

BURKINA FASO

Unité-Progrès-Justice

IV^E REPUBLIQUE

III^e LEGISLATURE DE TRANSITION

Session permanente

**ASSEMBLEE LEGISLATIVE
DE TRANSITION**

**COMMISSION DES FINANCES
ET DU BUDGET (COMFIB)**

RAPPORT POUR AVIS

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

Présenté au nom de la Commission des finances et du budget (COMFIB), par la
députée **Haoua FOFANA**, rapporteur.

Juin 2023

L'an deux mil vingt-trois, le jeudi 15 juin de 14 heures 40 minutes à 17 heures 10 minutes, la Commission des finances et du budget (COMFIB), s'est réunie en séance de travail, sous la présidence du député Moussa NOMBO, Président de ladite commission, à l'effet de donner son avis sur le projet de loi portant promotion immobilière au Burkina Faso.

Auparavant, la COMFIB saisie pour avis, a tenu deux séances d'appropriation, les mardi 15 et jeudi 25 mai 2023 sur ledit projet de loi. Au cours de ces séances, la COMFIB a formulé des observations qui ont été reversées à la Commission saisie au fond, par la députée Haoua FOFANA, désignée rapporteur. Les travaux de la CAGIDH se sont déroulés en quatre étapes sous la présidence du député Lassina GUITI, Vice-président de ladite Commission :

- l'audition des acteurs du lundi 15 au mercredi 17 mai 2023 ;
- un atelier d'appropriation du projet de loi, du lundi 05 au vendredi 09 juin 2023 ;
- l'audition du Gouvernement le lundi 12 et le mardi 13 juin 2023 ;
- l'adoption du rapport le jeudi 15 juin 2023.

L'ordre du jour de la séance de travail adopté par la COMFIB a porté sur les points suivants :

- compte rendu des travaux de la CAGIDH ;
- appréciation et avis de la COMFIB.

I. COMPTE RENDU DES TRAVAUX DE LA CAGIDH

Le rapporteur a présenté le compte-rendu en trois (03) points :

- audition des acteurs ;
- audition du Gouvernement ;
- débat général.

I.1. Audition des acteurs

En vue de disposer suffisamment d'informations et d'éléments pour discuter avec le Gouvernement sur le projet de loi, la CAGIDH a auditionné plus d'une cinquantaine d'acteurs.

I.2. Audition du Gouvernement

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

Le Ministre a exposé autour des points suivants :

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

Les éléments de développement relatifs à ces différents points sont consignés dans le rapport de la CAGIDH.

I.3. Débat général

A l'issue de l'exposé de monsieur le Ministre, les commissaires ont exprimé des préoccupations à travers des questions auxquelles le Gouvernement a apporté des éléments de réponse.

Ces préoccupations ont porté essentiellement sur :

- la réalisation d'une étude nationale de l'offre et des besoins en logement au Burkina Faso avant l'élaboration du présent projet de loi, ainsi que les principales recommandations de ladite étude ;
- la mise en place, par le Gouvernement, d'un cadre de concertation fonctionnel entre les acteurs publics et privés du domaine immobilier au

Burkina Faso dans le cadre du processus d'élaboration du présent projet de loi ;

- l'état des lieux du passif foncier urbain à ce jour et les dispositions prises par le Gouvernement pour régler ledit passif après l'adoption du présent projet de loi ;
- la responsabilité de l'État 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 limitation de l'accaparement des terres et le règlement du passif foncier au Burkina Faso après l'adoption du présent projet de loi ;
- la nécessité d'organiser des assises nationales sur le foncier en prélude à l'adoption du présent projet de loi ;
- le risque de 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'État et aux collectivités territoriales ;
- l'état des lieux des dossiers immobiliers en instance au Ministère de l'urbanisme, des affaires foncières et de l'habitat, les raisons de ces instances de même que la responsabilité de l'administration et des promoteurs immobiliers en la matière ;
- les dispositions de l'article 102 du présent projet de loi qui pourraient aller à l'encontre du droit de propriété consacré par la Constitution ;
- la définition de la notion de « constatation par acte authentique » ;
- le risque de surenchérissement des coûts de l'immobilier au Burkina Faso au regard des dispositions de l'article 51 du projet de loi ;
- Le recouvrement du montant des amendes déjà prononcées en matière de répression ;
- la période transitoire d'une année, proposée dans le présent projet de loi pour régler le passif de la promotion immobilière et les moyens dont dispose le Gouvernement pour régler le passif immobilier ;
- la limitation de la validité de l'agrément du promoteur immobilier ;

- la limitation de la validité de l'agrément de promoteur immobilier et le risque de précarisation de l'emploi dans le secteur de l'immobilier au Burkina Faso ;
- les dispositions prises ou à prendre par le Gouvernement afin que l'esprit de l'article 22 du présent projet de loi qui dispose que « L'opération de promotion immobilière est réalisée sur une superficie n'excédant pas cinq hectares par projet et par promoteur immobilier privé sur tout le territoire national (...) » ne soit pas dévoyé, dans l'hypothèse où la création de plusieurs sociétés de promotion immobilière par une seule personne n'est pas interdite par la loi ;
- les moyens et les outils nécessaires pour mobiliser les terres aux fins de promotion immobilière par les collectivités territoriales ;
- le remplacement des coopératives d'habitat par des mutuelles de logement social dans le présent projet de loi ;
- la stratégie de communication du Gouvernement pour informer et sensibiliser les possesseurs terriens du contenu de la loi ;
- la justification de l'exclusion du contenu de l'article 16 du projet de loi, 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 ;
- le plan de communication du Gouvernement après l'adoption du présent projet la loi ;
- les notions de « location simple ou de location-vente » et les risques de transformer les promoteurs immobiliers en bailleurs de logement ;
- le « niveau minimal de réalisation » et la crainte d'un risque de saupoudrage des projets immobiliers non achevés du fait de cette notion de « niveau minimal de réalisation du projet immobilier » ;
- le sort réservé aux particuliers ayant acquis des parcelles dont le nombre est estimé à 30 000, auprès des promoteurs immobiliers et la responsabilité du Gouvernement vis-à-vis de ces souscripteurs ;

- la question des zones d'habitations spontanées dites non loties ;
- l'issue de tous les 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 avec l'adoption de ce projet de loi ;
- le sort des emplois des personnes employées par les 275 sociétés de promotion immobilière agréées après l'adoption de ce projet de loi ;
- la suite accordée par le Gouvernement à la requête des associations de promoteurs immobiliers visant à l'aider l'État à apurer le passif foncier urbain révélé par 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'État 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 ;
- les «mesures conservatoires pour limiter les dérives » instruites par le Premier ministre aux ministres chargés du foncier, tels que précisées dans l'exposé des motifs et le texte qui encadre lesdites mesures ;
- la notion de « logement social » et les raisons de restriction de l'appartenance aux mutuelles du logement social et l'interdiction du bénéfice de plus d'un logement social ;
- la nécessité d'adopter un code des investissements spécifiques à la promotion immobilière comme celui du secteur agricole ;
- la fixation de l'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 délivrés par les promoteurs immobiliers à leurs clients à la livraison des ouvrages ;
- les raisons qui justifient la relecture de la loi portant promotion immobilière, outre les insuffisances constatées sur les décrets d'application de la loi portant promotion immobilière ;
- l'impact financier des avantages octroyés aux promoteurs immobiliers sur le coût du logement au Burkina Faso et le coût financier des avantages octroyés aux promoteurs immobiliers ;
- 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 ;
- le mécanisme prévu par le Gouvernement pour le respect du délai de 6 mois suivant l'obtention de l'autorisation de lotir dès l'entrée en vigueur de la présente loi ;
- la situation des 400 dossiers de promotion immobilière qui sont en cours de traitement depuis 2015 ;
- le sort réservé par le Gouvernement aux superficies irrégulièrement mobilisées par les promoteurs immobiliers et les parcelles acquises sur lesdites superficies ;
- 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 » et les raisons pour lesquelles le Gouvernement n'a pas simplement corrigé les décrets d'application en laissant trainer l'incohérence pendant plus d'une décennie ;
- la situation des parcelles acquises par les citoyens auprès des promoteurs immobiliers figurant sur la liste des promoteurs immobiliers agréés et la situation des parcelles ne figurant pas sur cette liste ;
- la réalisation du niveau minimal de viabilisation des macro-lots notamment le bitumage des voies à la charge du Gouvernement dans le présent projet de loi ;

- 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 mis en place par le Gouvernement 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 du présent projet de loi ;
- les transferts des procès-verbaux au ministère public évoqués à l'article 81 du présent projet de loi qui ne sont pas obligatoires ;
- les éventuels contentieux judiciaires contre l'État après l'adoption du présent projet de loi ;
- le projet « 40 000 logements sociaux » et son sort après l'adoption du présent projet de loi ;
- l'activité de promotion immobilière au cas où l'État et les collectivités territoriales manqueront de moyens pour aménager les terrains au profit des promoteurs fonciers ;
- le risque que la possibilité de changement de destination prévu à l'alinéa 2 de l'article 19 ne soit une porte ouverte à l'accaparement des terrains destinés à la construction d'ouvrages socioéducatifs et de santé ;
- la mise en place d'un comité interministériel chargé de garantir la transparence et limiter le risque de corruption en cas de transaction.

II. APPRÉCIATION ET AVIS DE LA COMMISSION

A l'issue du compte-rendu des travaux de la CAGIDH par la députée rapporteur, des échanges ont eu lieu entre les membres de la Commission des finances et du budget.

Il ressort de ces échanges que l'adoption du présent projet de loi permettra de recadrer l'activité de promotion immobilière afin d'éviter les dérives constatées sous l'empire de l'ancienne loi notamment l'accaparement des terres par les promoteurs immobiliers. Elle contribuera, par ailleurs, à augmenter significativement l'offre de logements en vue de faire face à la demande de plus en plus forte.

Toutefois, la COMFIB estime qu'en plus de cette nouvelle loi portant promotion immobilière au Burkina Faso, le Gouvernement devrait :

- accélérer le processus de numérisation des plans d'aménagement et constituer une base de données spatiale sur les lotissements des treize (13) régions ;
- mettre en place des mécanismes de financement favorables à l'accès au logement au Burkina Faso ;
- concevoir et/ou mettre à jour les outils de planification spatiale (Schémas directeurs d'aménagement et d'urbanisme et les plans d'occupation des sols) ;
- créer et rendre fonctionnel un guichet unique du logement social ;
- réhabiliter la ceinture verte et faire de Ouagadougou une ville écologique ;
- dématérialiser le processus de promotion immobilière au Burkina Faso ;
- éviter l'étalement des villes et respecter les destinations premières des terres.

Espérant que ces suggestions seront prises en compte par le Gouvernement, la COMFIB émet un avis favorable pour l'adoption du présent projet de loi.

Ouagadougou, le 15 juin 2023

Le Président



Moussa NOMBO

Le Rapporteur



Haoua FOFANA

SEANCE D'APPROPRIATION DU DOSSIER : le mercredi 16 -05- 2023

Liste des députés présents

N° D'ORDRE	NOM ET PRENOM (S)	QUALITE
1.	NOMBO Moussa	Président
2.	SANOGO Drissa	Vice-président
3.	YARO Mamadou	Rapporteur général
4.	KONSEIBO/TIENDREBEOGO Félicienne Marie Pélagie	1 ^{re} Secrétaire
5.	LY Hama	2 ^e Secrétaire
6.	NASSOURI Daaga	Membre
7.	SAVADOGO Yacouba	Membre
8.	NIKIEMA Wendyellé Ambroise	Membre
9.	TRAORE/ILBOUDO Anne Marie Joseph	Membre
10.	TRAORE Sephorah Anita Soumaï	Membre
11.	ZOUNGRANA Nemata Brigitte	Membre
12.	DIALLO Daouda	Membre
13.	TAPSOBA Issaka	Membre
14.	FOFANA Haoua	Membre
15.	OUEDRAOGO Mahamadi	Membre

Liste des députes absents

N°	NOM ET PRENOMS (s)	QUALITE
1.	KONE Diakalia	Membre

LISTE DU PERSONNEL ADMINISTRATIF

N°	NOM ET PRENOMS	QUALITE
1.	BALBONE Idrissa	Conseiller parlementaire
2.	YARO Evertin	Conseiller parlementaire
3	TINDANO /ZOUDI Louise	Administrateur parlementaire
4.	TRAORE/LOLO Mata	Administrateur parlementaire
PERSONNEL RELEVANT DU CABINET DU PALT		
1.	VEBAMBA Sylvain	Conseiller spécial du PALT

SEANCE D'APPROPRIATION DU DOSSIER : le jeudi 25-05-2023

Liste des députés présents

N° D'ORDRE	NOM ET PRENOM (S)	QUALITE
15.	NOMBO Moussa	Président
16.	SANOGO Drissa	Vice-président
17.	YARO Mamadou	Rapporteur général
18.	KONSEIBO/TIENDREBEOGO Félicienne Marie Pélagie	1 ^{re} Secrétaire
19.	LY Hama	2 ^e Secrétaire
20.	NASSOURI Daaga	Membre
21.	SAVADOGO Yacouba	Membre
22.	NIKIEMA Wendyellé Ambroise	Membre
23.	TRAORE/ILBOUDO Anne Marie Joseph	Membre
24.	TRAORE Sephorah Anita Soumaï	Membre
25.	ZOUNGRANA Nemata Brigitte	Membre
26.	DIALLO Daouda	Membre
27.	TAPSOBA Issaka	Membre
28.	FOFANA Haoua	Membre
15.	OUEDRAOGO Mahamadi	Membre

Liste des députés absents

N°	NOM ET PRENOMS (s)	QUALITE
1.	KONE Diakalia	Membre

LISTE DU PERSONNEL ADMINISTRATIF

N°	NOM ET PRENOMS	QUALITE
1.	BALBONE Idrissa	Conseiller parlementaire
2.	YARO Evertin	Conseiller parlementaire
3	TINDANO /ZOUZI Louise	Administrateur parlementaire
4.	TRAORE/LOLO Mata	Administrateur parlementaire
PERSONNEL RELEVANT DU CABINET DU PALT		
1.	VEBAMBA Sylvain	Conseiller spécial du PALT

SEANCE D'ADOPTION DU DOSSIER : le jeudi 16-06-2023

Liste des députés présents

N° D'ORDRE	NOM ET PRENOM (S)	QUALITE
29.	NOMBO Moussa	Président
30.	SANOGO Drissa	Vice-président
31.	YARO Mamadou	Rapporteur général
32.	KONSEIBO/TIENDREBEOGO Félicienne Marie Pélagie	1 ^{re} Secrétaire
33.	LY Hama	2 ^e Secrétaire
34.	NASSOURI Daaga	Membre
35.	SAVADOGO Yacouba	Membre
36.	NIKIEMA Wendyellé Ambroise	Membre
37.	TRAORE/ILBOUDO Anne Marie Joseph	Membre
38.	TRAORE Sephorah Anita Soumaï	Membre
39.	ZOUNGRANA Nemata Brigitte	Membre
40.	DIALLO Daouda	Membre
41.	TAPSOBA Issaka	Membre
42.	FOFANA Haoua	Membre
15.	OUEDRAOGO Mahamadi	Membre

Liste des députés absents

N°	NOM ET PRENOMS (s)	QUALITE
2.	KONE Diakalia	Membre

LISTE DU PERSONNEL ADMINISTRATIF

N°	NOM ET PRENOMS	QUALITE
1.	BALBONE Idrissa	Conseiller parlementaire
2.	YARO Evertin	Conseiller parlementaire
3	TINDANO /ZOUZI Louise	Administrateur parlementaire
4.	TRAORE/LOLO Mata	Administrateur parlementaire
PERSONNEL RELEVANT DU CABINET DU PALT		
1.	VEBAMBA Sylvain	Conseiller spécial du PALT