

BURKINA FASO

Unité-Progress-Justice

IV^E REPUBLIQUE

TROISIEME LEGISLATURE DE TRANSITION

Session permanente

ASSEMBLEE LEGISLATIVE DE TRANSITION

COMMISSION DU DEVELOPPEMENT DURABLE (CDD)

RAPPORT POUR AVIS

**DOSSIER N°039 : RELATIF AU PROJET DE LOI PORTANT
PROMOTION IMMOBILIERE AU BURKINA FASO**

Présenté au nom de la Commission du développement durable (CDD) par les députés **Kanibè TUINA** et **Ini Inikouraba DAMIEN/YOUL**, rapporteurs.

Juin 2023

L'an deux mil vingt-trois et le vendredi 16 juin de 15 heures 25 minutes à 18 heures 05 minutes, la Commission du développement durable (CDD) s'est réunie en séance de travail, sous la présidence du député Kanibè TUINA, Vice-président de ladite Commission, à l'effet de donner son avis sur le projet de loi portant promotion immobilière au Burkina Faso.

Auparavant, la Commission du développement durable (CDD), saisie pour avis, a tenu une séance d'appropriation, le jeudi 11 mai 2023, de 15 heures 30 minutes à 18 heures 05 minutes et le vendredi 12 mai 2023 de 10 heures 55 minutes à 12 heures 50 minutes, au cours de laquelle elle a synthétisé ses préoccupations. Celles-ci ont été portées à la connaissance du Gouvernement, lors de la séance d'audition de la Commission saisie au fond par les députés Kanibè TUINA et Ini Inikouraba DAMIEN/YOUL, désignés rapporteurs.

Le député Kanibè TUINA, désigné par la CDD comme rapporteur, a également pris part à l'atelier d'appropriation du projet de loi sur la promotion immobilière tenu par la CAGIDH du 05 au 09 juin 2023 à Koudougou.

L'ordre du jour ci-dessous a été adopté par les commissaires :

- compte-rendu des travaux de la Commission des affaires générales, institutionnelles et des droits humains (CAGIDH),
- appréciation et avis de la Commission.

I. COMPTE-RENDU DES TRAVAUX DE LA CAGIDH

Les rapporteurs ont présenté leur compte-rendu en deux points :

- audition du Gouvernement,
- débat général.

I.1. Audition du Gouvernement

Le Gouvernement était représenté par Mikailou SIDIBE, Ministre de l'Urbanisme, des Affaires foncières et de l'Habitat. Il était assisté de ses collaborateurs ainsi que ceux du Ministère de la Justice et des Droits humains, chargé des relations avec les Institutions.

Le Ministre a présenté l'exposé des motifs autour des points suivants :

- contexte et justification ;
- processus d'élaboration ;
- innovations majeures ;
- contenu du projet de loi.

Ces différents points sont intégralement développés dans le rapport de la CAGIDH, saisie au fond.

I.2. Débat général

Suite à l'exposé de monsieur le Ministre, les commissaires ont exprimé des préoccupations à travers des questions auxquelles des éléments de réponse ont été apportés.

Les préoccupations des députés ont porté, entre autres, sur :

- la réalisation d'une étude nationale sur l'offre et les besoins en logement au Burkina Faso ;
- la mise en place d'un cadre de concertation fonctionnel entre les acteurs publics et privés du domaine immobilier au Burkina Faso, dans le processus d'élaboration du présent projet de loi ;
- les raisons de l'exclusion de certains acteurs dans le processus d'élaboration du présent projet de loi ;
- la responsabilité de l'Etat et des collectivités territoriales dans les manquements constatés dans l'application de la loi n°057-2008/AN du 20 novembre 2008 portant promotion immobilière au Burkina Faso ;
- la lutte contre l'accaparement des terres et le règlement du passif foncier au Burkina Faso ;
- la nécessité d'organiser des assises nationales sur le foncier en prélude à l'adoption du présent projet de loi ;
- l'absence de document de planification urbaine dûment approuvé, dans certaines collectivités territoriales, conformément à l'article 6 du présent projet de loi ;

- le risque de récurrence des dérives et des travers du passé dans la gestion du foncier surtout avec le monopole de la mobilisation des terres à des fins de promotion immobilière conféré à l'Etat et aux collectivités territoriales ;
- l'état des lieux des dossiers immobiliers en instance au ministère en charge de l'urbanisme, des affaires foncières et de l'habitat ;
- les raisons de ces retards ainsi que la responsabilité de l'administration et des promoteurs immobiliers dans cette situation ;
- la contrariété entre les dispositions de l'article 102 du présent projet de loi et le droit de propriété consacré par la Constitution ;
- l'explication de la notion de « constatation par acte authentique » ;
- le surenchérissement éventuel des coûts de l'immobilier au Burkina Faso avec les dispositions de l'article 51 du présent projet de loi ;
- la capacité du Gouvernement, en matière de répression de recouvrer les amendes déjà prononcées ;
- la pertinence de l'institution d'une période transitoire d'une année pour régler le passif de la promotion immobilière proposée dans le présent projet de loi ;
- les moyens dont dispose le Gouvernement pour régler le passif immobilier pendant la période transitoire du présent projet de loi ;
- la justification du délai de validité de l'agrément du promoteur immobilier quand on sait que le droit au logement est un droit social reconnu par la Constitution ;
- le risque de précarisation de l'emploi dans le secteur de l'immobilier au Burkina Faso avec la limitation de la validité de l'agrément de promoteur immobilier ;
- le risque d'exclusion de l'Etat et des collectivités territoriales des activités de promotion foncière au Burkina Faso au regard de l'article 4 du présent projet de loi ;
- la contradiction de l'article 24 du présent projet de loi qui constitue une forme de lotissement urbain accordé aux promoteurs immobiliers avec celui de l'article 4 du même projet de loi ;

- les structures auprès desquelles l'Etat et les collectivités territoriales acquièrent les terrains urbains ;
- l'inconvénient de présenter un projet de loi plus approfondi et plus consensuel étant donné que ce présent projet de loi entre dans le cadre des mesures urgentes qui visent à corriger les imperfections relevées ;
- la propriété des parcelles souscrites (30 000) par les particuliers auprès des promoteurs immobiliers ainsi que la responsabilité du Gouvernement vis-à-vis des souscripteurs ;
- la résolution de la question des zones d'habitations spontanées dites non loties par le présent projet de loi ;
- la remise en cause des engagements (protocoles d'accords notariés, contrats d'engagement sociaux et délibérations des conseils municipaux) conclus entre les collectivités territoriales, les promoteurs immobiliers, les propriétaires terriens et les particuliers dans le présent projet de loi ;
- la suppression éventuelle des emplois directs créés par les sociétés de promotion immobilière agréées après l'adoption du présent projet de loi ;
- la suite que le gouvernement donne aux propositions des associations de promoteurs immobiliers en mars 2021 par rapport à l'enquête parlementaire de 2016 sur le foncier urbain au Burkina Faso ;
- la place réservée aux lieux de cultes, aux espaces de sports et de loisirs, aux aires de stationnement et aux cimetières sur les terrains urbains mobilisés par l'Etat et les collectivités territoriales pour l'activité de promotion immobilière ;
- les raisons qui ont motivé le plafonnement de l'assiette foncière pour la promotion des logements à 5 hectares;
- le statut de concurrent éventuel entre l'Etat ou les collectivités territoriales et les promoteurs immobiliers privés, quand on sait qu'ils peuvent exercer personnellement l'activité de promotion immobilière aux termes des dispositions de l'article 15 du présent projet de loi ;
- les mesures conservatoires instruites par le Premier ministre aux ministres chargés du foncier pour limiter les dérives ainsi que l'existence d'un texte qui encadre lesdites mesures ;

- la notion de « logement social » et la restriction de l'appartenance aux mutuelles du logement social de même que l'interdiction d'être bénéficiaire de plus d'un logement social ;
- la perspective d'adopter un code des investissements spécifique à la promotion immobilière comme celui du secteur agricole par le gouvernement ;
- la fixation d'une amende au mètre carré pour plus d'équité dans la peine ;
- le délai moyen de délivrance de l'autorisation de lotir et des titres fonciers mères aux sociétés de promotion immobilière ;
- les types de documents que les promoteurs immobiliers doivent délivrer à leurs clients à la livraison des ouvrages ;
- les raisons qui justifient la relecture de la loi portant promotion immobilière ;
- l'évaluation de l'impact financier des avantages octroyés aux promoteurs immobiliers sur le coût du logement au Burkina Faso par le gouvernement ainsi que le coût financier de ces avantages octroyés ;
- les raisons qui justifient le fait qu'aux termes des dispositions de l'article 68 du présent projet de loi le logement social ne puisse être ni cédé ni modifié ;
- le mécanisme que le gouvernement prévoit mettre en œuvre pour s'assurer du respect du délai de 6 mois suivant l'obtention de l'autorisation de lotir dès l'entrée en vigueur du présent projet de loi ;
- la capacité financière et technique des collectivités territoriales à mobiliser des terres aux fins de promotion immobilière ;
- la justification du changement de la forme juridique des coopératives d'habitat en des mutuelles de logement social dans le présent projet de loi et sur le risque de contrariété avec les dispositions de l'acte uniforme OHADA relatives au droit des sociétés coopératives ;
- la stratégie de communication du gouvernement pour informer et sensibiliser les possesseurs terriens sur le contenu de la loi ;
- la qualification juridique des réalisations des opérations aux fins de distribution gratuite ou de cession gracieuse ainsi que des opérations de rénovation et de restauration prévues par le code de l'urbanisme

mais non mentionnées par le présent projet de loi, au regard de l'article 4 du projet de loi ;

- l'exclusion des autres formes de sociétés telles que la société civile immobilière, la société en nom collectif et la société en commandite simple qui semblent plus protectrices des clients et des consommateurs des produits immobiliers des dispositions de l'article 16 du présent projet de loi ;
- la divergence de sanction en cas de manquement du promoteur immobilier dans les dispositions de l'article 14 du projet de loi, (la caducité de l'agrément) et l'article 14 du projet de décret portant conditions d'obtention (retrait de l'agrément) ;
- le risque de mutation des promoteurs immobiliers en bailleurs de logement avec les notions de « location simple ou de location-vente, alors que le but de la promotion immobilière étant de vendre les produits immobiliers ;
- la précision de la notion de « niveau minimal de réalisation » ;
- le risque de saupoudrage des projets immobiliers non achevés du fait de cette notion de « niveau minimal de réalisation du projet immobilier ;
- la situation des 400 dossiers de promotion immobilière qui sont en cours de traitement depuis 2015 ;
- le sort réservé aux superficies irrégulièrement mobilisées par les promoteurs immobiliers et des parcelles acquises sur lesdites superficies ;
- l'inaction du gouvernement dès la constatation de l'incohérence entre les décrets d'application et la loi portant promotion immobilière, notamment en ce qui concerne la formulation « promotion immobilière et/ou foncière » ;
- la nécessité de rassurer la représentation nationale qu'à la suite de la publication de la liste des promoteurs immobiliers agréés par le ministère de tutelle aux fins d'informer le public burkinabè que les parcelles acquises par les citoyens avec ces promoteurs immobiliers dits agréés en demeureront les propriétaires avec l'avènement de la nouvelle législation ;

- la nécessité pour le gouvernement de rassurer la Représentation nationale qu'il mettra en œuvre les moyens pour réaliser la viabilisation des macro-lots notamment le bitumage des voies à mettre à la disposition des promoteurs immobiliers demandeurs ;
- les raisons qui justifient la circonscription de l'activité de promotion immobilière uniquement aux espaces urbains ;
- les arguments de la commission d'enquête parlementaire qui ont concouru à l'élaboration du présent projet de loi ;
- le mécanisme que le gouvernement compte mettre en place pour assurer le principe d'indépendance dans l'exécution des différentes missions définies à l'article 17 du présent projet de loi ;
- le mécanisme de suivi de la mise en œuvre de la présente loi ;
- la nécessité d'étoffer davantage l'exposé des motifs notamment le contexte et la justification du présent projet de loi ;
- la justification du caractère non obligatoire des transferts de procès-verbaux au ministère public évoqués à l'article 81 du présent projet de loi ;
- le risque que l'adoption du présent projet de loi crée des contentieux judiciaires contre l'Etat ;
- le sort réservé au projet « 40 000 logements sociaux » après l'adoption du présent projet de loi ;
- les perspectives réservées à l'activité de promotion immobilière si l'Etat et les collectivités territoriales venaient à manquer de moyens pour aménager les terrains au profit des promoteurs fonciers ;
- la crainte que la possibilité de changement de destination prévu à l'alinéa 2 de l'article 19 soit une porte ouverte à l'accaparement des terrains destinés à la construction d'ouvrages socioéducatives et de santé ;
- la mise en place d'un comité interministériel pour garantir la transparence et limiter le risque de corruption en cas de transaction.

II- APPRECIATION ET AVIS DE LA COMMISSION

A l'issue du compte-rendu des travaux de la Commission des affaires générales, institutionnelles et des droits humains (CAGIDH) par les députés rapporteurs et se fondant sur l'appropriation du projet de loi, des échanges ont eu lieu entre les membres de la Commission.

De ces échanges, la CDD note la nécessité de :

- l'implication du Gouvernement dans la sécurisation du foncier surtout en milieu rural ;
- la sensibilisation des populations à la base en vue de la sauvegarde et de la conservation des terres cultivables au profit des générations futures.

Elle recommande en outre :

- la déclaration des espaces péri-urbains des grandes villes et des villes moyennes comme zones d'utilité publique ;
- la vulgarisation des règles relatives à la protection de l'environnement et des forêts auprès des promoteurs immobiliers ;
- la facilité d'accès des promoteurs immobiliers aux matériaux locaux de construction et rendre l'énergie solaire plus accessible.

La Commission du développement durable (CDD) estime enfin que l'adoption du présent projet de loi permettra :

- de corriger les imperfections de la loi n°57-2008/AN du 20 novembre 2008 portant promotion immobilière au Burkina Faso ;
- de mettre en place une bonne politique de logement au Burkina Faso ;
- d'assainir la promotion immobilière pour éviter l'accaparement des terres.

Par conséquent, la CDD émet un avis favorable à l'adoption du présent projet de loi.

Ouagadougou, le 16 juin 2023

Le Vice-Président de la commission



Kanibè TUINA

Chevalier de l'Ordre du mérite

Les Rapporteurs



Kanibè TUINA



Ini Inikouraba YOUL/DAMIEN

LISTE DE PRESENCE DES DEPUTES

N° D'ORDRE	NOM ET PRENOM (S)	GROUPE CONSTITUE
1	TUINA Kanibè	PRCE
2	SIDIBE Mariam	PP
3	ZONGO Kiswendsida Evariste	PRCE
4	SAWADOGO Tegwendé Isidore	FDS
5	KABRE Aboubacar	PRCE

LISTE DES DEPUTES ABSENTS EXCUSES

N° D'ORDRE	NOM ET PRENOM (S)	GROUPE CONSTITUE
1.	KONE Moussa	OSC
2.	HIEN Diédon Alain	OSC
3.	NIGNAN Dida	FDS
4.	KABRE Kalifa	FVR
5.	DAMIEN/YOUL Ini Inikouraba	FVR
6.	BONZI Nonyéza	FVR
7.	ZONGO Sayouba	PRCE

LISTE DE PRESENCE DU PERSONNEL

N° D'ORDRE	NOM ET PRENOM (S)	QUALITE
1.	BAYALA Cyrille	Conseiller Technique
2.	BASSOLE A. Prosper	Administrateur parlementaire
3.	HIEN/WEDRAOGO Prisca	Administrateur parlementaire
4.	BARRO/OUEDRAOGO Habibou W.	Secrétaire de direction
5.	OUEDRAOGO T. Nestor	Agent de liaison
6.	YAMEOGO Gustave	Stagiaire