies structurantes que sont la Pénétrante centrale (Voie Leprince) et le Transversale N° 2 (T 2) et se trouve à proximité de la voie ferrée en réhabilitation et d'une ligne à haute tension.

Au-delà des aspects pratiques, un tel projet peut être très intéressant stratégiquement pour les autorités. La vente d'une partie des terrains à haute valeur au cœur de la ville pourrait financer les nouvelles installations et les espaces restant pourraient tout à fait être mis au profit des objectifs d'urbanisation de la ville (création d'espaces verts, de logements sociaux, d'infrastructures manquantes : parking, etc.).

Pertinence du projet

Le plateau de Koloma est conçu comme une grande zone à aménager où seront implantés des Administrations Centrales, des équipements collectifs, gros consommateurs d'espaces ainsi que des opérations d'habitat, des Sociétés immobilières publiques et privées... Les synergies en termes d'implantation sont nombreuses.

D'autre part, le décongestionnement du centre portuaire ancien, l'amélioration des liaisons entre lieu de travail et de résidence, ou entre administrations, et la meilleure répartition de l'urbanisation sur toute la Presqu'île participe tant à une amélioration de l'aménagement du territoire qu'elle offre une opportunité d'un nouveau souffle pour Conakry (réaménagement des espaces laissés vacants, exemple de politiques d'aménagement du territoire...). Il s'agit de favoriser un aménagement spatial équilibré de la Capitale et de réduire l'encombrement global en offrant des meilleures conditions de vie à tous les citoyens.

Urbanisme

Justification / demande

- Eloignement actuel des administrations renforcé par les temps de trajet
- Impact sur les activités économiques, la surpopulation au centre-ville ralentit la circulation et donc notamment les délais au Port de Conakry
- Dégagement d'espaces en centre-ville pour réaménagement ou vente, pouvant financer en partie les nouvelles installations

Cadre légal et institutionnel

- Le plan quinquennal (loi n°007 du CNT du 7 Juin 2012),
- Code de l'Urbanisme adopté en 1998
- Code Foncier et Domanial (CFD) en 1992
- Code des Collectivités Locales en 2006
- Code des activités économiques
- Code des investissements
- Sécurisation des investissements privés
- Loi L/97/012/AN de juin 1998 autorisant le financement, la construction, l'exploitation, l'entretien et le transfert d'infrastructures de développement par le secteur privé
- Code de la construction et de l'habitat (Loi N° L/2015/020 AN du 13 Août 2015)



Synergies

- Mise à jour du Schéma d'Aménagement du Territoire
- Mise à jour des Plans Locaux d'Urbanisme
- Effet d'entraînement pour favoriser l'implantation de zones (commerciales, industrielles, dans des endroits stratégiques)
- Volonté de créer une corniche à Conakry
- Création d'une autoroute Conakry/Mamou
- Création d'une voie de chemin de fer reliant le centre de Conakry à Kankan, passant à proximité du centre

Impacts

- impact social : meilleures conditions de vie, possibilité de réaménager le centre-ville et de créer des logements sociaux
- impact politique et économique : important impact sur le désengorgement du centre-ville et donc les activités économiques (temps de circulation diminué, rotation des marchandises plus rapides, etc...)
- impact environnemental : réduction de la circulation

Montage du projet

Exécution du projet

- Volonté de privilégier les travaux
- réalisables par les entreprises locales.
- Etudes disponibles (Avant-Projet Détaillé) mais à éventuellement remettre à jour et aux normes
- Les activités du projet sont programmées pour être réalisées pendant 36 à 48 mois

Montage financier

- Un marché d'études urbanistiques, architectures et techniques a été signé à la Havane le 2 Juin 1998. En exécution de ce contrat, les Experts du Cabinet SIBONEY ont déposé
- les études préliminaires en 2001
- Signature d'une convention avec le groupement Guiter – GuiCoPres – Begec en vue de la réalisation des travaux de viabilisation et ceux de la construction des différents Sièges (Administration et Diplomatie)

- Diverses modalités de financement pour la construction et l'exploitation des lieux sont envisageables, il conviendrait de les étudier avec soin au gré des opportunités

Risques et mitigations

- Déménagement à gérer avec soin pour assurer la continuité des services administratifs
- Etude environnementale à réaliser sur le nouveau site

Contacts

Dr. Malick Soumparé

Directeur Général du Bureau d'Etude de stratégie et de Développement

malick20052006@yahoo.fr

+224 664 34 88 21

+224 621 16 31 30

M. Sory Nassa Keïta

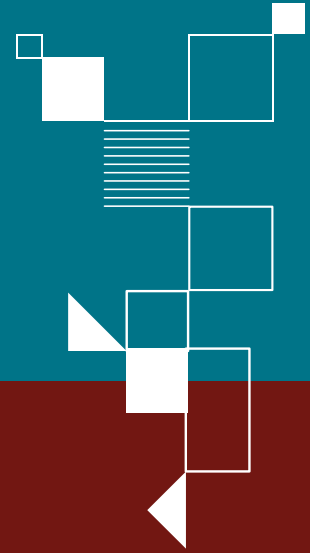
Chargé d'étude au Bureau d'Etude, de Stratégie et de Développement du Ministère de la ville et de l'aménagement du territoire

ksorynassa@gmail.com

+224 664 34 88 21

+224 621 16 31 30



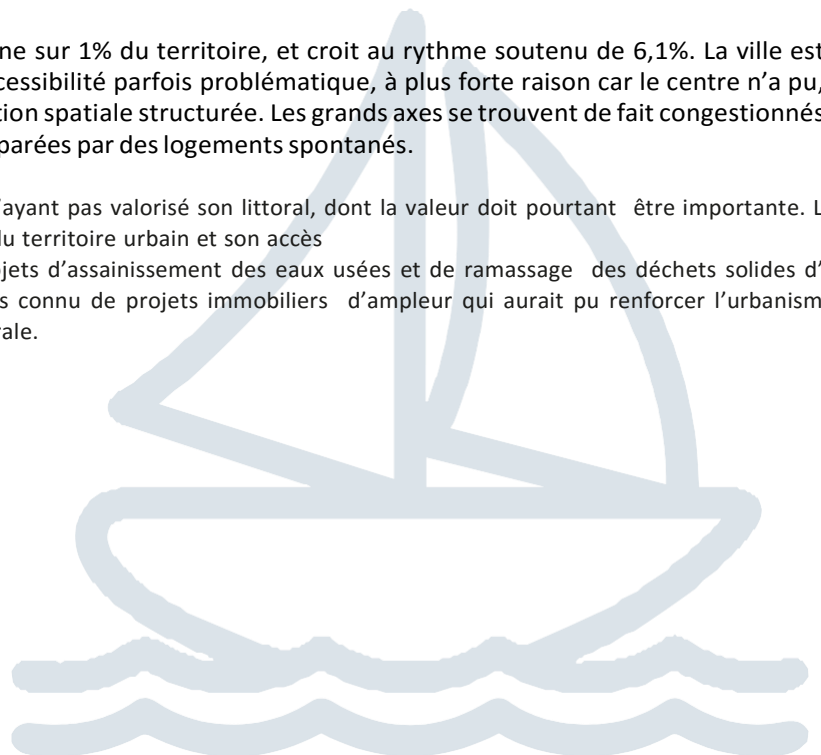


Projet d'aménagement des corniches de Conakry

Contexte du Secteur

Conakry compte 50% de la population urbaine sur 1% du territoire, et croit au rythme soutenu de 6,1%. La ville est située sur une presqu'île, ce qui rend son accessibilité parfois problématique, à plus forte raison car le centre n'a pu, comme à Kaloum, être l'objet d'une organisation spatiale structurée. Les grands axes se trouvent de fait congestionnés et les réserves foncières ont souvent été accaparées par des logements spontanés.

La ville apparaît de plus repliée sur elle-même n'ayant pas valorisé son littoral, dont la valeur doit pourtant être importante. La position de ces corniches en contrebas du reste du territoire urbain et son accès très restreint n'ont pas non plus permis aux projets d'assainissement des eaux usées et de ramassage des déchets solides d'y parvenir sur sa totalité. Le pays n'a pas non plus connu de projets immobiliers d'ampleur qui aurait pu renforcer l'urbanisme local et proposer une nouvelle donne architecturale.



Enjeux et Perspectives

Dans le cadre du redressement de cette situation tel que recommandé par le schéma directeur de développement urbain de la capitale, le Ministère de la ville et de l'aménagement du territoire propose un projet volontariste d'aménagement des corniches de la capitale visant:

- l'aménagement des Corniches Nord et Sud et leurs jonctions avec les voiries structurantes pour créer de nouveaux espaces de circulation,
- l'aménagement de parcelles gagnées sur la mer et destinées à la vente libre aux populations. L'accès à ces constructions de standing pourrait être ouvert aux guinéens résidant à l'étranger ou expatriés, afin de stimuler la demande de logement haut de gamme.

| Désignations | surfaces aménagées (ha) | | Emprises surface nette cessible (ha) | | | | |
|---------------|-------------------------|---------|--------------------------------------|---------------|---------|---------|--------|
| | | | Voiries | Espaces verts | Phase 1 | Phase 2 | Total |
| Corniche Sud | 407,15 | 1204,88 | | | 203,58 | 602,44 | 802,02 |
| Corniche Nord | 353,70 | 795,33 | 30% | 20% | 176,85 | 397,67 | 574,52 |

Pertinence du projet

La dynamique créée par un projet de cette envergure pourrait permettre tant d'améliorer l'assainissement de toute la capitale, que de bénéficier de nouveaux espaces à urbaniser. Ce dernier aspect est d'autant plus essentiel que les différents zonages élaborés dans les Schémas d'Urbanisme n'ont pu être respectés, accaparé par la pression démographique. En parallèle du déménagement de certaines administrations à Koloma, ce projet permettrait de doter Conakry d'un nouveau visage et lui redonnerait plus de fluidité par le déploiement de nouveaux axes de circulation et espaces verts par exemple.

| Désignations | Phase 1 | Phase 2 | Total |
|--------------------------------|-------------|-------------|----------------------|
| Corniche Sud | 622 705 068 | 851 761 243 | 851 761 243 |
| Corniche Nord | 462 608 05 | 671 450 050 | 671 450 050 |
| Total General (en Us\$) | | | 1 523 211 293 |

Urbanisme

Justification / demande

- Dégagement de nouveaux axes de circulation pour fluidifier le trafic
- Création de nouveaux lotissements de standing en valorisant le littoral
- Amélioration du paysage urbain : architecture, aménagement d'espaces verts, vue sur la mer...
- Assainissement de quartiers autrefois difficiles d'accès
- Meilleur contrôle des déchets rejetés sur la côte
- Effet d'entraînement pour favoriser l'implantation de zones (commerciales, industrielles, dans des endroits stratégiques)

Cadre légal et institutionnel

- Le plan quinquennal (loi n°007 du CNT du 7 Juin 2012),
- Code de l'Urbanisme adopté en 1998
- Code Foncier et Domanial (CFD) en 1992
- Code des Collectivités Locales en 2006
- Code des activités économiques
- Code des investissements
- Sécurisation des investissements privés
- Loi L/97/012/AN de juin 1998 autorisant le financement, la construction, l'exploitation, l'entretien et le transfert d'infrastructures de développement par le secteur privé

Synergies

- Mise à jour du Schéma d'Aménagement du Territoire
- Mise à jour des Plans Locaux d'Urbanisme
- Projet de déménagement du centre directionnel à Koloma
- Création d'une autoroute Conakry/Mamou

- Création d'une voie de chemin de fer reliant le centre de Conakry à Kankan

Impacts

- **impact social** : meilleures conditions de vie (assainissement, paysages), possibilité de réaménager le centre-ville

- **impact politique et économique**: impact sur le désengorgement du centre-ville et donc les activités économiques (temps de circulation diminué, rotation des marchandises plus rapides, etc...)
- **impact environnemental** : réduction de la circulation, apparition d'espaces verts, de plans d'eau (la moitié des surfaces aménagées est destinée à ces équipements), valorisation du littoral

Montage du Projet

Exécution du projet

- Une unité de gestion du projet, présidée par le Ministre des Travaux Publics de l'Urbanisme et de l'Habitat a été constituée
- Le coût de l'aménagement des corniches sera récupéré avec un bénéfice par la vente des parcelles à des professionnels ou particuliers

Montage financier

- Pour la réalisation de l'opération les trois modes de financement identifiés sont:
 - Financement sur fonds publics,
 - Financement sur fonds mixtes,
 - Financement sur fonds privés.
- Coûts des 2 phases du projet:

Risques et mitigations

- La période de travaux risque de gêner les activités portuaires
- Il est à noter qu'indépendamment de tout mode de financement, l'Etat devra fournir le maximum de garanties pouvant amener les populations à participer au projet et à acquérir ses produits que sont les parcelles aménagées.

Contacts

Dr. Malick Soumparé

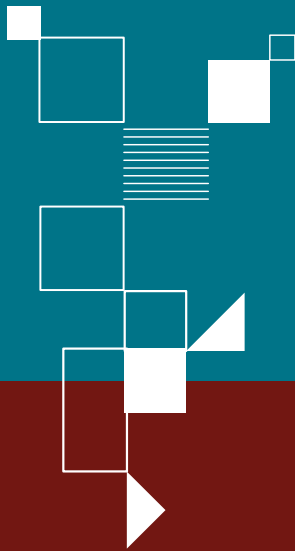
Directeur Général du Bureau d'Etude de stratégie et de Développement

malick20052006@yahoo.fr

+224 664 34 88 21

+224 621 16 31 30





Programme d'aménagement des quartiers sous-équipés des communes de Conakry – Bailleurs

Contexte du secteur

Alors que 17 % de la population vit à Conakry (qui comporte 5 communes urbaines pour 1 667 864 d'habitants), que la croissance de la population et l'exode rural amplifient la pression démographique dans la capitale, la situation de l'urbanisme a enregistré peu d'avancées significatives, les principaux projets d'urbanisation n'ayant pas connu une mise en œuvre effective.

Pire, nous assistons même à la détérioration des espaces verts, des emprises foncières réservées et des places publiques ainsi qu'au détournement de leur vocation principale. Les villes se trouvent ainsi dépourvues progressivement de leurs espaces de décongestionnement et par conséquent, exposées à des risques de plus en plus importants de pollution, de saturation et de dégradation du milieu.

Les bas-fonds et les berges sont en particulier de plus en plus occupés par des installations précaires et ne se conformant à aucune norme de construction. Cette appropriation anarchique des terrains engendre de sérieux problèmes environnementaux, de santé et de sécurité, parmi lesquels on peut citer:

- des conditions d'hygiène précaires et d'insalubrité générale pour l'ensemble de la population concernée;
- des risques constants d'inondation, d'érosion et par conséquent d'effondrement des habitations;
- une perturbation du bon écoulement des eaux pluviales;
- une insuffisance des réseaux d'infrastructure urbaines de base et l'absence de planification de ces besoins entraînant difficultés d'accès et pénuries.

Enjeux et perspectives

En saison pluvieuse, on enregistre à Conakry des dégâts très importants provoqués par les eaux pluviales tant dans les habitations que sur la voirie. La ville subit une pluviométrie très abondante avec environ 4000 mm recensés par an. Malgré un réseau de drainage des eaux pluviales de 200 kilomètres, les inondations quasi-quotidiennes des voies perturbent dangereusement les activités socio-économiques de la capitale. C'est principalement le cas dans les quartiers de Coronthie, Tombo, Matam Dabomdi, Hamdallaye, Kipé et Yimbaya.

Ainsi, il a été démontré que l'insuffisance des ouvrages d'évacuation des eaux usées et des eaux de pluie et l'état médiocre de ceux existants, lesquels charrient pêle-mêle les eaux de pluie et les eaux usées sont des principales causes des endémies et épidémies de maladies hydriques dont souffrent les populations de Conakry. Le manque de réseaux planifiés entraîne également d'importants dégâts matériels et des pertes de vies humaines.

Quant aux déchets solides, leur maîtrise revient aux municipalités dont le budget ne permet pas des services optimaux. Conséquence, plusieurs zones spontanées de dépôt se créent augmentant le niveau d'insalubrité de la ville.

Pertinence du projet

Le présent projet a été initié pour rétablir le niveau de mobilité requis pour la bonne conduite des activités, préserver les performances des infrastructures et sauvegarder la santé publique. Le programme prioritaire d'aménagement des quartiers sous-équipés des communes de Conakry portera donc sur:

- la construction des réseaux primaires;
- le dégagement des emprises des réseaux secondaires;
- l'assainissement des zones où des cas d'inondations sévères sont régulièrement enregistrés;
- la mise en place de systèmes durables de collecte des déchets.

Des activités de reprofilage des cours d'eau, construction de collecteur des eaux de pluie et de désignation de lieux de stockage des déchets pourront accompagner ce projet.

Urbanisme

Justification / demande

- En saison pluvieuse, on enregistre à Conakry des catastrophes très importantes provoquées par les eaux pluviales tant en termes de vies humaines, que de dégâts matériels (inondations, érosion).
- L'insuffisance des ouvrages d'évacuation des eaux usées et des eaux de pluie associé à l'état médiocre de ceux existants et aux faiblesses de la collecte des déchets solides, lesquels charrient pêle-mêle les eaux de pluie et les eaux usées participent sont des principales causes des endémies et épidémies de maladies hydriques dont souffrent les populations de Conakry.
- Dans la plupart des centres urbains et à cause du manque de système de drainage, des dépressions se forment pendant l'hivernage constituant des gîtes larvaires, sources de contamination.
- Dans les quartiers spontanés, les populations occupent des parcelles d'habitation sans le moindre aménagement ou équipements de première nécessité (caniveaux, collecteurs et réseaux d'égouts etc.).
- Les quartiers spontanés fleurissent plus vite que l'application des directives des Schémas d'Aménagement, propageant une insalubrité de plus en plus durable.

Cadre légal et institutionnel

- Code de l'Urbanisme
- Vision Habitat 2012
- Plan National d'Action Environnemental (PNAE)
- Plan quinquennal (loi n°007 du CNT du 7 Juin 2012)
- Code de la construction et de l'habitat (Loi N° L/2015/020 AN du 13 Août 2015)



- Inscrit dans la phase prioritaire du programme d'assainissement des déchets liquides de la ville de Conakry
- Inscrit au sein du schéma directeur d'Aménagement de la ville de Conakry

Synergies

- Existence de documents techniques résultant de l'étude de Faisabilité d'un Programme Prioritaires d'Aménagement des Quartiers Sous-équipés des Communes de Conakry (Bureau d'études GROUPE HUIT-BCEOM) financées par l'AFD.

- Actualisation prévue du Schéma National d'Aménagement du Territoire (SNAT)
- Actualisation et élaboration prévues des schémas directeurs d'aménagement et d'urbanisme (SDAU) de la ville de Conakry
- Existence du projet d'assainissement des eaux usées des bassins de collecte de Landreah et de Matam (Madina) dans la ville de Conakry
- Existence du projet d'assainissement des eaux pluviales de la ville de Conakry
- Etude réalisée en 1992 dans le cadre du PADEULAC qui a défini les stratégies sectorielles relatives à l'amélioration de l'environnement urbain de

Conakry et ce, dans l'objectif d'assurer une synergie entre les trois sous-secteurs clés à savoir l'assainissement des eaux usées, l'assainissement des eaux pluviales et la gestion des déchets solides

Impacts

- Impact social : Sauvegarde de la santé publique. Confort de vivre dans une ville saine et propre.
- Impact économique : Rétablissement du niveau de mobilité requis pour la bonne conduite des activités économiques. Préservations des performances des Infrastructures existantes.

Montage du projet

Exécution du projet

- Les activités du projet sont programmées pour être réalisées pendant 36 mois.
- Volonté de privilégier les travaux réalisables par de petites entreprises locales.
- Volonté d'impliquer les communes et bénéficiaires dans la gestion urbaine.

Montage financier

- Le projet, de nature social, devrait être financé par un partenaire au développement.
- Budget du projet estimé à 5 millions d'euros.

Risques et mitigations

- Les quartiers spontanés et non aménagés constituent un handicap pour réaliser des opérations d'assainissement optimales et entravent même l'accès des véhicules de collecte des déchets. Aussi, le mode de vie rural caractérisant les populations des quartiers spontanés constitue un handicap à leur participation aux opérations d'assainissement.
- Le développement économique, la hausse du revenu par habitant, l'amélioration des réseaux d'échanges et d'informations, qui sont autant des facteurs caractéristiques des villes, encouragent la venue des populations à la recherche de meilleures conditions de vie. Sans moyens opérationnels et financiers de planification, la conséquence est un développement anarchique de l'habitat, une densité importante, un nombre élevé de réseaux urbains enchevêtrés, et le non-respect des Schémas et des plans directeurs d'Urbanisme avec l'émergence de nombreux quartiers spontanés.

Contacts

M. Sory Kouyate
Secrétaire General

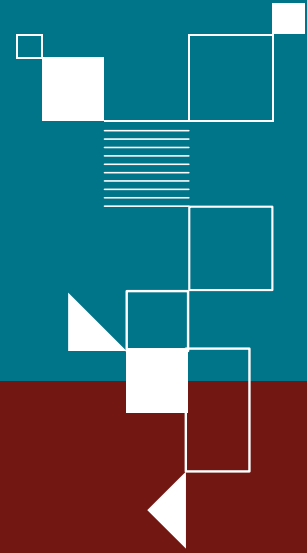
oussoubasory@hotmail.com
+224 631 27 06 37
+224 630 41 21 10

M. Damou Rahim Sakho
ingénieur, Conseiller
chargé de Mission

danourahim@yahoo.fr
+224 622 22 62 92

M. Diaka Mady Kaba
Architecte-Conseiller,
Président de la Cotizi

madybathe@yahoo.fr



Assainissement des 4 capitales régionales – Bailleurs et PPP

Contexte du Secteur

Les capitales régionales, parce qu'elles se trouvent à proximité de sites à fort potentiel économique (miniers ou agricoles) ou encore sur l'axe de corridors majeurs, sont amenées à voir leur attractivité renforcée. Il en sera de même de l'exode rural qui accompagne ces mutations socio-économiques.

En dehors de cette croissance exogène, la démographie enregistre une moyenne d'augmentation de la population de près de 3% par an.

Ces pressions démographiques et les difficultés de planification urbaine engendrent l'apparition d'installations spontanées, précaires et ne se conformant à aucune norme de construction. Cette appropriation anarchique des terrains engendre de sérieux problèmes environnementaux, de santé et de sécurité, parmi lesquels on peut citer:

- des conditions d'hygiène précaires et d'insalubrité générale pour l'ensemble de la population concernée ;
- des risques constants d'inondation, d'érosion et par conséquent d'effondrement des habitations ;
- une perturbation du bon écoulement des eaux pluviales ;
- une insuffisance des réseaux d'infrastructure urbaines de base et l'absence de planification de ces besoins entraînant difficultés d'accès et pénuries.



Enjeux et perspectives

A l'heure actuelle, le réseau de drainage des villes de Kindia, Labé, N'Zérékoré et Kankan ne couvre qu'une faible portion du territoire urbain : on ne recense que 29,3 kms de caniveaux en béton et 35,4 kms de caniveaux maçonnés dont une partie date de l'époque coloniale.

Le réseau est ainsi dans un mauvais état, et de nombreux problèmes d'érosion et d'inondation des points bas sont observés. La stagnation des eaux pluviales, aggravée par l'abondante pluviométrie des régions du projet, favorise le développement des maladies hydriques. Les décharges sauvages et l'incapacité à desservir les nouveaux quartiers accentuent ces problèmes.

Pertinence du projet

Investir dans l'assainissement de ces nouveaux pôles régionaux, à l'influence grandissante, assure un impact important pour les populations, en termes d'hygiène et de sécurité, et renforce les autorités publiques dans leur rôle de planification et d'encadrement de l'urbanisme.

Afin de doter les villes de Kindia, de Labé, de N'Zérékoré et de Kankan de capacités appropriées pour répondre aux problèmes environnementaux et sanitaire auxquelles elles sont confrontées, le projet vise :

- le reprofilage de cours d'eaux, la réhabilitation et la construction de collecteurs d'eaux pluviales,
- l'ajout de nouveaux équipements et l'introduction de méthodes de gestion des déchets mieux adaptées.

Urbanisme

Justification / demande

- Le réseau actuel d'assainissement des eaux pluviales et usées est insuffisant et vétuste.
- Inondations et eaux stagnantes frappent la population, rendant les conditions d'habitat et sanitaires critiques.
- Faute de dépôt déterminés pour les ordures, les déchets sont déversés sur le sol ou dans la nature.
- Le taux de croissance démographique atteint près de 3% par an accentué par un exode rural important.

Réalisés par SNC Lavalin et SOGEDEC, ceux-ci sont consultables auprès du Ministère.

- Existence de projets d'actualisation des Schémas Directeurs d'Aménagement et d'Urbanisme (SDAU) des villes de l'intérieur.
- Existence d'un projet d'assainissement des eaux pluviales de Conakry et d'un programme d'aménagement des quartiers sous-équipés des communes de Conakry.

Cadre légal et institutionnel

- Plan quinquennal (loi n°007 du CNT du 7 Juin 2012)
- Les Schémas Directeurs d'Aménagement et d'Urbanisme ne sont pas récents, ni forcément adaptés aux nouvelles réalités, bien que leur mise à jour soit prévue.
- Les efforts de décentralisation et déconcentration demeurent insuffisants.
- Des problèmes de corruption et de déficience de l'administration sont relevés
- Code de la construction et de l'habitat (Loi N° L/2015/020 AN du 13 Août 2015)

Impacts

- **impact social et environnemental** : Réduction des inondations et problèmes sanitaires liés à l'eau stagnante. Diminution des décharges sauvages. Réduction des tensions sociales.
- **impact économique** : Réduction des catastrophes et coût de reconstruction liés aux inondations. Pourvoyeur d'emplois formels.

Synergies

- Des dossiers techniques ont été financés par la Banque Africaine de Développement en 2002.





Montage du Projet

Exécution du projet

- Ressources humaines disponibles.
- Renforcement des capacités de l'administration et de la gouvernance nécessaire.
- Pour correspondre aux besoins actuels, il est estimé que le projet devrait au minimum mettre en service les installations suivantes :
- Ouvrages d'évacuation des eaux pluviales : Construction de 26.000 mètres de caniveaux en béton armé, de 2.500 mètres de dalots en béton armé, réhabilitation de 50.000 mètres de caniveaux et dalots existants et travaux connexes ;
- Equipements et ouvrages de gestion contrôlée des déchets solides : Construction de 4 décharges et des bâtiments de service, fourniture de 15 tracteurs, de 11 remorques (une des options privilégiées consiste à mettre à disposition des investisseurs les terrains et garantir la rentabilité du projet par la rétrocession d'une partie des droits et taxes perçues sur le flux des volumes mis en décharge).

Montage financier

- Le financement de telles activités devrait être assuré par un bailleur de fonds, certaines comme la collecte des déchets solides pourront faire intervenir le secteur privé.
- Des partenariats techniques et financiers doivent être envisagés pour l'exploitation et l'entretien des installations.
- Budget estimé de 20 000 000 de dollars selon l'étude de SNC Lavalin et SOGEDEC réalisée en 2002.
- Durée des travaux estimée à 36 mois.

Risques et mitigations

- L'entretien des installations ainsi que le coût des services d'enlèvement des déchets posent la question du financement de l'exploitation des nouveaux services. Les collectivités locales doivent prévoir un budget en conséquent ou réfléchir à un montage institutionnel, avec des sociétés locales privées par exemple, pour assurer la continuité des services.

Contacts

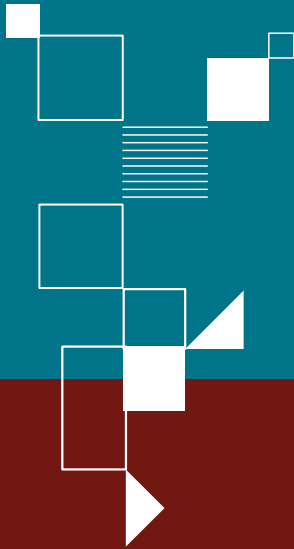
Dr. Malick Somparé

Directeur Général du Bureau d'Etude de stratégie et de Développement

Malick20052006@yahoo.fr

+224 664 34 88 21

+224 621 16 31 30

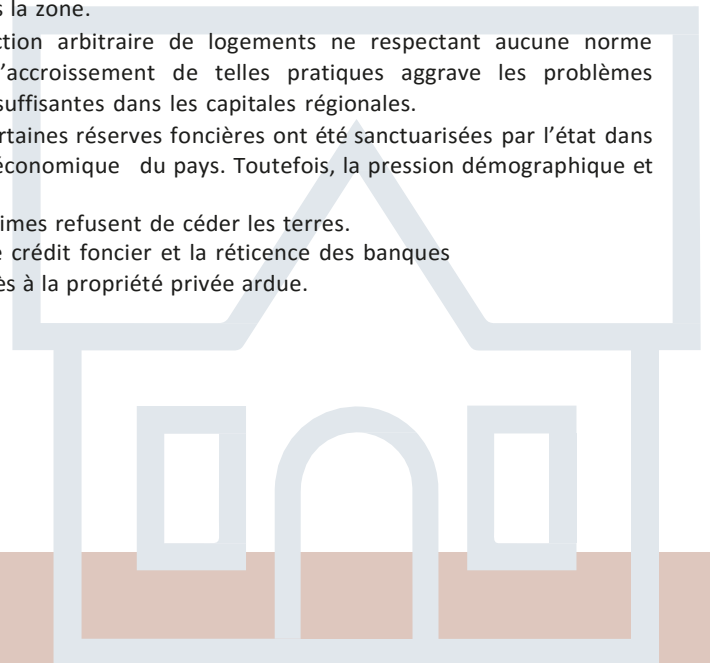


Aménagement et viabilisation de 17 000 ha de terrains à bâtir et production de 40 000 logements sociaux – PPP

Contexte du Secteur

La problématique de l'habitation en Guinée peut être répartie en quatre axes majeurs :

- La répartition géographique des populations suit le développement économique inégal des régions. Par exemple, la croissance de la densité des populations dans la Guinée maritime est due au développement des activités minières dans la zone.
- L'urbanisation est difficilement maîtrisée et voit la construction arbitraire de logements ne respectant aucune norme foncière, et utilisant du matériel non durable. De plus, l'accroissement de telles pratiques aggrave les problèmes d'assainissement et d'accès aux infrastructures de base déjà insuffisantes dans les capitales régionales.
- L'occupation du patrimoine de l'Etat est anarchique. En effet certaines réserves foncières ont été sanctuarisées par l'état dans l'anticipation de besoins fonciers qu'entraînerait la croissance économique du pays. Toutefois, la pression démographique et l'exode rural voient ces terrains morcelés et vendus.
Ceci aboutit à la multiplication des conflits fonciers dont les victimes refusent de céder les terres.
- La non-existence d'une banque de l'habitat spécialisant dans le crédit foncier et la réticence des banques commerciales à octroyer des prêts hypothécaires, rendent l'accès à la propriété privée ardue.



| Régions naturelles – Conakry | Population % | Superficie % |
|------------------------------|--------------|--------------|
| Conakry | 15,69 | 1 |
| Basse Guinée | 24,84 | 18 |
| Moyenne Guinée | 16,25 | 22 |
| Haute Guinée | 27,55 | 42 |
| Guinée Forestière | 15,65 | 17 |

Enjeux et perspectives

La construction de logements était, depuis les indépendances, du ressort du secteur informel. Devant la faiblesse de l'offre publique et privée formelle, les populations occupent l'espace de manière spontanée et irrégulière ; sur le terrain cette situation se traduit par un espace mal aménagé et sous équipé.

Les enjeux d'un tel projet sont aujourd'hui, en promouvant le partenariat entre les secteurs public et privé, d'assurer:

- La maîtrise de la planification et de l'aménagement urbain par la production de parcelles aménagées et équipées
- Le financement de l'habitat neuf, autoproduit ou produit par des promoteurs
- La résorption de l'habitat spontané et le renforcement de l'équipement de l'habitat sous-équipé.

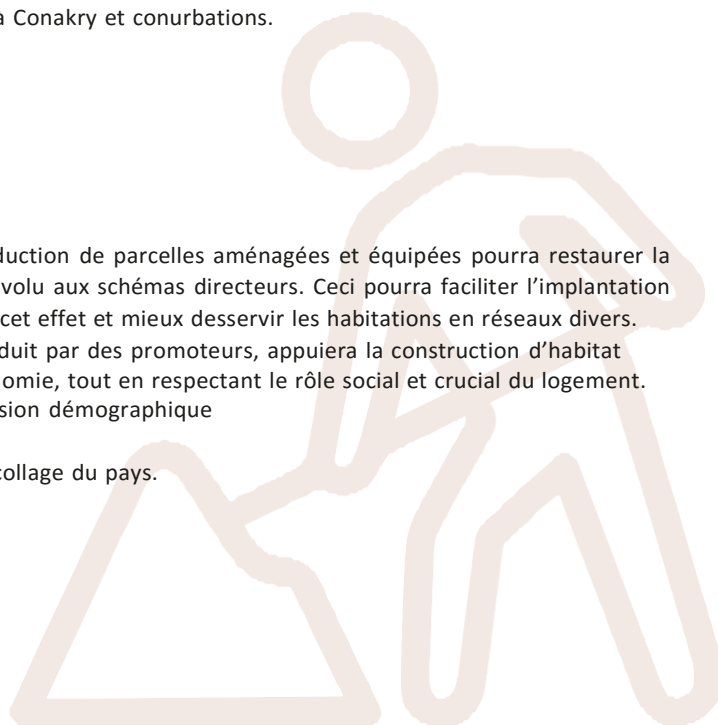
Pertinence du projet

- Les objectifs du projet sont d'améliorer la situation du logement en Guinée par une offre suffisante de terrains à bâtir en vue de l'auto construction de logements par les ménages et la production de logements en série par les promoteurs immobiliers publics et privés.
- En dix ans, 17 000 ha de réserve foncière seront constitués, immatriculés, aménagés et viabilisés sur l'ensemble du territoire national dont 400 à Conakry et conurbations (Coyah, Dubréka, Forécariah), 1 160 dans les sept capitales et le reste dans les préfectures ; pour la production de 425 000 logements dont 385 000 par le biais de l'auto construction et 40 000 par celui de la promotion immobilière dans le cadre du partenariat public privé (PPP), dont 11 500 à Conakry et conurbations.

Urbanisme

Justification / demande

- La planification de l'aménagement urbain par la production de parcelles aménagées et équipées pourra restaurer la politique de la ville en Guinée et renforcer le rôle dévolu aux schémas directeurs. Ceci pourra faciliter l'implantation d'entreprises dans des zones urbaines démarquées à cet effet et mieux desservir les habitations en réseaux divers.
- Le financement de l'habitat neuf, autoproduit ou produit par des promoteurs, appuiera la construction d'habitat durable et dynamisera un secteur clé dans toute économie, tout en respectant le rôle social et crucial du logement.
- Ce projet permet également d'anticiper la forte pression démographique résultant du décollage économique de régions clés.
- Emergence d'une classe moyenne en parallèle du décollage du pays.



Cadre légal et institutionnel

- Plan quinquennal (loi n°007 du CNT du 7 Juin 2012)
- Code de l'Urbanisme adopté en 1998
- Code Foncier et Domanial (CFD) en 1992
- Code des Collectivités Locales en 2006
- Code des activités économiques
- Code des investissements
- Sécurisation des investissements privés
- Loi L/97/012/AN de juin 1998 autorisant le financement, la construction, l'exploitation, l'entretien et le transfert d'infrastructures de développement par le secteur privé
- Code de la construction et de l'habitat (Loi N° L/2015/020 AN du 13 Août 2015)

Synergies

- Ce projet s'inscrit en parallèle de la révision des Schémas Directeurs d'Aménagement Urbain (SDAU).
- Existence d'un programme de réaménagement des quartiers sous-équipés des communes de Conakry, qui renforce la dynamique de planification urbaine.

Impacts

- **impact social** : Epanouissement des bénéficiaires par l'amélioration de la qualité de leur vie. Création de 15 000 emplois temporaires, Sécurité renforcée des personnes et des biens
- **impact politique et économique** : Accroissement des recettes intérieures par la mobilisation de la taxe unique sur les titres fonciers des agglomérations créées
- **impact environnemental** : prise en main de la planification urbaine, sécurité renforcée des biens et des personnes. Réduction des dégâts des inondations, des effondrements et de l'insalubrité.

Montage du Projet

Exécution du projet

- Secteur déjà dynamique où le personnel ne manque pas.
- Les activités du projet sont programmées pour être réalisées en 10 ans.
- Volonté de privilégier les travaux réalisables par les entreprises locales.
- Volonté d'impliquer les communes et bénéficiaires dans la gestion urbaine.

Montage financier

| actions | Objectifs | résultats | Echéances | acteurs sollicités |
|---------------------------------|--|---|-----------|--------------------------------|
| Constitution réserves foncières | Permettre la réalisation de 650 000 logements par le biais de l'auto construction et de la promotion immobilière | 17 000 ha de terrains à bâtir sont constitués et viabilisés en 10 ans | 2014-2018 | Ministère de l'habitat/ SONAPI |
| Construction logements | Offrir des logements décents par vente directe, par location-vente et par location simple | 40 000 logements sont produits par les promoteurs publics et privés en 9 ans | 2015-2023 | SONAPI/ Promoteurs privés |
| Commercialisation | Assurer le retour de l'investissement et le revolving. | 17 000 ha de terrain à bâtir et 40 000 logements sont commercialisés en 8 ans | 2016-2023 | SONAPI/ promoteurs privés |



Programmation des investissements

| n° | Désignations | Montant (USD) |
|----|---|----------------------|
| 1 | Charges foncières (maîtrise du terrain et libération, aménagement, VRD et permis de construire) | 300 000 000 |
| 2 | Construction des logements par le biais de la promotion immobilière | 900 000 000 |
| 3 | Frais généraux | 300 000 000 |
| | Total des investissements sur 10 ans: | 1 500 000 000 |

Risques et mitigations

- Une des contraintes majeures en matière de fourniture de parcelles assainies et de logements restent toujours l'absence de banque de l'habitat et l'insécurité foncière due à l'incapacité de mise en œuvre des textes réglementaires fonciers.

Contacts

M. Aly Badara Camara
DGA /SONAPI

minketjunior@yahoo.fr
+224 664 389 337





Contacts

M. Sory Kouyate
Secrétaire Général
Ministère de l'Urbanisme, de l'Habitat
et de la Construction

oussoubasory@hotmail.com
+224 631 27 06 37
+224 630 41 21 10

Dr. Malick Somparé
Directeur Général
Bureau d'Etudes de Stratégie et de
Développement – Ministère d'Etat Chargé
des Travaux Publics et des Transports

malick20052006@yahoo.fr
+224 664 34 88 21
+224 621 16 31 30
