



Programme Présidentiel de Construction de Logements Sociaux

« CITÉ DES FONCTIONNAIRES DE FRIGUIAGBÉ »

Construction de 200 logements sociaux variant du type F3 ou F4 et la construction des équipements et infrastructures

PROJET DE CONSTRUCTION DE 200 LOGEMENTS SOCIAUX A FRIGUIAGBE



GUINÉE GLOBAL CHALLENGE S.A.

Immeuble GASSAN, 2^{ème} Etage Appt A, 5^{ème} Boulevard x 8^{ème} Avenue,
Almamy Kaloum, BP : 2510 - Conakry, République de Guinée
+224 628 96 78 23

www.guineeglobalchallengesa.com
info@guineeglobalchallengesa.com

Table des matières

1. Présentation du projet	3
a. Description du projet et du modèle économique.....	3
b. Forme juridique.....	4
c. Valeur économique de votre projet.....	4
d. Valeur sociale/environnementale	5
e. Vision / Mission	6
f. Etat d'avancement actuel	6
g. Sources de financement certaines	7
2. Problématique sociale	7
Histoire des villes – patrimoine.....	8
habitat urbain.....	9
habitat rural	10
aspects légaux	11
Droit au logement.....	11
aspects sociaux et économiques.....	11
marché du logement.....	11
qualité du logement/ habitat informel/ bidonville/ sans abris/ rôle des pouvoirs publics	12
3. Produit/service	12
a. Description du produit.....	12
b. Comment résoudre le problème social rencontré ?	13
4. Le marché et analyse de la concurrence	14
a. Analyse de la taille et de l'évolution du secteur	14
b. Analyse de la taille et de l'évolution du marché.....	14
c. Identification des cibles.....	15
d. Analyse de la concurrence et la valeur ajoutée de notre projet.....	16
5. Marketing et vente	17
a. Plan marketing	17
b. Stratégie commerciale.....	18
6. L'équipe management et organisation	20
a) Présentation de l'équipe de management.....	20
7. Risque et opportunités.....	21

8. Le planning des travaux	22
Dans le cadre de l'exécution des travaux du projet un planning a été défini comme suit :	22
La Partie financière :	23
1. ANALYSE FINANCIERE	23
2. Le chiffre d'affaires prévisionnel du projet sur les deux ans :	23
3. Evolution du chiffre d'affaires sur les deux années :	25
4. Compte de résultat prévisionnel de la première année d'activité du projet :	26
5. Compte de résultat prévisionnel sur les deux années du projet :	27
6. Budget de trésorerie :	28
7. Indicateurs de performances :	31

Annexes :

- ✓ Etats financiers 2020-21-22
- ✓ Organigramme de l'entreprise
- ✓ Plan du site du projet
- ✓ Convention de partenariat avec l'AGUIFIL

1. Présentation du projet

a. Description du projet et du modèle économique

Le programme immobilier sous l'appellation de « **Cité des Fonctionnaires de Friguiagbé** » porte sur la construction de **200 logements sociaux** variant du type F3 au F4 et la construction des équipements et infrastructures :

- **Cent Vingt (120)** logements de type **F4** bâtis sur un rez de chaussée,
- **Quatre (80)** logements de type **F3** bâtis sur un rez de chaussée,
- Des espaces publics de détente et de jeux.

Le présent projet sera implanté à **Friguiagbé** dans la Région administrative de **Kindia** dans un endroit calme, situé le long de la route nationale en direction de la ville de Kindia à 15mn du centre de la ville. Il est limité au Nord par la route nationale, à l'Est par des domaines voisins, au Sud par des domaines voisins et à l'Ouest par la route nationale.

Le terrain est inscrit sous le numéro de codification parcellaire **KIKI 00 14 14 00 lot 18** du titre foncier **N°21346/2018/TF** du livre foncier de Kindia, dans la commune de Kindia, sur les lots 9 et 13 du morcellement du titre foncier indiqué, enregistrés sous les références suivantes ; Folio N°12 Bordereau N°1468 du 31 décembre 2020.

Le terrain couvre dans sa globalité une assiette foncière de **98ha 48a 96ca**. Le terrain n'est grevé d'aucune servitude comme en témoigne le bordereau analytique joint en annexe.

Le terrain qui abritera les **200 logements** attribués à **GGC S.A.** fera l'objet d'un morcellement du titre global et aura une contenance foncière de 13ha 

Les possibilités d'approvisionnement auprès des différents commerces ués sur un rayon de 15 km avec la ville de Kindia sont grandes et le projet bénéficiera de tous les avantages d'une ville, tant au point de vue des aménagements, aussi bien que des infrastructures.

La cité des Fonctionnaires sera implantée dans un endroit calme et paisible, située à deux pas de la grande voie de distribution que constitue la route nationale. Elle sera à 15 mns du centre-ville de Kindia en voiture.

Habiter la cité des Fonctionnaires, c'est découvrir le plaisir d'habiter une cité où s'offrent toutes les servitudes qui font la différence, avec son ensemble de villas bien structuré, d'infrastructures et d'équipements de base à proximité, de bureaux et de commerces adaptés au milieu.

Le site sera entièrement viabilisé  avec de bonnes qualités de prestations (voirie en enrobée dense, allées piétonnes stabilisées, assainissement à l'égout, adduction d'eau, réseaux électricité et téléphone enterrés, câblage de réseaux TV, etc....).

La différence dans la cité des Fonctionnaires ira jusqu'à la qualité des matériaux répondant aux standards internationaux.

La sécurité et la pérennité des infrastructures, des espaces communs et leurs organisations seront de rigueur dans la cité.

Notre engagement envers nos clients ne sera pas à court terme. Nous les accompagnerons à travers tout le processus d'acquisition et après la remise des clés, en assurant la gestion des équipements et des espaces publics. Il sera mis en place un syndic de gestion dont les bureaux résideront sur le site et qui s'occupera du gardiennage de l'entretien des espaces communs et espaces verts, du balayage, de la collecte des ordures ménagères, etc.

b. Forme juridique

Au capital de 50 000 000  NF, la Société Guinée Global Challenge S.A., RCCM N° RRCM/GC-KAL/012.736A/2006 en date du 21/08/2006, modifié sous le N°RCCM/GC-KAL-M2/042.818/2012 en date du 16/04/2012 est une société anonyme. Avec une expérience de plus seize ans dans le domaine de la construction de bâtiments publics et privés, elle a su comment satisfaire sa clientèle à travers les contrats déjà réalisés et encours.

c. Valeur économique de votre projet

Le programme immobilier sous l'appellation de « **Cité des Fonctionnaires de Friguiagbé** » porte sur la construction de **200 logements sociaux** variant du type F3 au F4 et la construction des équipements et infrastructures :

- **Cent Vingt (120)** logements de type **F4** bâtis sur un rez de chaussée,
- **Quatre (80)** logements de type **F3** bâtis sur un rez de chaussée,
- Des espaces publics de détente et de jeux.

En ce qui concerne la valeur économique de ce premier projet, nous arriverons à un montant de **Neuf millions neuf cent quarante-deux mille sept cent quatre-vingt-sept d'euros (9 942 787 €)** à financer, un montant qui sera couvert via un cautionnement du Fonds de Solidarité Africaine (FSA) à travers la banque **Vista G** 

Cependant, ce montant part de l'hypothèse que le terrain sera mis à notre disposition par l'Etat Guinéen sous forme de participation à travers l'AGUIFIL (Agence Guinéenne pour le Financement du Logement) 

Les prix des logements seront comme suit :

- **Logements du type F3**

40 logements destinés à être vendus aux fonctionnaires ;

08 logements destinés à AGUIFIL ;

32 logements destinés au Promoteur en vente libre ;

✓ Coût de cession du logement aux fonctionnaires : **28 500 €**

✓ Coût de cession du logement en vente libre : **78 500 €**

- **Logements du type F4**

60 logements destinés à être vendus aux fonctionnaires 

12 logements destinés à AGUIF 

48 logements destinés au Promoteur en vente libre ;

✓ Coût de cession du logement aux fonctionnaires : 49 000 €

✓ Coût de cession du logement en vente libre : 92 000 €

L'acquisition d'un logement se fera auprès de notre partenaire financier **Vista-GUI** par une location-vente ou une acquisition au comptant que la société GGC SA, l'AGUIFIL et les partenaires financiers pourront diligenter. Toutes les ventes seront domiciliées à la **Vista-GUI** 

d. Valeur sociale/environnementale

Ces dernières années, l'offre en logements disponibles ne s'est nullement avérée en mesure de subvenir à la demande et aux besoins de la population. Le constat est fait : **Le Guinéen souffre d'une pénurie de logements abordables**. Par ailleurs, les logements qui existent, sont des logements anciens ne répondant plus aux exigences des cadres et des non-cadres.

Dans ce contexte de lutte contre la crise immobilière, l'État Guinéen à travers l'AGUIFIL et certaines sociétés privées se sont révélés comme une **alternative réelle et innovatrice**.

Ces dernières ont de plus l'avantage d'apporter une solution au problème de logements dont souffre le Guinéen en cherchant des financements auprès des partenaires privés internationaux et nationaux pour lutter contre ce fléau.

En Guinée, le marché du logement offre aux individus deux possibilités : la location et la propriété. La coopération entre l'Etat Guinéen à travers l'AGUIFIL, les Partenaires Financiers et la GGC. SA  proposent une forme hybride, garantissant la sécurité dans l'acquisition d'un logement abordable par un mécanisme de location-vente ou bien d'achat au comptant ou d'achat en état futur d'achèvement d'un logement en toute sécurité.

Au centre de notre démarche se trouvent ainsi deux éléments largement négligés dans le discours sur la durabilité du logement. Ce nouveau modèle de logement rend service à toute personne souhaitant habiter et vivre différemment.

Au centre du projet de logement social se trouvera une communauté de choix. Le bien construit est destiné aux cadres guinéens  qui peinent à trouver un logement décent durant toute leur vie professionnelle et non professionnelle faute d'accompagnement et de logement disponible répondant à leur exigence.

La cité des fonctionnaires de **Friguiagbé** sera un modèle partagé par l'Etat Guinéen et les Promoteurs Privés évoluant dans la construction et la promotion de logements sociaux capables de répondre aux besoins de la population ne disposant pas généralement des moyens de s'octroyer un habitat dans un milieu aménagé et disposant du minimum de commodité.

La cité des Fonctionnaires sera implantée dans un endroit calme et paisible, située à deux pas de la grande voie de distribution que constitue la route nationale. Elle sera à 15 mn de la ville de Kindia en voiture.

Habiter la cité des Fonctionnaires, c'est découvrir le plaisir d'habiter une cité où s'offrent toutes les servitudes qui font la différence, avec son ensemble de villas bien structuré, d'infrastructures et d'équipements de base à proximité, de bureaux et de commerces adaptés au milieu.

Le site sera entièrement viabilisé avec de bonnes qualités de prestations (voirie en enrobée dense, allées piétonnes stabilisées, assainissement à l'égout, adduction d'eau, réseaux électricité et téléphone enterrés, câblage de réseaux TV, etc....).

En ce qui concerne la valeur environnementale du projet, elle est aussi fortement présente, et ceci sous différentes formes :

- Utilisation de matériaux locaux afin de garder notre empreinte écologique au plus bas
- Utilisation de matériaux de haute qualité, pour éviter de fréquents travaux de rénovation à long terme et pour garantir un cycle de vie élevé de la cité à construire
- Production et utilisation d'énergies renouvelable 
- Mise en place d'un système de syndic de gestion dont les bureaux résideront sur le site et qui s'occupera du gardiennage de l'entretien des espaces communs et espaces verts, du balayage, de la collecte des ordures ménagères, etc.
- Mise en place d'espaces de jeu  d'attractions qui contribueront à l'épanouissement des futurs enfants de la cité.

e. Vision / Mission

Mission

- Promouvoir les logements sociaux afin de permettre aux fonctionnaires guinéens de pouvoir s'offrir un toit sur leur tête avec toutes les commodités techniques et technologiques.
- Promouvoir ce type de projet permettant à la Guinée de disposer de cités bien aménagées disposant de services de base afin d'assurer le bon vivre ensemble.

Vision

- Logement décent accessible à tout le monde
- Établir l'habitat participatif comme alternative réelle
- Provoquer un impact réel sur le marché de l'immobilier

f. Etat d'avancement actuel

Depuis le lancement de ce projet en 2020, nous avons travaillé sur sa transparence et sa visibilité, dans le but de promouvoir cette nouvelle forme de partenariat avec l'Etat à travers

l'AGUIFIL pour promouvoir la construction de logements sociaux pour les fonctionnaires guinéens.

Gouvernement

A travers AGUIFIL, l'Etat nous a notifiés notre sélection pour la participation au programme de construction de logements sociaux pour les fonctionnaires Guinéens par le courrier numéro N°039/DG/AGUIFILDCQSO du 14/09/2020.

Par la même occasion, en 2020, une convention de partenariat public-privé a été signée entre notre structure et l'Etat guinéen à travers AGUIFIL pour la construction et la cession de deux cents (200) logements sociaux « clés en mains » pour les agents de l'Etat à Friguiagbé dans la préfecture de Kindi 

Banques

Des entrevues avec la VISTA GUI ont eu lieu, ce qui nous a aidés à mieux identifier et comparer les exigences des banques de la place en matière de financement d'habitation. La banque nous a remis une lettre de confort montrant son engagement à nous accompagner dans ce projet tout en nous détaillant ses modalités de participation. La banque s'est engagée à nous accompagner tout en gérant la commercialisation des logements aux fonctionnaires sur la base d'une acquisition à crédit, en état futur d'achèvement ou au comptant en respectant les principes de financement de la banque 

Institution financière

Dans le cadre de ce projet, nous sollicitons l'accompagnement d'institution financière comme le Fonds de Solidarité Africain (FS ) pour une garantie auprès de notre banque partenaire.

g. Sources de financement certain

Sur base des études faites, le programme de construction de la cité des fonctionnaires de Friguiagbé de deux cents logements sociaux est évalué à un montant de **Neuf Millions, Neuf Cent Quarante Deux Mille, Sept Cent Quatre Vingt Sept Euros (9 942 787.00 €)**.

Ce montant correspond au coût de revient prévisionnel des deux cents logements. Le coût d'acquisition des parcelles n'est pas pris en compte puisque l'Etat nous cède le terrain en guise de participation dans le cadre de ce projet.

Le financement du projet est sollicité auprès d'une banque partenaire sous la garantie du Fonds de Solidarité Africaine.

2. Problématique sociale

En 1984, à la mort de Sékou Touré, un premier effort de gestion et de planification urbaine après l'indépendance est réalisé en 1987 dans la ville de Conakry, avec un *“plan de*

développement urbain – PDU”. La Banque Mondiale, la France et la Communauté Européenne prennent part à ce projet. Les efforts ont été portés sur les infrastructures urbaines (voirie et drainage) ainsi que sur l’aménagement de terrains dans la ville. Le phénomène de croissance urbaine est alors géré par les autorités : unification du réseau urbain – décongestion des zones très peuplées – amélioration de la liaison habitat/emploi.

Des règles sont mises en place en ce qui concerne la propriété foncière et l’urbanisme et des équipements sont réalisés en vue de proposer de nouveaux terrains à bâtir. Mais l’Etat n’avait pas assez de moyens pour proposer du “*logement social*”. Un projet de développement de ce type de logements est en cours depuis les années 2012-2013.

La croissance urbaine est un phénomène observé principalement dans la ville de Conakry ainsi que dans les cités minières. Les villes secondaires ne sont que peu concernées par cette croissance, l’habitat y est resté de type rural, à l’exception de bâtiments administratifs à plusieurs étages.

Le milieu urbain se caractérise par un développement assez anarchique de l’espace, un manque d’infrastructures, une pénurie de logements (surtout à Conakry), une déficience en réseau d’assainissement et en eau potable, une pénurie en électricité en phase de régularisation.

L’absence de cadre légal et réglementaire crée une forte insécurité foncière, des mécanismes particuliers de financement des logements, des lotissements sommaires et une mauvaise qualité des constructions. Les populations urbaines vivent dans des conditions de vie dégradées ou insalubres, avec une quasi absence de viabilisation des terrains et une quasi absence d’éclairage public.

L’habitat spontané occupe une part importante de l’espace urbain, les réseaux d’adduction d’eau sont assez vétustes et la collecte des ordures ménagères est insuffisante tout comme les moyens de transport collectif.

Histoire des villes – Patrimoine

L’habitat en Guinée reste très préoccupant. Il n’existe aucune politique d’habitat pouvant permettre à la population, surtout les pauvres, d’avoir accès aux logements. Les villes et les villages du pays sont encore caractérisés par l’anarchie dans l’occupation des sols et dans la construction des logements. On constate un déficit en infrastructures et services sociaux de base, une dégradation drastique de l’environnement ainsi que du cadre de vie pour la majorité

des citoyens. Une politique d'habitat au niveau national permettrait de poser les problématiques du secteur et de donner un cadre global de référence ainsi que des réponses en matière d'habitat acceptées par tous les acteurs.

– **Caractéristiques de l'habitat**

L'urbanisation accélérée, le taux de croissance démographique et surtout l'insuffisance de l'offre en matière de logement, se sont traduits par un développement important de l'habitat précaire. L'habitat précaire se traduit en Guinée par :

- Un manque de services de base, notamment l'accès à la parcelle, à l'eau potable, à un assainissement adéquat, à l'électricité, au pavage des rues, ...
- La mauvaise qualité des matériaux de construction.
- La précarité liée à la localisation des constructions (bâties sur des terrains inondables, pollués ou sujets aux glissements de terrain) et de sécurisation foncière du logement.
- Le surpeuplement : densité élevée d'occupation des parcelles, des maisons et des pièces pour dormir et même pour travailler.

– **Pauvreté et accès à l'habitat décent**

Les audits urbains conduits depuis 2001 révèlent qu'environ **80%** de la population guinéenne vit dans des zones non structurées (habitat informel) et, de ce fait, n'a pas accès aux services urbains nécessaires à leur cadre de vie. Pour ces ménages qui habitent des taudis en général, le principal matériel de construction est le banco. On constate également un taux de promiscuité plus élevé dans les grandes villes : il y a jusqu'à **6 personnes par pièce à Conakry et dans les grandes villes**, alors que la moyenne nationale est de 2,7 personnes.

Habitat urbain – Habitat rural

L'association Acteurs Pour l'Habitat ne distingue pas moins de 4 types d'habitat urbain et 3 types d'habitat rural. Elle estime que cette typologie, en lien avec le type d'habitat, les infrastructures et les équipements (urbains), montrent l'ampleur et la variété de la précarité liée à l'habitat :

Habitat urbain

- **L'habitat ancien régulier** : il occupe les centres villes en général et est caractérisé par de fortes densités. Ces zones structurées durant la période coloniale, sont régulières et

immatriculées, mais souvent sous-équipées. Elles ont l'avantage d'avoir des tracés de routes qui permettent le développement de réseaux, de voiries, de drainages d'eau, d'assainissement et d'électricité.

- **L'habitat nouveau** : un important stock de maisons de plus ou moins bonne qualité se développe dans les zones périphériques et industrielles des villes. Ces zones qui n'ont pas fait l'objet d'aménagement urbain ou foncier ont été souvent morcelées au gré de la volonté des "coutumiers". En conséquence, les tracés des routes qui sont irréguliers empêchent la desserte par un système de voiries et de réseaux divers ainsi que de services urbains.
- **L'habitat groupé résiduel** : est constitué de parcelles bornées et enregistrées sur lesquelles sont construits des villas et des immeubles de moyen ou haut standing réalisés par des acteurs publics ou privés.
- **L'habitat groupé économique** : il comprend des cités socio - professionnelles fortement dégradées. Ce type d'habitat se retrouve dans toutes les villes.

Habitat rural

Les problèmes d'habitat se posent avec acuité aussi bien en milieu urbain à cause des fortes concentrations des populations et de leurs activités, que dans les campagnes où les habitants ont des ressources financières très limitées. C'est pourquoi il faut examiner également l'habitat rural que l'on peut catégoriser ainsi :

- **L'habitat groupé** : il est composé de petites cases construites en banco avec des toits en chaumes et de faibles soubassements. Les cases sont organisées autour d'une cour collective et servent d'habitation, de cuisines, de greniers, de toilettes.
- **L'habitat dispersé** : il est constitué de concessions familiales souvent clôturées par des haies vives ou sèches et comprend de grandes cases rondes et des jardins destinés à la polyculture intensive.
- **L'habitat linéaire** : le long des grandes routes, il s'est développé de petites villes ou villages qui sont des centres de commerce et de services divers (vente de produits agricoles, par exemple).

En conclusion, l'isolement de certains villages et la tendance migratoire des jeunes paysans vers les localités urbaines accentue la précarité dans ces localités où les ressources financières

des habitants sont limitées et découlent essentiellement des activités d'agriculture, d'élevage et de pêche, activités pratiquées de manière traditionnelle avec des moyens rudimentaires. Un phénomène non moins important qui caractérise l'habitat rural est la dégradation avancée de l'environnement due au déboisement intensif et aux feux de brousse.

Aspects légaux

Droit au logement

Au niveau de la Constitution guinéenne, deux articles concernent plus spécifiquement le droit au logement :

art.12 : le domicile est inviolable. Il ne peut y être porté atteinte qu'en cas de péril grave et imminent, pour parer à un danger commun ou pour protéger la vie des personnes. Toute autre atteinte, toute perquisition ne peut être ordonnée que par le juge ou par l'autorité que la Loi désigne dans les formes prescrites par celle-ci.

art.13 : le droit de propriété est garanti. Nul ne peut être exproprié si ce n'est dans l'intérêt légalement constaté de tous, et sous réserve d'une juste et préalable indemnité.

Parmi les outils légaux en Guinée, citons le Code Foncier Domanial (CFD), le Code de l'Urbanisme (CU), le Schéma National d'Aménagement du Territoire (SNAT) et des Schémas Directeurs d'Aménagement et d'Urbanisme pour certaines villes. La ville de Conakry dispose de son propre Plan de Développement Urbain (PDUC).

En 2012, la Politique Nationale de l'Habitat a lancé sa “**Vision Habitat 2021**” pour le pays. Cette vision stratégique à moyen terme s'énonce ainsi : “La mise en place d'un cadre de vie sain et sécurisé, par la promotion d'un habitat accessible et répondant aux besoins des populations, dans une perspective de développement régional équilibré, de développement économique efficace, écologiquement soutenable et socialement équitable.” .

Aspects sociaux et économiques

Marché du logement

En 2002, une enquête est menée (QUIBB), permettant d'établir que, dans la capitale de Conakry, on trouve **34,5%** de propriétaires pour **52,7%** de locataires.

Les rapports entre propriétaires et locataires sont difficiles et sont accentués si l'on est jeune, célibataire, voire d'une autre ethnie que le concessionnaire du logement.

Qualité du logement/ Habitat informel/ Bidonville/ Sans abris/ Rôle des pouvoirs publics – Logement social

Le gouvernement guinéen a pris la décision en 2012 de se lancer dans un programme de réalisation de logements sociaux à prix abordables, notamment en vue de réduire la crise du logement dans la ville de Conakry. C'est l'Agence Guinéenne pour le Financement du Logement (AGUIFIL) qui est chargée de veiller sur ce projet figurant parmi les priorités de l'Etat Guinéen.

3. Produit/Service

a. Description du produit

Le Programme Présidentiel de Construction de 200 Logements Sociaux est un projet qui propose une **offre de logements et de services auxiliaires pour les fonctionnaires de la Guinée**. Notre but est de garantir un logement sécurisé et abordable pour les bénéficiaires. L'offre dans un programme de logements sociaux répond directement aux besoins des futurs acquéreurs qui s'engageront dès le démarrage des constructions et en cours de développement du projet.

Voici quelques caractéristiques programmatiques et fonctionnelles du projet :

- Locale près de la route nationale et à 15 minutes du centre-ville de Kindia
- Construction de qualité
- Vente en état futur d'achèvement
- Logement abordable avec une possibilité de loyers échelonnés (location-vente)
- Accès aux éléments de bases tels que l'électricité, l'eau, la téléphonie, service d'assainissement, voiries, etc....
- Aménagement des espaces verts et des aires de jeux pour les enfants
- Construction d'édifices de culte, de marché, d'écoles et d'édifices pouvant faciliter les services publics

Le facteur clé du succès est de construire des logements décents aux cadres guinéens et de pouvoir obtenir un local où ils pourront en cas de retraite, vivre dignement. Pour y parvenir, les moyens suivants pourront être envisagés :

- Mise à disposition d'un terrain immatriculé par l'Etat
- Cautionnement d'un partenaire financier afin de lever des fonds auprès des banques de la place
- L'obtention des fonds
- La conformité des agents de l'Etat aux exigences des partenaires financiers
- Garantie de location de l'Etat pour contracter un prêt à long terme auprès d'une banque à travers leur contrat de travail conforme aux exigences de la banque

Les rentrées du projet se feront par le paiement des bénéficiaires qui seront principalement les fonctionnaires et toutes autres personnes disponibles à acquérir un logement pour une fin

d'habitation. Le but est de créer une offre de logements avec un prix nettement en-dessous de celui du marché.

Finalement, afin d'avoir un impact réel sur les prix du marché immobilier, le projet sera modelé afin de pouvoir en créer d'autres, et de favoriser ainsi le développement de ce modèle d'habitation en Guinée.

b. Comment résoudre le problème social rencontré ?

Les deux problèmes sociaux que nous avons rencontrés, qui sont la pénurie de logements abordables, poussant un grand nombre de personnes à dépenser jusqu'à 40% de leur revenu disponible pour payer leur loyer, ainsi que l'isolation sociale de certaines couches de la société. Ces deux cas peuvent être résolus à l'aide de l'introduction de la construction de cités d'habitations comme alternative aux modèles existants.

Tout au long de ce projet-pilote, nous allons travailler de façon transparente et documenter toutes nos démarches. Celles-ci seront accessibles via notre site Internet, et dans une deuxième phase, celles-ci seront regroupées et mises à disposition sous forme d'un guide.

Le but à long terme de ce volet est de favoriser la construction de logements sociaux sous forme de cités permettant ainsi à un grand nombre de personnes d'en bénéficier et lutter contre le déficit existant. Cette collaboration publique-privée va permettre de booster le niveau de logements sociaux et favoriser certains fonctionnaires n'ayant pas la possibilité d'acquérir leur propre bien immobilier.

En même temps, le gouvernement actuel a signalé sa volonté de dynamiser la création de logements abordables par les acteurs publics en impliquant l'initiative privée. Cette affirmation peut jouer en faveur du projet, vu que les principaux bénéficiaires sont les employés de l'Etat. La multiplication de l'offre en termes de projets de logements sociaux devrait aussi avoir un impact positif sur le secteur immobilier, dès lors qu'il y aura assez de logements abordables sur le marché.

Quant à la deuxième problématique sociale auquel s'attaque notre projet, à savoir l'isolation, elle peut être en partie résolue par la mise à disposition de terrains constructibles à ou aux alentours des villes. La capitale et sa périphérie étant les régions les plus chères du pays en matière de logements, de plus en plus de personnes aux moyens financiers limités sont poussés vers les bords du pays, voire forcées d'aller habiter de l'autre côté de la frontière. Nous leurs donnerons la possibilité de se réinstaller au centre et de contribuer à une mixité sociale.

Bien entendu, la construction ne sera pas réalisable si les coopérateurs-financiers n'accompagnent pas le projet et que les bénéficiaires du projet ne remplissent pas les conditions indiquées dans la convention de logements sociaux et répondant aux critères de solvabilité définies par la politique d'octroi de la banque. **Même si, le second risque est très limité, comme le coût d'acquisition du droit d'habitation est non négligeable. ???**

Les modalités de remboursement seront définies dans une convention, qui sera élaborée en fonction de la capacité de remboursement du bénéficiaire.

4. Le marché et analyse de la concurrence

a. Analyse de la taille et de l'évolution du secteur

La Guinée a un taux d'urbanisation qui s'inscrit dans la moyenne africaine : 37% en 2014 selon les rapports du système des Nations Unies (UNDESA, 2014). Ce chiffre qui était de 28% en 1990 atteindra vraisemblablement 56% en 2050. Autrement dit la population urbaine estimée à 4,4 millions d'habitants en 2014 augmentera de 67,9% et atteindra selon les prévisions, 13,7 millions d'habitants en 2050.

Le pays tend vers sa transition urbaine et doit donc se préparer. Pour ce faire, des mesures appropriées doivent être prises, mises en œuvre et régulièrement suivies par les autorités et les populations pour améliorer le processus d'urbanisation qui se poursuit, tant à Conakry que dans les villes secondaires ou tertiaires et dans les villages, majoritairement de façon anarchique.

Les nouveaux quartiers qui constituent le paysage prédominant dans de nombreuses agglomérations urbaines sont généralement composés d'habitations précaires et insalubres et souffrent d'une insuffisance de services publics de proximité et d'absence de système d'assainissement intégré et bien fonctionnel.

Pour faire face, le Gouvernement Guinéen a signé des accords avec certaines structures pour la construction de deux mille logements abordables en Guinée avec l'UNOPS et SHS Holding, source Guineenews.org. Selon le communiqué publié à cet effet, « tous les logements seront construits en partenariat avec SHS Holdings et bénéficieront des dernières technologies en matière d'énergie renouvelable et de prévention des maladies ».

C'est ainsi que notre structure a signé une convention de partenariat avec l'Etat Guinéen à travers l'AGUIFIL pour la construction et la mise à disposition de deux cents logements sociaux destinés aux fonctionnaires guinéens dans le but de lutter contre ce fléau.

Selon les spécialistes en habitat, environ 50 mille nouveaux logements sont nécessaires chaque année pour pallier à cette situation. Les statistiques du ministère des plans démontrent qu'avec le taux de croissance démographique actuel, la population guinéenne passera de 12 millions en 2018 à environ 23 millions d'habitants d'ici 2040, rapporte le site officiel.

De plus, les mesures actuellement planifiées par le gouvernement pour lutter contre la pénurie de logements et la flambée continue des prix, ces deux facteurs liés, les objectifs de l'Etat Guinéen mettront du temps à être réalisées, et l'impact sur le secteur sera incertain.

Tous ces arguments jouent en notre faveur, puisque la 'crise du logement' est loin d'être résolue.

b. Analyse de la taille et de l'évolution du marché

De nos jours, accéder à un logement décent et de qualité dans les grandes villes de la Guinée reste un casse-tête pour de nombreux citoyens de la ville. Même si l'on en obtient, le prix de la location est insupportable pour le guinéen moyen.

En 2019 le Président Alpha Condé avait créé par décret l'Agence Guinéenne pour le Financement du Logement (AGUIFIL) afin de favoriser l'accessibilité à la propriété en fournissant des modalités de financement abordables pour les familles. A travers cette agence, l'Etat a élaboré une politique de l'habitat pour permettre aux citoyens d'accéder à des logements décents.

Le marché du logement social en Guinée est en pleine croissance. En effet, le déficit en logements sociaux est estimé à 500 000 unités, ce qui représente 12% de la population totale. Cette pénurie est due à une forte croissance démographique, à un développement urbain incontrôlé et à une crise économique.

Le gouvernement guinéen a pris des mesures pour répondre à ce besoin en logements sociaux. Il a notamment créé un fonds de garantie pour les prêts immobiliers et a lancé un programme de construction de logements sociaux. Ces mesures ont permis de construire environ 10 000 logements sociaux par an au cours des dernières années.

Cependant, ces mesures ne suffisent pas à combler le déficit en logements sociaux. Le gouvernement guinéen doit poursuivre ses efforts pour construire davantage de logements sociaux et pour rendre ces logements plus abordables pour les populations à faibles revenus.

Le marché du logement social en Guinée est un marché très dynamique. Il est composé d'une multitude d'acteurs, dont l'État, les collectivités locales, les promoteurs immobiliers, les banques et les bailleurs sociaux. Ce marché est en pleine évolution et il est difficile de prévoir son évolution future. Cependant, il est certain que le marché du logement social en Guinée va continuer à croître dans les années à venir.

Voici quelques facteurs qui pourraient contribuer à la croissance du marché du logement social en Guinée :

- La croissance démographique
- Le développement urbain
- La crise économique
- Les mesures prises par le Gouvernement Guinéen
- L'évolution des mentalités

Le marché du logement social en Guinée est un marché très important pour le pays. Il contribue à améliorer la qualité de vie des populations à faibles revenus et il permet de réduire les inégalités sociales.

c. Identification des cibles

Le marché du logement social en Guinée Conakry est composé de plusieurs segments de clientèle. Les principaux segments sont les suivants :

- Les familles à faibles revenus
- Les jeunes couples
- Les étudiants
- Les personnes âgées
- Les personnes handicapées

Les familles à faibles revenus sont le segment le plus important du marché du logement social. Ces familles ont des difficultés à trouver un logement abordable et elles sont souvent contraintes de vivre dans des conditions insalubres.

Les jeunes couples sont un autre segment important du marché du logement social. Ces couples ont souvent des revenus modestes et ils ont des difficultés à trouver un logement qui corresponde à leurs besoins.

Les étudiants constituent également un segment important du marché du logement social. Ces étudiants ont généralement des revenus limités et ils ont besoin d'un logement abordable et proche de leur lieu d'études.

Les personnes âgées et les personnes handicapées sont également des segments importants du marché du logement social. Ces personnes ont souvent des besoins spécifiques en matière de logement et elles ont besoin d'un logement adapté à leurs besoins.

Les promoteurs immobiliers qui souhaitent développer des logements sociaux en Guinée Conakry doivent tenir compte des besoins de ces différents segments de clientèle. Ils doivent proposer des logements abordables, adaptés aux besoins spécifiques des différentes catégories de population. Ils doivent également proposer des services de qualité, tels que la sécurité, la maintenance et la gestion des immeubles.

d. Analyse de la concurrence et la valeur ajoutée de notre projet

Analyse de la concurrence

Le marché du logement social en Guinée Conakry est un marché en pleine croissance, mais il est également très concurrentiel. Il existe de nombreux promoteurs immobiliers qui proposent des logements sociaux, et les prix sont très compétitifs.  Les promoteurs immobiliers doivent donc trouver des moyens de se différencier de leurs concurrents.

Une façon de se différencier est de proposer des logements de qualité supérieure. Les logements doivent être bien construits, bien équipés et bien situés. Les promoteurs immobiliers peuvent également se différencier en proposant des services de qualité, tels que la sécurité, la maintenance et la gestion des immeubles.

Une autre façon de se différencier est de proposer des logements à des prix abordables. Les logements sociaux doivent être accessibles aux familles à faibles revenus. Les promoteurs immobiliers peuvent proposer des prêts immobiliers à taux réduits ou des subventions gouvernementales.

Valeur ajoutée

Un projet de logements sociaux en Guinée Conakry peut apporter une réelle valeur ajoutée à la population. Les logements sociaux peuvent aider à améliorer la qualité de vie des familles à faibles revenus. Ils peuvent également contribuer à réduire les inégalités sociales et à créer un environnement plus harmonieux.

Les logements sociaux peuvent également avoir un impact positif sur l'économie. Les familles à faibles revenus qui peuvent accéder à un logement abordable ont plus de chances de travailler et de contribuer à l'économie. Les logements sociaux peuvent également créer des emplois dans le secteur de la construction et de la maintenance.

En partenariat avec l'Etat

Le Gouvernement Guinéen a pris des mesures pour répondre au besoin en logements sociaux. Il a notamment créé une agence pour la promotion des logements sociaux et a lancé un programme de construction de logements sociaux. Ces mesures ont permis d'établir un programme de construire environ 10 000 logements sociaux par an au cours des années à venir.

Cependant, ces mesures ne suffisent pas à combler le déficit en logements sociaux. Le gouvernement guinéen doit poursuivre ses efforts pour construire davantage de logements sociaux et pour rendre ces logements plus abordables pour les populations à faibles revenus.

L'État peut apporter une valeur ajoutée à un projet de logements sociaux en Guinée Conakry de plusieurs façons. Il peut notamment :

- Fournir des financements aux promoteurs immobiliers
- Accorder des subventions aux familles à faibles revenus
- Faciliter la délivrance des permis de construire
- Offrir des services de conseil et d'accompagnement aux promoteurs immobiliers

En partenariat avec l'État, les promoteurs immobiliers peuvent développer des projets de logements sociaux plus ambitieux et plus durables. Ils peuvent également avoir un impact plus positif sur la qualité de vie des familles à faibles revenus et sur l'économie du pays.

5. Marketing et vente

La vente du projet de construction de deux cents logements sociaux en Guinée Conakry en partenariat avec l'État et une banque peut être un défi, mais il peut également être très gratifiant. Il est important de comprendre les besoins des familles à faibles revenus et de proposer des logements qui répondent à leurs besoins. Il est également important de travailler en étroite collaboration avec l'État et les partenaires financiers pour obtenir les financements et les subventions nécessaires à la réalisation du projet.

a. Plan marketing

Notre plan marketing pour le projet de construction de 200 logements sociaux pour les fonctionnaires guinéens en partenariat avec l'État guinéen, le FSA et la VISTA-GUI :

Objectifs

Les objectifs du plan marketing sont de :

- Développer la notoriété du projet auprès des fonctionnaires guinéens
- Créer une demande pour les logements sociaux
- Vendre les 200 logements sociaux

Cible

La cible du projet est constituée des fonctionnaires guinéens qui ont un revenu moyen ou supérieur. Ces fonctionnaires sont à la recherche de logements sociaux abordables, situés dans des quartiers bien desservis. Ce projet s'adresse également aux particuliers guinéens désireux d'acquérir un bien immobilier.

Stratégie

La stratégie marketing reposera sur les éléments suivants :

- Un site internet dédié au projet
- Une campagne de publicité sur les réseaux sociaux
- Une campagne de relations publiques
- Un partenariat avec des banques pour proposer des prêts immobiliers à taux avantageux

Cadre temporel

Le plan marketing sera mis en œuvre sur une période de 12 mois.

Suivi et évaluation

Le suivi et l'évaluation du plan marketing se feront sur la base des indicateurs suivants :

- Le nombre de visites du site internet
- Le nombre de leads générés
- Le nombre de ventes réalisées

Le plan marketing est ambitieux mais réalisable. Il permettra de développer la notoriété du projet auprès des fonctionnaires guinéens et auprès de particuliers désireux de s'offrir un bien immobilier dans ce programme. Il permettra de créer une demande pour les logements sociaux et de vendre les 200 logements sociaux.

b. Stratégie commerciale

La stratégie commerciale du projet suit la logique suivante :

Objectifs

Les objectifs du projet sont les suivants :

- * Construire 200 logements sociaux pour les fonctionnaires et les particuliers guinéens
- * Offrir des logements abordables et de qualité aux fonctionnaires et particuliers guinéens
- * Contribuer à réduire le déficit de logements en Guinée
- * Créer des emplois dans le secteur de la construction et de l'immobilier

- **Cible**

Les cibles du projet sont les fonctionnaires et particuliers guinéens qui ont besoin d'un logement abordable. Ces futurs acquéreurs sont généralement jeunes, actifs et ont un revenu moyen. Ils sont à la recherche d'un logement bien situé, équipé de toutes les commodités essentielles et à un prix abordable.

- **Offre**

Notre offre comprend 200 logements sociaux de qualité, situés dans des zones bien desservies, équipées de toutes les commodités essentielles. Les prix des logements sont abordables pour les futurs acquéreurs.

- **Marketing**

La stratégie marketing s'appuiera sur les canaux suivants :

- * Les médias sociaux
- * Les événements publics
- * Les campagnes de sensibilisation

- **Financement**

Le projet sera financé par un partenariat entre l'Etat guinéen, une banque de la place sous la garantie du Fonds de Solidarité Africaine (FSA) et notre entreprise. L'Etat guinéen fournira les terrains, la banque de la place fournira des prêts immobiliers, le FSA fournira la garantie nécessaire pour que la banque puisse nous accompagner et notre entreprise fournira l'expertise nécessaires à la construction des logements, au suivi d'exécution des travaux selon les règles de l'art et à la commercialisation des logements.

- **Suivi et évaluation**

Le projet sera suivi et évalué de manière régulière. Des indicateurs de performance seront définis et des mesures seront prises pour s'assurer que les objectifs du projet sont atteints.

En suivant cette stratégie commerciale, nous pourrions augmenter nos chances de succès dans la construction et la commercialisation de 200 logements sociaux pour les cadres guinéens.

6. L'équipe management et organisation

a) Présentation de l'équipe de management

Nom de la personne responsable : Mme Oulimata FALL – Architecte DPLGS

Titre/fonction : Directrice Générale

Directeur des travaux : Mr Amadou Salimatou DIALLO – Ingénieur Génie Civil

Directeur technique : Mr Ngoné Latyr DIOP- Ingénieur Génie Civil

Directeur Financier : Mr Assane CISSE GUEYE - Gestionnaire

Nombre d'employés permanents : 10

1) Mr Latyr DIOP, chef de projet. En charge de la gestion et de la coordination du projet. Coordination des réunions de chantier

2) Mr Gaston ELSASSER , Directeur des travaux En charge de l'organisation des travaux au chantier

3) Mr Amadou S. DIALLO, coordinateur technique. En charge de coordonner les différents corps d'état du chantier et la coordination des ouvriers et le suivi technique des ingénieurs chargés du suivi d'exécution des travaux

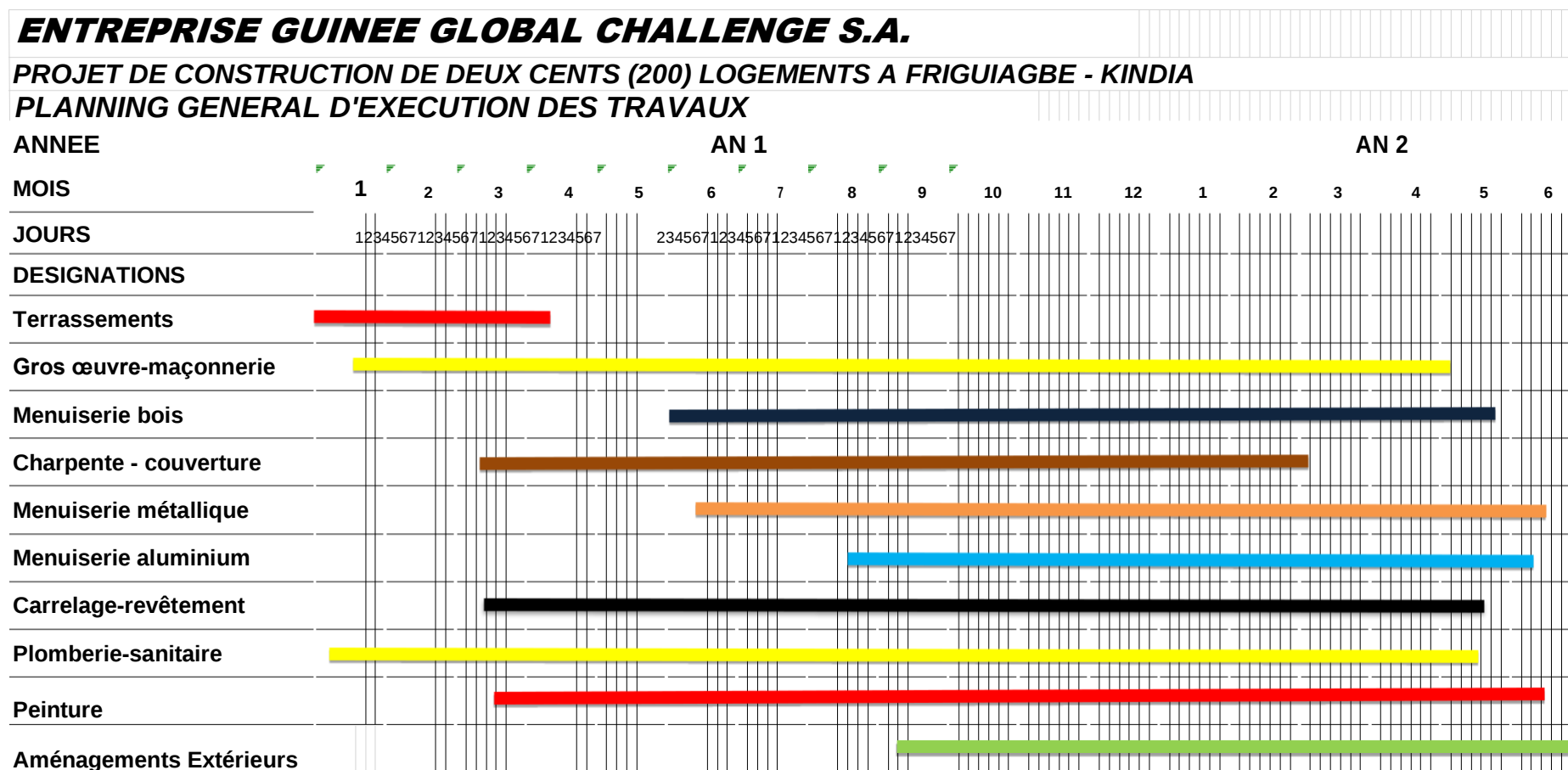
4) Mr Assane CISSE GUEYE, en charge de la gestion financière du chantier. Achat de matériaux et matériels de chantier, paiement des sous-traitants et/ou ouvriers

7. Risque et opportunités

	Positif	Négatif
Origine interne	Forces (Strengths)	Faiblesses (weaknesses)
	• Expériences avérées dans le secteur de la construction et du BTP • Le projet bénéficie d'un partenariat entre l'État guinéen, une banque de la place et votre entreprise. • Le projet est soutenu par le Gouvernement Guinéen. • Le projet est financé par une banque de la place. • Le projet est construit par votre entreprise. • Le projet est situé dans une zone bien desservie. • Le projet est composé de logements de qualité. • Le projet est abordable pour les fonctionnaires et particuliers guinéens.	• Le manque d'expérience de l'entreprise dans la construction de logements sociaux. • Le manque de ressources financières. • Le manque de soutien politique. • Le manque de participation de la communauté locale.
Origine externe	Opportunités (opportunities)	Menaces (threats)
	• Le projet peut avoir un impact positif sur la qualité de vie des cadres guinéens. • Le projet peut créer des emplois dans le secteur de la construction et de l'immobilier. • Le projet peut contribuer à réduire le déficit de logements sociaux en Guinée. • Le projet peut être un moteur de développement économique pour la Guinée. • Le projet peut contribuer à améliorer l'image de la Guinée à l'étranger.	• Le projet peut ne pas être rentable. • Le projet peut ne pas être livré à temps. • Le projet peut ne pas répondre aux besoins des cadres guinéens. • Le projet peut ne pas être accepté par la communauté locale. • Le projet peut être retardé ou annulé en raison de facteurs politiques ou économiques.

8. Le planning des travaux

Dans le cadre de l'exécution des travaux du projet un planning a été défini comme suit :



La Partie financière :

1. ANALYSE FINANCIERE

L'estimation du coût de revient du projet basé sur une construction du type traditionnelle est comme suit :

• Construction de 200 logements	51 438 199 148 GNF
• Viabilisation	18 003 369 702 GNF
• Honoraires d'études et de suivis	6 944 156 885 GNF
• Frais de gestion	11 457 858 881 GNF
• Frais financiers	2 635 307 537 GNF
• Imprévus et divers	4 523 944 608 GNF

Coût estimé de revient du projet

95 002 836 761 GNF

Arrêtée l'estimation du projet à la somme de **Quatre Vingt quinze Milliards, deux Millions, huit cent trente-six Mille, Sept Cent soixante et un Francs Guinéens (95 002 836 761 GNF)** hors taxes sauf erreur ou omissions, soit environ Neuf Millions, Neuf Cent Quarante Deux Mille, Sept Cent Quatre Vingt Sept Euros (9 942 787.00 €)

2. Le chiffre d'affaires prévisionnel du projet sur les deux ans :

Les prix unitaires de vente des logements et des appartements seront comme suit : (1 Euro = 9 554,950 GNF)

• Logements du type F3

40 logements destinés à être vendus aux fonctionnaires
08 logements destinés à AGUIFIL
32 logements destinés au Promoteur en vente libre

- ✓ Coût de cession du logement aux fonctionnaires : **28 500 € / 272 316 075 GNF**
- ✓ Coût de cession du logement en vente libre : **78 500 € / 750 063 575 GNF**

• Logements du type F4

60 logements destinés à être vendus aux fonctionnaires
12 logements destinés à AGUIFIL
48 logements destinés au Promoteur en vente libre

- ✓ Coût de cession du logement aux fonctionnaires : **49 000 € / 468 192 550 GNF**
- ✓ Coût de cession du logement en vente libre : **92 000 € / 879 055 400 GNF**

Le Chiffre d'affaires prévisionnel de la cession des logements est de **Onze millions huit milles euro (11 008 000.00 €) soit Cent cinq milliards cent quatre-vingt millions huit cent quatre-vingt-neuf mille six cent Francs Guinéens (105 180 889 600 GNF)**

Le plan de financement se présente comme suit :

Coût du projet		95 002 836 761 GNF
Fonds propres (Capital de la société)		0%
Emprunt		100%
Intérêt		4%
Durée		18 mois
Annuité constante		5 446 645 534 GNF

3. Evolution du chiffre d'affaires sur les deux années :

L'évolution des recettes durant les deux années d'activités du projet est comme suit :



ANNEE 1 : Selon les prévisions lors de la première année d'activité les recettes prévisionnelles représenteront environ 61% des recettes globales du projet à savoir **soixante-quatre milliards trois quatre-vingt-quinze millions cinq cent quatre-vingt-cinq mille cinq cent vingt-cinq Francs Guinéens (64 395 585 525 GNF)**.

Désignation	MOIS 1	MOIS 2	MOIS 3	MOIS 4	MOIS 5	MOIS 6	MOIS 7	MOIS 8	MOIS 9	MOIS 10	MOIS 11	MOIS 12	TOTAL AN 1
PROFITS													
Frais de dossiers	-	-	19 109 900	19 109 900	19 109 900	19 109 900	19 109 900	19 109 900	19 109 900	19 109 900	19 109 900	19 109 900	191 099 000
Logements F3-F	-	-	-	726 176 200	726 176 200	726 176 200	726 176 200	726 176 200	726 176 200	726 176 200	726 176 200	726 176 200	6 535 585 800
Logements F3-P	-	-	-	1 595 676 650	1 595 676 650	1 595 676 650	1 595 676 650	1 595 676 650	1 595 676 650	1 595 676 650	1 595 676 650	1 595 676 650	14 361 089 850
Logements F4-F	-	-	1 755 722 063	1 755 722 063	1 755 722 063	1 755 722 063	1 755 722 063	1 755 722 063	1 755 722 063	1 755 722 063	1 755 722 063	1 755 722 063	17 557 220 625
Logements F4-P	-	2 340 962 750	2 340 962 750	2 340 962 750	2 340 962 750	2 340 962 750	2 340 962 750	2 340 962 750	2 340 962 750	2 340 962 750	2 340 962 750	2 340 962 750	25 750 590 250
TOTAL PROFITS		2 340 962 750	4 115 794 713	6 437 647 563	6 437 647 563	6 437 647 563	6 437 647 563	6 437 647 563	6 437 647 563	6 437 647 563	6 437 647 563	6 437 647 563	64 395 585 525



ANNEE 2 : Les recettes de la seconde année représentent environ 39% des recettes totales du projet soit **(41 110 172 375 GNF)**

Désignation	MOIS 1	MOIS 2	MOIS 3	MOIS 4	MOIS 5	MOIS 6	TOTAL AN 2
PROFITS							
Frais de dossiers	19 109 900	19 109 900	19 109 900	19 109 900	19 109 900	38 219 800	133 769 300
Logements F3 - F	726 176 200	726 176 200	726 176 200	726 176 200	726 176 200	726 176 200	4 357 057 200
Logements F3 - P	1 595 676 650	1 595 676 650	1 595 676 650	1 595 676 650	1 595 676 650	1 662 561 300	9 640 944 550
Logements F4 - F	1 755 722 063	1 755 722 063	1 755 722 063	1 755 722 063	1 755 722 063	1 755 722 063	10 534 332 375
Logements F4 - P	2 340 962 750	2 340 962 750	2 340 962 750	2 340 962 750	2 340 962 750	4 739 255 200	16 444 068 950
TOTAL PROFITS	6 437 647 563	6 437 647 563	6 437 647 563	6 437 647 563	6 437 647 563	8 921 934 563	41 110 172 375

4. Compte de résultat prévisionnel de la première année d'activité du projet :

COMPTE D'EXPLOITATION PREVISIONNEL ANNEE 1

Désignation	MOIS 1	MOIS 2	MOIS 3	MOIS 4	MOIS 5	MOIS 6	MOIS 7	MOIS 8	MOIS 9	MOIS 10	MOIS 11	MOIS 12	ANNEE 1
Chiffres d'affaires	-	2 340 962 750	4 115 794 713	6 437 647 563	6 437 647 563	6 437 647 563	6 437 647 563	6 437 647 563	6 437 647 563	6 437 647 563	6 437 647 563	6 437 647 563	64 395 585 525
(Autres achats)	222 291 305	222 291 305	222 291 305	222 291 305	222 291 305	222 291 305	222 291 305	222 291 305	222 291 305	222 291 305	222 291 305	222 291 305	2 667 495 656
(Transports et déplacements)	17 429 849	17 429 849	17 429 849	17 429 849	17 429 849	17 429 849	17 429 849	17 429 849	17 429 849	17 429 849	17 429 849	17 429 849	209 158 185
(Charges externes A&B)	7 569 234 708	2 974 259 253	4 773 456 338	4 579 490 853	2 974 259 253	5 620 024 908	2 974 259 253	2 974 259 253	4 773 456 338	2 974 259 253	2 974 259 253	5 620 024 908	50 781 243 576
(Impôts & taxes)	60 805 284	60 805 284	60 805 284	60 805 284	60 805 284	60 805 284	60 805 284	60 805 284	60 805 284	60 805 284	60 805 284	60 805 284	729 663 403
(Autres charges)	22 763 007	22 763 007	22 763 007	22 763 007	22 763 007	22 763 007	22 763 007	22 763 007	22 763 007	22 763 007	22 763 007	22 763 007	273 156 086
Valeur ajoutée	7 892 524 153	956 585 948	980 951 070	1 534 867 265	3 140 098 865	494 333 210	3 140 098 865	3 140 098 865	1 340 901 780	3 140 098 865	3 140 098 865	494 333 210	9 734 868 619
(Charges personnels)	245 672 986	245 672 986	245 672 986	245 672 986	245 672 986	245 672 986	245 672 986	245 672 986	245 672 986	245 672 986	245 672 986	245 672 986	2 948 075 833
Excédent brut d'exploitation	8 138 197 139	1 202 258 934	1 226 624 056	1 289 194 279	2 894 425 879	248 660 224	2 894 425 879	2 894 425 879	1 095 228 794	2 894 425 879	2 894 425 879	248 660 224	6 786 792 786
(Dotations aux amortissements)	122 727 292	122 727 292	122 727 292	122 727 292	122 727 292	122 727 292	122 727 292	122 727 292	122 727 292	122 727 292	122 727 292	122 727 292	1 472 727 500
Résultat d'exploitation	8 260 924 430	1 324 986 225	1 349 351 348	1 166 466 987	2 771 698 587	125 932 932	2 771 698 587	2 771 698 587	972 501 502	2 771 698 587	2 771 698 587	125 932 932	5 314 065 286
- Charges financières (Intérêt de l'emprunt)	316 676 109	299 576 211	282 419 313	265 205 226	247 933 758	230 604 719	213 217 916	195 773 157	178 270 249	160 708 998	143 089 210	125 410 689	2 658 885 554
Résultat financier	316 676 109	299 576 211	282 419 313	265 205 226	247 933 758	230 604 719	213 217 916	195 773 157	178 270 249	160 708 998	143 089 210	125 410 689	2 658 885 554
= Résultat brut	8 577 600 539	1 624 562 436	1 631 770 661	901 261 762	2 523 764 829	104 671 786	2 558 480 671	2 575 925 430	794 231 253	2 610 989 589	2 628 609 377	522 243	2 655 179 732
- IS	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
- Résultat net	8 577 600 539	1 624 562 436	1 631 770 661	901 261 762	2 523 764 829	104 671 786	2 558 480 671	2 575 925 430	794 231 253	2 610 989 589	2 628 609 377	522 243	2 655 179 732
+ Dotations aux amortissements	122 727 292	122 727 292	122 727 292	122 727 292	122 727 292	122 727 292	122 727 292	122 727 292	122 727 292	122 727 292	122 727 292	122 727 292	1 472 727 500
- Amortissements de l'emprunt	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Cash-flow	8 454 873 247	1 501 835 144	1 509 043 369	1 023 989 053	2 646 492 121	18 055 505	2 681 207 963	2 698 652 722	916 958 545	2 733 716 881	2 751 336 669	123 249 535	4 127 907 232
Cash-flow cumulé	8 454 873 247	9 956 708 392	11 465 751 761	10 441 762 708	7 795 270 587	7 777 215 081	5 096 007 118	2 397 354 397	1 480 395 852	1 253 321 028	4 004 657 697	4 127 907 232	

5. Compte de résultat prévisionnel sur les deux années du projet :

RECAPITULATIF DES COMPTES D'EXPLOITATION PREVISIONNELS

Désignation	ANNEE 1	ANNEE 2	TOTAL
Chiffres d'affaires	64 395 585 525,00	41 110 172 375,00	105 505 757 900,00
(Autres achats)	2 667 495 655,94	1 374 658 717,75	4 042 154 373,69
(Transports et déplacements)	209 158 184,75	115 037 001,61	324 195 186,37
(Charges externes A&B)	50 781 243 575,57	27 790 607 294,05	78 571 850 869,62
(Impôts & taxes)	729 663 403,36	729 663 403,36	1 459 326 806,72
(Autres charges)	273 156 085,89	150 235 847,24	423 391 933,12
Valeur ajoutée	9 734 868 619	10 949 970 111	20 684 838 730
(Charges personnels)	2 948 075 833,04	2 948 075 833,04	5 896 151 666,08
Excédent brut d'exploitation	6 786 792 786	8 001 894 278	14 788 687 064
(Dotations aux amortissements)	1 472 727 500,00	1 472 727 500,00	2 945 455 000,00
Résultat d'exploitation	5 314 065 286,45	6 529 166 777,94	11 843 232 064,40
- Charges financières (Intérêt de l'emprunt)	2 658 885 554,03	377 901 412,75	3 036 786 966,78
Résultat financier	- 2 658 885 554,03	- 377 901 412,75	- 3 036 786 966,78
= Résultat brut	2 655 179 732,43	6 151 265 365,19	8 806 445 097,62
- IS	929 312 906,35	2 152 942 877,82	3 082 255 784,17
- Résultat net	1 725 866 826,08	3 998 322 487,37	5 724 189 313,45
+ Dotations aux amortissements	1 472 727 500,00	1 472 727 500,00	2 945 455 000,00
Cash-flow	3 198 594 326,08	5 471 049 987,37	8 669 644 313,45
Cash-flow cumulé	3 198 594 326,08	8 669 644 313,45	

6. Budget de trésorerie :

Budget de trésorerie

PLAN DE TRESORERIE PREVISIONNELLES ANNEE 1

Nature des dépenses relatives à l'exploitation	Mois 1	Mois 2	Mois 3	Mois 4	Mois 5	Mois 6	Mois 7	Mois 8	Mois 9	Mois 10	Mois 11	Mois 12	ANNEE 1
1-ENCAISSEMENT													
Fonds de roulement sur 3 mois													0,00
Frais de dossiers	-	-	19 109 900	19 109 900	19 109 900	19 109 900	19 109 900	19 109 900	19 109 900	19 109 900	19 109 900	19 109 900	191 099 000
Logements F3 - F	-	-	-	726 176 200	726 176 200	726 176 200	726 176 200	726 176 200	726 176 200	726 176 200	726 176 200	726 176 200	6 535 585 800
Logements F3 - P	-	-	-	1 595 676 650	1 595 676 650	1 595 676 650	1 595 676 650	1 595 676 650	1 595 676 650	1 595 676 650	1 595 676 650	1 595 676 650	14 361 089 850
Logements F4 - F	-	-	1 755 722 063	1 755 722 063	1 755 722 063	1 755 722 063	1 755 722 063	1 755 722 063	1 755 722 063	1 755 722 063	1 755 722 063	1 755 722 063	17 557 220 625
Logements F4 - P	-	2 340 962 750	2 340 962 750	2 340 962 750	2 340 962 750	2 340 962 750	2 340 962 750	2 340 962 750	2 340 962 750	2 340 962 750	2 340 962 750	2 340 962 750	25 750 590 250
Solde antérieur	- 8 454 873 247	- 9 956 708 392	- 11 465 751 761	- 10 441 762 708	- 7 795 270 587	- 7 777 215 081	- 5 096 007 118	- 2 397 354 397	- 1 480 395 852	1 253 321 028	4 004 657 697		
SOUS TOTAL	-	- 6 113 910 497	- 5 840 913 679	- 5 028 104 198	- 4 004 115 145	- 1 357 623 024	- 1 339 567 519	1 341 640 444	4 040 293 166	4 957 251 710	7 690 968 591	10 442 305 260	64 395 585 525
3- Autres Achats													
Eau	1 332 223	1 332 223	1 332 223	1 332 223	1 332 223	1 332 223	1 332 223	1 332 223	1 332 223	1 332 223	1 332 223	1 332 223	15 986 675
Electricité	3 807 755	3 807 755	3 807 755	3 807 755	3 807 755	3 807 755	3 807 755	3 807 755	3 807 755	3 807 755	3 807 755	3 807 755	45 693 064
Carburant	192 633 110	192 633 110	192 633 110	192 633 110	192 633 110	192 633 110	192 633 110	192 633 110	192 633 110	192 633 110	192 633 110	192 633 110	2 311 597 325
fournitures de bureau	3 306 608	3 306 608	3 306 608	3 306 608	3 306 608	3 306 608	3 306 608	3 306 608	3 306 608	3 306 608	3 306 608	3 306 608	39 679 290
Fourniture d'entretien	3 703 350	3 703 350	3 703 350	3 703 350	3 703 350	3 703 350	3 703 350	3 703 350	3 703 350	3 703 350	3 703 350	3 703 350	44 440 194
Achats de petits matériels & outillages	5 716 517	5 716 517	5 716 517	5 716 517	5 716 517	5 716 517	5 716 517	5 716 517	5 716 517	5 716 517	5 716 517	5 716 517	68 598 205
Achats de travaux, matériels et équipements	11 791 742	11 791 742	11 791 742	11 791 742	11 791 742	11 791 742	11 791 742	11 791 742	11 791 742	11 791 742	11 791 742	11 791 742	141 500 903
SOUS TOTAL	222 291 305	222 291 305	222 291 305	222 291 305	222 291 305	222 291 305	222 291 305	222 291 305	222 291 305	222 291 305	222 291 305	222 291 305	2 667 495 656
4- Transports													
Transport administratif	7 879 657	7 879 657	7 879 657	7 879 657	7 879 657	7 879 657	7 879 657	7 879 657	7 879 657	7 879 657	7 879 657	7 879 657	94 555 887
Voyages et déplacements	9 550 192	9 550 192	9 550 192	9 550 192	9 550 192	9 550 192	9 550 192	9 550 192	9 550 192	9 550 192	9 550 192	9 550 192	114 602 298
SOUS TOTAL	17 429 849	17 429 849	17 429 849	17 429 849	17 429 849	17 429 849	17 429 849	17 429 849	17 429 849	17 429 849	17 429 849	17 429 849	209 158 185
5- Charges externes													
Sous traitance	2 847 375 100	2 847 375 100	2 847 375 100	2 847 375 100	2 847 375 100	2 847 375 100	2 847 375 100	2 847 375 100	2 847 375 100	2 847 375 100	2 847 375 100	2 847 375 100	34 168 501 200
Loyers & charges locatives	27 017 186	27 017 186	27 017 186	27 017 186	27 017 186	27 017 186	27 017 186	27 017 186	27 017 186	27 017 186	27 017 186	27 017 186	324 206 236
Entretiens et réparations	10 280 037	10 280 037	10 280 037	10 280 037	10 280 037	10 280 037	10 280 037	10 280 037	10 280 037	10 280 037	10 280 037	10 280 037	123 360 442
Primes d'assurances	10 264 973	10 264 973	10 264 973	10 264 973	10 264 973	10 264 973	10 264 973	10 264 973	10 264 973	10 264 973	10 264 973	10 264 973	123 179 674
Publicité	22 323 654	22 323 654	22 323 654	22 323 654	22 323 654	22 323 654	22 323 654	22 323 654	22 323 654	22 323 654	22 323 654	22 323 654	267 883 849
Commissions & honoraires	4 594 975 455	-	1 799 197 085	1 605 231 600	-	2 645 765 655	-	-	1 799 197 085	-	-	2 645 765 655	15 090 132 535
Frais de communication	13 485 816	13 485 816	13 485 816	13 485 816	13 485 816	13 485 816	13 485 816	13 485 816	13 485 816	13 485 816	13 485 816	13 485 816	161 829 791
Frais bancaires	7 156 125	7 156 125	7 156 125	7 156 125	7 156 125	7 156 125	7 156 125	7 156 125	7 156 125	7 156 125	7 156 125	7 156 125	85 873 502
Frais de formation du personnel	11 566 735	11 566 735	11 566 735	11 566 735	11 566 735	11 566 735	11 566 735	11 566 735	11 566 735	11 566 735	11 566 735	11 566 735	138 800 817
Receptions	24 789 628	24 789 628	24 789 628	24 789 628	24 789 628	24 789 628	24 789 628	24 789 628	24 789 628	24 789 628	24 789 628	24 789 628	297 475 531
SOUS TOTAL	7 569 234 708	2 974 259 253	4 773 456 338	4 579 490 853	2 974 259 253	5 620 024 908	2 974 259 253	2 974 259 253	4 773 456 338	2 974 259 253	2 974 259 253	5 620 024 908	50 781 243 576
5- Impôts et taxes													
RTS	44 406 463	44 406 463	44 406 463	44 406 463	44 406 463	44 406 463	44 406 463	44 406 463	44 406 463	44 406 463	44 406 463	44 406 463	532 877 558
Versements forfaitaires	11 584 295	11 584 295	11 584 295	11 584 295	11 584 295	11 584 295	11 584 295	11 584 295	11 584 295	11 584 295	11 584 295	11 584 295	139 011 537
Taxes d'apprentissage	2 896 074	2 896 074	2 896 074	2 896 074	2 896 074	2 896 074	2 896 074	2 896 074	2 896 074	2 896 074	2 896 074	2 896 074	34 752 884
Autres impôts et taxes directes	1 918 452	1 918 452	1 918 452	1 918 452	1 918 452	1 918 452	1 918 452	1 918 452	1 918 452	1 918 452	1 918 452	1 918 452	23 021 424
SOUS TOTAL	60 805 284	60 805 284	60 805 284	60 805 284	60 805 284	60 805 284	60 805 284	60 805 284	60 805 284	60 805 284	60 805 284	60 805 284	729 663 403
6- Autres charges													
Autres charges	22 763 007	22 763 007	22 763 007	22 763 007	22 763 007	22 763 007	22 763 007	22 763 007	22 763 007	22 763 007	22 763 007	22 763 007	273 156 086
SOUS TOTAL	22 763 007	22 763 007	22 763 007	22 763 007	22 763 007	22 763 007	22 763 007	22 763 007	22 763 007	22 763 007	22 763 007	22 763 007	273 156 086
7- Charges du personnel													
Rémunérations	193 071 579	193 071 579	193 071 579	193 071 579	193 071 579	193 071 579	193 071 579	193 071 579	193 071 579	193 071 579	193 071 579	193 071 579	2 316 858 948
Charges sociales	52 601 407	52 601 407	52 601 407	52 601 407	52 601 407	52 601 407	52 601 407	52 601 407	52 601 407	52 601 407	52 601 407	52 601 407	631 216 885
SOUS TOTAL	245 672 986	245 672 986	245 672 986	245 672 986	245 672 986	245 672 986	245 672 986	245 672 986	245 672 986	245 672 986	245 672 986	245 672 986	2 948 075 833
Total des charges d'exploitation	8 138 197 139	3 543 221 684	5 342 418 769	5 148 453 284	3 543 221 684	6 188 987 339	3 543 221 684	3 543 221 684	5 342 418 769	3 543 221 684	3 543 221 684	6 188 987 339	57 608 792 739
8- Charges financières													
Intérêts sur emprunt	316 676 109	299 576 211	282 419 313	265 205 226	247 933 758	230 604 719	213 217 916	195 773 157	178 270 249	160 708 998	143 089 210	125 410 689	2 658 885 554
SOUS TOTAL	316 676 109	299 576 211	282 419 313	265 205 226	247 933 758	230 604 719	213 217 916	195 773 157	178 270 249	160 708 998	143 089 210	125 410 689	2 658 885 554
9-Participation des travailleurs													
Impôts sur le resultat	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Total participation et impot	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
DECAISSEMENT	8 454 873 247	3 842 797 894	5 624 838 082	5 413 658 509	3 791 155 442	6 419 592 057	3 756 439 600	3 738 994 841	5 520 689 018	3 703 930 682	3 686 310 893	6 314 398 027	60 267 678 293
TRESORERIE	- 8 454 873 247	- 9 956 708 392	- 11 465 751 761	- 10 441 762 708	- 7 795 270 587	- 7 777 215 081	- 5 096 007 118	- 2 397 354 397	- 1 480 395 852	1 253 321 028	4 004 657 697	4 127 907 232	4 127 907 232
10-EMPRUNT													
Amortissement de l'emprunt	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
SOUS TOTAL	- 8 454 873 247	- 9 956 708 392	- 11 465 751 761	- 10 441 762 708	- 7 795 270 587	- 7 777 215 081	- 5 096 007 118	- 2 397 354 397	- 1 480 395 852	1 253 321 028	4 004 657 697	4 127 907 232	4 127 907 232
TRESORERIE NETTE	- 8 454 873 247	- 9 956 708 392	- 11 465 751 761	- 10 441 762 708	- 7 795 270 587	- 7 777 215 081	- 5 096 007 118	- 2 397 354 397	- 1 480 395 852	1 253 321 028	4 004 657 697	4 127 907 232	4 127 907 232

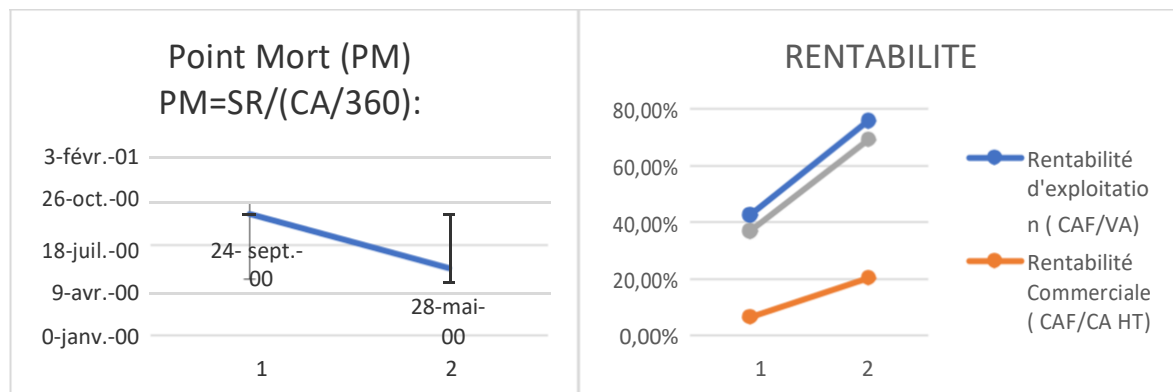
Amortissement de l'emprunt :

Plan d'amortissement									
Entrez les valeurs					Récapitulatif des prêts				
Montant du prêt			95 002 832 646	Paiement programmé		5 446 645 534			
Taux d'intérêt annuel			4,00%	Nombre de paiements prévu		18			
Période du prêt en années			1,5	Nombre réel de paiements		18			
Nombre de remboursements par an			12	Total des paiements en avance		-			
Date de début du prêt			14/08/2023	Total des intérêts		3 036 786 967			
Paiements supplémentaires facultatifs			-	Nom du prêteur		VISTA BANK			
Numéro de paiement	Paiement Date	Début Solde	Paiement programmé	Supplémentaire Paiement	Total Paiement	Capital	Intérêts	Fin Solde	Cumulé Intérêts
1	14/08/2023	95 002 832 646	5 446 645 534	-	5 446 645 534	5 129 969 425	316 676 109	89 872 863 220	316 676 109
2	14/09/2023	89 872 863 220	5 446 645 534	-	5 446 645 534	5 147 069 323	299 576 211	84 725 793 897	616 252 320
3	14/10/2023	84 725 793 897	5 446 645 534	-	5 446 645 534	5 164 226 221	282 419 313	79 561 567 676	898 671 633
4	14/11/2023	79 561 567 676	5 446 645 534	-	5 446 645 534	5 181 440 308	265 205 226	74 380 127 368	1 163 876 858
5	14/12/2023	74 380 127 368	5 446 645 534	-	5 446 645 534	5 198 711 776	247 933 758	69 181 415 592	1 411 810 616
6	14/01/2024	69 181 415 592	5 446 645 534	-	5 446 645 534	5 216 040 815	230 604 719	63 965 374 776	1 642 415 335
7	14/02/2024	63 965 374 776	5 446 645 534	-	5 446 645 534	5 233 427 618	213 217 916	58 731 947 158	1 855 633 251
8	14/03/2024	58 731 947 158	5 446 645 534	-	5 446 645 534	5 250 872 377	195 773 157	53 481 074 781	2 051 406 408
9	14/04/2024	53 481 074 781	5 446 645 534	-	5 446 645 534	5 268 375 285	178 270 249	48 212 699 496	2 229 676 657
10	14/05/2024	48 212 699 496	5 446 645 534	-	5 446 645 534	5 285 936 536	160 708 998	42 926 762 961	2 390 385 655
11	14/06/2024	42 926 762 961	5 446 645 534	-	5 446 645 534	5 303 556 324	143 089 210	37 623 206 637	2 533 474 865
12	14/07/2024	37 623 206 637	5 446 645 534	-	5 446 645 534	5 321 234 845	125 410 689	32 301 971 791	2 658 885 554
13	14/08/2024	32 301 971 791	5 446 645 534	-	5 446 645 534	5 338 972 295	107 673 239	26 962 999 497	2 766 558 793
14	14/09/2024	26 962 999 497	5 446 645 534	-	5 446 645 534	5 356 768 869	89 876 665	21 606 230 628	2 856 435 458
15	14/10/2024	21 606 230 628	5 446 645 534	-	5 446 645 534	5 374 624 765	72 020 769	16 231 605 862	2 928 456 227
16	14/11/2024	16 231 605 862	5 446 645 534	-	5 446 645 534	5 392 540 181	54 105 353	10 839 065 681	2 982 561 580
17	14/12/2024	10 839 065 681	5 446 645 534	-	5 446 645 534	5 410 515 315	36 130 219	5 428 550 366	3 018 691 799
18	14/01/2025	5 428 550 366	5 446 645 534	-	5 428 550 366	5 410 455 198	18 095 168	-	3 036 786 967

7. Indicateurs de performances :

Indicateurs	ANNEE 1	ANNEE 2
Charges Fixes Prévisionnels (CF)	7 809 352 290	4 859 510 029
Charges Variables Prévisionnels (CV)	53 931 053 502	29 430 538 861
Chiffres d'affaires Prévisionnels (CA)	64 395 585 525	41 110 172 375
Marge/Coûts Variables (MCV) $MCV=CA-CV$:	10 464 532 023	11 679 633 514
Taux Marge/Coûts Variables (TMCV) : $TMCV= MCV/CA$	16%	28%
Seuil de Rentabilité (SR) $SR = CF/TMCV$:	48 056 407 321	17 104 585 921
Point Mort (PM) $PM=SR/(CA/360)$:	24-sept.-00	28-mai-00

Rentabilité d'exploitation (CAF/VA)	42,40%	75,73%
Rentabilité Commerciale (CAF/CA HT)	6,41%	20%
Rentabilité des Capitaux (RAI/CP)	36,76%	69,04%



Conclusion générale :

Le projet de construction de logements sociaux pour les fonctionnaires de la Guinée est un projet ambitieux qui a le potentiel de résoudre un problème majeur du pays. Le partenariat public-privé est le modèle le plus approprié pour ce projet, car il permet de combiner les ressources et les compétences du secteur public et du secteur privé. Le projet est réalisable et rentable, et il aura un impact positif sur la vie des fonctionnaires guinéens.

Le projet est réalisable car il existe un besoin urgent de logements sociaux en Guinée. Le pays a une population croissante et le parc immobilier est insuffisant pour répondre à la demande. Le projet est également rentable car les loyers des logements sociaux seront inférieurs aux prix du marché. Les fonctionnaires guinéens pourront ainsi se loger à prix abordable.

Le projet aura un impact positif sur la vie des fonctionnaires guinéens. Les logements sociaux leur permettront de vivre dans des conditions décentes et de se concentrer sur leur travail. Les logements sociaux amélioreront également la qualité de vie des fonctionnaires guinéens et de leurs familles.

Le projet de construction de logements sociaux pour les fonctionnaires de la Guinée est un projet important qui a le potentiel de résoudre un problème majeur du pays. Le partenariat public-privé est le modèle le plus approprié pour ce projet, car il permet de combiner les ressources et les compétences du secteur public et du secteur privé. Le projet est réalisable et rentable, et il aura un impact positif sur la vie des fonctionnaires guinéens.

ANNEXES

REPUBLIQUE DE GUINEE
TRAVAIL-JUSTICE-SOLIDARITE

MINISTERE DE LA JUSTICE

COUR D'APPEL DE CONAKRY

**TRIBUNAL DE PREMIERE INSTANCE DE KALOUM
CONAKRY**

**REGISTRE DE COMMERCE ET DU CREDIT MOBILIER
(R C C M)**

PERSONNE MORALE

GUINEE GLOBAL CHALLENGE-SAUnip.

(Siège : Bonfi-Routière-C/Matam-Conakry-(République de Guinée)
(RCCM/GC-KAL/012.7364/2006 du 21/08/2006)

**DECLARATION MODIFICATIVE
RELATIVE A**

AUX ACTIONS (CESSION)

Mme Oulimata FALL cède respectivement :

- 400 Actions à M. Adji Dieumbe BADIANE (Nouveau)
- 400 Actions à M. Mouhamadou Djibril BADIANE ;
- 400 Actions à M. Cheikh Tallibouya BADIANE ;

A LA FORME JURIDIQUE (Changement)

NOUVELLE FORME : SOCIETE ANONYME (SA-Avec Président Directeur général) ;

ANCIENNE FORME : SOCIETE ANONYME UNIPERSONNELLE (SAUniper) ;

AUX DIRIGEANTS (Nomination)

PRESIDENTE DIRECTRICE GENERALE : Mme FALL OULIMATA ;

AUX COMMISSAIRES AUX COMPTES (Nomination)

TITULAIRE : Le Cabinet TAFSIR AUDIT & CONSEILS ;

SUPPLEANT : M. Fodé CISSE, Expert Comptable à Conakry ;

N° FORMALITE /RCCM/GC- KAL-M2/042.818/2012

DATE : 16 AVRIL 2012

M2

DECLARATION DE MODIFICATION

☒ de la PERSONNE MORALE ☐ d'un ETABLISSEMENT

☐ Capital ☐ Statuts ☐ Dirigeants ☐ Transfert ☐ Fermeture ☐ Dissolution

MODIFICATIONS RELATIVES A LA PERSONNE MORALE

LA PERSONNE MORALE MODIFIE: RCMWGC-KAL/812.736A/2008 du 21/05/2008

☐ Son SECTEUR / Nouveau siège:

Ancien siège: Bort-Routière-G/Matam-Cesakry (République de Guinée)

☐ Sa FORME JURIDIQUE Nouvelle: SA (Avec PDG) Ancienne: SA (Avec A.G)☐ Son CAPITAL Ancien: 50.000.000 GNF ...☐ Son ACTIVITE: ... Activités supprimées:

Date: ... Activités ajoutées:

☐ Son NOM COMMERCIAL / Nouvelle: ...

Ancien: SOCIETE GUINEE GLOBAL CHALLENGE Sige: G. G. C

☐ AUTRE (préciser): Modification relative aux Actions (Cession) à la Forme Juridique (Changement)

à aux Commissaires aux Comptes (Nomination)

La personne est DISSOUTE: (préciser les coordonnées du liquidateur à la rubrique « liquidateur ») Date: 15/04/2012

MODIFICATIONS RELATIVES A L'ETABLISSEMENT

NUMERO RCM actuel: RCMWGC-KAL/812.736A/2008 du 21/05/2008

ADRESSE ou NOUVELLE ADRESSE: Bort-Routière-G/Matam-Cesakry (République de Guinée)

Ce/établissement est:

☐ TRANSFERE, Ancienne adresse: ... Date: ...☐ VENDU, Acquéreur: ...

RCM de l'acquéreur: ... Date: ...

☐ FERME, Date: ...☐ MODIFIE, ... Activités supprimées: ...

MODIFICATIONS RELATIVES AUX ASSOCIES (*)

(*) La liste des modifications et informations relatives aux associés indiquées ci-dessous doit impérativement figurer sur le formulaire complémentaire M2 bis annexé.

RESUME DES INFORMATIONS

• Identité: ... Porteur: ... Maintenu - modifié: ... Ancienne: ... qualité: ...

Nouvelle qualité: ...

• Identité: ... Porteur: ... Maintenu - modifié: ... Ancienne: ... qualité: ...

Ancienne qualité: ... Nouvelle qualité: ...

• Identité: ... Porteur: ... Maintenu - modifié: ... Ancienne: ... qualité: ...

(Voir Intercahier)

RENSEIGNEMENTS RELATIFS AUX DIRIGEANTS (*)

(*) Concernant les Dirigeants, Administrateurs ou membres du conseil d'administration, la liste des modifications et informations relatives aux dirigeants doit impérativement figurer sur le formulaire complémentaire M2 bis.

RESUME DES INFORMATIONS

• Identité: ... Nouveau: ... Porteur: ... Maintenu - modifié: ... Ancienne: ... qualité: ...

Ancienne qualité: ... Nouvelle qualité: ... Directeur Général Adjoint

• Identité: ... Nouveau: ... Porteur: ... Maintenu - modifié: ...

COMMISSAIRES AUX COMPTES (*)

(*) La liste des modifications et informations relatives aux commissaires aux comptes doit impérativement figurer sur le formulaire complémentaire M2 bis.

M2 bis Changement de Commissaire aux Comptes: ... OUI ... NON

Modification des Informations sur les Commissaires aux Comptes: ... OUI ... NON

LE SOUSCRIPTEUR/Président ou Mandataire: Me DIALLO Abdoulaye, Notaire à Conakry

demande à ce que la présente constitue un DEMANDE D'IMMATRICULATION A U.R.C.C.M.

DEMANDE DE MODIFICATION A U.R.C.C.M.

La conformité de la déclaration avec les pièces justificatives produites en application de l'Article Uniforme sur le Droit commercial général a été vérifiée et déclarée en Chef de service, produit à l'impression le 15/04/2012.

Sous le numéro: RCMWGC-KAL/812.736A/2008

Le Chef de service

en Chef

M. SENEY YOFANA

Fait à Conakry
Le 15/04/2012
Signature

INTERCALAIRE COMPLÉMENTAIRE
AU FORMULAIRE N° 1 (*)

15. MODIFICATIONS RELATIVES AUX ASSOCIES

- 400 Actions à M. Agnès Drouot BADAÏE (Nouveau) ;
- 400 Actions à M. Moutamadou Djibril BADAÏE ;
- 400 Actions à M. Cheikh Tallouga BADAÏE ;

NOUVELLE PRESIDENTE DIRECTRICE GÉNÉRALE : MME FOLLY GUYON

* **TITULAIRE** : Cabinet TAFER AUDIT & CONSEILS, Face SOUKRAN, BP 3808 ;
 * **SUPPLÉANT** : M. Fodé CISSE, Expert-comptable à Conakry ;

Post & Conkey
- Ltd. Minneapolis
Stearns

LE DROFFER IN CHEF

IN ALBERTA TODAY



Attestation SONAPI



MINISTRE DE L'URBANISME DE
L'HABITAT ET DE LA CONSTRUCTION

SOCIÉTÉ NATIONALE D'AMÉNAGEMENT
ET DE PROMOTION IMMOBILIÈRE
SONAPI - EPIC



REPUBLIQUE DE GUINÉE

Travail - Justice - Solidarité

N° 055 /MCUH/SONAPI/DG/2017

Conakry, le 04/07/2017

ATTESTATION

Nous soussignés Monsieur **Boubacar KEITA** agissant en qualité de Directeur Général de la société Nationale d'Aménagement et de la promotion Immobilière (SONAPI), attestons que :

L'entreprise ou Société Société Guinée Global Challenge S.A

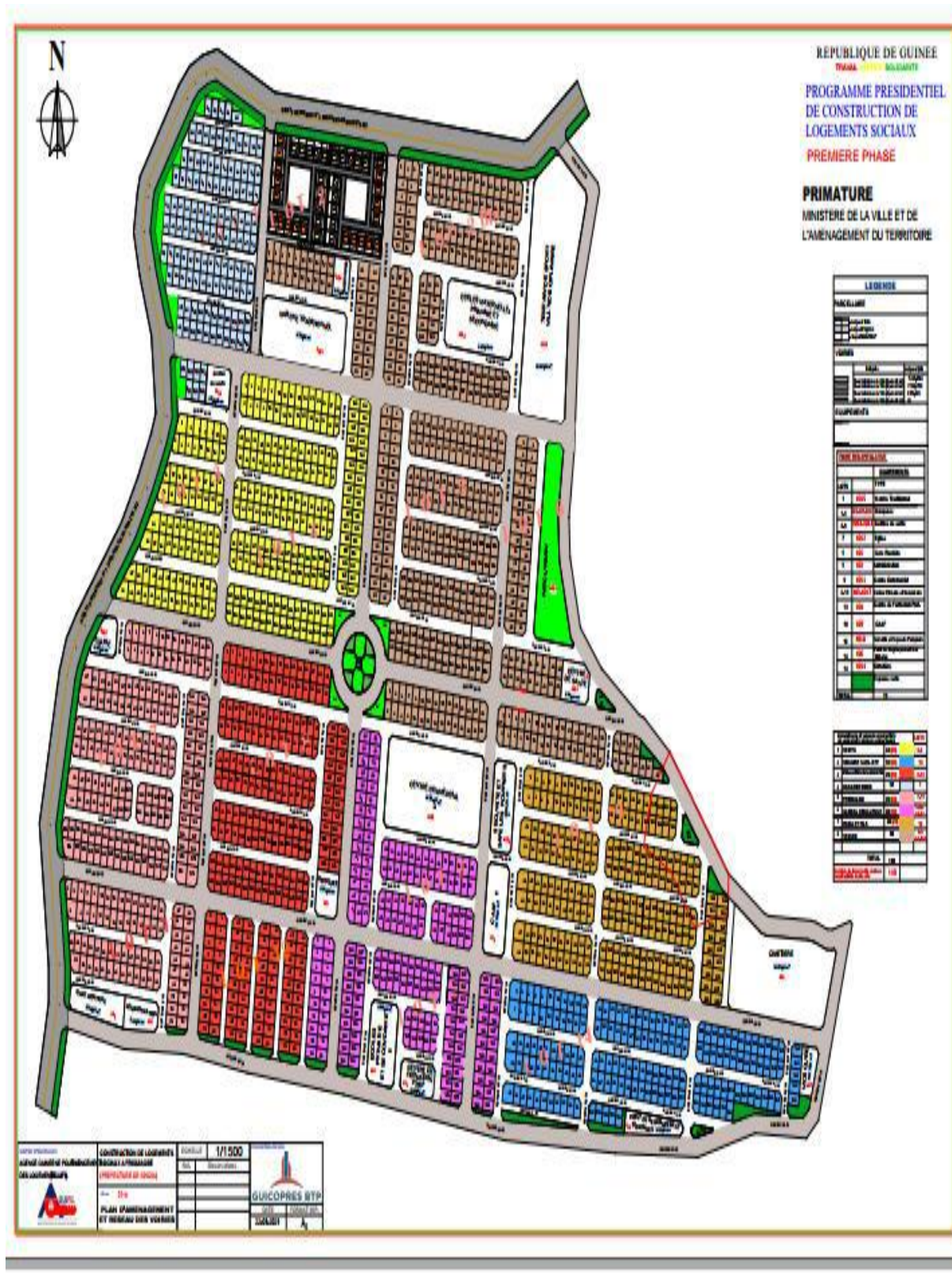
S'est manifestée par courrier N° 0413 du 04/07/2017 au niveau de notre institution dans le cadre de la Promotion Immobilière.

En foi de quoi nous délivrons la présente Attestation pour servir comme document d'inscription professionnelle.

Le Directeur Général de la SONAPI



Boubacar KEITA





Les types de bâtiments

LES TYPES DE VILLAS

Logement du type F3 Coût : 188 700 000 GNF TTC

Le type de villa F3 sera bâti sur un rez de chaussée et disposera de :

Séjour	18,00 m ²
Chambre	13,10 m ²
Chambre	12,00 m ²
Cuisine	10,00 m ²
Salle d'eau	3,33 m ²
Salle d'eau	4,00 m ²
Préau	2,99 m ²
Espace familial	12,51 m ²
Surface totale utile	80,18 m²



Logement du type F4 Coût : 224 035 000 GNF TTC

Le type de villa F4 sera bâti sur un rez de chaussée et disposera de :

Séjour	20,00 m ²
Chambre 1	12,57 m ²
Chambre 2	12,00 m ²
Chambre 3	12,00 m ²
Cuisine	9,00 m ²
Salle d'eau	3,49 m ²
Salle d'eau	4,60 m ²
Dressing	3,10 m ²
Cour de service	2,09 m ²
Dégagement	16,70 m ²
Préau	2,56 m ²
Surface totale utile	97,58 m²



VUE SUR LA FACADE LATÉRALE DROITE DU PROTOTYPE F4



VUE SUR LA FACADE D'ENTRÉE DU PROTOTYPE F4





LES CONDITIONS D'ACQUISITION

CRITERE D'ELIGIBILITE

Pour être éligible au programme d'acquisition de logements sociaux, il faut :

- Etre de nationalité guinéenne
- Ne pas déjà être propriétaire ou copropriétaire d'un logement en Guinée
- Etre un agent de l'Etat

VENTE AUX NON FONCTIONNAIRES

Toutes les ventes se feront au comptant pour les non fonctionnaires ou en location-vente auprès de la banque.

- L'apport personnel est exigible à la signature de la convention de vente Pour une vente à terme.
- Les conditions de vente seront définies par la banque pour toute acquisition auprès de la banque.
- Une remise de 2% sur le coût de vente est accordée pour tout achat au comptant pour les non fonctionnaires.

PROCESSUS D'ACQUISITION

L'AGUIFIL vous accompagnera tout au long des étapes suivantes:

- La Pré-souscription en ligne sur www.aguifil.gov.gn ou auprès de votre département ministériel,
- Le choix du type de logement,
- L'étude du dossier,
- L'approbation de crédit,
- La souscription,
- L'attribution du logement.

COÛTS D'ACQUISITION DES PATRIMOINES

COÛTS D'ACQUISITION DES VILLAS

Désignation	Distribution des espaces	Surface utile (m ²)	Nombre	Coût de vente unitaire (GNF)	Apport personnel (GNF)
Villa type F4 – F	Rez de chaussée	97,58	60	224 035 000	A définir
Villa type F3 – F	Rez de chaussée	80,18	80	188 700 000	A définir
Villa type F4 – P	Rez de chaussée	97,58	48	630 000 000	A définir
Villa type F3 – P	Rez de chaussée	80,18	32	450 000 000	A définir

* F : Fonctionnaires * P : Particuliers

Curriculum vitae du promoteur

✉ ouilly2009@yahoo.fr # 2ème Avenue – Sandervalia Kaloum BP : 2510 Conakry ☎ +224 628 96 78 23 Diplômes Diplôme d'Architecte D.P.L.G.S janvier - 1990 Délivré par l'Ecole d'Architecture et d'Urbanisme de Dakar Diplôme avancé en Anglais juillet - 1991 Délivré par le Centre culturel Américain de DAKAR Baccalauréat de l'Enseignement du Second degré juillet - 1982 au Lycée John F. Kennedy Dakar Mémoires et Etudes 1990 - Analyse financière Sur l'étude de recasement des habitants de Fass-Mbao à Dakar Etude sur l'épargne populaire 1989 - Thèse de fin d'études en Architecture sur le thème : «des problèmes / Une solution : un Marché d'intérêt National (MNI) à Dakar - Sénégal». 1988 - Etude Sur les déboursés secs de matériaux et de main d'œuvre pour les projets sous financement Banque de l'Habitat du Sénégal (B.H.S.).	Oulimata Fall ARCHITECTE - D.P.L.G.S Expériences professionnelles • Directrice Générale -DG- Depuis août 2006 <i>Société Guinée Global Challenge SA</i> Guinée, Conakry • Architecte Conseil Depuis décembre 2011 <i>ORABANK Guinée S.A.</i> Guinée, Conakry • Consultant Depuis janvier 2016 <i>ENTRACO S.A.R.L.</i> Guinée, Conakry • Elaboration des dossiers de réponse aux appels d'offres • Organisation et coordination des chantiers d'ENTRACO en réalisation • Consultant De juillet 2009 à avril 2010 <i>Entreprise de construction LOHMANE (ECL)</i> Guinée Coordination de la gestion administrative des chantiers de construction de la capitainerie du port de Conakry, et du projet de construction d'un immeuble R+8 à usage de commerces, bureaux et habitations, à Matam à Conakry pour le compte de TOPAZ Guinée. • Directrice De février 1999 à décembre 2001 <i>SCI MERLIN</i> Sénégal, Dakar Société de Promotion Immobilière • Directrice De novembre 1997 à décembre 2001 <i>GLOBAL IMMOBILIER S.A.R.L.</i> Sénégal, Dakar Bureau d'études et de maîtrise d'œuvre GLOBAL IMMOBILIER S.A.R.L. à Dakar qui a repris les activités du GIE ARCHI-URBA-PLUS • Directrice De février 1990 à novembre 1997 <i>ARCHI - URBA - PLUS</i> Sénégal, Dakar Cabinet d'Architecture «ARCHI - URBA - PLUS» sous forme de GIE . • Architecte-Consultant De janvier 1991 à décembre 2000 <i>MITSUBISHI CORPORATION</i> Sénégal, Dakar Multi - Nationale japonaise Assistance dans la recherche et le montage des Projets des Gouvernements à soumettre en financement auprès du Gouvernement japonais, dans les pays comme le Sénégal, le Mali, la Gambie, le Cap Vert, la Guinée Conakry, le Burkina Faso, la Côte d'Ivoire, le Niger. • Architecte-Consultant De juin 1990 à décembre 1990 <i>TODA CORPORATION</i> Sénégal, Dakar Multi-Nationale japonaise de Construction Assistance dans le montage de dossiers de demande de financement de construction de salles de classes d'écoles élémentaires du Gouvernement Sénégalais à soumettre au Gouvernement japonais Coordination et suivi dans la réalisation du Marché Central au Poissons de Dakar Coordination et suivi dans le projet de réhabilitation de l'hôpital de Kaolack
---	--

Séminaires

Juin - 1998

Participation au Congrès METROPOLIS à Barcelone en Espagne.

28 Sept - 01 Oct. 1996

AFRICAN BUSINESS DEVELOPMENT FORUM à Abidjan en Côte d'Ivoire - Séminaire en management organisé pour le staff de Mitsubishi Corporation Afrique.

Avril - 1996

Participation au Congrès METROPOLIS à Tokyo au Japon

02 - 06 Mai 1994

EURO - AFRICA INTERNATIONAL MANAGEMENT à Londres Séminaire en management organisé pour le staff de Mitsubishi Corporation Afrique

Langues

Wolof

Espagnol

Français

Anglais

Voyages

Avec une expérience professionnelle internationale

Cap-Vert, Mauritanie, Gambie, Côte d'Ivoire, Mali, Niger, Burkina Faso, Ghana, Togo, Guinée Conakry, France, Angleterre, Espagne, Italie, Luxembourg, Allemagne, Hollande, Belgique, Allemagne, Japon, Suisse, Bénin, Sierra Leone, Libéria, Égypte, Maroc

Outils Informatique

Acrobat Reader

Pack Office

Acrobat Reader

AutoCAD

ArchiCAD

Adobe Photoshop

Expériences professionnelles

Chargée d'études

De mars 1990 à mai 1990 **Architectes Sans Frontières** Sénégal, Dakar

ONG Française «Architectes Sans Frontières»

- Enquête sur le recasement à Fass Mbeo des populations déguerpies de Fass.
- Études sur l'épargne populaire dans le quartier de Fass MBAO

Architecte stagiaire

De janvier 1990 à février 1990

Cabinet d'Architecture «Cheikh NGOM» Sénégal, Dakar

Assistance sur la conception de projets

Chargée d'études

D'octobre 1988 à janvier 1989 **Banque de l'Habitat du Sénégal** Sénégal, Dakar

Suivi et analyse des déboursés secs de main d'œuvre et de matériaux sur les chantiers sous financement BHS.

Chargée d'étude

De juillet 1987 à septembre 1987 **Banque de l'Habitat du Sénégal** Sénégal, Dakar

Suivi et analyse des déboursés secs de main d'œuvre et de matériaux sur les chantiers sous financement BHS.

Chargée d'étude

De juillet 1985 à septembre 1985 **Banque de l'Habitat du Sénégal** Sénégal, Dakar

Suivi et analyse des déboursés secs de main d'œuvre et de matériaux sur les chantiers sous financement BHS.

Stages et Formations complémentaires

Marché d'Intérêt National de Paris Rungis

De mars 1989 à mai 1989 France, Paris

Stage dans le cadre de la préparation de mon diplôme de fin d'études en Architecture. Encadrement sur les esquisses et les questions techniques de conception du projet.

Marché d'Intérêt National de Paris Rungis

De novembre 1987 à février 1988 France, Paris

Stage dans le cadre de la préparation de mon diplôme de fin d'études en Architecture sur le thème de construction d'un Marché d'Intérêt National (MIN) pour Dakar. Encadrement par l'Architecte de la SEMMARS (Société de gestion du MIN de Paris Rungis) pour la programmation et le dimensionnement du projet. Visite des marchés de Cavaillon, Châteaurenard, Marseille et Bretagne

Stage à l'École Nationale des Ponts et Chaussées de Paris

De novembre 1987 à février 1988 **Université Paris 8 Vincennes** France, Paris

Stage dans le cadre des échanges inter - universitaires.

Cabinet d'Architecture «Cheikh NDIAYE»

D'août 1984 à septembre 1984 Sénégal, Dakar

Cabinet d'Architecture «Cheikh NGOM»

juillet 1984 Sénégal, Dakar

Cabinet «Architecture et Climat»

De juillet 1983 à septembre 1983 Sénégal, Dakar

Stage d'initiation à l'informatique.

Avril 1991

ORGANIGRAMME HIERARCHIQUE DE GGC S.A.

