

**ASSEMBLEE LEGISLATIVE  
DE TRANSITION**

**COMMISSION DU GENRE, DE LA  
SANTE, DE L'ACTION SOCIALE  
ET HUMANITAIRE (CGSASH)**

**RAPPORT POUR AVIS**

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

Présenté au nom de la Commission du genre, de la santé, de l'action sociale et humanitaire (CGSASH), par le député **Arnaud Yentéma TINDANO**, rapporteur.

L'an deux mil vingt-trois et le vendredi 16 juin de 11 heure 35 minutes à 15 heures 05 minutes, la Commission du genre, de la santé, de l'action sociale et humanitaire (CGSASH) s'est réunie en séance de travail, sous la présidence de la députée Marie Angèle TIENDREBEOGO/KALENZAGA, Présidente de ladite Commission, à l'effet de donner son avis sur le projet de loi portant promotion immobilière au Burkina Faso.

Auparavant, la CGSASH, saisie pour avis, a désigné le député Arnaud Yentéma TINDANO pour participer aux différentes séances de travail de la Commission des affaires générales, institutionnelles et des droits humains (CAGIDH), saisie au fond. Ces travaux se sont déroulés, les lundi 15 mai, lundi 12, mardi 13 et jeudi 15 juin 2023, sous la présidence du député Lassina GUITI, Vice-président de ladite Commission.

L'ordre du jour de la séance de travail de la CGSASH a porté sur deux points :

- compte-rendu des travaux de la CAGIDH,
- appréciation et avis de la Commission.

## **I. COMPTE-RENDU DES TRAVAUX DE LA CAGIDH**

Le rapporteur a présenté le compte-rendu des travaux de la CAGIDH en deux points :

- audition du Gouvernement,
- débat général.

En prélude à l'audition du Gouvernement et dans le souci de recueillir le maximum d'informations pour une législation consensuelle, la CAGIDH a d'abord entendu plus d'une cinquantaines d'acteurs à Ouagadougou. Elle a ensuite organisé un atelier d'appropriation du projet de loi à Koudougou du 04 au 10 juin 2023, auquel les rapporteurs des différentes commissions saisies pour avis ont participé. La liste des acteurs et les résultats des auditions figurent dans le rapport de la CAGIDH saisie au fond.

## **I.1- Audition du Gouvernement**

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

Le Gouvernement a présenté l'exposé des motifs du projet de loi autour de quatre points :

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

Les éléments relatifs à ces différents points figurent dans le rapport de la CAGIDH saisie au fond.

## **I.2- Débat général**

Au terme de l'exposé du Gouvernement, les commissaires ont exprimé des préoccupations à travers des questions auxquelles des éléments de réponse ont été apportés. Ces préoccupations ont porté entre autres sur :

- la réalisation d'une étude nationale sur l'offre et les besoins en logement au Burkina Faso ;
- l'état des lieux du passif foncier urbain à ce jour et les dispositions prises par le gouvernement pour régler ce passif à l'issue de l'adoption du présent projet de loi ;
- le mécanisme de limitation du processus d'accaparement des terres et le réglage du passif foncier au Burkina Faso ;

- 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 conférée 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 ;
- la contrariété entre les dispositions de l'article 102 du présent projet de loi et le droit de propriété consacré par la Constitution ;
- le surenchérissement éventuel des coûts de l'immobilier au Burkina Faso avec les dispositions de l'article 51 du présent projet de loi ;
- 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 de la limitation du délai de validité de l'agrément du promoteur immobilier et le risque de précarisation de l'emploi qui y est lié ;
- les dispositions prises ou à prendre par le gouvernement pour préserver l'esprit et la lettre de l'article 22 du présent projet de loi ;
- la propriété des 30 000 parcelles souscrites 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 la collectivité territoriale et les promoteurs immobiliers privés quand on sait qu'ils peuvent exercer personnel 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 », celle de restriction de l'appartenance aux mutuelles du logement social et l'interdiction d'être bénéficiaire de plus d'un logement social sur toute l'étendue du territoire national ;
- les types de documents que les promoteurs immobiliers doivent délivrer à leurs clients à la livraison des ouvrages ;

- 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 et la sanction encourue par le contrevenant ainsi que le délai de sûreté à l'issue duquel ces conditions pourraient être levées ;
- la justification du changement de la forme juridique des cooperatives 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 ;
- 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 projet de loi ;
- le risque de mutation des promoteurs immobiliers en bailleurs de logement avec les notions de « location simple ou de location-vente; le but de la promotion immobilière étant de vendre les produits immobiliers ;
- le risque de saupoudrage des projets immobiliers non achevés du fait de cette notion de « niveau minimal de réalisation du projet immobilier ;
- les collectivités territoriales auprès de ceux qui acquièrent les terrains urbains
- 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 ;
- 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 socio-éducatifs et de santé ;

Les différentes réponses à ces préoccupations figurent dans le rapport de la CAGIDH.

## **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) fait par le rapporteur, des échanges ont eu lieu entre les membres de la Commission du genre, de la santé, de l'action sociale et humanitaire (CGSASH).

Pour la CGSASH, l'adoption du présent projet de loi permettra :

- d'assainir l'activité de promotion immobilière au regard des dérives constatées ;
- de séparer la loi portant promotion immobilière du code de l'urbanisme et de la construction ;
- de recadrer le secteur de l'activité de promotion immobilière à travers des innovations ;
- de limiter et de maîtriser les superficies aux fins de promotion immobilière.

Par conséquent, la Commission du genre, de la santé, de l'action sociale et humanitaire (CGSASH) émet un avis favorable pour l'adoption du présent projet de loi.

Ouagadougou, le 16 juin 2023

Le Rapporteur



**Arnaud Yentéma TINDANO**

La Présidente



**Marie Angèle TIENDREBEOGO/KALENZAGA**

## DEPUTES PRESENTS

N°	Nom et Prénoms	Fonction
1.	TIENDREBEOGO/KALENZAGA Marie Angèle	Présidente
2.	BAILOU Assita Bénédicte Françoise Romaine	1er secrétaire
3.	SAWADOGO Abdoulaye	2è secrétaire
4.	BAMOUNI/KANSONO Esther	Membre
5.	BALBONE Boubacar	Membre
6.	BARRY Moctar Sidiki	Membre
7.	GUIGUIMDE Wendpouiré Patrice Laurent	Membre
8.	KY Drissa	Membre
9.	TINDANO Yentéma Arnaud	Membre
10.	OUEDRAOGO Souleymane	Membre
11.	OUEDRAOGO Youssouf	Membre

## DEPUTES ABSENTS

N°	Nom et Prénoms	Abscent	Absence excusé
12.	SOME Yiomouén Aimé		X

## PERSONNEL ADMINISTRATIF

N°	Nom et Prénoms	Fonction
1.	BARO Mamadou	Conseiller technique
2.	ZERBO Jean Gabriel	Assistant parlementaire
3.	KONE/TARPIDIGA Diane Silvie	Agent de suivi des travaux de commissions
4.	KERE/NIKIEMA Bibeta	Agent de suivi des travaux de commissions
5.	DIRA Yacouba	Agent de suivi des travaux de commissions
6.	BATIONO B. Larissa	Secrétaire