PN-AAU-653
44251

GUINEE:

EVALUATION DU SECTEUR DE L'HABITAT

Avril 1980

Rapport établi pour

Office of Housing
Agency for International Development

Par

National Savings and Loan League
Washington,DC

TABLE DES MATIERES

I. RESUME CONCLUSIONS ET RECOMMANDATIONS 1

A. GENERALITES 1
B. LE SYSTEME DE CONSTRUCTION ET DE DISTRIBUTION DES LOGEMENTS 3
1. Construction 4
2. Matériaux de construction 5
3. Financement des logements 6
4. Terrain 6
5. Infrastructure 7
C. RECOMMANDATIONS PRELIMINAIRES 8
1. Financement 8
2. Matériaux de construction 9
3. Terrains 9

II. L'ECONOMIE ET LA BALANCE DES PAIEMENTS DE LA GUINEE 10

A. LES RESULTATS ECONOMIQUES RECENTS 10
B. PERSPECTIVES DE DEVELOPPEMENT 11
C. BALANCE DES PAIEMENTS 12

III. POPULATION 15

A. CARACTERISTIQUES GENERALES 15
B. STRUCTURE DES ETABLISSEMENTS HUMAINS 15
C. SITUATION DES PAUVRES DES ZONES URBAINES 18
1. Caractéristiques sociales et démographiques du groupe cible 19
2. Revenus et dépenses 20
3. Emploi 22

IV. LES DIMENSIONS DU PROBLEME DU LOGEMENT 25

A. STRUCTURE DES ETABLISSEMENTS HUMAINS 25
1. Migration 25
2. Densités 26

B. LES LOGEMENTS 28
1. Régime d'occupation 28
2. Quantité et état 28

C. RESEAUX DE SERVICES PUBLICS 30
1. Eau 30
2. Assainissement 33
3. Aspects relatifs à la santé et à l'environnement 33

D. PREVISION DES BESOINS EN LOGEMENTS 34

V. SYSTEME DE CONSTRUCTION ET DE DISTRIBUTION DE LOGEMENTS BREVE DESCRIPTION DES INSTITUTIONS EXISTANTES 37

A. MINISTERE DE L'HABITAT, DE L'URBANISME ET DES DOMAINES (MHUD) 37
1. Direction générale de l'Habitat (DGH) 37
B. MINISTERE DE L'ENERGIE (MINEK) 41
1. La compagnie nationale des eaux (DEG) 41
2. Société nationale d'électricité (SNE) 41
C. BANQUE NATIONALE POUR LE COMMERCE, L'INDUSTRIE ET L'HABITAT (CREDINA) 41
D. AUTRES SERVICES PUBLICS JOUANT UN ROLE DANS LE DOMAINE DE L'INFRASTRUCTURE 42
E. MATERIAUX DE CONSTRUCTION 43

VI ELEMENTS DU SYSTEME DE CONSTRUCTION ET DE DISTRIBUTION DE LOGEMENTS 44
A. REGIME FONCIER 44
1. Existence de terres domaniales disponibles dans les zones urbaines 44
2. Régime foncier 45
3. Prix des terrains 46
4. Secteur non structuré 46
B. INFRASTRUCTURE 47
1. L'eau 47
2. Réseaux d'assainissement et de drainage 50
3. Electricité 51
C. CONSTRUCTION DE LOGEMENTS, MAIN D'OEUVRE ET GESTION 52
1. Le secteur non structuré 52
2. Le secteur des constructions officielles 54
3. Le logement en milieu rural 59
D. MATERIAUX DE CONSTRUCTION 60
1. Problèmes liés aux approvisionnements en matériaux 60
2. Problèmes liés à la distribution des matériaux 62
E. FINANCES 63
1. Financement officiel du logement 63
2. Le secteur non structuré 64
F. ANALYSE DES INSTITUTIONS 66
1. Prix et recouvrement des coûts 66
2. Normes 68

ANNEXES

A. Tableaux
B. Organisation du gouvernement
C. Echantillon et coût estimatif d'un logement économique
D. Liste de contacts

RESUME

CONCLUSIONS ET RECOMMANDATIONS

A. GENERALITES

La croissance urbaine, qui augmente deux fois plus vite en Guinée que la population, se répartit de façon irregulière. Conakry, la capitale, a connu une croissance de 7 pour cent par an. Sa population, qui est estimée entre 600 et 650.000 habitants, groupe la moitié des habitants des zones urbaines et 12 pour cent de la population nationale. Six centres administratifs (Nzérékoré, Kankan, Kindia, Labé, Faranah, Boké) tous de taille sensiblement égale (entre 40 et 56.000 habitants) connaissent, selon les estimations, une croissance de 4 à 5 pour cent par an de leur population. Les autres habitants des zones urbaines se répartissent entre 25 autres centres de plus de 5.000 habitants.

L'accentuation de la poussée démographique en zone urbaine ne s'est pas accompagnée d'un niveau important d'investissements publics. La croissance urbaine a pu être absorbée par une surcharge des logements et services existants dans les vieux quartiers à un point tel que les niveaux de service offerts à la majorité des citadins ne sont guère meilleurs que ceux dont jouissent les populations rurales. A mesure que les anciens quartiers se saturent, on assiste à un accroissement des peuplements spontanés sur des terrains non urbanisés.

Si la pénurie de logements et de services urbains touche les populations de tous les niveaux de revenu, la charge du déficit pèse plus lourdement sur les groupes à faible revenu. Ceux-ci comprennent les ouvriers non qualifiés ou semi-qualifiés des secteurs public et privé, les artisans, les ouvriers qualifiés des métiers de la construction, les petits commerçants, les petits fonctionnaires, les employés des compagnies de service et les agriculteurs. Cette population jouit de possibilités très limitées, particulièrement à Conakry, de pourvoir par elle-même à ses propres besoins essentiels en matière d'alimentation et de construction de logements. Il se produit une plus grande dépendance à l'égard du revenu monétaire, et le salaire du chef de ménage est complété par une contribution presque égale provenant de gains réalisés dans l'exercice de métiers secondaires ou par d'autres membres de la famille.

Les régimes d'occupation semblent indiquer que la location des logements est l'option qui s'offre le plus couramment aux populations à faible revenu. On assiste à un fort entassement dans les logements en mauvais état des quartiers anciens où la densité dépasse 600 personnes à l'hectare et les taux d'occupation par les locataires sont d'environ six personnes par pièce. La construction de logements par des artisans du secteur non structuré dans les zones de peuplement spontané se prolonge généralement sur un certain nombre d'années. Pendant ce temps, la famille est logée dans un logement en location en attendant que la construction au moyen de matériaux permanents ou de blocs de latérite soit achevée.

Le service public le plus répandu est l'électricité. L'approvisionement en eau de la majorité de la population à faible revenu est assurée au moyen de puits, de bornes fontaines publiques, ou, dans certains cas, d'installations partagées avec des voisins. Les systèmes d'évacuation des excréta se composent de latrines à fosse qui sont souvent situées trop près de puits privés et constituent un danger pour la santé.

Les dépenses consacrées au logement représentent en moyenne 17 pour cent du revenu familial. Les loyers moyens payés sont au moins deux fois supérieurs à ceux des logements sociaux. De plus, on constate que l'acquisition de logements constitue une forte incitation à l'accumulation et à la mobilisation de l'épargne familiale pour financer la construction. Cela semble indiquer que les principaux problèmes qui se posent aux groupes à faible revenu pour accéder à un logement adéquat sont largement fonction de contraintes dans les systèmes de l'offre plutôt que le résultat d'un manque d'aptitudes ou de désirs de consacrer des ressources suffisantes à un investissement immobilier.

Utilisant des projections à long terme de la croissance démographique, l'équipe qui a effectué cette enquête estime qu'au cours du prochain plan quinquennal, il faudra environ 30.000 logements pour faire face à la formation de nouveaux ménages dans les zones urbaines, dont environ 60 pour cent à Conakry. Ces projections ne tiennent pas compte du déficit actuel qui, si l'on se fonde sur la densité d'utilisation actuelle des terrains en tant qu'indicateur du degré d'entassement, affecte pour le moins 6.000 ménages à Conakry, dont presque tous appartiennent probablement à la population à faible revenu.

Dans le passé, l'intervention du gouvernement guinéen dans le secteur de l'habitat a consisté à construire un nombre limité de logements à louer fortement subventionnés pour les employés de l'administration, à allouer des terrains pour un prix nominal, et à contrôler la distribution, la production et l'importation de matériaux de construction. Avec la nécessité de faire face aux problèmes du logement dans les zones urbaines, qui occupe un rang prioritaire dans le plan de développement, le gouvernement guinéen a regroupé la plupart des institutions qui traitent de la construction et des terrains en un nouveau ministère de l'habitat, de l'urbanisme et des domaines qui a été chargé de la responsabilité de formuler une politique d'ensemble du logement.

D'autre part, le gouvernement guinéen a annoncé qu'il construirait 10.000 logements au cours des cinq prochaines années, pour lesquels il recherche activement des moyens financiers. Il y a également un projet pilote financé par le PNUD, dont un des résultats doit être une étude de faisabilité pour un projet d'urbanisme de la BIRD à Conakry.

Les analyses préliminaires effectuées par l'équipe chargée de l'étude de l'AID semblent indiquer l'existence d'un certain nombre de contraintes qui vont remettre sérieusement en question les efforts du gouvernement Guinéen en vue d'accroître la production nationale de logements pour populations à faible revenu :

1. L'absence d'options, notamment pour familles à faible revenu , qui permettraient au gouvernement guinéen d'évaluer les coûts et les avantages d'une option par rapport à une autre.

2. Les coûts élevés de construction causés par l'importance des matériaux de construction ainsi que par de fréquentes pénuries de matériaux, locaux et importés.

3. L'absence de système financier qui permette une mobilisation des ressources.

4. Un système d'établissement des prix des terrains et des logements sociaux fondé sur un niveau élevé de subventions, fournies toutefois avec parcimonie, empêchant une affectation rationnelle des ressources et la répétition de programmes à l'échelle voulue.

5. Une volonté implicite de réaliser des travaux d'aménagement de terrains et de construction de logements de grande qualité qui freine non seulement l'aptitude des institutions du gouvernement Guinéen à exécuter des programmes autrement qu'à une échelle extrêmement modeste, mais exclut la majorité de la population urbaine de ces améliorations.

6. L'absence d'une base d'informations sur laquelle formuler et exécuter efficacement des programmes, et d'une politique d'ensemble de l'habitat.

B. LE SYSTEME DE CONSTRUCTION ET DE DISTRIBUTION DES LOGEMENTS

Les institutions d'état prédominent dans le système officiel de construction et de distribution des logements. La responsabilité incombe au premier chef au nouveau ministère de l'habitat, qui regroupe les principales institutions intervenant dans la construction de logements et dans l'utilisation des terrains:

- La Direction générale de l'habitat (DGH), chargée de fixer la politique et la planification de l'habitat et de superviser l'activité de construction de logements.

- La Direction des constructions nouvelles (DCN), institution nationale de construction publique.

- La Direction générale de l'urbanisme, institution chargée de l'utilisation et de la planification des terrains, qui fait également fonction d'organe délivrant les permis de construire et de bureau technique pour l'évaluation de bâtiments et les plans d'architecte.

- La Direction générale des domaines (DGD), responsable de la gestion, de la location à bail et de l'enregistrement des terres domaniales.

- La Direction générale de la topographie et du cadastre (DGT), responsable de l'exécution de plans de subdivision établis par la DGU.

Les institutions intéressant l'infrastructure sont incorporées de la même manière au sein du ministère de l'énergie, duquel relèvent également

les deux entreprises d'état responsables de l'électricité et de l'alimentation en eau et de l'assainissement des zones urbaines. En outre, le gouvernement Guinéen a créé un certain nombre d'entreprises qui assurent la production et la distribution des matériaux de construction.

Les autorités politiques/administratives locales ont également un rôle à jouer. Par exemple, la responsabilité de l'enlèvement des déchets solides, de l'hygiène, du drainage et de l'infrastructure sociale incombe aux autorités régionales. La distribution et la vente de matériaux de construction sont assurées par des magasins d'Etat relevant des arrondissements.

1. Construction

a. Secteur structuré: Au cours des cinq dernières années, la construction du secteur structuré s'est limitée à l'achèvement de 108 logements pour fonctionnaires. Depuis 1977, 270 logements ont été entrepris par le secteur public et 1200 par des particuliers qui ont acquis des permis de construction. Le coût moyen des logements construits par l'Etat est de 427.367SG (21.368 dollars), sans compter le prix du terrain et de l'infrastructure; les loyers se situent entre 600 et 1.500SG. Etant donné la structure des loyers, qui ne couvre même pas les coûts d'entretien, la charge sur les maigres ressources de l'Etat se trouve alourdie, ce qui entraîne une dégradation inévitable des logements sociaux.

b. Secteur non structuré: Bien que l'on ne dispose pas de données précises, il semble clair que la majeure partie de la construction soit assurée par le secteur non structuré. Si ce secteur sert tous les groupes de revenu , il est la principale source pour les logements des populations à faible revenu.

Les groupes de populations à faible revenu qui utilisent les méthodes de construction de ce secteur réduisent leurs coûts d'acquisition de logement par divers moyens. Ces moyens comprennent la réduction de la quantité de matériaux importés, une économie sur les coûts de main-d'oeuvre par le recours à la main-d'oeuvre familiale pour l'assemblage des matériaux et un effort de limitation de la main-d'oeuvre rémunérée à la fabrication sur place de blocs et à l'utilisation de maçons. Si les groupes à faible revenu parviennent à économiser même lorsqu'ils construisent au moyen de blocs de béton, ils peuvent réduire leurs coûts de moitié en utilisant des blocs de terre stabilisée (latérite).

La construction elle-même se fait de façon progressive dans le sens vertical jusqu'à l'achèvement de la maison, plutôt que pièce par pièce, comme dans de nombreux pays. Les principales difficultés et les plus grosses dépenses ont lieu lors de la phase initiale de la pose des fondations et lors de la phase finale de la pose du toit, qui nécessitent l'une comme l'autre l'utilisation de matériaux importés rares et coûteux. Le rythme auquel le processus se déroule dépend du rythme auquel les ressources financières et les matériaux peuvent être accumulés. Etant donné les difficultés que représente l'acquisition de quantités suffisantes de matériaux de construction,

et compte tenu des contraintes financières, l'achèvement d'un logement peut prendre de cinq à 10 ans. Les pénuries de matériaux limitent non seulement la quantité, mais aussi la qualité de la construction.

Les logements ont une superficie moyenne de 80 m2 environ et peuvent accueillir 2 ou 3 ménages de locataires. Autrement dit, l'espace occupé par les ménages locataires représente environ la moitié de celui occupé par des propriétaires.

COMMENTAIRES: Jusqu'ici, le secteur structuré n'a pas montré une capacité à produire des logements en quantité suffisante ou à des prix abordables. Avec l'expansion prévue de l'activité de l'Etat dans la production de logements, on estime que le programme de 10.000 logements nécessitera un investissement de 200 millions de dollars. Les coûts limiteront les possibilités d'acquisition de ces logements. Mais sans mécanisme efficace de recouvrement des coûts, il ne peut y avoir suffisamment de ressources pour permettre de continuer à financer des logements supplémentaires.

Alors que le secteur structuré a eu une activité très limitée, le secteur non structuré semble être capable de répondre plus efficacement aux besoins en offrant des solutions abordables aux problèmes du logement pour les populations à faible revenu. Les inefficacités de ce système sont dues principalement à des contraintes financières et matérielles qui prolongent le processus de construction sur une période de 5 à 10 ans. La suppression de ces contraintes accélérerait sensiblement la construction de logements. Le problème le plus pressant est l'aptitude de ce secteur à acquérir des matériaux à un coût suffisamment bas et en quantités suffisantes. L'utilisation d'autres matériaux de construction, tels que les blocs de latérite, permet de construire des logements à des coûts plus bas; toutefois, la qualité de la construction laisse souvent à désirer et nécessiterait une meilleure supervision technique du processus de cuisson des blocs et des méthodes de construction.

Le gouvernement guinéen étudie les possibilités d'améliorer le fonctionnement de sa Direction des constructions nouvelles. Compte tenu de ce qui précède, il serait peut-être plus utile que le gouvernement guinéen consacre d'abord son attention et ses ressources aux problèmes du domaine public (fourniture de terrains pour l'infrastructure, adaptation des règlements aux conditions locales, améliorations administratives) plutôt qu'à la construction de logements proprement dite.

2. Matériaux de construction

L'accès à une quantité suffisante de matériaux pour satisfaire à la fois les besoins de la construction des secteurs public et privé est limitée par l'insuffisance de la production et du développement de l'industrie locale des matériaux de construction, par une dépendance à l'égard des matériaux importés qui font systématiquement défaut et par la lourdeur du processus de distribution des matériaux importés comme des matériaux produits sur place. L'importance de l'élément importation de matériaux de construction fait que cet élément représente de 30 à 70 pour cent des coûts de construction et contribue à relever ces coûts.

Malgré l'existence de matériaux primaires satisfaisants, les quelques rares industries participant à la production locale fonctionnent toutes à des niveaux nettement inférieurs à leur capacité prévue en raison de difficultés d'entretien et de remplacement du matériel, de difficultés de transport des matériaux primaires produits sur place et d'insuffisances de matériaux importés.

3. Financement des logements

Actuellement, le seul financement officiel de la construction de logements est celui procuré par le biais des crédits budgétaires nationaux et régionaux alloués au nombre limité de logements subventionnés offerts en location aux employés du secteur public.

En fait, l'épargne personnelle constitue le seul moyen de financer le logement quel que soit le niveau de revenu. La capacité d'épargne que démontre l'activité actuelle du secteur privé dans le domaine du logement est perdue dans sa majeure partie pour le reste de l'économie, car l'épargne est maintenue hors du système bancaire officiel.

La seule banque ayant le pouvoir d'accorder des prêts aux logements est le Crédit national au commerce, à l'industrie et à l'habitat (CREDINA), qui a cessé d'accorder des prêts aux logements à des particuliers en 1967, en partie à cause d'un taux élevé de défauts de remboursement. La relance de la CREDINA en tant qu'institution de financement immobilier est actuellement à l'étude pour l'octroi de prêts qui seraient garantis par l'organisation locale du parti afin de freiner les défauts de remboursement.

4. Terrain

L'Etat est le seul propriétaire des terres vacantes et occupées. Dans les zones urbaines, l'accès à l'occupation foncière n'est accordée que dans le cadre de zones subdivisées par l'octroi de baux sur des parcelles au coût forfaitaire relativement modeste de 7.500SG (375 dollars), quelle que soit la taille des parcelles, qui varie de 400 à 1500 m2. Le niveau des services dispensés sur ces terrains ne tient pas compte des équipements d'infrastructure. Toutefois, malgré l'étendue des terrains administrés par les domaines et les normes minimales de services appliquées par la DGU à la préparation des terres pour la distribution, le nombre effectif de parcelles offertes dans de nouvelles subdivisions ne représente qu'une faible portion du nombre nécessaire. La plupart des nouvelles subdivisions sont nées de mesures qui visaient à réglementer et à maîtriser l'expansion de certains des sites les plus centraux où avaient commencé à apparaître des peuplements spontanés.

Les normes de grande taille des parcelles appliquées dans les subdivisions officielles se traduisent par une utilisation inefficace des terrains. Des efforts récents en vue d'assembler des terrains résidentiels assez grands à Conakry ont dû être orientés vers des sites vacants situés loin du centre de la ville, ce qui n'a fait qu'ajouter à l'étalement de celle-ci.

La demande de terrains résidentiels urbains est satisfaite à tous les niveaux de revenu par une subdivision officieuse des terrains par leurs occupants, dont les droits sont fondés soit sur des concessions coutumières reconnues à titre officieux, soit sur l'usage agricole. Ces acquisitions supposent généralement l'achat quasi légal des structures ou implantations car, techniquement, les terrains vacants ne peuvent être vendus. Le prix du marché des terrains obtenus selon cette méthode officieuse est nettement supérieur au prix des baux officiels, et il est en grande partie fonction des possibilités d'accès à l'eau courante.

5. Infrastructure

a. Eau: Les investissements dans ce secteur sont traditionnellement faibles et reposent presque entièrement sur l'aide étrangère. Environ 74 pour cent des ménages urbains s'alimentent en eau potable à des puits peu profonds, à des étangs et à des cours d'eau qui sont souvent pollués. L'organisme public chargé de la distribution de l'eau dispose d'un réseau de canalisations dans cinq centres urbains et un sixième réseau doit entrer en exploitation vers la fin de 1980. On estime que le nombre de ménages raccordés à un réseau de canalisations représente 10 pour cent de la population urbaine (23 pour cent à Conakry). Une autre proportion de 16 pour cent des citadins dispose de 247 bornes fontaines publiques installées dans les cinq centres urbains mais ces fontaines ne sont pas toujours en bon état de fonctionnement et ne présentent pas toujours les conditions d'hygiène requises.

Des améliorations du niveau du service sont prévues dans quelques 23 centres urbains qui doivent faire l'objet d'études de faisabilité financées par des bailleurs de fonds. La mise en route des programmes d'amélioration a été effectivement prévue pour 1982. L'IDA fournit une aide pour le renforcement de la capacité d'entretien et de planification de l'organisme responsable de la distribution de l'eau.

b. Assainissement et drainage: Conakry est le seul centre urbain, en plus des villes minières de Fria et Kamsar, à disposer d'un réseau d'égouts. Ce réseau se limite au centre ville d'avant l'indépendance ainsi qu'à quatre quartiers résidentiels et à des édifices publics de Conakry II. Toutefois, la qualité du service est insuffisante et de nombreux déversoirs d'égout par lesquels les eaux usées sont censées se déverser dans la mer sont hors de fonctionnement. Les quartiers résidentiels qui se trouvent hors de la zone desservie par le réseau actuel utilisent des fosses septiques et des puisards. Les groupes de populations à faible revenu utilisent généralement une certaine forme de latrine à fosse en raison du coût élevé de construction de fosses septiques. Ces solutions représentent un danger dans les quartiers à forte densité de population. Le fait que ces latrines se trouvent à proximité de puits privés constitue une cause de fréquente contamination de la seule alimentation en eau potable dont dispose la moitié de la population de Conakry. Le gouvernement guinéen a accordé la priorité à l'amélioration des conditions d'hygiène, et il a reçu l'aide de l'IDA, de la Banque africaine de développement et de l'Organisation mondiale de la santé pour un projet d'alimentation en eau et d'assainissement de Conakry. Toutefois, en raison des coûts élevés que représentent l'expansion et la remise en état du réseau actuel

le déroulement de l'élément assainissement de ce projet doit attendre les résultats d'une étude de faisabilité des divers systèmes possibles d'assainissement. Des études de faisabilité sont également prévues pour 7 centres urbains à l'occasion du projet d'alimentation en eau et d'assainissement financé par l'IDA.

C. RECOMMANDATIONS PRELIMINAIRES

Une stratégie visant à résoudre les problèmes de logement à long terme devrait tendre principalement à favoriser l'emploi des ressources financières et matériaux locaux en grande partie sous utilisés. Une telle stratégie devrait s'efforcer de réduire la ponction exercée sur les ressources du secteur public par l'importation de matériaux de construction et par les fortes subventions qu'exige le système actuel de production de logements par le secteur public pour un nombre limité d'individus. Cela suppose l'utilisation à titre expérimental de diverses formules qui ne dépassent pas les possibilités financières de la population à faible revenu et n'entraînent pas une hémorragie irréversible de ressources publiques.

Le maintien du niveau implicite des normes actuelles, notamment en ce qui concerne le logement et l'aménagement des terrains, s'est révélé coûteux à Conakry, et n'est pas possible dans d'autres centres urbains, où les institutions sont totalement inexistantes, les revenus moins élevés, et le coût de fourniture du même niveau de service est encore plus lourd. Sans offrir de solution complète, il est néanmoins recommandé au gouvernement guinéen d'aider à favoriser l'expansion de l'activité du secteur non structuré en ce qui concerne la construction de logements, les efforts en vue de surmonter les contraintes financières, la production et l'utilisation de matériaux locaux et l'accès aux terrains.

1. Financement: Recommandations

a. Il est recommandé au gouvernement guinéen de relancer le rôle d'institution d'aide financière au logement du CREDINA en permettant à cette institution de consentir des prêts pour l'acquisition de logements et de matériaux de construction et des prêts à des artisans travaillant à la fabrication de matériaux de construction. Il faudrait également donner au CREDINA le pouvoir de recueillir l'épargne intérieure. L'utilisation de garanties du PRL pour le remboursement des prêts est fortement recommandée.

b. Le système proposé de caisse d'épargne au niveau du PRL pourrait mobiliser l'épargne et fournir du crédit pour les améliorations et la construction de logements et pour stimuler la production artisanale. Lors de la mise en route d'un tel système, il faudra examiner la possibilité de fournir à la caisse un capital initial et d'assurer un afflux constant de fonds extérieurs par le biais d'autres entreprises communautaires, où de tels fonds existent ou peuvent être engendrés, pour la vente et la production de matériaux de construction. Il est également recommandé de forger des liens à l'intérieur du système financier officiel en faisant participer ce système à la gestion des fonds destinés aux caisses.

c. Pour réduire la ponction sur des ressources déjà limitées, le gouvernement guinéen devrait s'efforcer progressivement d'obtenir un recouvrement total des coûts des logements sociaux et étendre ce principe aux nouveaux programmes proposés.

2. Matériaux de construction: Recommandations

a. La production et l'utilisation de matériaux locaux est à encourager tant à l'échelle artisanale qu'à l'échelle industrielle. La production locale de terre stabilisée au moyen de latérite ou d'autres matériaux et de briques d'argile cuites au four paraît particulièrement prometteuse. Il convient de mettre l'accent sur l'utilisation de techniques simples et sur l'incitation au développement de la fabrication artisanale afin d'éviter les problèmes auxquels se heurtent actuellement les procédés industriels.

b. Il est recommandé que des investissements soient consacrés à rénover l'industrie actuelle des matériaux de construction et à améliorer ses procédés d'exploitation et d'entretien.

c. Les normes du gouvernement guinéen devraient être adaptées de manière à permettre l'utilisation des matériaux locaux. Chaque fois qu'il sera possible, les constructions du gouvernement guinéen devront utiliser ces matériaux afin de donner l'exemple, de perfectionner les techniques et d'accroître l'emploi des populations locales.

3. Terrains: Recommandations

a. Il convient que la DEG, la DGU et les Domaines coordonnent la planification pour l'aménagement de l'infrastructure et des terrains dans les zones nouvelles ainsi que dans les zones actuellement occupées à titre officieux. Un grand nombre de ces dernières doivent déjà bénéficier d'améliorations du service de l'eau et de l'aménagement de voies d'accès.

b. La fourniture de terrains aux termes de baux publics devrait être accélérée. Les terrains vacants situés dans les actuelles zones de peuplement devraient être subdivisés en priorité et la taille des lots devrait être réduite de la norme implicite actuelle de densité de 100 à 200 personnes à l'hectare à des niveaux de densité mieux adaptés au milieu urbain.

c. Les prix des terrains devraient être réévalués en fonction de la valeur réelle de ceux-ci, de manière qu'un revenu suffisant puisse être recouvré et réinvesti dans de nouveaux aménagements et de manière à permettre au gouvernement guinéen de recouvrer la valeur ajoutée procurée par son intervention.

II

L'ECONOMIE ET LA BALANCE DES PAIEMENTS DE LA GUINEE

A. LES RESULTATS ECONOMIQUES RECENTS

L'économie guinéenne se caractérise par trois traits principaux:

- Une planification centrale et un contrôle substantiel de l'activité économique par l'Etat;

- Une base économique relativement étroite, concentrée sur les industries d'extraction (des minéraux) et sur l'agriculture, qui offrent toutes deux d'excellentes perspectives de croissance à venir;

- Un niveau relativement faible de développment économique, en ce qui concerne l'infrastructure existante, le revenu par habitant, et les normes de bien-être de la population (santé, hygiène, etc.).

On dispose de peu de données fiables sur l'économie guinéenne. Les meilleures interprétations des données disponibles semblent indiquer que la croissance de l'économie a été limitée jusqu'en 1973 où la production de bauxite a commencé. On estime que le produit intérieur brut réel (PNB) a augmenté d'environ 14 pour cent entre 1974 et 1976, mais on croit par ailleurs que l'économie a stagné ou n'a connu qu'une croissance lente en 1977 et 1978, en grande partie à cause d'un déclin sensible de la production agricole engendré par la sécheresse. La croissance de l'industrie minière, des travaux publics et du logement a empêché apparemment le PIB de diminuer en valeur absolue en 1977, et une certaine reprise de la production agricole enregistrée en 1978 paraît avoir compensé une forte diminution des investissements du secteur public au cours de cette même année, où la croissance économique réelle, d'après les estimations, aurait été essentiellement nulle.

La Guinée est richement pourvue en ressources minérales autres que la bauxite, et plus particulièrement en minerai de fer et en diamants, exploités respectivement jusqu'en 1967 et 1973. Des efforts se poursuivent actuellement en vue de permettre la reprise de ces activités, mais il faut encore des investissements substantiels pour que ces projets portent leurs fruits. La bauxite et son dérivé, l'alumine, ont procuré à la Guinée environ 95 pour cent de ses gains à l'exportation en 1978, mais la production a atteint approximativement sa capacité maximale et son expansion est liée à présent à de nouveaux investissements.

Le plan de développement de 1973-1978 allouait 44 pour cent des investissements prévus à des projets d'infrastructure destinés à faciliter le développement de l'industrie minière et de l'agriculture -- routes, chemins de fer, électricité hydraulique -- ainsi qu'aux transports, aux télécommunications et à l'urbanisme. Les investissements directs qu'il était prévu de consacrer aux mines, à l'agriculture et à l'industrie s'élevaient respectivement à 19, à 10 et à 8 pour cent, et le reste des investissements prévus devaient être consacrés à l'éducation, à la santé publique, etc. Bien que l'on ne dispose pas de données concrètes, on estime que les investissements réels au cours de la période de ce plan n'ont atteint qu'environ 72 pour cent des niveaux prévus. Sur ce volume, 57 pour cent ont été financés de l'intérieur et le reste, au moyen d'emprunts à l'étranger.

La baisse du taux réel de croissance économique enregistrée depuis 1976 par la Guinée semble être due non seulement à la diminution de la production agricole, mais aussi à un déclin de l'investissement causé par une régression de l'aide extérieure disponible. Les investissements ont diminué de 27 pour cent en 1977 et de 22 pour cent en 1978 et l'emprunt brut à l'étranger est tombé de 80 millions de DTS en 1976 à 13 millions de DTS en 1978, soit une baisse de près de 84 pour cent. Les sources de renseignements disponibles à Washington,DC. restent vagues quant aux raisons de cette baisse substantielle de l'aide extérieure. Les difficultés de la balance des paiements guinéenne ne semblent pas être dues à de mauvais résultats de la balance commerciale, mais plutôt à un déclin de l'aide financière extérieure disponible elle-même. Quoi qu'il en soit, la reprise de la croissance économique de la Guinée semble dépendre dans une large mesure d'une relance du programme d'investissement fondée sur une aide financière importante.

B. PERSPECTIVES DE DEVELOPPEMENT

En janvier 1980, les grandes lignes du prochain plan de développement n'avaient pas été définies. Toutefois, d'après les renseignements dont on dispose, il semble que la priorité continuera d'être donnée à l'agriculture, aux mines, à l'énergie, aux transports et aux télécommunications.

Des études de faisabilité ont été effectuées en vue de l'expansion de la capacité de production de la bauxite et de l'alumine et de l'exploitation des riches gisements guinéens de minerai de fer. Des accords portant sur des entreprises communes avec des firmes étrangères dans ces secteurs importants sont en vigueur. Des accords ont été également signés avec des firmes étrangères pour l'exploration, l'exploitation et la commercialisation des diamants et de l'or.

La production de bauxite et d'alumine nécessite de grandes quantités d'électricité. La Guinée dispose d'un riche potentiel hydro-électrique, et des projets ont été entrepris avec une aide technique et financière extérieure en vue d'accroître la capacité de production d'énergie hydro-électrique pour faire face aux besoins des projets de production de bauxite et d'alumine.

Des projets de transport nécessaires à l'acheminement des productions minérales et agricoles vers les marchés sont également en cours d'exécution parallèlement aux projets d'exploitation minière et de développement agricole.

En particulier, la construction du chemin de fer trans-guinéen, qui s'étendra sur quelque 1200 km de Conakry à la frontière libérienne, est un élément capital dans ce domaine. Les études de faisabilité ont été achevées en 1976, et les estimations de coût se situaient à 1,6 milliard de dollars en prix de 1978. Les travaux de construction devaient commencer en 1979.

La mauvaise qualité du réseau de routes guinéennes gène la commercialisation des produits agricoles, et priorité a été accordée à la construction d'une route de 1000 km destinée à relier Conakry à la région agro-industrielle.

Parmi d'autres projets importants identifiés et à des stades d'élaboration et d'exécution divers figurent des projets d'amélioration des installations aéro-portuaires et portuaires, la construction de deux nouveaux hôtels, la construction d'une cimenterie et un ensemble de projets de télécommunications

Tableau II.1

Guinée: Balance des paiements, 1976-78

(En millions de DTS)

	1976	1977	1978
A. Balance commerciale	-27,5	49,3	49,9
Exportations, f.o.b.	217,6	260,6	267,5
Importations 1/, c.a.f.	-245,1	-211,3	-217,6
B. Services nets et transferts privés	-77,5	-86,4	-102,2
Etat	-47,9	-56,6	-70,9
Paiements d'intérêts échelonnés	(-27,6)	(-31,4)	(-33,4)
Autres services (net)	(-20,3)	(-25,2)	(-37,5)
Secteur privé (net)	-29,7	-29,8	-31,3
C. Transferts de fonds publics	6,8	13,4	26,2
A + B - C	-98,2	-23,7	-26,1
D. Mouvements de capitaux (net)	20,0	-20,6	-75,4
Publics (net)	41,9	-0,1	-53,1
Tirages 2/	(83,4)	(55,0)	(13,3)
Amortissements	(-41,5)	(-55,1)	(-66,4)
Secteur privé (net)	-21,9	-20,5	-22,3
A + B + C + D	-78,2	-44,3	-101,5
E. Arriérés sur le service de la dette	30,0	29,1	53,6
F. Changements dans les avoirs étrangers nets	48,2	15,2	47,9

Source: Données communiquées par les autorités guinéennes.

1/: Y compris les erreurs et omissions

2/: A l'exclusion des changements de la dette bancaire à moyen et à long terme, qui restent dans les normes, aux niveaux suivants: 1976: 11,4 millions de DTS; 1977: 14,9 millions de DTS; 1978: 29,2 millions de DTS.

en 1977 et à 13 millions de DTS en 1978. Ces diminutions des apports de capitaux sont du moins en partie responsables de l'accroissement des arriérés du service de la dette et de l'apparition d'une certaine forme de cercle vicieux où les arriérés empêchent le pays de contracter de nouveaux emprunts. Cette situation du compte de capital a grevé la balance des paiements d'un lourd déficit de 101,5 millions de DTS en 1978. Au cours de la seule année 1978, les arriérés du service de la dette ont augmenté de 53,6 millions de DTS (70 millions de dollars).

Le total des arriérés de paiement de la dette extérieure publique s'élevait à 179 millions de dollars, dont 62 pour cent, c'est à dire 112 millions de dollars, représentaient l'arriéré des comptes bilatéraux.

Le tableau A.1 présente une description complète de la dette publique extérieure non encore amortie. Les données sont décomposées en quatres catégories - crédits fournisseurs, institutions financières, prêts multilatéraux et prêts bilatéraux -- et révèlent que l'arriéré sur les crédits fournisseurs représente 36 pour cent du total et que celui sur les prêts bilatéraux représente 62 pour cent du total, de sorte que ces deux éléments cumulent 98 pour cent des arriérés.

Parmi les arriérés portant sur les prêts bilatéraux, 72 pour cent concernent des prêts de l'Allemagne de l'Ouest et de la République populaire de Chine. Le rééchelonnement de la dette vis-à-vis de l'Allemagne de l'Ouest apportera un certain allègement au problème actuel des arriérés. Les arriérés sur les prêts des Etats-Unis s'élèvent à 1,4 million de dollars, soit à un peu plus de 1 pour cent.

Si les causes fondamentales de ces arriérés ou les raisons immédiates de cette grave insuffisance de capitaux par rapport aux besoins ne sont pas claires. les renseignements dont on dispose semblent indiquer que la structure de la dette extérieure a peut-être joué un rôle important à cet égard. Le tableau A.2 présente le calendrier des paiements au titre du service de la dette (principal et intérêts) établi à la fin de 1978. Les données pour 1979-85 sont des projections fondées sur la dette non amortie à la fin de 1978. D'après ces données, il s'est produit un accroissement substantiel -- de plus de 55 pour cent -- du service de la dette en 1975, suivi en 1977 d'un autre fort accroissement de plus de 65 pour cent. Les projections pour le proche avenir semblent également indiquer de brusques variations des conditions d'amortissements de la dette extérieure; le service de la dette augmente de façon substantielle une année, puis tombe l'année suivante lorsque les prêts à relativement court terme arrivent à échéance. L'analyse de renseignements d'autres sources indique également que la majeure partie de la dette extérieure publique a des échéances de moins de dix ans.

III

POPULATION

A. CARACTERISTIQUES GENERALES

Selon le dernier recensement administratif, la population de la Guinée était d'environ 4,5 millions d'habitants en 1977. On l'estime actuellement à un peu plus de 5 millions d'habitants, et son taux de croissance est de 2,8 pour cent par an. La structure par âge de cette population est essentiellement jeune, avec 43 pour cent de la population guinéenne âgée de moins de 15 ans, tandis que 54 pour cent ont entre 15 et 64 ans. Ce dernier groupe d'âge représente une population économiquement active d'environ 2,6 millions d'habitants, dont 80 pour cent travaillent dans l'agriculture. Toutefois, les 20 pour cent de la population qui vivent et travaillent dans les zones urbaines contribuent pour environ 52 pour cent au PIB.

Actuellement, l'espérance de vie à la naissance est d'environ 41 ans, et les taux de mortalité infantile sont très élevés: 163,5 pour 1.000.

L'éducation reste très limitée, avec un taux d'alphabétisation des adultes de 7 pour cent dû dans une certaine mesure au nombre limité de centres urbains offrant des possibilités de formation. Toutefois, le niveau de l'éducation est sensiblement plus élevé pour les hommes que pour les femmes, bien que ces dernières représentent 50,4 pour cent de la population totale. Seules, 18 pour cent des filles en âge de recevoir une éducation primaire sont scolarisées, contre 28 pour cent des garçons du même groupe d'âge.

Ethniquement, le pays se caractérise par une grande diversité, avec 20 tribus parlant 20 dialectes différents. Toutefois, trois groupes ethniques représentant 75 pour cent de la population, prédominent dans les régions géographiques du pays. Il s'agit des Soussous dans la zone côtière de la Basse Guinée, des Peules dans le Fouta Djallon, et des Malinkés en Haute Guinée. Divers groupes, parmi lesquels les Kissi, les Toma et les Guerzé habitent la région des forêts. (La figure 1 indique les régions géographiques du pays.)

B. STRUCTURE DES ETABLISSEMENTS HUMAINS

La répartition de la population guinéenne sur l'ensemble du pays se caractérise par des densités relativement faibles hors de la région de Conakry. La densité moyenne de 86 habitants au km2 cache le fait que si l'on exclut la région de Conakry, cette densité n'est plus que de 23 habitants au km2. Les zones les plus peuplées sont situées dans les régions de Labé et de Pita, dans le Fouta Djallon, et de Guéckédou dans la région des forêts où les densités dépassent 40 habitants au km2. Ces deux régions sont les deux principales sources de la production agricole du pays.

D'après les renseignements limités dont on dispose sur les migrations interrégionales, il semble que les principaux mouvements migratoires enregistrés au cours des années 1959 à 1977 se soient faits des zones rurales vers les zones urbaines. C'est ainsi qu'en 1959, la population urbaine était estimée à un total de 243.000 habitants seulement alors qu'en 1977, elle avait dépassé 1 million d'habitants, ce qui représente un taux de croissance annuelle d'environ 9 pour cent. Les zones agricoles les plus peuplées du Fouta Djallon et de la

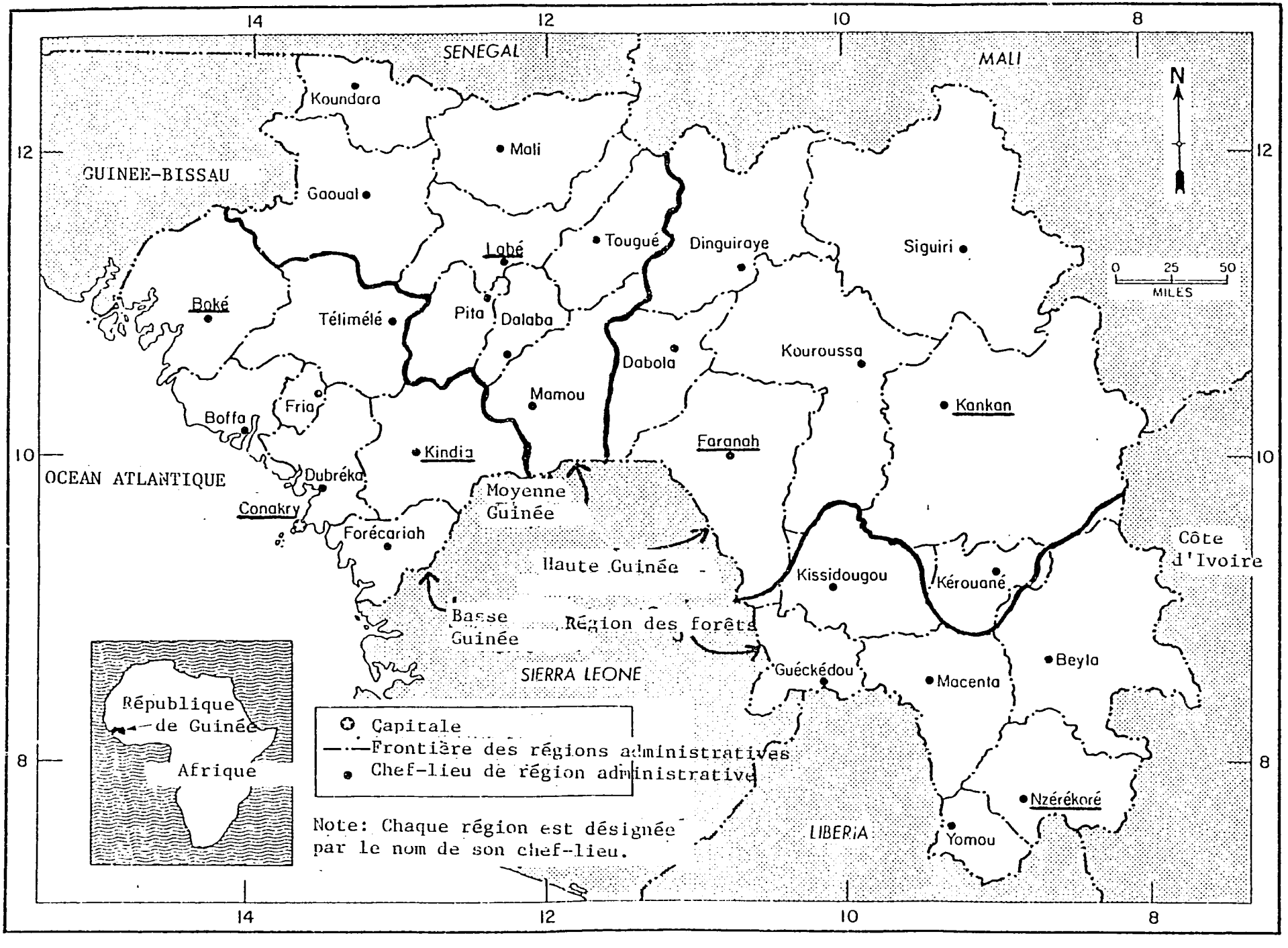


Figure 1. République de Guinée

région des forêts semblent avoir été parmi les principales sources des flux migratoires, notamment vers la capitale. Ces régions sont restées les deux régions les plus peuplées du pays, mais leur taux de croissance démographique globale a été inférieur à la moyenne nationale, ce qui indique qu'elles ont été le théâtre de migrations.

Les données systématiques indiquant l'ampleur et les taux de croissance des centres urbains sont plus souvent inexistants en Guinée, mais il semble qu'il y ait un certain consensus sur le fait que la population urbaine totale représente aujourd'hui au moins 1/5ème de la population du pays, soit environ 1,2 million d'habitants. D'après des calculs des Nations Unies, quelques 39 pour cent de la population guinéenne vivront dans des zones urbaines de plus de 10.000 habitants d'ici à la fin de ce siècle.

L'urbanisation est dominée par l'importance de Conakry. La population de cette ville, qui est estimée actuellement entre 600 et 650,000 habitants, représente environ 55 pour cent de la population urbaine totale et 12 pour cent de la population du pays. La population de la capitale est passée d'un peu plus de 78.000 habitants en 1959 à plus d'un demi million d'habitants en 1977, ce qui représente un taux de croissance annuelle moyen de 12 pour cent. Les trois quarts de cette augmentation sont imputables à des migrations; autrement dit, la capitale a reçu en moyenne 20.000 émigrants par an au cours de cette période de 17 ans. Les dernières estimations de la Banque mondiale révèlent que récemment, le taux de croissance moyen est retombé à environ 7 pour cent par an. Toutefois, même avec ce déclin relatif, ces estimations prévoient un doublement de la population de Conakry, qui devrait atteindre 1,2 million d'habitants d'ici à l'an 2000. Ces projections se fondent sur l'hypothèse selon laquelle les tendances actuelles à la croissance continueront de baisser jusqu'à environ 3 pour cent, rythme sensiblement égal à celui de la croissance naturelle de la population, d'ici à 1990. Si, toutefois, les tendances actuelles à une forte croissance persistent, on peut compter que la population de Conakry représentera 75 pour cent de la population urbaine et 20 pour cent de la population totale du pays d'ici à l'an 2000.

Les données sur les autres zones urbaines sont soit inexistantes, soit incomplètes. Il semble que les définitions des zones urbaines varient très fortement. Les chiffres du recensement officiel de Guinée pour 1977 identifient quelques 30 centres de plus de 5000 habitants, alors qu'en 1959, le pays ne comptait que 17 centres ayant une telle population. Les centres secondaires les plus importants, hors des villes minières de Kamsar, Fria et Sangredi sont les six commissariats généraux de la Révolution (CGR) de Kindia, Labé, Boké, Faranah, Nzérékoré et Kankan. Ces villes ont toujours fonctionné comme marchés régionaux et centres de transport pour les activités économiques des zones rurales avoisinantes. Leur statut nouvellement acquis de CGR en fait les sièges centraux de l'autorité administrative pour le reste des régions du pays. On prévoit que ces centres prendront de l'importance et joueront un rôle actif dans les efforts de développement décentralisé. D'ailleurs, l'attribution de nouvelles fonctions administratives est une cause traditionnelle de la croissance rapide des centres de population guinéens.

D'après le recensement de 1977, la population urbaine de chacun des CGR se situe entre 35 et 45.000 habitants (voir tableau A.4). Leur croissance est attribuée à l'absorption d'anciens hameaux éloignés situés dans les limites de leurs juridiction ainsi qu'à une migration accrue depuis les zones rurales avoisinantes. Toutefois, les chiffres rapportés par le recensement en ce qui concerne la population sont à interpréter avec une certaine prudence. Le

nombre réel de résidents de ces villes et de leurs environs immédiats, plutôt que le nombre de résidents des régions administratives qu'ils représentent, est, dans certains cas, considérablement plus faible. Selon l'étude préliminaire sur l'alimentation en eau préparée pour la Banque mondiale, les villes de Boké et Labé n'auraient pas plus de 22.000 habitants chacune, en 1980.

Les calculs d'ensemble des taux de croissance urbaine ont permis d'estimer celle-ci entre 4 et 5 pour cent soit près de deux fois le taux de croissance démographique naturelle du pays. Les centres secondaires les plus importants ont tous subi un doublement de leur population tous les dix ans.

C. SITUATION DES PAUVRES DES ZONES URBAINES

L'augmentation de la population urbaine de ces 20 dernières années s'est produite au cours d'une période où les priorités en matière d'investissements se sont concentrées hors du secteur urbain, sur les mines et l'agriculture. Très peu de ressources publiques ont été réservées pour effectuer les investissements nécessaires soit à l'entretien, soit à l'expansion des services existants. De ce fait, le nombre des migrants qui ont quitté leur lieu rural d'origine, sous l'influence d'un chômage très répandu dans les zones rurales et des rigueurs de l'économie de subsistance qui caractérisent une part importante de la production agricole guinéenne, n'ont pas nécessairement connu un niveau sensible d'amélioration de leurs conditions de vie.

Ces groupes ne diffèrent pas de la population rurale pour ce qui est de la taille des ménages, qui est en moyenne de 9 personnes. Or, il existe des possibilités très limitées dans les zones urbaines de pourvoir aux besoins essentiels en alimentation et en logement hors de l'économie de rapport.

Tandis que la population de Conakry est le principal consommateur de l'exédent de la production agricole du reste du pays, des pénuries générales ont rendu nécessaires des rationnements afin d'assurer la distribution des produits vivriers essentiels pour répondre aux principaux besoins de la consommation. Malgré ces dispositions, les dépenses consacrées à l'alimentation représentent encore en moyenne 50 pour cent des dépenses de consommation. Parmi les groupes à faible revenu de Conakry, ces dépenses représentent entre 62 et 67 pour cent du revenu dont dispose les familles. Les possibilités de faire face aux besoins essentiels sont sensiblement moins limitées dans les centres secondaires, car une forte proportion de la population de ces centres s'adonne encore à des activités de production agricole et vit essentiellement en économie rurale.

Les améliorations des conditions de logement des pauvres des zones urbaines se trouvent freinées par le niveau limité des revenus de ces populations, par le coût élevé et par la rareté des matériaux de construction ainsi que par le fait que les populations des centres urbains ont largement dépassé l'aptitude des réseaux d'infrastructure actuels à faire face à l'accroissement de la demande. La combinaison de l'accroissement naturel,de l'afflux de migrants des zones rurales et de quantités limitées de terrains viabilisés et de matériaux de construction a entraîné un rapide accroissement de la densité d'occupation des logements existants dans les vieux quartiers de la ville et un développement incontrôlé des peuplements spontanés sur des terrains non urbanisés de Conakry.

Dans le vieux centre de la ville, la densité a atteint 700 habitants à l'hectare, dont la plupart sont des locataires. La densité de certains des nouveaux peuplements spontanés est moins forte, mais l'accès aux services publics est plus limitée dans ces quartiers. En ce qui concerne les services de base, 74 pour cent de la population urbaine dispose d'un accès à de l'eau potable qui n'est guère meilleure que celui des populations rurales. Les principales sources d'alimentation en eau sont les puits, les rivières et les étangs qui sont souvent contaminés. Les densités plus fortes des centres urbains et l'existence de latrines à fosse à proximité de puits privés exposent davantage ces sources traditionnelles d'alimentation en eau à la contamination et les rendent moins sûres que celles des zones rurales.

La fourniture par l'Etat de services sociaux essentiels a permis de mettre l'accent sur l'établissement d'une égalité d'accès à ces services. Les quartiers tendent la plupart à être ethniquement et économiquement hétérogènes. Ils sont dotés à des niveaux comparables d'une infrastructure sociale et administrative. Cela tient en grande partie aux activités des cellules locales du parti, les PRL, dont chacune représente de 2 à 6.000 habitants (une description de la structure de ces entités administratives locales est présentée à l'annexe B).

La planification des services sociaux et la construction de cliniques, de mosquées, d'écoles primaires et de marchés sont décidées au départ à ce niveau local. Ensuite, les demandes sont présentées à l'échelon administratif supérieur de l'arrondissement et à celui des régions. Bien qu'il existe une certaine participation locale à la planification et une certaine responsabilité dans l'amélioration des conditions de vie et les décisions intéressant l'aménagement d'une infrastructure sociale, les ressources financières et matérielles ne sont pas suffisamment mobilisées à ce niveau.

1. Caractéristiques sociales et démographiques du groupe cible

L'existence de groupes communautaires organisés n'a pas mis fin à celle des liens familiaux élargis. Le maintien de styles traditionnels de peuplement sur les terrains des grandes familles des zones urbaines est devenu de plus en plus difficile hors des villes provinciales. Toutefois, la grande famille et les liens ethniques restent les sources principales de l'aide et du soutien aux nouveaux migrants, auxquels ils fournissent un abri à leur arrivée. Les familles accueillent également de jeunes parents venus à la ville pour des raisons scolaires et s'efforcent de pourvoir à l'alimentation des jeunes migrants mâles. Autrement dit, la définition du ménage déborde le nombre de personnes qui vivent effectivement sous un même toit ou partagent un budget commun pour l'alimentation car les échanges entre membres d'une grande famille sont fréquents. La taille du ménage semble varier avec le temps et peut comprendre des parents, des invités et des pensionnaires.

L'enquête effectuée par la mission d'identification de projet du PNUD en 1977 constitue la seule source de renseignements récents sur les caractéristiques sociales et économiques des groupes à faible revenu. Cette enquête a été effectuée à Hafia, peuplement spontané,et Tombo, vieux quartier situé dans les limites de l'ancienne ville coloniale de Conakry. (Les données de base sur les caractéristiques socio-économiques et les caractéristiques en matière de logement sont récapitulées au tableau IV.2.)

D'après les résultats de cette enquête, la population de ces quartiers est sensiblement plus jeune que la moyenne nationale. Environ 55 pour cent de cette population ont moins de 19 ans et 93 pour cent, moins de 46 ans. La répartition entre les sexes révèle une proportion sensiblement plus élevée de mâles qu'à l'échelle nationale. Ces deux facteurs mettent en relief l'afflux de jeunes migrants mâles qui ont créé une cellule familiale ou ont été rejoints par leurs jeunes familles à un stade ultérieur. Bien que la migration semble amorcée par les jeunes hommes des zones rurales, à Conakry, du moins, il semble que l'on assiste à une certaine stabilisation de la population avec l'établissement de familles.

La polygamie est encore largement pratiquée -- environ la moitié des chefs de ménage ont plus d'une femme. Les grandes familles de huit ou neuf personnes sont en partie attribuées à ce facteur, de même que la moyenne élevée de 4 ou 5 enfants par famille. La présence de membres de la grande famille vivant avec le ménage est plus courante dans les vieux quartiers de Tombo qu'à Hafia bien que dans ce quartier spontané, il semble qu'un plus grand nombre de personnes vivent comme pensionnaires dans des familles.

2. Revenus et dépenses

Les seules données dont on dispose sur la répartition des revenus sont celles de l'enquête du PNUD. Les résultats combinés des revenus des populations étudiées de Hafia et de Tombo révèlent qu'environ la moitié des ménages gagnaient moins de 5.000 SG en 1977. La moyenne générale semblerait faire pencher les niveaux de revenu vers le bas si l'on veut qu'elle soit représentative de la répartition des revenus pour l'ensemble de la ville. Les deux quartiers étudiés diffèrent de façon sensible en ce qui concerne les professions et les niveaux de revenu. Une comparaison des informations du recensement de 1972 sur la structure des professions des populations de Hafia et de Tombo révèle que le premier de ces deux quartiers est tout à fait typique de l'ensemble de la population de Conakry. Il semble donc raisonnable de supposer que les niveaux de revenu indiqués pour ce quartier sont également représentatifs. Les niveaux de revenu mensuels moyens étaient de 6.000 SG à Hafia contre 4.600 SG à Tombo (voir tableau III.1).

La structure du revenu des ménages révèle que le salaire du chef de ménage ne représente souvent qu'environ la moitié du revenu disponible du ménage et parfois moins. Les gains provenant d'un deuxième emploi, et les gains réalisés par les femmes dans leurs activités commerciales procurent pratiquement aux ménages la deuxième moitié de leur revenu disponible. Bien que cette étude ne fournisse pas de données sur le nombre de personnes apportant un revenu au ménage, elle semble indiquer que plus d'un tiers des ménages recevaient des revenus de plus d'une personne. D'autre part, le recensement de 1972 a révélé qu'à l'intérieur de Conakry, le nombre moyen de personnes apportant un revenu aux ménages était d'environ 1,7.

Etant donné ces caractéristiques des revenus des ménages, l'équipe estime que le revenu médian se situe actuellement entre 7.000 et 7.500 SG par mois (350-375 dollars). Cette estimation se fonde sur l'hypothèse selon laquelle le revenu médian des ménages à Conakry équivaut au double du traitement médian de 3.500 SG qui correspond au niveau de salaire d'un ouvrier qualifié du secteur public. L'apport procuré par les emplois secondaires et le revenu des autres membres de la famille représenterait au moins une contribution égale au revenu disponible des ménages. L'équipe a également supposé que la différence de revenu entre Conakry et les autres centres urbains était d'environ 40 pour

Tableau III.1

REPARTITION CUMULATIVE
EN POURCENTAGE DU REVENU MENSUEL

Niveau de revenu	Revenu du chef de ménage		Revenu disponible du ménage	
	Tombo	Hafia	Tombo	Hafia
Sans emplois	10	2	-	-
Moins de:				
2.000 SG	37	14	15	3
3.000	71	47	32	19
5.000	94	70	55	33
7.000	100	84	84	62
10.000	-	98	99	85
15.000	-	100	100	93
Plus de 15.000	-			100
Revenu moyen	2.843 SG (142 dollars)	4.767 SG (238 dollars)	4.560 SG (228 dollars)	6.415 SG (320 dollars)
Revenu médian	2.145 SG (107 dollars)	3.260 SG (163 dollars)	4.565 SG (228 dollars)	6.145 SG (307 dollars)

Source: Adapté de l'étude PRO/300 HABITAT 1977 du PNUD

cent, étant donné la concentration de population et les possibilités de revenu qui caractérisent la capitale. Ce rapport est assez fréquent dans les nations d'Afrique de l'Ouest où la différence entre la capitale et les centres secondaires est de l'ordre de 35 à 50 pour cent. Le niveau de revenu urbain médian dans les centres secondaires se situe entre 4.000 et 4.500 SG (200-225 dollars).

Si le revenu urbain global par habitant est presque deux fois plus élevé que le revenu des populations rurales et dans le cas de Conakry, il est d'environ 2,5 fois supérieur, la dépendance à l'égard du revenu en espèces pour répondre aux besoins essentiels est beaucoup plus grande. D'ailleurs, il semble qu'il se produise un flux continu de versements en espèces des centres urbains vers les villages en échange de produits de base fournis directement par ceux-ci.

Les deux plus gros éléments de dépense sont la nourriture et le logement. L'ensemble des dépenses consacrées au logement (loyer, entretien et réseaux divers) représente en moyenne 17 pour cent des dépenses totales des ménages. A lui seul, le loyer représente au moins 10 pour cent du revenu familial. Les taux de loyer par chambre à Conakry varient de 500 à 1.000 SG (25-50 dollars). Ces chiffres sont considérablement plus élevés que ceux de 300 à 500 SG avancés par l'étude de 1977. Toutefois, ils semblent corroborés par des études antérieures qui indiquent un chiffre de 500 SG comme niveau de loyer moyen pour une chambre à Conakry au cours des années 1960. Il est à noter que la majeure partie des groupes à faible revenu doivent faire face à des dépenses de loyer. Autrement dit, même lorsque les familles se font construire leurs propres logements,elles ont à faire face à des dépenses de loyer tant que leur logement n'est pas achevé.

Les dépenses de logement ne varient pas en fonction de la nécessité éventuelle d'utiliser des transports. Cela est dû apparemment au fait que l'extrême pénurie de logements fait que le choix des quartiers est fonction de la disponibilité de logements plutôt que de leur accessibilité ou de leur proximité à un lieu de travail. Toutefois, le choix de sites dans des quartiers offrant des possibilités d'activités commerciales et artisanales est important pour les personnes rapportant un revenu secondaire qui représente une part appréciable du revenu du ménage.

3. Emploi

Le recensement de 1972 a révélé que le secteur public était une source importante d'emplois pour la population urbaine, et qu'il fournissait environ 57 pour cent de l'emploi à Conakry. Les 43 pour cent restants se décomposent comme suit: 23 pour cent pour les métiers artisanaux, 6 pour cent pour le commerce, 6 pour cent pour les activités agricoles et 8 pour cent d'activités diverses.

En 1977, environ 80 pour cent des 135.000 salariés enregistrés étaient employés dans le secteur urbain. Un peu plus de la moitié des possibilités d'emplois salariés sont offertes dans la capitale.

Les niveaux de traitement du secteur public sont restés pratiquement sans changement depuis 1965. Le seul changement s'est produit en 1972, lorsque le salaire minimum a été relevé de 800 à 1.300 SG. Les salaires des groupes salariés les plus modestes (ouvriers non qualifiés, semi-qualifiés ou même qualifiés) se situent entre ce minimum et le salaire médian de 3.500 SG. De même, les niveaux de salaire des employés de bureau, enseignants, personnel de santé et autres employés de services subalternes se situent sensiblement à un niveau inférieur ou égal à celui de ce salaire médian.

Malgré l'importance des emplois salariés, les salariés enregistrés ne représentent que 20 pour cent de la population économiquement active des zones urbaines. En fait, les possibilités d'emploi non salariées représentent la part la plus importante du revenu des ménages les plus pauvres. C'est ainsi que même les ouvriers du secteur public comptent sur les possibilités de gain supplémentaire hors de leur emploi salarié. La contribution des épouses et autres membres de la famille au revenu des ménages tient principalement aux activités de ces personnes dans le cadre du secteur non structuré -- activité commerciale ou artisanale. Le secteur non structuré est particulièrement important comme source d'emploi pour les femmes qui, comme dans les autres sociétés de l'Afrique de l'Ouest, participent activement au commerce sur les marchés, aux activités artisanales (teinture et poterie), et à la production agricole dans les quartiers périphériques des villes.

L'enquête de 1977 révèle que la structure des métiers parmi les groupes à faible revenu est dominée par la présence d'ouvriers qualifiés et non qualifiés, d'artisans (y compris ceux des métiers du bâtiment), et d'employés de services (voir tableau A.5). Bien qu'il ne présente pas de ventilation entre les emplois salariés et non salariés, ce rapport indique que les artisans des quartiers spontanés situés à proximité des grands marchés parviennent à engendrer des quantités substantielles de revenu malgré l'irrégularité de leur emploi.

IV

LES DIMENSIONS DU PROBLEME DU LOGEMENT

A. STRUCTURES DES ETABLISSEMENTS HUMAINS

Les structures traditionnelles des établissements humains pour la majeure partie de la population guinéenne consistent en de vastes concessions regroupant plusieurs unités de logement de cellules familiales apparentées. Cette forme de peuplement a pratiquement disparu du principal centre urbain de la Guinée, Conakry. La pénurie de matériaux de construction, le coût élevé des terrains acquis de façon non officielle et l'expansion constante de la ville à l'intérieur des terres ont absorbé et transformé les villages traditionnels existants qui font aujourd'hui partie de Conakry II.

La concession reste un élément important de la structure du peuplement. Toutefois, parmi les groupes à faible revenu, les logements uni-familiaux sont souvent occupés en partie par des locataires n'appartenant pas à la famille. Un grand nombre des anciennes concessions occupées par de grandes familles dans les anciens quartiers de Conakry et dans les villages traditionnels situés à la limite est de Conakry II ont été transformés, et la plupart des cours ont été couvertes, ce qui limite l'espace consacré naguère à une partie essentielle de l'activité familiale. Les constructions d'un seul étage à 4 ou 5 compartiments, ayant chacun une profondeur d'une ou deux pièces, sont fréquentes sur les concessions des peuplements spontanés, et même des zones résidentielles nouvellement subdivisées. A l'intérieur de ces concessions, des groupes de cinq à six familles se partagent les cours. Lorsque ces cours comprennent des installations telles que WC,puits ou raccordement à l'eau courante, ces installations sont également partagées. Chaque famille a ses propres ustensiles de cuisine, mais l'espace réservé à la cuisine peut être lui aussi partagé.

1. Migration

L'accroissement de la population urbaine est due principalement aux flux de migrants de zones rurales vers les centres urbains de ces 20 dernières années. La majeure partie de cet exode rural a été dirigée vers la capitale. Conakry a connu une croissance de 12 pour cent par an entre 1959 et 1977. Si les efforts du gouvernement en vue de maîtriser cette migration et si l'accroissement des possibilités économiques offertes par certains autres centres du fait de l'activité minière ont entraîné une diminution du taux de croissance de la population de la capitale, ils n'ont pas réussi à diminuer la prédominance de Conakry sur le secteur urbain. La capitale reste le principal pôle d'attraction des migrants du fait de sa position prédominante de centre administratif et commercial, de centre de fabrication et de centre de distribution du pays. Sa croissance future devrait être liée indirectement aux exportations minières, dont la plupart passeront par le port de Conakry. En outre, les investissements dans le secteur manufacturier devraient également contribuer à la croissance économique future de la capitale.

La population actuelle de Conakry, estimée entre 600.000 et 650.000 habitants, a dépassé de beaucoup les projections du plan directeur de 1962, qui prévoyait un maximum de 300.000 habitants pour 1990. Si cette croissance a baissé de 12 à 7 pour cent, environ 60 pour cent de l'accroissement annuel de la population de la capitale est dû aux migrations intérieures. On prévoit que Conakry atteindra

LEGENDE

ZONES A TYPE D'URBANISATION (A) CONAKRY 1
(A TAUX D'URBANISATION ELEVE)

ZONES A TYPE D'URBANISATION (A) CONAKRY 2
(A TAUX D'URBANISATION ELEVE)

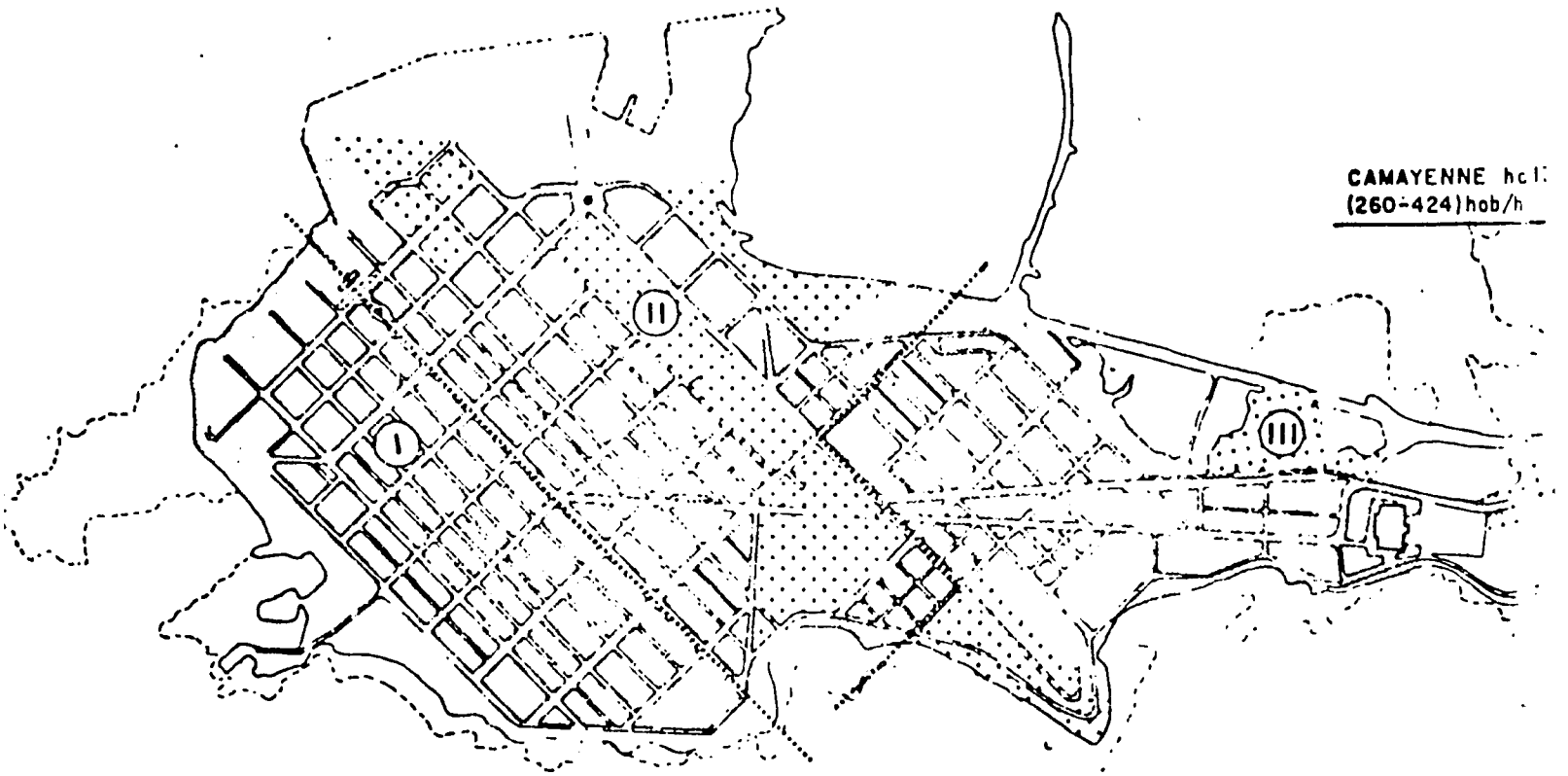
ZONES A TYPE D'URBANISATION (B)
(A TAUX D'URBANISATION MOYEN)

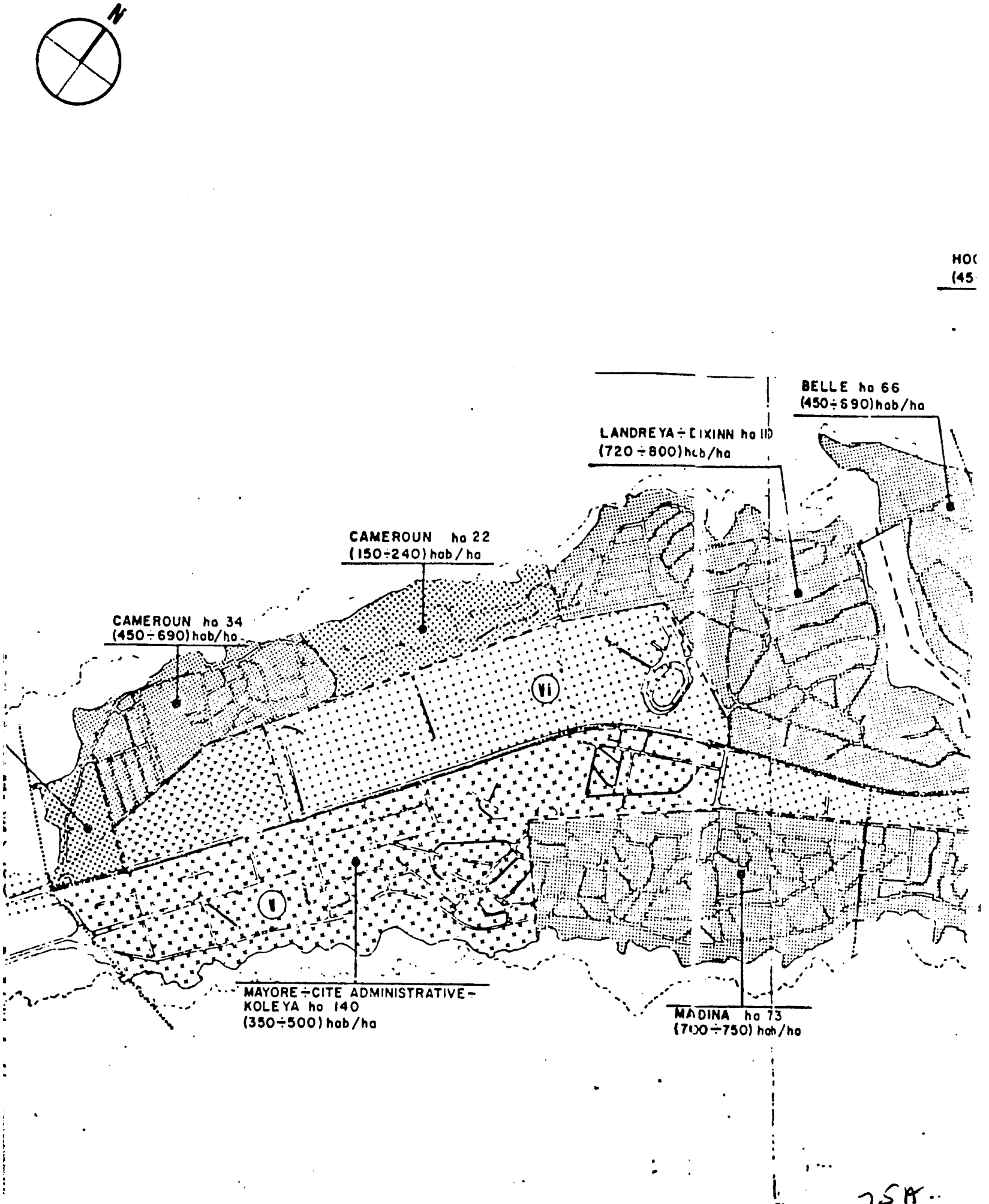
ZONES A TYPE D'URBANISATION (C)
(A URBANISATION RESIDENTIELLE)

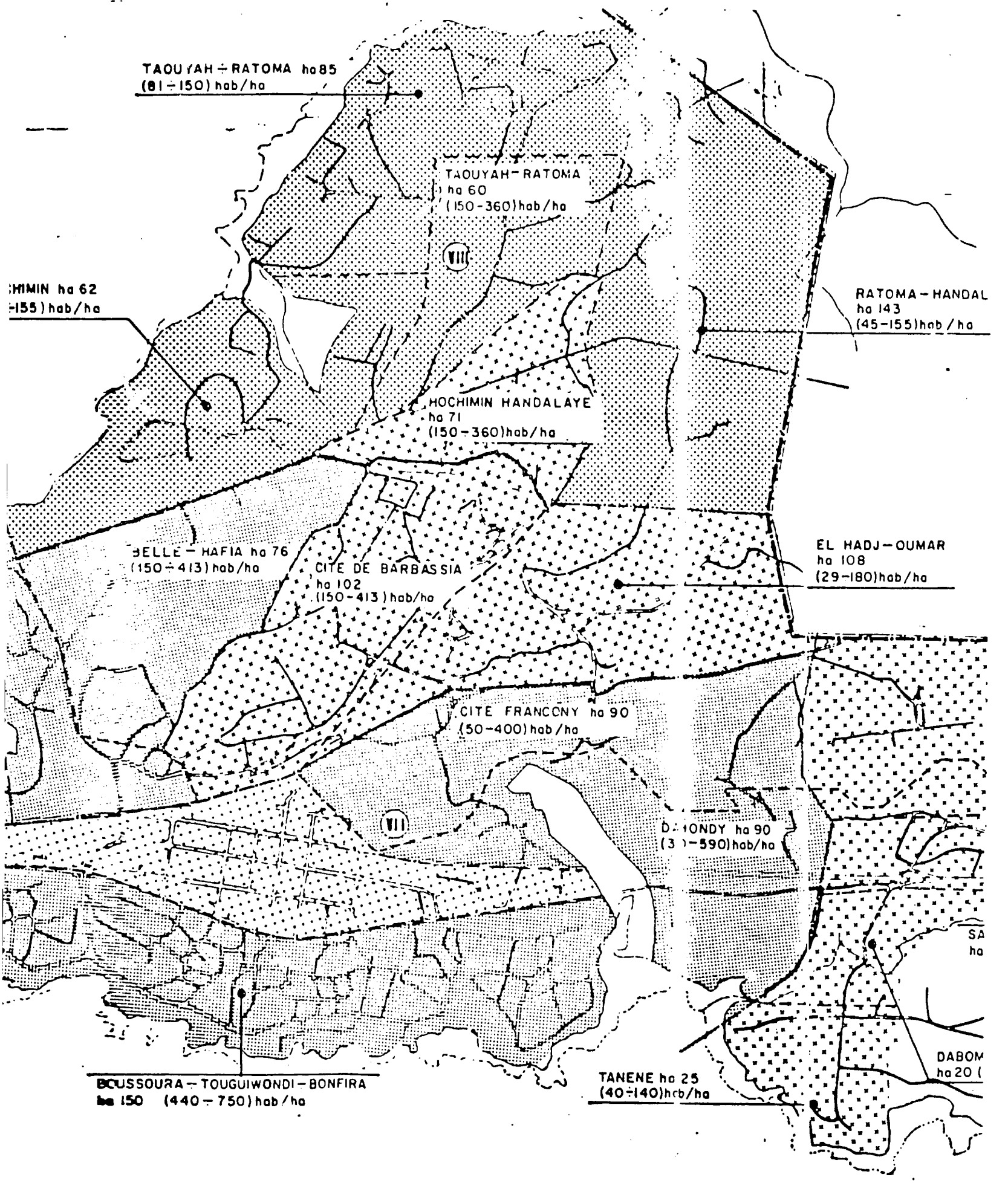
ZONES A TYPE D'URBANISATION (D)
(INDUSTRIELLE ET SERVICES PUBLICS)

ZONES A TYPE D'URBANISATION (E)
(PARCS PUBLICS)

(29÷180) hab/ha = DEVELOPPEMENT DES DENSITES DEMOGRAPHIQUES DE 1980 A 1995

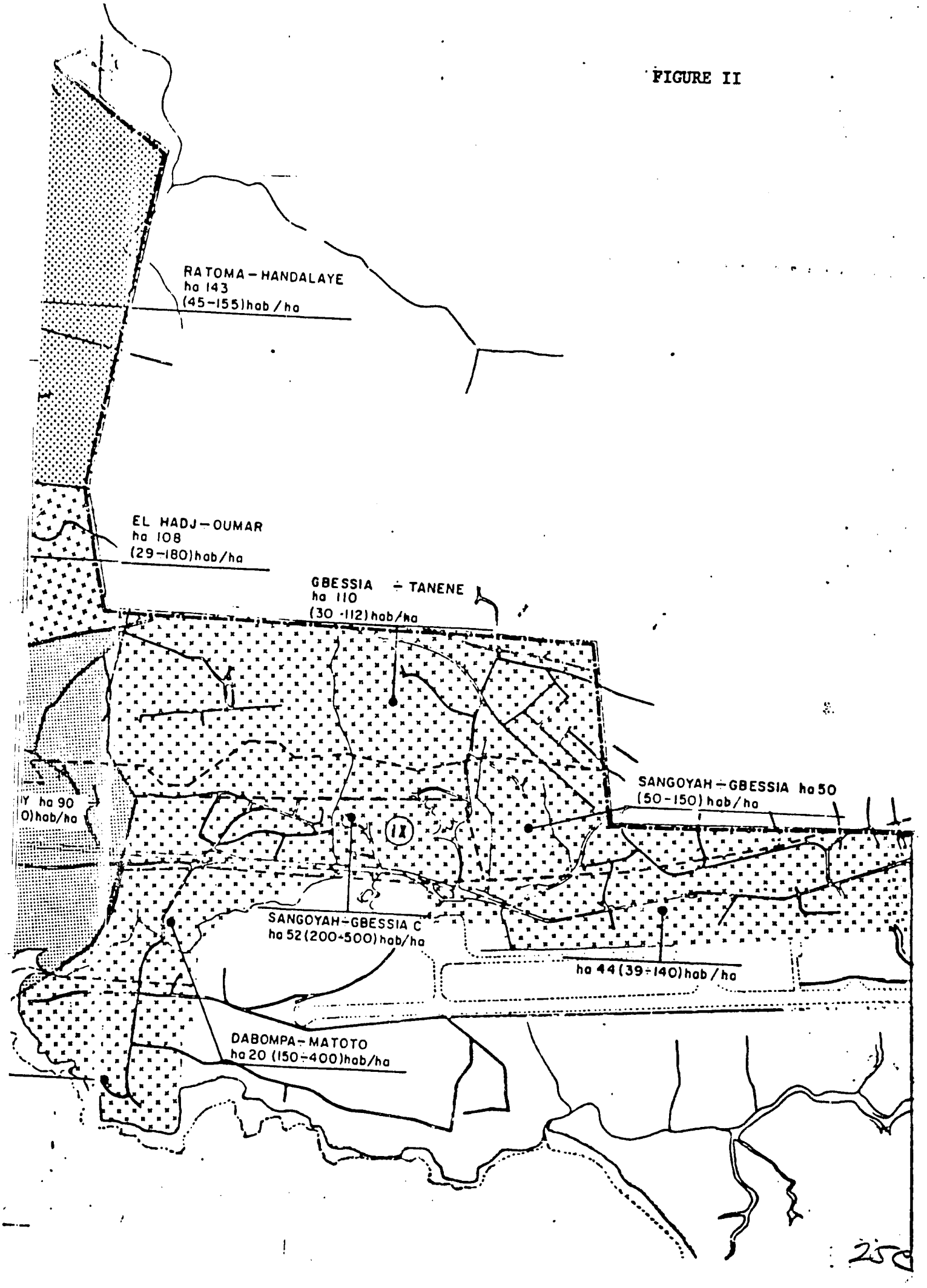



N
HOC
(45
BELLE ha 66
(450÷690) hab/ha
LANDREYA ÷ DIXINN ha 110
(720 ÷ 800) hab/ha
CAMEROUN ha 22
(150÷240) hab/ha
CAMEROUN ha 34
(450÷690) hab/ha
VI
V
MAYORE ÷ CITE ADMINISTRATIVE -
KOLEYA ha 140
(350÷500) hab/ha
MADINA ha 73
(700÷750) hab/ha
25 A


TAOUYAH ÷ RATOMA ha 85
(81 ÷ 150) hab/ha
TAOUYAH – RATOMA
ha 60
(150 - 360) hab/ha
VIII
HIMIN ha 62
-155) hab/ha
RATOMA – HANDAL
ha 143
(45 - 155) hab/ha
HOCHIMIN HANDALAYE
ha 71
(150 - 360) hab/ha
BELLE – HAFIA ha 76
(150 ÷ 413) hab/ha
CITE DE BARBASSIA
ha 102
(150 - 413) hab/ha
EL HADJ – OUMAR
ha 108
(29 - 180) hab/ha
CITE FRANCONY ha 90
(50 - 400) hab/ha
VII
ONDY ha 90
(3 -590) hab/ha
SA
ha
DABOM
ha 20 (
BOUSSOURA – TOUGUIWONDI – BONFIRA
ha 150 (440 ÷ 750) hab/ha
TANENE ha 25
(40 ÷ 140) hab/ha

26b

FIGURE II


RATOMA – HANDALAYE
ha 143
(45–155) hab / ha
EL HADJ – OUMAR
ha 108
(29–180) hab/ha
GBESSIA ÷ TANENE
ha 110
(30 -112) hab/ha
IY ha 90
0) hab/ha
SANGOYAH – GBESSIA ha 50
(50 – 150) hab/ha
IX
SANGOYAH – GBESSIA C
ha 52 (200÷500) hab/ha
ha 44 (39÷140) hab / ha
DABOMPA – MATOTO
ha 20 (150÷400) hab/ha

une population de 850.000 habitants en 1985, ce qui signifie un afflux de 20.000 migrants par an au cours des 5 prochaines années.

Les limites de la ville ont été repoussées vers l'extérieur par rapport à ses 230 hectares initiaux, de manière à englober une superficie totale de 2.300 hectares. L'afflux de migrants à Conakry I a fait passer la population de ce quartier de 48.000 habitants en 1962 à 136.500 aujourd'hui. Etant donné la saturation actuelle de ce quartier de la ville, on prévoit que la majeure partie de l'accroissement démographique sera dirigée vers les zones périphériques non viabilisées de Conakry II. Au cours des 5 prochaines années, on prévoit que ces zones connaîtront une croissance annuelle de 11 à 12 pour cent, contre un taux général de 7 pour cent pour l'ensemble de la ville.

2. Densités

La densité globale de Conakry, qui est de 262 habitants à l'hectare, s'explique par les schémas traditionnels de peuplement qui se caractérisent par une préférence pour de grandes parcelles et des constructions à un seul niveau. Comme le montre clairement le tableau IV.1, la densité de population n'est pas régulière sur l'ensemble des 2.300 hectares de la ville. Conakry I, qui était à l'origine la ville européenne, ne représente que 12 pour cent de la superficie totale, mais regroupe environ 23 pour cent de la population. La densité moyenne à l'intérieur de ce quartier péninsulaire est de 494 habitants à l'hectare, soit plus du double de la moyenne de Conakry II qui regroupe 87 pour cent de la superficie totale de la ville. Le quartier ayant la plus forte densité de population est le 1er arrondissement, qui compte en moyenne 700 habitants à l'hectare. Ce quartier de la ville a atteint son point de saturation, car il n'y reste plus que très peu d'espace pour des constructions à un seul niveau. L'indice moyen de couverture des terrains par des constructions est d'environ 50 pour cent, les routes absorbant une autre proportion de 40 pour cent. Par conséquent, les densités réelles sont peut-être beaucoup plus élevées que les moyennes indiquées au tableau IV.1, d'autant plus qu'une partie de la superficie construite est occupée par des bâtiments administratifs et publics.

Les densités des quartiers périphériques à peuplement spontané de Hafia et Matoto, représentés sur la figure II, sont nettement inférieures à celles des quartiers du centre de la ville. Toutefois, les quartiers plus anciens à peuplement spontané tels que Dabondy, Bonfira et Boussoura, situés le long de la bordure est de Conakry II, ont tous des densités nettement supérieures à 400 habitants à l'hectare. Il est donc probable qu'un grand nombre des nouveaux peuplements spontanés atteindront également un niveau d'utilisation des terres beaucoup plus élevé. La taille des parcelles est généralement de 200 m2 en moyenne dans ces quartiers, ce qui est considérablement inférieur à la norme de 400 à 1.500 m2 appliquée dans les subdivisions officielles.

La comparaison des caractéristiques de logement récapitulées au tableau IV.2 révèle que si les densités d'utilisation des terres varient entre différents types de peuplement à faible revenu, les taux d'occupation des pièces sont uniformément élevés. La moyenne est de 5,6 personnes par pièce dans les logements en location, aussi bien au centre ville que dans les peuplements spontanés. Une autre indication du degré d'entassement nous est donnée par le fait que

Tableau IV.1

ESTIMATIONS DES DENSITES DE POPULATION
A CONAKRY - 1980

Arrondissement	Superficie (hectares)	Population	Densité habitants/hectare
I	81	56.700	700
II	104	23.000	221
III	91	56.800	624
Total Conakry I	276	136.500	494
V	233	102.800	441
VI	646	168.300	260
VII	415	137.000	330
VIII	421	34.000	81
IX	301	21.900	73
Total Conakry II	2.016	464.300	230
Conakry I et II	2.292	600.800	262

Source: Banque mondiale, Premier projet d'alimentation en eau et d'assainissement de Conakry, 1977

l'on compte en moyenne 3,2 ménages par concession au centre ville, et 1,7 ménage par concession dans les peuplements spontanés. Il convient de noter que dans certains quartiers de la ville, il n'est pas rare de trouver de 5 à 10 ménages sur une même concession. Par conséquent, si l'on tient compte des régimes d'occupation, le nombre moyen de ménages par concession est vraisemblablement beaucoup plus élevé.

B. LES LOGEMENTS

1. Régimes d'occupation

Le coût élevé de la construction, les fréquentes pénuries de matériaux et l'absence de possibilités d'obtention de crédit rendent à la fois l'accès à la propriété immobilière et la construction de logements de plus en plus difficiles pour la majeure partie de la population à faible revenu. Les régimes d'occupation à Conakry révèlent dans quelle mesure les besoins en logements sont satisfaits par le biais de la location. Le nombre de logements à louer a augmenté en proportion de la hausse des coûts de construction et de la demande de logements. L'investissement dans la construction de logements à louer et dans la conversion de logements existants en vue de la mise en location est devenu extrêmement lucratif.

Une comparaison des régimes d'occupation donnée par l'enquête du PNUD révèle que 87,5 pour cent des logements de Tombo sont loués contre 45 pour cent seulement de ceux de Hafia. La tendance à la location, particulièrement parmi les groupes aux plus faibles revenus qui habitent les vieux quartiers du centre ville, est presque deux fois plus élevée que dans les autres quartiers. Toutefois, même dans les quartiers spontanés, l'existence de logements à louer constitue un moyen de recouvrer l'investissement immobilier tout en satisfaisant la demande croissante de logements, comme le montre la proportion de locataires de Hafia. Cette tendance semble augmenter avec le temps à mesure que se creuse l'écart entre les nouvelles constructions et la demande.

2. Quantité et état

On ne dispose pas d'estimations de la quantité ou de l'état des logements existants. Si l'on suppose que le nombre de ménages correspond au nombre de logements, le nombre total de logements à Conakry serait actuellement compris entre 67.000 et 72.000 unités. L'étude par échantillonage effectuée par le PNUD rapporte qu'en moyenne, il y a 3,2 logements par concession dans le centre de Tombo et 1,7 logements par concession à Hafia. En comptant en moyenne 2,5 logements par concession, on peut estimer que le nombre de concessions ou d'ensembles distincts se situe entre 26.800 et 28.800.

Malgré l'existence d'une grave pénurie de matériaux de construction, rien n'indique que des matériaux de récupération soient utilisés pour la construction de logements, en dehors des matériaux utilisés pour les toitures. La plupart des logements sont construits en banco, en parpaing ou en briques.

La taille moyenne des constructions est relativement grande, et se situe entre 82 et 124 m2. Ces constructions contiennent généralement plus d'un logement, et la superficie moyenne des logements à louer n'est que de 30 à 40 m2, contre 60 à 90 m2 pour les logements occupés en propriété. En outre, la

Tableau IV.2

RECAPITULATION

CARACTERISTIQUES SOCIO-ECONOMIQUES ET
CARACTERISTIQUES DES LOGEMENTS

		Centre urbain de TOMBO	Quartier spontané de HAFIA
1.	Densité d'utilisation des terres	600-900 habitants à l'hectare	150-200 habitants à l'hectare
2.	Nombre de logements par concession	3,2	1,7
3.	Nombre de personnes par ménage	8	9
4.	Revenu mensuel moyen	4.560 SG	6.415 SG
5.	Dépenses moyennes consacrées au logement en pourcentage du revenu	13,0%	18,0%
6.	Régime d'occupation		
	Propriétaires	12,5%	55,0%
	Locataires	87,5%	45,0%
7.	Taille moyenne des logements		
	Propriétaires	60 m2	90 m2
	Locataires	27-32 m2	36-45 m2
8.	Nombre de personnes par pièce		
	Propriétaires	3,1	2,3
	Locataires	5,6	5,3
9.	Réseaux divers couramment utilisés		
	Electricité	100,0%	67,0%
	Eau	--	--
	Latrines	25,0%	75,0%

Source: Adapté de l'étude PRO/300/HABITAT, 1977

pénurie de logements se traduit par une surcharge des logements existants dans certains quartiers du centre tels que Tombo, où l'on n'a pas enregistré de constructions nouvelles depuis près de 20 ans. Dans les quartiers spontanés, la majeure partie des constructions ont de 10 à 20 ans d'âge, ce qui est révélateur des insuffisances et de la lenteur de la construction.

C. RESEAUX DE SERVICES PUBLICS

A l'exception de l'électricité, les niveaux des services publics dont bénéficie la majeure partie des populations urbaines ne sont guère meilleurs que ceux offerts aux populations rurales. L'augmentation de la population urbaine a dépassé de beaucoup la capacité de la DEG, la compagnie nationale des eaux, d'expansion de l'accès à un niveau suffisant de services. De plus, la qualité du service des réseaux existants souffre non seulement de l'augmentation de la demande, mais aussi de l'absence de procédures efficaces d'entretien et d'exploitation.

1. Eau

Le service public d'alimentation en eau se limite au réseau de distribution d'eau de la DEG, qui dessert Conakry, Kindia, Nzérékoré, Kankan et Mamou. Hors de ces 5 centres urbains, les réseaux de canalisations d'eau sont limités, dans les autres villes, à la desserte des autorités administratives.

On estime que les 10.303 raccordements privés au réseau de distribution de la DEG desservent l'équivalent de 10 pour cent de la population urbaine totale. Quelque 16 pour cent supplémentaires des habitants des zones urbaines sont desservis par les 249 bornes-fontaines publiques installées dans les 5 centres alimentés par la DEG. Ces chiffres, qui sont tirés du tableau IV.3, pourraient bien constituer une surestimation des niveaux véritables de service, étant donné que le nombre d'usagers par raccordement est estimé à environ 2 ou 3 ménages partageant les coûts d'installation et de consommation.

Les ménages disposant de raccordements au réseau de la DEG représentent une minorité relativement privilégiée par comparaison aux 74 pour cent de la population n'ayant pas un accès adéquat à une alimentation en eau potable. Cette population s'alimente entièrement à des puits privés, à des étangs et à des cours d'eau qui sont souvent pollués. Dans les quartiers à forte densité de population, la présence de latrines à fosse à proximité de puits peu profonds constitue un danger pour la santé. Toutefois, en l'absence d'un autre accès à une alimentation en eau, on comprend que les services de santé publique hésitent à fermer ces puits. Ils s'efforcent plutôt de minimiser les dangers pour la santé liés à l'utilisation de ces puits en les désinfectant avant la saison des pluies.

Le service fourni aux ménages ayant accès à des raccordements individuels au réseau d'alimentation en eau ou à des bornes-fontaines publiques est de médiocre qualité. L'eau vient souvent à manquer pendant de nombreuses heures, et elle est rarement chlorée. De nombreuses bornes-fontaines publiques sont hors d'état de fonctionner, et les conditions d'hygiène avoisinantes sont si mauvaises que ces bornes sont souvent cause de problèmes de santé dans les quartiers pauvres. La consommation d'eau par habitant qui s'alimente à des bornes-fontaines publiques n'est que de 15 litres par jour, contre 85 litres par jour pour ceux qui s'alimentent à des raccordements privés. Cela tient

Tableau IV.3

NIVEAUX DE SERVICE DU RESEAU DE LA DEG

	Nombre de ménages *	Nombre de raccordements à l'eau	Pourcentage de ménages desservis	Nombre de bornes fontaines publiques	Pourcentage de ménages desservis
Conakry	72.222	8.000	23	102	20
Kindia	6.144	744	12	39	35
Mamou	4.393	232	11	2	3
Kankan	5.780	1.164	20	42	40
Nzérékoré	6.177	163	3	64	52
Totaux	94.716	10.303		249	
Pourcentage équivalent du total de la population urbaine	71%		10%		16%

* Nombre de ménages fondé sur une estimation de 1980 de la population et sur une moyenne de 9 personnes par ménage.

probablement à l'intermittence du service et aux distances à parcourir pour aller quérir de l'eau, étant donné que chaque borne-fontaine publique dessert en moyenne une étendue d'environ 40 hectares.

Le réseau de canalisations d'eau de Conakry remonte à 1903, année où des prises d'eau avaient été construites près de sources situées dans les montagnes pour acheminer l'eau par gravité sur des distances d'environ 40 km. Ce premier réseau a été renforcé par la construction de l'usine de traitement de Yessoulou, alimentée par une canalisation de 45 km qui la relie au barrage hydro-électrique des Grandes Chutes et depuis laquelle un réseau de 35 km de canalisations alimente Conakry en eau traitée. Au total, la capacité effective du réseau est de 45.000 m3 par jour, mais l'alimentation maximale n'est effectivement que d'environ 30.000 m3 par jour, soit environ 5.000 m3 par jour en-deçà des besoins maximaux en eau enregistrés en 1977 pour Conakry. Le réseau de distribution comprend 150 km de canalisations et un réservoir de 10.000 m3 en amont du réseau ainsi que deux réservoirs plus petits en ville. Ces derniers sont trop petits pour être efficaces aux heures de pointe, ce qui aggrave la difficulté de maintenir une pression suffisante à l'intérieur du réseau de distribution.

Malgré ces insuffisances, ce réseau est celui qui fournit la meilleure qualité de service aux centres urbains. On estime que 23 pour cent de la population étaient reliés au réseau de canalisations et 20 pour cent supplémentaires avaient accès à des bornes-fontaines publiques en 1977. D'après les estimations de la Banque mondiale, cela laissait encore quelque 31.167 ménages, soit 57 pour cent de la population, dépourvus d'un accès adéquat à l'eau. Une évaluation plus récente des niveaux de service à Conakry donne les chiffres suivants pour les différents modes d'alimentation:

	Nombre d'unités en service	Pourcentage de la population desservie
Bornes-fontaines publiques	102	20
Raccordements enregistrés	8.000	23
Puits	4.000	55
Raccordements non enregistrés	1.000	2

On estime que l'augmentation du nombre de branchements enregistrés, qui est passé de 4.000 à 8.000 au cours des trois dernières années, a eu pour effet de ramener de 3 à 2 le nombre d'usagers par branchement. Autrement dit, il ne s'est pas produit de changement réel en ce qui concerne le service assuré par les raccordements privés. Le nombre de puits officiellement recensés est vraisemblablement sous-estimé étant donné que près de 40.000 ménages n'ont pas accès actuellement au réseau de canalisations d'eau.

Le réseau d'alimentation est réparti de façon irrégulière. La plupart des branchements sont situés à Conakry I, où ne résident que 23 pour cent de la population de la ville. Pourtant, même dans ce quartier, l'accroissement de la densité de la population, non suivi d'un accroissement comparable du niveau de service, laisse environ 25 pour cent de la population, soit environ 4.000 ménages, sans accès raisonnablement utilisable au réseau et contraints de s'alimenter à des puits. A Conakry II, 36.000 ménages supplémentaires, représentant 70 pour cent de la population du quartier, ne sont pas desservis

par le réseau de canalisations. Si la densité globale de ce quartier de la ville n'est que d'environ 230 habitants à l'hectare, les quartiers spontanés plus anciens de Coleah, Boussoura, Bonfi et Madina ont des densités de 400 à 700 habitants à l'hectare et sont tous insuffisamment desservis.

On prévoit que le niveau de service s'améliorera avec l'achèvement de la première tranche du projet d'alimentation en eau de Conakry. L'extension du réseau se fera principalement par l'aménagement de 160 bornes-fontaines dans des quartiers où l'accès à l'eau est insuffisant. A la fin de la période d'exécution du projet, en 1982, on prévoit que le pourcentage de la population desservie au moyen de bornes-fontaines sera passé de 98.000 (20 pour cent de la population en 1977) à 247.000 (34 pour cent de la population). Le nombre de personnes desservies par les branchements individuels augmentera lui aussi, mais à un rythme légèrement moins rapide, passant de 23 pour cent aujourd'hui à 26 pour cent en 1982. Cela veut dire qu'il restera encore un total de 290.000 personnes (40 pour cent de la population) non desservies dans la capitale. Ce groupe est celui que devrait viser un deuxième projet d'alimentation en eau qui doit commencer en 1982.

2. Assainissement

Outre les centres miniers de Fria et Kansar, seule Conakry a un réseau d'égouts. On estime à environ 600 le nombre de ménages reliés officiellement à ce réseau et l'on suppose un nombre sensiblement égal de raccordements illégaux. Le reste de la population urbaine utilise des fosses septiques, des puisards et des latrines à fosse. Ce dernier système est le plus couramment utilisé par les populations à faible revenu.

Les latrines à fosse peuvent raisonnablement convenir dans les quartiers à faible densité (150 à 180 habitants à l'hectare). Toutefois, les densités d'une large part de la ville de Conakry et la proximité de ces latrines à des puits en font une source fréquente de contamination de la seule source d'alimentation en eau dont dispose la majeure partie de la population. Etant donné que près de 91 pour cent de la population vivent dans des quartiers où la densité dépasse 180 personnes à l'hectare et où l'accès à des sources d'alimentation en eau potable est limitée, les conditions d'hygiène sont extrêmement mauvaises. L'évacuation des déchets solides et le drainage sont décentralisés au niveau du PRL et sont mal coordonnés par les divers services techniques limités chargés de l'infrastructure urbaine et de l'entretien au sein des régions administratives. Ces services sont mal gérés. Un grand nombre des canalisations sont engorgées et des drains ont été détruits par suite d'une insuffisance de l'entretien. Lorsqu'ils sont ramassés, les déchets solides sont déversés dans une décharge marécageuse proche de la mer qui est devenue un terrain propice à la prolifération des rats.

3. Aspects relatifs à la santé et à l'environnement

Le service national de santé comprend,notamment, un total de 37 hôpitaux, 276 dispensaires dans les arrondissements du pays, 76 maternités, 51 centres de protection maternelle et infantile et un poste de santé dans chacun des PRL. Il existe également quelque 35 services de prévention, qui sont chargés d'inspecter les lieux publics et d'y maintenir des conditions d'hygiène,de vérifier la qualité de l'eau et de désinfecter les puits.

La situation générale de la Guinée en ce qui concerne la santé et la maladie semble indiquer qu'un grand nombre des causes premières de la morbidité sont liées à de mauvaises conditions d'hygiène. On observe une forte incidence des maladies gastro-intestinales causées par l'eau, même à l'intérieur de Conakry où une forte proportion de la population a accès à des réseaux de canalisations d'eau et à un plus grand nombre d'installations de santé. Le paludisme est également très répandu. La présence de marécages combinée à de mauvaises conditions de drainage contribue dans de nombreux quartiers de la ville à favoriser la prévalence de cette maladie, qui affecte 40 pour cent des enfants.

D. PREVISION DES BESOINS EN LOGEMENTS

Utilisant des projections à long terme de la croissance démographique, l'équipe estime qu'il faudra environ 30.000 logements pour faire face à la création de nouveaux foyers dans les zones urbaines d'ici à 1985. Environ 18.000 logements, soit 60 pour cent de ce total, seront nécessaires pour Conakry seulement. Ces projections se fondent sur l'hypothèse suivant laquelle les 133.333 foyers urbains actuels sont convenablement logés.

Outre le besoin découlant de la formation de nouveaux ménages, le déficit actuel en matière de logements a été calculé sur la base de la densité d'utilisation des terres comme indicateur du nombre de logements occupés par deux foyers. Ces projections sont faites à partir de l'estimation du programme d'alimentation en eau de Conakry selon laquelle d'ici à la fin du siècle, les densités globables d'utilisation des terres seront d'environ 400 habitants à l'hectare. Environ 6.000 foyers nécessiteront de nouveaux logements si l'on veut que les densités actuelles soient ramenées à cette norme. Autrement dit, le nombre total de logements nécessaires à Conakry est de 24.000, comme l'indique le tableau IV.4.

Le nombre de logements nécessaires à la population urbaine à faible revenu est estimé à 21.000, dont 15.000 pour de nouveaux ménages et 6.000 pour diminuer les densités d'occupation. Environ 15.000 des logements nécessaires aux populations à faible revenu, soit environ 70 pour cent des besoins totaux, devront être satisfaits dans la capitale.

Le programme de logements du gouvernement guinéen pour les zones urbaines prévoit la construction de 10.000 logements d'ici à 1985. Sur ce total, 4.000 logements seulement sont destinés à une fraction de la population à faible revenu composée d'ouvriers du secteur public. Le programme de logements du PNUD propose la construction de 1.000 logements supplémentaires pour les populations à faible revenu.

Le coût estimatif moyen de ces logements, à l'exclusion des coûts d'urbanisation, est de 300.000 SG (15.000 dollars) pour les logements du projet du PNUD et de 324.000 SG (16.200 dollars) pour les 10.000 logements du programme du gouvernement. Le financement de ces logements à des conditions de faveur sur 20 ans, moyennant un taux d'intérêt de 5 pour cent, nécessiterait des remboursements mensuels de 1.971 SG (98,55 dollars). Cela représente 26 pour cent du revenu des ménages se situant au 50ème pourcentile de la

Tableau IV.4

PROJECTION DES BESOINS INSATISFAITS EN LOGEMENTS

1980 - 1985

Besoin en logements	
Conakry	
(Formation de nouveaux ménages)	18.000
Baisse de densité d'occupation	6.000
Autres zones urbaines	
(Formation de nouveaux ménages)	12.000
1. Total	36.000
Construction de logements	
2. Programme de logements proposé	10.000
3. Programme du PNUD	1.000
4. Total (2 + 3)	11.000
Total des besoins non satisfaits (1-4)	25.000
Besoins non satisfaits parmi les groupes à faible revenu	16.000 *

* Ce calcul du besoin parmi les groupes à faible revenu suppose que l'ensemble des besoins liés à l'occupation d'un même logement par deux ménages sont concentrés dans ce groupe et que 5.000 logements seulement sont prévus pour la population à faible revenu.

répartition des revenus. Si l'on ajoute les dépenses moyennes afférentes à l'utilisation des réseaux divers, cela signifie qu'il faudrait au moins un tiers du revenu des ménages. Il est clair que ces logements seront difficilement accessibles même aux populations se situant au 50ème pourcentile, étant donné que les seules dépenses afférentes à l'achat de nourriture absorbent en moyenne 60 pour cent du revenu du ménage dans les catégories à faible revenu. Autrement dit, ces logements restent nettement inabordables à des taux d'intérêt réalistes.

Les logements fournis par le gouvernement guinéen sont traditionnellement loués selon un barême fondé sur le nombre de pièces; les loyers varient de 600 SG à 1.500 SG (30-75 dollars). Ces loyers ne prétendent pas assurer le recouvrement des coûts de construction, pas plus qu'ils ne couvrent les coûts d'entretien. On peut mesurer le degré de subvention que représentent ces loyers en appliquant l'hypothèse type de nombreux pays voisins d'un coût de 10 pour cent du capital. Etant donné les coûts actuels de la construction, un loyer de 1.500 SG pour un nouveau logement de trois pièces représente une subvention de 1.320 SG par mois et par famille. Le rapport entre les revenus et les loyers perçus est particulièrement révélateur de l'injustice du régime de subvention pratiqué. La structure actuelle des loyers, bien qu'elle soit fondée sur de fortes subventions, signifie qu'une ponction de 17 à 43 pour cent est effectuée sur les salaires des ouvriers du secteur public qui gagnent moins que le salaire médian de 3.500 SG. Or, le même loyer est appliqué aux employés à revenu moyen ou élevé, malgré les différences de traitement et de niveau de revenu.

V

SYSTEME DE CONSTRUCTION ET DE DISTRIBUTION DE LOGEMENTS: BREVE DESCRIPTION DES INSTITUTIONS EXISTANTES

La nécessité de faire face aux conditions et aux problèmes du logement dans les zones urbaines n'a été reconnue que récemment, et de premières initiatives en vue d'accroître la participation active de l'Etat à la fourniture de logements et de services sont à présent reconnues comme des tâches prioritaires dans les plans de développement du Gouvernement. Dans un effort en vue de rationaliser le développement de l'habitat, le gouvernement guinéen a réorganisé la plupart des institutions qui traitent de la construction, de la planification de l'utilisation des terres et du développement au sein d'un nouveau ministère, le Ministère de l'Habitat, de l'Urbanisme et des Domaines (MHUD), auquel a été confié la responsabilité de formuler une politique d'ensemble du logement. Le gouvernement guinéen a également annoncé son intention de construire 10.000 logements dans le cadre du prochain plan quinquennal pour les employés du secteur public de Conakry et des six CGR. Bien que le montant des investissements prévus n'est pas été communiqué, les coûts actuels de construction semblent indiquer que ce programme devrait coûter au moins 4 milliards de SG (200 millions de dollars).

En l'absence d'une stratégie articulée, l'intervention de l'Etat dans la construction et la distribution de logements s'est limitée à ce jour à la construction d'un nombre limité de logements à louer pour les employés du secteur public, à l'allocation de terrains à un prix nominal et au contrôle de la distribution, de la production et de l'importation de matériaux de construction.

Le total des dépenses publiques consacrées à la construction de logements au cours du dernier plan quinquennal (1973-1978), a été de 72 millions de SG (3,6 millions de dollars), dont la majeure partie avait été allouée dans le cadre du plan précédent. A ce jour, les programmes de logement ont été limités dans leur portée, et le volume total des investissements consacrés à ce secteur représentait moins de 1 pour cent du budget du dernier plan quinquennal.

La section ci-après contient une description du nouveau ministère et des diverses institutions jouant un rôle dans le domaine du logement.

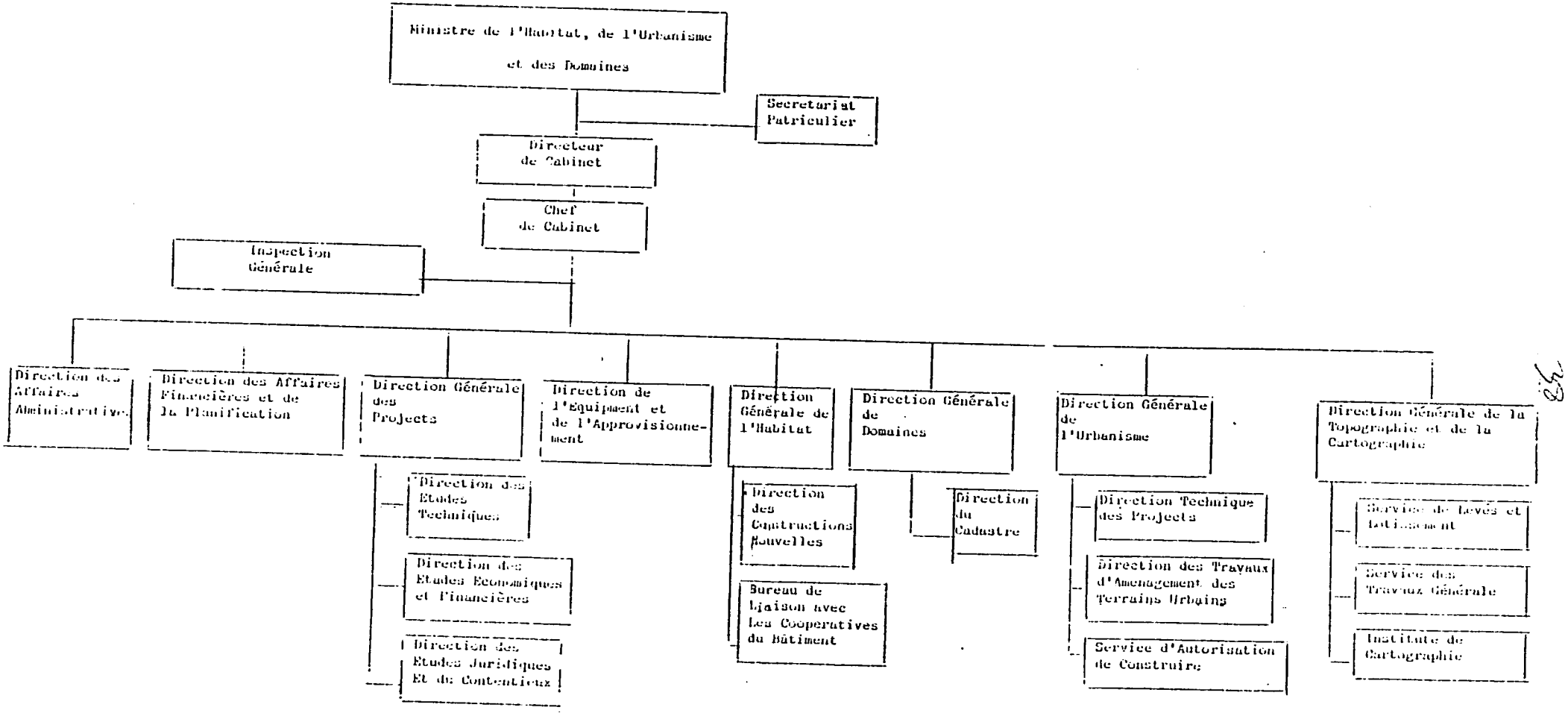
A. MINISTERE DE L'HABITAT, DE L'URBANISME ET DES DOMAINES (MHUD)

Ce nouveau ministère a été créé en juin 1979 et comprend les directions générales de l'Habitat, de l'Urbanisme, de la Topographie et de la Cartographie et des Domaines, qui relevaient toutes auparavant d'autres ministères.

1. Direction générale de l'Habitat (DGH)

Chargée de la planification et de l'exécution de la construction de logements, la DGH a pour principale priorité actuellement d'élaborer une politique nationale d'ensemble de l'habitat. Sous son autorité se trouvent deux divisions responsables des interventions directes du Gouvernement dans la construction de logements.

Figure III
Organigramme du Ministère de l'Habitat, de l'Urbanisme et des Domaines



a. Direction des constructions nouvelles: La DCN est responsable de la majeure partie des travaux de construction financés par le gouvernement guinéen, y compris les constructions d'usines, d'édifices publics et de logements pour les employés du secteur public. Elle a été constituée sous sa forme actuelle par la fusion du service des travaux de génie civil et du service du bâtiment. Elle fonctionne essentiellement en tant qu'entreprise du secteur public chargée d'exécuter les programmes de construction inscrits dans le plan. Elle ne participe pas à l'établissement des plans, au financement, à la conception ou à la gestion des logements qu'elle construit, car ces fonctions sont toutes assurées par des organismes distincts. La DCN compte un effectif total de 100 employés qui sont tous en poste à Conakry. Elle dispose d'un budget annuel de 30 millions de GS, dont 12 millions de GS proviennent des loyers perçus par le Service des logements, qui administre tous les bâtiments appartenant à l'Etat, et distribue les logements aux employés du secteur public. Le solde de son budget lui est fourni par le budget national. Depuis 1973, la DCN a terminé 108 logements, et depuis 1977, elle a entrepris la construction de 270 logements supplémentaires à Conakry. Cet avantage géographique accordé à la capitale ne risque guère de changer dans un proche avenir car l'ensemble de la capacité de la DCN est centré à Conakry. Les travaux de construction ont été freinés par un manque d'outillages, de matériels lourds et de matériaux de construction. Comme tous les organismes publics, la DCN a eu à souffrir de la lourdeur des procédures administratives en ce qui concerne l'approbation des dépenses pour l'acquisition des matériaux. Les retards ainsi causés l'ont souvent placée dans l'impossibilité d'obtenir à temps les crédits nécessaires à l'achat des matériaux dont elle avait besoin pour ses opérations. La possibilité de conférer à la DCN le statut d'entreprise d'Etat est actuellement à l'étude et permettrait de l'affranchir de certaines de ces procédures bureaucratiques et d'améliorer ainsi son efficacité. Cette formule garantirait à la DCN une plus grande régularité dans ses approvisionnements en matériaux. En outre, cette Direction pourrait solliciter des crédits auprès des banques. Toutefois, il ne faut pas surestimer le degré de liberté de manoeuvre que lui vaudrait le statut d'entreprise d'Etat, étant donné les problèmes que connaissent ces entreprises en ce qui concerne l'acquisition de fournitures importées.

b. Bureau de liaison avec les coopératives du bâtiment (BLCB): L'inclusion du BLCB au sein de ce nouveau ministère répondait au désir de lier les coopératives de construction au MHUD, et d'assurer ainsi la fourniture de la main d'oeuvre nécessaire aux programmes de constructions publiques. A l'origine, les coopératives de construction étaient organisées selon les corps de métier. En 1979, le gouvernement a commencé à incorporer un ensemble de corps de métier dans chaque coopérative, de manière à permettre à celles-ci de fonctionner comme fournisseurs de main d'oeuvre générale. Selon ce nouveau système, chaque coopérative doit compter un total de 70 ouvriers (maçons, peintres, menuisiers, électriciens, plombiers, ferroniers, carreleurs et couvreurs). L'efficacité de cette nouvelle méthode, qui consiste à lier la main d'oeuvre organisée aux institutions responsables de la construction, n'a pas encore été éprouvée. Jusqu'ici, l'utilisation des coopératives dans le secteur public s'est limitée à des opérations d'entretien ou de démolition. La DCN utilise généralement sa propre main d'oeuvre ou engage des ouvriers selon ses besoins. Autrement dit, les coopératives ont acquis la majeure partie de leur expérience en matière de construction de logements dans le secteur privé.

c. Direction générale de l'Urbanisme (DGU): Les fonctions de cette direction comprennent l'octroi de permis de construire, l'évaluation de plans de construction et d'architecture, l'indication et l'estimation des coûts de construction de logements par l'Etat et l'établissement de plans de subdivision des terres. La DGU sera également chargée d'établir tous les plans directeurs des principaux centres urbains du pays et d'élaborer des codes concernant les normes de construction et de subdivision des terres.

Le seul plan d'utilisation des terres existant est un plan directeur dépassé et pratiquement resté inappliqué pour Conakry que la DGU a l'intention d'agrandir et de mettre à jour. Les efforts de zonage de quartiers d'habitation entrepris à ce jour portent sur environ 1.000 hectares et n'ont été que des palliatifs destinés à orienter le développement de la ville dans les quartiers où étaient apparus des peuplements spontanés. Pour répondre à un souci d'accroître l'étendue des terrains d'habitation , la plupart des efforts récents ont porté sur des sites vacants situés à proximité des grands axes mais à une distance considérable du centre ville.

Jusqu'ici, les principales activités de la DGU semblent avoir porté sur la délivrance de permis de construire, la conception d'ouvrages construits par l'Etat et la coordination de ses activités avec les organismes chargés de la topographie et des domaines en ce qui concerne les quartiers d'habitation. Très peu de travaux de planification de l'utilisation des terres ou d'urbanisme ont été effectivement possibles en raison du nombre limité de personnel qualifié et de l'absence quasi-totale d'une base de données sur laquelle définir les besoins en matière de contrôle de l'urbanisme. Le seul exercise du contrôle de l'utilisation des terres tient à l'imposition de restrictions aux droits d'occupation officielle de quartiers d'habitation formellement désignés. L'efficacité de ce système de contrôle est limité étant donné que la fourniture de terrains à l'intérieur de ces quartiers est restée nettement en-deçà de la demande. La DGU est le seul organisme au sein du ministère qui possède une certaine expérience, si limitée soit elle, de la programmation et de la planification de projets de logement . Elle est en train actuellement d'étendre cette expérience en participant à l'exécution du projet pilote, financé par le FENU, d'aménagement de trames d'accueil pour 1.000 logements à Matoto et d'assainissement des bidonvilles de Hafia. Les travaux d'exécution de ce projet en sont en leur phase initiale, et les études de faisabilité qui devraient permettre d'améliorer la base des données n'ont pas encore été entreprises.

d. Direction générale de la Topographie et de la Cartographie (DGTC): La DGTC est le service technique responsable des études de terrain, de l'exécution des plans de subdivision des terres et de l'établissement des cartes. En 1979, la DGTC travaillait à l'exécution de plans de subdivision déterminés par la DGU à Matoto, Yimbaya et Kipé, où il est prévu d'aménager un total de 1.200 parcelles. Les plans pour 1980 prévoient la subdivision et la préparation de terrains pour la construction à Nongo et Sonfonia, quartiers situés tous deux à une distance de 20 à 25 km du centre ville.

e. Direction générale des Domaines (DGD): La DGD est responsable de la gestion, de la distribution et de l'enregistrement des terres. Elle exerce le droit de l'Etat de réserver des sites, elle tranche tous les litiges, elle accorde des titres d'occupation et elle collecte les redevances à percevoir.

Les décisions concernant l'allocation de nouveaux titres d'occupation sont soumises à l'approbation d'une commission domaniale au niveau présidentiel avant que la DGD puisse distribuer des parcelles de terrain ou régulariser des droits d'occupation.

B. MINISTERE DE L'ENERGIE (MINEK)

Deux institutions qui jouent un rôle important dans l'aménagement de l'infrastructure relèvent de ce ministère:

1. La compagnie nationale des eaux (DEG)

La DEG est une entreprise publique responsable des systèmes de gestion, de production et de distribution de l'eau et de l'assainissement dans les zones urbaines. Toutefois, la construction des nouvelles installations et des extensions relève du ministère du Plan pour son financement et du MINEK pour la supervision technique. Actuellement, la DEG exploite des réseaux de canalisations à Conakry et dans les villes provinciales de Kindia, Kankan, Nzérékoré et Mamou, et elle administre le réseau d'égouts de Conakry. Il existe actuellement 10.303 raccordements individuels et 247 bornes- fontaines publiques dans ces 5 centres, qui desservent environ 26 pour cent de la population urbaine. Des plans sont en cours en vue d'accroître le niveau et la qualité du service dans toutes les zones urbaines avec l'aide de la Banque mondiale et du Fonds européen du développement (FED). La DEG et le MINEK reçoivent une assistance technique financée par un crédit de l'IDA dans le cadre du projet d'adduction d'eau et d'assainissement de Conakry, qui a pour objet d'accroître la capacité technique et la capacité de planification et d'exploitation de ces institutions et de définir un système de tarifs propre à améliorer la position financière de la DEG.

2. Société nationale d'électricité (SNE)

La SNE est responsable de la production et de la distribution d'électricité. Elle dessert un total de 21 régions. Douze centres (Conakry, Pita, Labé, Dalaba, Mamou, Bouliwel, Timbo, Tinka, Dabola, Dinguiraye, Kindia et Bissikrima) sont alimentés en électricité à partir d'une centrale hydro-électrique. Neuf autres centres (Boké, Gaoual, Faranah, Kissidougou, Kérouane, Macenta, Nzérékoré, Kankan et Sigiuri) sont alimentés en électricité par une centrale thermique dont la capacité totale est estimée à 120 mégawatts. Dans l'ensemble, le pays dispose d'une capacité hydro-électrique de 39,7 mégawatts, dont 88 pour cent servent à l'alimentation de Conakry.

C. BANQUE NATIONALE POUR LE COMMERCE, L'INDUSTRIE ET L'HABITAT (CREDINA)

Le CREDINA qui relève du Ministère des Banques et de l'Assurance, est la seule institution parmi les 5 banques d'Etat spécialisées autorisée à accorder à des particuliers du crédit à moyen et à long terme pour le logement. Toutefois, le CREDINA a mis fin à toutes ses activités de prêt en 1967 en raison d'un taux élevé de défaut de remboursement des prêts et il fonctionne principalement comme banque commerciale chargée de répondre aux besoins de crédit des entreprises du secteur public.

Au 31 décembre 1979, la majeure partie de son activité en matière de crédit était concentrée dans le commerce (97,4 pour cent), et le reste de cette activité répartie entre une participation mineure au financement de l'artisanat et d'activités sociales (2,1 pour cent); le logement ne représentait que 0,5 pour cent de son volume total de crédit à recouvrer. Ce crédit est composé dans sa majeure partie de prêts accordés à des particuliers avant 1967.

Au cours de ces dernières années, la seule activité importante du CREDINA en ce qui concerne l'aide financière au logement s'est limitée à un prêt important à un particulier. Toutefois, cette institution est en train de négocier un prêt à moyen terme de 30 millions de SG assorti d'un intérêt de 7,5 pour cent destiné à couvrir les coûts en monnaie nationale du projet de logement d'une société minière d'économie mixte, la Compagnie des Bauxites de Guinée (CBG).

La possibilité de relancer le rôle du CREDINA en tant qu'institution d'aide financière au logement est actuellement à l'étude. Les statuts du CREDINA autorisent cette institution à accorder des prêts à moyen et à long terme pour le logement. Le CREDINA peut également accepter des dépôts d'épargne et des dépôts à terme. L'aide financière peut aller jusqu'à 50 pour cent des coûts de construction à condition que les mensualités de remboursement des prêts ne dépassent pas un tiers du revenu mensuel de l'emprunteur.

La réactivation du rôle d'institution d'aide financière au logement du CREDINA nécessitera la mobilisation de ressources afin d'accroître les activités de prêt de cette banque à ce secteur. Actuellement, la majeure partie des ressources du CREDINA proviennent du secteur public, et des gains réalisés sur ses opérations de prêt à ce secteur. Son expérience des défauts de remboursement de prêts l'a amené à envisager l'octroi de prêts qui seraient garantis par le PRL auquel appartient l'emprunteur.

D. AUTRES SERVICES PUBLICS JOUANT UN ROLE DANS LE DOMAINE DE L'INFRASTRUCTURE

1. La Division de l'hygiène préventive (DHP) du Ministère de la Santé publique est responsable du contrôle de la qualité et de la supervision de toutes les sources d'alimentation en eau. Toutefois, en raison d'une pénurie de main d'oeuvre et de matériel, la DHP limite ses activités au contrôle de la construction de puits creusés par des particuliers et à la surveillance de la qualité de l'eau des puits. Dans la mesure où ses véhicules le permettent et où elle dispose de produits chimiques, la DHP procède à l'inspection et à la désinfection de tous les puits chaque année avant la saison des pluies.

2. La Section des services de la voirie urbaine du Ministère des Travaux publics (MTP) est responsable de l'entretien et de la construction des voies urbaines. Par la suite, cette section doit être incorporée au nouveau MHUD.

3. La Région administrative de Conakry (RAC) est responsable de la construction et de l'entretien de l'infrastructure administrative de la ville de Conakry. Cela comprend les bâtiments administratifs et les logements pour fonctionnaires, les écoles primaires et secondaires, les installations de santé, les mosquées, les églises, les routes, les ponts et le réseau de transports. La RAC paie également l'eau consommée aux fontaines publiques et l'éclairage des rues, et elle est responsable du drainage et de l'enlèvement des déchets solides. Enfin, la RAC est l'organe qui autorise l'achat et la distribution de

matériaux de construction pour les organisations locales et les cellules locales du parti (PRL).

E. MATERIAUX DE CONSTRUCTION

Sous la supervision générale du Ministère du Commerce extérieur, BATIPORT, entreprise publique, a le monopole de la distribution en gros des matériaux de construction importés, qui sont eux-mêmes importés par une autre entreprise d'Etat, Importex. BATIPORT monopolise également la distribution des matériaux de construction de production locale. La commercialisation des matériaux par les circuits commerciaux officiels suppose la vente aux magasins de détail qu'administre l'Etat au niveau de l'arrondissement et du PRL. Il se produit une hausse des prix de 17 à 25 pour cent pendant le processus de distribution du quai de débarquement jusqu'au consommateur.

Plusieurs entreprises publiques relevant du Ministère de l'Industrie participent à la production et à la distribution des matériaux de construction. La SOGUIFAB produit des tôles d'aluminium ondulées à l'aide d'aluminium importé, tandis que la SONACAG fabrique des carrelages et des revêtements de sol. Ceux-ci sont commercialisés par BATIPORT. La SABOUAYA vend des peintures et de petits outils importés et la SOGUILEC, du matériel électrique et des matériaux de plomberie; ces deux sociétés vendent directement aux consommateurs. Enfin, la SOCOBOIS vend tous les produits en bois de fabrication locale.

VI

ELEMENTS DU SYSTEME DE CONSTRUCTION ET DE DISTRIBUTION DE LOGEMENTS

A. REGIME FONCIER

En Guinée, la situation des terrains se caractérise par le fait que l'ensemble des terrains appartiennent à l'Etat, qu'ils soient vacants ou occupés, et par un régime foncier fondé sur l'octroi d'un bail par l'Etat et le droit d'usage du terrain. Toutefois, malgré l'étendue des terres domaniales, l'application de normes de service relativement limitées aux terrains et un régime fondé sur l'usage, la forme la plus courante d'acquisition de terres n'est pas formalisée. Cela est dû en grande partie à la lenteur qui caractérise la sélection, la préparation et la distribution des terrains d'habitation.

1. Existence de terres domaniales disponibles dans les zones urbaines

En principe, tout terrain peut être revendiqué par l'Etat lorsque son acquisition devient nécessaire pour un usage public, étant donné qu'il n'existe pas de régime de propriété privée. Lorsque de telles acquisitions se produisent, la seule obligation financière consiste à dédommager les particuliers de la perte de leur titre légal d'occupation en fonction de la valeur des constructions existantes.

L'acquisition de terres pour des travaux d'aménagement relève de la DGD. Toutefois, l'approbation de la réservation de sites à de telles fins doit émaner du chef de l'Etat. Une fois cette approbation obtenue, les plans d'utilisation du terrain établis par la DGU peuvent être exécutés par la DGTC. Ces plans se limitent à l'ouverture de voies d'accès, à la définition des parcelles à affecter à l'habitation et aux usages publics et au nivellement du terrain. Entre temps, la DGD est chargée de régulariser la situation foncière des occupants et de régler les litiges sur les parcelles qui font obstruction aux droits de passage. La direction générale des Domaines distribue les parcelles à des particuliers dont la demande de terrain a été approuvée par une commission domaniale de niveau présidentiel.

L'ensemble de ce processus est lent et sujet à de nombreux retards. C'est ainsi qu'alors que la Direction des domaines a accordé environ 800 permis d'occupation au cours de l'année écoulée, on observe un retard d'environ 600 demandes de terrain chaque année à Conakry seulement.

Un grand nombre des permis accordés constituent une régularisation de l'occupation des personnes qui se trouvent déjà sur le terrain dans les zones affectées à l'usage de l'habitation. Il est donc difficile d'estimer le nombre de nouvelles parcelles créées, étant donné que l'occupation officieuse des terrains à l'intérieur des zones d'habitation semble se faire à un rythme plus rapide que la préparation et la distribution par l'Etat de parcelles d'habitation. Par exemple, à Kipé, 100 nouvelles parcelles devaient être créées l'année dernière. Or, il semble qu'environ 75 pour cent de ces parcelles aient été occupées avant que les plans de subdivision n'aient pu être appliqués. Les estimations officieuses révèlent qu'en moyenne 20% des zones affectées à l'usage d'habitation sont occupées avant l'achèvement des plans.

L'actuelle carte de l'utilisation des terrains, dressée en 1962, a été impossible à mettre à exécution en raison des normes ambitieuses fixées pour le réaménagement d'ensemble. En fait, le zonage des terrains d'habitation a été entrepris au coup par coup

afin de limiter l'expansion des peuplements spontanés. Les efforts récents en vue d'accroître la fourniture de terrains ont cherché à localiser des sites d'habitation dans les zones périphériques aux peuplements épars tels que Matoto, Kipé et Nongo, où 1.200 parcelles doivent être attribuées. Toutefois, il se pose également des problèmes dans les sites choisis pour l'aménagement de quartiers périphériques, car un grand nombre de ces sites étaient d'anciens villages ruraux qui font l'objet de litiges fondés sur l'utilisation à des fins agricoles et sur le droit coutumier. Bien que le droit coutumier ne soit pas légalement reconnu, l'application de la législation d'Etat à l'ensemble des terrains destinés à l'usage public nécessite encore que tous les litiges soient réglés. Dans de nombreux cas, la Direction des domaines s'est contentée de contourner les villages et de limiter le zonage aux terrains avoisinants. Lorsque des litiges sont apparus et que les limites des parcelles individuelles ont été difficiles à définir, les domaines ont préféré laisser les individus régler leurs litiges eux-mêmes et ont limité leur effort d'aménagement des terrains à l'ouverture de voies d'accès.

La grande taille des parcelles, dont la superficie varie de 400 à 1.500 m2, a contribué à la fois à accroître le coût de préparation des terrains et la durée nécessaire à la constitution de parcelles suffisamment grandes pour répondre à la demande de terrains d'habitation. Cela a entraîné un ralentissement du rythme auquel les terrains sont officiellement mis en valeur et a contribué à accroître les possibilités de peuplement spontané dans les quartiers affectés par le zonage à l'habitation.

Une autre contrainte à laquelle doivent faire face les autorités tient au fait que lors du choix des terrains à aménager, il est particulièrement important de tenir compte de la proximité aux principaux axes des réseaux d'infrastructure. Ces avantages géographiques sont également perçus par les particuliers qui ont la possibilité d'agir vite pour acquérir les terrains les mieux placés pour leur propre usage. D'ailleurs, le problème des terrains non viabilisés se trouve encore aggravé par la taille des parcelles délimitées dans les subdivisions officielles. Cette taille se traduit en fait par un accroissement du coût d'installation de l'infrastructure tant pour l'Etat que pour les particuliers qui doivent payer les coûts de raccordement.

2. Régime foncier

L'acquisition légale de terrain dans les centres urbains est régie par un système de baux de l'Etat fondé sur l'usage. Le particulier se voit accorder le droit d'occuper un terrain dans une zone affectée par le zonage à l'usage d'habitation sans recevoir de titre définitif de propriété. Le titre d'occupation ne peut être hypothéqué ni servir de collatéral, mais il peut être transféré aux héritiers légaux. Les constructions peuvent également se vendre avec l'approbation de la DGD, qui oblige alors le nouveau propriétaire à payer une taxe foncière forfaitaire pour obtenir le transfert du titre d'occupation. Autrement dit, théoriquement, toutes les transactions doivent se faire sous le contrôle de la DGD.

Les conditions qui accompagnent l'officialisation de l'occupation comprennent l'aménagement de la parcelle de terrain dans un délai de trois ans, qui peut être prolongé d'un délai de grâce de six mois supplémentaires s'il est manifeste que la construction progresse. Aucun niveau d'investissement n'est spécifié pour la mise en valeur des terrains et pour l'acquisition du droit d'occupation.

En principe, n'importe qui peut demander que lui soit affecté un terrain en adressant une demande au service régional des domaines. La seule restriction est que le particulier n'ait pas déjà bénéficié d'une telle affectation. Le gros avantage de l'obtention d'un titre officiel d'occupation d'un terrain,outre le transfert du titre,est qu'elle constitue un premier accès à des approvisionnements officiels de matériaux de construction à des prix contrôlés par l'Etat.

3. Prix des terrains

Il n'existe pas de mécanisme officiel d'établissement des prix pour la vente de terrains étant donné que ceux-ci ne peuvent faire l'objet d'une propriété privée. La redevance perçue par l'Etat sur les parcelles affectées à des particuliers est considérée comme une taxe destinée à couvrir le coût des levés topographiques, de la préparation et de l'occupation. Les bénéficiaires d'une allocation officielle de parcelle dont la taille varie entre 400 et 1.500 m2 doivent tous payer la même somme de 7.500 SG (375 dollars).

On ne dispose pas de renseignements sur le coût réel de préparation et de viabilisation des terrains. Toutefois, les estimations données en ce qui concerne le coût d'aménagement de voies d'accès semblent indiquer que les 7.500 SG ne couvrent pas les coûts afférents à la préparation de chaque parcelle. Seuls 4.300 SG de cette taxe vont au budget de la RA et couvrent une partie du coût afférent à la préparation du terrain, tandis que le reste retourne au budget national.

La redevance officielle de 7.500 SG représente le prix le plus bas auquel le terrain est offert. Or, elle a effectivement réduit la capacité des administrations publiques à réunir des fonds suffisants pour investir dans la préparation et la fourniture de terrains à un rythme suffisamment rapide pour faire face à la demande.

4. Secteur non structuré

En raison de l'insuffisance de l'offre officielle de terrains d'habitation, la demande de tels terrains est satisfaite à tous les niveaux de revenu par les peuplements spontanés et l'achat quasi légal des parcelles à des personnes ayant un droit établi sur une terre fondé sur l'usage ou sur des prétentions au titre du droit coutumier. La vente et l'achat de terrains vacants sont interdits, étant donné que l'Etat reste propriétaire de l'ensemble des terrains. Par conséquent, techniquement, les transactions foncières officieuses ne portent que sur l'achat des constructions ou aménagements.

La pratique très répandue de l'occupation des terrains tient en partie à une conception culturelle selon laquelle le droit d'occupation d'un terrain n'est régie que par les droits fondés sur l'usage, qui sont à la base du régime coutumier d'occupation. Avec le développement de l'urbanisation, le terrain est devenu un bien d'investissement et les possibilités de gains spéculatifs à tirer de sa vente ont remplacé les traditionnels paiements symboliques des droits d'usage. Les prix payés pour les terrains sont devenus une mesure plus rationnelle de la valeur de leurs aménagements et dépendent dans une large mesure de leurs possibilités d'accès aux services.

Le coût d'une parcelle de 200 m2 dans des endroits offrant des possibilités d'accès à l'infrastructure varie de 15.000 à 35.000 SG (750-1.750 dollars). Ces prix élevés et la valeur attachée aux terrains urbains ont favorisé la diminution

de la taille des parcelles et l'accroissement de la densité d'occupation des terrains qui ne font pas l'objet d'un titre d'occupation formel.

Dans une certaine mesure, l'occupation non officielle s'est révélée très sensible à la demande à laquelle elle répond en créant des sous-unités de location (ce qui ajoute encore au nombre de logements) et en assurant une plus grande efficacité dans l'utilisation de l'espace par la création de parcelles plus petites. Néanmoins, ces systèmes se sont révélés très inefficaces en ce qui concerne l'affectation de l'espace public à l'aménagement de voies d'accès et à la viabilisation. Contrairement à ce qui se passe dans d'autres pays, les squatters guinéens se sentent relativement en sécurité sur les terrains qu'ils occupent et investissent dans la construction de maisons en dur. Toutefois, les groupes à faible revenu doivent généralement s'installer dans des quartiers où le terrain est moins cher, mais plus éloigné des possibilités d'accès aux services. De plus, dans les vieux quartiers spontanés fortement peuplés, le niveau des services reste très faible en raison de constructions anarchiques.

B. INFRASTRUCTURE

L'extension des services aux terrains d'habitation dépend dans une large mesure du niveau de la demande exprimée par les particuliers vivant à portée des principaux réseaux de distribution et de l'aptitude des compagnies de services publics à fournir le nombre d'installations demandées. Aucun système ne prévoit la fourniture des services aux terrains avant leur distribution et leur occupation.

Actuellement, cinq centres urbains seulement ont des réseaux de canalisations d'eau exploités par la DEG. Le seul réseau public d'égouts qui existe est celui de Conakry; il se limite essentiellement aux quartiers de la ville qui existaient avant l'indépendance. En revanche, l'électricité est plus largement répandue. La SNE exploite des réseaux de distribution d'électricité dans 20 centres urbains.

Les problèmes de la fourniture d'un accès aux services essentiels, et particulièrement à l'eau, font l'objet dans sept villes de provinces, d'études de faisabilité financées par la Banque mondiale, tandis que le Fonds européen de développement a entrepris des études dans 23 autres villes. On compte que ces études préliminaires aboutiront par la suite au financement de projets d'aménagement de réseaux de canalisations d'eau dans ces centres (voir tableau VI.1 sur l'état des services d'infrastructure).

1. L'eau

La Guinée est relativement riche en ressources hydrauliques, avec les trois grands fleuves que sont le Niger, la Gambie et le Sénégal. Il semble également qu'il existe suffisamment de ressources hydrauliques souterraines, non encore exploitées, pour alimenter un grand nombre des centres urbains. La plupart des réseaux d'alimentation du pays utilisent actuellement les eaux de surface, mais des enquêtes en vue de l'utilisation des eaux souterraines sont entreprises afin de permettre d'offrir des services d'alimentation en eau moins coûteux et plus sûrs, notamment dans les centres secondaires.

Actuellement, la DEG exploite des réseaux d'alimentation en eau à Conakry, Kindia, Nzérékoré, Kankan et Mamou. Un nouveau réseau doit être mis en exploitation cette année à Faranah, et la construction d'un autre réseau doit débuter d'ici à la fin de l'année à Gueckédou.

Les études de faisabilité en vue de l'alimentation en eau de sept centres urbains (Labé, Boké, Mamou, Télimélé, Siguiri, Dinguiraye et Koundara) devraient être effectuées d'ici à la fin de l'année dans le cadre d'un projet d'alimentation en eau et d'assainissement financé par l'IDA. Ces études mettront l'accent sur l'utilisation des ressources en eau souterraine pour l'alimentation de ces sept centres. Cette formule devrait permettre d'éviter les problèmes que posent l'entretien d'installations complexes du fait des insuffisances de personnel qualifié, de pièces de rechange et de produits chimiques pour le traitement des eaux de surface. De plus, on estime que l'alimentation en eau souterraine permettrait de réduire de moitié les coûts de production.

L'amélioration de la qualité du service nécessite non seulement l'extension des réseaux existants, mais aussi leur remise en état. La plupart de ces réseaux ont eu en effet à souffrir de négligence et d'une mauvaise gestion. De ce fait, leur capacité de transport a diminué, entraînant de fréquentes coupures de l'alimentation, malgré la présence de ressources suffisantes.

Presque tous les investissements consacrés à ce secteur ont été financés au moyen de prêts de l'extérieur. De plus, le pays est fortement tributaire des importations étrangères en ce qui concerne les besoins de l'exploitation de la DEG, ce qui a gravement diminué l'aptitude de cette institution à effectuer les extensions et à assurer l'entretien des réseaux existants.

L'insuffisance des ressources d'origine intérieure pour l'expansion et pour les investissements dans de nouveaux réseaux d'alimentation en eau des centres urbains est due en partie à l'application uniforme d'un tarif modique et à de mauvaises procédures d'encaissement. Le tarif, établi en 1978, de 8 syllis le m3. représente un doublement du tarif auquel l'eau était facturée auparavant. Si ce tarif convient pour le réseau de Conakry, il ne parvient pas à couvrir les coûts de production d'eau dans les centres secondaires qui fonctionnent actuellement à perte. Les estimations effectuées dans le cadre des études de faisabilité relatives à l'alimentation en eau souterraine (la solution la moins coûteuse pour ces centres) indiquent qu'en moyenne, il faudrait de 12 à 15 SG (0,40-0,75 dollar) le m3 pour couvrir les coûts de production, ce qui signifie que la consommation devrait être facturée au tarif de 20 SG (1 dollar) le m3. Les réformes en matière de prix se sont concentrées jusqu'ici sur des mesures intéressant les branchements à domicile et visant à limiter le montant de l'investissement nécessaire à l'installation d'un branchement individuel à un maximum de 6.000 SG (300 dollars) tout en veillant à obtenir un recouvrement total des coûts au moment du paiement. Bien que cette politique limite l'accès aux branchements individuels, elle a été maintenue pour que la demande ne dépasse pas la capacité d'installation de la DEG.

La fourniture d'un meilleur accès au réseau d'alimentation en eau publique, du moins à l'intérieur de Conakry, sera fondée principalement, comme on l'a vu précédemment, sur une utilisation plus large des fontaines publiques. Toutefois, jusqu'ici, on n'a guère accordé d'attention au recouvrement du coût de ce service. En principe, l'eau consommée aux fontaines publiques est payée sous forme de somme forfaitaire fixée par contrat entre la RA et la DEG. On prévoit que l'étude des tarifs qui devait être terminée en juin 1981, dans le cadre du projet d'alimentation en eau financé par l'IDA, tiendra compte de politiques des prix appropriées, qui pourraient prévoir une surtaxe sur le prix du m3 d'eau vendue aux ménages disposant de branchements individuels afin de subventionner

Tableau VI.1

SITUATION DES SERVICES D'INFRASTRUCTURE

Ville	Estimation de la population *	Eau	Electricité	Assainissement
Conakry	650.000	.	.	
Nzérékoré	55.595	.	.	
Kindia	55.298	.	.	
Kankan	52.027	.		
Gueckédou	51.433	En construction	.	
Labé	50.541	Proposé/IDA	.	
Kissidougou	47.568	Proposé/IDA	.	
Boké	44.298	Proposé/IDA	.	
Macenta	42.217	Proposé/FED	.	
Beyla	41.622	Proposé/FED	.	
Faranah	40.136	En construction	.	
Mamou	39.541	. Proposé/IDA	.	

* L'estimation de la population pour Conakry est fondée sur des projections de la Banque mondiale. Les estimations concernant les centres urbains secondaires sont fondées sur une classification donnée dans le recensement administratif de 1977 des projections de la population urbaine jusqu'en 1980 pour ces centres.

indirectement la consommation en eau des bornes-fontaines. On compte également que cette étude fournira des directives pour le recouvrement des coûts des branchements à domicile par le prix du m3 d'eau, ce qui rendrait ces branchements plus accessibles aux ménages à faible revenu.

Outre qu'elle dispose d'un tarif qui ne lui permet pas d'accéder à un degré suffisant d'auto-financement, la DEG se heurte à des problèmes d'encaissement des montants facturés. L'encaissement est gravement freiné par le fait qu'environ 80 pour cent des compteurs ne fonctionnent pas, et que, de ce fait, la plupart des clients sont facturés sur la base d'estimations de leur consommation. Les efforts d'encaissement laissent à désirer, et les arriérés de paiement représentent en moyenne environ 7 mois de facturation. Les insuffisances des lectures de compteur, de la facturation et des procédures d'encaissement ont amené l'IDA à fournir une assistance technique pour recommander et mettre en oeuvre les changements nécessaires afin d'améliorer ces aspects des opérations de la DEG.

2. Réseaux d'assainissement et de drainage

Le seul réseau public d'assainissement dont dispose la Guinée a été mis en service en 1954 à Conakry. L'étendue desservie par ce réseau correspond aux quartiers de la ville de Conakry I qui remontent à avant l'Indépendance et ne couvrent qu'une superficie de 200 hectares. Le réseau comprend un ensemble de collecteurs principaux et secondaires d'une longueur totale de 25.333 mètres et huit déversoirs qui déversent les eaux usées dans la mer. De nombreux égouts sont engorgés en raison de leur faible débit et de l'absence de matériel de vidange. Les stations de vidange de Conakry I semblent être toutes en mauvais état de fonctionnement. Des raccordements ont été effectués entre les réseaux de drainage et d'assainissement afin d'améliorer l'écoulement de l'eau, mais cette solution n'est pas satisfaisante car elle provoque des remontées des eaux d'égout dans les fossés de drainage. L'entretien du réseau existant est particulièrement difficile du fait de la petite taille des canalisations. Environ 90 pour cent du réseau de Conakry I sont composés de canalisations n'ayant pas plus de 20 cm de diamètre.

Conakry II compte quatre subdivisions d'habitation qui disposent chacune d'un réseau d'évacuation des eaux usées et d'un ouvrage de déversement dans la mer. En outre, l'hôpital de Donka, les logements à l'intention des professeurs de l'Institut polytechnique et deux entreprises d'Etat ont leurs propres réseaux. Toutefois, en 1976, un seul de ces réseaux étaient en état de fonctionnement.

La DEG, qui est responsable du fonctionnement du réseau d'assainissement, a bénéficié d'une assistance de l'Organisation mondiale de la santé, de la Banque africaine de développement, du PNUD et de la Banque mondiale pour l'exécution d'études sur les moyens d'améliorer et de développer le fonctionnement de ce système. La mise en application effective des premières propositions concernant la remise en état et l'expansion de l'actuel réseau d'égouts coûteraient environ 100 millions de dollars. L'ampleur de cet investissement a obligé à étudier la faisabilité d'autres solutions moins coûteuses et a, de ce fait, retardé toute action sur l'élément "assainissement" du projet de la Banque mondiale.

En raison des dépenses d'équipement et de fonctionnement à prévoir, une fois qu'une solution applicable et moins coûteuse aura été jugée acceptable pour améliorer le service, la Banque mondiale a recommandé que la comptabilité analytique des opérations d'assainissement de la DEG soit tenue séparément à compter de 1980. Le tarif d'assainissement de 1 SG (0,05 dollar) le m3 sera réévalué de manière à déterminer s'il pourra suffire lorsque les opérations d'assainissement prendront de l'importance et que la comptabilité sera établie séparément.

La majeure partie de la population de Conakry et des autres centres urbains se sert de fosses septiques, de puisards ou de latrines à fosse. Ces solutions ne sont pas jugées satisfaisantes en raison des fréquentes violations des règles de santé aux endroits où il n'est pas possible de creuser des latrines à fosse à une distance suffisante des puits privés.

Si la qualité de l'hygiène qui en résulte est insuffisante, elle n'est pas critique tant que l'on peut disposer de sources d'alimentation en eau potable. Toutefois, le gouvernement guinéen estime que l'hygiène devrait bénéficier d'une aide en attendant que les résultats des nouvelles études de faisabilité soient connus et que les améliorations d'ensemble soient entreprises. Il a reçu, à titre de mesure temporaire, du matériel financé par le PNUD pour aider à l'entretien et à la remise en fonctionnement des canalisations engorgées du réseau d'égouts.

Les réseaux de drainage relèvent des régions administratives. Le réseau actuel de Conakry pour le drainage des eaux d'orage se compose essentiellement de canaux revêtus et de canalisations souterraines à Conakry I, et de fossés non revêtus le long des routes secondaires à Conakry II. Les conditions de fonctionnement de ce réseau sont très médiocres. La région n'a pratiquement assuré aucun entretien à Conakry par suite des difficultés financières et de l'absence de matériel et de personnel qualifié. On compte que le projet d'alimentation en eau et d'assainissement en cours apportera une certaine amélioration en dotant la région administrative de Conakry du matériel et des moyens de transport nécessaires afin d'améliorer l'entretien, le défrichement et la remise en état des fossés de drainage existants et en aménageant des canaux de drainage en béton dans les trois quartiers à forte densité de population (Coleah, Madina et Boussoura) qui souffrent de fréquentes inondations.

3. Electricité

Le budget du plan de 1973-78 accordait une importance prioritaire à l'investissement dans la production d'énergie, quoique l'on ne connaisse pas les niveaux réels de dépenses. Au cours de cette période, deux barrages produisant de l'énergie hydro-électrique ont été mis en service à Tinkisso et Donké. De grands projets destinés à renforcer l'exploitation du vaste potentiel hydro-électrique du pays, estimé à 63 milliards de kw, devraient voir le jour au cours du prochain plan.

Actuellement, le réseau de la SNE dessert 20 centres urbains. La capacité totale de production de l'électricité de la SNE est d'environ 159 MW, dont la majeure partie provient de centrales thermiques situées dans neuf centres urbains: Boké, Gaoual, Faranah, Kissidougou, Kérouane, Macenta, Nzérékoré, Kankan et Siguiri.

La capacité hydro-électrique totale est d'environ 40MW, dont 88 pour cent sont utilisés à Conakry. La production électrique totale de la capitale est d'environ 46,1 mégawatts qui proviennent des sources suivantes:

Barrage des Grandes Chutes	20,0MW
Barrage de Donkéa	15,0MW
Centrale Diésel	11,1MW

Deux autres centrales hydro-électriques situées à Tinkisso et Kinkon produisent respectivement 3,2 et 1,5MW, qui servent à l'alimentation des centres urbains suivants: Pita, Labé, Dalaba, Mamou, Bouliwel, Timbo, Tinka, Dabola, Bissikrima et Dinguiraye. L'électricité produite par le Barrage des Grandes Chutes sert également à l'alimentation de Kindia.

Toutes les villes minières ont leur propre centrale électrique. Malgré un potentiel de production d'électricité suffisant, la médiocrité de l'entretien et l'absence de pièces de rechange provoquent de fréquentes pannes du réseau de Conakry. Un prêt récent de 1,13 million de dollars de l'IDA accordé pour la modernisation et l'extension du réseau actuel devrait apporter des améliorations au service.

La redevance de 3 syllisle kilowatt/heure prélevée pour la consommation d'électricité constitue la principale source de recettes de la SNE. Toutefois, on ne dispose pas de renseignements sur le coût de la production de l'électricité, et l'on ignore si cette redevance est suffisante. On compte que l'importance accrue de l'électricité hydraulique permettra d'assurer un approvisionnement à meilleur marché, non tributaire des importations pétrolières.

C. CONSTRUCTION DE LOGEMENTS, MAIN D'OEUVRE ET GESTION

1. Le secteur non structuré

C'est le secteur non structuré qui procure les logements à la majeure partie de la population, hors du contrôle réglementaire des procédures officielles concernant l'acquisition des terrains, les matériaux de construction, les permis de construire et les prix des loyers. Ce secteur dessert des groupes de revenu très variés, mais il est la principale source de logement des populations à faible revenu, qu'elles occupent des logements en location ou qui leur appartiennent.

Les travaux de construction effectués par le secteur non structuré à l'intention des groupes à faible revenu comprennent l'agrandissement des logements uni-familiaux afin de permettre à ces logements d'accueillir des locataires; la construction de logements à louer d'un seul étage sur des terrains occupés par leurs propriétaires; la conversion totale d'anciennes concessions familiales par une augmentation de l'espace construit pour permettre l'aménagement de logements à louer; et la construction de logements construits et occupés par leurs propriétaires. Une très faible fraction des travaux de construction effectués dans les zones urbaines par de nouveaux migrants porte sur la construction de cases rondes aux murs de briques en terre, au toit de chaume typiques des paysages ruraux traditionnels. Au contraire, les constructions effectuées dans les quartiers spontanés sont plutôt du type des maisons rectangulaires européennes combinant diverses pièces que des structures distinctes autour d'une cour intérieure. Une autre transformation engendrée par l'urbanisation

et par le coût élevé de la construction est l'utilisation de moins en moins fréquente de murs d'enceinte.

Pour pouvoir loger de grandes familles, la superficie des maisons construites se situe en moyenne entre 80 et 90 m2. Ces dimensions spacieuses tendent à donner une indication éronnée de la disponibilité et de l'utilisation de l'espace car il est fréquent que deux ou trois familles vivent sous un même toit. Très peu de maisons construites par les populations à faible revenu ont l'eau courante à l'intérieur. Les WC et l'espace réservé à la cuisine se trouvent généralement dans la cour, à l'extérieur de la construction principale, et l'eau est procurée par un puits ou par un robinet installé dans la cour. La cuisine se fait sur des grilles métalliques, en plein air, et la cuisine proprement dite sert au rangement des ustensiles.

La construction de fosses septiques est relativement coûteuse: 9.000 SG en moyenne, et elle nécessite pour chacune des conduits d'évacuation dont le coût est de 3.500 SG. C'est pourquoi le type le plus courant d'installations sanitaires est la latrine à fosse surmontée d'une dalle à la turque.

Etant donné que la construction du secteur non structuré n'est pas réglementé par l'octroi de permis, le ciment doit être acheté au marché noir, où, selon l'offre et la demande, les prix peuvent atteindre le double du coût officiel de 3.500 SG la tonne. L'utilisation de ciment est donc limitée au strict minimum, pour la pose des fondations ou pour la fabrication de parpaings. D'après les estimations établies sur la construction de logements comparables par la taille à ceux proposés dans le cadre des programmes officiels, il semble que les particuliers du secteur non structuré qui se construisent leurs propres maisons utilisent deux fois moins de ciment qu'il n'en est consommé dans le cadre de ces programmes. Les parpaings sont souvent achetés à des artisans, ce qui permet une économie de temps par rapport aux achats de ciment par petite quantité au marché noir et ce qui évite les problèmes de stockage de ciment dans un climat particulièrement humide. Quelles que soient les économies qui puissent ainsi être réalisées, la construction reste un investissement assez lourd pour les ménages. Ceux-ci s'efforcent de réduire encore les coûts en utilisant un sol en béton plutôt qu'en carrelage. Il est également fréquent d'utiliser des matériaux et métaux recyclés, car l'achat d'articles neufs, qui sont tous importés, est très coûteux.

Le matériau de construction le plus économique est le banco (blocs de latérite stabilisée): il réduit les coûts de construction d'environ 50 pour cent. Par la suite, les constructions en banco peuvent être converties par l'emploi de matériaux plus modernes tels que la brique et le parpaing. Ces matériaux semblent avoir la préférence, et sont considérés comme plus prestigieux et plus dignes des constructions urbaines que les blocs de terre stabilisée.

Les investissements les plus lourds ont trait aux fondations et à la toiture. En raison des quantités de ciment qu'elles utilisent et du coût de ce matériau, les fondations absorbent jusqu'à 20 pour cent des coûts totaux de construction lorsque le banco est utilisé pour les murs de maçonnerie contre en moyenne 10 pour cent seulement dans les autres types de construction. La toiture nécessite l'achat de poutres et de tôles ondulées en aluminium, deux matériaux coûteux et difficiles à se procurer.

L'investissement initial, après l'acquisition du terrain, porte sur la pose des fondations pour l'ensemble de la construction; ensuite, à mesure que les matériaux et les ressources financières deviennent disponibles, la partie extérieure s'édifie. Le logement peut être occupé avec une toiture temporaire de chaume ou de matériau de récupération jusqu'à ce que des ressources suffisantes permettent la pose d'une toiture plus durable.

En raison des limites financières et des pénuries de matériaux, la construction se prolonge sur 5 à 10 ans. De plus,la rareté des matériaux et la médiocrité de la main d'oeuvre se traduisent souvent par des constructions de mauvaise qualité, par une cuisson insuffisante des parpaings et par des gaspillages dûs à une mauvaise utilisation du ciment. Cela apparaît particulièrement dans le cas de logements à louer.

Le processus de l'auto-assistance se limite à l'acquisition des matériaux, à une certaine participation à la fabrication des parpaings et à des pourparlers avec les entreprises, les maçons, les menuisiers, etc. Ceux-ci sont payés en fonction de la tâche exécutée plutôt que sur la base d'un salaire journalier. Certains petits entrepreneurs fournissent à la fois la main d'oeuvre et les matériaux, mais ils servent une catégorie de population plus aisée car leur entreprise ne tient qu'en se procurant des matériaux sur les chantiers de construction ou en les achetant à des commerçants au marché noir . Leurs prix sont donc supérieurs à ceux que peut se permettre une famille à faible revenu . Les paiements se font généralement en trois temps, le dernier versement devant être effectué à l'achèvement des travaux.

Le coût total du processus de construction progressive est extrêmement difficile à évaluer étant donné les énormes fluctuations de prix de la plupart des matériaux achetés hors des circuits officiels. D'après les renseignements dont on dispose, les maisons construites dans les quartiers de Hafia coûteraient entre 100.000 et 500.000 SG (5.000 - 25.000 dollars), les maisons les plus chères étant de grandes maisons modernes ayant l'eau courante et l'électricité. En raison des prix des matériaux achetés au marché noir, les coûts auxquels doivent faire face les familles à faible revenu du secteur non-structuré se situent généralement bien en dessous des coûts estimatifs de 4.500-6.000 SG le m2 du secteur structuré, car les quantités et la qualité des matériaux sont considérablement réduites.

2. Le secteur des constructions officielles

Les constructions officielles ont été limitées dans leur portée aux 108 logements sociaux construits par la DCN et aux logements construits selon les règlements régissant les permis de construire. La DGU accorde en moyenne 300 permis chaque année. Au cours des 4 dernières années, elle a accordé 1.231 permis. Les autorités guinéennes estiment que le nombre de permis de construire représentent environ le quart des constructions dans la ville de Conakry.

Les constructions entreprises par des particuliers selon les règles officielles sont subordonnées à l'acquisition de permis d'occupation de terrains, qui ne sont accordés que dans les quartiers d'habitation. La procédure nécessite l'établissement de plans de construction accompagnés de spécifications et de coûts,ainsi que d'un plan concernant la fosse septique, le tout devant être soumis à l'approbation de la DGU selon des normes qui n'ont pas encore été codées. En principe, le permis de construire donne aux particuliers accès aux matériaux de construction vendus par les magasins de détail de l'Etat. Cela assure à ces

particuliers une allocation de matériaux aux prix officiels.

Les paragraphes suivants donnent une analyse des éléments qui composent les constructions officielles et des caractéristiques de l'activité du secteur public, à savoir: (a) la conception des logements, (b) les coûts de construction, et (c) la main d'oeuvre.

a. Conception des logements: La conception officielle est très classique et les méthodes de construction utilisées sont relativement simples. Le plan de base d'un étage comprend un ensemble salle de séjour/salle à manger d'une superficie de 20 à 25 m2; une petite cuisine peu équipée; et généralement deux chambres à coucher ou plus d'environ 10 m2 chacune. La salle de bains est située à l'intérieur de la maison et elle est raccordée au réseau d'égouts ou à la fosse septique.

Les fondations de la maison comprennent une tranchée d'environ 50 cm de large dans laquelle est versé du béton mêlé de pierres. Les pierres utilisées avec le béton sont des roches latéritiques locales. Les murs de fondation s'élèvent jusqu'à environ 40 cm au-dessus du niveau du sol à l'extérieur de la maison sur l'ensemble du périmètre de celle-ci. L'espace intérieur est alors rempli et compacté, puis revêtu d'une dalle de béton. Une fois fini, le niveau intérieur de la maison est situé environ 40 cm au-dessus du niveau du sol, ce qui empêche les fortes pluies de pénétrer à l'intérieur. Cela nécessite la construction d'un perron de deux ou trois marches. Le sol peut alors être soit revêtu de dalles de fabrication locale , soit cimenté de manière à être lisse. Les murs extérieurs et intérieurs sont en maçonnerie, soit en parpaing, soit en brique creuse. Les parpaings utilisés sont soit fabriqués sur place, soit achetés à des artisans. Les murs extérieurs ont une épaisseur de 15 cm, et les murs intérieurs, une épaisseur d'environ 10 cm. Les murs sont ensuite plâtrés et peints. La toiture est composée de tôles d'aluminium importées qui sont transformées en tôles ondulées dans le pays même et clouées à des poutres en bois de feuillu d'origine locale. Un plafond en contreplaqué est installé. On utilise du bois local pour les fenêtres et les portes qui sont installées à l'aide d'une quincaillerie importée. L'installation électrique comprend une lumière au centre de chaque pièce, ainsi qu'une ou deux prises et un interrupteur . Tout le matériel électrique ainsi installé est d'importation. La plupart des éléments de salle de bains,tels que lavabo et WC, sont également importés (l'Annexe C présente un exemple de logement type conçu par la DGU).

b. Coûts de construction: Selon les directives établies à l'origine en 1971, et mises à jour par la suite par la DGU pour l'évaluation des constructions, le coût moyen au m2 d'une construction en briques est de 3.500 SG (175 dollars), tandis qu'en haut de gamme, le coût du m2 des constructions en béton armé est de 6.000 SG (300 dollars). Ces directives semblent quelque peu modestes, car elles se situent nettement en-deçà des coûts de construction des logements de la DCN et des estimations de coût établies par la DGU en janvier 1980 pour un logement économique (voir Annexe C).

Les logements construits dans le secteur officiel coûtent en moyenne de 7.000 à 10.000 SG le m2 s'ils sont construits par des entreprises privées étrangères qui importent leurs matériaux, font payer leur gestion et réalisent un bénéfice. Le coût moyen au m2 des logements construits par le secteur public se situe entre 4.500 et 6.000 SG (225-300 dollars) selon les estimations de coût fournies par la DGU et selon l'expérience des programmes de la DCN.

Le modèle le plus simple de logement économique de la DGU est un logement trois pièces de 72 m2 en briques, avec toiture en tôle d'aluminium ondulée, revêtement de sol, cuisine et salle de bains. Le coût estimatif total d'un tel logement est de 310.431 SG (15.521 dollars) et se décompose comme suit:

Eléments	GS	Dollars EU	Pourcentage
Matériaux	247.765	12.388	80
Locaux	(108.023)	(5.401)	(35)
Importés	(139.742)	(6.907)	(45)
Main d'oeuvre	62.666	3.133	20
Total	310.431	15.521	100

Sur la base de cette estimation, le coût moyen au m2 est de 4.297 SG (214 dollars). La majeure partie de ce coût est imputable aux prix des matériaux, qui, combinés aux normes de conception visées dans les projets de logements publics, font monter les coûts de construction. Les importations représentent environ 50 pour cent du coût total des matériaux. Le ciment et les tôles ondulées en aluminium pour la toiture, même achetés aux cours officiels, représentent les deux éléments les plus lourds des coûts des matériaux importés. Le matériel sanitaire et les accessoires pour la salle de bainset la cuisine contribuent également à faire monter les coûts de construction.

D'autres estimations établies pour les programmes de logements à bon marché du PNUD indiquent des coûts aussi élevés au m2 imputables aux éléments importés. Si l'on peut réaliser une certaine économie en simplifiant et en réduisant les normes d'espace et de conception appliquées aux projets de logements publics, pour réduire les coûts de façon substantielle, il faut accroître considérablement le recours à des matériaux de production locale.

Il convient de noter que les coûts officiels de construction présentés ici sont probablement inférieurs aux coûts réels de construction auxquels doit faire face la majeure partie de la population. L'écart entre les coûts réels et les coûts officiels est dû à l'insuffisance des approvisionnementsen matériaux par les voies officielles. De son côté, l'élargissement de ce fossé aggrave le problème des approvisionnements par les voies officielles, car les matériaux sont détournés vers un marché parallèle où ils se vendent à des prix plus élevés. D'autre part, les coûts en dollars, présentés ici à titre d'indication au taux de change officiel, sont probablement surévalués. Toutefois, indépendamment de la valeur réelle en dollars, c'est le rapport entre les coûts de construction et les niveaux de revenu qui importe le plus. Il a été montré dans une autre partie de la présente étude que les coûts unitaires ne sont pas à la portée de la majeure partie de la population et que les groupes à faible revenu du secteur non structuré s'efforcent de réduire le coût total en économisant sur l'utilisation de matériaux importés. Toutefois, leur aptitude à réduire sensiblement les coûts se trouve freinée par l'accès limité à des approvisionnements en matériaux à des prix abordables.

Tableau IV.2

CONSTRUCTION DE LOGEMENTS PAR L'ETAT DEPUIS 1973

Type de projet et emplacement	Date de début des travaux	Nombre de logements prévus	Nombre de logements achevés	Nombres et types de logements	Coût total du projet	Coût unitaire moyen (sur la base du coût total du projet
Logements pour enseignants à Donka (Conakry)	1971	96	96 (achevés en 1978)	24 studios 48 appartements d'une chambre 24 appartements de deux chambres	42.000.000 SG (2.100.000 dollars)	437.500 SG (21.875 dollars)
Logements pour fonctionnaires à Donka (Conakry)	1977	46 maisons à 2 logements (92 logements)	6 maisons à 2 logements (12 logements)	4 logements à 3 chambres 8 logements à 4 chambres (logements achevés)	30.000.000 SG (1.500.000 dollars)	326.087 SG (16.304 dollars)
Logements pour la milice à Sukoba (Conakry	1978	2 dortoirs	2 dortoirs	2 dortoirs	23.623.758 SG (1.181.188 dollars)	-
Logements pour le personnel du centre de communications à Kipé et Lobarkji (Conakry	1978	36	0	20 appartements d'une chambre 10 appartements de 2 chambres 6 appartements de 3 chambres	24.493.596 SG (1.224.680 dollars)	680.378 SG (34.019 dollars)
Logements pour ouvriers de l'usine de l'ENTA (Conakry)	1980	-	0	dortoirs, indépendants et mitoyens	129.649.000 SG (6.482.450 dollars)	-
Logements pour ouvriers à Sukoba (Conakry)	1978	154	0	100 appartements de 2 chambres 54 appartements de 3 chambres	65.051.429 SG (3.252.571 dollars)	422.412 SG (21.121 dollars)

Note: Les coûts sont indiqués en chiffres de l'époque

Source: Autorités guinéennes

Les coûts réels des projets de logements publics entrepris par la DCN ont été soumis à des variations dues à un accroissement du coût officiel des matériaux et aux quantités limitées de matériaux disponibles au cours de ces dernières années. Ces facteurs tendent à prolonger la durée nécessaire à l'achèvement des logements, car la DCN n'utilise que des matériaux qu'elle obtient par les voies officielles. Il n'est pas tenu compte de ces retards, ni des coûts de fonctionnement dans les estimations fournies par la DCN et présentées au tableau VI.2.

Au cours des sept dernières années, la DCN et ses prédécesseurs ont achevé 108 logements. Depuis 1977, 270 logements supplémentaires ont été mis en chantier. Les logements achevés comprennent des studios et des logements d'une à quatre chambres. Si l'on ne dispose pas de renseignements sur la taille et le coût des différents logements achevés, des coûts unitaires moyens fondés sur les coûts du projet ont été calculés. Ces coûts semblent aller de 326.087 SG (16.304 dollars) à 437.500 SG (21.875 dollars). Si la DCN devient une entreprise publique, il est très probable que ces coûts augmenteront, et qu'ils commenceront à être plus représentatifs des coûts réels, pour le gouvernement guinéen, des programmes de construction. Elle devra tenir compte de ses dépenses de fonctionnement, dont une bonne partie est actuellement couverte par le budget général du MHUD.

c. Main d'oeuvre: En 1977, on comptait un total de 12.304 ouvriers immatriculés dans les métiers de la construction et travaillant à la fois pour des entreprises publiques et semi-publiques. Toutefois, on ne dispose pas de données sur l'état de l'offre et de la demande de main d'oeuvre, ni sur les niveaux de qualification de ces ouvriers. L'analyse des besoins en main d'oeuvre entreprise dans le cadre du projet d'éducation de la Banque mondiale semble indiquer que les principales catégories où la main d'oeuvre fait défaut sont celles des contremaîtres, des ouvriers qualifiés et des ouvriers semi-qualifiés. Actuellement, les possibilités d'enseignement professionnel sont très limitées. La plupart des ouvriers semi-qualifiés ont reçu leur formation sur le tas. Toutefois, en raison des politiques économiques qui, jusqu'à ces derniers temps, limitaient les activités du secteur privé, l'apprentissage non officiel dispensé par de petites entreprises artisanales paraît avoir été limité. Les entreprises étrangères offrent à de nombreux entrepreneurs locaux en puissance la possibilité unique d'entreprendre des travaux en qualité de soustraitants.

En règle générale, la main d'oeuvre du bâtiment est organisée en coopératives de main d'oeuvre par corps de métier. Les particuliers ou les institutions acquièrent généralement les matériaux dont ils ont besoin et signent des contrats avec les coopératives spécialisées pour l'obtention de la main d'oeuvre nécessaire.

Récemment, le gouvernement guinéen, soucieux d'assurer une offre régulière de main d'oeuvre, s'est efforcé de former des coopératives de main d'oeuvre regroupant une variété de corps de métiers. Les qualifications requises pour l'adhésion à de telles coopératives sont fondées soit sur la présentation d'un certificat d'école professionelle secondaire soit sur une expérience professionelle de 18 mois à trois ans. Chaque coopérative

est dirigée par un conseil composé de sept membres élus auquel incombe la responsibilité de conclure les marchés.

Chaque ouvrier est payé selon ses qualifications et selon la quantité de travail effectuée, et a droit à une pension et à une assurance accident établies sur la base de 10 pour cent de ses gains. Trente-sept pour cent des gains des ouvriers d'une coopérative sont déduits pour l'achat d'outils, la cotisation à la Caisse nationale de sécurité sociale, les coûts de fonctionnement de la coopérative et une caisse de secours. Les salaires de base des ouvriers des coopératives sont fixés à 20 SG l'heure pour les travaux de construction effectués dans le secteur public, mais ils peuvent être plus élevés, selon l'expérience et l'ancienneté au sein de la coopérative. Ils peuvent en effet être de deux à trois fois supérieurs au salaire de base. Les salaires payés pour les travaux de construction exécutés dans le secteur privé sont négociables et, généralement, ils sont plus élevés que ceux du secteur public. De plus, les délais imprévus dont souffrent les travaux de construction du secteur public rendent le travail pour ce secteur imprévisible et peu rentable pour les coopératives qui ne peuvent être dédommagées pour les mises à pied.

Actuellement, 82 coopératives sont immatriculées à Conakry, et il en existe un nombre inconnu à Boké, Labé, Kindia et Kankan. Les coopératives existantes n'ont pas leur plein contingent d'ouvriers et ne comptent en moyenne qu'entre 35 et 40 membres chacune. De plus, 25 pour cent seulement de ces coopératives ont été utilisées directement pour des travaux de construction au cours de ces dernières années. Jusqu'ici, leur activité dans ce domaine s'est concentrée principalement dans le secteur privé, pour la construction de villas individuelles. Le secteur public n'a fait appel à leurs services que pour des opérations de démolition et d'entretien.

L'utilisation insuffisante de la main d'oeuvre organisée est due à un ensemble de facteurs. Ceux-ci comprennent le degré limité de l'activité de construction du secteur public, la lenteur de la construction causée par des pénuries chroniques de matériaux et les efforts limités de la part des dirigeants des coopératives en vue d'obtenir du travail pour l'ensemble de leurs membres. D'ailleurs, les membres des coopératives préfèrent louer leurs services personnellement au secteur privé où ils perçoivent des salaires plus élevés non frappés de déductions.

3. Le logement en milieu rural

Les logements en milieu rural sont conçus et construits pour accueillir les membres de la grande famille dans un ensemble de constructions rondes ou rectangulaires groupées autour d'une cour à ciel ouvert. Les murs, généralement construits sans fondations, sont en briques de terre séchée au soleil, stabilisée parfois à l'aide de latérite. La ventilation est assurée

par de petites fenêtres. Près des zones urbaines, la toiture peut être en aluminium, mais, généralement, les maisons sont couvertes d'un toit de chaume qui déborde suffisamment les murs pour les protéger contre la pluie. Les installations communes en partie fermées destinées à la cuisine et aux sanitaires sont situées dans la cour. Le sol est en terre compactée et nivellé, et peut être parfois couvert de nattes en paille utilisées comme lits. La taille des logements varie de 16 à 40 m2 environ, et des structures distinctes sont occupées par chaque ménage.

D. MATERIAUX DE CONSTRUCTION

Les matériaux de construction utilisés couramment ont été décrits ci-dessus, lors de la description de la construction des logements (Section IV-C). L'Annexe A.6 donne une liste de matériaux représentatifs et de leurs prix. La production, l'importation et la distribution de matériaux de construction sont toutes assurées par des entreprises du secteur public. En général, les problèmes posés par les matériaux de construction tiennent aux pénuries chroniques, à une trop grande dépendance à l'égard des importations et à la lourdeur des mécanismes qui régissent la distribution des matériaux locaux et importés.

Les conséquences de ces facteurs sont la lenteur de la construction et le coût d'ensemble élevé des constructions des secteurs public et privé. L'existence d'un double système de commercialisation ne fait qu'aggraver les problèmes des approvisionnements en matériaux et des coûts de construction.

1. Problèmes liés aux approvisionnements en matériaux

On estime qu'au moins 40 pour cent des coûts des constructions officielles sont imputables aux éléments importés. Cela accroît les coûts de construction, même dans le secteur officiel, malgré le contrôle des prix dont bénéficie ce secteur. Les approvisionnements en matériaux se limitent en grande partie aux programmes nationaux annuels d'importation, étant donné que seules les entreprises étrangères exerçant en Guinée ont le droit d'importer des fournitures pour leurs propres besoins.

Les matériaux de construction sont importés par IMPORTEX (l'entreprise d'Etat ayant le monopole des importations et des exportations), dans le cadre du programme général d'importations du gouvernement guinéen. Ce programme couvre les éléments qui ne font pas partie du plan national. Il comprend des biens de consommation, des aliments, des véhicules, des pièces de rechange pour les entreprises d'Etat et des matériaux de construction. Au cours des cinq dernières années, les matériaux de construction ont représenté de 11 à 15 pour cent de la facture totale des importations effectuées dans le cadre de ce programme, qui s'est chiffrée en moyenne à 17,5 millions de dollars par an. Comme on ne dispose pas de renseignements sur les types et les quantités de matériaux importés, il est difficile d'évaluer l'état actuel de l'offre et de la demande. Toutefois, les pénuries de tous les principaux matériaux sont présentées comme chroniques. Il n'est pas rare que le pays manque de ciment pendant 4 à 5 mois de suite. Les effets de telles pénuries et les retards de livraison qui sont dûs en partie au processus de distribution décrit ci-après, entraînent un accroissement des coûts et un prolongement des délais de construction. Les pénuries dont

souffrent les approvisionnements officiels et les détournements de matériaux hors des circuits officiels ont réussi à créer et à entretenir un marché noir prospère, particulièrement pour le ciment dont les prix sont plusieurs fois supérieurs aux prix fixés par l'Etat.

Il convient de noter que l'élément importation est sousestimé dans les chiffres exprimés en monnaie nationale en raison de la surévaluation du sylli guinéen. En partie, les pénuries dont souffre le pays s'expliquent par cette surévaluation du sylli. En effet, le ciment peut se vendre hors du pays à environ la même valeur en dollars (175 dollars) et les articles achetés en dollars peuvent se revendre en Guinée à plus de leur contre-valeur officielle en syllis.

Une fois que l'usine de clinker entrera en service d'ici à la fin de l'année, le pays pourra espérer réduire sa dépendance à l'égard des importations et disposer d'approvisionnements plus réguliers en ciment. La capacité totale de production de cette usine devrait être de 250.000 tonnes par an, soit le double du volume auquel sont actuellement estimées les importations de ciment. Il reste à savoir quelle sera l'efficacité de cette amélioration des approvisionnements comme moyen de réduire les coûts et de combler le fossé entre les coûts officiels et les coûts réels de construction.

La Guinée est relativement bien pourvue en gisements de diverses matières premières pouvant être exploités de manière à fournir une base au développement d'une industrie des matériaux de construction, qui réduirait la dépendance du pays à l'égard des importations. Il existe suffisamment de formations pour permettre l'extraction de gravier, de pierres, de granite, de sable, d'ardoise, d'argile et de latérite. Le bois peut également être produit sur place.

Malgré la présence de ces matériaux, les usines de production sont extrêmement limitées en nombre et en capacité de production. Une enquête, effectuée récemment par l'ONUDI, sur les possibilités de la Guinée en matières premières a révélé que le pays disposait de suffisamment de formations argileuses capables d'alimenter les industries utilisant ce matériau dans les régions de Nzérékoré, Kindia, Labé et Kankan. Actuellement, le pays tout entier ne compte que deux briquetteries. Ces deux usines, situées respectivement à Kobaya (Conakry) et à Kankan, ont en fait cessé de fabriquer des briques en raison de difficultés à se procurer des pièces de rechange et de problèmes techniques liés à l'exploitation de leurs fours. Avant la cessation complète de ses opérations, l'usine de Kobaya produisait des briques à un rythme correspondant environ au 5ème de sa capacité de 50.000 briques par jour. Les pénuries fréquentes dont souffre la production de briques ont contribué à accroître la dépendance à l'égard des parpaings, qui coûtent près de deux fois plus cher que les briques en terre cuite.

En plus de ces deux briquetteries, le pays compte trois autres grandes entreprises manufacturières d'Etat qui produisent les matériaux de construction

suivants: bois d'oeuvre, carrelages, granite et toitures en aluminium. Toutes ces usines se heurtent à des problèmes de maintien d'approvisionnement régulier en matériaux. Les niveaux de production sont nettement inférieurs à la capacité prévue, comme le montrent clairement les chiffres du tableau A.7. Ces usines connaissent de fréquentes interruptions de leur production dues à l'absence de pièces de rechange, à l'insuffisance des opérations d'entretien et à la difficulté de se procurer les matériaux importés nécessaires pour certains procédés de production. Dans le cas des scieries situées dans la région des forêts, les difficultés de transport des produits manufacturés figurent parmi les principales causes des pénuries subies dans d'autres régions du pays.

Il existe une certaine production artisanale pour la fabrication de parpaings, de grilles en métal posées aux fenêtres pour la protection et de matériel sanitaire tel qu'éviers en métal et dalles à la turque.

2. Problèmes liés à la distribution des matériaux

En principe, toutes les activités de construction sont administrées par le secteur public, par l'intermédiaire d'un ensemble d'organismes qui vendent aux magasins de détail de l'Etat. La distribution et la vente des matériaux de construction sont contrôlées par un certain nombre d'entreprises commerciales d'Etat. BATIPORT, la plus importante de ces entreprises, a le monopole du commerce de gros des matériaux de construction de fabrication locale et des matériaux importés, qu'elle vend seulement aux ECOMA, ou magasins de détail de l'Etat. En principe, seules les personnes ayant obtenu des permis de construire ont accès aux matériaux de construction aux prix officiels des magasins d'Etat.

L'insuffisance des approvisionnements et le système de contrôles appliqué aux fournitures de matériaux de construction ont eu pour effet de créer et d'entretenir un marché noir très actif plutôt que de contrôler la distribution des matériaux. Les particuliers qui n'ont pas de permis de construire ou qui veulent accélérer la construction de leurs maisons s'adressent au marché noir où les prix sont le double des prix officiels. Les matériaux vendus au marché noir sont des matériaux détournés du marché officiel. Bien que les distributions de ces matériaux soient censées être contrôlées, de manière à garantir que ces matériaux sont bien utilisés pour la construction, il n'est pas possible aux ingénieurs des autorités régionales d'assurer efficacement ce contrôle. En fait, les autorités responsables ne peuvent surveiller l'ensemble des travaux de construction en cours. Du fait des retards au niveau de la distribution, les particuliers qui achètent au marché noir se mettent à leur tour à vendre au marché noir les matériaux qui leur sont attribués par les voies officielles. De plus, en raison de l'absence de contrôle efficace et en raison des normes appliquées aux constructions officielles, il semble que les quantités allouées à titre officiel aux constructeurs particuliers sont supérieures aux quantités effectivement nécessaires ou utilisées. Ces matériaux se trouvent donc à leur tour redistribués sur le marché parallèle. Les entreprises du secteur non structuré s'approvisionnent sur ces quantités excédentaires dont bénéficient les chantiers de construction non officiels pour leurs approvisionnements en matériaux de construction.

E. FINANCES

Les opérations du système bancaire sont en grande partie orientées vers les besoins financiers d'une économie à planification centrale. Une commission spéciale de crédit exerçant au niveau de la Banque centrale applique des mesures de contrôle qualitatif et quantitatif à l'octroi de crédit afin de veiller à ce que le crédit ainsi attribué soit conforme à la politique économique du gouvernement. Le financement est assuré par l'entremise de banques spécialisées, dont chacune est affectée à un secteur distinct de l'économie. Toutefois, dans la pratique les banques spécialisées ne peuvent refuser le crédit aux entreprises d'Etat pour le financement des besoins du plan, notamment pour les importations. De son côté, la BCRG ne peut refuser le crédit aux banques spécialisées.

La majeure partie des activités de crédit du système bancaire est orientée vers les entreprises d'Etat et le gouvernement. Au cours de ces dernières années, le crédit accordé au secteur privé n'a pas représenté plus de 12 pour cent de l'ensemble du crédit intérieur.

Sur le volume total de crédit non amorti à la fin de 1978, 20 pour cent avaient trait au financement d'opérations de commerce extérieur, 36 pour cent à la vente en gros de biens importés, 41 pour cent à la vente au niveau du demi-gros, 1 pour cent au développement de l'agriculture et 2 pour cent à l'industrie, à l'artisanat et à d'autres activités.

La structure des taux d'intérêt n'a pas été utilisée pour contrôler le volume du crédit. Le taux de réescompte de la Banque centrale a été fixé à 3 pour cent, et les taux d'intérêt des crédits à court et moyen terme des banques spécialisées, entre 4 et 7,5 pour cent. Récemment, la Banque de développement agricole, la seule institution à accorder des prêts à long terme, a relevé son taux d'intérêt de 5,5 à 8 pour cent. On prévoit que la structure d'ensemble des taux d'intérêt sera soumise à une révision générale.

La seule institution qui accepte actuellement les dépôts d'épargne est la Banque nationale d'épargne et de dépôt (BNED) de création récente, qui a absorbé le système d'épargne postale qui totalisait un montant estimé à 150 millions de SG (7,5 millions de dollars) sur quelques 28.000 comptes. Ces chiffres représentent un montant moyen d'épargne d'environ 5.357 SG (268 dollars) par compte. On prévoit que le taux d'intérêt payé actuellement sur les dépôts d'épargne, qui est de 2,5 pour cent,sera relevé pour attirer les épargnants. Les ressources mobilisées par la BNED seront mises à la disposition de la Banque nationale pour les opérations générales de développement des banques spécialisées.

1. Financement officiel du logement

Actuellement, il n'existe pas d'institution financière officielle chargée de mobiliser les ressources à investir dans le logement. Le seul financement officiel de la construction est assuré par les allocations budgétaires aux niveaux national et régional pour le nombre limité de logements construits pour les employés du secteur public.

Les sources potentielles pour la mobilisation des fonds et la fourniture de crédit destiné à satisfaire les besoins du secteur du logement sont limitées au CREDINA, qui a été décrit à la section V, et à la proposition, lancée par le PNUD, de création d'un fonds du logement et d'un ensemble de caisses populaires dans le cadre du projet pilote de logements. Ces deux formules représentent les seules initiatives visant à répondre aux besoins de crédit des groupes à faible revenu et à mobiliser les ressources à investir dans le logement. Le fonds du logement est destiné à répondre aux besoins en crédit des bénéficiaires de ce projet. Son capital initial de 2,1 millions de dollars proviendra de la vente de matériaux importés donnés par le FENU. Le fonds du logement proposé sera créé au sein du MHUD et sera contrôlé conjointement par les Nations Unies et la Direction du projet pendant l'exécution de celui-ci.

Les trois types d'opérations de prêt envisagées sont les suivantes:

1. Prêts à moyen terme de 5 ans, accordés aux communautés locales pour l'achat des matériaux d'infrastructure à utiliser pour les travaux d'amélioration.

2. Prêts à court terme de 1 à deux ans destinés à permettre aux particuliers d'acheter les matériaux de construction nécessaires à l'achèvement de leur maison.

3. Prêts à long terme sur 20 ans, destinés à couvrir les coûts d'infrastructure et de construction de logements sur les sites du projet.

Tous ces prêts porteront intérêt annuel au taux de 5 pour cent.

Les caisses populaires doivent être organisées au niveau des PRL, et un fonds séparé sera créé au sein de la BCRG, auquel les Nations Unies apporteront un capital initial de 200.000 dollars. Toutes les caisses locales seront affiliées à une chambre de compensation centrale chargée de contrôler les activités de crédit, la comptabilité et la révision des comptes, et de réescompter les fonds. Ces caisses feront fonction d'associations d'épargne et de prêt au niveau des quartiers. Les taux d'intérêt proposés pour leurs opérations sont de 6 pour cent pour l'épargne et de 8 pour cent pour les prêts.

2. Le secteur non structuré

Les investissements dans la construction semblent être un important facteur de motivation pour la mobilisation des ressources financières familiales et pour l'épargne. Certains membres des ménages prennent un deuxième emploi, et les activités de consommation sont strictement limitées, afin d'accélérer le processus. Toutefois, la période nécessaire à l'accumulation d'une quantité de ressources suffisantes est longue, et s'étend sur 5 à 10 années au cours desquelles le ménage continue de faire face à des dépenses de logement sous la forme de loyer.

En l'absence d'un accès au crédit officiel et des possibilités limitées d'accès au crédit officieux, l'épargne personnelle est le principal moyen utilisé pour financer le logement. Cette épargne est maintenue généralement hors du système bancaire officiel, sous forme d'espèces ou de biens. L'épargne en espèces peut être utilisée sous forme de contribution aux tontines ou associations officieuses d'épargne et de crédit. De cette façon, il n'y a pas de problème de protection de l'épargne qui se trouve versée à une caisse renouvelable par contributions mensuelles. S'il n'a pas été possible de déterminer avec certitude l'importance de ces associations d'épargne et de crédit, et l'utilisation des fonds ainsi épargnés, leur existence est évidente, notamment pour les employés salariés et les femmes qui vendent sur les marchés. D'après les renseignements recueillis, il a été possible d'établir que l'organisation de ces associations n'est pas sans rappeler celle d'autres pays d'Afrique de l'ouest. Elles sont organisées pour réunir les fonds d'un groupe de 10 à 12 personnes au maximum qui sont membres d'une même famille, amis ou collègues. Les contributions individuelles à un fonds commun vont généralement de 500 à 5.000 SG (25-250 dollars) et peuvent représenter la totalité des gains du chef de famille ou de son épouse lorsque tous deux travaillent. A la fin de chaque mois, les fonds mis en commun sont remis à l'un des souscripteurs du groupe. L'avantage de ce type de mobilisation de fonds est qu'il permet à la plupart des membres d'accéder plus rapidement à d'importantes sommes d'argent pour les gros achats nécessaires.

L'enquête entreprise en 1977 pour la mission d'identification de projet du PNUD a également déterminé la capacité d'épargne pour l'investissement immobilier. D'après les résultats de cette enquête, 62 pour cent des ménages interrogés ont déclaré qu'ils économisaient, et la moitié de ces épargnants ont précisé qu'ils gardaient leurs fonds hors des systèmes d'épargne bancaire ou postale. Le montant moyen épargné allait de 20 à 30 pour cent du revenu utilisable par les ménages. La moitié des ménages économisaient afin d'investir dans la construction. De plus, il semble qu'il y ait une plus grande capacité d'épargne parmi les personnes employées dans le secteur non structuré, qui travaillent pour leur propre compte plutôt que comme employés salariés réguliers.

Si les activités d'épargne sont assez importantes, comme moyen de financer le logement, l'accès au crédit, même officieux, paraît très limité. Il ne consiste essentiellement qu'en prêts à court terme accordés par la famille ou par des amis. Il existe également une certaine possibilité de crédit commercial, mais sur de très courtes durées, et aucun intérêt n'est prélevé sur les marchandises achetées à crédit.

Les accords financiers officieux entre voisins semblent être très répandus comme moyen de faciliter l'accès à l'infrastructure. Les coûts de raccordement à l'eau, qui sont en moyenne d'environ 6.000 SG (300 dollars), sont souvent partagés par deux ou trois ménages qui se partagent ensuite les factures de consommation d'eau. De même, la politique de la compagnie

des eaux, qui consiste à facturer au client 80 pour cent du coût total de l'extension des réseaux tertiaires, a abouti à la conclusion d'accords entre voisins pour l'accès à l'alimentation, et à la mise en commun des ressources pour rembourser le montant facturé.

F. ANALYSE DES INSTITUTIONS

Le MHUD est encore en train de formuler une politique du logement et d'établir le cadre institutionnel nécessaire à un engagement plus direct dans la production effective de logements. Par conséquent, il est trop tôt pour évaluer la capacité d'intervention dans l'amélioration des conditions de logement des institutions compétentes.

Toutefois, deux facteurs continueront à remettre en cause l'aptitude des institutions existantes à accroître effectivement l'offre de logements et à répondre au moyen de programmes appropriés qui tiennent compte des contraintes en matière de ressources. Ces facteurs peuvent se résumer comme suit:

- L'application de prix aux services (domaines et logements) qui ne permettent pas un recouvrement des prix réels de fourniture de ces services.

- L'adoption d'un ensemble implicite de normes pour la préparation des terrains et la construction de logements qui ne permettent à ces institutions d'entreprendre de telles activités que de façon très limitée.

1. Prix et recouvrement des coûts

a. Terrain: Les prix perçus sur les terrains et les logements construits par l'Etat sont actuellement déterminés par les pouvoirs publics et ne reflètent pas les coûts auxquels doit faire face le gouvernement guinéen. Les estimations de coût établies en 1977 pour l'aménagement de voies d'accès indiquent, pour chaque parcelle, un coût moyen de 8.500 SG (425 dollars). La taxe forfaitaire de 7.500 SG,bien qu'elle soit facile à percevoir sur le plan administratif, ne couvre pas pleinement ces coûts, pas plus qu'elle ne reflète la valeur commerciale réelle du terrain. En outre, elle est inéquitable car elle est appliquée uniformément, quelle que soit la taille du terrain. Cette sous évaluation officielle des terrains empêche la Direction des domaines d'accéder aux ressources qui sont actuellement disponibles et reviennent sous forme de bénéfice au marché foncier officieux. En outre, es avantages des investissements publics consacrés aux réseaux d'infrastructure reviennent aux particuliers qui achètent des parcelles voisines de ces réseaux à des prix subventionnés. Etant donné le peu de ressources à consacrer aux investissements pour la fourniture de terrains et de services, un mécanisme d'établissement des prix des terrains à un niveau plus réaliste permettrait aux autorités de se procurer une part des ressources nécessaires pour entreprendre la viabilisation des terrains.

b. Logements: Actuellement, il existe 2.283 logements publics en location, dont la plupart ont été construits avant l'Indépendance. Le montant total des loyers perçus est d'environ 24,3 millions de SG (1,2 millions de dollars), sur lesquels environ 12 millions de SG vont à la DCN, lui procurant ainsi environ 40 pour cent de son capital. Le solde de 18 millions de SG, est financé par le budget national sur une base annuelle.

En ce qui concerne les programmes de constructions nouvelles, le loyer maximal autorisé n'est que de 1.500 SG (75 dollars) pour des logements coûtant en moyenne 427.367 SG (21.368 dollars). Cette structure des loyers ne permet pas un recouvrement suffisant des coûts pour assurer la disponibilité des ressources à réinvestir dans le logement pour atteindre les objectifs du secteur public. En l'absence de mécanisme efficace de recouvrement des coûts, l'expansion de l'activité du secteur public dans le domaine de la construction dépend donc dans une large mesure de l'accroissement des allocations budgétaires au secteur du logement. Les ressources publiques étant limitées, il est peu probable qu'un volume de ressources suffisant puisse être mobilisé à ce niveau pour répondre aux besoins en investissements de ce secteur. Une dépendance persistente à l'égard des allocations budgétaires pour l'expansion des activités dans ce secteur n'aurait pour effet que de limiter le nombre de constructions pouvant être entreprises. Par ailleurs, tout effort en vue de recouvrer définitivement les coûts des logements construits par la DCN rendrait ces logements inabordables à environ 90 pour cent de la population. Par conséquent, tout effort de construction à grande échelle nécessite une réduction des coûts et un abaissement des normes des logements à construire.

c. Services publics: Le recouvrement des coûts afférents à la distribution d'eau se fait principalement par les redevances perçues sur les branchements et au moyen d'un tarif au m3 d'eau. Lorsqu'une extension devient nécessaire, la DEG perçoit 80 pour cent du coût des fournitures et de la main d'oeuvre auprès de l'un des clients qui peut à son tour recouvrer ce montant auprès des voisins bénéficiant de la dite extension. Un coût additionnel de branchement au compteur est également prélevé. Le coût total était d'environ 12.000 SG (600 dollars) en 1977. Il a, en principe, été ramené à 6.000 SG (300 dollars) à la suite de recommandations que les branchements au réseau soient limités à une distance maximale de 25 mètres. Actuellement, il n'existe pas de système qui permette d'investir dans les services et de recouvrer les coûts au moyen de redevances. Le recouvrement total des coûts est effectué au moment du branchement, ce qui limite le nombre de ménages pouvant se permettre de payer le prix d'un raccordement à l'eau.

Les recettes fondées sur la redevance de 8 SG (0,40 dollar) le m3 d'eau couvrent les coûts de fonctionnement et l'amortissement des immobilisations de la DEG. Toutefois, elles ne couvrent pas les coûts d'alimentation en eau des petits centres secondaires, qui sont en moyenne d'environ 19 SG (0,95 dollar) le m3 contre 5 SG (0,25 dollar) à Conakry.

La DEG facture les institutions nationales et régionales sur la base d'un contrat à somme forfaitaire pour la consommation d'eau aux fontaines publiques et l'ensemble des bâtiments administratifs et publics. Il n'existe pas de mécanisme pour le recouvrement des coûts des services fournis par les bornes fontaines publiques, car aucune redevance n'est prélevée sur la consommation d'eau. L'absence de tels mécanismes se traduit à la fois par un mauvais entretien des fontaines publiques et par l'impuissance de la DEG à dispenser des services sans aide extérieure. De plus, aucun mécanisme de recouvrement de coûts n'est employé actuellement pour les opérations de drainage de la RAC. L'insuffisance de fonds qui en résulte a essentiellement limité l'aptitude de la RAC à entretenir et à exploiter efficacement ces réseaux, car elle est tributaire des crédits budgétaires nationaux pour ces opérations.

2. Normes

L'aptitude à planifier de vastes opérations de morcellement des terrains a été limitée par l'absence de directives d'orientation de l'expansion urbaine. Le seul plan directeur existant prévoyait la démolition d'une bonne partie de la ville et le remplacement des logements existants par des tours. Si ce plan est resté pratiquement lettre morte et a été ignoré, la DGU manque encore d'une base de données sur laquelle déterminer les options dont elle dispose pour l'utilisation des terres. Elle a continué à adopter des normes irréalistes dans ses plans en ce qui concerne la densité et la taille des parcelles, ce qui a ralenti le processus de distribution des terres.

Bien qu'il n'existe pas de code officiel de la construction, la DGU a fixé comme norme des logements d'une superficie allant de 72 à 120 m2, entièrement équipés, avec cuisine et installations sanitaires séparées. Les principales différences dans les types de logement conçus pour abriter les divers employés du secteur public ont trait à la qualité des finitions et des équipements. Aucun effort n'est effectué pour lier les types de logement proposés et construits soit aux limites des ressources publiques soit aux niveaux de revenu des divers groupes de population auxquels ces logements sont destinés.

Des efforts récents en vue d'introduire la notion d'éléments de base auxquels peuvent être ajoutés des extensions et de recourir davantage à l'auto-assistance ont été entrepris dans le cadre du projet de logement du PNUD. La taille de cet élément de base est de 68 m2 et chaque habitation est équipée d'une cuisine séparée et d'un équipement sanitaire complet. Pour réduire les coûts, certaines variations sont proposées dans l'utilisation des matériaux de construction. Les normes appliquées dans ce projet de logements à l'intention des populations à faible revenu révèlent une réticence de la part des services du logement à accepter des logements inférieurs aux normes dans les programmes. Il est intéressant de noter

que le coût estimatif de cet élément de base de 68m2 n'est guère inférieur au logement complet de 72 m2 de la DGU.

En l'absence d'une stratégie d'ensemble et de directives, les programmes de logement envisagés actuellement ne répondent pas efficacement aux besoins d'une large couche de la population. La planification de ces programmes reste fondée sur des solutions types élaborées au coup par coup. D'ailleurs, cette tentative en vue de construire des logements types a largement dépassé la capacité des institutions existantes qui ne peuvent entreprendre que des programmes de logement limités. Bien que la DCN et la DGU disposent des compétences techniques nécessaires pour concevoir et exécuter des programmes de construction, le niveau de l'effort nécessaire pour des programmes de construction à grande échelle mettrait à rude épreuve l'aptitude de la DCN à entreprendre de tels programmes. La DCN supervise actuellement un total de 30 chantiers de construction et ne peut entreprendre d'efforts à grande échelle. C'est précisément la reconnaissance de ce fait qui a amené à proposer qu'elle reçoive l'assistance d'une firme étrangère pour entreprendre un programme de construction de 1.500 logements pour des ouvriers d'usine.

ANNEXE A

Tableau A-1 Dette extérieure publique non amortie y compris les sommes non décaissées au 31 décembre 1978 -- Dette remboursable en devises et en biens

Tableau A-2 Calendrier de paiement du service de la dette

Tableau A-3 Structure des échéances de la dette extérieure publique contractée entre 1976 et 1978

Tableau A-4 Population des principaux centres urbains

Tableau A-5 Structure par profession

Tableau A-6 Prix officiel de matériaux de construction représentatifs

Tableau A-7 Niveaux de production de l'industrie des matériaux du bâtiment

Tableau A. 1 DETTE EXTERIEURE PUBLIQUE NON AMORTIE Y COMPRIS LES SOMMES NON DECAISSEES AU 31 DECEMBER 1978 -- DETTE REMBOURSABLE EN DEVISES ET EN BIENS (EN MILLIERS DE DOLLARS EU)

TIPE DE CREANCIER PAYS DU CREANCIER	DETTE NON AMORTIE			ARRIERES	
	DECAISSEE	NON DECAISSEE	TOTAL	PRINCIPAL	INTERET
CREDITS FOURNISSEURS					
Argentine	426	-	426	366	86
Belgique	1.275	-	1.275	1.275	-
France	50.961	46.099	97.060	9.784	4.792
Allemagne, Rép. féd. d'	13.203	-	13.203	13.203	1.838
Italie	7.850	35.500	43.350	2.850	334
Japon	13.404	-	13.404	2.185	425
Mali	2.351	-	2.351	2.351	115
Maroc	3.369	612	3.981	1.631	-
Pays Bas	1.265	-	1.265	1.265	25
Espagne	23.968	-	23.968	10.547	9.178
Suisse	17.762	5.500	23.262	1.091	110
Royaume Uni	8.223	-	8.223	701	450
Total Crédits fournisseurs	144.057	87.711	231.768	47.249	17.353
INSTITUTIONS FINANCIERES					
France	5.219	-	5.219	-	-
Italie	9.950	-	9.950	1.329	796
Japon	3.356	-	3.356	-	-
Total Institutions financières	18.525	-	16.525	1.329	796
PRETS MULTILATERAUX					
Banque Africaine de Développement	10.293	-	10.293	527	46
BADEA	1.840	3.000	4.840	-	-
Fonds Européen de Développement	-	26.056	26.056	-	-
BIRD	61.110	-	61.110	-	-
IDA	14.875	14.125	29.000	-	-
Fonds Fiducière du FMI	12.960	-	12.960	-	-
Banque Islamique de Développement	444	-	444	-	-
Fonds Spécial de l'OPEP	4.600	2.250	6.850	-	-
Total des Prêts multilatéraux	109.122	45.431	151.553	527	46

Tableau A. 1 DETTE EXTERIEURE PUBLIQUE NON AMORTIE Y COMPRIS LES SOMMES NON DECAISSEES AU 31 DECEMBER 1978 -- DETTE REMBOURSABLE EN DEVISES ET EN BIENS (EN MILLIERS DE DOLLARS EU)

TYPE DE CREANCIER PAYS DU CREANCIER	DETTE NON AMORTIE			ARRIERES	
	DECAISSEE	NON DECAISSEE	TOTAL	PRINCIPAL	INTERET
PRETS BILATERAUX					
Abu Dhabi	4.053	-	4.053	-	-
Algérie	800	-	800	-	-
Belgique	14.029	-	14.629	-	-
Bulgarie	8.791	6.000	14.791	2.014	305
Chine, République Populaire de	125.128	8.773	133.901	45.111	-
Tchécoslovaquie	6.801	-	6.801	1.915	-
Egypte, République Arabe d'	7.141	-	7.141	-	55
France	4.760	-	4.760	242	107
Allemagne, République Démocratique	9.510	-	9.510	1.425	15
Allemagne, République Fédérale d'	31.766	1.004	32.770	26.931	8.451
Indonesie	1.300	-	1.300	1.250	-
Irak	1.500	11.500	13.000	600	75
Italie	13.157	-	13.157	-	615
Koweït	5.986	3.948	9.934	-	-
Lybie	11.659	10.000	21.659	3.410	1.495
Maroc	1.546	-	1.946	1.946	112
Quatar	4.000	-	4.000	1.000	360
Roumanie	22.236	-	22.236	7.183	1.359
Arabie Saoudite	1.810	-	1.810	-	-
Etats Unis	53.949	138	54.087	1.119	310
URSS	260.981	69.226	330.207	-	22
Yougoslavie	45.359	50.200	95.559	3.156	1.427
Total des Prêts bilatéraux	637.262	160.789	798.051	97.302	14.708
NON CLASSE					
Sénégal	137	-	137	137	7
Total non Classé	137	-	137	137	7
TOTAL DETTE EXTERIEURE PUBLIQUE	906.103	293.931	1.200.034	146.544	32.910

Notes: (1) Seules les dettes ayant une période d'amortissement initiale ou prolongée de plus d'un an sont présentées sur ce tableau.

(2) La dette non remboursée comprend les arriérés de principal, mais ne comprend pas les arriérés d'intérêt.

Tableau A.2

CALENDRIER DU SERVICE DE LA DETTE
(Milliers de dollars EU)

	PRINCIPAL	INTERET	TOTAL	% D'AUGMENTATION
1974	13.000	9.378	22.378	
1975	21.645	13.214	34.859	55,8%
1976	28.787	11.621	40.408	15,9%
1977	49.579	17.190	66.769	65,2%
1978	47.083	16.813	63.896	-4,3%
1979	116.614	25.115	141.729	121,8%
1980	101.829	25.322	127.151	-10,3
1981	114.011	25.600	139.611	9,8
1982	105.066	22.519	127.585	-8,6
1983	93.381	19.955	113.336	
1984	85.219	17.567	102.786	
1985	75.739	14.211	89.950	

TABLEAU A.3

Structure des échéances de la dette extérieure publique contractée entre 1976-78

	1976	1977	1978	1976	1977	1978
	(en millions de syllis)			(en pourcentage)		
Total	1.359	465	1.093	100,0	100,0	100,0
1 - 5 ans	133	271	44	9,9	58,3	4,0
5 - 10 ans	787	9	589	57,9	1,9	53,9
10 - 15 ans	223	92	355	16,4	19,8	32,5
Plus de 15 ans	216	93	105	15,8	20,0	9,6

Source: Données fournies par les autorités guinéennes.

Tableau A.4

POPULATION DES PRINCIPAUX CENTRES URBAINS

	1977		1980	
	Population urbaine	Pourcentage	Estimations de la population urbaine	Pourcentage
Conakry	550.000	55,0	650.000	54,0
CGR				
Kindia	49.160	5,0	55.298	5,0
Nzérékoré	49.424	5,0	55.595	5,0
Labé	44.931	4,5	50.541	4,0
Boké	39.531	4,0	44.298	4,0
Faranah	35.681	3,5	40.136	3,0
Kankan	46.252	4,6	52.027	4,0
Total CGR	264.979	26,6	297.895	25,0
Autres centres urbains	185.021	18,4	252.105	21,0
TOTAL	1.000.000	100,0	1.200.000	100,0

Tableau A.5

STRUCTURE PAR PROFESSION
(en pourcentage)

Profession	Tombo	Hafia
Agriculteurs	2	-
Ouvriers	42	29
Mécaniciens, Electriciens, plombiers	12	10
Ouvriers du bâtiment	8	10
Autres artisans	8	22
Employés	14	8
Employés de niveau intermédiaire	4	4
Retraités, étudiants, rentiers	6	10
Ménagères	2	4
n.e.i.	-	2

Source: Etude PNUD - PRO/300 HABITAT, Décembre 1977.

Tableau A.6

PRIX OFFICIELS DE MATERIAUX DE CONSTRUCTION REPRESENTATIFS

Matériaux	Quantité	Prix	
		GS	Dollars
Matériaux importés			
Ciment	T	3.500	175,00
Tôle d'aluminium pour toiture	1	200	10,00
Fer à béton	T	10.500	525,00
Disjoncteur	1	1.492	74,60
Prise de courant	1	192	9,60
WC avec lunette en porcelaine	1	4.180	209,00
Evier de cuisine en métal	1	6.325	316,00
Lavabo	1	6.325	316,00
Applique lumineuse	1	1.750	87,50
Boîte de connexions	1	1.430	71,50
Matériaux locaux			
Briques			
13 cm	1	15	0,75
10 cm	1	13,5	0,68
Bois d'oeuvre	m3	500	25,00
Plaque de contreplaqué pour plafond	1	385	19,25
Carreaux de faïence	m2	290	14,50
Carreaux de céramique	m2	185	9,25
Sable	m3	500	25,00
Gravier	m3	437	21,85
Bloc de latérite	m3	300	15,00
Carburants			
Huile	L	35	1,75
Essence	L	15	0,75

Tableau A.7
NIVEAUX DE PRODUCTION DE L'INDUSTRIE DES MATERIAUX DU BATIMENT

ENTREPRISE	Capacité de production annuelle (en milliers)	1976	1977	1978
		Production en pourcentage de la capacité		
Briquetterie de Kankan	6.000 unités	38	44	19
Briquetterie de Kobaya	3.604 unités	fermée	53	-
Scierie et usine de contreplaqué de Nzérékoré (USCZ)	24m3 de bois de construction 1208m2 de contreplaqué	31 19	27 14	- -
Usine de tôles (SOGUIFAB)	2400 unités de tôle 150 unités d'ustensiles	55 91	58 104	42 106
Usine de carrelages et de granités (SONACAG)	23m2 de carrelages 50m3 de granité	31 10	16 68	- -

Source: FMI

Organisation du gouvernement

La République populaire révolutionnaire de Guinée a à sa tête le Chef de l'Etat et un Bureau du Parti national composé de seize membres. Quinze membres du BPN sont également ministres au sein du Gouvernement. au Ier juin 1979, le gouvernement comprenait les ministères suivants:

Ministère du Plan et de la Statistique
Ministère de l'Habitat, de l'Urbanisme et des Domaines
Ministère de l'Energie et du Konkouré
Ministère de la Santé Publique
Ministère des Mines et Géologie
Ministère de l'Enseignement Supérieur et de la Recherche Scientifique
Ministère des Affaires Extérieures et de la Coopération
Ministère des Transports
Ministère de l'Intérieur
Ministère du Commerce Intérieur
Ministère de l'Armée Populaire
Ministère des Postes et Télécommunications
Ministère des Affaires Sociales
Ministère de l'Information
Ministère de la Jeunesse, du Sport et des Arts Populaires
Ministère des Finances
Ministère de l'Industrie
Ministère de l'Agriculture, Eaux et Forêts et FAPA
Ministère du Travail
Ministère de l'Elevage et de la Pêche
Ministère des Travaux Publics
Ministère de la Justice
Ministère du Commerce Extérieur
Ministère du Contrôle de l'Etat
Ministère de l'Enseignement Pré-Universitaire
Ministère des Banques-Assurances
Ministère des Affaires Economiques et Financières à la Présidence
Ministère des Affaires Islamiques
Ministère auprès de la CEE à Bruxelles

La Guinée se divise en six commissariats généraux de la Révolution (CGR) qui sont les représentants régionaux du Parti central. En tant que représentants du gouvernement central à l'intérieur du pays, les CGR contrôlent tous les fonds provenant du gouvernement central, administrent les crédits spécifiés dans le plan national de développement et administrent les affaires

régionales des entreprises d'Etat. Les CGR ont également le droit de veto sur les décisions des gouverneurs et des assemblées régionales.

Chaque CGR est divisé en régions administratives (RA), qui sont au nombre de 33, y compris Conakry. Les gouverneurs des RA sont élus localement. Les RA sont encore divisées en arrondissements qui peuvent administrer des groupes de villages, des villes entières ou des parties de centres urbains, comme dans le cas de Conakry, qui compte neuf arrondissements. Au total, le pays en compte 300.

Enfin, les arrondissements sont divisés en plusieurs cellules locales du Parti (PRL) qui peuvent correspondre à un village ou à une partie d'un centre urbain. Ces cellules représentent généralement entre 1500 et 6000 habitants dans les zones urbaines ou dans les zones rurales et c'est à leur niveau que la population participe en exprimant les besoins locaux et en cherchant à résoudre les problèmes de la communauté. Chaque PRL est administré par un conseil composé de 7 membres élus à la tête duquel se trouve un maire assisté d'un adjoint responsable des questions financières. Les cinq autres membres du conseil représentent chacun l'un des services suivants: l'administration; l'économie locale (c'est à dire la supervision des magasins de détail, des marchés, des entreprises de production locales, etc,); les travaux publics et les télécommunications; les affaires sociales et les affaires féminines. Ce conseil de 7 membres est lui-même aidé de groupes de travail qui traitent des finances, des travaux publics, des affaires sociales, etc.

ANNEXE C

ECHANTILLON ET COUT ESTIMATIF D'UN LOGEMENT ECONOMIQUE

COUT DES MATERIAUX RELATIF AUX TRAVAUX DE CONSTRUCTION D'UN PROJET DE LOGEMENT ECONOMIQUE POUR OUVRIERS

-=-=-= =-

DESIGNATIONS	MATERIAUX			
	U	QUANTITE	Prix UNIT.	MONTANT
Ciment	T	9,5	3.500	33.250
Briques de 13	Ø	2439	15	36.585
Briques de o,10	Ø	922	13,5	12.447
Fer à béton	Kg	339	10,5	3.559
Tôles	Ø	54	200	10.800
Bois de coffrage	m3	0,133	5.842	777
Pointes ordinaires	Kg	40	35	1.400
Pointes Aluminium	Kg	3	227	681
Faîtières	Ø	5	92	460
Plafonnage	F	28	385	10.780
Portes isoplanes	m2	23,76	1.135,5	26.932
Garde corps métallique	m2	3,40	1.350	4.590
Chevrons + baguettes	m3	2,5	5.825	14.563
Carreaux sol	m2	12,5	290	725
Carreaux faience	m2	24,15	185	4.468
W.C à l'Anglaise	P	1	4.180	4.180
Lavabo	p	2	5.325	11.650
Eviers de cuisine	p	1	6.325	6.325
Lavoir	Ø	1	2.500	2.500
Fosse septique	Ø	1	1.800	1.800
Puits perdu	Ø	1	1.560	1.560
Regard	Ø	1	1.430	1.430
Points lumineux (règlettes)	Ø	2	1.750	3.500
Points lumineux (ampoules)	Ø	8	504	4.032
Prises	Ø	7	192	1.344
Disjoncteurs	Ø	1	1.492	1.492
Peinture chaux	Kg	108	10	1.080

:

.../...

82

Peinture fom	Kg	87	70	6.090
Peinture huile	Kg	28	107	2.996
Lubrifiant	L	180	35	6.300
Carburant	L	1.700	15	25.500
				240.096

MAIN D'OEUVRE

a) Main d'oeuvre au chantier

Durée des Travaux 2 mois

Personnel

Ouvriers 6
Manoeuvres 10

COUT DE LA MAIN D'OEUVRE AU CHANTIER

10 x 1.500 x 2 + 6 x 2.500 x 2 = ... 60.000 Sylis

b) Main d'oeuvre à la carrière

Sable $\frac{21}{2}$ = 10,5 h/j

Gravier $\frac{17,96}{1}$ = 18h/j

Blocs $\frac{9,168}{2}$ = 4,58 h/j

Remblai $\frac{25,776}{2}$ = 12,89 h/j

TOTAL ... 45,97 h/j

COUT DE LA MAIN D'OEUVRE A LA CARRIERE

58 x 45,97 = 2.666 Sylis

RECAPITULATION GENERALE

Coût matériaux	240.096
Main d'oeuvre au chantier	60.000
Main d'oeuvre carrière	2.666
TOTAL	302.762

Arrêté le présent devis estimatif à la somme de : 302.762
TROIS CENT DEUX MILLE SEPT CENT SOIXANTE DEUX SYLIS

CONAKRY , LE 31 JANVIER 1980

DRESSE PAR	VU ET VERIFIE	VU ET APPROUVE
L'AGENT TECHNIQUE	LE CHEF B.E.T	LE DIRECTEUR GENERAL
BATIMENT		DE L'URBANISME
FODE KEITA	V. TOURE	M. KOUROUMA

84

REPUBLIQUE POPULAIRE
REVOLUTIONNAIRE DE GUINEE

MINISTERE DE L'HABITAT URBANISME
ET DES DOMAINES

DIRECTION GENERALE DE L'URBANISME

EXTRAIT DES MATERIAUX DES TRAVAUX DE CONSTRUCTION D'UN PROJET DE LOGEMENT ECONOMIQUE POUR GRAVIERS

CIMENT

Béton de fouille	150	x	4	=	600 Kg
Soubassement	175	x	6,02	=	1. 053 -"-
Béton de sol	12	x	91,68	=	1.100 -"-
Chape	7	x	79,18	=	554 -"-
B.A Poteaux	300	x	1,46	=	438 -"-
Agglos de 15	8	x	152,46	=	1.220 -"-
Agglos de 10	7	x	57,62	=	403 -"-
Enduit maçonnerie	7	x	432,93	=	3.031 -"-
B.A Linteaux	312	x	0,42	=	131 -"-
B.A Chainage	300	x	1,50		450 -"-
Carreaux sol	7	x	12,50	=	87 -"-
Carreaux faïence	8	x	24,15	=	193 -"-
B.A Dalle	300	x	0,45	=	135 -"-
Claustras	4	x	12,5	=	50 -"-
			TOTAL		9.445 Kg

SOIT 9,5 TONNES

SABLE

Béton de fouille	0,4	x	4	=	1,6 m
Soubassement	0,4	x	6,02	=	2,41-

../...

Béton de sol	0,032	x	91,68	=	2,93 M3
Chape	0,015	x	79,18	=	1,19 -"-
B.A Poteaux	0,4	x	1,46	=	0,58 -"-
Agglos de 15	0,02	x	152,46	=	3,05 -"-
Agglos de 10	0,015	x	57,62	=	0,86 -"-
Enduit maçonnerie	0,015	x	432,93	=	6,49 -"-
B.A Linteaux	0,4	x	0,42		0,17 -"-
B.A Chainage	0,4	x	1,50	=	0,60 -"-
Carreaux sol	0,015	x	12,5	=	0,19 -"-
Carreaux faience	0,02	x	24,15	=	0,48 -"-
B.A Dalle	0,4	x	0,45	=	0,18 -"-
Claustras	0,015	x	12,5	=	0,19 -"-
			TOTAL		20.92 M3

SOIT 21 m3

GRAVIERS

Béton de fouille	0,8	x	4		3,20 m3
Soubassement	0,8	x	6,02	=	4,82 -"
Béton de sol	0,064	x	91,68	=	5,87 -"
B.A Poteaux	0,8	x	1,46	=	1,17 -"
B.A Linteaux	0,8	x	0,42	=	0,34 -"
B.A chainage	0,8	x	1,5	=	1,20 -"
B.A Dalle	0,8	x	0,45	=	0,36 -"
			TOTAL		16,96 m3

BRIQUES DE KOBAYAH

Briques de 0,15	16	x	152,46	=	2.439
Briques de 0,10	16	x	57,62	=	922

../...

FER A BETON

B.A Poteaux	110	x	1,46	=	161 Kg
B.A Linteaux	150	x	0,42	=	63 -"-
B.A Chaînage	90	x	1,50	=	135 -"-
B.A Dalle	90	x	0,45	=	40 -"-
				TOTAL	339 Kg

COUVERTURE $\frac{67,56}{1,33}$ 5 % = 54 FEUILLES

Pointes Aluminium $\frac{54 \times 7}{120}$ = 3 Kg

Pointes ordinaires 40 Kg

Faîtières $\frac{7,8}{1,8}$ = 5

Plafonnage $\frac{85,92}{3,36}$ = 5 % = 28 FEUILLES

Ménuiserie

Portes isoplanes 23,76 m2
Garde-corps 3,40 m2

Chevrons + baguettes 2,500 m3

CARRELAGE

Carreaux sol 12,50 m2
Carreaux faience 24,15 m2

PLOMBERIE

W - C à l'Anglaise 1
Lavabos 2

Evier de cuisine	1
Lavoir	1
Fosse septique	1
Puits perdu	1
Regard	1

ELECTRICITE

Points lumineux avec reglette 0,6	1
Points lumineux avec ampoules ordia	8
Prises	7
Dijoncteurs 30 A	1

PEINTURE

Peinture chaux blanche	0,25	x	432,93	=	108	Kg
Peinture fom	0,20	x	432,93	=	87	-"-
Peinture huile	0,18	x	156,46	=	28	-"-

REMBLAI	25,776 m3
Blocs	9,168 m3

Conakry, le 31 Janvier 1980

88

Liste des contacts

Ministère de l'Habitat, de l'Urbanisme et des Domaines

- S.E. El Hadj Moussa Diakité, Ministre
- Maloko Souleyman Touré, Directeur de Cabinet
- Balla Keita, Directeur Gl. Habitat
- Moriba Kourouma, Directeur Gl. Urbanisme
- Macki Dia, Directeur Gl. Equipement et Approvisionnement
- Mamadou Cissoko, Directeur Bureau Architecture
- Khalil Hizazi, Directeur Gl. des Domaines
- Kerfalla Touré, Directeur Adj. de l'Urbanisme
- Bokar Wann, Directeur Technique de Projets
- Antoine Kourouma, Chargé de Relations Extérieures
- Benjamin Sandouno, Directeur Gl. Topographie
- Oumar Bah, Directeur, Div. Economique et Financière
- Soriba Camaras, Directeur du Bureau de Liaison avec les Cooperatives
- Morlaye Dialo, Directeur Gl. des Constructions Nouvelles
- Boubacar Biro Barry, Directeur Technique
- Thomas Richard Wilkinson, Directeur des Travaux Spéciaux et des Restaurations Ing. Bât.
- Mamadou Saliou Barry, Directeur des Travaux Neufs, Chargé des Etudes
- Sékou Damaro Camara, Contrôleur des Services Financiers et Comptables, Chef Comptable
- Mamadouba Sylla, Ouvrier Principal Sécrétaire Général, Section Syndicale
- Aboubakar Sylla, Ing. Géodésie, Service Topographique

CREDINA

- Mory Fodé Condé, Directeur Gl.

BCRG

- Mohamed Lamine Touré, Vice Gouverneur
- Dramane Diawara, Bureau d'Etudes, Economiste
- Stradiou Bâ, Bureau d'Etudes, Economiste

BNED

- Serrou Cisse, Directeur Gl.
- M. Kamara, Directeur Adj.

DEG

- M. Kamara, Directeur Gl.
- Boubakar Diallo, Directeur Adj.
- Mamady Tatidouh Dabo, Directeur Du Projet Adduction d'Eau et Assainissement

Annexe D

SNE

- Bokary Sylla, Directeur Technique
- Amara Kamara, Chef Comptable

Région Administrative de Conakry

- Moussa Dramé, Chef des Services Financiers
- Giby Kamara, Chef Service des Domaines

BATIPORT

- Lamine Keita, Directeur Gl.
- M. Thiam, Directeur Adj.

Ambassade des Etats-Unis

- M. Oliver Crosby, ambassadeur
- Steve Brundage, Economiste

USAID

- Walter Sherwin
- Norm Garner

PNUD

- Zbigniew Wollack, Conseiller Technique Principal
- Guy DeMoors, Architecte/Urbaniste
- Serge François, Architecte/Urbaniste