

**EXPOSE DES MOTIFS DU PROJET DE
LOI PORTANT PROMOTION
IMMOBILIERE AU BURKINA FASO**

I- CONTEXTE ET JUSTIFICATION

L'activité de promotion immobilière est régie, au Burkina Faso, par la loi n°57-2008/AN du 20 novembre 2008 portant promotion immobilière au Burkina Faso. A sa suite, cinq décrets d'application ont été adoptés pour définir les conditions et modalités d'obtention de l'agrément, le contenu du projet immobilier, les conditions du logement décent et du logement social et les modalités d'attribution des avantages aux promoteurs immobiliers.

Plus d'une dizaine d'années après son adoption, la loi sur la promotion immobilière connaît de nombreuses dérives dans son application.

Il peut être relevé entre autres :

- le fait que la loi sur la promotion immobilière, qui est le référentiel en matière de logement, est dévoyée de son objet par les promoteurs immobiliers, qui pratiquent la promotion foncière, en lieu et place de la promotion immobilière en exploitant les failles des autres textes sur le foncier. A titre illustratif, l'article 2 de la loi a permis au promoteur immobilier de mobiliser des terres, de les lotir et de les vendre ; ce qui est contraire à l'esprit de la promotion immobilière, laquelle doit permettre de produire des logements et non des parcelles. Cette situation est favorisée par l'intitulé de certains décrets d'application de la loi sur la promotion immobilière, qui fait mention de promotion immobilière et/ou foncière ;
- le caractère lacunaire des dispositions sur la coopérative d'habitat, qui entraîne des difficultés sur le terrain ;
- le caractère non dissuasif des sanctions pénales, notamment l'absence de peine privative de liberté.

Au regard des dérives ainsi constatées, l'Assemblée nationale a, par résolution n°003-2020/AN du 23 janvier 2020, créé une commission d'enquête parlementaire sur les systèmes et les pratiques de promotion immobilière au Burkina Faso, en vue de faire des recommandations visant à assainir la promotion immobilière. Dans la même dynamique, le Premier Ministre a instruit les ministres chargés du foncier à prendre des mesures conservatoires pour limiter les dérives.

Le présent projet de loi entre dans le cadre des mesures urgentes qui visent à corriger les imperfections relevées.

II- PROCESSUS D'ELABORATION

L'élaboration du projet de loi a débuté par le recrutement d'un cabinet privé, aux fins de réécriture du code de l'urbanisme et de la construction. Ce nouveau code

devait intégrer la loi portant promotion immobilière au Burkina Faso. Toutefois, au regard de l'urgence commandée par la situation délétère de la promotion immobilière, il a paru nécessaire d'extraire la loi portant promotion immobilière du code de l'urbanisme et de la construction pour un traitement diligent.

Ainsi un groupe de travail, ayant regroupé, outre le ministère en charge de l'urbanisme et de la construction, les promoteurs immobiliers, les ministères en charge de l'environnement, des domaines, de l'administration du territoire, de la communication, de l'agriculture, de la justice, a examiné l'avant-projet de loi à Manga, du 31 mai au 05 juin 2021. Par la suite, une équipe restreinte a proposé les sanctions, en ayant en vue, la proportionnalité et l'efficacité de celles-ci. Puis, l'avant-projet de loi a été soumis à validation, au cours d'un atelier national, tenu le 15 juillet 2021, à Ouagadougou. Enfin, l'avant-projet de loi a été transmis au Comité technique de vérification des avant-projets de loi (COTEVAL) et examiné, les 29 et 30 juillet 2021.

A l'issue de la session du COTEVAL, un Conseil de Cabinet s'est penché sur l'avant-projet de loi, le 13 septembre 2021. A cette séance, il a été question, entre autres, de limiter le délai transitoire de validité des projets immobiliers qui devaient demeurer régis par la loi n°057-2008/AN du 20 novembre 2008 portant promotion immobilière au Burkina Faso.

A l'avènement de la Transition actuelle, trois motifs ont été invoqués pour soutenir un rappel du projet de loi déposé à l'Assemblée législative de Transition (ALT). Ce sont :

- la possibilité de renvoyer les dispositions se rapportant à la mobilisation foncière au code de l'urbanisme et de la construction ;
- le renvoi possible des dispositions sur le logement social à la loi d'orientation sur le logement social en élaboration ;
- une meilleure définition de certains contrats dans le cadre de la promotion immobilière tels que le bail à réhabilitation ou encore le contrat de rénovation immobilière.

Suite au rappel, il s'est tenu à Koudougou, du 13 au 20 décembre 2022, un atelier de finalisation de la relecture de la loi portant promotion immobilière au Burkina Faso. Le rapport qui y a été produit, a été soumis à examen à la réunion de cabinet du MUAFH, les 05, 06, 10, 12 et 16 janvier 2023. Puis, les participants à l'atelier de Koudougou ont été, de nouveau, conviés pour être informés des amendements qui ont été apportés par la réunion de cabinet du MUAFH.

A l'issue de cette rencontre, un atelier national de validation de l'avant-projet de loi a été organisé, le **10 février 2023**, afin de recueillir les suggestions et

amendements de l'ensemble des acteurs administratifs et de la société civile, intéressés par la question de la promotion immobilière.

La suite du processus a conduit à la tenue de la session du COTEVAL, les 09 et 13 mars 2023, dont les observations ont permis la consolidation de l'avant-projet de loi portant promotion immobilière au Burkina Faso.

III-INNOVATIONS MAJEURES

Le présent projet de loi comporte des innovations dont le but est de recadrer le secteur de l'activité de promotion immobilière dans notre pays.

Dans ce sens, la promotion immobilière a été redéfinie et exclut dorénavant, les promoteurs immobiliers privés, des opérations d'urbanisme, notamment le lotissement ou la restructuration. Désormais, le promoteur immobilier, qui ne peut plus être qu'une personne morale, ne peut qu'*édifier, améliorer, réhabiliter ou étendre des constructions sur des terrains urbains aménagés.*

Par ailleurs, tout en posant le principe d'incessibilité ou d'intransmissibilité de l'agrément de promotion immobilière, il a été affirmé l'obligation pour tout promoteur immobilier de requérir préalablement, l'autorisation du ministère en charge de l'urbanisme et de la construction, pour la publicité sur quelque produit immobilier qu'il soit.

Les dispositions relatives à la coopérative d'habitat ont été revues. En effet, la nature juridique de la coopérative d'habitat a été clairement affirmée ; elle est désormais une mutuelle, soumise aux dispositions du règlement relatif à la réglementation de la mutualité sociale au sein de l'UEMOA, mais aussi doit disposer d'un agrément technique de mutuelle de logement social, pour pouvoir exercer. Elle prend désormais la dénomination de « mutuelle du logement social ».

De plus, les projets immobiliers ne peuvent plus être réalisés que dans les communes disposant de document de planification urbaine. Aussi, la nécessité s'il y a lieu, pour la commune de disposer d'un plan de sectionnement cadastral dans le cadre de la mise en œuvre des projets et programmes immobiliers, a été traitée.

Une autre innovation majeure est l'obligation mise à la charge du promoteur immobilier dans le cadre de son projet immobilier, de réaliser préalablement, un minimum d'investissement, accepté par l'Administration, avant de pouvoir obtenir d'une cession définitive des terrains. Pour ce faire, le promoteur immobilier bénéficiera dans un premier temps, d'une cession provisoire, pour commencer ses travaux. Cette option procède d'une démarche prudentielle pour le contraindre à réaliser des logements, objectif principal de la promotion

immobilière, et d'éviter qu'il ne soit tenté par la simple exploitation spéculative de la propriété foncière qui lui aura été conférée, le cas échéant.

La limitation des superficies aux fins de promotion immobilière a été actée, de sorte que la promotion immobilière ne peut plus se réaliser que sur un terrain urbain n'excédant pas cinq (5) hectares. De plus, il est clairement défini un régime juridique pour le bail à réhabilitation ou de rénovation d'immeuble.

Au titre des sanctions, il sera possible désormais, au ministre chargé de l'urbanisme et de la construction de transiger en cas d'infraction à la législation sur la promotion immobilière, à l'exception des infractions en matière fiscale ou environnementale.

Enfin, les sanctions applicables en cas d'infraction, non seulement, ont vu leurs quanta relevés en ce qui concerne les amendes, mais aussi et surtout, incluent désormais, des peines privatives de liberté.

IV-CONTENU DU PROJET DE LOI

Le présent projet de loi portant promotion immobilière au Burkina Faso comprend 108 articles répartis en 8 chapitres.

Le **chapitre I** est consacré aux **dispositions générales**. Il fixe ainsi le champ matériel et territorial d'application de la loi. Il comporte 11 articles regroupés dans 3 sections.

Le **chapitre II**, qui comprend 6 articles, se rapporte aux **conditions d'accès et d'exercice de l'activité de promotion immobilière**. Il exclut désormais les personnes physiques, de l'exercice de l'activité de promotion immobilière, définit les formes de la société de promotion immobilière, conditionne l'exercice de la profession à l'obtention préalable d'un agrément et fixe les incompatibilités.

Le **chapitre III** traite des **modes d'accès aux terrains urbains pour la promotion immobilière et des modalités d'aménagement**. Constitué de 7 articles, ce chapitre fixe les modes d'acquisition de terrains, qui ne sauraient excéder cinq (5) hectares, aux fins de promotion immobilière et dispose sur l'aménagement des sites, en introduisant la notion de macro-lots comme produit intermédiaire du processus d'aménagement des sites par l'Etat et les collectivités territoriales.

Le **chapitre IV** est relatif aux **droits et obligations des parties aux contrats relatifs à l'activité de promotion immobilière**. Il définit les droits et obligations généraux des parties et leurs droits et obligations dans les différents contrats relatifs à l'activité de promotion immobilière, détermine le régime juridique du

bail à réhabilitation ou de rénovation d'immeuble et comprend 5 sections et 35 articles.

Le **chapitre V** porte sur les mutuelles du logement social. Il lui définit une nature juridique précise. Ce chapitre comporte 11 articles.

Le **chapitre VI**, qui compte 8 articles, s'attarde sur les **avantages liés à la réalisation de logements sociaux**. Ainsi, le promoteur immobilier peut bénéficier d'avantages généraux prévus par les textes en vigueur et d'avantages particuliers, spécifiés dans la loi, du fait de la réalisation de logements sociaux.

Le **chapitre VII** concerne les **infractions et sanctions**. Il consacre une révision à la hausse, du montant des amendes ainsi que la prévision de peines privatives de liberté. Il compte 24 articles et 2 sections.

Le **chapitre VIII**, composé de 6 articles, traite des **dispositions diverses, transitoires et finales**.

Tel est, honorables députés, l'objet du présent projet de loi. Son adoption par votre auguste Assemblée, permettra de recadrer l'activité de promotion immobilière afin d'éviter les dérives, l'accaparement des terres et d'impacter positivement, la politique publique en matière de production de logement dans notre pays.

Mikaïlou SIDIBE