

**ASSEMBLEE LEGISLATIVE DE TRANSITION**

-----  
**QUATRIEME REPUBLIQUE**

-----  
**TROISIEME LEGISLATURE DE TRANSITION**

**BURKINA FASO**

-----  
**Unité-Progress-Justice**



**COMMISSION D'ENQUETE PARLEMENTAIRE SUR LE PASSIF  
DE LA PROMOTION IMMOBILIERE AU BURKINA FASO**



**RAPPORT GENERAL**

*Mai 2024*

## **SIGLES ET ABREVIATIONS**

**AC** : Acte de cession

**ACADF** : Acte de cession amiable de droits fonciers

**ALT** : Assemblée législative de transition

**AN** : Assemblée nationale

**AJE** : Agent judiciaire de l'Etat

**AMBF** : Association des municipalités du Burkina Faso

**AMEL-BF** : Association des anciens maires et élus locaux du Burkina Faso

**APFR** : Attestation de possession foncière rurale

**API-B** : Association des promoteurs immobiliers du Burkina

**ASCE-LC** : Autorité supérieure de contrôle de l'Etat et de lutte contre la corruption

**CADDL** : Coalition des associations pour la défense du droit au logement

**CAGIDH** : Commission des affaires générales, institutionnelles et des droits humains

**CEGECI** : Centre de gestion des cités

**CENTIF** : Cellule nationale de traitement des informations financières

**CEP** : Commission d'enquête parlementaire

**CEP-IMMO** : Commission d'enquête parlementaire sur le système et les pratiques de promotion immobilière

**CEPSUR** : Commission de l'évaluation des politiques publiques et du suivi de la mise en œuvre des recommandations

**CNSS** : Caisse nationale de sécurité sociale

**COVED** : Comité de veille et de développement

**CPEX** : Contigu au parcellaire existant

**CRAC-HB** : Comité régional anticorruption des Hauts-Bassins

**CSCT** : Conseil supérieur de la chefferie coutumière et traditionnelle

**CVD** : Conseil villageois de développement

**DAJC/ MUAH** : Direction des affaires juridiques et du contentieux du Ministère de l'urbanisme, des affaires foncières et de l'habitat

**DGAC** : Direction générale de l'architecture et de la construction

**DGI** : Direction générale des impôts

**DGUVT** : Direction générale de l'urbanisme, de la viabilisation et de la topographie

**EC** : Emprise de la voie de contournement

**ECO-FI** : Economique et financière

**GUF** : Guichet unique du foncier

**LPEX** : loin du parcellaire existant

**MADS** : Ministère de l'Administration territoriale, de la décentralisation et de la sécurité

**MEEEA** : Ministère de l'environnement, de l'énergie, de l'eau et de l'assainissement

**MEFP** : Ministère de l'économie, des finances et de la prospective

**MBDHP** : Mouvement burkinabé des droits de l'homme et des peuples

**MUAH** : Ministère de l'urbanisme, des affaires foncières et de l'habitat

**ODJ** : Organisation démocratique de la jeunesse

**ONC-AC** : Office national du contrôle des aménagements et de la construction

**ONEA** : Office national de l'eau et de l'assainissement

**PA** : Protocole d'accord

**PAE** : Pôle d'activité économique

**PAZ** : Plan d'aménagement de zone

**PDS** : Président (e) de la délégation spéciale

**PEX** : Parcellaire existant

**PI** : Promoteur immobilier

**PNCL** : Programme national de construction de logements

**PNDES** : Plan national de développement économique et social

**PNH DU** : Politique nationale de l'habitat et du développement urbain

**POS** : Plan d'occupation des sols

**PT** : Possesseur terrien

**PUH** : Permis urbain d'habiter

**RAF** : Réforme agraire et foncière

**REN-LAC** : Réseau national de lutte anti-corruption

**RI** : Règlement intérieur

**SDAU** : Schéma directeur d'aménagement et d'urbanisme

**SDAGO** : Schéma directeur d'aménagement du grand Ouaga

**SNAT** : Schéma national d'aménagement du territoire

**SOCOGIB** : Société de construction et de gestion immobilière

**SONABEL** : Société nationale d'électricité du Burkina

**SONATUR** : Société nationale d'aménagement des terrains urbains

**SYNAPIB** : Syndicat national des promoteurs immobiliers du Burkina

**SYNTIA** : Syndicat national des travailleurs de l'immobilier et assimilés

**TDR** : Termes de référence

**TF** : Titre foncier

**TLPEX** : Très loin du parcellaire existant

**UNACHA-BF** : Union nationale des coopératives d'habitat du Burkina

**UNAPIB** : Union nationale des promoteurs immobiliers du Burkina Faso

**ZAC** : Zone d'aménagement concerté

**ZAD** : Zone d'activités diverses

**ZAP** : Zone agropastorale

**ZAR** : Zone à restructurer

**ZHR** : Zone d'habitat à restructurer

**ZHS** : Zone hors SDAU

**ZM** : Zone maraîchère

**ZNA** : Zone non affectée

**ZNP** : Zone naturelle à préserver

**ZNPB** : Zone naturelle à préserver et à boiser

**ZPI** : Zone de promotion immobilière

**ZRF** : Zone de réserve foncière

**ZSPB** : Zone sensible à préserver et à boiser

**ZT** : Zone touristique

**ZUF** : Zone d'urbanisation future

# **SOMMAIRE**

SOMMAIRE .....	6
INTRODUCTION GENERALE .....	7
I.    MÉTHODOLOGIE.....	11
II.   ÉTAT DES LIEUX ET ANALYSE DES SITUATIONS LIEES AU PASSIF REEL DE LA PROMOTION IMMOBILIERE .....	27
III.  PRESENTATION DES DIFFERENTES APPROCHES DU PASSIF DE LA PROMOTION IMMOBILIERE .....	144
IV.   LES MANQUES À GAGNER FINANCIERS POUR LE TRESOR PUBLIC 205	
V.   RECOMMANDATIONS (PROPOSITION D’UN SCHEMA D’APUREMENT DU PASSIF DE LA PROMOTION IMMOBILIERE) .....	225
CONCLUSION GENERALE.....	239
LISTE DES TABLEAUX.....	241
LISTE DES PHOTOS.....	243
LISTE DES FIGURES .....	244
TABLE DES MATIÈRES .....	245

## **INTRODUCTION GENERALE**

Le Burkina Faso a une superficie de 274 200 km<sup>2</sup> et une population totale estimée à 20 505 155 habitants selon le dernier recensement général de la population en 2019. Son taux d'urbanisation est de 26,1%.

De façon générale, le pays fait face à un sérieux déficit de logements. Les deux grandes villes que sont Ouagadougou et Bobo-Dioulasso ont, par exemple, des besoins en logements estimés respectivement à 15000 et 8000 par an<sup>1</sup>. Ce sont des chiffres en hausse permanente avec la croissance aussi bien de la démographie que du taux d'urbanisation.

Conscients de cette réalité et pour y apporter des solutions, les différents gouvernements du pays ont pris plusieurs mesures parmi lesquelles figure la loi n°057-2008/AN du 20 novembre 2008 portant promotion immobilière au Burkina Faso. Cette loi visait à permettre aux promoteurs immobiliers privés de contribuer activement à l'amélioration de l'offre en logements, notamment décents.

Si la loi n°057-2008 a entraîné une démultiplication fulgurante du nombre de sociétés immobilières privées, force est de constater que quinze ans après sa mise en œuvre, les résultats en matière d'offre d'habitats sont largement en deçà des attentes. La quasi-totalité des promoteurs immobiliers se sont versés dans la spéculation foncière (moins contraignante et plus lucrative) occasionnant un phénomène d'accaparement des terrains d'habitation et des terres cultivables<sup>2</sup>.

Face à cette déviation de l'esprit de la loi et de la politique de l'habitat, des initiatives visant le recadrage de l'activité de promotion immobilière n'ont pas manqué. C'est l'exemple de la commission d'enquête parlementaire sur le foncier urbain au Burkina Faso en 2016 qui a révélé entre autres la mauvaise gestion de la promotion immobilière et l'étalement désordonné des villes. Cette commission a préconisé le choix d'une urbanisation plus compacte, dense et organisée autour d'une utilisation plus intensive du

---

<sup>1</sup> KAMARA Aboubacar et KOUASSI Ange, 2021, « Le nouveau visage de l'immobilier au Burkina Faso », in *La revue africaine de l'intelligence économique*, n°003, p. 8.

<sup>2</sup> « Les sociétés immobilières ont mobilisé plus de 30 000 ha dans la seule ville de Ouagadougou, soit plus de 600 milles parcelles ». Communiqué de presse en date du jeudi 30 mars 2023 du Ministre de l'Urbanisme des affaires foncière et de l'habitat.

sol<sup>3</sup>. Jusqu'en 2020, seulement 3% des recommandations de cette commission d'enquête étaient mis en œuvre par l'Exécutif.

La lenteur du Gouvernement dans la mise en œuvre des recommandations a conduit le parlement à mettre en place, en 2020, une autre commission d'enquête parlementaire sur le système et les pratiques de promotion immobilière au Burkina Faso. Le rapport de cette commission, quand bien même il n'a pas pu être adopté par l'Assemblée nationale et rendu public pour plusieurs raisons, révélait toujours une mauvaise gestion des superficies dédiées à la promotion immobilière dans la quasi-totalité des communes urbaines et rurales du pays. Elle indexait aussi les responsabilités des maires desdites communes et du ministère en charge de l'urbanisme dans la mauvaise gestion de la promotion immobilière. Cette situation fut longtemps favorable aux dysfonctionnements et aux dérives de tous ordres dans le domaine de la promotion immobilière et menaçait de plus en plus la paix et la cohésion sociales.

C'est pour corriger ces dérives et dysfonctionnements qu'est intervenue l'adoption de la loi n°008-2023/ALT du 20 juin 2023 portant promotion immobilière au Burkina Faso. Elle vise en effet, à « *offrir des garanties nécessaires pour encadrer la profession et de contribuer à l'amélioration de l'offre en matière de logement décent et d'assurer une meilleure gestion du foncier national tout en préservant les terres cultivables et d'investissement de projets de développement pour les générations actuelles et futures*<sup>4</sup> ».

Tirant leçons des expériences du passé et au regard de l'urgence de l'intervention publique pour arrêter les dérives et dysfonctionnements de la promotion immobilière, les députés, lors de l'adoption du projet de loi, avaient souhaité, de l'Exécutif, plus de diligence et de rigueur dans la mise en œuvre du texte une fois adopté.

Mais huit (08) mois après l'adoption de la loi, le Parlement a fait le constat non seulement d'une mise en œuvre timide de la loi et de ses recommandations, mais surtout de grandes opérations de braderies des terres mobilisées dans le cadre de la promotion immobilière. Ces transactions, somme toute irrégulières, étaient de nature à créer des

---

<sup>3</sup> Rapport de la CEP sur le foncier urbain de 2016, p45.

<sup>4</sup> Rapport n°008-2023/ALT/CAGIDH du 20 juin 2023, p75.

droits fictifs au profit des acquéreurs. En outre, la nouvelle loi, en faisant entrer dans son champ tous les projets immobiliers en instance, est génératrice de passifs dont le traitement devrait être diligemment envisagé par l'Exécutif.

En tant que Représentation nationale, l'ALT a voulu s'assumer en jouant sa partition. C'est ce qui l'a conduit à adopter, le 26 février 2024, la Résolution n°002-2024/ALT portant création d'une Commission d'enquête parlementaire sur le passif de la promotion immobilière au Burkina Faso.

Selon l'article 2 de la Résolution, la Commission d'enquête parlementaire avait pour mission générale, d'investiguer sur le passif de la promotion immobilière au Burkina Faso. Elle avait donc pour attributions :

- de faire un état des lieux de la promotion immobilière au Burkina Faso ;
- de recenser et de classifier les dossiers de promotion immobilière en instance à la date d'entrée en vigueur de la loi sur la promotion immobilière au Burkina Faso ;
- d'évaluer les superficies en cause dans les dossiers en instance ;
- d'identifier les acteurs en cause dans les dossiers de promotion immobilière en instance ;
- d'identifier les droits en cause dans les dossiers de promotion immobilière en instance ;
- de vérifier la régularité et la sincérité des traitements administratifs des dossiers en instance à la date d'entrée en vigueur de la loi ;
- d'identifier les éventuels manquements à la loi ;
- de définir et d'évaluer les impôts et taxes dus pour les dossiers en instance ;
- de proposer un schéma d'apurement du passif ;
- de situer les responsabilités éventuelles des acteurs y compris celles de l'Etat.

Ces attributions ont été regroupées en quatre grandes catégories qui sont :

- l'évaluation du passif de la promotion immobilière ;
- la vérification du respect des dispositions de la loi dans le traitement du passif de la promotion immobilière ;

- l'évaluation des droits en cause ;
- la proposition d'un schéma d'apurement du passif conforme à la réglementation.

La Commission d'enquête était composée de douze (12) membres dont sept (07) députés et cinq (05) membres du personnel administratif, nommés par décision n°2024-040-ALT/PRES du 13 mars 2024 (annexe n°3). Ce sont :

**Au titre du Groupe constitué des Parlementaires désignés par le Chef de l'Etat (GC-PDCE) :**

1. Monsieur COULIBALY Sié François d'Assise
2. Monsieur BALBONE Boubacar

**Au titre du Groupe constitué des Forces de défense et de sécurité (GC-FDS) :**

3. Monsieur THIOMBIANO Yempabou Fayçal Harold
4. Monsieur NIGNAN Dida

**Au titre du Groupe constitué des Forces vives des régions (GC-FVR)**

5. Monsieur OUEDRAOGO Youssouf

**Au titre du Groupe constitué des Partis politiques (GC-PP) :**

6. Monsieur KARAMBIRI Yaya

**Au titre du Groupe constitué des Organisations de la société civile (GC-OSC) :**

7. Monsieur OUEDRAOGO Souleymane

Le personnel administratif, dont les noms suivent, a été désigné pour assister la Commission d'enquête parlementaire :

- Monsieur KAMBIRE Bèbè Albert, Administrateur parlementaire ;
- Madame KYERE/YAOGO Pascaline, Administrateur parlementaire ;
- Monsieur KABRE Claver, Conseiller juridique du Président de l'Assemblée législative de transition ;
- Madame KABORE/YAMEOGO Edwige, Secrétaire ;
- Monsieur BAMBARA Michel, Agent de liaison.

La Commission a été dirigée par un bureau composé de trois (03) membres, nommés par décision n°2024-039/ALT/PRES du 13 mars 2024 (annexe n°2). Ce sont :

- Président : Monsieur KARAMBIRI Yaya ;
- Vice-président : Monsieur OUEDRAOGO Youssouf ;
- Rapporteur : Monsieur COULIBALY Sié François d'Assise.

Les travaux de la Commission ont duré soixante (60) jours et se sont déroulés du 18 mars au 16 mai 2024, conformément à l'article 10 de la Résolution qui l'a créée.

Le présent rapport qui rend compte des travaux de la Commission s'articule autour de cinq (05) points :

- méthodologie de l'enquête ;
- état des lieux de la promotion immobilière et analyse des situations liées au passif réel des promoteurs immobiliers ;
- présentation des différentes approches du passif de la promotion immobilière ;
- les manques à gagner financiers pour le trésor public ;
- les recommandations suivies de la proposition d'un schéma d'apurement du passif de la promotion immobilière.

## **I. MÉTHODOLOGIE**

Dans le but d'atteindre les objectifs qui lui sont assignés, la CEP a adopté une démarche méthodologique en six (06) étapes :

- la phase préparatoire ;
- l'identification et l'exploitation de la documentation ;
- les audits et les rencontres d'échanges ;
- les contrôles et les vérifications sur le terrain ;
- l'analyse des données et la rédaction du rapport général ;

- finalisation du projet du rapport général.

### **I.1. LA PHASE PREPARATOIRE**

Les travaux préparatoires se sont déroulés autour de trois points principaux :

- la séance d'appropriation, par les membres de la commission, des documents fondamentaux à savoir les termes de référence, l'exposé des motifs et la résolution portant création de la CEP ;
- l'élaboration des outils de travail que sont :
  - ✓ le programme de travail de la CEP ;
  - ✓ le projet de règlement intérieur ;
  - ✓ la fiche de recherche de documents préliminaires (identification des documents de base de travail) ;
  - ✓ le projet de termes de référence pour le recrutement de formateurs et d'experts pour appuyer la CEP ;
  - ✓ la fiche des acteurs à auditionner et le chronogramme des auditions ;
  - ✓ l'élaboration des correspondances à transmettre aux différentes entités à auditionner par la CEP.
- Le renforcement des capacités des membres de la CEP : conformément à son programme de travail, la CEP a initié au profit de ses membres un atelier de renforcement des capacités du 25 au 29 mars 2024 à Ziniaré sur quatre (04) principaux thèmes que sont :
  - ✓ les techniques et méthodologie de conduite d'une enquête parlementaire ;
  - ✓ les approches urbanistiques du traitement du passif de la promotion immobilière au Burkina Faso ;
  - ✓ les aspects juridiques de l'apurement du passif de la promotion immobilière au Burkina Faso ;

- ✓ les approches fiscales relatives au passif de la promotion immobilière à travers les mécanismes d'évaluation des droits au profit du budget de l'Etat.

## **I.2. L'IDENTIFICATION ET L'EXPLOITATION DE LA DOCUMENTATION**

La CEP s'est efforcée d'être plus ou moins exhaustive dans l'identification de la documentation. Il s'agit :

Sur l'organisation et le fonctionnement de l'Assemblée législative de Transition :

- de la Constitution du 02 juin 1991 ;
- de la Charte de la Transition du 14 octobre 2022 ;
- de la Résolution n°00-2022/ALT du 11 novembre 2022 portant validation du mandat des députés ;
- du Règlement de l'Assemblée législative de Transition ;
- du Règlement financier de l'Assemblée législative de transition ;
- du Règlement administratif de l'Assemblée législative de transition.

Sur les enquêtes parlementaires :

- du Rapport général de la commission d'enquête parlementaire sur le foncier urbain au Burkina Faso ;
- des Termes de référence relatifs à la proposition de création d'une Commission d'enquête parlementaire sur le passif de la promotion immobilière au Burkina Faso ;
- de l'exposé des motifs de la résolution portant création d'une Commission d'enquête parlementaire sur le passif de la promotion immobilière au Burkina Faso ;

- de la Résolution n°002-2024/ALT du 29 février 2024 portant création d'une commission d'enquête parlementaire sur le passif de la promotion immobilière au Burkina Faso ;
- du Rapport n°2023-008/ALT/CAGIDH du 20 juin 2023 de la commission saisie au fond du dossier relatif à création d'une Commission d'enquête parlementaire sur le passif de la promotion immobilière au Burkina Faso ;
- de la décision n°2024-039-ALT/PRES du 13 mars 2024 portant nomination des membres des bureaux des commissions d'enquêtes parlementaires sur le passif de la promotion immobilière au Burkina Faso, sur la gestion du foncier rural et sur l'efficacité des projets et programmes financés sur ressources extérieures au Burkina Faso ;
- de la décision n°2024-040-ALT/PRES du 13 mars 2024 portant nomination des membres de la commission d'enquête parlementaire sur le passif de la promotion immobilière au Burkina Faso.

Sur l'immobilier et le foncier au Burkina Faso (lois, décrets, arrêtés) :

- de la loi n°008-2023/ALT du 20 juin 2023 portant promotion immobilière au Burkina Faso ;
- de la loi n°057-2008/AN du 20 novembre 2008 portant promotion immobilière au Burkina Faso.
- de la loi n°017-2006/AN du 18 mai 2006 portant code de l'urbanisme et de la Construction et ses décrets d'application ;
- de la loi n°034-2009/AN du 16 juin 2009 portant régime foncier rural et ses décrets d'application ;
- de la loi n°034-2012/AN du 02 juillet 2012 portant réorganisation agraire et foncière au Burkina Faso et son décret d'application ;
- de la loi n°004-2015/CNT du 03 mars 2015 portant prévention et répression de la corruption au Burkina Faso ;

- de la loi n°009-2018/AN du 03 mai 2018 portant expropriation pour cause d'utilité publique et son décret d'application ;
- de la loi n°024-2018/AN du 28 mai 2018 portant loi d'orientation relative à l'aménagement du territoire au Burkina Faso (sans textes d'application) ;
- de la loi n°055-2004/AN du 21 décembre 2004 portant code général des collectivités territoriales ;
- du décret n°2022-0996/PRES-TRANS/PM portant attributions des membres du Gouvernement ;
- du décret n°2023-1484/PRES-TRANS/PM/MUAFH/MATDS/MEFP du 06 novembre 2023 portant contenu et procédure d'approbation et de réalisation du projet ou du programme immobilier ;
- du décret n°2023-1482/PRES-TRANS/PM/MUAFH/MATDS/MEFP du 06 novembre 2023 portant conditions d'obtention, de renouvellement, de suspension et de retrait des agréments de promotion immobilière et de coopérative de logement social ;
- du décret n°2023-1520/PRES-TRANS/PM/MUAFH/MATDS/MEFP du 09 novembre 2023 portant modalités d'attribution des avantages particuliers et spécifiques au promoteur immobilier et à la Coopérative de logement social ;
- du décret n°2023-1483/PRES-TRANS/PM/MUAFH/MATDS/MEFP du 06 novembre 2023 portant cahier des charges générales applicables aux zones de promotion immobilière au Burkina Faso ;
- du décret n°2023-1581/PRES-TRANS/PM/MUAFH/MATDS/MEFP du 15 novembre 2023 régissant la coopérative de logement au Burkina Faso ;
- du décret n°2023-1469/PRES-TRANS/PM/MUAFH/MATDS/MEFP du 30 octobre 2023 portant modalités du recours au ministère en charge de l'urbanisme, de l'architecture, de l'habitat et de la construction en matière d'architecture et de construction ;

- du décret n°2023-1579/PRES-TRANS/PM/MUAFH/MATDS/MEFP/MJDHRI du 15 novembre 2023 portant conditions, modalités et barème des transactions applicables aux infractions en matière de promotion immobilière ;
- du décret n°2023-1580/PRES-TRANS/PM/MUAFH/MATDS/MEFP du 15 novembre 2023 portant conditions et modalités de cession provisoire, de cession définitive et de bail emphytéotique des terrains urbains destinés à la promotion immobilière constitués par l'Etat, les Collectivités territoriales et les promoteurs immobiliers privés ;
- du décret n°2008-431/PRES/PM/MHU du 15 juillet 2008 portant adoption du document de Politique nationale de l'Habitat et du développement urbain ;
- de l'arrêté conjoint n°2024-0001/MUAFH/MEFP du 19 février 2024 fixant la liste des principaux matériaux de construction faisant l'objet d'avantages fiscaux dans le cadre de la construction des logements sociaux ;
- de l'arrêté n°2023-0022/MUAFH/SG du 18 août 2023 portant création, attributions, composition et fonctionnement d'un Comité d'évaluation du passif de la promotion immobilière privée ;
- de l'arrêté n°2023-0034/MUAFH/SG du 30 octobre 2023 portant conditions et modalités de délivrance de l'autorisation de réaliser la publicité sur les produits des sociétés de promotion immobilière au Burkina Faso.

Sur l'Urbanisme et l'habitat :

- des documents de politiques, plans et stratégie de promotion immobilière de 2008 à 2023 et les rapports d'évaluation et de contrôle ;
- des Schémas directeurs d'aménagement urbain ;
- des Plans d'occupation des sols dans les zones affectées par les activités et projets immobiliers ;

- de la cartographie des zones affectées par les projets et activités immobiliers, par région, par province, par commune, par ville ou village, par site et les superficies concernées... ;
- de la liste des dossiers pendant en justice relatifs aux zones et sites affectés par les projets et activités de promotion immobilière, 2008 à 2024 ;
- de la liste actualisée des sociétés de promotion immobilière et les statistiques sur les sociétés immobilières 2008-2023 ;
- de la fiche de renseignement sur la situation des promoteurs immobiliers ;
- de la Politique nationale de sécurisation foncière.

Sur l'économie, les finances et le développement :

- des Schémas directeurs d'aménagement urbain (SDAU),
- du Schéma national d'aménagement du territoire (SNATT) ;
- des rapports de contrôle sur les activités et projets de promotion immobilière (conditions de délivrance des actes de cession amiable de droits fonciers [ACADF], des titres fonciers et modalités de réalisation du sectionnement cadastral).

Sur l'Administration du territoire et la décentralisation :

- des textes d'application de la loi n°055 -2004/AN du 21 décembre 2004 portant code général des collectivités territoriales au Burkina Faso ;
- des textes applicables aux activités immobilières et foncières dans les collectivités territoriales (arrêtés régionaux et municipaux et les différentes délibérations).

Sur l'environnement, l'agriculture, les ressources animales :

- des textes sur l'environnement applicables aux promoteurs immobiliers ;
- des Plans de gestion environnementale et sociale (PGES) dans les zones affectées par les activités et projets de promotion immobilière ;

- de la cartographie environnementale des zones affectées par les projets et activités immobilières, par région, par province, par commune, par site ;
- des rapports de contrôle environnemental sur les activités et projets de promotion immobilière ;
- de la liste des dossiers environnementaux, d'agriculture, des ressources animales et halieutiques pendants en justice relatifs aux zones et sites affectés par les projets et activités immobilières à la date du 20 juin 2023.

### **I.3. LES AUDITIONS ET LES RENCONTRES D'ECHANGES**

La promotion immobilière depuis son institution en 2008 a mobilisé une pléthore d'acteurs pour sa mise en œuvre. Ces acteurs vont des possesseurs terriens jusqu'à l'administration publique en passant par les promoteurs immobiliers privés et publics. Partant de ce constat et dans le souci de mieux saisir la problématique de l'apurement du passif de la promotion immobilière, la CEP a identifié une gamme variée d'acteurs sociaux intervenant dans cette matière avec lesquels elle a abordé plusieurs aspects du sujet.

#### **I.3.1. Les acteurs auditionnés**

Les acteurs auditionnés sont des personnes physiques et morales, du public et du privé. En effet, douze (12) groupes d'acteurs ont été identifiés et auditionnés. Il s'agit :

- des ministères et d'autres structures publiques ;
- des communes et des arrondissements ;
- des concessionnaires publics de la viabilisation ;
- des sociétés publiques de promotion immobilière ;
- des ordres professionnels ;
- d'acteurs judiciaires ;
- du Conseil supérieur de la chefferie coutumière et traditionnelle ;

- des sociétés privées de promotion immobilière ;
- des associations du domaine du logement et des faîtières des organisations de sociétés immobilières ;
- des anciens ministres en charge de l'urbanisme ;
- de l'association des anciens maires du Burkina Faso ;
- des personnes-ressources.

Au titre des ministères et autres structures publiques, la CEP a entendu :

- le Ministre de l'urbanisme, des affaires foncières et de l'habitat ;
- le Ministre de l'économie, des finances et de la prospective ;
- le Ministre de l'administration territoriale, de la décentralisation et de la sécurité ;
- le Ministre de l'environnement, de l'énergie, de l'eau et de l'assainissement ;
- le Directeur général de l'urbanisme, de la viabilisation et de la topographie ;
- le Directeur général de l'Office national du contrôle, de l'aménagement et de la construction ;
- le Directeur du cadastre ;
- le Directeur du Guichet unique du foncier ;
- le Directeur des affaires juridiques et du contentieux du ministère de l'urbanisme, des affaires foncières et de l'habitat ;
- le Directeur général de l'architecture et de la construction ;
- Le Président du Comité d'évaluation du passif immobilier de la promotion immobilière privée ;
- la Directrice générale des impôts ;
- Le Contrôleur général d'Etat adjoint, assurant l'intérim du Contrôleur général d'Etat ;

➤ L'Agent judiciaire de l'Etat.



**Photo 1 :** *Audition du ministre de l'Urbanisme des Affaires foncière et de l'habitat par la CEP (Photo crédit, CEP, avril 2024)*



**Photo 2 :** *Audition des Représentants de la chefferie coutumière et traditionnelle par la CEP (Photo crédit, CEP, avril 2024)*

Au titre des communes et arrondissements, la CEP a entendu les PDS des communes rurales et des arrondissements de Ouagadougou, de la commune de Saponé, des arrondissements de la commune de Bobo Dioulasso, de la commune de Koudougou, de la commune de Boromo, de la commune rurale de Bama et de la commune de Banfora :

Au niveau de Ouagadougou ce sont : le Président de la délégation spéciale de Ouagadougou et les présidents des délégations spéciales des arrondissements 3, 4, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12 et les présidents des délégations spéciales des communes rurales de Tanghin Dassouri, de Komsilga, de Koubri, de Pabré, de Komki Ipala, de Saaba. De

plus, au regard de l'existence de grandes activités de promotion immobilière sur leur territoire, la CEP a entendu les délégations spéciales des commune rurales de Loumbila et de Saponé.

Au niveau de Bobo Dioulasso, ce sont : les présidents des délégations spéciales des arrondissements 2, 3, 4, 5, 6, 7 ainsi que le président de la délégation spéciale de la Commune rurale de Bama.

A Banfora, le Président de la délégation spéciale a été entendu par la CEP.

Au total, ce sont les régions du Centre, du Plateau central, du Centre sud, du Centre ouest, de la boucle du Mouhoun, des Hauts-Bassins et des Cascades qui ont été retenues par la CEP pour mener ses investigations.

Au titre des concessionnaires publics de la viabilisation, la Société nationale d'électricité du Burkina (SONABEL) et l'Office national de l'eau et de l'assainissement (ONEA) ont été entendus.

Au titre des sociétés publiques de promotion immobilière, la CEP a échangé avec les directeurs généraux de la Société nationale de l'aménagement des terrains urbains (SONATUR), du Centre de gestion des cités (CEGECI) et de la Caisse nationale de sécurité sociale (CNSS).

Au titre des ordres professionnels, la CEP a entendu l'Ordre des géomètres experts du Burkina, l'Ordre des architectes, l'Ordre des urbanistes, l'Ordre des notaires, l'Ordre des ingénieurs en génie civil et la Chambre des huissiers.

Au titre des acteurs judiciaires, la CEP a entendu le procureur du Faso près le Tribunal de grande instance de Ouagadougou I, le procureur du Faso près le Tribunal de grande instance de Bobo Dioulasso, le Chef d'Etat-major de la gendarmerie nationale et le Directeur général de la police nationale.

Au titre du Conseil supérieur de la chefferie coutumière et traditionnelle, la CEP a reçu ses représentants.

Au titre des sociétés privées de promotion immobilière, la CEP a procédé par échantillonnage. Sur la base des informations reçues du ministère en charge de

l'urbanisme, la Commission a décidé d'auditionner les promoteurs ayant mobilisé de grandes superficies et ceux qui sont très actifs sur le terrain. Ainsi, 75 promoteurs privés et publics<sup>5</sup> sont passés devant la CEP.

Au titre des associations œuvrant dans le domaine du logement et des organisations faîtières des sociétés immobilières, la CEP a rencontré une dizaine de structures que sont : la Coalition des associations de défense pour le droit au logement (CADDL), l'Organisation démocratique de la jeunesse (ODJ), le Réseau national de lutte anti-corruption (RENLAC), le Comité régional anti-corruption des Hauts-Bassins (CRAC-HB), l'Association des résidents de la cité de Bassinko, le Syndicat national des promoteurs immobiliers du Burkina (SYNAPIB), le Syndicat national des travailleurs de l'immobilier et assimilés (SYNTIA), l'Association des promoteurs immobiliers du Burkina (regroupant les Associations des promoteurs immobiliers du Kadiogo, de Koudougou, de Sya, de Banfora) et l'Union nationale des promoteurs immobiliers du Burkina Faso.

Au titre des personnes-ressources, la CEP a échangé avec une dizaine de personnes physiques suffisamment imprégnées de la question de l'immobilier et du foncier.

La CEP a tenu au total 111 séances d'audition et d'échanges de 139 heures qui ont mobilisé 801 personnes (annexe n°4).

---

<sup>5</sup> Ce nombre prend en compte la CNSS qui n'est pas de droit une société de promotion immobilière, mais appuie l'Etat dans la mise en œuvre de sa politique de logement.



**Photo 3:** Séance d'audition des membres de la CEP avec des acteurs de la société civile

### **I.3.2. L'objet des auditions**

L'audition des acteurs par la CEP s'est faite à partir d'un questionnaire adressé à chacun en fonction de leur spécificité (annexe n°5). Ce questionnaire a été complété par des préoccupations posées par l'ensemble des commissaires dans le cadre d'un débat général.

Les sujets abordés, différents d'un acteur à l'autre, ont globalement porté sur la situation des promoteurs immobiliers et les superficies qu'ils ont mobilisées, les modalités de mobilisation des terres, les différentes approches du passif de la promotion immobilière, les solutions pour son apurement ainsi que les difficultés rencontrées.

## **I.4. LES CONTRÔLES ET LES VÉRIFICATIONS SUR LE TERRAIN**

Des auditions des acteurs et de l'exploitation documentaire, il ressort que l'activité de promotion immobilière est exercée dans la quasi-totalité des régions et provinces du Burkina Faso et concerne une multitude d'acteurs. Pour mener donc à bien les contrôles et les vérifications sur le terrain, la CEP a préalablement procédé à la définition de l'objet des contrôles, au choix de zones à visiter et la démarche à adopter.

### **I.4.1. L'objet des contrôles et des vérifications**

Sur le terrain, les contrôles et vérifications de la CEP ont porté sur :

- l'existence de documents de planification urbaine ;

- le respect par le promoteur des outils de planification spatiale ;
- la nature et la disponibilité des documents détenus par le promoteur immobilier pour l'exercice de son activité en l'occurrence : l'agrément, le protocole d'accord, l'attestation de possession foncière, l'acte de cession ou de vente, la délibération, l'approbation du projet, le changement de destination, le titre de jouissance ou de propriété, l'autorisation de lotir, l'autorisation de construire, le contrat d'assurance, le procès-verbal de réception du lotissement, la convention de vente, le procès-verbal de réception des constructions ;
- les aménagements réalisés par le promoteur immobilier et les équipements de viabilisation des sites aménagés : il s'agit là de la constatation physique des canalisations, le système d'alimentation en eau courante, l'alimentation en électricité, la voirie... ;
- les parcelles dégagées ;
- la nature et la qualité des logements construits ;
- le respect des normes environnementales ;
- le respect des procédures de mise en œuvre des activités de promotion immobilière.

#### **I.4.2. Le choix des régions et des sites**

Le choix des régions pour les contrôles et vérifications a été guidé par les résultats des auditions des acteurs, plus particulièrement les auditions du MUAFH, du MATDS, des collectivités territoriales et des promoteurs immobiliers. Tenant compte du temps imparti pour ses travaux et se fondant sur des critères comme le nombre de projets immobiliers, l'existence de litiges, les soupçons de mauvaises pratiques et la situation sécuritaire, la CEP a retenu pour ses investigations sept (07) régions que sont : le Centre, la Boucle du Mouhoun, les Hauts-Bassins, le Plateau-Central, le Centre-Sud, le Centre-Ouest et les Cascades.

Les communes visitées dans les différentes régions sont les suivantes :

- dans la région du Centre, la CEP a visité les arrondissements 3, 4, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12 ; les communes rurales de Saaba, de Koubri, de Komsilga, de Pabré, de Tanghin-Dassouri et de Komki-Ipala ;
- dans la région de la Boucle du Mouhoun, la commune de Boromo a été visitée ;
- dans la région des Hauts-Bassins, ce sont les arrondissements 4, 5 et 7 ainsi que la commune rurale de Bama ;
- dans la région du Plateau-Central, la commune de Loumbila ;
- dans la région du Centre-Sud, c'est la commune de Saponé qui a été visitée ;
- dans la région du Centre-Ouest, la commune de Koudougou ;
- dans la région des Cascades, la commune de Banfora.

En somme, ce sont 50 sites qui ont été visités par la CEP dans neuf (09) communes rurales, quinze (15) arrondissements et cinq (05) communes urbaines. Ces localités concentrent à peu près 77% de la superficie totale des terres mobilisées par les 102 promoteurs immobiliers recensés par la CEP.

Dans chaque arrondissement et commune, la CEP s'est fondée sur les informations recueillies auprès des Collectivités territoriales, des promoteurs immobiliers et des possesseurs terriens pour identifier les sites de promotion immobilière et/ou foncière à visiter.

Pour réussir ses investigations sur le terrain, la CEP a procédé de manière méthodique.

#### **I.4.3. La démarche utilisée**

En prélude aux investigations sur le terrain, la CEP a conçu deux fiches de collecte de données, notamment un guide d'entretien avec les possesseurs terriens et un guide de contrôle et de vérification sur les différents sites. Deux (02) dictaphones ont également été apprêtés pour l'enregistrement des échanges. Des correspondances ont été envoyées aux PDS pour les informer du calendrier de passage de la CEP et les inviter à convoquer, à cet effet, les possesseurs terriens et les promoteurs immobiliers intervenant dans leur ressort territorial.

Pour la zone de Ouagadougou et ses environs, c'est-à-dire l'espace du Grand Ouaga, la Commission a choisi de se scinder en deux groupes, dirigé chacun par un chef de délégation avec un rapporteur et accompagné par un expert urbaniste.

La visite terrain commence par un bref entretien introductif avec le PDS ; puis des échanges avec les possesseurs terriens et enfin avec les promoteurs immobiliers. Il faut toutefois signaler que les deux groupes ont quelques fois été rassemblés pour une séance d'échange unique.

Après ces échanges, la CEP procède au choix des sites à visiter et s'y rend en compagnie d'un agent technique de la mairie et des promoteurs immobiliers.

Dans les autres régions, la même démarche a été utilisée. Seulement, la CEP est restée regroupée sauf à Koudougou (Centre-Ouest) où elle a procédé à la constitution de deux (02) groupes pour les visites de sites.

En général, sur chaque site, la CEP fait ses constatations physiques, recueille des informations sur le site avec le promoteur concerné et renseigne le guide de contrôle et de vérification préalablement élaboré (annexe n°6). L'enregistrement des discussions sur le site est fait et des photos d'illustration sont prises.

Ces investigations ont permis à la CEP de toucher du doigt la pratique sur le terrain, de confronter des informations recueillies à travers l'exploitation documentaire et lors des auditions avec les réalités du terrain.

Le dépouillement et le traitement des données et informations collectées ont permis à la CEP de parvenir à des résultats notables.

## **I.5. L'ANALYSE DES DONNEES ET LA REDACTION DU PROJET DE RAPPORT GENERAL**

A l'issue des auditions et des sorties de terrain, la CEP a pu se faire une opinion réelle sur les activités de promotion immobilière et le passif engendré par celles-ci. Plusieurs informations, émanant de diverses sources de documents physiques et numériques, ont été obtenues par la CEP. En effet, les membres de la Commission ont procédé au traitement et à l'analyse de ces données pour une meilleure exploitation. Ainsi, un travail

de tri documentaire a été fait en compilant les données des promoteurs immobiliers, souvent accompagnées de leurs propositions d'apurement du passif, et en recueillant auprès des structures de l'administration publique tout document utile pouvant éclairer la CEP. C'est l'ensemble de ces documents qui ont servi à rédiger le présent projet de rapport.

## **I.6. FINALISATION DU PROJET DE RAPPORT GENERAL**

A l'issue de la collecte et du traitement des données, la CEP a mis en cohérence toutes les informations en vue de procéder à la rédaction du projet de rapport. Dans cette tâche, elle a été accompagnée par les experts dont les noms suivent :

- Docteur SAWADOGO Maxime, expert urbaniste ;
- Docteure DABO/NABALOU M Aïssata, experte juriste ;
- Monsieur TRAORE Boroma, expert fiscaliste.

Ces experts ont procédé à la recherche d'informations techniques pertinentes pour servir utilement les objectifs de la CEP. Ainsi, les membres de la CEP se sont retirés à Bobo Dioulasso pour la finalisation du projet de rapport du 04 au 15 mai 2024. Il convient de préciser que pendant la rédaction du projet de rapport, la CEP continuait de recevoir les informations et d'autres documents utiles de tous les acteurs. De plus, elle a conduit quelques auditions ciblées de structures détenant des informations essentielles de nature à l'éclairer.

## **II. ÉTAT DES LIEUX ET ANALYSE DES SITUATIONS LIEES AU PASSIF REEL DE LA PROMOTION IMMOBILIERE**

Cette partie s'appesantira, dans un premier temps, sur l'état des lieux de la promotion immobilière (II.1). Dans un second temps, il sera fait l'analyse des situations liées au passif réel des promoteurs immobiliers (II.2).

## **II.1. ÉTAT DES LIEUX DE LA PROMOTION IMMOBILIERE**

L'histoire de la promotion immobilière est marquée par deux temps principaux, correspondant aux lois encadrant le domaine, respectivement adoptées en 2008 et en 2023.

### **II.1.1. La promotion immobilière sous le régime de la loi n° 057-2008/AN du 20 novembre 2008 portant promotion immobilière au Burkina Faso**

Cette loi est venue combler le vide juridique qui existait auparavant. Elle a donné lieu à cinq décrets d'application ayant permis de définir les conditions et les 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. D'un côté, cette loi de 2008 a ouvert la promotion immobilière à de nouveaux intervenants. De l'autre, elle comportait des failles qui ont conduit à une prédominance de la promotion foncière.

#### **II.1.1.1. Une démultiplication des acteurs**

Préalablement à la loi n° 057-2008/AN du 20 novembre 2008 portant promotion immobilière au Burkina Faso, la promotion immobilière n'était pas formalisée sur l'échiquier juridique du pays. Il n'existait que quelques actions isolées. Bien plus, elle était le bastion d'opérateurs publics, notamment la SONATUR<sup>6</sup>, le CEGECI<sup>7</sup>, et la CNSS, et de quelques-uns privés, tels SOCOGIB, AZIMMO.

La loi de 2008 a ceci de bon que, sans l'énoncer nommément, elle intégrait l'option de partenariat, de coopération, *a minima*, avec le secteur privé. Cette porte ouverte a permis aux particuliers intéressés par la promotion immobilière de constituer des dossiers afin d'obtention de l'agrément pour ce faire. Il ressort des statistiques que leur nombre est passé de 09 en 2009 à 275 en 2019.

---

<sup>6</sup> À préciser que cette entreprise publique évolue dans la promotion foncière.

<sup>7</sup> Le CEGECI figurait au nombre des structures publiques officiant dans la promotion foncière et immobilière, avant sa privatisation intervenue en 2002.

L'exercice de la promotion immobilière est conditionné par l'obtention d'un agrément délivré par le Ministère de l'urbanisme, des affaires foncières et de l'habitat (MUAFH). On note une activité significative dans la délivrance d'agréments entre 2015 et 2017, notamment avec une augmentation notable à partir de 2016. 40% des agréments délivrés après 2015 l'ont été en 2017. Voici une analyse des données fournies :

- de 2009 à 2015 (6 ans) : 56 agréments ont été délivrés ;
- en 2016 : 58 agréments ont été délivrés ;
- en 2017 : 90 agréments ont été délivrés ;
- en 2018 : 54 agréments ont été délivrés ;
- en 2019 : 17 agréments ont été délivrés.

Les chiffres indiquent ainsi une croissance significative dans la délivrance d'agréments pour la promotion immobilière après 2015 (environ 80%, soit 219 sur 275), avec une année 2017 particulièrement active, en raison du programme de 40 000 logements. Cette tendance révèle une intensification des activités de promotion immobilière.

Le nombre total des opérateurs peut encore être désagrégé selon que les intéressés entendaient mener leur activité par le canal d'une société commerciale ou bien à titre individuel.

De fait, l'un des facteurs explicatifs de cette flambée du nombre de promoteurs immobiliers réside dans l'appel fait par le gouvernement, dans la mise en œuvre de son programme des 10 000 logements, incitant les sociétés privées à l'accompagner. Cet accompagnement s'est traduit par une délivrance « massive » d'agréments par le ministère en charge de l'Urbanisme dans la période.

## Évolution du nombre d'agrément délivrés à des promoteurs immobiliers



Source : Issa Sory, *Les politiques publiques foncières dans l'impasse à Ouagadougou*, 2019

Malgré ce facteur, il convient de remarquer que la pléthore d'agrément délivrés dans la foulée s'est faite dans des conditions qui échappaient plus ou moins aux pouvoirs publics. En effet, une trop grande liberté, voire un laxisme de l'Administration, entourait cette « reconnaissance » de promoteurs immobiliers, suscitant la ruée vers une activité devenue, par un concours de circonstances, très lucrative.

D'entrée de jeu, la diversification des acteurs n'était pas une mauvaise chose, étant entendu que l'existence d'une concurrence permet de prévenir les situations de monopole et les abus corrélatifs. Encore, l'accroissement exponentiel du nombre de promoteurs immobiliers devait s'accompagner d'une offre conséquente, au moins proportionnelle, de logements à l'adresse de la population.

Cependant, non seulement, les citoyens en demande de logement ne se sont pas vu proposer de nouvelles options, à plus forte raison à prix étudiés, sous l'angle de l'accessibilité. En tout, il n'est pas outré de supposer que si le nombre d'aspirants à la promotion immobilière ayant introduit un dossier afin d'agrément s'est tant accru, c'est bien parce que le filtrage, à travers l'application rigoureuse des conditions d'accès, ne s'est pas fait.

En toute logique, compte tenu de la part sacrificielle de la promotion immobilière menée sous la houlette étatique, notamment des charges plus lourdes et donc un bénéfice

logiquement moindre, les opérateurs économiques ne devraient pas tant se presser à la porte. D'ordinaire, la privatisation des secteurs non porteurs des missions régaliennes (comme la fourniture en eau, en électricité, en services de santé, *etc.*) ne provoque pas un engouement de la taille de celle qu'on a pu relever dans le domaine immobilier. Par conséquent, l'on se doute qu'il y a eu maladresse. Les défaillances se situent à plusieurs niveaux, ainsi que les auditions et visites de terrains effectuées par la CEP ont pu laisser voir : beaucoup d'avantages indus ont circulé entre les mains de personnes officiellement assignées à la tâche et rémunérées pour, ainsi qu'il est détaillé dans d'autres passages du présent rapport.

Au-delà de ces questions, l'application de la loi de 2008 a laissé voir une situation des plus inattendues : la prépondérance de la promotion foncière sur la promotion immobilière, fut-ce en porte-à-faux avec l'intitulé même de la loi.

#### **II.1.1.2. Une prédominance de la promotion foncière**

La promotion foncière, si tant est qu'on puisse parler de promotion foncière dans le contexte qui est le nôtre, n'était pas le but de la loi n° 057-2008/AN du 20 novembre 2008 portant promotion immobilière au Burkina Faso. Pour autant, certaines dispositions prêtaient à confusion, notamment l'article 2 de la loi. La disposition est ainsi libellée :

« *La promotion immobilière consiste à réaliser ou à faire réaliser :*

- *les opérations d'urbanisme et d'aménagement définies par le Code de l'urbanisme et de la construction au Burkina Faso ;*
- *l'édification, l'amélioration, la réhabilitation ou l'extension de constructions sur des terrains aménagés.*

***Les produits fonciers et immobiliers issus des opérations d'urbanisme et de construction sont destinés à la vente ».***

L'alinéa 2 de l'article 2 a servi de cheval de Troie à ceux qui n'entendaient pas respecter l'esprit de la loi<sup>8</sup>, au-delà de sa lettre<sup>9</sup>. En effet, il résultait clairement de l'exposé des motifs de cette loi de 2008 que le Gouvernement se disposait à donner pignon sur rue à la promotion immobilière, à l'effet de déboucher sur des solutions holistiques, dans le sens d'une offre de logements à la mesure de la hausse de la demande enregistrée autant qu'à la faiblesse du pouvoir d'achat des demandeurs. En outre, la formulation de cette disposition n'était pas nouvelle car elle constituait une reprise de l'article 35 de la loi n° 017-2006/AN portant Code de l'urbanisme et de la construction au Burkina Faso.

À la place, il a été observé une récupération de la loi n° 057-2008/AN du 20 novembre 2008 à des fins tout sauf sociales. La loi a servi les desseins vénaux de personnes ayant bénéficié de complicités au sein de l'Administration, même pas respectueuses de la loyauté dans les affaires. Les constatations sur site de la CEP montre que, quasiment, tous ceux qui prétendaient à l'activité de promotion immobilière se sont engouffrés dans la brèche légale pour ne proposer que de la promotion foncière (voir tableau n°1 ci-dessous), et encore sans tenir ce à quoi les obligeaient les cahiers des charges.

L'objectif d'intérêt général, d'offrir un logement à chaque ménage, a, pour ainsi dire, été rangé aux oubliettes. La loi, ensemble ses décrets d'application, se présentait pourtant comme un moyen approprié pour juguler l'accaparement de grandes superficies de terre dans les zones urbaines, *a fortiori* les surfaces rurales destinées, en grande partie, aux activités agro-sylvo-pastorales. Il s'agissait de donner aux promoteurs immobiliers<sup>10</sup>, censés s'inscrire dans les orientations de l'État, une latitude pour répondre à la demande en logements sociaux des ménages vivant dans la précarité financière, en réalité les plus nombreux.

---

<sup>8</sup> Au fond, le champ légal se trouve bien quadrillé à travers l'annonce d'un texte « portant promotion immobilière » !

<sup>9</sup> L'objet de certains de ses décrets d'application est venu davantage ouvrir la brèche, notamment les décrets du 20 avril 2009 n° 2009-222/PRES/PM/MHU/MEF portant contenu du projet immobilier et/ou foncier et sa procédure d'approbation et n° 2009-223/PRES/PM/MHU/MEF portant conditions d'obtention d'agrément et d'exercice de l'activité de promotion immobilière et/ou foncière.

<sup>10</sup> Avec des avantages, tel qu'il résulte du décret n° 2023-1520/PRES/TRANS/PM/MUAFH/MATDS/MEFP du 9 novembre 2023 portant modalités d'attribution des avantages particuliers et spécifiques au promoteur immobilier et à la coopérative de logement social. Il est même pensé à l'élaboration d'un code des investissements spécifique à la promotion immobilière sur le modèle de la loi n° 017-2018/AN du 17 mai 2018 portant Code des investissements agro-sylvo-pastoral, halieutique et faunique au Burkina Faso.

Une quinzaine d'années plus tard, l'on était loin du compte. Pire, le gouffre foncier allait en s'agrandissant. D'aucuns parlent de « bombe foncière », tant les problèmes se complexifiaient et se superposaient. Ces raisons ont justifié le toilettage de la première loi, à travers la deuxième loi sur la promotion immobilière, la loi n° 008-2023/ALT du 20 juin 2023.

### **II.1.2. La promotion immobilière sous le régime de la loi n° 008-2023/ALT du 20 juin 2023 portant promotion immobilière au Burkina Faso**

La loi récente sur la promotion immobilière est venue apporter un second souffle au secteur de l'immobilier, tel que pensé par les autorités burkinabè. Le texte est remarquable à deux égards : il opère un recadrage de l'activité de promotion immobilière privée, lequel influe sur la situation globale des promoteurs immobiliers après l'entrée en vigueur de la loi.

#### **II.1.2.1. Le recadrage de l'activité de promotion immobilière**

La loi a réalisé une refonte du système de la promotion immobilière, surtout celle de nature privée. D'emblée, son article 103 dispose qu'« *à la date d'entrée en vigueur de la présente loi, tout projet immobilier en phase d'instruction, d'approbation ou en attente d'une autorisation de lotir est régi par les dispositions de la présente loi* ».

Dans sa traduction concrète, cet article reverse un certain nombre de dossiers en cours d'examen, en vue d'exercer dans la promotion immobilière, sous le régime juridique de la nouvelle loi. De cette façon, seules échappent les affaires dans lesquelles le promoteur futur avait pu obtenir une autorisation de lotir<sup>11</sup>. Il est, par ce biais, aménagé une période transitoire, à défaut de dispositions expresses dans cette direction. Cette mesure a été voulue par le législateur afin d'œuvrer au bien-être des populations, surtout des générations futures, ainsi qu'à la préservation de la paix et de la cohésion au sein des communautés.

---

<sup>11</sup> Ni l'agrément ni le titre foncier ne rendent le promoteur bénéficiaire de l'exception.

A la vérité, cette continuité ne saurait permettre de poursuivre majoritairement dans la promotion foncière, si ce n'est déjà fait sur le terrain, ni être réclamée par des entrepreneurs individuels qui auraient obtenu l'agrément, s'il s'en trouve. En effet, il faut s'inscrire dans la philosophie de la nouvelle loi, qui réserve la compétence de mobilisation foncière aux seuls acteurs étatiques, à l'exclusion des promoteurs immobiliers (art. 4), en plus de limiter l'accès à la promotion immobilière aux seules personnes morales, ce qui a pour effet de disqualifier les entrepreneurs individuels (art. 2, al. 2).

Encore, la loi restreint la promotion immobilière aux terres urbaines aménagées (art. 3) et conditionne l'existence de programme ou projet immobilier à la disponibilité préalable d'un document de planification urbaine dûment approuvé. Également, la loi prend le soin de limiter à 05 ha la surface totale pouvant être attribuée à un promoteur agréé, sauf la possibilité d'obtenir une autre attribution après exécution à hauteur de 70% au moins sur la précédente superficie. Aussi, cette loi prévoit des sanctions carcérales et financières, contrairement à la loi de 2008. Cette précaution permet de ne pas laisser perdurer les infractions en matière foncière ou immobilière en toute impunité.

Par ailleurs, une obligation est mise à la charge du promoteur immobilier, dans le cadre de son projet immobilier, de réaliser un minimum d'investissements acceptés par l'Administration, celle-ci servant de préalable à la cession définitive des terrains. Le promoteur immobilier se voit consentir une cession provisoire, à l'effet de commencer ses travaux. Le but est de canaliser désormais l'ensemble des acteurs vers la promotion immobilière uniquement.

À côté, obligation est faite à tout promoteur immobilier de requérir l'autorisation du ministère en charge de l'Urbanisme et de la Construction, avant de faire la publicité sur quelque produit immobilier qu'il propose au public. Aussi, il est maintenant posé le principe d'incessibilité ou d'intransmissibilité de l'agrément de promotion immobilière.

En outre, les dispositions relatives à la coopérative d'habitat ont été revisitées pour les rendre plus claires<sup>12</sup>.

À bien y regarder, ces différentes restrictions et sanctions n'existaient pas dans l'ancienne loi. Bien plus, elles sont de nature à remettre en cause des avantages que quelques-uns ont pu se voir reconnaître. Les cas délicats correspondent aux situations dans lesquelles la procédure n'est pas régulière sur le plan légal, sur toute la ligne<sup>13</sup>.

Cela étant, par-delà la conformité apparente, il faut s'intéresser à la conformité de fond des droits constitués sous l'empire de la loi de 2008 par rapport à la réglementation plutôt conciliante de l'époque. Sous cet abord, des informations portées à la connaissance de la CEP suggèrent de réexaminer l'ensemble des cas faisant l'objet de plainte ou de dénonciation sérieuse auprès des services compétents, tels les services publics de sécurité (Gendarmerie et Police), ou les autorités de contrôle, à l'instar de l'ASCE-LC, sans oublier les acteurs de la société civile comme le RENLAC, qui jouent un rôle catalyseur en matière de lutte contre la corruption et les infractions assimilées.

Au regard des éléments de l'enquête parlementaire, il peut être avancé que beaucoup de situations, qui donnent lieu à revendication de droits acquis, risquent fortement d'être invalidées après confrontation avec le droit positif, tant il est relevé des dysfonctionnements graves imputables notamment aux agents publics intervenant dans la chaîne de délivrance des documents de promotion immobilière. Il restera alors à régler la question d'indemnisation qui ne manquera pas d'être posée. Justement, la situation globale des promoteurs immobiliers, après l'entrée en vigueur de la loi de 2023, permet de s'en faire une idée.

---

<sup>12</sup> En effet, la nature juridique de la coopérative d'habitat a été clairement affirmée, à savoir une mutuelle, dénommée « mutuelle du logement social » et soumise à la réglementation de l'UEMOA relative à la mutualité sociale. Pour exercer sous cette forme, il faut disposer d'un agrément technique de mutuelle de logement social.

<sup>13</sup> Des propositions de solutions concernent ces cas (*infra*, III.1.4).

### **II.1.2.2. La situation globale des promoteurs immobiliers après l'entrée en vigueur de la loi de 2023**

Après l'entrée en vigueur de la loi de 2023, la CEP a reçu la liste officielle des promoteurs immobiliers privés détenteurs d'un agrément (annexe n°7). A ceux-ci, il faut ajouter les promoteurs publics.

Pour mettre en exergue certains contrastes, ce passage s'attardera à présenter la situation des promoteurs immobiliers privés, avant de faire de même pour les promoteurs immobiliers publics.

#### **II.1.2.3.1. Présentation de la situation des promoteurs privés**

Dans ses investigations, la CEP a pu collecter les données auprès de 102 promoteurs immobiliers dont la situation est présentée dans le tableau ci-dessous :

Les promoteurs immobiliers privés mobilisent une superficie de terre qui concurrence les possessions foncières de l'État lui-même. Pareille situation montre à suffisance que l'État et ses démembrements se sont fait distancer par les particuliers, s'agissant de l'appropriation des fonds de terre.

Mais, le véritable problème se situe au niveau du manque de terre disponible pour les services sociaux. Sans craindre d'exagérer, l'on pourrait affirmer que l'État s'est fait déposséder puisque, dans l'absolu, tous les fonds de terre sont la propriété de l'entité étatique. L'État lui-même détermine ensuite à quelles conditions il peut concéder la propriété ou des démembrements de la propriété à des personnes physiques ou morales. Force lui reste avant tout ! Cela étant, il faut se demander comment l'on a pu en arriver à la situation actuelle. Certainement par l'intermédiaire de personnes, agents de l'État y compris, ayant desservi l'intérêt général, compromettant la politique publique de logement.

### **II.1.2.3.2. Présentation de la situation des promoteurs publics**

Les promoteurs immobiliers publics se partagent une part plutôt maigre du butin en termes de superficies mobilisées. Cela ne s'explique pas. D'abord, avant la loi sur la promotion immobilière de 2008, elles étaient quasiment seules habilitées à faire de la promotion immobilière ou foncière. Ce sont les collectivités territoriales et certains établissements publics, que sont la SONATUR et le CEGECI. Ils n'étaient alors que quelques-uns à opérer aux cotés des entités du secteur public.

Ensuite, une période libérale s'est instaurée, à partir de la loi de 2008, jusqu'à celle de 2023. À l'entrée en vigueur de la deuxième loi sur la promotion immobilière, la donne a encore changé, en ce que celle-ci est venue reconnaître la compétence de mobilisation foncière aux seules sociétés de promotion immobilière publiques, excluant *ipso facto* les sociétés de droit privé.

## **II.2. ANALYSE DES SITUATIONS LIEES AU PASSIF REEL GENERE PAR LE NOUVEAU REGIME JURIDIQUE DE LA PROMOTION IMMOBILIERE**

La loi n°008-2023/ALT portant promotion immobilière au Burkina Faso a freiné les effets pervers de la loi n°057-2008/AN portant promotion immobilière au Burkina Faso. En effet, en disposant en son article 103 qu'« *à la date d'entrée en vigueur de la présente loi, tout projet immobilier en phase d'instruction, d'approbation ou en attente d'une autorisation de lotir est régie par les dispositions de la présente loi* », le législateur a voulu faire régir les dossiers de promotion immobilière en instance dans l'Administration au moment de l'entrée en vigueur de la nouvelle loi par les dispositions de celle-ci. Cette nouvelle donne juridique a généré inéluctablement un passif issu du traitement des dossiers. Par ailleurs, l'on note aussi un passif issu de la vente des produits fonciers ou immobiliers.

## **II.2.1. LE PASSIF ISSU DU TRAITEMENT DES DOSSIERS DE PROMOTION IMMOBILIÈRE**

Le passif issu du traitement des dossiers de promotion immobilière concerne celui de la délivrance des actes de cession amiable, de l'approbation des projets immobiliers, de la délivrance des titres fonciers et autorisations de lotir. Mais avant, il comprend en tout premier lieu le passif des délibérations obtenues et d'autres formes de mobilisations moins avancées.

### **II.2.1.1 Le passif issu des délibérations obtenues**

Les procédures d'acquisition des terres en milieu urbain diffèrent selon qu'il s'agit d'une zone urbaine aménagée ou d'une zone urbaine non aménagée.

Dans les zones aménagées, la procédure de sécurisation foncière est simplifiée. Si la terre appartient à un particulier, l'acquisition va impliquer l'achat en bonne et due forme du terrain auprès du propriétaire ou du titulaire du titre de jouissance. La sécurisation foncière, par l'établissement du titre foncier, ne peut intervenir qu'après cette formalité.

Cependant, s'il s'agit d'une terre du domaine privé immobilier non affecté de l'Etat en zone urbaine la démarche comporte trois (03) étapes, à savoir :

- la constitution et le dépôt d'une demande de titre par le promoteur immobilier auprès du Ministère de l'urbanisme et de l'habitat (lequel va procéder à l'étude du dossier avant sa transmission au Ministère en charge des finances pour la délivrance du titre foncier) ;
- le bornage du terrain ;
- l'accomplissement de la formalité d'immatriculation du terrain.

Pour les terres destinées à la promotion immobilière, la Commission note que les acquisitions ne se font pas en zones aménagées en milieu rural, puisque ces zones sont généralement destinées aux activités agro-sylvo-pastorales, halieutiques et fauniques. Or, les terres destinées à la promotion immobilière sont des terres destinées à l'habitation ou qui le seront à la fin de la procédure d'acquisition.

Ainsi, le promoteur immobilier procède de plusieurs manières pour mobiliser les terres dans le cadre de son activité. Après la signature d'accords de principe (protocoles d'accord et acte de cession) avec les possesseurs terriens coutumiers<sup>14</sup> (non-détention d'un acte de possession foncière formel ou d'un titre de propriété) ou légaux, le promoteur dépose son dossier au niveau de la collectivité du ressort du site. Selon le décret n° 2010-403/PRES/PM/MAHRH/MRA/MECV/MEF/MATD du 29 juillet 2010 portant conditions particulières applicables aux cessions de possessions foncières rurales, la cession d'une possession foncière rurale relève de la compétence du maire lorsque la superficie est inférieure ou égale à dix (10) hectares (article 11). Toutefois la cession d'une possession foncière rurale requiert l'autorisation du Conseil municipal du lieu de situation du terrain lorsque la superficie est comprise entre dix (10) et cinquante (50) hectares. Entre cinquante (50) et cent (100) hectares, l'autorisation conjointe des Ministres chargés des domaines, du cadastre, et de la tutelle technique de l'activité à réaliser est requise. Au-delà de cent (100) hectares, seul le Conseil des ministres est compétent pour autoriser la cession (article 12).

La CEP a fait le constat que la majeure partie des promoteurs immobiliers ont pu obtenir la délibération de la collectivité territoriale du ressort de leurs sites tandis que d'autres ont mené leurs activités sans l'obtention de cette délibération. Aussi, des Conseils municipaux ont délibéré sur des superficies qui outrepassent leur compétence et en violation de la loi<sup>15</sup>. Conformément aux dispositions citées ci-dessus, seul le Conseil des ministres avait compétence pour délibérer sur cette superficie.

Entre 2018 et 2021, les délibérations des Conseils municipaux se présentent dans le tableau ci-dessous :

---

<sup>14</sup> La loi n°034-2009/AN du 16 juin 2009 portant régime foncier rural a reconnu la possession foncière coutumière en ses articles 34 et suivants et a défini cette possession foncière à son article 6 comme « le pouvoir de fait légitimement exercé sur une terre rurale en référence aux us et coutumes foncières locaux ».

<sup>15</sup> A titre illustratif, voir Délibération n° 2019-15/RPCL/POTG/CLBL portant autorisation rectificative pour l'aménagement de terrains dans le village de Daguilma, dans la commune de Loumbila, région du Plateau-central sur une superficie totale de 349 hectares au profit de la société Sûreté BF International.

**Tableau 1 : Sur la situation des délibérations des Collectivités territoriales pour les promoteurs immobiliers**

N°	DATE D'ARRIVEE	SOCIETE/ ENTREPRISE	COMMUNE D'INTERVENTION	SITE / VILLAGE / SECTEUR	SUPERFICIE	DELIBERATION	TITRE / ACTE DE CESSION	OBSERVATION
1	21/12/2018	GENERAL IMMO SARL	Pouni	Site 1	100 ha 63 a 16 ca	Oui	Non	Dossier incomplet
				site 2		Oui	Non	Dossier incomplet
				site 3		Oui	Non	Dossier incomplet
				Tita Site 1		Oui	Non	Dossier incomplet
				Tita Site 2		Oui	Non	Dossier incomplet
				Tita Site 3		Oui	Non	Dossier incomplet
				Tita Site 4		Oui	Non	Dossier incomplet
				Tita Site 5		Oui	Non	Dossier incomplet
				Tita Site 6		Oui	Non	Dossier incomplet
			Saaba					
Boudtenga	80 ha	Non	Oui	Dossier incomplet				
Gampela	6 ha	Non	Non légalisé	Dossier incomplet				
2	18/12/2019	EGOF	Loumbila	Nomgana	53	Oui	Non légalisé	Dossier incomplet

3	10/12/2019	GIDT	Saponé	Korbogdo	135	Non	Non	Dossier incomplet
			Koubri	Guiguemtenga,	60	Non	Non	Dossier incomplet
			Ouagadougou	Silmiougou Ardt 8	142	Non	Non	Dossier incomplet
			Tanghin-Dassouri	Koankin	50	Non	Non	Dossier incomplet
4	14-oct-20		Tanghin-Dassouri	Gouma 1	100	Non	Oui	Dossier incomplet
	14-oct-20		Tanghin-Dassouri	Gouma 2	100			Dossier incomplet
	14-oct-20		Tanghin-Dassouri	Gouma 3	100			Dossier incomplet
	14-oct-20		Tanghin-Dassouri	Gouma 4	100			Dossier incomplet
5	16-sept-20	GLOBAL TRANSIT	Bobo-Dioulasso	Secteur 16 à Kuinima	41 h 16 a 55 ca	Non	Oui	Dossier incomplet
6	16/09/2020	ESA SERVICES IMMO	Kando	Ibga	79	Oui	Non légalisé	Dossier incomplet
7	15/06/2020	NSA PROMO SARL	Saponé	Diepo	4	Non	Non légalisé	Dossier incomplet
	12/06/2020		Saponé	Diepo	28	Formulation incorrecte	Non légalisé	Dossier incomplet
8	31/12/2020	KANAZOE DEVELOPPEMENT	Loumbila	Roumtenga-Yaanga		Oui	Non	Dossier incomplet
				Tangzougou		Oui	Non	Dossier incomplet
				Ouemtenga	312 ha	Oui	Non copie	Dossier incomplet

9	11/09/2020	GCM IMMOBILIER	Ouagadougou	Songdin arrdt 9	204 ha	Oui	Oui	Dossier incomplet
			Koubri	Kouba	274 ha	Oui	Oui	Dossier incomplet
10	26-avr-21	Z. FARMA SARL	Saponé	Korbogdo	57ha	Oui	Non	Dossier incomplet
	26-avr-21		Doulougou	Lamzoudou/ Goanghin	155ha	Oui	Non	Dossier incomplet
	09/04/2021		Saaba	Saaba	19	Non	Oui	Dossier incomplet
	09/04/2021		Koubri	Nambé	97	Oui	Non	Dossier incomplet
11	11-févr-21	ATTP SARL	Saaba	Badnogo II	97ha (quatre sites)	Oui	Oui	Dossier incomplet
12	07-mai-21	FASO HOLDING IMMO	Kombissiri / Doulougou	Goanghin	318ha	Non/ sept délibérations jointes de la commune de Doulougou au nom de NE WEND PANGA Sarl	Non	Dossier incomplet
	07-mai-21		Ziniaré	Kontama	43ha	Oui	Non	Dossier incomplet
	07-mai-21			Ladwelda	27ha	Oui	Oui	Dossier incomplet

07-mai-21	Saponé	Korbogdo	134ha	Non/ trois délibérations jointes au nom de NE WEND PANGA Sarl	Non	Dossier incomplet
03-févr-21	Saponé	Ouarmini	1ha 61a 18ca	Oui	Oui	Dossier incomplet
07-mai-21	Saaba	Tanghin (Roummin)	33ha et 64ha	Non	Non	Dossier incomplet
03-févr-21	Komsilga	Bassem-Yam	1ha 42a 35ca	Non	Oui	Dossier incomplet
03-févr-21	Komsilga	Kalzi	24ha	Non	Non	Dossier incomplet
07-mai-21	Saponé	Ouarmini	300ha	Oui	Non	Dossier incomplet
	Saponé	Ouarmini	163 ha	Oui	Oui	Dossier incomplet
03-févr-21	Ipelcé	Sagbo	21ha	Non	Non	Dossier incomplet
03-févr-21	Kokologo	Passoutinga/ Basziri	5ha	Oui	Oui	Dossier incomplet
03-févr-21	Gogo	Zaptenga II	30ha	Non	Non	Dossier incomplet
03-févr-21	Bindé	Fotenga	11ha	Non	Non	Dossier incomplet
03-févr-21	Ziniaré	TampOuitenga	114ha	Non	Non	Dossier incomplet
03-févr-21	Tanghin-Dassouri	Yimdi	7ha	Non	Oui	Dossier incomplet
03-févr-21	Kaya	Konéa	215ha	Non	Non	Dossier incomplet

	03-févr-21		Yako	Bangré	416	Non	Non	Dossier incomplet
	03-févr-21		Arrdt n°02 Bobo-Dioulasso	Cité relais, secteur 23	8,903ha	Non	Non	Dossier incomplet
	03-févr-21		Arrdt n°02 Bobo-Dioulasso	Bama/Kiri	19ha	Non	Non	Dossier incomplet
13	04-juin-21	NIPAB	Arrdt n°7 Ouagadougou	Boassa	76ha	Oui	Oui	Dossier incomplet
	04-juin-21		Koubri	Napagbteng-Gounghin	277ha	Oui	Oui	Dossier incomplet
	04-juin-21		Tanghin-Dassouri	Yimdi	190ha	Non	Non / 49ha	Dossier incomplet
	04-juin-21		Ouagadougou Ardt 11	Ouidtenga	17ha	Non	Non	Dossier incomplet
14	07-avr-21	ENTREPRISE TEEGA-WENDE	Komsilga	Vaagogho	21ha	Oui	Non	Dossier incomplet
	07-avr-21		Saponé	Tamsin	44ha	Oui	Non	Dossier incomplet
	07-avr-21		Arrdt n°4 Ouagadougou	Roumtenga	83ha	Non	Oui	Dossier incomplet
15	09-juil-21	SIME Sarl	Komki-Ipala	Sogué	46ha	Oui	Non	Dossier incomplet
	09-juil-21		Saponé	Saponé	24ha	Non	Non	Dossier incomplet
	09-juil-21		Bobo-Dioulasso	Samagan	33ha	Non	Non	Dossier incomplet
	09-juil-21		Bobo-Dioulasso	Kouakoualé	100ha	Non	Non	Dossier incomplet
16	08-juin-21	SONOF Sarl	Arrdt n°9 Ouagadougou	Songdin	35ha	Oui	Non	Dossier incomplet

	08-juin-21		Arrdt n°9 Ouagadougou	Songdin	40ha	Oui	Non	Dossier incomplet
17	2021	ZAGRACHE Sarl	Koubri	Guiguemtenga	3ha40a39ca	Non	Oui	Dossier incomplet
			Koubri	Kouba	1 ha 97a 10ca	Non	Oui	Dossier incomplet
			Koubri	Kouba	4ha	Non	Oui	Dossier incomplet
			Arrdt n°11 Ouagadougou	Ouidtenga	23ha	Non	Oui	Dossier incomplet
			Arrdt n°11 Ouagadougou	Ouidtenga	35ha	Non	Oui	Dossier incomplet
			Pouytenga	Zooré	78ha83a51ca	Non	Non	Dossier incomplet
18	30/07/2021	ATTP/SOGECOM	Pabré	Saint-Joseph	195	Oui	Oui	Dossier incomplet
	30/07/2021		Pabré	Nerwaya	209	Oui	Oui	Dossier incomplet
	30/07/2021		Pabré	Bendatoega	232	Oui	Oui	Dossier incomplet
	30/07/2021		Pabré	Bendatoega	269	Oui	Oui	Dossier incomplet
19	10/08/2021	EKBF IMMO	Pouytenga	Kouri-Yaoghin	102	Non	Non légalisé	Dossier incomplet
	11/08/2021		Saaba	Komkaga	137	Non	Non légalisé	Dossier incomplet
	10/08/2021		Saaba	Zakin	114	Non	Non légalisé	Dossier incomplet
20	28/06/2021	MIDO SERVIC IMMO	Pabré	Sabtenga	19 ha	Oui	Oui	Dossier incomplet

21		AGIT	Ziniaré	Oubryaoghin 1	10 ha	Oui	Oui	Dossier incomplet
				Soulgo 1	48ha	Oui	Non	Dossier incomplet
				Soulgo 2	18ha	Oui	Oui	Dossier incomplet
				Soulgo 3	44ha	Oui	Oui	Dossier incomplet
22	14/01/2021 - n°0016	MOUN. SARL	50 dossiers incomplets					
	25/05/2021 - n°0289	MOUN. SARL						
23	07/06/2021 - n°0316	NIPAB-SA	Ouagadougou	Boassa	76 ha	Non	Non	Dossier incomplet
			Koubri	Napagbteng-Gounghin		Non	Non	Dossier incomplet
			Ouagadougou	Ouidtenga, arrdt 11		Non	Non	Dossier incomplet
			Tanghin-Dassouri	Yimdi	190ha	Non	Non	Dossier incomplet
24	13/10/2021 - n°0579	SCPI SARL	Tanghin-Dassouri (villages de Koankin, Dazankiema, Poedogo, Ouéguélga et Goghin), Komki-Ipala (villages de Kossodo/Sogué, Toezouri et Lao/watinoma), Saponé (village Ouarmini), Bobo-Dioulasso (Dagona secteur n°13 arrondissement n°3), Ramongo et Koudougou. Vingt-deux (22) sites sont concernés par les projets d'aménagements à savoir, Tanghin-Dassouri huit (08) sites, Komki-Ipala	09ha40a18ca				Dossier incomplet
				06ha40a20ca				
				16ha43a02ca				
				60ha36a79ca				
				08ha42a54ca				
				15ha36a09ca				
				11 ha				
				14ha44a28ca				
				02ha52a10ca				
10ha62a93ca								

		cinq (05) sites, Saponé un (01) site, Bobo-Dioulasso un (01) site, Ramongo un (01) site et Koudougou six (06) sites.	24ha80a17ca		
			17ha57a49ca		
			10ha81a69ca		
			24ha32a84ca		
			35,30ha		
			11ha20a51ca		
			30,68ha		

### DOSSIERS BOUCLES

N°	DATE D'ARRIVEE	SOCIETE/ ENTREPRISE	COMMUNE D'INTERVENTION	SITE / VILLAGE / SECTEUR	SUPERFICIE	DELIBERATION	TITRE / ACTE DE CESSION	OBSERVATION
1	05/12/2019	AFRIQUE ABITA	Komsilga	Sabtoana	3 ha 96 a 12 ca	Oui	Oui	Dossier complet
2		BOPA	SOURGOULIBA	Nakamtenga 1	47 ha13 a 96 ca	Oui	Oui	Dossier complet
				Nakamtenga 2	47 ha 13 a 96 ca	Oui	Oui	Dossier complet
				Nakamtenga 3	46 ha 67 a 00 ca	Oui	Oui	Dossier complet
				Nakamtenga 4	45	Oui	Oui	Dossier complet
				Nakamtenga 5	45 ha 01 a 36 ca	Oui	Oui	Dossier complet
				Nakamtenga 6	48 ha 36 a 94 ca	Oui	Oui	Dossier complet
	30/11/2020		Pabré	Rondoélé	231	Oui	Oui	Dossier complet
	10/12/2020			Zibako	75	Oui	Oui	Dossier complet
3	31 dec 2020	CGE IMMOBILIER	Koubri	Mogtédó, Kalgondin	388 ha	Oui	Oui	Dossier complet

4	16-sept-20	GLOBAL TRANSIT	Bobo-Dioulasso	Secteur 23 à KIRI	50H 10A 14C	Oui	Oui	Dossier complet
5	14-oct-20	ATTP SARL	Pabré	Bitogo 1	235	Oui	Oui	Dossier complet
			Pabré	Bitogo 2	260	Oui	Oui	Dossier complet
			Pabré	Bitogo 3	217	Oui	Oui	Dossier complet
			Tanghin-Dassouri	Zekounga	160	Oui	Oui	Dossier complet
6		ZAGRACHE Sarl	Arrdt n°11 Ouagadougou	Ouidtenga et Balkuy	86ha	Oui	Oui	Dossier complet
7	03/02/2021	SOCOGIB	Bobo-Dioulasso	Belle-Ville	150	Oui	Oui	Dossier complet
			Bobo-Dioulasso	Pala	156	Oui	Oui	Dossier complet
8		FASO HOLDING IMMO	Arrdt n°02 Bobo-Dioulasso	Kiri	48ha	Oui	Oui	Dossier complet
9	13-août-21	IMMO NET Sarl	Pabré	Bilgo	98	Oui	Oui	Dossier complet
	13-août-21		Pabré	Bilgo	101	Oui	Oui	Dossier complet
	13-août-21		Pabré	Bilgo	106	Oui	Oui	Dossier complet
	13-août-21		Pabré	Bilgo	110	Oui	Oui	Dossier complet
	22-juin-21		Saponé	Koankin	49ha	Oui	Oui	Dossier complet
	22-juin-21		Saponé	Koankin	49ha	Oui	Oui	Dossier complet
	22-juin-21		Saponé	Koankin	49ha	Oui	Oui	Dossier complet
	22-juin-21		Saponé	Koankin	49ha	Oui	Oui	Dossier complet
	13-août-21		Koubri	Guigemtenga	75ha	Oui	Oui	Dossier complet
10	04-mai-21	ENTREPRISE TEEGA-WENDE	Bobo-Dioulasso Arrdt n°03	Léguéma	14ha	Oui	Oui	Dossier complet
			Koubri	Timtinga	69ha	Oui	Oui	Dossier complet
			Ziniaré	Tamassa	35ha	Oui	Oui	Dossier complet
11	02/09/2021	SOCIETE GENERALE BADINI BTP SARL	Koudougou	Kologregogo	204ha	Oui	Oui	Dossier complet
12	06-avr-21	GLOBAL TRANSIT	Koubri	Nambé	104	Oui	Oui	Dossier complet

			Houndé	Secteur 2	5 ha 22 a 92 ca	Oui	Oui	Dossier complet
13	31/05/2021	EKBF IMMO	Ouagadougou Ardt 9	Songdin	43 ha 10 a 05 ca	Oui	Oui	Dossier complet
14	11/05/2021	SONATUR	Saaba	Saaba	250	Oui	Oui	Dossier complet
			Saaba	Saaba	243	Oui	Oui	Dossier complet
			Komsilga	Ponsomtenga	201	Oui	Oui	Dossier complet
15	17/06/2021	UNITED BUSINESS INTERNATIONAL	Dapélogo	Nioniogo	35 ha	Oui	Oui	Dossier complet
				Nioniogo	36 ha	Oui	Oui	Dossier complet
				Nioniogo	36 ha	Oui	Oui	Dossier complet
16	14/07/2021	SAHA IMMOBILIER	Komsilga	Ponsomtenga	30 ha 73 a 29 ca	Oui	Oui	Dossier complet
			Saaba	Goghin 2	120	Oui	Oui	Dossier complet
				Goghin 1	120	Oui	Oui	Dossier complet
			Dapélogo	Tanguiga et Voaga	82	Oui	Oui	Dossier complet
			Dapélogo	Pagatenga	214	Oui	Oui	Dossier complet
			Bobo-Dioulasso	Secteur 29	97	Oui	Oui	Dossier complet
			Ouagadougou	Boassa	87	Oui	Oui	Dossier complet
Loumbila	Tabtenga	190	Oui	Oui	Dossier complet			
17	04/03/2021	SOGECOM-B	Pabré	Bilgo	250 ha 10 a 42 ca	Oui	Oui	Dossier complet
				Bilgo	225 ha 22 a 85 ca	Oui	Oui	Dossier complet
				Bigtogo	295 ha 39 a 47 ca	Oui	Oui	Dossier complet
18	03/08/2021	ZANGINSON	Dédougou	Passakongo	5 ha 56 a 15 ca	Oui	Oui	Dossier complet
19	07/06/2021	GENERALE ENTREPRISE ET INDUSTRIE (GEI)	Dapelogo	Nioniogo	34ha 99a 10ca	Oui	Oui	Dossier complet
	09/06/2021			Nioniogo	34ha 74a 69ca	Oui	Oui	Dossier complet
	Nioniogo			35ha 00a 00ca	Oui	Oui	Dossier complet	
20	12/04/2021	SOCIIFA	Koubri	Nambé	50 ha	Oui	Oui	Dossier complet
21		AGIT	Kokologho	Sakoinsé 1	41 ha	Oui	Oui	Dossier complet

				Sakoinsé 3	34 ha	Oui	Oui	Dossier complet
--	--	--	--	------------	-------	-----	-----	-----------------

Il ressort des données du tableau que sur 45 promoteurs immobiliers ayant 222 dossiers, seuls 59 dossiers sont favorables et 163 non favorables.

Pour l'année 2022, la situation des délibérations se présente comme suit :

**Tableau 2 : Situation globale des délibérations**

N°	NON DE LA SOCIETE	COMMUNE D'INTERVENTION	SITES/VILLAGE / SECTEUR	SUPERFICIE (Ha)	AGREMENT	DELIBERATION
1	SBM/IMMO	Kaya	Kalwogdo	50 ha		
2	ZAGRACHE SARL	Kayao	Kayao	118 ha	OUI	OUI
		Koubri	Poedogo	35 ha79a54ca	OUI	NON
		Kombissiri	Seloghin	103ha51a29ca	OUI	OUI
			Seloghin	13ha21a10ca	OUI	OUI
		Pouytenga	Zoré	181ha 18a 52ca		
		Saaba	Godé	09ha 20a 50ca	NON	NON
		Gogo	Bassbego	54ha 12a 21ca	OUI	
3	SCPI SARL	Tanghin Dassouri	Pehiri	61ha 19a46ca	OUI	OUI
		Tanghin Dassouri	Boulsa	20ha 02a	OUI	NON
		Tanghin Dassouri	Dondoulma	11ha 64a 15ca	OUI	NON
		Koudougou	Secteur 8	24ha64a89ca	OUI	NON
		Sourgoubila		124ha	NON	NON
		Ouahigouya	Gourga	34ha3a22ca	OUI	NON
			Gourga	08ha04a38ca	OUI	NON
			Gourga	31ha61a93ca,	OUI	NON
Gourga	03ha94a62ca		OUI	NON		
4	ACOGI SA	Doulougou	Yanga-Bebtinga	94ha 28a 42ca		
5	SIME SARL	Kalsi/Komsilga		30ha00a00ca		NON
		Boni/Tuy		80ha06a72ca	NON	NON

		Lua/Cassou		34ha24a44,50ca	NON	NON
		Cassou	Lua	49ha00a00ca	NON	NON
		Ziniaré	Boulgnaka	28ha65a25ca	NON	NON
		Ziniaré	Boulgnaka	25ha00a00ca	NON	NON
6	ZAGRACHE SARL	Pouytenga	Zoré	61ha 11a69ca		
		Dapélgo	Sommasme	134ha00a63ca		
7	ESA SERVICES IMMO	Pabré (Zibako, Ronsin), Koudougou (Peyiri), Tanghin-Dassouri (Nimdi 3 site, Silimi-Naabyiri), Laye (Barama), Pabré (Bidougou), Komsilga (Tingandogo, Zingdsse), Kiry, Ourgou-Manega (Boulporé, Toubéré), Sourgoubila (Manefyam), Toeghin (Gogsé)		16 sites		

8	SANATUR	Ziniaré, Saaba, Komsilga, Bobo-Dioulasso, bande de servitude des pylônes	Avis favorable			
9	MOUN SARL	Approbation des projets immobiliers des sites de Bagdogdo, Komsilga, Saaba, Boulsa	Avis favorable			
10	ESA SERVICES IMMO (16 sites)	Pabré	ZIBAKO	62 HA	OUI	OUI
			RON SIN	243HA	OUI	OUI
			BIDOU GOU	192HA	OUI	OUI
		Koudougou	PEYIRI	31 HA	OUI	NON
			Tanghin-Dassouri	NIMDI PEODOGO	06ha	OUI
		NIMDI PEODOGO		05ha	OUI	NON
		NIMDI PEODOGO		25ha	OUI	NON
		SILIMI-NAAB-YIRI		22HA	OUI	NON
		Laye	BARAMA	423HA	OUI	OUI/ 371ha
		Pabré				
		Komsilga	TINGANDOGO	06HA	OUI	NON
ZINGDSSE	23HA		OUI	NON		

			KIRY	117HA	OUI	NON
			KIRY			
		Ourgou-Manega	BOULPORE	49HA	OUI	NON
			TOUBRE	32HA	OUI	NON
		Sourgoubila	MANEFYAM	09HA	OUI	NON
		Toeghin	GOGSE	138HA	OUI	NON
11	MIDO-SERVICE	Kaya	Secteur 7	26ha06a94ca	OUI	NON
			Combgo-Kolokom	86 ha	NON	NON
		Komki Ipala	Combgo-Kolokom	87 ha	NON	NON
			Combgo-Kolokom	87 ha	NON	NON
			Rawané gomdé	70 ha	OUI	NON
		Komsilga	Rawané gomdé	70 ha	OUI	NON
			Rawané gomdé	70 ha	OUI	NON
			Rawané gomdé	70 ha	OUI	NON
12	SOCIETE TEEBGA INTERNATIONAL SA					
13	Société Générale BADINI BTP Sarl	Bobo-Dioulasso	Borodougou arrdt4	28 ha	OUI	OUI
		Manga	Zamsé	15ha21a01ca	OUI	NON
		Kayao	Pinghin	42ha43a35ca	OUI	NON
14	ZAGRACHE SARL	Sabou	Ipendo	308ha13a5ca	OUI	NON

Source : MUAFH

En tout état de cause, ces données du MATDS indiquent que du 31 décembre 2018 au 31 décembre 2023, les exécutifs locaux ont reçu 320 dossiers de 68 promoteurs immobiliers pour des délibérations. Ils ont délibéré favorablement sur 127 dossiers et rejeté 192. Un seul dossier serait encore en instance. Ces données ne convainquent aucunement la CEP, car les informations collectées auprès de 102 promoteurs immobiliers (soit 37,09% de l'ensemble) révèlent 176 dossiers de délibération en instance.

Ces délibérations, en général, sont précédées d'une cession amiable entre le promoteur immobilier et les possesseurs terriens.

### **II.2.1.2 Le passif issu de la délivrance des actes de cession amiable de droits fonciers**

Tout promoteur immobilier désirant mener l'activité de promotion immobilière en milieu rural doit nécessairement obtenir la cession par les possesseurs fonciers coutumiers ou les possesseurs fonciers légaux (ceux disposant d'une APFR), la cession de leurs droits fonciers. C'est à ce niveau qu'interviennent les actes de cession amiable de droits fonciers (ACADF) lorsque la procédure de cession de possessions foncières rurales est instruite par les Receveurs des domaines et de la publicité foncière (RDPF).

Cet acte constate l'accord entre le possesseur foncier coutumier ou légal et l'acquéreur mais il demeure un acte de négociation foncière et non un acte de sécurisation foncière. C'est pourquoi le décret n°2010-403/PRES/PM/MAHRH/MRA/MECV/MEF/MATD du 29 juillet 2010 portant conditions particulières applicables aux cessions de possessions foncières rurales précise à son article 6 que « les cessions de terres rurales n'ayant pas fait l'objet de délivrance d'une attestation de possession foncière rurale sont inopposables aux tiers ». Autrement dit, ces cessions de terres entre possesseurs fonciers coutumiers ou légaux et promoteurs immobiliers sans APFR préalablement établie ne sont valables qu'entre ces deux acteurs (possesseurs fonciers coutumiers et promoteurs immobiliers).

Par ailleurs, la Commission a fait le constat général que les modalités de mobilisation des terres auprès des possesseurs terriens par les promoteurs immobiliers sont

pratiquement les mêmes. Dans la plupart des cas, les terres sont cédées moyennant une promesse de dédommagement de possesseurs terriens à raison de 2 à 8 parcelles à l'hectare, en fonction des promoteurs immobiliers et des zones intéressées. Les superficies des parcelles, quant à elles, varient de 240 à 350 m<sup>2</sup>. A cela s'ajoutent des promesses de réalisations d'infrastructures publiques (écoles, centres de santé, maison de jeunes et autres infrastructures de loisirs, ponts, forages...). Les termes des ententes sont généralement repris dans les protocoles d'accords et actes de cession amiable notariés ou non.

Des investigations de la Commission, il est ressorti en outre que l'initiative de la mobilisation des terres peut venir soit du promoteur immobilier lui-même, qui approche des possesseurs terriens, soit de ces derniers qui approchent les promoteurs immobiliers. (Voir lettre n° 0022/SOCGIB/DGA/DCI/DAJC du 10 mai 2023 portant mémorandum du site de Pala sur la cession des fiches des individuelles d'engagement de compensation en parcelles au profit des possesseurs terriens)

Le recours aux promoteurs immobiliers privés s'expliquerait aussi par le fait que le nombre des parcelles proposées par ceux-ci aux possesseurs terriens par hectare serait plus avantageux que celui que leur proposaient les communes dans les processus des lotissements classiques. Les cas de vente de terres aux promoteurs immobiliers et les prix des terrains fixés à l'hectare varient entre 300 000 F CFA et 1 500 000 F CFA et plus, en fonction de la localisation du site.

La Commission a rencontré d'autres situations spécifiques dans la partie Ouest du pays. En effet, à Bobo-Dioulasso, à Bama et à Banfora, en l'occurrence, certains possesseurs terriens, en plus de l'accord « *terre contre terre* », demandent des parcelles sur les vergers. Aussi, plus particulièrement à Banfora, des protocoles d'accord ont prévu, en plus de parcelles, la construction de logements sur certaines parcelles par le promoteur immobilier au profit de possesseurs terriens. Par ailleurs, la CEP a constaté des cas de promoteurs immobiliers qui ont proposé, en plus des parcelles à l'hectare, des bons de permis de conduire aux possesseurs terriens.

La Commission a constaté que la terminologie d'acte de cession amiable de droits fonciers n'est utilisée ni par la loi portant RAF, ni par son décret d'application encore

moins par la loi portant régime foncier rural. Le décret d'application de la loi portant RAF au Burkina Faso, emploie plutôt la notion de « *cession amiable* » prévue par l'article 369 qui l'oppose à la notion de « *voie d'exécution forcée* », laquelle voie est utilisée dans le cadre de la procédure d'expropriation pour cause d'utilité publique prévue par les articles 563 à 574 du décret d'application de la loi portant RAF au Burkina Faso. La lecture des articles 367, 368, 369, 370 et 371 du décret d'application de la loi portant RAF au Burkina Faso, ne concerne pas l'occupation des terres du domaine privé immobilier non affecté de l'Etat par les particuliers, personnes morales ou physiques.

Ces articles règlementent plutôt l'occupation par les services publics du domaine privé immobilier non affecté de l'Etat. En conséquence, « *l'acte de cession amiable de droits fonciers* » n'est utilisé que lorsque la terre non aménagée et appartenant au domaine privé immobilier non affecté de l'Etat, est demandée par un service public. Dans ce cas, il y a deux situations. Soit on utilise la cession amiable de droits fonciers (un acte ou un protocole de cession amiable sied dans ce cas), soit on utilise la voie de la cession forcée des droits, le tout dans le cadre d'une procédure d'expropriation pour cause d'utilité publique.

La cession est la transmission entre vifs, du cédant au cessionnaire d'un droit réel ou personnel, à titre gratuit ou onéreux. La lecture combinée des dispositions de la loi n° 034-2009/AN portant régime foncier rural et de la loi n° 034-2012/AN portant réorganisation agraire et foncière au Burkina Faso fait ressortir que les terrains destinés à la promotion immobilière sont cédés sans mise en valeur préalable après avis d'une commission interministérielle, avec paiement des droits et taxes. Les conditions et les modalités de cette cession, ainsi que la composition de la commission interministérielle, sont précisées par décret pris en Conseil des ministres (article 190 de la loi n° 034-2012/AN).

La Commission d'enquête parlementaire note que c'est seulement dix années après l'entrée en vigueur de la RAF que les membres de la commission interministérielle chargée de donner son avis sur la cession des terres du domaine privé immobilier de l'Etat, destinée à la promotion immobilière ont été installés, soit le 18 juillet 2022. Ces membres avaient notamment pour missions, d'examiner les dossiers de demandes de

cession des terres destinées à la promotion immobilière et de procéder à toute vérification jugée nécessaire, relative à la demande de cession de terres et à la moralité des promoteurs immobiliers et/ou fonciers (article 336 décret n° 2014-481/PRES/PM/MATD/MEF/MHU du 03 juin 2014 déterminant les conditions et les modalités d'application de la loi n° 034-2012/AN du 02 juillet 2012 portant réorganisation agraire et foncière au Burkina Faso).

Toutefois, les investigations menées par la CEP ont relevé que cette commission n'a pu fonctionner depuis l'installation de ses membres.

Le passif issu des actes de cession amiable se présente comme suit :

**Tableau 3 : Etat des lieux des sites disposant d'un acte de cession amiable de droits fonciers**

Niveau de procédure atteint du projet	Nombre de sites	Superficie totale du site (en ha)	Superficie aménagée (ha)	Nombre de parcelles dégagées	Nombre de parcelles cédées à titre de compensation	Nombre des parcelles nues vendues
ACADF et site morcelé	304	19 029,1643	15 153,4291	267 997	98 056	15 244
ACADF	51	2 238,5	355,23	0	0	0
TOTAL	355	21 267,6643	15 508,6591	267 997	98 056	15 244

Des données transmises par les 102 promoteurs immobiliers sur 275 promoteurs (37%), il ressort que 23,08% des sites soit 355 sur 1 321 sites recensés, ayant renseigné le niveau de procédure atteint du projet, ont un acte de cession à l'amiable de droit foncier. De ces 355 sites, 85,53%, soit 304 sites, ont déjà été morcelés et vendus.

### **II.2.1.3 Le passif issu de l'approbation des projets immobiliers**

Le décret n°2009-222/PRES/PM/MHU/MEF portant contenu du projet immobilier et/ou foncier et sa procédure d'approbation (en application de la loi n°057-2008/AN du 20 novembre 2008 portant promotion immobilière au Burkina Faso) prévoit que le projet immobilier et/ou foncier est instruit par les services techniques du ministère chargé de l'urbanisme et de la construction dans un délai de quinze jours ouvrables pour compter

de sa date de dépôt. En outre, le Ministre chargé de l'urbanisme et de la construction, après examen par les services techniques compétents prend un arrêté d'approbation du projet immobilier et/ou foncier dans un délai de quinze jours ouvrables pour compter de la date d'instruction du projet immobilier et/ou foncier. La non approbation du projet immobilier et/ou foncier est motivée et notifiée au demandeur dans un délai de quinze jours. Autrement dit, le promoteur immobilier qui introduit une demande d'approbation de son projet immobilier, sous l'empire de la loi de 2008 sur la promotion immobilière, dispose de quarante-cinq jours pour obtenir une réponse de l'administration.

En dépit de l'existence de cette procédure, qui enferme l'administration dans des délais légaux bien déterminés, la commission a fait le constat que plusieurs promoteurs immobiliers qui ont déposé leurs projets immobiliers au niveau des services compétents n'ont jamais reçu de réponse de la part desdits services et ce après plusieurs années. Cette situation a généré un passif énorme au niveau de l'approbation des projets immobiliers. De même la publication en 2021 de cent cinq (105) dossiers jugés recevables, dont on perçoit difficilement la motivation, a semé une certaine confusion au sein des populations ayant contribué à l'alourdissement du passif.

A la date d'adoption de la loi de juin 2023 sur la promotion immobilière par l'Assemblée législative de transition, les dossiers de demande d'approbation de projets immobiliers en instance au Ministère de l'urbanisme, des affaires foncières et de l'Habitat se présentent comme dans le tableau ci-dessous :

**Tableau 4 : Dossiers de demande d'approbation de projets immobiliers en instance au Ministère de l'urbanisme, des affaires foncières et de l'Habitat**

N°	PROMOTEURS IMMOBILIERS <sup>16</sup>	SUPERFICIE MOBILISEE (ha) <sup>17</sup>	LOCALISATION DU SITE				EXISTENCE D'OUTIL DE PLANIFICATION		SUPERFICIE BATIE <sup>4</sup>	SUPERFICIE PARCELLEE NON BATIE <sup>4</sup>	SUPERFICIE NON PARCELLEE <sup>4</sup>	OBSERVATION
			VILLAGE	COMMUNE	PROVINCE	REGION	EXISTENCE	ANALYSE URBANISTIQUE <sup>18</sup>				
1	ABDOUL SERVICE	109	KIRI2	BOBO-DIOULASSO	HOUET	HAUTS-BASSINS	OUI	ZUF				
2		98	NASSO	BOBO-DIOULASSO	HOUET	HAUTS-BASSINS	OUI	ZUF/ZSPB/FC/CP EX				
3		70,81	KAMSONGTENGA	KOMSILGA	KADIOGO	CENTRE	OUI	ZUF/CPEX/ZAP				
4	ACOGI	94,42	BETING/YANGA	DOULOUGOU	BAZEGA	CENTRE-SUD	NON	TLPE				
5	ADVANCED CONSTRUCTION SOLUTION	53,89	TANGSEGA	SAPONE	BAZEGA	CENTRE-SUD	NON	LPE				

<sup>16</sup> Promoteurs immobiliers précédemment agréés

<sup>17</sup> Superficies déclarées par les promoteurs immobiliers

<sup>18</sup> Analyse urbanistique conformément aux documents de planification urbaine

<sup>19</sup> Les sorties terrains pour la collecte de ces données sont en cours

6	AFRICA LUMIERE BATIMENT	177,62	ROUMTENGA	OUAGADOUGOU	KADIOGO	CENTRE	OUI	ZUF(SC.SA)				
7	AFRICADI'S SARL	48,71	KAMSAOGTEN GA	KOMSILGA	KADIOGO	CENTRE	OUI	ZAP				
8		120	LOUGSI	TANGHIN- DASSOURI/KOMSI LGA		CENTRE	OUI	ZNA				
9	AFRIQUE ABITA SARL	4	SABTOANA	KOMSILGA	KADIOGO	CENTRE	OUI	ZAP				
10	AGB sarl	121,35	SAABTENGA	PABRE	KADIOGO	CENTRE	OUI	ZNA/EC				
11		5,04	KAMBOISE	OUAGADOUGOU	KADIOGO	CENTRE	OUI	ZNA				
12		0,91	NIOKO I /BARGO	SAABA	KADIOGO	CENTRE	OUI	PEX				
13	AGIT	31	POUSGSIGA	ZINIARE	OUBRITENG A	PLATEAU CENTRAL	OUI	ZHS				
14		175	OUARMINI	SAPONE	BAZEGA	CENTRE- SUD	NON	TLPE				
15		30,7	BOUDTENGA 2	SAABA	KADIOGO	CENTRE	OUI	ZUF				
16		23	ZAGBEGA	ZINIARE	OUBRITENG A	PLATEAU CENTRAL	OUI	ZPI/ZAP				
17		50	DAMGAGI	BOUSSOUMA	SANMATEN GA	CENTRE- NORD	OUI	ZHR				
18		6,62	BOUDTENGA 1	SAABA	KADIOGO	COROENT RE	OUI	ZUF/ZNA				

N°	PROMOTEURS IMMOBILIERS <sup>1</sup>	SUPERFICIE MOBILISEE (ha) <sup>2</sup>	LOCALISATION DU SITE				EXISTENCE D'OUTIL DE PLANIFICATION		SUPERFICIE BATIE <sup>4</sup>	SUPERFICIE PARCELLEE NON BATIE <sup>4</sup>	SUPERFICIE NON PARCELLEE <sup>4</sup>	OBSERVATION
			VILLAGE	COMMUNE	PROVINCE	REGION	EXIS TENCE	ANALYSE URBANISTIQUE <sup>3</sup>				
19	AIF (AGENCE IMMOBILIERE DU FASO)	10,04	KONGTENGA	SAPONE	BAZEGA	CENTRE-SUD	NON	TLPE				
20	AKIM_CG_CBTP		TANGHIN-DASSOURI	TANGHIN-DASSOUR	KADIOGO	CENTRE	OUI	ZNA/EC				
21	ANAYI SARL	60	GOUMA SANKUY	TANGHIN-DASSOURI	KADIOGO	CENTRE	OUI	ZNA				
22		150	LAYE	LAYE	KOURWEOGO	PLATEAU CENTRAL	NON	LPE				
23		94	NASSO	BOBO-DIOULASSO	HOUET	HAUTS-BASSINS	OUI	ZUF				
24	ATTP	268	ZEKOUNGA	TANGHIN-DASSOURI	KADIOGO	CENTRE	OUI	ZNA				
25		230	SABTENGA	PABRE	KADIOGO	CENTRE	OUI	ZNA				
26		100	GOUMA	TANGHIN-DASSOURI	KADIOGO	CENTRE	OUI	ZNA				
27		131	KOUPPEL YARGO	KOMBISSIRI	BAZEGA	CENTRE-SUD	NON	TLPE				
28		65,37	NAGRIN/ARDT6	OUAGADOUGOU	KADIOGO	CENTRE	OUI	PEX				
29		73	ZONGO	OUAGADOUGOU	KADIOGO	CENTRE	OUI	ZUF				
30		92	ZONGO NABITENGA	OUAGADOUGOU	KADIOGO	CENTRE	OUI	ZUF				

31	CABINET NE WEND PANGA	0,79	ARRONDISSEMENT 7	OUAGADOUGOU	KADIOGO	CENTRE	OUI	PEX				
32	CBTS	6,72	BASSEMYAM	KOMSILGA	KADIOGO	CENTRE	OUI	ZAP				
33	CEIA INTERNATIONAL	75	POEDOGO	DAPELGO	OUBRITENGA	PLATEAU CENTRAL	OUI	CPEX				
34	CGE IMMO	40	ARDT11	OUAGADOUGOU	KADIOGO	CENTRE	OUI	ZNA				
35		264	TANVI-NAKAMTENGA	KOUBRI	KADIOGO	CENTRE	OUI	ZAP				
36		350	BIGTOGO	PABRE	KADIOGO	CENTRE	OUI	ZNA				
37		48,8	BADNOGO2	SAABA	KADIOGO	CENTRE	OUI	ZAP				
38		48	MOGTEDO	KOUBRI	KADIOGO	CENTRE	OUI	ZAP				
39		205	KALGODIN	KOUBRI	KADIOGO	CENTRE	OUI	ZAP				
40		94,46	ARDT4	BOBO-DIOULASSO	HOUET	HAUTS-BASSINS	OUI	ZAP				
41		30	BELCE	TENKODOGO	BOULGOU	CENTRE-EST	OUI	ZHS				

N°	PROMOTEURS IMMOBILIERS¹	SUPERFICIE MOBILISEE (ha)²	LOCALISATION DU SITE				EXISTENCE D'OUTIL DE PLANIFICATION		SUPERFICIE BATIE⁴	SUPERFICIE PARCELLEE NON BATIE⁴	SUPERFICIE NON PARCELLEE⁴	OBSERVATION
			VILLAGE	COMMUNE	PROVINCE	REGION	EXIS TENCE	ANALYSE URBANISTIQUE³				
42	CONSORTIUM ET CONSEIL	4,27	KAMBOISE	OUAGADOUGOU	KADIOGO	CENTRE	OUI	ZUF				
43	DELTA AFRIQUE	5,78	NIOKO I	SAABA	KADIOGO	CENTRE	OUI	ZUF				

44	DONKONLE SARL	17	NOMGANA	LOUMBILA	OUBRITENGA	PLATEAU CENTRAL	OUI	ZNA				
45		2,01		TOUGAN	SOUROU	BOUCLE DU MOUHOUN	NON	LPE				
46	DORIS IMMO	22,0263	RAMONGO	RAMONGO	BOULKIEMDE	CENTREOUEST	NON	LPE				
47		22	NIONIOGO	DAPELGO	OUBRITENGA	PLATEAU CENTRAL	NON	TLPE				
48	EBB	25		DIEBOUGOU	BOUGOURIBA	SUD-OUEST	NON	LPE				
49	EBMAF	49,29	DAFISSO	BOBO- DIOULASSO	HOUET	HAUTS- BASSINS	OUI	ZNP				
50		200,25	SIG-VUSSE	YALGO	NANMENTENG A	CENTRE-NORD	NON	TLPE				
51		100	KOAKIN	SAPONE	BAZEGA	CENTRE-SUD	NON	TLPE				
52	ECMKJ/BVF	115		DOULOUGOU	BAZEGA	CENTRE-SUD	NON	TLPE				
53	ECO BUILDING AFRICA LIMITED	8,83	GAMPELA	SAABA	KADIOGO	CENTRE	OUI	ZNA				
54	ECODI SARL	8,29	KINFANGUE	KOMSILGA	KADIOGO	CENTRE	OUI	ZAP				
55	EGCA-B	38	KAMSAOGTENGA	KOMSILGA	KADIOGO	CENTRE	OUI	ZAP				
56		20,13	BOASSA	OUAGADOUGOU	KADIOGO	CENTRE	OUI	ZNA				
57		9,5	SONRE	KOMSILGA	KADIOGO	CENTRE	OUI	ZUF				
58	EGERIE SA	31,22	LOUGSI	TANGHIN- DASSOURI	KADIOGO	CENTRE	OUI	ZNA				
59			PONSOMTENGA	SAPONE	BAZEGA	CENTRE-SUD	OUI	ZAP				
60				YAKO	PASSORE	NORD	NON	TLPE				

61	EGOF	280	POUSGHIN	LOUMBILA	OUBRITENGA	PLATEAU CENTRAL	OUI	ZAP/ZNA/EC				
62		222,907	SONGUEDIN	OUAGADOUGOU	KADIOGO	CENTRE	OUI	ZUF				
63	EKAK IMMO	16,57	MOGTEDO	KOUBRI	KADIOGO	CENTRE	OUI	ZAP				
64	EKBF&EO2	152	ZAKIN	SAABA	KADIOGO	CENTRE	OUI	ZNA/EC				
65	ESA SERVICES	12	BADNOGO2	SAABA	KADIOGO	CENTRE	OUI	ZAP				
66	IMMO	50	DONSIN	PABRE	KADIOGO	CENTRE	NON	TLPE				

N°	PROMOTEURS IMMOBILIERS <sup>1</sup>	SUPERFICIE MOBILISEE (ha) <sup>2</sup>	LOCALISATION DU SITE				EXISTENCE D'OUTIL DE PLANIFICATION		SUPERFICIE BATIE <sup>4</sup>	SUPERFICIE PARCELLEE NON BATIE <sup>4</sup>	SUPERFICIE NON PARCELLEE <sup>4</sup>	OBSERVATION
			VILLAGE	COMMUNE	PROVINCE	REGION	EXIS TENCE	ANALYSE URBANISTIQUE <sup>3</sup>				
67		169	ZAKIN	SAABA	KADIOGO	CENTRE	OUI	ZNA				
68		8,94	BADNOGO2	SAABA	KADIOGO	CENTRE	OUI	ZAP				
69		47,61	RAGNOGO	OUAGADOUGOU	KADIOGO	CENTRE	OUI	ZNA				
70		124	TANVI	KOUBRI	KADIOGO	CENTRE	OUI	ZAP				
71		129	NABITENGA	TANGHIN-DASSOURI	KADIOGO	CENTRE	OUI	ZNA				
72		164,95	KUITY	KOUBRI	KADIOGO	CENTRE	OUI	ZAP				
73		375	GONSIN/KOULGHO	SOURGOUBILA	KOURWEOGO	PLATEAU CENTRAL	NON	TLPE				
74		85,71	KUITY	KOUBRI	KADIOGO	CENTRE	OUI	ZUF/ZAP				
75		224	ZAKIN	SAABA	KADIOGO	CENTRE	OUI	ZUF/ZNA				
76	ESI	60	GONSIN	SOURGOUBILA	KOURWEOGO	PLATEAU CENTRAL	NON	TLPE				

77		92,53	GONSIN	SOURGOUBILA	KOURWEOGO	PLATEAU CENTRAL	NON	TLPE				
78	ETABLISSEMENT BOUGOUMA ET FRERE	65	TOEGHIN	PABRE	KADIOGO	CENTRE	OUI	ZNA				
79		54	SABTENGA	PABRE	KADIOGO	CENTRE	OUI	ZNA				
80		26		SOURGOUBILA	KOURWEOGO	PLATEAU CENTRAL	NON	TLPE				
81		28	DOUDOULMA	TANGHIN-DASSOURI	KADIOGO	CENTRE	OUI	ZNA				
82		76	LEMNOGO	ZITENGA	OUBRITENGA	PLATEAU CENTRAL	NON	TLPE				
83		54	TOEGHIN	PABRE	KADIOGO	CENTRE	NON	TLPE				
84		56	KOURITENGA	DAPELGO	OUBRITENGA	PLATEAU CENTRAL	NON	TLPE				
85	ETABLISSEMENT SORE ZAKARIA	45		LOUMBILA	OUBRITENGA	PLATEAU CENTRAL	OUI	ZNA/ZAP				
86	ETW	60	TAMASSA	ZINIARE	OUBRITENGA	PLATEAU CENTRAL	NON	TLPE				
87		66,06	TAMSIN	KOUBRI	KADIOGO	CENTRE	OUI	ZAP				
88		114	WAPASI	SAABA	KADIOGO	CENTRE	OUI	ZAP				
89			LEGUEMA	BOBO-DIOLASSO	HOUET	HAUTS-BASSINS	OUI	ZNA				
90			DAFINSO	BOBO-DIOLASSO	HOUET	HAUTS-BASSINS	OUI	ZNP				

			LOCALISATION DU SITE				EXISTENCE D'OUTIL DE PLANIFICATION						

N°	PROMOTEURS IMMOBILIERS <sup>1</sup>	SUPERFICIE MOBILISEE (ha) <sup>2</sup>	VILLAGE	COMMUNE	PROVINCE	REGION	EXIS TENCE	ANALYSE URBANISTIQUE <sup>3</sup>	SUPERFICIE BATIE <sup>4</sup>	SUPERFICIE PARCELLEE NON BATIE <sup>4</sup>	SUPERFICIE NON PARCELLEE <sup>4</sup>	OBSERVATION
91		62,9	TAMSIN	SAPONE	BAZEGA	CENTRE-SUD	OUI	ZAP/EC				
92		21,63	ZEGUEDESSIN	KOMSILGA	KADIOGO	CENTRE	OUI	ZAP				
93		91,13	ROUMTENGA	OUAGADOUGOU	KADIOGO	CENTRE	OUI	ZUF				
94	EXPERTIS SA	50	KOHO	HOUNDE	TUY	HAUTS- BASSINS	NON	TLPE				
95		131	SAABTENGA	PABRE	KADIOGO	CENTRE	OUI	ZUF/ZNA				
96	FASO HOLDING IMMO	24	KALZI	KOMSILGA	KADIOGO	CENTRE	OUI	ZNA				
97		7,92	YIMDI	TANGHIN- DASSOURI	KADIOGO	CENTRE	OUI	ZNA				
98		29,99	GOORGO	OUAGADOUGOU	KADIOGO	CENTRE	OUI	ZNA				
99		97	TANGHIN ROUMIN	SAABA	KADIOGO	CENTRE	OUI	ZNA				
100		134	KORBOGDO	SAPONE	BAZEGA	CENTRE-SUD	OUI	ZAP				
101		215,75	KONEA	KAYA	SANMATENGA	CENTRE-NORD	OUI	ZHS				
102		10	BAMA	BAMA	HOUET	HAUTS- BASSINS	NON	TLPE				
103		70	KONTAME- LADWENDA	ZINIARE	OUBRITENGA	PLATEAU CENTRAL	OUI	ZHS				
104		18,99	BANALEKEDAGA	BAMA	HOUET	HAUTS- BASSINS	OUI	ZHS				
105	10,2886		BAMA	HOUET	HAUTS- BASSINS	NON	TLPE					

106	49,2016	TANLILI	ZITENGA	OUBRITENGA	PLATEAU CENTRAL	NON	TLPE				
107	114,8842	TAMPOUITENGA	ZINIARE	OUBRITENGA	PLATEAU CENTRAL	NON	TLPE				
108	416,92	BANGRE	YAKO	PASSORE	NORD	NON	TLPE				
109	50	OUARMINI	SAPONE	BAZEGA	CENTRE-SUD	NON	TLPE				
110	5	PASSOUTINGA/BASZIRI	KOKOLOGHO	BOULKIEMDE	CENTREOUEST	NON	TLPE				
111	1,61	OUARMINI	SAPONE	BAZEGA	CENTRE-SUD	NON	TLPE				
112	50	OUARMINI	SAPONE	BAZEGA	CENTRE-SUD	NON	TLPE				
113	21,65	BINDE	FOTENGA	ZOUNWEOGO	CENTRE-SUD	NON	TLPE				
114	48,14	ZABTANGA II	GOGO	ZOUNWEOGO	CENTRE-SUD	NON	TLPE				

N°	PROMOTEURS IMMOBILIERS <sup>1</sup>	SUPERFICIE MOBILISEE (ha) <sup>2</sup>	LOCALISATION DU SITE				EXISTENCE D'OUTIL DE PLANIFICATION		SUPERFICIE BATIE <sup>4</sup>	SUPERFICIE PARCELLEE NON BATIE <sup>4</sup>	SUPERFICIE NON PARCELLEE <sup>4</sup>	OBSERVATION
			VILLAGE	COMMUNE	PROVINCE	REGION	EXISTENCE	ANALYSE URBANISTIQUE <sup>3</sup>				
115		318	GOANGHIN	KOMBISSIRI	KADIOGO	CENTRE	NON	TLPE				
116		21,92	NIANDEGUIN	DAPELGO	OUBRITENGA	PLATEAU CENTRAL	NON	LPE				
117		44	OUARMINI	SAPONE	BAZEGA	CENTRE-SUD	NON	TLPE				
118		7,68	NIORYIDA	MANGA	ZOUNWEOGO	CENTRE-SUD	NON	TLPE				
119		52	OUARMINI	SAPONE	BAZEGA	CENTRE-SUD	NON	TLPE				

120		21,84	SAGBO	IPELCE	BAZEGA	CENTRE-SUD	NON	TLPE				
121		0,8	BONHEUR-VILLE	OUAGADOUGOU	KADIOGO	CENTRE	OUI	PEX				
122		2,71	NOMGANDE	LOUMBILA	OUBRITENGA	PLATEAU CENTRAL	OUI	ZUF				
123		48,21	KIRI/ARDT2	BOBO-DIOULASSO	HOUET	HAUTS-BASSINS	OUI	ZUF				
124		19	BAMA	BOBO-DIOULASSO	KADIOGO	CENTRE	OUI	ZUF				
125		120	NASSO	BOBO-DIOULASSO	HOUET	HAUTS-BASSINS	OUI	ZUF				
126		6,27	SAOULENI	BAMA	HOUET	HAUTS-BASSINS	OUI	ZUF				
127		8,903	SECTEUR 23	BOBO-DIOULASSO	HOUET	HAUTS-BASSINS	OUI	PEX				
128		24	SAMBSIN	SAPONE	BAZEGA	CENTRE-SUD	NON	CPEX				
129		99,15	BANDOUGOU	ORODARA	KENEDOUGOU	HAUTS-BASSINS	NON	CPEX				
130	FASO IMMOBILIER ET SERVICES	91,8834	KOUANDA	SAABA	KADIOGO	CENTRE	OUI	ZAP				
131		15,9801	BASSEMYAM	KOMSILGA	KADIOGO	CENTRE	OUI	ZAP				
132		45,8554	KOMSILGA	KOMSILGA	KADIOGO	CENTRE	OUI	ZAP				
133		50,5657	GODIN	OUAGADOUGOU	KADIOGO	CENTRE	OUI	ZNA				
134		58,1103	BASSEMYAM	KOMSILGA	KADIOGO	CENTRE	OUI	ZAP				
135		95,88	RABEGA	SAABA	KADIOGO	CENTRE	OUI	ZUF				

136		91,77	KOUANDA	SAABA	KADIOGO	CENTRE	OUI	ZUF/ZAP				
137	FASO LEASING	32	NIANDEGUIN	DAPELGO	OUBRITENGA	PLATEAU CENTRAL	NON	TLPE				

N°	PROMOTEURS IMMOBILIERS <sup>1</sup>	SUPERFICIE MOBILISEE (ha) <sup>2</sup>	LOCALISATION DU SITE				EXISTENCE D'OUTIL DE PLANIFICATION		SUPERFICIE BATIE <sup>4</sup>	SUPERFICIE PARCELLEE NON BATIE <sup>4</sup>	SUPERFICIE NON PARCELLEE <sup>4</sup>	OBSERVATION
			VILLAGE	COMMUNE	PROVINCE	REGION	EXIS TENCE	ANALYSE URBANISTIQUE <sup>3</sup>				
138		89	TANGHIN NIANDEGUIN	DAPELGO	OUBRITENGA	PLATEAU CENTRAL	NON	CPEX				
139	GELPAZ IMMO	49,99		KAYA	SANMATENGA	CENTRE-NORD	OUI	ZHS				
140	GENERALE IMMO	204	DAWANEGOMDE	KOMSILGA	KADIOGO	CENTRE	OUI	ZNA				
141		167	SELOGHIN	SAABA	KADIOGO	CENTRE	OUI	ZNA				
142		256	PAMNONGHIN	KOMSILGA	KADIOGO	CENTRE	OUI	ZNA/ZAP				
143		30,89		SAABA	KADIOGO	CENTRE	OUI	ZNA				
144		38	SILMINAABA/TENSOU KA	OUAGADOUGOU	KADIOGO	CENTRE	OUI	ZNA				
145		36,47	TANGHIN	SAABA	KADIOGO	CENTRE	OUI	ZNA				
146		17,62	KUITI	KOUBRI	KADIOGO	CENTRE	OUI	ZAP				
147		58,29	GAMPELA	SAABA	KADIOGO	CENTRE	OUI	ZNA				
148		85,05	BORODOUGOU	BOBO-DIOULASSO	HOUET	HAUTS-BASSINS	OUI	ZAP/ZT				
149		196	LAMZOUYOU	DOULOUGOU	BAZEGA	CENTRE-SUD	OUI	ZAP				

150	602	GONSIN	SOURGOUBILA	KOURWEOGO	PLATEAU CENTRAL	NON	LPE				
151	193,78	POUNI2	POUNI	SANGUIER	CENTREOUEST	NON	TLPE				
152	161	LAMZOUGOU	DOULOUGOU	BAZEGA	CENTRE-SUD	NON	TLPE				
153	230,04	NAPONE1	POUNI	SANGUIER	CENTREOUEST	NON	TLPE				
154	47	CINKANSE	YARGATENGA	KOULPELGO	CENTRE-EST	NON	TLPE				
155	117,48		KOMBISSIRI	BAZEGA	CENTRE-SUD	NON	TLPE				
156	201	RAWELEGUE	KOMSILGA	KADIOGO	CENTRE	OUI	ZNA				
157	167	SONGDIN	OUAGADOUGOU	KADIOGO	CENTRE	OUI	ZUF				
158	21,45	SECTEUR4	KAYA	SANMATENGA	CENTRE-NORD	OUI	ZAR				
159	73	NAKAMTENGA	ZINIARE	OUBRITENGA	PLATEAU CENTRAL	OUI	ZRF				
160	79,5	BASSEMYAM	KOMSILGA	KADIOGO	CENTRE	OUI	ZAP				
161	218	POUNI1	POUNI	SANGUIER	CENTREOUEST	NON	TLPE				
162	197,19	NAPONE2	POUNI	SANGUIER	CENTREOUEST	NON	TLPE				

N°	PROMOTEURS IMMOBILIERS <sup>1</sup>	SUPERFICIE MOBILISEE (ha) <sup>2</sup>	LOCALISATION DU SITE				EXISTENCE D'OUTIL DE PLANIFICATION		SUPERFICIE BATIE <sup>4</sup>	SUPERFICIE PARCELLEE NON BATIE <sup>4</sup>	SUPERFICIE NON PARCELLEE <sup>4</sup>	OBSERVATION
			VILLAGE	COMMUNE	PROVINCE	REGION	EXIS TENCE	ANALYSE URBANISTIQUE <sup>3</sup>				
163		49	DIAPANGOUE	DIAPANGOUE	GOURMA	EST	NON	TLPE				
164		20		KOMSILGA	KADIOGO	CENTRE	OUI	ZNA				

165	GENERALE IMMO ET SERVICE	55,2		FADA	GOURMA	EST	NON	LPE				
166		15,76		OUIHAGOUYA	YATENGA	NORD	OUI	ZHS				
167		177	LOUGSI	TANGHIN- DASSOURI	KADIOGO	CENTRE	OUI	ZNA				
168	GENIFONCIER	136,6	PAAMNONGUE	KOMSILGA	KADIOGO	CENTRE	OUI	ZNA/ZAP				
169		102	WEDBILA	LOUMBILA	KADIOGO	CENTRE	OUI	ZAP				
170	GENIUS AFRICA INTERNATIONAL	162,98	TENSOBTENGA	SAABA	KADIOGO	CENTRE	OUI	ZAP				
171		166	TENSOBTENGA	SAABA	KADIOGO	CENTRE	OUI	ZAP				
172		121,75	TENSOBTENGA	SAABA	KADIOGO	CENTRE	OUI	ZAP				
173		121,06	TENSOBTENGA	SAABA	KADIOGO	CENTRE	OUI	ZAP				
174		127,6	TENSOBTENGA	SAABA	KADIOGO	CENTRE	OUI	ZAP				
175		96,43	TENSOBTENGA	SAABA	KADIOGO	CENTRE	OUI	ZAP				
176		147,54	TENSOBTENGA	SAABA	KADIOGO	CENTRE	OUI	ZAP/FC/ZNA				
177		118	TENSOBTENGA	SAABA	KADIOGO	CENTRE	OUI	ZAP				
178		64,3	TENSOBTENGA	SAABA	KADIOGO	CENTRE	OUI	ZAP				
179		98,38	TENSOBTENGA	SAABA	KADIOGO	CENTRE	OUI	ZAP				
180		82	TENSOBTENGA	SAABA	KADIOGO	CENTRE	OUI	ZAP				
181	119,87	TENSOBTENGA	SAABA	KADIOGO	CENTRE	OUI	ZAP					
182	204,84	TENSOBTENGA	SAABA	KADIOGO	CENTRE	OUI	ZAP					

183		9,78	FARA	BOROMO	BALES	BOUCLE DU MOUHOUN	NON	LPE				
184	GEORGES IMMO	97,23	TANGHIN ROUMMAN	SAABA	KADIOGO	CENTRE	OUI	ZNA				
185		126,34	KORBOGDO	SAPONE	BAZEGA	CENTRE- SUD	OUI	ZAP				
186	GID-T	77,52	SABTENGA	PABRE	KADIOGO	CENTRE	OUI	ZNA				
187			LOUMBILA	LOUMBILA	OUBRITENGA	PLATEAU CENTRAL	OUI	ZND				
188		5,35	YIMDI	TANGHIN- DASSOURI	KADIOGO	CENTRE	OUI	ZNA				

N°	PROMOTEURS IMMOBILIERS <sup>1</sup>	SUPERFICIE MOBILISEE (ha) <sup>2</sup>	LOCALISATION DU SITE				EXISTENCE D'OUTIL DE PLANIFICATION		SUPERFICIE BATIE <sup>4</sup>	SUPERFICIE PARCELLEE NON BATIE <sup>4</sup>	SUPERFICIE NON PARCELLEE <sup>4</sup>	OBSERVATION
			VILLAGE	COMMUNE	PROVINCE	REGION	EXIS TENCE	ANALYSE URBANISTIQUE <sup>3</sup>				
189		51,93	GUIGEMTENGA	KOUBRI	KADIOGO	CENTRE	OUI	ZAP				
190		28	KOAKIN	TANGHIN- DASSOURI	KADIOGO	CENTRE	OUI	ZNA				
191		135,56	KORBOGODO	SAPONE	BAZEGA	CENTRE- SUD	OUI	ZAP				
192			GONSIN	SOURGOUBILA	OUBRITENGA	PLATEAU CENTRAL	NON	TLPE				
193		24,45	IPELCE	IPELCE	BAZEGA	CENTRE- SUD	NON	TLPE				
194		86,98	KOAKIN	SOURGOUBILA	OUBRITENGA	PLATEAU CENTRAL	OUI	ZNA/EC				

195		38,53	KOAKIN	TANGHIN-DASSOURI	KADIOGO	CENTRE	OUI	ZAP				
196		40,26	KOAKIN2	TANGHIN-DASSOURI	KADIOGO	CENTRE	OUI	ZNA				
197		38,5	KOAKIN2	TANGHIN-DASSOURI	KADIOGO	CENTRE	OUI	ZNA				
198		142,16	SILMIOUGOU	OUAGADOUGOU	KADIOGO	CENTRE	OUI	ZUF/ZNA				
199	GITRAP	1,09		KOUBRI	KADIOGO	CENTRE	OUI	ZND				
200		358	SONGNABA	SOURGOUBILA	KOURWEOGO	PLATEAU CENTRAL	NON	TLPE				
201	GLOBAL Transit sarl	104,13	NAMBE	KOUBRI	KADIOGO	CENTRE	OUI	ZAP				
202		5,5	SOWOULENI	BAMA	HOUET	HAUTS- BASSINS	OUI	ZHS				
203		21,26	YELESSO	BAMA	HOUET	HAUTS- BASSINS	NON	TLPE				
204		106	KIRI	BOBO- DIOULASSO	HOUET	HAUTS- BASSINS	OUI	ZNPB				
205		41,16	KUINIMA	BOBO- DIOULASSO	HOUET	HAUTS- BASSINS	OUI	ZNPB				
206		5,23		HOUNDE	TUY	HAUTS- BASSINS	NON	LPE				
207	IMAZ	4		BOROMO	BALES	HAUTS- BASSINS	OUI	ZHS				
208		10,44	ARDT5	BOBO- DIOULASSO	HOUET	HAUTS- BASSINS	OUI	FC/ZNP				
209		2,59	MATROUKOU	BOBO- DIOULASSO	HOUET	HAUTS- BASSINS	OUI	ZAP				

210	12,65	LEQUEMA	BOBO-DIOULASSO	HOUET	HAUTS-BASSINS	OUI	ZNP				
211		DONSIN	LOUMBILA	OUBRITENGA	PLATEAU CENTRAL	NON	TLPE				
212	4,58	SECT 23	BOBO-DIOULASSO	HOUET	HAUTS-BASSINS	OUI	ZUF				

N°	PROMOTEURS IMMOBILIERS <sup>1</sup>	SUPERFICIE MOBILISEE (ha) <sup>2</sup>	LOCALISATION DU SITE				EXISTENCE D'OUTIL DE PLANIFICATION		SUPERFICIE BATIE <sup>4</sup>	SUPERFICIE PARCELLEE NON BATIE <sup>4</sup>	SUPERFICIE NON PARCELLEE <sup>4</sup>	OBSERVATION
			VILLAGE	COMMUNE	PROVINCE	REGION	EXIS TENCE	ANALYSE URBANISTIQUE <sup>3</sup>				
213		0,88	DAFRA	BOBO-DIOULASSO	HOUET	HAUTS-BASSINS	OUI	PEX				
214		18,25	SECT 24	BOBO-DIOULASSO	HOUET	HAUTS-BASSINS	OUI	ZUF				
215	IMMO PARTICULER	214,15		SAPONE	BAZEGA	CENTRE-SUD	NON	TLPE				
216	IMMOREX INTERNATIONAL SA	7,84	KAMSOMGTENGA	KOMSILGA	KADIOGO	CENTRE	OUI	ZAP				
217		14,23	KALGODIN	KOUBRI	KADIOGO	CENTRE	OUI	ZNA				
218		154,32	PAMNONGHIN	KOMSILGA	KADIOGO	CENTRE	OUI	ZNA				
219		231,65	MOGTEGO	KOUBRI	KADIOGO	CENTRE	OUI	ZAP				
220		14,23	KALGODIN	KOUBRI	KADIOGO	CENTRE	OUI	ZNA				
221		29,64	GARGHIN	KOMSILGA	KADIOGO	CENTRE	OUI	ZUF/ZAP				
222		2,79	GARGHIN	KOMSILGA	KADIOGO	CENTRE	OUI	ZUF				
223		7,7	GUIGUEMTENGA	KOUBRI	KADIOGO	CENTRE	OUI	ZUF				



N°	PROMOTEURS IMMOBILIERS <sup>1</sup>	SUPERFICIE MOBILISEE (ha) <sup>2</sup>	VILLAGE	COMMUNE	PROVINCE	REGION	EXIS TENCE	ANALYSE URBANISTIQUE <sup>3</sup>	SUPERFICIE BATIE <sup>4</sup>	SUPERFICIE PARCELLEE NON BATIE <sup>4</sup>	SUPERFICIE NON PARCELLEE <sup>4</sup>	OBSERVATION
239	MAM ZAKA/ NSA PROMO	10,87	BASSEMYAM	KOMSILGA	KADIOGO	CENTRE	OUI	ZAP				
240		10	BASSEMYAM	KOMSILGA	KADIOGO	CENTRE	OUI	ZAP				
241		28,4	BASSEMYAM	KOMSILGA	KADIOGO	CENTRE	OUI	ZAP				
242		7,65	DIEPO	SAPONE	BAZEGA	CENTRE- SUD	NON	TLPE				
243		4,27	DIEPO	SAPONE	BAZEGA	CENTRE- SUD	NON	TLPE				
244		13	DIEPO	SAPONE	BAZEGA	CENTRE- SUD	NON	TLPE				
245			DIEPO	SAPONE	BAZEGA	CENTRE- SUD	NON	TLPE				
246		4	DIEPO	SAPONE	BAZEGA	CENTRE- SUD	NON	TLPE				
247		28	DIEPO	SAPONE	BAZEGA	CENTRE- SUD	NON	TLPE				
248		4	DIEPO	SAPONE	BAZEGA	CENTRE- SUD	NON	TLPE				
249	MIDO SERVICE	115,16	KOBBOGDOGO	SAPONE	BAZEGA	CENTRE- SUD	OUI	ZAP				
250		30	SABTENGA	PABRE	KADIOGO	CENTRE	OUI	ZNA				
251	MOUN IMMO SARL	89,03	GOBI	KOMSILGA	KADIOGO	CENTRE	OUI	ZAP/ZNA				
252		75	MOGDIN	SAABA	KADIOGO	CENTRE	OUI	ZNA				
253		34	TANGZOUGOUROCOTIN	LOUMBILA	OUBRITENGA	PLATEAU CENTRAL	OUI	ZAP				

254	110	MOUTILA	SAABA	KADIOGO	CENTRE	OUI	ZNA				
255	75	NAPAGBTINGOUNGUIN	KOUBRI	KADIOGO	CENTRE	OUI	ZAP				
256	216,04	KOALA	SAABA	KADIOGO	CENTRE	OUI	ZHS				
257	96,48	NAMBE	KOUBRI	KADIOGO	CENTRE	OUI	ZAP				
258	74,49	LEGUEMA	BOBO-DIOULASSO	HOUET	HAUTS-BASSINS	OUI	ZAP				
259	125,54		KAYA	SANMATENGA	CENTRE-NORD	OUI	ZHS				
260	65	KUIKUIRE/NASSAMBA	MANGA	ZOUNDWEOGO	CENTRE-SUD	NON	LPE				
261	196,02	BONKOURE/NABDOGO	SAPONE	BAZEGA	CENTRE-SUD	NON	TLPE				
262	88	BINDE	BINDE	ZOUNDWEOGO	CENTRE-SUD	NON	TLPE				
263	27,04	TOECE	MOGTEDO	GANZOURGOU	PLATEAU CENTRAL	NON	TLPE				
264	216	SONGUEDIN	OUAGADOUGOU	KADIOGO	CENTRE	OUI	ZUF				

N°	PROMOTEURS IMMOBILIERS <sup>1</sup>	SUPERFICIE MOBILISEE (ha) <sup>2</sup>	LOCALISATION DU SITE				EXISTENCE D'OUTIL DE PLANIFICATION		SUPERFICIE BATIE <sup>4</sup>	SUPERFICIE PARCELLEE NON BATIE <sup>4</sup>	SUPERFICIE NON PARCELLEE <sup>4</sup>	OBSERVATION
			VILLAGE	COMMUNE	PROVINCE	REGION	EXISTENCE	ANALYSE URBANISTIQUE <sup>3</sup>				
265	NIPAB	34	DAYOUBSI	KOMSILGA	KADIOGO	CENTRE	OUI	PS				
266		17	OUIDTENGA	OUAGADOUGOU	KADIOGO	CENTRE	OUI	ZNA				

267		277	NAPAGTENGAGOUNGHIN	KOUBRI	KADIOGO	CENTRE	OUI	ZAP				
268		17	OUIDTENGA	OUAGADOUGOU	KADIOGO	CENTRE	OUI	ZUF				
269		76	BOASSA	OUAGADOUGOU	KADIOGO	CENTRE	OUI	ZUF				
270		190,95	YIMDI	TANGHIN-DASSOURI	KADIOGO	CENTRE	OUI	ZUF/ZNA				
271	PNBF	116,28	ZEKOUNGA	TANGHIN-DASSOURI	KADIOGO	CENTRE	OUI	ZNA				
272	PROMIB SARL	63,35	YIMDI	TANGHIN-DASSOURI	KADIOGO	CENTRE	OUI	ZNA				
273		59,39	KINFANGUE	KOMSILGA	KADIOGO	CENTRE	OUI	ZAP				
274	RAMADAN IMMOBILIER	96	KONDIN	OUAGADOUGOU	KADIOGO	CENTRE	OUI	ZUF				
275		112	ZONGO NABITENGA EST	OUAGADOUGOU	KADIOGO	CENTRE	OUI	ZUF				
276		99	ZONGO NABITENGA OUEST	OUAGADOUGOU	KADIOGO	CENTRE	OUI	ZUF				
277	ROUN SA	8	KAMSONTENGA	KOMSILGA	KADIOGO	CENTRE	OUI	ZUF				
278	SAHA IMMOBILIER	81,23	TENSOBTENGA	SAABA	KADIOGO	CENTRE	OUI	ZAP				
279		205,29	KOGNONGHIN	KOMSILGA	KADIOGO	CENTRE	OUI	ZNA/ZAP				
280		194,16	SELOGHIN	SAABA	KADIOGO	CENTRE	OUI	ZNA/EC				
281		74	KOASSANGA	ZINIARE	OUBRITENGA	PLATEAU CENTRAL	OUI	ZHS				
282		175,7	GONSIN	SOURGOUBILA	KOUWEOGO	PLATEAU CENTRAL	OUI	ZHS				
283		74	PAGATENGA	DAPELGO	OUBRITENGA	PLATEAU CENTRAL	NON	TLPE				

284	28,5	LOGOFORUSO	BOBO-DIOULASSO	HOUET	HAUTS-BASSINS	OUI	ZSPB				
285	28,77	TENSOBTENGA	SAABA	KADIOGO	CENTRE	OUI	ZAP				
286	80	GONSIN	SOURGOUBILA	KOURWEOGO	PLATEAU CENTRAL	NON	LPE				
287	99	GONSIN	SOURGOUBILA	KOURWEOGO	PLATEAU CENTRAL	NON	LPE				
288	53	SONGDIN	OUAGADOUGOU	KADIOGO	CENTRE	OUI	ZUF(ZI)				

N°	PROMOTEURS IMMOBILIERS <sup>1</sup>	SUPERFICIE MOBILISEE (ha) <sup>2</sup>	LOCALISATION DU SITE				EXISTENCE D'OUTIL DE PLANIFICATION		SUPERFICIE BATIE <sup>4</sup>	SUPERFICIE PARCELLEE NON BATIE <sup>4</sup>	SUPERFICIE NON PARCELLEE <sup>4</sup>	OBSERVATION
			VILLAGE	COMMUNE	PROVINCE	REGION	EXISTENCE	ANALYSE URBANISTIQUE <sup>3</sup>				
289		108,21	BOASSA	OUAGADOUGOU	KADIOGO	CENTRE	OUI	ZUF				
290		60	ROUMTENGA/ARDT <sup>4</sup>	OUAGADOUGOU	KADIOGO	CENTRE	OUI	ZUF				
291		91,48	BOASSA	OUAGADOUGOU	KADIOGO	CENTRE	OUI	ZUF				
292		85	ROUMTENGA	OUAGADOUGOU	KADIOGO	CENTRE	OUI	ZUF				
293		90	ROUMTENGA	OUAGADOUGOU	KADIOGO	CENTRE	OUI	ZUF				
294		95	ROUMTENGA	OUAGADOUGOU	KADIOGO	CENTRE	OUI	ZUF				
295		65,61	GOGHIN	SAABA	KADIOGO	CENTRE	OUI	ZUF/ZNA				
296		240	GODIN	SAABA	KADIOGO	CENTRE	OUI	ZUF/ZNA				
297		84,8	GOGHIN	SAABA	KADIOGO	CENTRE	OUI	ZUF/ZNA				
298		78,34	GOGHIN	SAABA	KADIOGO	CENTRE	OUI	ZUF/ZNA				

299		66	SELOGHIN	SAABA	KADIOGO	CENTRE	OUI	ZUF/ZNA				
300		86,92	BOASSA	OUAGADOUGOU	KADIOGO	CENTRE	OUI	ZUF				
301		97,5	LOGOFORSO	BOBO-DIOULASSO	HOUET	HAUTS-BASSINS	OUI	ZSPB/ZUF				
302		225	PAGATENGA	DAPELGO	OUBRITENGA	PLATEAU CENTRAL	NON	CPEX				
303		71,82	GOGHIN	SAABA	KADIOGO	CENTRE	OUI	ZUF/ZNA				
304		89,69	GOGHIN	SAABA	KADIOGO	CENTRE	OUI	ZUF/ZNA				
305		89,13	GOGHIN	SAABA	KADIOGO	CENTRE	OUI	ZUF/ZNA				
306	SBI IMMOBILIER	231	RONDOELE	PABRE	KADIOGO	CENTRE	OUI	ZNA				
307		100,11	BILGO	PABRE	KADIOGO	CENTRE	OUI	ZNA				
308		49,1302	BILGO	PABRE	KADIOGO	CENTRE	OUI	ZNA				
309		55,2085	BILGO	PABRE	KADIOGO	CENTRE	OUI	ZNA				
310		8,47	BENDATOEGA	PABRE	KADIOGO	CENTRE	OUI	ZNA				
311		12	OUEGUELGA	TANGHIN-DASSOURI	KADIOGO	CENTRE	OUI	ZNA				
312		42,72	TITA	POUNI	SANGUIER	CENTREOUEST	NON	TLPE				
313		45,84		TOUGAN	SOUROU	BOUCLE DU MOUHOUN	NON	LPE				
314		4	OUARMINI	SAPONE	BAZEGA	CENTRE-SUD	NON	TLPE				
315		27	NIONOGO	DAPELGO	OUBRITENGA	PLATEAU CENTRAL	NON	LPE				

N°	PROMOTEURS IMMOBILIERS <sup>1</sup>	SUPERFICIE MOBILISEE (ha) <sup>2</sup>	LOCALISATION DU SITE				EXISTENCE D'OUTIL DE PLANIFICATION		SUPERFICIE BATIE <sup>4</sup>	SUPERFICIE PARCELLEE NON BATIE <sup>4</sup>	SUPERFICIE NON PARCELLEE <sup>4</sup>	OBSERVATION
			VILLAGE	COMMUNE	PROVINCE	REGION	EXIS TENCE	ANALYSE URBANISTIQUE <sup>3</sup>				
316		10	TIGUIMKOAMBA	DAPELGO	OUBRITENGA	PLATEAU CENTRAL	NON	TLPE				
317		27	NIONIOGO	DAPELGO	OUBRITENGA	PLATEAU CENTRAL	NON	TLPE				
318		7	TIGUIMKOAMBA	DAPELGO	OUBRITENGA	PLATEAU CENTRAL	NON	TLPE				
319		283	NAKAMTENGA	SOURGOUBILA	KOURWEOGO	PLATEAU CENTRAL	NON	TLPE				
320		67	TIGUIMKOAMBA	DAPELGO	OUBRITENGA	PLATEAU CENTRAL	NON	TLPE				
321		75	ZIBAKO	PABRE	KADIOGO	CENTRE	OUI	ZNA				
322		2,16	YAGMA	OUAGADOUGOU	KADIOGO	CENTRE	OUI	PEX				
323		33,8	PAGATENGA	DAPELGO	OUBRITENGA	PLATEAU CENTRAL	NON	CPEX				
324		19	NAKOMTENGA	OUAGADOUGOU	KADIOGO	CENTRE	OUI	ZUF				
325	SCI HABITAT	3,16	TENGANDOGO	KOMSILGA	KADIOGO	CENTRE	OUI	PEX				
326	SCOOP H FASO	8,68	SECT23/ARDT2	BOBO-DIOULASSO	HOUET	HAUTS-BASSINS	OUI	ZUF				
327	SCPI	2	PEODGO	TANGHIN-DASSOURI	KADIOGO	CENTRE	OUI	ZNA				
328		9,57		TANGHIN-DASSOURI	KADIOGO	CENTRE	OUI	ZNA				
329		14,44	OUEGUELGA	TANGHIN-DASSOURI	KADIOGO	CENTRE	OUI	ZNA				

330	54,34	KOAKIN	TANGHIN-DASSOURI	KADIOGO	CENTRE	OUI	ZNA				
331	8,9218	OUEGUELGA	TANGHIN-DASSOURI	KADIOGO	CENTRE	OUI	ZNA				
332	9		TANGHIN-DASSOURI	KADIOGO	CENTRE	OUI	ZNA				
333	11,77		TANGHIN-DASSOURI	KADIOGO	CENTRE	OUI	ZNA				
334	28		TANGHIN-DASSOURI	KADIOGO	CENTRE	OUI	ZNA				
335	14	TOEZOURI	KOMKI-IPALA	KADIOGO	CENTRE	OUI	ZNA				
336	17		TANGHIN-DASSOURI	KADIOGO	CENTRE	OUI	ZNA				
337	6,6984	OUEGUELGA	TANGHIN-DASSOURI	KADIOGO	CENTRE	OUI	ZNA				
338	8	OUEGUELGA	TANGHIN-DASSOURI	KADIOGO	CENTRE	OUI	ZNA				
339	11	OUARMINI	SAPONE	BAZEGA	CENTRE-SUD	NON	TLPE				

N°	PROMOTEURS IMMOBILIERS <sup>1</sup>	SUPERFICIE MOBILISEE (ha) <sup>2</sup>	LOCALISATION DU SITE				EXISTENCE D'OUTIL DE PLANIFICATION		SUPERFICIE BATIE <sup>4</sup>	SUPERFICIE PARCELLEE NON BATIE <sup>4</sup>	SUPERFICIE NON PARCELLEE <sup>4</sup>	OBSERVATION
			VILLAGE	COMMUNE	PROVINCE	REGION	EXIS TENCE	ANALYSE URBANISTIQUE <sup>3</sup>				
340		35,376		KOUDOUGOU	BOULKIEMDE	CENTREOUEST	NON	TLPE				
341		24,33		RAMONGO	BOULKIEMDE	CENTREOUEST	NON	TLPE				
342		30,68	DOGONA	BOBO-DIOULASSO	HOUET	HAUTS-BASSINS	OUI	ZRF				

343		12	DAZANKIEMA	TANGHIN-DASSOURI	KADIOGO	CENTRE	OUI	ZUF/ZNA				
344		28		TANGHIN-DASSOURI	KADIOGO	CENTRE	OUI	ZND				
345		30		TANGHIN-DASSOURI	KADIOGO	CENTRE	OUI	ZNA				
346	SGES	67,01	POEDOGO	KOUBRI	KADIOGO	CENTRE	OUI	ZAP				
347		56	BASSEMYAM/ZAMNOGO	KOMSILGA	KADIOGO	CENTRE	OUI	ZAP				
348	SGES	69,1167	ZAMBANEGA	TANGHIN-DASSOURI	KADIOGO	CENTRE	OUI	ZND				
349	SIWIP	498,47	IPELCE	SAABA	KADIOGO	CENTRE	OUI	ZNA				
350	SIME SARL	325,78	TUGUINDALGUE	KOMSILGA	KADIOGO	CENTRE	OUI	ZUF				
351	SIMMOB	45,08	GUIGUEMTENGA	KOUBRI	KADIOGO	CENTRE	OUI	ZUF				
352	SITRAF SARF	148,24	LEGUEMA	BOBO-DIOULASSO	HOUET	HAUTS-BASSINS	OUI	ZNP				
353	SOADINS	120	LOUGSI	TANGHIN-DASSOURI	KADIOGO	CENTRE	OUI	ZNA				
354	SOCIETE BELLEVUE IMMO	3	GUIGUEMTENGA	KOUBRI	KADIOGO	CENTRE	OUI	ZNA				
355		147	BONKOURE	SAPONE	BAZEGA	CENTRE-SUD	NON	TLPE				
356	SOCIETE BOUKARE MADRE	20	TIWEGA	KAYA	SANMATENGA	CENTRE-NORD	OUI	ZHS				
357		50	HANRE	KAYA	SANMATENGA	CENTRE-NORD	OUI	ZHR				
358	SOCIETE IMMO ALIM	22,48	YIMDI	TANGHIN-DASSOURI	KADIOGO	CENTRE	OUI	ZNA				
359	SOCIIFA	23,98	MOGTEDO	KOUBRI	KADIOGO	CENTRE	OUI	ZAP				

360		39,76	NAMBE	KOUBRI		CENTRE	OUI	ZAP				
361		30,64	BISGHIN	SAABA	KADIOGO	CENTRE	OUI	ZUF				
362	SOCOGES	10,83	DARSALAM	OUAGADOUGOU	KADIOGO	CENTRE	OUI	ZUF				
363		5	SAONRE	KOMSILGA	KADIOGO	CENTRE	OUI	ZUF				
364	SOCOGIB	97,41	NAPAMBOUMBOU	PABRE	KADIOGO	CENTRE	OUI	ZNA				

N°	PROMOTEURS IMMOBILIERS <sup>1</sup>	SUPERFICIE MOBILISEE (ha) <sup>2</sup>	LOCALISATION DU SITE				EXISTENCE D'OUTIL DE PLANIFICATION		SUPERFICIE BATIE <sup>4</sup>	SUPERFICIE PARCELLEE NON BATIE <sup>4</sup>	SUPERFICIE NON PARCELLEE <sup>4</sup>	OBSERVATION
			VILLAGE	COMMUNE	PROVINCE	REGION	EXIS TENCE	ANALYSE URBANISTIQUE <sup>3</sup>				
365		49,85	NAPAMBOUMBOU	PABRE	KADIOGO	CENTRE	OUI	PAE				
366		98	KUITENGA	SAABA	KADIOGO	CENTRE	OUI	ZND				
367		63	BARMA	LAYE	KOURWEOGO	PLATEAU CENTRAL	OUI	ZHS				
368		3,8	KUINIMA	BOBO- DIOULASSO	HOJET	HAUTS- BASSINS	OUI	ZUF				
369		156	PALA	BOBO- DIOULASSO	HOJET	HAUTS- BASSINS	OUI	ZUF				
370		150	SECT29/ARDT7	BOBO- DIOULASSO	HOJET	HAUTS- BASSINS	OUI	ZUF				
371	SOCOLVI SARL	14	BASSEMYAM	KOMSILGA	KADIOGO	CENTRE	OUI	ZAP				
372	SOCOPI	4	KOSSARA	BANFORA	COMOE	CASCADES	OUI	CPEX				
373	SOGECOM-B	96	BENDATOEGA	PABRE	KADIOGO	CENTRE	OUI	ZNA				

374		87,32	YITAORE ET WATINOMA	ZITENGA	OUBRITENGA	PLATEAU CENTRAL	OUI	ZHS				
375	SOGEFI	316,86		SAABA	KADIOGO	CENTRE	OUI	ZNA				
376	SOL IMMO	79	BOASSA	OUAGADOUGOU	KADIOGO	CENTRE	OUI	ZNA				
377		6,28	ZINGUENDESS	KOMSILGA	KADIOGO	CENTRE	OUI	ZND				
378		42,57	ZINGUENDESS	KOMSILGA	KADIOGO	CENTRE	OUI	ZAP				
379		96,93	BOASSA	OUAGADOUGOU	KADIOGO	CENTRE	OUI	ZUF/ZNA				
380		96,11	BOASSA	OUAGADOUGOU	KADIOGO	CENTRE	OUI	ZUF				
381		SONOF SARL	40	SOGUENDIN	OUAGADOUGOU	KADIOGO	CENTRE	OUI	ZUF/ZNA			
382	35		SOGUENDIN	OUAGADOUGOU	KADIOGO	CENTRE	OUI	ZUF				
383	SOSID-IMMO	73	SELOGHIN	SAABA	KADIOGO	CENTRE	OUI	ZNA				
384		92,36	OUARMINI	SAPONE	BAZEGA	CENTRE- SUD	NON	TLPE				
385	SRTC SARL	158	KOLGODIN	KOUBRI	KADIOGO	CENTRE	OUI	ZAP				
386		149	MOGTEDO	KOUBRI	KADIOGO	CENTRE	OUI	ZUF/ZAP				
387	WEND KUNI IMMO SARL	6	BOASSA	OUAGADOUGOU	KADIOGO	CENTRE	OUI	ZUF/ZNA				
388	wendpouire sarl	118	ZAKIN	SAABA	KADIOGO	CENTRE	OUI	ZNA				
389	Z FAMA SARL	47,71	NAMBE	KOUBRI	KADIOGO	CENTRE	OUI	ZAP/EC				
390		66,71	PISSY	KOUBRI	KADIOGO	CENTRE	OUI	ZAP				
391		49,94	NAMBE	KOUBRI	KADIOGO	CENTRE	OUI	ZAP				

N°	PROMOTEURS IMMOBILIERS <sup>1</sup>	SUPERFICIE MOBILISEE (ha) <sup>2</sup>	LOCALISATION DU SITE				EXISTENCE D'OUTIL DE PLANIFICATION		SUPERFICIE BATIE <sup>4</sup>	SUPERFICIE PARCELLEE NON BATIE <sup>4</sup>	SUPERFICIE NON PARCELLEE <sup>4</sup>	OBSERVATION
			VILLAGE	COMMUNE	PROVINCE	REGION	EXIS TENCE	ANALYSE URBANISTIQUE <sup>3</sup>				
392		10,43	KORBODO	SAPONE	BAZEGA	CENTRE- SUD	OUI	ZAP				
393		66	KORBODO	SAPONE	BAZEGA	CENTRE- SUD	OUI	ZAP/TLPE				
394		155,43		DOULOUGOU	BAZEGA	CENTRE- SUD	OUI	TLPE				
395		16,27	GARGHIN	KOMSILGA	KADIOGO	CENTRE	OUI	ZUF/ZAP				
396		21,13	ZAKIN	SAABA	KADIOGO	CENTRE	OUI	ZUF				
397	ZAGRACHE	86	OUIDTENGA	OUAGADOUGOU	KADIOGO	CENTRE	OUI	ZUF				
398		59	OUIDTENGA	OUAGADOUGOU	KADIOGO	CENTRE	OUI	ZUF/ZNA				

Source : MUAFFH

Il faut noter que les superficies données dans ce tableau ont été déclarées par les promoteurs immobiliers car à ce jour, le ministère de tutelle n'a pu confronter ces chiffres à la réalité du terrain. Aussi, ces superficies cumulées donnent un total de 30 187,48 ha réparties dans plusieurs régions du Burkina Faso, soit environ 300 km<sup>2</sup> c'est-à-dire plus de deux fois la taille de la ville de Bobo-Dioulasso<sup>20</sup>.

#### **II.2.1.4 Le passif issu de la délivrance des titres fonciers**

Le titre foncier est un titre de propriété qui consacre l'aliénation définitive d'un terrain au profit de son détenteur qui a désormais droit de propriété sur ledit terrain. Il est constaté par l'arrêté de cession définitive signé par le ministre en charge de l'économie des finances obtenu après ou sans mise en valeur de son terrain et après avoir rempli certaines conditions à savoir le paiement des droits et taxes dus ainsi que paiement du prix du terrain. Le prix du terrain est fonction de l'usage, selon qu'il est destiné à l'habitation ou à un autre usage.

Aux termes des dispositions de la loi portant réorganisation agraire et foncière, peuvent prétendre au titre foncier les personnes physiques ou morales ainsi que les promoteurs immobiliers.

Cependant, il est important de noter que, selon le décret d'application de la RAF n° 2014-481/PRES/PM/MATD/MEF/MHU du 03 juin 2014, tout terrain faisant l'objet de cession par le promoteur immobilier à son client doit être individualisé par un titre foncier et le contrat de cession en la forme authentique. Ledit contrat est soumis à la formalité de l'enregistrement conformément aux textes en vigueur pour la délivrance du titre foncier. Tous les détenteurs d'arrêtés de cession définitive s'étant acquitté de l'intégralité des droits et taxes peuvent se faire délivrer une copie du titre foncier.

Des auditions de la commission, il ressort qu'à la date de 2020, trente-trois (33) titres fonciers avaient été délivrés par le ministère en charge des domaines sans respect de la procédure prévue par l'article 7 de la loi n°057-2008/AN du 20 novembre 2008 portant promotion immobilière au Burkina Faso. Sur les onze (11) promoteurs immobiliers

---

<sup>20</sup> Bobo-Dioulasso 136,78 km<sup>2</sup> soit 13 678 ha.

détenant les trente-trois (33) titres fonciers, seulement six (6) ont leurs projets approuvés. Ces projets approuvés ont une superficie de **1 122,9212 hectares** correspondant à **62,46%** de la superficie totale couverte par ses titres.

Les dispositions des articles 407 et suivants du décret d'application de la RAF précisent que tout promoteur immobilier désirant acquérir en pleine propriété une terre du domaine privé immobilier de l'Etat doit en faire la demande au ministre chargé des domaines sous couvert du ministre chargé de l'urbanisme et de l'habitat. Or, l'article 7 de la loi n°057-2008/AN du 20 novembre 2008 portant promotion immobilière au Burkina Faso dispose que : *« Toute personne physique ou morale de droit public ou privé désirant acquérir une terre du domaine foncier national en pleine propriété pour la réalisation d'un programme immobilier est tenue d'en faire la demande auprès du ministre en charge de l'urbanisme et de la construction à laquelle est joint un projet immobilier approuvé par celui-ci. Après instruction de la demande visée à l'alinéa 1er du présent article par les services techniques compétents du ministère en charge de l'urbanisme et de la construction, celle-ci est transmise au ministère en charge du domaine foncier national pour l'établissement du titre de propriété. Les éléments constitutifs de la procédure d'approbation du projet immobilier sont précisés par décret pris en Conseil des ministres sur proposition du ministre en charge de l'urbanisme et de la construction ».*

A la lumière de ces dispositions, la commission retient que les dossiers des promoteurs immobiliers doivent faire l'objet d'une instruction par les services techniques du Ministre de l'urbanisme. En application des règles d'interprétation en matière de conflits de lois, les lois spéciales dérogeant aux lois générales, c'est la procédure prévue par les dispositions de la loi n°057-2008/AN du 20 novembre 2008 portant promotion immobilière au Burkina Faso qui devraient s'appliquer. En outre, la CEP déplore que l'irrégularité, due à l'incohérence entre les dispositions de la loi portant RAF et de celle relative à la promotion immobilière, ait été exacerbée par une absence de concertation entre les deux ministères en dépit des articles 335 et suivants du décret n° 2014-481/PRES/PM/MATD/MEF/MHU du 03 juin 2014 déterminant les conditions et modalités d'application de la RAF qui prévoient un cadre de concertation à savoir une

commission interministérielle chargée de la cession des terrains destinés à la promotion immobilière qui est placée sous l'autorité du ministre chargé de l'urbanisme et dont le secrétariat et la présidence sont assurés par le Ministère en charge de l'urbanisme et la vice-présidence par le Ministère en charge des finances. Cette Commission interministérielle, selon l'article 336 du décret, « *est chargée d'examiner les dossiers de demande de cession des terrains destinés à la promotion immobilière et de donner son avis* ». Ce faisant, la CEP estime que les 33 titres fonciers délivrés, sans avis du Ministre de l'urbanisme, l'ont été de manière irrégulière. En effet, si ces titres fonciers ont été délivrés pour l'exercice de l'activité de promotion immobilière, cette délivrance devrait respecter les conditions et la procédure prévues par la loi n°057-2008/AN du 20 novembre 2008 portant promotion immobilière au Burkina Faso.

En tout état de cause, seuls les titres fonciers délivrés dans le respect des conditions et procédure prévue par la loi 057 peuvent produire les effets prévus par les articles 249 et 250 de la RAF de 2012 qui disposent respectivement que : « *l'immatriculation est définitive. Aucun immeuble immatriculé ne peut être replacé sous son régime juridique antérieur* » ; « *Le titre de propriété est définitif et inattaquable. Il forme le point de départ des droits réels et des charges foncières existants sur l'immeuble au moment de l'immatriculation, à l'exclusion de tous les autres droits non-inscrits* ». En ce qui concerne les 33 titres fonciers irrégulièrement délivrés, la commission fait les constats suivants qu'il y'a des promoteurs immobiliers qui sont titulaires :

- de titres fonciers dont les projets immobiliers concernant les terres objets desdits titres sont en instance d'approbation par le Ministère en charge de l'urbanisme ;
- de titres fonciers relatifs à des projets immobiliers déposés seulement au Ministère en charge des finances ;
- de titres fonciers sans aucun projet immobilier.

Au moment de l'adoption de la nouvelle loi sur la promotion immobilière, la situation des demandes de titres fonciers en instance à la Direction générale de l'urbanisme, de la viabilisation et de la topographie (DGVUT) se présente comme suit :

**Tableau 5 : situation des demandes de titres fonciers en instance à la Direction générale de l'urbanisme, de la viabilisation et de la topographie (DGVUT) à la date du 20 juin 2023**

N°	PROMOTEURS IMMOBILIERS	LOCALITE/	SUPERFICI E (ha)
1	MIC Sa	Ouidtenga, Commune de Ouagadougou	42,00
2	ACS (Advanced-Construction –Solution)	Tangsèga/Saponé/Centre Sud	54,00
3	Afrique Génie Bâtiment (AGB)	Gampèla /Saaba/ Kadiogo/Centre	03,00
4	Afrique Génie Bâtiment (AGB)	Zakin/Saaba/Kadiogo/Centre	100,00
5	ETABLISSEMENT BARRO BOUBACAR (EBB)	Sohouléni /Bama/Houet/ Hauts-Bassins (100 ha)	100,00
6	RAMADAN IMMOBILIER	Zongo Nabigtenga / Ouagadougou /Kadiogo/Centre	225,00
7	SAHA IMMOBILIER	Gonsin / Sourgoubila / Kourwéogo/Plateau central	100,00
8	SAHA IMMOBILIER	Zagtouli/ Ouagadougou /Kadiogo/Centre	155,00
9	SAHA IMMOBILIER	Komsilga/Kadiogo/Centre	146,00

10	<b>SAHA IMMOBILIER</b>	Tensouka /Tanghin Dassouri/Kadiogo/Centre	175,00
11	<b>SAHA IMMOBILIER,</b>	Ponsomtenga /Komsilga/Kadiogo/Centre	73,29
12	<b>SAHA IMMOBILIER</b>	Tanguiga / Dapélogo / Kourwéogo/Plateau central	82,00
13	<b>SAHA IMMOBILIER,</b>	Taabtenga / Loumbila / Oubritenga/Plateau central	190,00
14	<b>SOCIETE TEEGBA INTERNATIONAL Sarl</b>	Komsilga/Kadiogo/Centre	100,00
15	<b>SOCIETE D'INTELLIGENCE FONCIERE « GENIFONCIER Sarl »</b>	Nabadogo/Loumbila/Oubritenga/Plateau Central	75,00
16	<b>SOCIETE D'INTELLIGENCE FONCIERE « GENIFONCIER Sarl »</b>	Yobgo/Saaba/ Kadiogo/Centre	100,00
17.	<b>SOCIETE D'INTELLIGENCE FONCIERE « GENIFONCIER Sarl »</b>	Gampèla /Saaba/ Kadiogo/Centre	21,00
18	<b>SOCIETE D'INTELLIGENCE FONCIERE « GENIFONCIER Sarl »</b>	Pamnogue/Komsilga/Kadiogo/Centre	100,00
19	<b>LOGIQ SA</b>	Pamnongin/ Komsilga/Kadiogo/Centre	104,00

<b>20</b>	<b>FASOIMMOB</b>	Tanghin/Saponé/Bazèga/Centre-Sud	15,32
<b>21</b>	<b>FASOIMMOB</b>	Komtenga/Saponé/Bazèga/Centre-Sud	65,5
<b>22</b>	<b>GROUPE KASTOR AFRICA,</b>	Daguilma/Loumbila/Oubritenga/Plateau central	100,00
<b>23</b>	<b>AFRIC IMMOBILIER Sarl</b>	Yimdi, Commune de Tanghin-Dassouri	48,96
<b>24</b>	<b>SOCOIGIB</b>	Pala, arrondissement 5, Commune de Bobo-Dioulasso	156,00
<b>25</b>	<b>SOCOIGIB</b>	Belleville, arrondissement 7, Commune de Bobo-Dioulasso	150,00
<b>26</b>	<b>SOCOIGIB</b>	Kuinima, arrondissement 6, Commune de Bobo-Dioulasso	3,80
<b>27</b>	<b>SOYAF International</b>	Kiemtenga, Commune de Saaba	24,44
<b>28</b>	<b>CGE Immobilier</b>	Kalgodin, Commune de Koubri	388,00
<b>29</b>	<b>DAKOURE Sarl</b>	Saaba, Commune de Saaba	286,00
<b>30</b>	<b>EGCA-B</b>	Sonré, Commune de Ouagadougou (9,5ha)	9,50

<b>31</b>	<b>GELPAZ</b>	Cité Sabtoana Intégration, Commune de Komsilga	
<b>32</b>	<b>GELPAZ</b>	Cité de l'espoir, Guiguentenga, Commune de Koubri	
<b>33</b>	<b>GELPAZ</b>	Cité de OUEDRAOGO Yaar, Guigemtenga, Commune de Koubri	
<b>34</b>	<b>GELPAZ</b>	Cité Sabtoana II Intégration, Commune de Koubri	
<b>35</b>	<b>Société ILBOUDO Immobilière et Foncière SAABA</b>	Cité communale de Saaba à Goghin, Commune de Saaba	320,00

Ces dossiers de demande de titres fonciers couvrent une superficie totale de 3 512,81 ha.

### II.2.1.5 Le passif issu des lotissements irréguliers

Le lotissement, avec la restructuration, la rénovation urbaine, la restauration immobilière et le remembrement urbain, fait partie des opérations d'urbanisme au terme des dispositions de l'article 94 de la loi n°017/2006/AN portant code de l'urbanisme et de la construction au Burkina Faso. Ces opérations d'urbanisme sont initiées conformément aux prescriptions du Schéma directeur d'aménagement et d'urbanisme (SDAU) et/ou à celles du Plan d'occupation des sols (POS) des localités. En outre, la réalisation de toute opération d'urbanisme et d'aménagement urbain est subordonnée à l'obtention préalable d'une autorisation délivrée par arrêté conjoint du ministre en charge de l'urbanisme et de la construction et de celui en charge de l'administration du territoire.

Toutefois, la CEP a fait l'amer constat que plus de 83,87% des promoteurs immobiliers ont posé des bornes, effectué des opérations d'urbanisme en violation flagrante de la loi, en l'absence de toute autorisation préalable<sup>21</sup>.



**Photo 4:** Site borné de la société Dakouré Sarl à Saaba

Relativement à l'établissement des plans de lotissement ou de restructuration, le code de l'urbanisme dispose que la mission de levé d'état des lieux est conduite par les cabinets de géomètres experts agréés, les services techniques municipaux ayant

---

<sup>21</sup> Données collectées par la CEP auprès des 102 promoteurs immobiliers

l'expertise nécessaire et les services techniques chargés de l'urbanisme territorialement compétents (article 107 code de l'urbanisme et de la construction).

En dépit de ces dispositions pertinentes, la CEP note qu'au cours de l'audition de l'ordre des géomètres experts, des opérations de lotissement ont été fréquemment effectuées en violation de l'article 107 précité. En effet, des promoteurs immobiliers ont eu recours à plusieurs reprises à des individus non qualifiés (étudiants, techniciens), en tout cas des géomètres non agréés par l'ordre, à l'effet de faire des opérations de lotissement sur les terres qu'ils mobilisent. Cet état de fait est corroboré par les procès-verbaux de constatation d'implantation de lotissement.

Ces procès-verbaux ont mis à nu ces cas de violation de la loi par les sociétés de promotion immobilière notamment sur le site de la société MIC-SA sis à Widtenga au secteur 49 de l'arrondissement 11, ainsi que les sites de promotion immobilière de Guigemtenga et de Nambé et celui de la société de promotion immobilière Wend-panga. Tous ces sites sont situés à l'entrée de Koubri à gauche sur la Route nationale n°5.

Par ailleurs, l'article 106 du code de l'urbanisme prévoit différentes étapes du lotissement ou de la restructuration à savoir :

- l'établissement des plans de lotissement ou de restructuration ;
- la publicité, les modifications et l'approbation des plans de lotissement ou de restructuration ;
- l'exécution des plans de lotissement ou de restructuration ;
- l'exécution des travaux de voirie et de réseaux divers.

En ce qui concerne plus particulièrement l'exécution des travaux de voirie et de réseaux divers, il faut noter que dans le principe, ces travaux doivent être exécutés sur la base du projet de lotissement ou de restructuration implanté et dûment réceptionné. A l'issue des travaux de viabilisation, les services chargés de l'urbanisme territorialement compétents en collaboration avec les services concessionnaires procèdent aux réceptions provisoire et définitive des travaux.

Au cours des séances d'audition, la CEP a noté que le MUAFH n'a jamais présenté un document attestant de la réception provisoire a fortiori définitive des travaux de viabilisation. Toutefois, au cours des auditions avec les concessionnaires publics, les promoteurs immobiliers, il est ressorti que certains promoteurs immobiliers ont pu remplir leurs engagements de viabilisation de leurs sites. (Voir tableau ONEA ; Voir tableau SONABEL ; Voir images)

D'autres promoteurs immobiliers en revanche ont entamé le processus avec lesdits concessionnaires.

**Tableau 6 : Etat des lieux des sites à électrifier par les promoteurs immobiliers (Ouaga, Ouahigouya, Dédougou, Ziniaré)**

PROMOTEUR	ZONE	ETUDES	ENTREPRISE	LETTRE	OBJET	MONTANT DES TRAVAUX	N°DEVIS	Situation du paiement	Montant réglé	Reste à payer	Taux d'exécution	Observations
SONATUR	Ouaga 2000	SONABEL	SOGETEL	Suivant lettre n°2014-56/MHU/CAB/DG-SONATUR du 24 avril 2014	Alimentation HTA/BTA SECTION 841 SONATUR à Ouaga 2000.	874 139 920	DEVIS N°109/2014/DETD/2852 /BAK & Devis n° 110/2014/DETD/2852/BAK	Néant	0	874 139 920	60%	Travaux en cours
	Ouaga 2000	Dossier Technique	SOCORITRA	Lettre N°2019/681/DG-SONATUR/DT du 30-08-2019	L'électrification HTA/BTA des sections 963 à 968 de la zone SANATUR à Ouaga 2000	1 695 165 906	54/2020/DETD/4369/OS et 55/2020/DETD/4369/OS	en phase de convention	0	1 695 165 906	5%	Démarrage Travaux
	Ouaga 2000	Dossier Technique	COGEA INTERNATIONAL	Lettre du 20/12/2020	Alimentation HTA/BTA de la cité SONATUR, sections 829-846 842 et 843 à Ouaga 2000.	68 308 798	006/2020/DETD/4319/OS	Réglé	68308 798	0	5%	Démarrage Travaux
	SONATUR OHG	Dossier Technique	SATEL	Suivant lettre n°0388/SATEL-S/DG/SD/2017 du 12 septembre 2017	Travaux d'Alimentation HTA/BTA du site de SONATUR OUAHIGOUYA (Souli)	160 147 234	DEVIS N°327/2017/DETD/3619 /SAB	Réglé	16014 7234	0	100%	Réception définitive faite
	Ouaga 2000	SONABEL	SONABEL	Suivant lettre N 2019/99/DG-SONATUR/DT du 05 février 2019	Alimentation HTA/BTA des lots 44 à 50 de la section 479	72 970 101	DEVIS N°198/2019/DETD/4141 /AG	Néant	0	72 970 101	0%	Pas de commande, devis à actualiser

	Ouaga 2000	SONABEL	SONABEL	Suivant lettre N°2019/98/DG-SONATUR/DT du 05 février 2019	Alimentation HTA/BTA des lots 52 à 55 et 56 à 59 de la section 290B	78 910 040	DEVIS N°202/2019/DETD/4141 /AG	Néant	0	78 910 040	0%	Pas de commande, devis à actualiser
	Site de ZINIARE	SONABEL	SONABEL	suitant lettre 2023	SONATUR ZINIARE	368 432 776	DEVIS N°002/2022/DIPI	50% réglé	18203 0770	186 402 006	5%	Ouverture des voies en cours
	Site de DEDOUGOU	Dossier Technique	AFRIK LONNYA	Facture Proforma N°34/19/AL/DC du 29/05/2019	Travaux d'alimentation HTA/BT de la SONATUR DEDOUGOU	279 314 459	DEVIS N°260/2019/DETD/4287 /OS	Néant	0	279 314 459	0%	Pas de suite
DIRECTION GENERALE DE L'URBANISME ET DES TRAVAUX FONCIERS	Bassinko	SONABEL	SONABEL	Suivant Lettre N° 2010-000192/MUH/SG/D GUTF/DVEU du 28 juin 2010	Complément du devis N°022/2011/D TD/1958/EZ pour l'électrification de la cité	9 226 735	DEVIS N°108/2012/DTD/1598/ES	Budget sonabel	0	9 226 735	100%	Electrification partielle faite par SONABEL
	Bassinko	SONABEL	SONABEL	Suivant lettre N° 2010-000192/MHU/SG/D GUTF/DVEU du 28 juin 2010	Electrification du relais Cité de Bassinko section AV, BC ET BD (OUAGADOUGOU).	442 740 095	DEVIS N°022/2011/DTD/1598/EZ	Budget sonabel	0	442 740 095	100%	Electrification partielle faite par SONABEL
Direction générale de l'Habitat de l'Architecture et de la construction (DGHAC)	Bassinko	SONABEL	SONABEL	Suivant lettre n°18/MHU/CAB du 21 janvier 2014	Alimentation HTA/BTA des logements sociaux à Bassinko, section CO, CM, CT, CW, CV, CS, CR, CP, CN et une	1 696 696 097	DEVIS N°167/2014/DETD/3003 /BKRI & OT	Néant	0	1 696 696 097	0%	Pas de commande, devis à actualiser

					portion de la CK							
	Bassinko	SONABEL	SONABEL	Suivant lettre n°18/MHU/CAB du 21 janvier 2014	Alimentation HTA/BTA des logements sociaux à Bassinko, section BR, BS, BT et une portion de la CL et CM	984 850 237	DEVIS N°079/2014/DETD/2979 /BAK&BKIR	Néant	0	984 850 237	0%	Pas de commande, devis à actualiser
	Bassinko	SONABEL	SONABEL	Suivant lettre n°18/MHU/CAB du 21 janvier 2014	Alimentation HTA/BTA des logements sociaux à Bassinko, section CA, CH, CD, CI, CE	1 241 978 616	DEVIS N°046/2014/DETD/2995 /BAK&DT	Néant	0	1 241 978 616	0%	Pas de commande, devis à actualiser
	Bassinko	SONABEL	SONABEL	Suivant lettre N°2017-00143/MHU/SG/D GAHC/DPHLIMA du 26 avril 2017	Alimentation HTA-BTA des logements sociaux et économiques à Bassinko, sections BR (1083) ; BX (1065) ; BY (1066) ; BZ (1067)	805 923 717	DEVIS N°136/2017/DETD/3276 /EI	Néant	0	805 923 717	0%	Pas de commande, devis à actualiser
ABDOUL SERVICE	Saaba	SONABEL	SONABEL	04-11/13/AS/DG/kb du 22/11/2013	Alimentation HTA/BT de la cité ABDOUL SERVICE sis Saaba	323 832 344	197/2019/DETD/4282/OS		317 691 424	6 140 920	100%	Travaux achevés

				(sections 37, 40 et 41).							
Saaba 2	SONABEL	SONABEL	Convention N°0015/2023/DCC/DREC/SRTR	Alimentation HTA/BT de la cité ABDOUL SERVICE sis Saaba 2.	2 616 894 500	DEVIS N°196/2023/DETD/5619 /AO		0	2 616 894 500	30%	Travaux en cours
Zagtouli 1	SONABEL	SONABEL	Convention N°0015/2023/DCC/DREC/SRTR	Alimentation HTA/BT de la cité ABDOUL SERVICE à Zagtouli.		257/2019/DETD/2964/EI -AG	Reglé			20%	Travaux en cours
Boassa	SONABEL	SONABEL	Convention N°0015/2023/DCC/DREC/SRTR	Alimentation HTA/BT des sections 915 et 916 de votre projet de promotion immobilière à Boassa.		DEVIS N°000/2019/DETD/2856 /As.I	Néant			5%	Travaux en cours
Zagtouli 2	SONABEL	SONABEL	Convention N°0015/2023/DCC/DREC/SRTR	Alimentation HTA/BT de votre site de ZAGTOULI (Sections 761 762 763 764 et 765)		DEVIS N°000/2019/DETD/3399 /AG	Néant			5%	Travaux en cours
Bassem-yam	SONABEL	SONABEL	Convention N°0015/2023/DCC/DREC/SRTR	Alimentation HTA/BT de votre projet de promotion immobilière à Bassem-yam.		DEVIS N°195/2023/DETD/5621 /AO	Néant			5%	Travaux en cours
Kamsongte nga	SONABEL	Néant	Suivant lettre N° 025-05/16/AS/DG/SC du 30 mai 2016 actualisé	Alimentation HTA/BTA des logements de KAMSONGT		327 989 402	DEVIS N°191/2016/DETD/3409 /AI			Néant	0

					ENGA section 993								
GELPAZ-IMMO-SA	Ouaga 2000			Suivant lettre N°2014-010/DG du 18 février 2015	Alimentation HTA/BTA sections 767 768 769 770 Ouaga 2000.	1 134 428 943	DEVIS N° 020/2015/DETD/2474/Z EBRE	Néant	0	1 134 428 943	0%	Pas de commande, devis à actualiser	
CEGECI	Bassinko	SONABEL	Néant	Suivant lettre n°15.0032/CEGECI/DG/DT du 07 janvier 2015	L'électrification HTA/BTA de la section BT (1062) et d'une partie de la section BS(1082)	367 377 433	DEVIS N° 084/2015/DETD/3142/EI	Néant	0	367 377 433	0%	Pas de commande, devis à actualiser	
SATU-SA	Bassinko	SONABEL	Néant	Suivant lettre n°000 du 19 novembre 2014	Pour l'extension du réseau aux lots 33, 34, 35, 36, ET 37 de la section CW à BASSINKO	34 781 644	DEVIS N° 029/2015/DETD/3138/EI	Néant	0	34 781 644	0%	Pas de commande, devis à actualiser	
CGE-IMMOBILIER	Bassinko	SONABEL	Néant	Suivant lettre VREF 018/DG/CGE-immo/tk/02-2016 du 26/02/2016	Alimentation HTA/BTA des logements de Bassinko dans les sections BM (1077), BL (1076)	526 704 354	DEVIS N°090/2016/DETD/3342 /EI	Néant	0	526 704 354	0%	Pas de commande, devis à actualiser	
SIWIP (Wend Panga)	Loumbila	SONABEL	SONABEL	Suivant lettre N° 2016-152/SIWIP_SA/PC A/AG/OBJBZ du 09 septembre 2016	Alimentation HTA/BTA de site immobilier à LOUMBILA	201 297 585	DEVIS N° 309/2016/DETD/3478/MS	Réglé	201 297 585	0	100%	Electrification partielle faite de la zone	
CGE-IMMOBILIER	Kouba de Koubri)	Dossier Technique	SOGETEL	Suivant lettre N° OK/N°00168/MT/2018 du 20/04/2018	Alimentation HTA/BTA et éclairage public de la	606 628 795	DEVIS N° 181/2018/DETD/3882/S AB	65% réglé	394 308 717	212 320 078	70%	Travaux en cours	

					nouvelle cité de YENNEGA							
DAKOURE	Bargo	Dossier Technique	SOCORITRA	Suivant lettre N°2020-014/SOCORITRA/DG du 28/02/2020	Alimentation HTA/BT de la cité DAKOURE à Bargo	31 549 230	DEVIS N° 080/DETD/2020/OS	Réglé	31549 230	0	90%	Raccordement en cours
SOCO GIB	Nioko2	SONABEL	ENERLEC & GGY	Suivant lettre N°00029/SOCO GIB/DG/DT/AN du 21/02/2013	Alimentation HTA/BT de la section 730 à NIOKO	74 527 008	DEVIS N°008/2014/DETD/2801/BAK & BKR	Avance de démarrage payée le 02/05/2014	22109 332	52 417 676	0%	Problème de foncier avec les possesseurs terriens
<b>TOTAUX</b>						<b>15 024 815 969</b>	<b>MONTANT GLOBAL TTC</b>					

Source : données transmises par la SONABEL

#### LEGENDE



**Promoteurs  
Immobiliers**



**Ministère de l'Habitat et de  
l'Urbanisme**



**Travaux non commandés,  
devis à actualiser**



**Electrification  
partielle de la zone**

**Tableau 7 : Situation des raccordements en eau des sites au 25 mars 2024**

N°	Intitulé/ N°Convention	Maître d’Ouvrage	Mise en œuvre	Etat d’avancement	Coûts prévisionnels	Montants facturés/récouvrés	Restant à récouvrer	Difficultés/Observations
1	Alimentation en Eau potable de la cité lumière du génifoncier à Gampéla	SOCIETE D’INTELLIGENCE FONCIERE (GENIFONCIER) 78 84 78 59	ONEA	75%	60 821 062	34 773 679	26 047 383	Reste à poser les conduites DN 90 de 350ml et la conduite d'amené DN 200 de 300ml Devis additif établi pour prendre en compte les linéaires et pièces hydrauliques additionnelles.
2	Cité SONATUR/ Silmiougou	SONATUR	ONEA	0	922 944 469	-	-	Convention signée/ DAO à élaborer pour contractualisation
3	Alimentation en Eau potable de la cité de la SOCIETE TEEGBA INTERNATIONAL SA à Komsilga	SOCIETE TEEGBA INTERNATIONAL SA 78 84 03 70	ONEA	0	796 392 257	-	-	Devis d’extension transmis
4	Cité SONATUR/ GARANGO	SONATUR	Non défini	0%	595 856 902	-	-	Le devis des travaux en cours de signature à la DMO
5	Cité Oasis de PAMNOGUIN	LOGIQ SA	Non défini	0%	-	-	-	Le promoteur a recruté le cabinet IGIP pour l’étude APD. Des observations ont été faites et l’ONEA est en attente de leur prise en compte dans l’APD. Le chef de service Etudes et Tavaux a relancé le promoteur mais jusqu’à ce jour il n’y a pas eu de réaction.
6	Cité PNCL de Kombissiri	ONEA	ONEA	100%	80 164 979	80 164 979	-	Réception provisoire prononcée le 19 décembre 2023

7	Cité PNCL des Artistes de Bobo Dioulasso	ERT	ONEA	50%	119 835 021	-	
8	Cité SONATUR/Poédogo OHG	SONATUR	Non défini	0%	167 342 257	-	Le devis des travaux en cours de signature à la DMO
9	Saaba 1	SOCIETE ABDOUL SERVICE INTERNATIONALE		100%	140 111 127		
10	Saaba 2			100%	50 291 717		
11	Zagtouli I			100%	449 616 318		
12	Zagtouli II			85%	202 920 766		
13	Kamsontenga			100%	2 874 491		
14	Silmiougou			Non-exécuté	756 074 129		
15	Bassyam			Non-exécuté	988 197 026		
16	Boassa			30%	710 514 282		
17	Zagtouli I	SAHA		Travaux en cours	546 864 527		
18	Zagtouli II	IMMOBILIER		Travaux en cours	170 449 276		
19	Zagtouli	RAMADAN IMMO		Non-exécuté	901 478 069		
20	Kamboinsin	AGB		100%	103 959 053		
21	Zakin (Saaba)			Travaux en cours	555 691 290		
22	Gampéla	GENIE FONCIER		Travaux en cours			
	Ouaga 2000	SOCOGIB			38 080 334		
23	Nioko II			Travaux en cours	474 790 277		
24	Koubri	SOCIIFA IMMO		Non-exécuté			
25	Bendatoaèa	PNBF		Non-exécuté			
26	Yagma			Non-exécuté			
27	Boassa	SOUTRA IMMO		Non-exécuté	139 039 960		
	Ouaga 2000	GELPAZ IMMO			28 986 474		
28	Koubri			Travaux en cours	424 431 970		
29	Saaba			100%	270 204 138		
30	Lougsi	Général Immo et Service		Non-exécuté	81 795 012		
31	Bendatoèga	Société Bopa		100%	39 829 269		
32	Kamboinsin	Internationale (SBI)		100%	49 759 156		
33	Kamboinsin	ESOCOM-BTP		Non-exécuté	198 778 541		
34	Bobo 2010	SONATUR		38%	43 672 050		

	Cité Belle ville	Abdoul Service		5%	90 868 874				
35	Sohouléni	EBB Immo Tél: 20980842/70003636	ONEA		121 761 531	73 056 918	48 704 613	Attente des pièces de raccordement	
36	Ziniaré	SONATUR	ONEA	Travaux en cours	234 156 000	-			
37	Orodara	SONATUR	ONEA	0%	769 331 905	-			
38	Cité ONEA (Ouaga et Bobo)	Abdoul Service	ONEA	100%	520 793 623				

Source : données transmises par l'ONEA

**Tableau 8:** Situation des raccordements des sites des promoteurs immobiliers

N°	Intitulé/ N°Convention	Maître d'Ouvrage	Mise en œuvre	Etat d'avancement	Coûts prévisionnels	Montants facturés	Montants récouvrés	Restant à récouvrer	Observations
1	Alimentation en Eau potable de la cité lumière du génifoncier à Gampéla	SOCIETE D'INTELLIGENCE FONCIERE (GENIFONCIER) 78 84 78 59	ONEA	75%	60 821 062	55 637 877	34 773 676	26 047 386	Devis additif de 5 183 185 FCFA à facturer en supplément
2	Cité SONATUR/Silmiougou	SONATUR	ONEA	0	922 944 469	-	-	-	Attente de convention
3	Alimentation en Eau potable de la cité de la SOCIETE TEEGBA INTERNATIONALE SA à Komsilga	SOCIETE TEEGBA INTERNATIONALE SA 78 84 03 70	ONEA	0	796 392 257	-	-	-	Devis établi, pas de convention, pas de facturation

4	Cité SONATUR/ GARANGO	SONATUR	Non défini	0%	595 856 902	-	-	-	Devis en cours d'établissement
5	Cité PNCL de Kombissiri	ONEA	ONE A	100%	80 164 979	80 164 979	80 164 979	-	
6	Cité PNCL des Artistes de Bobo Dioulasso	ERT	ONE A	50%	119 835 021	119 835 021	-	119 835 021	Caution bancaire demandé pour verser l'avance de démarrage, alors que le compte est indexé au trésor qui refuse de donner une caution de bancaire
7	Cité SONATUR/ Poédogo OHG	SONATUR	Non défini	0%	167 342 257		-		Devis en cours d'établissement
8	Saaba 1	SOCIETE ABDOUL SERVICE INTERNATIONA LE	ONE A	100%	89 741 087	89 741 087	89 741 087	-	
9	Saaba 2		ONE A	100%	422 167 643	422 167 643		422 167 643	Facturé en 2023
10	Zagtouli I		ONE A	100%	449 616 318	376 974 497	-	376 974 497	
11	Zagtouli II		ONE A	85%	202 920 766	60 754 871	-	60 754 871	
12	Kamsontenga		ONE A	100%	2 874 491				Aucune information sur ce dossier
13	Silmiougou		ONE A	0%	756 074 129	578 589 240	-	578 589 240	
14	Bassyam		ONE A	Non-exécuté	988 197 026				Aucune information sur ce dossier

15	Boassa		ONE A	30%	710 514 282	802 170 885	-	802 170 885		
16	Zagtouli I	SAHA IMMOBILIER	ONE A	Travaux en cours	546 864 527	546 864 527	746	165 366 411	383 522	En attente de pièces pour poursuivre les travaux
17	Zagtouli II		ONE A	0%	170 449 276	60 754 871	-	60 754 871	60 754	Travaux non encore entamé
18	Kamboinsin	AGB	ONE A	100%	103 959 053	103 959 053	053	103 959 -		
19	Zakin (Saaba)		ONE A	Travaux en cours	285 900 779	285 900 779	463	171 540 316	114 360	
20	Ouaga 2000	SOCOGIB	ONE A		38 080 334	9 081 870	870	9 081 -		
21	Nioko II		ONE A	Travaux en cours	401 335 577	401 335 577	000	400 000 577	1 335	
22	Boassa	SOUTRA IMMO	ONE A	Non-exécuté	139 039 960					Devis transmis à la société immobilière mais resté sans suite
23	Ouaga 2000	GELPAZ IMMO	ONE A		82 855 294	39 576 754	754	39 576 -		
24	Koubri		ONE A	Travaux en cours	424 431 970	179 175 619	000	60 000 619	119 175	
25	Saaba		ONE A	100%	138 497 168	138 497 168	150	41 548 018	96 949	
26	Lougsi	Général Immo et Service	ONE A	Non-exécuté	81 795 012					Devis transmis à la société immobilière mais resté sans suite
27	Bendatoèga		ONE A	100%	26 659 913	76 419 069	720	22 925 349	53 493	

28	Kamboinsin	Société Bopa Internationale (SBI)	ONE A	100%	49 759 156				
29	Kamboinsin	ESOCOM-BTP	ONE A	Non-exécuté	198 778 541				Devis transmis à la société immobilière mais resté sans suite
30	Bobo 2010	Abdoul Service	ONE A	38%	43 672 050				Attente de convention
			ONE A		90 868 874				
31	Cité Belle ville		ONE A	5%	119 450 915	119 450 915	-	119 450 915	
32	Sohouléni	EBB Immo Tél: 20980842/700036 36	ONE A		121 761 531	121 761 531	73 056 918	48 704 613	
33	Ziniaré	SONATUR	ONE A	Travaux en cours	234 156 000		-		Non facturé, Voir DJC pour la convention
34	Orodara	SONATUR	ONE A	0%	769 331 905		-		Contractualisation des travaux en cours
<b>TOTAL GENERAL</b>					<b>10 433 110 524</b>	<b>4 668 813 833</b>	<b>1 291 735 416</b>	<b>3 384 286 232</b>	

Source : données transmises par l'ONEA

S'agissant des ouvertures de voies, la CEP fait le constat que sur 50 sites visités, plusieurs promoteurs ont fait des ouvertures et des chargements de voies. Parmi ces promoteurs, la CEP a noté que trois (03) des leurs à savoir, CGE immobilier, SOYAF international et Abdoul service ont réalisé des voies bitumées respectivement à Koubri et à Saaba.



*Photo 5 : Voie bitumée par la société SOYAF international à Saaba*

Au moment de l'adoption de la loi n°008-2023/ALT du 20 juin 2023 portant promotion immobilière au Burkina Faso, la situation des demandes de lotissement au MUAFH se présentait comme suit :

**Tableau 9 : Situation des demandes en instance de lotissement au MUAFH**

N°	PROMOTEURS IMMOBILIERS	SITE COMMUNE	SUPERFICIE (ha)
1	Advanced Construction Solution (ACS)	Tangsega Saponé	53,89
2	AFRICADI'S Lougsi	Tanghin-Dassouri	200,00
3	ANAYI Sarl	Gouma et Sankouy Tanghin- Dassouri	60,00
4	ANAYI Sarl	Tampelga Laye	151,00
5	ANAYI Sarl	Arrondissement7/ Nasso Bobo- Dioulasso	195,00
6	AGIT	Ouarmini Saponé	13,56
7	AGIT	Ouarmini Saponé	07,21
8	AGIT	Ouarmini Saponé	04,85
9	AGIT	Ouarmini Saponé	32,63
10	AGIT	Ouarmini Saponé	15,64
11	AGIT	Ouarmini Saponé	13,46
12	AGIT	Ouarmini Saponé	03,14
13	AGIT	Ouarmini Saponé	35,01
14	AGIT	Ouarmini Saponé	33,72
15	AGIT	Zagbega Ziniaré	42,00
16	AGIT	Damgagui Boussouma	50,00
17	AGIT	Boudtenga Saaba	30,00
18	AGIT	Boudtenga Saaba	06,00
19	ATTP SARL	Koankin Tanghin-Dassouri	135,22
20	ATTP SARL	Sabtenga Pabré site 1	230,00
21	ATTP SARL	Sabtenga Pabré site 2	230,00
22	ATTP SARL	Sabtenga Pabré site 3	230,00
23	ATTP SARL	Sabtenga Pabré site 4	223,00
24	ATTP SARL	Arrondissement 6 Ouagadougou	54,00

25	ATTP SARL	Zongo Ouagadougou/Arrondissement N°8	165,00
26	EBBF IMMOBILIER	Pamtenga Dapelgo	59,00
27	EBMAF	Dafinso Bobo-Dioulasso	49,00
28	EBMAF	Koankin Saponé	49,00
29	EBMAF	Sig-vuss Yalgo	200,00
30	E.G.C.A B	Boassa Ouagadougou/Arrondissement N°7	20,00
31	E.G.C.A B	Sonré Komsilga	9,50
32	E.G.C.A B	Kamsaongtinga Komsilga	44,00
33	EGOF	Pousghin Loubila	280,00
34	EKBF IMMO	Kourit Yaoghin Pouytenga	100,00
35	EXPERTIS SA	Sabtenga Pabré	131,00
36	Groupement EKBF et EO2	Zakin Saaba	152,86
37	FASO HOLDING IMMOBILIER	Tanghin -Roummin Saaba	97,00
38	FASO HOLDING IMMOBILIER	Kontama Ziniaré	27,00
39	FASO HOLDING IMMOBILIER	Ladwelda Ziniaré	43,00
40	FASO HOLDING IMMOBILIER	Korbogdo Saponé	134,00
41	FASO HOLDING IMMOBILIER	Ouarmini Saponé	300,00
42	FASO HOLDING IMMOBILIER	Goaghin Kombissiri	318,00
43	GELPAZ IMMO	Sabtoana Komsilga	9,00

44	GELPAZ IMMO	Kiendpalgo Koubri	68,00
45	GELPAZ IMMO	Sabtoana Komsilga	26,00
46	GELPAZ IMMO	Guigmtenga Koubri	43,00
47	GENERAL IMMO	Nakamtenga Ziniaré	73,00
48	GENERAL IMMO	Gonsin Sourgoubila	95,07
49	GENERAL IMMO	Gonsin Sourgoubila	95,17
50	GENERAL IMMO	Gonsin Sourgoubila	95,16
51	GENERAL IMMO	Gonsin Sourgoubila	121,00
52	GENERAL IMMO	Gonsin Sourgoubila	100,28
53	GENERAL IMMO	Gonsin Sourgoubila	100,36
54	GENIFONCIER	Pamnonghin Komsilga	136,00
55	IMMOREX SA	Pamnonghin Komsilga	154,00
56	IMMOREX SA	Kamsaotinga Komsilga	7,34
57	IMMOREX SA	Guiguemtenga Koubri	7,70
58	IMMOREX SA	Mogtedo Koubri	231,65
59	IMMOREX SA	Kouba Koubri	9,99
60	IMMOREX SA	Kouba Koubri	14,23
61	IMMOREX SA	Kouba Koubri	12,04
62	IMMOREX SA	Kamsaotinga/Garghin Komsilga	7,84
63	IMMOREX SA	Kamsaotinga Komsilga	29,00
64	IMMOREX SA	Guiguemtenga Koubri	9,06
65	MIC-SA	Ouidtenga/Arrt 11 Ouagadougou	50,00
66	MOUN SARL	Tanghin Saaba	87,00
67	MOUN SARL	Koanda/Moutila Saaba	101,00
68	MOUN SARL	Saabin/Kinfangué Komsilga	36,00
69	MOUN SARL	Gonsé Saaba	119,00
70	MOUN SARL	Goby Komsilga	201,00
71	MOUN SARL	Bindé Bindé	126,00
72	MOUN SARL	Tanghin-Niandéghin Dapelgo	150,00

73	MOUN SARL	Tanlarghin Saaba	104,00
74	MOUN SARL	Koanda/Moutila Saaba	51,81
75	MOUN SARL	Kuikuiré Secteur3 Commune de Manga	63,00
76	MOUN SARL	Tanvi Koubri	120,00
77	MOUN SARL	Ouaga 2000 à l'Arrondissement Ouagadougou 12	16,95
78	MOUN SARL	Roumtenga/Yargho à l'Arrondissement Ouagadougou 4	181,3
79	MOUN SARL	Songdin à l'Arrondissement Ouagadougou 9	127,00
80	PIF/EBF	Saabtenga Pabré	54,66
81	PIF/EBF	Gonsin/Koulogo Sourgoubila	32,00
82	PIF/EBF	Ba Sourgoubila	26,00
83	PIF/EBF	Sabtenga Pabré	65,00
84	PIF/EBF	Doudoulma Tanghin-Dassouri	28,00
85	PIF/EBF	Bendogo Toéghin	54,00
86	PIF/EBF	Lemnogo Zitenga	76,00
87	PIF/EBF	Laye Laye	85,20
88	PIF/EBF	Bilgo Pabré	26,00
89	PIF/EBF	Pamtenga Dapelgo	59,00
90	SITRAF SARL	Léguema Bobo-Dioulasso	161,32
91	SOUTRA IMMO	Loudsi/Boassa Ouagadougou/Arrondissement N°7	51,00

92	SOUTRA IMMO	Zagtouli Ouagadougou/Arrondissement N°8	21,00
93	SOSID IMMO SA	Seloghin Saaba	73,65
94	WEND PUIRE	Zakin Saaba	118,78
95	YALGRE BTP	Zinguedssé Komsilga	18,13

Source : DGUVT/ MUAFH à la date du 20 juin 2023

La CEP note que les demandes d'autorisations de lotir mobilisent en tout 8 156,3 hectares dont 4 433,71 hectares pour la région du Centre soit 54,35% des demandes totales d'autorisation de lotir.

En outre, d'autres dossiers de demande d'autorisation de lotir étaient en attente de signature, au cabinet du ministre, au moment de l'adoption de la loi de juin 2023 sur la promotion immobilière. Ces dossiers se présentent comme suit :

**Tableau 10** : Suite des dossiers de demande d'autorisation de lotir en attente de signature au moment de l'adoption de la loi de juin 2023

N°	PROMOTEURS IMMOBILIERS	SITE	COMMUNE	SUPERFICIE (ha)
01	DAKOURE SARL	Saaba	Saaba	100,00
02	MIC-SA	Ouidtenga/Arr. 11	Ouagadougou	174,00
03	MIC-SA	Ouidtenga/Arr. 11	Ouagadougou	70,00
04	PNBF	Bendatoega	Pabré	67,00
05	PNBF	Nakamtenga	Sourgoubila	140,00
06	SAHA IMMOBILIER BTP	Gonsin	Sourgoubila	100,00
07	SAHA IMMOBILIER BTP	Zagtouli dans l'Arrondissement n°8	Ouagadougou	155,00
08	SAHA IMMOBILIER BTP	Arrondissement n°7	Ouagadougou	102,00
09	SIME SARL	Komsilga	Komsilga	100,00

10	RAMADAN IMMOBILIER	Zongo, Arrondissement 8	Ouagadougou	100,00
TOTAL				1 108,0

Source : DGUVT/ MUAFFH à la date du 20 juin 2023

Ces projets d'arrêtés d'autorisation de lotir portent sur une superficie totale de 1 108 hectares dont 868 hectares dans la région du Centre soit 78,33% des superficies totales.

## **II.2.2. LE PASSIF ISSU DE LA VENTE DES PRODUITS IMMOBILIERS OU FONCIERS**

Selon l'article 1582 du Code civil, la vente est un contrat par lequel le vendeur transfère la propriété d'un bien à l'acheteur, moyennant le versement d'un prix en argent. Selon l'article 1583 du Code civil, la vente est parfaite entre les parties, et la propriété est acquise de droit à l'acheteur à l'égard du vendeur, dès qu'on est convenu de la chose et du prix, quoique la chose n'ait pas encore été livrée ni le prix payé.

Les opérations de vente en matière immobilière et foncière, concernent les produits immobiliers ou fonciers telles que disposées dans la loi n°057-2008/AN du 20 novembre 2008 portant promotion immobilière au Burkina Faso et dans la loi n° 017-2006/AN portant code de l'urbanisme et de la construction au Burkina Faso. En effet, l'article 35 de la loi sur le code de l'urbanisme et l'article 2 alinéa 3 de la loi sur la promotion immobilière disposent que « *la promotion immobilière consiste à réaliser ou à faire réaliser :*

- *les opérations d'urbanisme et d'aménagement définies par le code de l'urbanisme et de la construction au Burkina Faso ;*
- *l'édification, l'amélioration, la réhabilitation ou l'extension de constructions sur des terrains aménagés.*

*Les produits fonciers et immobiliers issus des opérations d'urbanisme et de construction sont destinés à la vente. »*

Et l'article 36, d'ajouter que « *les immeubles réalisés en vue de leur cession peuvent être individuels, collectifs ou semi-collectifs, à usage d'habitation, d'industrie, de commerce ou à usage professionnel* ».

En clair, la loi de 2008 sur la promotion immobilière permet au promoteur de réaliser des opérations d'urbanisme pour vendre des produits fonciers et immobiliers. Ainsi, les produits fonciers pouvant être vendus par les promoteurs sont des parcelles issues d'opérations de lotissement qu'ils réalisent. Quant aux produits immobiliers pouvant être vendus, ils concernent les immeubles bâtis pour un usage d'habitation, d'industrie, de commerce ou à usage professionnel.

Dans la réalisation de ces opérations de vente de parcelles ou d'immeubles bâtis par les promoteurs immobiliers, la CEP a noté des manquements qui sont de nature à créer des passifs.

#### **II.2.2.1. Le passif issu de la vente d'immeubles bâtis**

L'un des objectifs de la loi sur la promotion immobilière est d'édifier des immeubles d'habitation, d'industrie, de commerce ou à usage professionnel en vue de la vente. Cependant, ces constructions doivent respecter les documents d'urbanisme conformément à l'article 38 du code de l'urbanisme qui dispose « *L'aménagement des zones de promotion immobilière se fait conformément aux prescriptions du Schéma directeur d'aménagement et d'urbanisme et du Plan d'occupation des sols.*

*Les zones aménagées pour la promotion immobilière sont soumises à un cahier des charges générales qui fait l'objet d'un décret pris en Conseil des ministres, sur proposition du ministre en charge de l'urbanisme et de la construction. »*

Ces zones urbaines aménagées doivent donc, être conformes aux prescriptions du Schéma directeur d'aménagement et d'urbanisme (SDAU) et du Plan d'occupation des sols (POS)<sup>22</sup> et sont soumis à un cahier des charges générales.

---

<sup>22</sup> Article 38 du code de l'urbanisme et de la construction

Toutefois, il ne suffit pas que la localité soit dotée d'un outil de planification urbaine pour commencer à ériger des immeubles. Il incombe au promoteur immobilier de respecter les règles en matière de construction. En principe, les promoteurs immobiliers sont soumis à des cahiers des charges liées à la construction de leurs immeubles.

La CEP a noté que ces cahiers des charges n'avaient pas été adoptés par le gouvernement en dépit de la prescription de l'article 38 alinéa 2 du code de l'urbanisme qui dispose que : « *les zones aménagées pour la promotion immobilière sont soumises à un cahier des charges générales qui fait l'objet d'un décret pris en Conseil des ministres, sur proposition du ministre en charge de l'urbanisme et de la construction* ».

L'absence de ce texte a conduit la plupart des promoteurs immobiliers à négliger les règles de construction dans la conduite de leurs activités.

Or, le code de l'urbanisme dispose de règles fondamentales en matière de construction qui s'imposent au promoteur immobilier. Toutes les constructions doivent avoir un permis de construire.

Se fondant sur ces dispositions, la CEP dans ses investigations, a fait plusieurs constatations d'immeubles bâtis dans le cadre de la promotion immobilière sans permis de construire. Ces constatations sont susceptibles de générer un passif.

#### **II.2.2.1.1. Immeuble bâti sans permis de construire**

Le permis de construire, ou permis de construction, est un acte administratif qui concerne la réalisation ou la modification d'une construction, en fonction de son usage et au regard des règles d'urbanisme applicables.

Au Burkina Faso, selon l'article 190 du code de l'urbanisme et de la construction, « *quiconque désire entreprendre une construction dans une zone urbaine aménagée doit au préalable obtenir un permis de construire* » et « *l'obligation d'obtenir le permis de construire s'impose à l'Etat et à ses démembrements, aux collectivités territoriales, aux concessionnaires de services publics et aux personnes privées.* »

Toute construction d'immeuble doit faire l'objet d'une étude architecturale et d'une étude technique conformément aux articles 29 et 30 du code de l'urbanisme qui disposent respectivement : *« toute construction soumise a permis de construire doit faire appel à un bureau d'études d'architecture ou à un architecte agréé, et/ou au service technique chargé de la construction, territorialement compétent pour l'établissement du projet architectural. »* *« Toute construction soumise a permis de construire doit faire appel à un bureau d'études d'ingénierie ou à un ingénieur agréé, et/ou au service technique chargé de la construction, territorialement compétent pour les études techniques du projet ».*

Dans la pratique, la CEP a pu faire le constat qu'une large majorité de promoteurs immobiliers n'a pas de permis de construire. Pire, certains de ces promoteurs construisent des bâtiments sans le permis de construire (voir le tableau 11)

Dans tous les cas, la plupart des promoteurs immobiliers explique cette situation par la lenteur observée dans la délivrance de cette autorisation. Cette lenteur pousse certains d'entre eux, plus soucieux d'occuper les terres mobilisées ou de satisfaire leurs clients, à entamer des constructions sans autorisation. De plus, des promoteurs justifient leur diligence à construire sans permis par les craintes des possesseurs terriens qui, constatant aucun aménagement sur les terres qu'ils ont cédées, remettent en cause les accords de cession. En effet, ces possesseurs terriens se réapproprient les mêmes espaces pour soit les vendre comme des non lotis soit les céder à d'autres promoteurs.

La CEP estime que, même si cette crainte des promoteurs est légitime, elle ne saurait prospérer face à l'exigence du respect de la réglementation en cette matière.

Pour d'autres promoteurs, qui optent de ne pas construire, ils disent observer une démarche de prudence en attendant le traitement de leurs dossiers en instance. Pour ces derniers, la CEP, tout en appréciant la posture de ces promoteurs, réproouve la léthargie de l'administration.

Le tableau ci-dessous donne un aperçu de la situation des promoteurs immobiliers qui construisent sans permis ou de ceux qui sont en attente de permis.

**Tableau 11 : Situation des promoteurs immobiliers construisant sans permis ou non**

COMMUNE	PROMOTEUR IMMOBILIER	SUPERFICIE	SITE	PERMIS DE CONSTRUIRE	BATIMENT EN CONSTRUCTION
	Abdoul service	71 ha	Site 1 Saaba	non	Oui
		120 ha	Site 2	non	Oui
	Saha Immobilier	597.7587 ha	Gampela	non	non
		236.4042 ha	Gounghin	non	non
		66.5550 ha	Séloghin	non	non
	Société Dakouré	286 ha	Site 1 Saaba	non	non
		120 ha	Site 2 Saaba	non	non
		18 ha	Site 3 Bargo	non	non
	GELPAZ IMMO	88 ha	Gampela	non	non
		120 ha	Yobgo	non	non
	SO GE FI SA	316 ha	Mogdin	non	non
	Moun Sarl	120 ha	Gonsin	non	non
		87 ha	Tanghin	non	non
	Jalia construction	38.37 ha	Site 1 Saaba	non	non
		8.83 ha	Site 2 Saaba	non	non
		8.82 ha	Gampéla	non	non
	Expertis Sarl	7.55 ha	Bargo	non	oui
Kristal. Sarl	17..4945 ha	Gampela	non	non	
Georges Immo	97.22 ha	Gampéla	non	non	

	<b>Ne Wend Panga</b>	<b>33.57 ha</b>	<b>Tanghin</b>	<b>non</b>	<b>non</b>
	<b>Soyal Sarl</b>	<b>24.44 ha</b>	<b>Kiemtenga</b>	<b>non</b>	<b>non</b>
	<b>A T T P</b>	<b>97.5957 ha</b>	<b>Badnoogo</b>	<b>non</b>	<b>non</b>
	<b>Wend Panga inetrantional</b>	<b>498 ha</b>	<b>Ipelcé</b>	<b>non</b>	<b>non</b>
		<b>120 ha</b>	<b>Bssighin</b>	<b>non</b>	<b>non</b>
	<b>Agence immobiliere Tapsoba et Frere</b>	<b>6.62 ha</b>	<b>Boudtenga</b>	<b>non</b>	<b>non</b>
		<b>30 ha</b>	<b>Gampéla</b>	<b>non</b>	<b>non</b>
	<b>Cooperative Simplifiée de Saaba</b>	<b>295 ha</b>		<b>non</b>	<b>non</b>
	<b>Faso Immobilier et Service</b>	<b>50.5657 ha</b>	<b>Gampéla</b>	<b>non</b>	<b>non</b>
	<b>Afrique Génie-Bâtiment</b>	<b>147.3008 ha</b>	<b>Zaken</b>	<b>non</b>	<b>non</b>
		<b>12.1244 ha</b>	<b>Zaken</b>	<b>non</b>	<b>non</b>
		<b>3.3503 ha</b>	<b>Gampéla</b>	<b>non</b>	<b>oui</b>
	<b>Général Immo</b>	<b>12.8581 ha</b>	<b>Site 1 Saaba</b>	<b>non</b>	<b>non</b>
		<b>18.0325 ha</b>	<b>Site 2 Saaba</b>	<b>non</b>	<b>non</b>
	<b>Génie Foncier</b>	<b>120.0695 ha</b>	<b>Yogbo</b>	<b>non</b>	<b>non</b>
		<b>20.8531 ha</b>	<b>Gampéla</b>	<b>non</b>	<b>non</b>
<b>TANGHIN DASSOURI</b>	<b>ANAYI-SARL</b>	<b>100 ha</b>	<b>Gouma</b>	<b>non</b>	<b>non</b>
	<b>Société Immo Alim</b>	<b>39 ha</b>	<b>Yimdi</b>	<b>non</b>	<b>non</b>
	<b>AFRICADIS SARL</b>	<b>100 ha</b>	<b>Gueswendé</b>	<b>non</b>	<b>non</b>

	<b>PNBF</b>	<b>130.87 ha</b>	<b>Zékounga</b>	<b>non</b>	<b>oui</b>
		<b>167.1555 ha</b>	<b>Koakin</b>	<b>non</b>	<b>non</b>
	<b>IMAZ Sarl</b>	<b>12.95 ha</b>	<b>Yimdi</b>	<b>non</b>	<b>non</b>
				<b>non</b>	<b>non</b>
	<b>Coopérative Burkinabè de l'Habitat</b>			<b>non</b>	<b>non</b>
	<b>SAHA Immobilier</b>	<b>175.2020 ha</b>	<b>Zagtouli</b>	<b>non</b>	<b>oui</b>
	<b>Afrc Immobilier</b>	<b>496.859 ha</b>	<b>Yimdi</b>	<b>non</b>	<b>non</b>
	<b>Abdoul Service International</b>	<b>147.2374 ha</b>	<b>Tinsouka</b>	<b>non</b>	<b>non</b>
<b>SOCIETE PIF EBBF</b>	<b>28.9612 ha</b>	<b>Doudouloma</b>	<b>non</b>	<b>non</b>	
<b>KOUBRI</b>	<b>RAMANDAN IMMOBILIER</b>	<b>167 ha</b>	<b>Wébila</b>	<b>non</b>	<b>non</b>
	<b>Z-FAMA IMMOBILIER</b>	<b>66.7348 ha</b>	<b>Pissi</b>	<b>non</b>	<b>non</b>
	<b>C.G.E</b>	<b>688.59 ha</b>	<b>Koubri</b>	<b>non</b>	<b>oui</b>
	<b>WEND PANGA</b>	<b>120.5589 ha</b>	<b>Nambé-Kouba</b>	<b>non</b>	<b>oui</b>
		<b>250.22 ha</b>	<b>Koubri</b>	<b>non</b>	<b>oui</b>
	<b>SRTC</b>	<b>149.0127 ha</b>	<b>Mogtédó</b>	<b>non</b>	<b>non</b>
	<b>GENIE FONCIER</b>	<b>175.3855 ha</b>	<b>Koubri</b>	<b>non</b>	<b>non</b>
	<b>IMMOREX</b>	<b>231.6505 ha</b>	<b>Mogtédó</b>	<b>non</b>	<b>non</b>
		<b>666.6808 ha</b>	<b>Guiguemtenga</b>	<b>non</b>	<b>non</b>
	<b>GELPAZ</b>		<b>Koubri</b>	<b>non</b>	<b>oui</b>
<b>PABRE</b>	<b>SBI</b>	<b>75.5316 ha</b>	<b>Zibaco</b>	<b>non</b>	<b>non</b>
	<b>PNBF</b>	<b>67.5301 ha</b>	<b>Pabré</b>	<b>non</b>	<b>oui</b>
	<b>Expertise Immobilière SA</b>	<b>131.7591 ha</b>	<b>Sanbtenga</b>	<b>non</b>	<b>oui</b>
	<b>AGB</b>	<b>200.6207 ha</b>	<b>Sanbtenga</b>	<b>non</b>	<b>non</b>

<b>KOMSILGA</b>	<b>GLOBAL CONSTRUCTION AFRICA</b>	<b>35.5643 ha</b>	<b>Site 1</b>	<b>non</b>	<b>oui</b>
		<b>35.5910 ha</b>	<b>Site1</b>	<b>non</b>	<b>non</b>
	<b>Abdoul Service International</b>	<b>119.7025 ha</b>	<b>Basse-Yam</b>	<b>non</b>	<b>oui</b>
	<b>El Hadj SAWADOGO</b>	<b>37.0697 ha</b>	<b>Zamnogo</b>	<b>non</b>	<b>non</b>
	<b>Coopérative Burkinabè de l'Habitat</b>	<b>213 ha</b>	<b>Kyeryaoghin</b>	<b>non</b>	<b>non</b>
	<b>SRTC</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
	<b>Service d'Immobilier-Mobilier et Equipement (SIME)</b>	<b>298.5968 ha</b>	<b>Tinguedalgué</b>	<b>non</b>	<b>non</b>
	<b>Société Teegba International SARL</b>	<b>300 ha</b>	<b>Komsilga</b>	<b>non</b>	<b>non</b>
	<b>GENIE FONCIER</b>	<b>140.000 ha</b>	<b>Pamnonghin</b>	<b>non</b>	<b>non</b>
	<b>AFRICADI'S SARL</b>	<b>45 ha</b>	<b>Kamsaontenga</b>	<b>non</b>	<b>non</b>
	<b>SOCOGES</b>	<b>5.5484 ha</b>	<b>Saonré</b>	<b>non</b>	<b>non</b>
	<b>WEND PANGA</b>	<b>74.2660 ha</b>	<b>Ponsomtenga</b>	<b>non</b>	<b>non</b>
	<b>SAHA Immobilier</b>	<b>171.6790 ha</b>	<b>Komsilga</b>	<b>non</b>	<b>non</b>
	<b>IMMOREX</b>	<b>102.2056 ha</b>	<b>Pamnonghin</b>	<b>non</b>	<b>non</b>
	<b>FASO HOLDING</b>				
	<b>SOLUTION IMMOBILIERE DU FASO</b>				
	<b>Faso Immobilier et Service</b>	<b>4.2167</b>	<b>Bassem-Yam</b>	<b>non</b>	<b>oui</b>
	<b>LOGIC SA</b>	<b>35.1773 ha</b>	<b>Site 1 Vagogo</b>	<b>non</b>	<b>non</b>
		<b>51.3556 ha</b>	<b>Site 2 Pamnonghin</b>	<b>non</b>	<b>non</b>
		<b>280 ha</b>	<b>Pousghin</b>	<b>non</b>	<b>non</b>

<b>LOUMBILA</b>	<b>EGOF</b>				
		<b>54 ha</b>	<b>Nomgana</b>	<b>non</b>	<b>non</b>
	<b>ESZA</b>	<b>113 ha</b>	<b>Goué</b>	<b>non</b>	<b>non</b>
		<b>45 ha</b>	<b>Pousghin</b>	<b>non</b>	<b>-</b>
	<b>GENIE FONCIER</b>	<b>175.3835 ha</b>	<b>Nabdogo</b>	<b>non</b>	<b>non</b>
	<b>IMAZ</b>				
	<b>KANAZOE DEVELOPPEMENT</b>	<b>397.4955 ha</b>	<b>Rountenga</b>	<b>non</b>	<b>non</b>
	<b>SOCIETE CIVILE IMMOBILIERE (FARDY)</b>	<b>89, 2793 ha</b>	<b>Loumbila</b>	<b>non</b>	<b>non</b>
	<b>SAHA Immobilier</b>	<b>340 ha</b>	<b>Loumbila</b>	<b>non</b>	<b>non</b>
	<b>SCI ESPERANCE</b>	<b>89, 2793 ha</b>	<b>Loumbila</b>	<b>non</b>	<b>non</b>
<b>SURETE BF International</b>	<b>325,5055 ha</b>	<b>Daguilma</b>	<b>non</b>	<b>non</b>	

Source : CEP passif immobilier à partir des données du rapport de contrôle de 2019 du MUAFH des projets immobiliers dans les communes rurales du grand Ouaga

Sur l'échantillon observé, on note 15 sites de 12 promoteurs immobiliers sur 51 qui étaient en construction sans permis de construire. Pire, il ressort de ce contrôle que sur les 68 projets immobiliers approuvés, aucun promoteur immobilier n'a pu obtenir une autorisation de lotir de son site ; il reste entendu que l'approbation du projet immobilier ne signifie nullement attribution de terrain et encore moins autorisation de construire.

Dans les faits, la CEP a observé que la quasi-totalité des sites des promoteurs, en construction, qu'elle a visités au Plateau central, au Centre-sud, au Centre-ouest et dans les Hauts-Bassins n'a pas de permis de construire.

En plus du défaut du permis de construire, la commission s'est intéressée au respect, par les promoteurs immobiliers des zones d'urbanisation.

#### **II.2.2.1.2. Immeubles bâtis dans des zones non destinées à l'habitation**

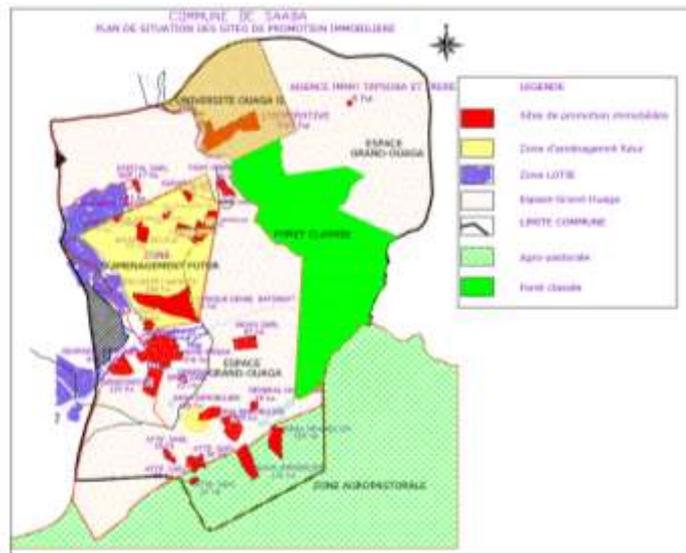
Le SDAU détermine la destination générale des sols dans le périmètre urbain donné et localise les zones à urbaniser, les zones non urbanisables ou à protéger en raison de leur spécificité et enfin, les grands équipements d'infrastructure. Selon l'article 65 du code de l'urbanisme « *l'Etat, les collectivités territoriales, les personnes morales de droit public et privé sont tenus au strict respect des dispositions du Schéma directeur d'aménagement et d'urbanisme approuvé.* »

En clair, les immeubles bâtis issus de l'activité de promotion immobilière devraient être réalisés conformément à la réglementation notamment dans des zones urbaines ou urbanisables telles que définies dans les SDAU et les POS.

Beaucoup de promoteurs immobiliers bâtissent des immeubles dans des zones non destinées à l'habitation. Par exemple, la société KASTOR dans une zone pastorale dans la commune rurale de Loumbila dans le Plateau central, la société CGE dont une partie de son site de Koubri est dans la zone agropastorale.

A côté de cela, il y a des possesseurs terriens qui vendent des espaces situés dans des zones protégées ou interdites de constructions et des espaces de servitudes colonisés par des activités de particuliers.

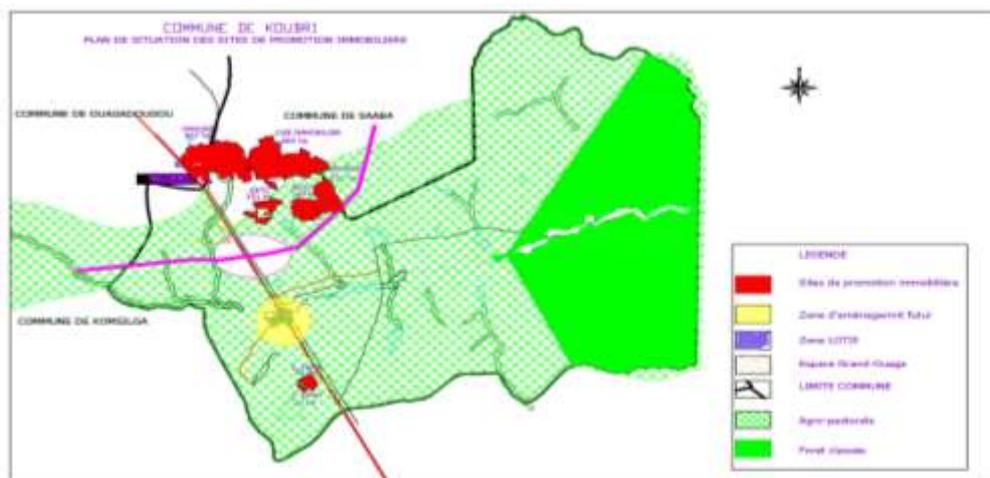
Le rapport de contrôle 2019 du ministère en charge de l'urbanisme dans l'espace du Grand Ouaga confirme le point de vue de la CEP comme l'atteste les cartes ci-dessous :



*Figure 1 : Plan de situation des sites de promotion immobilière dans la commune de SAABA, 2019*

Suivant les orientations du SDAGO, 3 sites (2 de SAHA Immobilier et 01 de ATTP) se retrouvent dans la zone agro-pastorale, un site (ATTP) empiète sur la zone agro-pastorale et un autre (Coopérative de l'Habitat de Saaba) se situe dans la zone de l'Université de Ouaga II (actuellement Université Thomas SANKARA).

Les sites des sociétés Abdoul Service, DAKOURE SARL, Jalia Consruction, GENIFONCIER sont dans la zone d'urbanisation future et les autres sont dans l'espace Grand-Ouaga.



**Figure 2 :** Plan de situation des sites de promotion immobilière dans la commune de Koubri

Suivant les orientations du SDAGO, 3 sites (SRTC, IMMOREX site 2, et Z FAMA) se retrouvent dans la zone Agro-pastorale, un site (IMMOREX site 1) à cheval sur les communes de Ouagadougou, de Saaba et de Koubri.

Au niveau de Bobo Dioulasso, il est à noter une faible appropriation des outils de planification spatiale par les anciens maires d'arrondissements. La plupart des délégations spéciales ont hérité de situations dans lesquelles des délibérations, dans le cadre de la promotion immobilière, ont été prises par les anciens maires sur des surfaces réservées à d'autres usages, donc en flagrante contradiction avec le SDAU et le POS. Il en est ainsi :

- d'une délibération de l'arrondissement 3 portant sur une surface de 300 hectares destinée aux activités agropastorales selon le POS en faveur de la société IMAZ à Lèguéma et rejetée par l'autorité de tutelle ;
- d'une délibération concernant le site du PNCL de 131 hectares en contradiction avec le POS puisque destinée aux activités agropastorales. Cette situation s'expliquerait par le fait que la mobilisation du site s'est faite antérieurement (septembre 2017) à l'adoption du POS (en décembre 2017).

#### **II.2.2.2. Le passif issu de la vente des terrains nus**

En principe, la vente d'une chose suppose que le vendeur soit titulaire d'un droit de propriété sur la chose. En rappel, sous l'empire de la loi de 2008, le promoteur

immobilier peut vendre des parcelles nues considérées comme des produits fonciers. Cependant, à l'instar de la vente d'immeubles, les parcelles issues des opérations de promotion immobilière doivent être dégagées conformément à la réglementation. Autrement dit, la parcelle, comme produit foncier, doit être régulièrement constituée, c'est-à-dire qu'elle doit découler d'un processus de lotissement régulièrement conduit.

Si le lotissement est une condition essentielle de constitution de la parcelle comme produit foncier, il est évident que le promoteur doit obtenir le titre foncier sur ces parcelles avant d'engager le processus de lotissement. Il s'agit là pour le promoteur immobilier de détenir un titre de propriété sur les terrains nus qu'il veut vendre. Cette exigence conduit le promoteur à régulièrement mobiliser les terres jusqu'au titre foncier « mère ».

En principe, c'est à partir du titre foncier du promoteur immobilier sur les terres qu'il a mobilisées que celui-ci peut exercer des actes de disposition, en l'occurrence de vente.

Toutefois, de fait, la plupart des promoteurs immobiliers opèrent des ventes ou transigent à propos de terrains sur lesquels ils n'ont pas le titre foncier, donc aucun titre de propriété (cas de la société Leader qui transige à propos de terrains avec un partenaire financier)<sup>23</sup>.

Suivant la procédure de la promotion immobilière, on peut situer des passifs issus de la vente des parcelles à plusieurs niveaux.

#### **II.2.2.2.1. Vente de terrains par des promoteurs n'ayant que des protocoles d'accord avec les possesseurs terriens**

Ici, le promoteur ne détient aucun acte public sur la terre mais y opère des opérations de bornages clandestins et de parcellisation. Au résultat, il met en vente des morceaux de terre sans aucune référence cadastrale. Généralement, le promoteur convainc les éventuels acquéreurs par son agrément de promotion immobilière qu'il présente comme une autorisation du ministère.

---

<sup>23</sup> En dépit du fait qu'elle ne disposait que d'un protocole d'accord sur un terrain, la société Leader l'a cédé à un partenaire financier, en guise de remboursement du prêt contracté auprès de ce dernier.

*Tableau 12 : Etat des lieux de la vente de parcelles nues par les 102 promoteurs immobiliers, selon des données collectées par la CEP*

Niveau de procédure atteint du projet	Nombre de site	Superficie totale du site (en ha)	Superficie aménagée (ha)	Nombre de parcelles dégagées	Nombre de parcelles cédées à titre de compensation	Nombre des parcelles vendues
Protocole d'accord et parcelles vendues	56	908	773	14 125	6 604	3 239
Protocole d'accord	195	9 869	2 136	-	20 745	0
<b>Total</b>	<b>251</b>	<b>9 869</b>	<b>2 909</b>	<b>64 362</b>	<b>27 349</b>	<b>3 239</b>

*Source : Données compilées par la CEP 2024*

Au total, 56 sites sur 251 sites (22,31%) ayant seulement des protocoles d'accord, ont été morcelés sur une superficie de 908 ha. De ces morcèlements, 14 125 parcelles ont été dégagées, dont 6 604 vendues.

Malheureusement beaucoup de personnes de toutes catégories sociales, en toute bonne foi, ont acquis ces terres et y ont construit des maisons ou fait d'autres investissements. Ce phénomène, assimilable aux habitats spontanés, se rencontre dans la plupart des villes du pays où se déroulent les activités de promotion immobilière. La CEP l'a constaté dans les communes rurales de Ouagadougou et dans les arrondissements de Bobo Dioulasso.

Manifestement, ces cas de ventes génèrent un passif pour l'Etat. Ce passif se justifie par le fait qu'il est de la responsabilité de l'Etat, à travers les collectivités territoriales et le gouvernement d'assurer le contrôle des espaces et des différentes transactions qui s'y effectuent.

### II.2.2.2.2. Vente de terrains par des promoteurs n'ayant que des délibérations des collectivités territoriales

Dans ce cas, l'acte public que le promoteur détient sur la terre est la délibération de la collectivité territoriale dans laquelle se situe le terrain. Ici aussi, le promoteur met en vente des morceaux de terre sans aucune référence cadastrale. Pour vendre facilement ces terrains, les promoteurs essayent de séduire les éventuels acquéreurs en présentant leur agrément et les délibérations obtenues comme des garanties.

Malheureusement, beaucoup de personnes, en toute bonne foi, ont acheté ces terrains et y ont construit des maisons ou réalisé d'autres investissements. Ce phénomène s'est amplifié à cause de l'inaction des collectivités territoriales, notamment le défaut de sensibilisation des populations. De ces opérations naissent aussi des habitats spontanés qui se rencontrent dans la plupart des villes du pays où se déroulent les activités de promotion immobilière. La CEP l'a constaté dans les communes rurales de Ouagadougou et dans les arrondissements de Bobo Dioulasso.

Aussi ces cas de ventes génèrent-elles un passif pour l'Etat. Ce passif est globalement imputable aux collectivités territoriales, qui n'apportent pas de démenti notamment aux publicités mensongères de ces ventes qui présentent les délibérations comme une autorisation publique « clef en main » pour disposer de la terre communale.

*Tableau 13 : Situation des parcelles vendues avec délibération sur les sites répertoriés par la CEP*

Niveau de procédure atteint du projet	Nombre de site	Superficie totale du site (en ha)	Superficie aménagée (ha)	Nombre de parcelles dégagées	Nombre de parcelles cédées à titre de compensation	Nombre des parcelles nues vendues
Délibération et parcelles vendues	105	4 504	3 724	59 427	26 396	17 478
Délibération	75	8 613	4 422	67 278	36 117	0
<b>Total</b>	<b>180</b>					

		13 117	8 146	12 6705	62 513	17 478
--	--	--------	-------	---------	--------	--------

Source : Données compilées par la CEP 2024

La quasi-totalité des sites ayant des délibérations ont été morcelés en parcelles nues. Sur les 180 sites, 105 sites (58,33%) ont fait l'objet de vente de 17 478 parcelles nues sur 26 396 dégagées (66,21%) sur une superficie de 4 504 ha.

### **II.2.2.2.3. Vente de terrains par des promoteurs ayant des projets immobiliers en instance d'approbation**

A ce stade de la procédure, le promoteur détient sur la terre un protocole d'accord, acte sous seing privé, une délibération et un récépissé de dépôt du projet immobilier au ministère en charge de l'urbanisme. Il est évident que ces actes ne suffisent pas pour constituer un droit de propriété du promoteur immobilier. En principe, il ne peut mener aucune opération sur ces terrains mobilisés.

Mais le constat est tout autre. Les promoteurs immobiliers, sur la base du protocole d'accord, de la délibération et du récépissé de dépôt du projet immobilier, engagent des opérations de vente des terrains. Ici également, le promoteur met en vente des terrains sans aucune référence cadastrale. Pour vendre facilement ces terrains, les promoteurs essaient toujours d'attirer les éventuels acquéreurs en présentant leur agrément, leurs délibérations obtenues et le récépissé de dépôt comme des garanties.

Beaucoup de citoyens, en toute bonne foi, ont acquis ces terrains et y ont réalisé des investissements. La CEP estime que ce phénomène aurait pu être atténué si le ministère en charge de l'urbanisme communiquait clairement pour sensibiliser les éventuels acquéreurs afin de les dissuader d'acheter ces terrains.

De ces opérations naissent aussi des habitats spontanés qui se rencontrent dans la plupart des villes du pays où se déroulent les activités de promotion immobilière. La CEP l'a constaté lors de ses sorties sur le terrain.

**Tableau 14 : Situation des parcelles vendues avec dossiers en instance d’approbation répertoriés par la CEP**

Nombre de sites	Niveau de procédure atteint du projet	Superficie totale du site (en ha)	Superficie aménagée (ha)	Nombre de parcelles dégagées	Nombre de parcelles cédées à titre de compensation	Nombre des parcelles nues vendues	Nombre de logements construits	Nombre de logements vendus
90	Approbation en instance	9 029,5555	7 168,7955	112 481	59 904	3543	210	180

Source : Données compilées par la CEP 2024

Des données collectées auprès des 102 promoteurs immobiliers, il ressort que 90 sites couvrant une superficie de 9 029,5555 ha étaient en instance d’approbation. Ces sites ont fait l’objet de morcellement et 112 481 parcelles ont été dégagées dont 59 904 cédées pour compensation et 3 543 vendues. Aussi, 180 logements ont été vendus.

#### **II.2.2.2.4. Vente de terrains par des promoteurs n’ayant que des projets immobiliers approuvés**

L’approbation du projet immobilier est une étape essentielle dans la procédure de traitement des dossiers des promoteurs immobiliers. L’article 2 du décret n°2009-222/PRES/PM/MHU/MEF du 20 avril 2009 portant contenu du projet immobilier et/ou foncier et sa procédure d’approbation obligeait tout promoteur agréé désirant réaliser un programme immobilier et/ou foncier de requérir l’approbation du ministre en charge de l’urbanisme. Nulle part dans ce décret, l’approbation du projet immobilier ne confère des droits au promoteur immobilier. C’est dire qu’en aucun cas ces derniers ne peuvent vendre les terrains objet de leur projet immobilier.

A ce niveau également, des promoteurs vendent des terrains sur lesquels portent leurs projets immobiliers approuvés. En conséquence, ces terrains n’ont aucune référence cadastrale. Pour les vendre facilement, les promoteurs se servent de pièces contenues dans le dossier technique du projet approuvé pour convaincre les éventuels acquéreurs.

Ici encore, de nombreuses personnes ont acheté ces terrains et y ont investi. La CEP estime que le phénomène aurait pu être atténué si le ministère en charge de l’urbanisme

communiquait clairement pour dissuader les personnes éventuellement intéressées d'acheter ces terrains. En outre, elle note qu'il y a le risque, dans l'hypothèse où les superficies vendues sur le site du projet immobilier n'obtiennent pas ultérieurement le titre foncier, que les titres fonciers individuels pour les acquéreurs ne puissent pas être obtenus.

La CEP a fait également ces constatations à l'occasion de ses sorties terrain.

*Tableau 15 : Situation des parcelles vendues avec un projet immobilier approuvé*

Nombre de sites	Niveau de procédure de projet atteint	Superficie totale du site (en ha)	Superficie aménagée (ha)	Nombre de parcelles dégagées	Nombre de parcelles cédées à titre de compensation	Nombre des parcelles nues vendues	Nombre de logements construits	Nombre de logements vendus
51	Projet approuvé	2 294,1103	2 098,6099	34 780	11 933	4 001	2 141	1 219

*Source : Données compilées par la CEP 2024*

Au total, 3,86% des sites soit 51 sur 1 321 sites renseignés ont atteint le niveau de procédure, projet approuvé par le ministère en charge de l'urbanisme. Ces sites couvrent une superficie de 2 294,1103 ha, sur lesquels 34 780 parcelles ont été dégagées dont 4 001 ont été vendues et 11 933 cédées pour compensation aux possesseurs terriens. Concernant les logements, 1 219 ont été vendus.

#### **II.2.2.2.5. Vente de terrains par des promoteurs n'ayant que des dossiers de titre foncier en instance**

Le titre foncier est un titre de propriété délivré aux personnes physiques ou morales désireuses d'acquérir en pleine propriété une terre urbaine ou rurale. Le détenteur d'un titre foncier est reconnu comme l'unique et véritable propriétaire du terrain concerné. Le titre foncier a un caractère définitif, irrévocable et inattaquable. Il comprend la description et l'origine de la propriété, les parties à l'acte, leur état civil, les références cadastrales et l'ensemble des charges. L'original de ce titre est gardé par le notaire et la copie par le propriétaire.

En clair, le promoteur qui dépose une demande de titre foncier n'a aucun droit de propriété sur les terrains objets de la demande<sup>24</sup>.

Mais à ce niveau, la plupart des promoteurs vendent sans complaisance les terrains qui n'ont pas encore fait l'objet d'immatriculation. Ainsi, comme dans les étapes antérieures, ces terrains n'ont pas encore de références cadastrales.

De fait, la CEP note une relative tolérance du ministère en charge des finances qui laisse se dérouler les ventes de ces terrains tout en délivrant successivement les titres fonciers « mères » aux promoteurs immobiliers. Les promoteurs vendent très chers les terrains à ce stade avec pour argument « *la quasi obtention du titre foncier* ».

**Tableau 16 :** Situation des terrains vendus avec dossier en instance de titre foncier

Nombre de sites	Niveau de procédure atteint du projet	Superficie totale du site (en ha)	Superficie aménagée (ha)	Nombre de parcelles dégagées	Nombre de parcelles cédées à titre de compensation	Nombre des parcelles nues vendues	Nombre de logements construits	Nombre de logements vendus
21	Titre foncier en instance	574,5	539	8 133	5 509	739	53	51

Concernant les sites ayant le niveau, titre foncier en instance, 21 sites ont été dénombrés par la CEP sur une superficie de 574,5 ha. Ces sites ont dégagé 8 133 parcelles dont 5 509 ont été cédées pour compensation et 739 vendues. En outre, 51 logements ont été vendus sur 53 construits.

#### **II.2.2.2.6 D'autres cas de vente de terrains nus**

Il ressort des investigations de la CEP d'autres cas de vente de terrains soit par les promoteurs immobiliers soit par des particuliers. Il s'agit des cas de vente sur la base de l'ACADF ou sur la base de l'APFR ou du permis d'exploiter.

<sup>24</sup> Voir les articles 431 et suivants du décret n° 2014-481/PRES/PM/MATD/MEF/MHU du 03 juin 2014 portant application de la loi portant Réorganisation agraire et foncière [RAF] pour les pièces suivantes nécessaires pour la demande du titre foncier.

Dans le premier cas, en principe, « *l'acte de cession amiable de droits fonciers* » n'est utilisé que lorsque la terre non aménagée et appartenant au domaine privé immobilier non affecté de l'Etat, est demandée par un service public. Dans ce cas, il y a deux situations. Soit on utilise la cession amiable des droits fonciers (un acte ou un protocole de cession amiable pourrait bien être utilisé dans ce cas), soit on utilise la voie de la cession forcée des droits, le tout dans le cadre d'une procédure d'expropriation pour cause d'utilité publique.

En conséquence, l'acte de cession amiable de droit foncier pourrait bien être utilisé mais dans le cadre uniquement d'une procédure d'immatriculation comprenant bien entendu la procédure d'expropriation pour cause d'utilité publique. Cette procédure est utilisée lorsque la terre rurale doit être occupée par un service public. La cession amiable des droits fonciers, tout comme l'exécution forcée, vise le respect des intérêts des ayants-droit sur les terres rurales faisant l'objet d'immatriculation.

De fait, beaucoup de promoteurs immobiliers recourent à cet acte pour mobiliser les terres auprès des possesseurs terriens. On est tenté de dire que l'acte de cession amiable établi dans le cadre des transactions entre les possesseurs terriens et les promoteurs immobiliers est d'une légalité discutable.

A titre illustratif, les sociétés immobilières Sol'Immo et Wend-kuni Immo ont respectivement mobilisé 363 ha et 7 ha dans l'arrondissement n°7 de Ouagadougou à Boassa, sur la base de l'ACADF. De même, la société Soutra Immo a mobilisé 34 ha dans le même arrondissement. La société Dakoure SARL a mobilisé dans la commune rurale de Saaba, dans le village de Nakomstenga, 286 ha sur la base d'actes de cession amiable. De même dans la même localité Abdoul Service détient 79 ha mobilisés sur la base de l'ACADF.

La CEP note une prédilection des promoteurs immobiliers pour l'ACADF dans la mobilisation du foncier. Cette situation pourrait s'expliquer par l'orientation des promoteurs vers des terres rurales plus vastes et la nécessité de purger les droits des cessionnaires.

Cette situation est assimilable à la vente de terrain sur la base de protocole d'accord où le promoteur ne détient aucun acte public sur la terre mais y opère des opérations de bornages et de parcellisation clandestins. Au résultat, il met en vente des terrains sans aucune référence cadastrale. Le besoin de logement des populations et le laisser faire de l'administration favorisent ces opérations et transactions.

Dans le deuxième cas, il s'agit de terres mobilisées sur la base de l'APFR et du permis d'exploiter. La loi n°034-2009/AN du 16 juin 2009 portant régime foncier rural a reconnu la possession foncière coutumière en ses articles 34 et suivants et a défini cette possession foncière à son article 6 comme « *le pouvoir de fait légitimement exercé sur une terre rurale en référence aux us et coutumes foncières locaux* ». Cette possession foncière rurale, régulièrement constatée, donne lieu à l'établissement d'une attestation de possession foncière rurale (APFR) telle que prévue par les articles 44 et suivants de cette loi.

L'APFR un acte administratif ayant la même valeur juridique qu'un titre de jouissance qui est transmissible par succession et qui peut également être cédé entre vifs, à titre gratuit ou onéreux. La cession de l'APFR scelle l'accord entre le possesseur foncier coutumier et l'acquéreur. C'est pourquoi le décret n°2010-403/PRES/PM/MAHRH/MRA/MECV/MEF/MATD du 29 juillet 2010 portant conditions particulières applicables aux cessions de possessions foncières rurales précise à son article 6 que « *les cessions de terres rurales n'ayant pas fait l'objet de délivrance d'une attestation de possession foncière rurale sont inopposables aux tiers* ». Autrement, ces cessions de terre entre possesseurs fonciers coutumiers et promoteurs immobiliers sans APFR préalablement établie ne sont valables qu'entre ces deux acteurs.

A ce niveau, des promoteurs vendent des terrains sur lesquels ils ne détiennent que l'APFR. Ces terrains sont clandestinement bornés et vendus. Pire, à cette action illégale, viennent se greffer les pratiques de bornage des possesseurs terriens qui prennent eux-mêmes l'initiative de ces bornages/ventes clandestins. La conséquence directe sur le passif est que ces pratiques viennent gonfler le stock d'habitats spontanés.

Durant toute l'enquête, la CEP a fait le constat d'une vente effrénée de ces terres.

S'agissant, du permis d'exploiter, il obéit quasiment au même principe que l'APFR. Le permis d'exploiter est une autorisation obligatoire pour toute personne physique ou morale qui s'installe, s'agrandit, amenuise une exploitation ou réunit des exploitations. Cette autorisation est préalable à la mise en valeur des biens.

La CEP fait le constat que le permis d'exploiter existe sur des terres rurales qui sont rachetées par des promoteurs immobiliers pour y exercer leur activité.

En principe, pour une activité de promotion immobilière qui se déroule sur des terres rurales, notamment couvertes par l'APFR ou le permis d'exploiter, il faut au préalable obtenir le changement de leur destination initiale, conformément à la réglementation en vigueur.

En clair, la mise en vente des terrains nus par les promoteurs immobiliers, n'ayant que le permis d'exploiter, n'est pas normale. En conséquence, les ventes de ces terrains viennent gonfler le passif à travers l'augmentation des habitats spontanés.

### **II.2.3. LE PASSIF LIE AU CONTENTIEUX REEL OU EVENTUEL DES ACQUISITIONS DES PROMOTEURS IMMOBILIERS**

La promotion immobilière est l'objet d'un contentieux pendant devant les juridictions au triple plan civil, pénal et administratif. Aussi, les situations conflictuelles constatées lors des visites terrain et l'adoption de la nouvelle loi augurent-elles un contentieux en lien avec la mobilisation foncière, le traitement administratif des dossiers et les transactions intervenues sur les produits de la promotion immobilière.

#### **II.2.3.1. Le contentieux lié à la mobilisation foncière**

L'enquête révèle d'une part un contentieux civil découlant des conventions intervenues entre possesseurs terriens et promoteurs immobiliers et d'autre part un contentieux administratif dirigé contre les actes ayant un caractère administratif. A tous les niveaux peut se greffer un contentieux pénal.

Concernant le contentieux civil, il met en jeu les protocoles d'accord relatifs à la mobilisation des terres aux fins de promotion immobilière qui interviennent entre promoteurs immobiliers et titulaires d'un des titres prévus par la loi portant Réforme agraire et foncière ou avec des possesseurs à travers la cession prévue par le décret n° 2010-403 du 29 juillet 2010 portant conditions particulières applicables aux cessions de possessions foncières rurales. Ces protocoles d'accord, qui sont majoritairement conclus sur la base de l'acte de cession de possessions foncières rurales, sont des conventions privées définissant la contrepartie de la mise à disposition des terres. Il y est stipulé un nombre variant entre trois (03) à huit (08) parcelles par hectare que les promoteurs immobiliers s'engagent à rétrocéder aux cédants de droits fonciers. Ces conventions sont faites en la forme notariale, d'actes d'huissiers ou sous seing privé. Des actions en annulation de ces conventions sont portées devant les juridictions civiles par des possesseurs fonciers et promoteurs immobiliers, qui contestent soit des empiétements sur des propriétés foncières ou la légitimité de certaines personnes sur les terres cédées. Des assignations aux fins de reconnaissance de droit ou de déguerpissement sont faites à l'initiative de promoteurs immobiliers qui se disputent la primauté dans l'acquisition des droits. Des cas de protocoles d'accord signés sur les mêmes superficies ont également été rapportés. Au demeurant, des accords faits par voie d'huissier et même par voie notariale interrogent sur leur validité, tant les premiers n'ont pas qualité pour authentifier des actes et le fait que les seconds authentifient des accords souvent en l'absence de tout titre semble problématique. Toutes ces situations laissent entrevoir des remises en cause en perspective.

S'agissant du contentieux tenant aux actes administratifs et intervenant dans la phase de mobilisation foncière, il s'agit des délibérations prises par les conseils municipaux pour acter la mobilisation du foncier aux fins de promotion immobilière qui sont soumises au contrôle du juge administratif au sens de l'article 70 de la loi n° 055-2004/AN du 21 décembre 2004 portant Code Général des Collectivités Territoriales. En effet, ces délibérations étant des actes administratifs pouvant faire grief, ils sont l'objet de recours en annulation pour divers motifs. Plusieurs situations de délibérations contestées ont été rapportées à la commission et mettent en lumière l'incompétence du conseil municipal tenant aux limites territoriales (cas de Immorex à Balkuy, dont le site relève

majoritairement de l'arrondissement 11 mais dont la délibération a été prise par la commune de Koubri) ou encore aux superficies qui vont au-delà du seuil de compétence du Conseil municipal<sup>25</sup>. Il y'a en outre des cas de terrains ayant fait l'objet de double délibérations (cas des sociétés de promotion immobilière Abdoul service et Soutra Immo à Bobo-Dioulasso, arrondissement 7) et des délibérations prises sans tenir compte des schémas d'aménagement ou sans s'assurer de l'accord de tous les titulaires de droits fonciers sur le site, objet de délibération. Cet état des lieux donne à constater un contentieux administratif pendant ou à naître.

Quant au contentieux pénal pendant ou à venir, il se greffe à tous les niveaux. Plusieurs infractions ont fait l'objet de procédures clôturées ou en cours par les unités de police judiciaire et de poursuites par les parquets.

D'une part, l'analyse fait ressortir des infractions directement liées à la promotion immobilière, comme le faux ou usage de faux en écriture publique ou privée, le stellionat, la corruption, les dégradations volontaires de biens avec des arrachages de bornes sur des implantations contestées, le blanchiment de capitaux, les conflits d'intérêt, tenant au fait que des agents de l'Administration publique offrent des prestations rémunérées à des sociétés immobilières ou encore que des cadres de l'Administration pourraient être derrière certaines sociétés immobilières.

D'autre part, il a été donné à la CEP de constater des infractions sous-jacentes étant entendu que le climat "conflictogène" alimenté par les intérêts en jeu sont à l'origine des coups et blessures volontaires, des menaces sous condition, des menaces de mort, des rixes troublant l'ordre public comme illustré dans le tableau ci-dessous.

Enfin, le train de vie de certains promoteurs immobiliers qui sont passés rapidement d'un niveau de vie très modeste à une situation de fortune perceptible est de nature à permettre la poursuite sur la base du délit d'apparence, de corruption et pratiques assimilées telles que prévues par la loi n° 004-2015/CNT du 03 mars 2015 portant prévention et répression de la corruption au Burkina Faso. Cela est d'autant plus préoccupant que l'immobilier est le domaine par excellence du blanchiment de capitaux

---

<sup>25</sup> Voir article 12 du décret n° 2010-403 du 29 juillet 2010 précité.

sans exclure le financement du terrorisme étant entendu que les flux financiers en la matière restent dominés par une relative opacité. Toutefois, la commission n'a pas eu d'éléments pour étayer ce point précis dont la collaboration avec la CENTIF pourrait permettre de disposer de la matière à cette fin.

A titre illustratif, les sous-unités de la Gendarmerie ont enregistré ou constaté des plaintes et dénonciations portant sur des litiges fonciers ou en lien avec les activités de sociétés de promotion immobilière ou foncière dans certaines régions du pays :

**Tableau 17 : État des plaintes et dénonciations portant sur des litiges fonciers en lien avec les activités de sociétés de promotion immobilière et foncière – 2014 à 2024**

Région	Centre-nord	Nord	Centre	Hauts-Bassins	Boucle du Mouhoun	Centre-ouest	Plateau central
Nombre de plainte	01	01	33	03	02	01	02

Source : CEP, à partir d'informations obtenues auprès de la Gendarmerie

Il s'agit de 44 plaintes portées à la connaissance de la Gendarmerie, parmi lesquelles certaines font l'objet de procédures judiciaires.

Au niveau de la Police nationale, les régions du Centre et des Hauts-Bassins viennent respectivement avec 313 et 21 affaires en lien avec le foncier. Parmi ces 334 affaires, on peut retenir 67 cas majeurs dans les deux régions scindées en des plaintes directes et des sois-transmis.

Les plaintes directes sont plus nombreuses que les plaintes par soit-transmis. Cela s'explique par des raisons liées à la proximité, mais aussi par des raisons liées aux troubles à l'ordre public dont sont particulièrement porteurs les litiges fonciers.

Au niveau des justiciables, plusieurs cas de litiges existent, selon le tableau suivant :

**Tableau 18 : Cas de litiges – 2024**

<b>PARTIES EN LITIGE</b>	Particuliers contre particuliers	Particuliers contre sociétés immobilières	Particuliers contre particuliers et sociétés immobilières	Sociétés immobilières contre sociétés immobilières	Sociétés immobilières contre particuliers
<b>NOMBRE DE LITIGES</b>	<b>8</b>	<b>50</b>	<b>1</b>	<b>3</b>	<b>5</b>

Source : CEP, à partir de données obtenues auprès de la Police

La plupart des dénonciations sont le fait de particuliers qui portent plainte contre les sociétés immobilières. Dans la plupart des cas, des plaignants sont reçus, par dizaines, dans les commissariats, contre des sociétés immobilières, celles qui prétendent avoir acquis les terrains par l’entremise de supposés possesseurs terriens.

Outre la phase de mobilisation, le traitement administratif des différents dossiers offre un fort potentiel contentieux.

### **II.2.3.2. Le contentieux lié au traitement administratif**

L’Administration peut être attaquée sur un double plan : le recours pour excès de pouvoir dirigé contre les actes administratifs faisant grief et le plein contentieux sanctionnant l’action ou l’inaction de l’Administration dont résultent des préjudices aux particuliers. Le passif de la promotion immobilière se prête à ces deux types de contentieux administratif. Le premier dirigé contre les actes administratifs a été abordé au point précédent. Le traitement administratif dominé par une passivité et l’absence subséquente d’actes offre davantage des risques de plein contentieux.

C'est le lieu de faire observer que l'adoption de la nouvelle loi sur la promotion immobilière, au regard de ses effets rétroactifs induits par les articles 103 et 105, ouvre les perspectives d'un contentieux administratif sur la base de la responsabilité sans faute

de l'Administration en lien avec la rupture d'égalité devant la loi et les éventuelles remises en cause de droits acquis.

La responsabilité pour faute de l'Administration apparaît également avec les lenteurs, voire l'absence de l'État. En effet, les délais prévus par la législation (voir le délai de 45 jours prévu par le décret n° 2009-222/PRES/PM/MHU/MEF du 20 avril 2009 portant contenu du projet immobilier et/ou foncier et sa procédure d'approbation) ne sont pas respectés et des dossiers déposés n'ont jamais eu de réponse depuis plusieurs années. En tout état de cause, cette carence est de nature à engager la responsabilité de l'Administration. À cela s'ajoute un désordre dans la chaîne foncière mettant en lumière un manque de coordination et même des rapports parfois tendus entre les ministères en charge du foncier et celui en charge de l'urbanisme.

On note également la non opérationnalisation de certaines structures comme la commission interministérielle chargée de donner son avis sur la mobilisation du foncier aux fins de promotion immobilière prévue par le décret n° 2014-481/PRES/PM/MATD/MEF/MHU du 03 juin 2014 portant application de la RAF. Il en résulte un grave dysfonctionnement qui peut donner lieu à une responsabilité de l'administration du fait du fonctionnement défectueux de ses services et des recours en plein contentieux aux fins d'indemnisation et de réparation des préjudices qui en résultent pour les promoteurs immobiliers.

### **II.2.3.3. Le contentieux des transactions sur les produits immobiliers**

L'article 1582 du Code civil définit la vente comme « *une convention par laquelle l'un s'oblige à livrer une chose, et l'autre à la payer* ». Les produits issus de la promotion immobilière que sont les logements et les parcelles sont destinés à la vente au sens de l'article 2 de la loi n° 057-2008/AN du 20 novembre 2008 portant promotion immobilière qui prévoyait deux modalités que sont la vente à terme et la vente en l'état futur d'achèvement. Dans la vente à terme, le vendeur s'engage à livrer l'immeuble à son achèvement et l'acheteur s'engage à payer le prix à la date de livraison qui opère dès lors transfert de propriété. Quant à la vente en l'état futur d'achèvement, le vendeur transfère immédiatement à l'acquéreur la propriété qui paye au rythme de l'avancement

des ouvrages. C'est dire que le dernier cas correspond à la vente proprement dite tandis que le premier rappelle la promesse de vente dont l'article 1589 dit qu'elle « *vaut vente, lorsqu'il y'a consentement des deux parties sur la chose et sur le prix* ». Il en ressort que la vente est un acte translatif de propriété au sens de l'article 1583 du Code civil qui dispose qu'elle « *est parfaite entre les parties et la propriété est acquise de droit à l'acheteur à l'égard du vendeur, dès qu'on est convenu de la chose et du prix, quoique la chose n'ait pas encore été livrée ni le prix payé* ». Ainsi, l'inexécution totale ou partielle par une partie de ses obligations est de nature à engager sa responsabilité contractuelle. L'enquête révèle que des logements, et surtout des parcelles issues de la promotion immobilière, ont fait l'objet de diverses transactions comme des actes de donation, de vente ou de promesse de vente. Ces ventes se concluent avec paiement intégral du montant et pour la plupart, des souscriptions avec des paiements échelonnés jusqu'à la remise des clefs. Ces transactions, qu'elles soient des ventes parfaites ou des promesses de vente font naître des droits à l'égard des acquéreurs qui pourront exciper de l'effet translatif de propriété de la vente pour réclamer que des produits immobiliers leur soient livrés, avec les titres y relatifs ou en réclamant la réparation de préjudices subis en termes de dommages et intérêts en cas d'impossibilité pour le promoteur d'exécuter ses obligations contractuelles. Le constat est que la grande majorité des promoteurs immobiliers est dans l'impossibilité de respecter en l'état leurs obligations contractuelles car le transfert de propriété qu'implique la vente suppose que le vendeur ait un titre de propriété. Or, en matière de promotion immobilière, le promoteur immobilier ne devient véritablement propriétaire qu'à partir de l'obtention du titre mère permettant la délivrance de titres individualisés par parcelle, toute chose dont ne peut justifier que très peu de promoteurs. Il en ressort que les acquéreurs ou souscripteurs de parcelles et de logements sont fondés juridiquement à engager la responsabilité contractuelle des promoteurs immobiliers pour réclamer la mise à leur disposition de la parcelle ou du logement avec des titres de propriété et, à défaut, exiger des indemnisations sans préjudice de dommages et intérêts. Les promoteurs immobiliers qui seront dans l'impossibilité de remettre le produit immobilier et le titre y relatif se verront poursuivre par les acquéreurs et se retourneront sans doute contre l'Administration comme il a été développé plus haut.

### **III. PRESENTATION DES DIFFERENTES APPROCHES DU PASSIF DE LA PROMOTION IMMOBILIERE**

Seront tour à tour développés l'approche juridique du passif de la promotion immobilière (III.1), l'approche urbanistique (III.2), de même que l'approche fiscale et économique (III.3).

#### **III.1. L'APPROCHE JURIDIQUE DU PASSIF DE LA PROMOTION IMMOBILIERE**

Le passif de la promotion immobilière se compose de plusieurs strates de difficultés. Celles-ci peuvent être considérées isolément ou cumulativement, mais plus significativement ensemble. Il s'agit du contexte général défavorable, de textes juridiques lacunaires et d'un traitement administratif défaillant. Après présentation de ces points respectifs, il est bon d'examiner un certain nombre de solutions qui pourraient être implémentées.

##### **III.1.1 Un contexte général défavorable**

Il faut noter que la question de l'immobilier revêt au Burkina Faso des particularités qui ne se retrouvent nulle part ailleurs. Il est relevé un attachement particulier à la terre, qui dépasse le communautarisme d'antan, de type rural, puisque l'appropriation se fait préférentiellement à l'échelle individuelle désormais. Chaque burkinabè, en zone urbaine, semble vouloir son lopin de terre, à habiter au minimum, ou pour y exercer des activités lucratives.

À la marge, l'insuffisance de logements décents favorise la prolifération des zones d'habitat spontané, appelés « non-lotis ». Pour couronner le tout, beaucoup de lotissements, qui avaient été entrepris en vue de résorber le déficit de logement, ont été suspendus *sine die*<sup>26</sup>. Il en résulte une inclination notable pour le cumul des possessions foncières, communément dit "accaparement des terres". À côté, il est noté la

---

<sup>26</sup> V° Décret n° 2015-638/PRES/TRANS/PM/MHU/MATDS/MEF du 18 mai 2015 portant suspension des opérations de lotissements ou de restructuration au Burkina Faso.

prolifération des zones d'habitat spontané. Dans ce paysage, les lotissements non achevés ne sont pas pour aider.

### III.1.1.1 Le problème de l'accaparement des terres

Le problème de l'accaparement des terres est à regarder à travers la loupe de la promotion immobilière, mais pas seulement. De fait, la situation pose des questions juridiques de fond. Au nom de la mission régalienne de veiller au bien-être, à tout le moins à des conditions de vie dignes pour chaque citoyen<sup>27</sup>, les discours politiques convoquent souvent le droit au logement.

Au nom du droit au logement, le gouvernement burkinabè avait entrepris, courant 2015, de réglementer les loyers pratiqués par les bailleurs particuliers, par la fixation de seuils<sup>28</sup>. Cependant, la méthode péchait, en ce qu'elle heurtait d'une façon sans précédent le droit à la propriété. L'article 544 du Code civil énonce bien que « *la propriété est le droit de jouir et disposer des choses de la manière la plus absolue, pourvu qu'on n'en fasse pas un usage prohibé par les lois ou par les règlements* ».

Dès lors, il n'est pas juridiquement possible de décider de promouvoir le droit au logement au détriment du droit de propriété, d'autant plus que, si ce dernier relève de la première catégorie des droits de l'Homme, le premier s'insère plutôt dans la troisième, une catégorie, du reste, sujette à polémique en doctrine quant à son originalité.

Au-delà de la dichotomie "droit de propriété-droit au logement", se profile la liberté de contracter, droit essentiel dans toute économie moderne, et pour cela reconnu par les textes<sup>29</sup>. Ainsi, tout le monde peut contracter, à propos de tout, sauf interdiction expresse de la loi, comme pour les choses hors du commerce ou pour les marchandises prohibées.

---

<sup>27</sup> V° art. 14, de la Constitution burkinabè du 2 juin 1991 (révisée par la loi n° 045-2023/ALT du 30 déc. 2023) : « les richesses et les ressources naturelles appartiennent au peuple. Elles sont utilisées pour l'amélioration de ses conditions de vie et dans le respect du développement durable ».

<sup>28</sup> V° Loi n°103-CNT/2015 du 22 décembre 2015 portant bail d'habitation privée ou bail locatif au Burkina Faso ; aussi décret n° 2018-0687/PRES/PM/MUH/MINEFID/MCIA portant fixation de la nature des travaux à la charge du bailleur et du locateur et modalités de révision du loyer du bail d'habitation privée au Burkina Faso et arrêté n° 2019-0026/MUH portant valeur des coûts de réalisation des immeubles destinés au bail d'habitation privée au Burkina Faso.

<sup>29</sup> Art. 6 du Code civil.

Partant, est-il prévu dans le corpus juridique burkinabè une limite à la liberté de contracter en matière immobilière ? *A priori*, non. Dans ces conditions, il est malvenu de mettre à l'index les personnes qui accumuleraient les possessions foncières grâce à leurs revenus licites. Il est vrai que le cas interroge, par ailleurs, le concept de justice distributive, sous sa facette redistribution sociale des richesses par l'État<sup>30</sup>, mais cette question fondamentale est difficile à résoudre lorsque les ressources publiques sont des plus insuffisantes.

L'accaparement des terres s'est développé grâce au non-droit<sup>31</sup>, à l'exploitation poussée de ce non-droit, sans qu'une mesure corrective juridique ou administrative n'intervienne entre-temps. Pour comparer, dans d'autres pays<sup>32</sup>, les textes prévoient des exclusions importantes, surtout en matière d'acquisition de fonds de terre. Le système s'avère peu libéral en ce cas, mais, en face, les raisons du contrôle valent la peine d'être soupesées.

Le manque d'anticipation au Burkina Faso place notre pays devant un problème inédit : la raréfaction des terres disponibles, quand bien même ce serait pour des projets servant l'intérêt général ! De grandes superficies ont été concédées à des particuliers, au point qu'il est désormais difficile de trouver des terres, même pour l'implantation de services étatiques, à plus forte raison loger ou reloger les personnes en demande d'habitat en milieu urbain notamment. En désespoir de cause, les populations font avec des moyens de fortune.

### **III.1.1.2 La prolifération des zones d'habitat spontané**

L'appropriation privée de la terre n'est pas majoritairement dirigée vers l'offre de logement en zone urbaine ou péri-urbaine. Encore, le programme de construction de logements (2016-2022), par lequel le Gouvernement burkinabè prévoyait la construction de 40 000 logements, n'enregistre pas un taux d'exécution satisfaisant à cette date. Des rapports, émanant de structures du Ministère de l'urbanisme, des affaires foncières et de l'habitat (MUAFH), font ressortir que le nombre de logements construits est très faible

---

<sup>30</sup> La justice distributive postule le partage proportionnel du patrimoine commun de la nation aux citoyens.

<sup>31</sup> Ce que Jean CARBONNIER tient pour être l'absence de règles juridiques sur des questions que le droit a théoriquement vocation à régir (J. CARBONNIER, *Flexible droit. Pour une sociologie du droit sans rigueur*, 10<sup>e</sup> éd., Paris, LGDJ, Lextenso éditions, coll. « Anthologie du droit », 2014, 493 p.).

<sup>32</sup> À l'exemple du Togo : voir art. 317-319 de la Loi n° 2018-005 du 14 juin 2018 portant Code foncier et domanial.

par rapport aux projections faites. En 2020, il avait été recensé 620 logements construits en partenariat public privé (PPP). À considérer la période de 2011 à 2023, ce sont 7.938 logements qui ont été construits. Le chiffre est loin du seuil de 40.000 logements.

Joint à la croissance démographique significative et à la concentration de la population dans les villes et aux alentours, cet état de fait crée un problème retors : la "pousse" de zones d'habitat spontané, des bidonvilles que l'on désigne volontiers « non-lotis ». Il faut mentionner que ce phénomène, à visage individuel jusque-là, est en train de gagner le milieu des entrepreneurs ne remplissant pas les conditions pour opérer en tant que promoteurs immobiliers. D'une part, il ressort de l'enquête, que des promoteurs s'auto-rebaptisent "promoteurs de non-lotis", morcelant des terrains qu'ils avaient mobilisés auparavant. Ce phénomène est récurrent dans les villes. À titre illustratif, l'un de ces acteurs, d'ailleurs, est l'auteur de posts publicitaires sur Facebook dans lesquels il propose des logements semi-finis dans des zones non-loties, dans la commune de Saaba ([https://web.facebook.com/story.php?story\\_fbid=371417392480044&id=100088353574920&mibextid=WC7FNe&rdid=da0ELDVEEgQqp3KW](https://web.facebook.com/story.php?story_fbid=371417392480044&id=100088353574920&mibextid=WC7FNe&rdid=da0ELDVEEgQqp3KW)).

La CEP trouve curieux que le MUAFH ne réagisse pas à cette situation.



Capture de la page Facebook faisant de la publicité immobilière irrégulière

D'autre part, à ne pas y prendre garde, la fraude à la loi est partie pour ajouter au passif foncier qui attend encore traitement.

L'on se retrouve donc à faire face à un étalage anarchique des villes. Même la ceinture verte ne parvient pas à délimiter la ville de Ouagadougou. Au demeurant, la propension des villes à s'agrandir sans fin rend difficile le maillage sécuritaire, question de préoccupation pour les services de Sécurité<sup>33</sup> et de Justice. Pour comprendre, il manque même des espaces à ces administrations pour implanter des services de proximité, indispensables dans les endroits où les populations sont massivement installées (par exemple, Ouagadougou se retrouve avec 12.000 ha environ de non-lotis tandis que Bobo-Dioulasso comptabilise à peu près 500 ha de non-lotis). D'ailleurs, le Conseil des ministres du 9 mai 2024 fait mention de ce que l'État burkinabè a déclaré d'utilité publique urgente le projet de construction d'un établissement d'enseignement post-primaire et secondaire dans le quartier Bonheur-ville, au secteur 31 de la commune de Ouagadougou<sup>34</sup>.

Il urge de juguler le problème. Les lotissements auraient pu contribuer à la résorption du déficit de logements, mais ce n'est pas le cas.

### **III.1.1.3 Les lotissements non achevés**

À défaut d'offre de logements sociaux capable d'absorber la demande, les aménagements de périmètres ou lotissements publics constituent d'une certaine façon une bouée de sauvetage, sachant combien le burkinabè lambda est tourné vers la propriété foncière, aussitôt un emploi trouvé.

Dans ce sens, jusqu'en 2011, les lotissements qui se faisaient sporadiquement contribuaient à l'apaisement des tensions sociales. Ainsi, dans le cas de Logofourouso, à Bobo-Dioulasso, sur les terres abritant le pied à terre du Président du Faso, les

---

<sup>33</sup> Des commissariats de secteurs sont nécessaires. En attendant, il est procédé par des patrouilles, mais celles-ci ne suffisent pas à assurer de façon idoine la protection des personnes et des biens.

<sup>34</sup> *AIB*, « Burkina : Le gouvernement déclare "d'utilité publique urgente" la construction d'un établissement d'enseignement scolaire à Ouagadougou », 9 mai 2024, <https://www.aib.media/burkina-le-gouvernement-declare-dutilite-publique-urgente-la-construction-dun-etablissement-denseignement-scolaire-a-ouagadougou/>. L'État a décidé de la construction de cette infrastructure dans une zone où les établissements les plus proches se trouvent à plus de 10 km.

possesseurs terriens expropriés n'auraient jamais reçu la compensation promise en terrains après lotissement. De plus, sur le procès-verbal d'attribution, certains noms n'ont pas été entièrement mentionnés (seul le prénom figurait parfois, ou une désignation par la qualité de l'attributaire, telle « le ministre de... », sans préciser l'identité exacte). Le retrait de parcelle, en cas de non-mise en valeur, s'avère difficile en pareille situation, sauf recours au droit de préemption de l'État pour cause d'utilité publique.

Cependant, les lotissements ont connu une suspension avec le décret n° 2011-303/PRES/PM/MHU/MATDS/MEF du 18 mai 2011<sup>35</sup>. La spéculation prenait des proportions graves. Dans un cas jugé à Bobo-Dioulasso, sept (7) membres de la commission ad hoc d'attribution de parcelles du lotissement 2020-2021 de Wolonkoto, ayant trempé dans des manœuvres de détournement de parcelles, ont été entendus par le pôle ECO-FI du Tribunal de grande instance de Bobo-Dioulasso du 16 au 19 octobre 2023, pour prise illégale d'intérêts, népotisme, favoritisme, détournements de biens publics, abus de fonction, usage abusif de biens publics, blanchiment de capitaux, corruption et complicité, avec quatre (4) autres pour abus de fonction, corruption, chantage et complicités.

À l'analyse, la suspension poursuivait aussi le but de laisser se tasser les tensions entre possesseurs de terres riveraines. Mais, cette mesure gouvernementale, intervenue pour contenir les spéculations foncières qui prenait une envergure périlleuse, a en pratique envenimé le problème<sup>36</sup>.

La qualité des textes de loi n'est pas, somme toute, étrangère aux difficultés rencontrées.

### **III.1.2 Des textes juridiques lacunaires**

La recherche de la sécurité juridique, aussi bien de sa personne que de ses biens, est, au vrai, ce qui conduit l'individu à accepter le contrat social<sup>37</sup>, un contrat qui le soumet à

---

<sup>35</sup> Décret portant suspension des opérations de lotissement ou de restructuration au Burkina Faso.

<sup>36</sup> En outre, certaines collectivités territoriales enregistrent des problèmes singuliers, à l'image de Koubri. Malgré le lotissement de Koubri suspendu, il y a eu vente incontrôlée des terrains initialement dégagés pour la population à des tiers. Puis, la promotion immobilière s'est superposée au passif préexistant.

<sup>37</sup> Cf. Thomas HOBBS, *Le Léviathan*, Paris, Flammarion, 2017, 240 p. ; J.-J. ROUSSEAU, *Du contrat social*, Paris, Flammarion, 2012, 256 p.

l'autorité de l'État. À l'État, ensuite, d'assurer la protection attendue en échange. Ainsi compris, la loi sert de soupape de sécurité au citoyen, ce pour quoi il renonce à sa liberté. Mais, la sécurité juridique ne peut être atteinte que si la loi n'est pas infestée de vices qui lui font manquer la cible. Le domaine de la promotion immobilière au Burkina Faso souffre du manque de clarté de la loi et de son incomplétude.

### **III.1.2.1 Un manque de clarté de la loi**

Le manque de clarté juridique, surtout à partir de la loi n° 057-2008/AN du 20 novembre 2008 portant promotion immobilière au Burkina Faso, a servi de terreau à une délinquance d'affaires opportuniste. La promotion immobilière se trouve actuellement gangrenée à la fois par le dévoiement vers la promotion foncière et par le non-respect de la destination des terres.

#### **III.1.2.1.1 Le dévoiement vers la promotion foncière**

La lettre de l'article 2 de la loi n° 057-2008/AN du 20 novembre 2008 mentionne la possibilité de vendre des produits fonciers et immobiliers. De prime abord, l'on pourrait y voir une autorisation de vendre des parcelles nues. Néanmoins, à bien considérer la disposition, la promotion immobilière, même dans son versant foncier, se limite à deux hypothèses : la première, réaliser ou faire réaliser des « *opérations d'urbanisme et d'aménagement définies par le Code de l'urbanisme et de la construction au Burkina Faso* » ; la deuxième, « *l'édification, l'amélioration, la réhabilitation ou l'extension de constructions sur des terrains aménagés* ».

Ainsi présenté, à quoi peut bien correspondre un produit foncier ? L'entendement à en avoir est au minimum un bien immobilier résultant de l'une des opérations d'urbanisme et d'aménagement sus-citées. En aucun cas, il ne peut s'agir d'un terrain juste borné. Cette compréhension se trouve confortée par le terme « promotion ». Où se trouve la promotion lorsque des parcelles nues sont vendues pas les promoteurs immobiliers sans un minimum d'aménagement ? En effet, même dans le cadre des lotissements ordinaires, les responsables avaient l'obligation de réaliser un minimum d'aménagements et de réservations pour les infrastructures sociales. Peut-on aller à reculons lorsque la promotion immobilière, dans sa traduction foncière, est concernée ?

La récupération de la loi de 2008 à des fins contraires n'est pas imputable qu'aux acteurs du secteur privé. Le dévoiement vers la promotion foncière a été possible à cause des complicités qui se nichent au plus haut sommet de la hiérarchie administrative. Certaines personnes-ressources auditionnées l'ont relevé, la balance pèserait du côté des agents publics, en ce qu'ils ont permis à des personnes peu scrupuleuses de s'approprier aussi bien des fonds de terre privés que publics, sans fournir pour leur part une contrepartie équilibrée.

L'exploitation de l'article 2 de la loi n° 057-2008/AN du 20 novembre 2008 portant promotion immobilière au Burkina Faso procède d'une mauvaise foi manifeste. Nul n'ignore que l'objet de la loi était la promotion immobilière. Dans ce contexte, pouvait-on comprendre « produits fonciers » autrement que comme des produits immobiliers en devenir – précisément, des logements en attente de construction se trouvant à l'étape préparatoire donc ? À tout le moins, les non-dits de la disposition, de la loi de 2008, ne pouvaient servir de socle à une interprétation diamétralement opposée à l'esprit de la loi. Le plus déconcertant reste l'absence de réactivité, l'inertie des autorités impliquées au premier chef dans la mise en œuvre de la loi, que ce soit au niveau communal ou au niveau central. Faut-il en déduire que les responsables administratifs qui ont manqué d'agir, alors que tous les pouvoirs leurs sont conférés pour le faire, se sont retenus parce qu'ils avaient des intérêts personnels à ce que la loi ne soit pas appliquée à bon escient ?

Du reste, s'il ne s'agissait que de vendre des surfaces de terre, la loi n'aurait pas visé exactement « la promotion immobilière »<sup>38</sup>. Encore, les lotissements dans leur format traditionnel permettaient déjà de concéder des parcelles de terrains aux citoyens pour leurs besoins d'habitations, à prix coûtant qui plus est. Pourquoi aurait-on eu besoin d'intervenants du secteur privé pour ce faire, d'autant plus que cette intermédiation impliquait un renchérissement des coûts, sans oublier que les collectivités ont pu mettre gracieusement des superficies à leur disposition ?

---

<sup>38</sup> L'Office de contrôle des aménagements et des constructions, rendue opérationnelle après la nouvelle loi sur la promotion immobilière a été dotée de moyens matériels qui lui permettront de se déployer sur le terrain, à l'effet de contribuer au respect de l'interdiction de vente de parcelles nues, même sous la dénomination de non-lotis. Il est projeté d'installer, en appui, un dispositif de surveillance par drones et caméras.

À ce problème, qui n'est pas des moindres, se joint une déspecialisation anarchique des terres.

### III.1.2.1.2 Le non-respect de la destination des terres

Le non-respect de la destination des terres est épineux. Il faut noter que les détournements de terres existaient indépendamment de la promotion immobilière. Celle-ci est venue les amplifier en réalité. Ces faits sont générateurs de désordres dont les conséquences sont parties pour affecter les générations futures. Les travaux de la Commission d'enquête parlementaire ont permis de se rendre compte, par rapprochement avec les plans d'urbanisation, que la promotion immobilière a servi d'excuse pour s'affranchir de toutes les règles qui valent en matière d'exploitation des terres.

En rappel, la destination des terrains du domaine foncier national résulte des schémas et/ou plans d'aménagement ou de l'acte d'attribution dans les zones non aménagées<sup>39</sup>. L'article 119, alinéa 1<sup>er</sup>, du décret n° 2014-481/PRES/PM/MATD/MEF/MHU du 03 juin 2014 prévoit que « *tout changement de destination de terrain doit être au préalable autorisé par les autorités compétentes* »<sup>40</sup>. À sa suite, l'article 120 du même décret, en ses alinéas 1 et 2, proscrit le changement de destination pour les terrains dont la destination porte sur des infrastructures d'intérêt général, s'agissant notamment des terrains destinés aux établissements de santé, de culte, d'éducation, de sport et loisirs<sup>41</sup>. Ces textes sont allègrement foulés du pied par les différents acteurs, publics comme privés.

---

<sup>39</sup> Article 117 du décret n° 2014-481/PRES/PM/MATD/MEF/MHU du 03 juin 2014, déterminant les conditions et les modalités d'application de la loi n° 034-2012/AN du 2 juillet 2012 portant réorganisation agraire et foncière au Burkina Faso. Voir aussi les décrets n° 2013-554/PRES/PM/MATD/MEF/MHU du 5 juillet 2013 portant conditions et modalités de changement de destination de terrain et n° 2013-596/PRES/PM/MATD/MEF/MHU du 15 juillet 2013 portant conditions et modalités de changement de destination des réserves administratives.

<sup>40</sup> L'alinéa 3 de l'article 119 précise qu'« en zone non aménagée, en l'absence de plan d'occupation des sols et de schéma ou de plan d'aménagement, les changements de destination sont approuvés par arrêté interministériel après avis conforme des services techniques compétents, sur proposition du ministre chargé de l'aménagement du territoire en référence à l'acte d'attribution ».

<sup>41</sup> Pour le cas particulier des ONG et associations, l'occupation du terrain doit être conforme à leur objet (*cf.* article 120 du décret, alinéa 3).

Premièrement, les changements irréguliers des destinations premières des terres foisonnent. Des zones agricoles sont ainsi accaparées et utilisées à d'autres fins<sup>42</sup>. Le Burkina Faso reste, dans le même temps, un pays qui n'a pas encore atteint l'autosuffisance alimentaire, voire qui connaît des épisodes de famine. L'agro-business peine à se développer également, ce qui aurait permis de réaliser un bon taux de récolte par l'optimisation des moyens de production. Dans ces conditions, détourner les terres réservées à la culture relève de comportements criminels, qu'il faudrait pénaliser comme tels. De plus, il faut comprendre que la promotion immobilière est devenue aujourd'hui une poche principale de blanchiment d'argent, à observer de près par les autorités de contrôle et de poursuites judiciaires<sup>43</sup>.

Deuxièmement, les réserves obligatoires ne figurent pas toujours dans le descriptif des dossiers de promotion immobilière, depuis le stade des délibérations au niveau des collectivités territoriales jusqu'à l'obtention de l'autorisation de lotir, en passant par celui de l'approbation par les services de l'Urbanisme. Le plus étonnant, c'est que certaines autorisations sont accordées en dépit de ce défaut important, quand le rejet de la demande s'avérerait la réponse appropriée. Pire, des réserves administratives, des réserves foncières et des servitudes d'urbanisme, que des lotissements antérieurs ont entendu protéger, sont récupérées pour servir de sites de promotion immobilière, en violation des procédures de changement de destination<sup>44</sup>, avec l'aval des agents qui auraient pu empêcher ces exactions. Par exemple, à l'arrondissement 4 de Ouagadougou, la bande verte fait l'objet d'une occupation anarchique ; à l'arrondissement 12 de Ouagadougou, c'est l'occupation des servitudes qu'il est donné de constater (pour les illustrations, v° ci-dessous, III.2.7).

---

<sup>42</sup> Au passage, il est relevé le cas de la zone d'habitation à Sankaryaré, devenue de fait zone commerciale, au fil des acquisitions par les particuliers qui y installent des commerces, le tout dans l'inaction des services publics.

<sup>43</sup> Promouvoir le respect des textes n'est pas tout. Il faut mettre en place des mécanismes de contrôle de ce respect dans le travail quotidien. Dans l'occurrence où les mauvaises pratiques, surtout celles qui contreviennent aux nouvelles dispositions légales sur la promotion immobilière, se poursuivraient, la coercition s'avère la réponse idoine.

<sup>44</sup> Les droits fiscaux liés au changement des destinations, dus en ces occasions, restent à réclamer dans la plupart des cas d'ailleurs.

Des terrains impropres à la construction sont également immobilisés, au mépris de toutes les règles de sécurité des populations. Toutes ces pratiques sont favorisées, quelque part, par l'approche juridique incomplète.

### **III.1.2.2 Une incomplétude de la loi**

L'encadrement du secteur de la promotion immobilière pèche en beaucoup de ses aspects. Précisément, l'incomplétude légale se signale par le défaut des textes d'application, aussi bien que par l'existence de failles juridiques dangereuses.

#### **III.1.2.2.1 Le défaut de certains textes d'application**

Du fait de leur caractère opérationnel, les textes d'application, singulièrement les décrets d'application, sont indispensables. À ce niveau, il faut faire la part entre les textes d'application annoncés et ceux qui ne le sont pas dans le texte source, mais dont l'adoption est rendue nécessaire par des distorsions dans la pratique.

En matière de promotion immobilière, la loi de 2008 a été suivie de cinq (5) décrets d'application. Celle de 2023, quoique récente, est déjà assortie de sept (7) décrets d'application, sur les huit (8) attendus. Il manque le décret portant conditions d'éligibilité au logement social. L'on peut saluer les efforts consentis dans cette direction. Mais cela ne suffit pas.

Aussi, il est relevé une question importante qui n'est pas tranchée : celle de l'antériorité de la demande d'approbation du projet par rapport à la demande de titre foncier aux fins de promotion immobilière. Par conséquent, les dossiers sont le plus souvent soumis par les intéressés au même moment, de sorte que l'un ou l'autre peut indifféremment devancer. Ce flou n'est pas heureux. Il est judicieux d'énoncer clairement, par le canal juridique qui sied, l'ordre dans lequel les documents peuvent être obtenus, et surtout subordonner l'obtention de certains à des étapes préalables.

Il faut au Gouvernement, surtout aux ministres directement concernés par la promotion immobilière, avec la récente loi, prêter attention à tous les non-dits ou "mal-dits", des

failles<sup>45</sup> qui pourraient en compromettre la mise en œuvre, et se montrer prompt dans l'adoption de textes réglementaires d'appui.

### **III.1.2.2.2 L'existence de failles juridiques dangereuses**

La législation sur la promotion immobilière reste muette sur certains points, qui constituent finalement des angles morts par lesquels tout devient permis. Ne tient-on pas pour acquis que ce qui n'est pas interdit par la loi est permis ? Au surplus, le mutisme de la loi sur des aspects requérant des dispositions expresses est inopportun. De telles dispositions sont cruciales car elles conditionnent l'efficacité de la loi.

À titre d'illustration, le schéma de traitement des dossiers de la promotion immobilière n'exige pas le paiement de droits et taxes dès la création du titre foncier mère. Il en résulte que celui-ci est délivré à zéro franc. Or, toute appropriation, même provisoire, ne saurait répondre à une logique de gratuité parce que, dans le même temps, les autres citoyens se trouvent privés du droit d'en bénéficier. L'approche ne correspond pas à une exploitation optimale du potentiel fiscal de la promotion immobilière. Celle-ci peut générer d'énormes rentrées d'argent dans les caisses de l'État, qui ne sont pas à négliger dans un contexte de raréfaction des recettes publiques.

Par ailleurs, certaines règles paraissent un peu déconnectées de la réalité. Ainsi, la peine d'amende définie pour l'aménagement des superficies mobilisées en l'absence d'une autorisation de lotir, à savoir de 1 à 10 millions de francs CFA<sup>46</sup>, se révélait dérisoire au regard des gains frauduleusement réalisés. Le crime restait profitable ! Pour dépasser ce piège, la nouvelle loi incorpore des peines carcérales, tout en relevant le montant des amendes, ce qui résout quelque peu la difficulté.

Une autre question laissée en suspens est celle des déboisements non spécifiquement encadrés. Les promoteurs immobiliers procèdent encore à des déboisements à la lisière de la légalité, ou carrément illégaux, pour implanter leurs sites. La loi devrait s'exprimer sur ces aspects, surtout interdire les déboisements non suivis de reboisements compensatoires, et définir des sanctions applicables en cas de violation. Si certains

---

<sup>45</sup> En l'occurrence, les doléances des services et agents chargés de l'application peuvent servir de fil conducteur, étant plus à même de détecter certaines insuffisances du corpus, se répercutant en pratique.

<sup>46</sup> V° art. 214 de la loi n° 017-2006/AN du 18 mai 2006 portant Code de l'urbanisme et de la construction.

déboisements sont rendus nécessaires par l'aménagement, il n'est pas douteux que d'autres peuvent être évités ou, à tout le moins, certaines essences préservées (baobab, karité, néré, caïcédrat, tamarinier, etc.).



*Photo 6 : Site sans aucun aménagement avec des parcelles dégagées de la Société Abdoul Service à Sowéléni (commune rurale de Bama) où plusieurs arbres dont des espèces protégées ont été abattus*

En tout état de cause, ces opérations ne devraient pas être confiées aux promoteurs immobiliers, à propos desquels des données recueillies dans l'enquête parlementaire permettent de retenir qu'ils agissent pour la plupart sans égard pour la sauvegarde de la flore. Encore, dans les normes<sup>47</sup>, les déboisements précèdent forcément des reboisements, dits de compensation, en sorte de maintenir l'équilibre environnemental. Tel n'est pas le cas sur le terrain. Même le quitus de la mairie, pièce constitutive du dossier soumis à l'appréciation de l'Environnement, n'est pas souvent obtenu dans la transparence. Quelques rares fois, les agents du Ministère de l'Environnement, de l'Eau et de l'Assainissement, affectés à la surveillance de ces questions, saisissent le Procureur du Faso d'un procès-verbal constatant les déboisements illicites, pour poursuites à exercer.

Le tout est complété par un traitement administratif défaillant des dossiers.

---

<sup>47</sup> Les Plans de gestion environnementale et sociale contiennent des précisions à ce sujet.

### **III.1.3 Un traitement administratif défailant des dossiers**

Il s'est développé, sous le couvert de l'imprécision des textes, une mauvaise volonté caractérisée de la part des parties prenantes à la promotion immobilière. La conséquence en est une inobservation généralisée des textes, aggravée par des droits irrégulièrement conférés.

#### **III.1.3.1 Une inobservation généralisée des textes**

La méconnaissance des textes est-elle involontaire ou délibérée ? En théorie, nul n'est censé ignorer des textes en vigueur, si tant est que ceux-ci ont été publiés et suffisamment diffusés. Peut-être, est-ce déjà à ce stade que le problème commence. Ensuite, il faut ajouter la déloyauté dans l'interprétation des textes. Toujours est-il que les mauvaises pratiques peuvent être relevées aussi bien du côté des agents de l'État et de ses démembrements, que du côté des acteurs du secteur privé.

- Du côté des agents publics :

Lors des travaux de la CEP, les promoteurs immobiliers auditionnés n'ont eu de cesse de décrier le non-respect des délais légaux de traitement des dossiers par les services de l'État<sup>48</sup>. Les délais sont largement dépassés dans les faits, sans qu'aucune personne ne se sente concernée dans l'Administration. Des promoteurs mentionnent ainsi des délais de 4 ans, dans l'attente de l'approbation, du titre foncier et de l'autorisation de lotir. Par exemple, il s'avère que des dossiers déposés depuis 2016, jusqu'à la date d'adoption de la nouvelle loi sur la promotion immobilière de 2023, n'avaient pas encore reçu de réponse à la demande d'approbation<sup>49</sup>. L'absence de réponse largement au-delà du temps légal, en plus de l'absence de contrôle sur le terrain, laissent le champ libre aux promoteurs immobiliers indécents pour morceler et vendre les superficies mobilisées, sans être inquiétés. Même dans le cadre du PNCL, il n'est pas constaté de célérité dans la délivrance des documents permettant l'opérationnalisation des projets immobiliers

---

<sup>48</sup> L'article 8 du décret n° 2009-223/PRES/PM/MHU/MEF du 20 avril 2009, portant conditions d'obtention d'agrément et d'exercice de l'activité de promotion immobilière et/ou foncière, assigne un délai de 21 jours pour l'examen du dossier de demande d'agrément et sa délivrance éventuelle. Le refus, s'il y a lieu, doit également être motivé et notifié dans le même délai.

<sup>49</sup> Par exemple, cas de Wendpanga, à Saaba, Loumbila, Komsilga, Bobo-Dioulasso, Santidouougou, Komki-Ipala et Ponsemtenga (depuis 2016) ; aussi cas de SOGECOM-B à Bendatoega, dans la commune rurale de Pabré (depuis 2017).

sélectionnés, lesquels devaient cependant bénéficier d'un accompagnement spécifique en ce sens.

Sans conteste, l'absence de manuels de procédure au sein des administrations ayant en charge la promotion immobilière constitue un autre handicap. Non seulement, les agents n'ont pas nécessairement une vue d'ensemble de ce qui est attendu d'eux, mais encore, la non responsabilisation claire de chaque intervenant installe une dilution de responsabilité malvenue. Encore, certains promoteurs immobiliers servent de prête-noms à des agents publics ou à des hommes politiques qui trempent dans le délit d'initié, l'abus de fonction, le trafic d'influence, la corruption ou le blanchiment d'argent, pour ne citer que ces quelques infractions.

- Du côté des promoteurs privés :

L'enquête révèle qu'au nombre des candidats à la promotion immobilière, des entrepreneurs opèrent *via* des sociétés écrans. Certains individus récupèrent irrégulièrement les différentes autorisations administratives, qui ont pourtant un caractère personnel interdisant leur cession ou leur transmission par l'hérédité<sup>50</sup>.

Il est ressorti de l'enquête parlementaire que des personnes non éligibles à l'activité de promotion immobilière contournaient le dispositif légal, en travaillant sous le couvert des documents régulièrement obtenus par d'autres. L'agrément, le permis d'exploiter ou l'arrêté d'attribution sont, entre autres, concernés. Le cas a notamment été signalé à Bama, où un regard attentif révèle une "location" d'agrément, non autorisée en matière de promotion immobilière<sup>51</sup>.

L'information a été donnée à la CEP que des promoteurs immobiliers utilisent même le titre foncier obtenu en vue de la promotion immobilière comme garantie sur le plan international. Il en est même qui l'utilisent comme garantie pour exercer la promotion immobilière à l'étranger.

---

<sup>50</sup> Pour ces raisons, la loi de 2023 sur la promotion immobilière consigne l'incessibilité et l'intransmissibilité des permis délivrés à personne.

<sup>51</sup> Cf. "Contrat de partenariat", entre ECASF Dady Immob et Mamoudou OUÉDRAOGO-OUED Telecom Internationale, dans l'affaire MP c/ Ouédraogo Mamoudou, pour faux et usage de faux en écriture privée, avec constitution de partie civile par Ismaïla SANOU.

En outre, il est noté le non-respect de l'obligation de reversement des équipements, des infrastructures sociales par les promoteurs immobiliers aux collectivités territoriales, tel qu'il est prévu. Ces violations de leurs engagements par les particuliers, dans un secteur qui intéresse l'accomplissement d'une mission régaliennne, ne devraient pas rester sans mesures de rétorsion. Au contraire, la situation n'empêche pas les concernés de continuer à opérer, voire de prospérer.

### **III.1.3.3 Des droits irrégulièrement conférés**

Le nœud gordien semble se trouver au niveau des approbations des projets immobiliers. L'enquête parlementaire met en lumière, venant sous cet angle conforter d'autres investigations l'ayant précédé, que dans bien des cas, les autorisations ne sont pas délivrées à bon droit<sup>52</sup>. Les emplacements de zones d'urbanisation futures ne sont pas respectés, quand ce ne sont pas tout bonnement les plans d'urbanisation qui manquent à l'appel. Les réserves administratives sont attribuées sans vergogne, les forêts sont détruites du fait de la prédation immobilière, et l'impasse est faite sur les réserves foncières<sup>53</sup>. De plus, les implantations sur le terrain sans autorisation de lotir sont légion, au point de paraître la norme dorénavant, qui se double de la complaisance inexplicable des services du Cadastre et du Domaine, laquelle permet de déboucher sur l'immatriculation de terrain, alors que les conditions sont loin d'être réunies.

Ailleurs, les délibérations en violation flagrante des textes ne se comptent plus, comme celles qui se font sans tenir compte de l'existence ou de la validité des SDAU et POS et sans tenir compte de la compétence attribuée en fonction des seuils des superficies mobilisées. Pire, le décret qui fixe les seuils des délibérations<sup>54</sup> est fréquemment

---

<sup>52</sup> Par exemple, pour l'agrément, les modalités de délivrance sont fixées par le décret n°2009-223/PRES/PM/MHU/MEF du 20 avril 2009 portant conditions d'obtention d'agrément et d'exercice de l'activité de promotion immobilière et/ou foncière. Ce texte recèle des insuffisances, mais il oblige au moins à son contenu qui ne souffre pas d'ambiguïté.

<sup>53</sup> Celles-ci sont pourtant obligatoires dans toute opération de lotissement, public ou privée.

<sup>54</sup> Décret n° 2010-403/PRES/PM/MAHRH/MRA/MECV/MEF/MATD du 29 juillet 2010 portant conditions particulières applicables aux cessions de possessions foncières rurales :

Article 11 : La cession d'une possession foncière rurale est libre lorsque la superficie est inférieure ou égale à dix (10) hectares.

Article 12 : Toutefois la cession d'une possession foncière rurale requiert l'autorisation du conseil municipal du lieu de situation du terrain lorsque la superficie du terrain est comprise entre dix (10) et cinquante (50) hectares. Entre cinquante (50) et cent (100) hectares, l'autorisation conjointe des ministres chargés des domaines, du cadastre, et de la tutelle technique de l'activité à réaliser est requise.

transgressé ou contourné. Il a été rapporté à la CEP plusieurs cas du genre. Par exemple, à Komsilga, sur 58 délibérations, 17 ont porté sur des superficies de plus de 50 ha. L'autre subterfuge consiste à morceler les superficies totales, en sorte de se situer dans la fourchette pour laquelle les autorités communales sont habilitées à approuver par délibération. De telles fraudes, avec la complicité des agents des communes, doivent être systématiquement suivies de sanctions, afin de désamorcer d'autres velléités.

Hormis la réalisation de projets immobiliers et/ou fonciers sans autorisation, il est fait état d'autres dysfonctionnements comme l'octroi d'agrément à des promoteurs immobiliers ne disposant pas de projets immobiliers ou de projets approuvés sans ressource foncière. Au demeurant, lorsqu'il est constaté que les acteurs ou les procédures sont irréguliers, il faut en conclure que les droits conférés sont des droits non consolidés, non constitués sur le plan juridique.

### **III.1.4 Quelques propositions de solutions**

À ce niveau, il convient d'examiner d'abord les pistes exploitables en vue de l'apurement du passif. Ensuite, étant compris que le caractère coercitif de la règle de droit est ce qui assure son effectivité, l'exercice de poursuites judiciaires contre les responsables ne saurait être occulté.

#### **III.1.4.1 Les pistes exploitables en vue de l'apurement du passif**

Les solutions doivent être envisagées en ayant à cœur de ne pas tordre le cou aux textes, tout en préservant la tranquillité publique.

- Sur le plan juridique :

Le respect des textes de loi doit occuper une place centrale, parce que tout part de là et tout y revient, lorsqu'il y a des dérives. Il faut, pour cela, mettre en place des contrôles de la conformité légale du traitement des dossiers.

---

Au-delà de cent (100) hectares, seul le conseil des ministres est compétent pour autoriser la cession.

Le droit de l'urbanisme est essentiellement contenu, au Burkina Faso, dans le Code de l'urbanisme<sup>55</sup>. Ce Code est complété par quelques autres textes<sup>56</sup>. Il est primordial de maintenir la suprématie des règles étatiques. S'agissant d'urbanisme, l'État central reste le décideur premier. En conséquence, les collectivités territoriales sont tenues de respecter des normes contraignantes que le pouvoir central impose dans le domaine. Ainsi, les élus locaux déterminent librement la politique d'urbanisme de leur localité, en recherchant une planification ajustée, dans les limites déterminées par l'État central, suivant ce que prévoit l'article 65 du Code de l'urbanisme.

En outre, dans l'idée de faire adopter les bonnes habitudes par tous les intervenants dans la question foncière, il faudrait des manuels de procédure qui précisent les attributions, les étapes à suivre et les délais pour l'examen et la délivrance des documents essentiels relatifs aux lotissements, restructurations et réorganisations assimilées, de même qu'à la promotion immobilière. En effet, il n'est pas exclu que le non-respect des textes soit la traduction d'une ignorance par ceux qui doivent les appliquer.

Il faut également des formulaires et des documents type élaborés de manière participative, c'est-à-dire avec la collaboration de techniciens de tous services intéressés. Cela aura l'avantage de réduire les risques de non-conformité, sans enfermer les acteurs, pour le cas où certains dossiers doivent faire l'objet d'un accord particulier, tels les contrats de partenariats public-privé, une piste à explorer.

Sur un plan pragmatique, l'expropriation pour cause d'utilité publique et le droit de préemption viennent au premier plan. Ces prérogatives de puissance publique sont à manier par l'État de manière participative (promoteurs immobiliers, acquéreurs, État), c'est-à-dire en recherchant, autant que faire se peut, des solutions concertées.

En tout état de cause, les situations doivent être passées à la lucarne du respect des textes, en leur état d'application au moment de leur constitution. Les promoteurs immobiliers, tout autant que les acquéreurs de bonne foi (au regard des publicités des promoteurs

---

<sup>55</sup> Loi n° 017-2006/AN du 18 mai 2006 portant Code de l'urbanisme et de la construction au Burkina Faso, actuellement en relecture.

<sup>56</sup> Par exemple, la loi n° 103/CNT 2015 du 22 déc. 2015 portant bail d'habitation privée ou bail locatif au Burkina Faso.

immobiliers sur des médias publics, des parrainages d'activités publiques), ne sauraient voir leurs droits remis en cause dans l'apurement du passif. Le cas échéant, les responsabilités sont à rechercher du côté des autres acteurs, principalement les agents publics et accessoirement les promoteurs immobiliers lorsque les acquéreurs sont concernés<sup>57</sup>.

Comme mesure complémentaire, il peut être envisagé que l'État augmente l'étendue de son domaine public, sinon exerce son droit de préemption en déclarant des espaces bien identifiés comme zones d'utilité publique. Pour la mise en œuvre de cette mesure, l'État doit mobiliser des fonds de terre pour ses propres besoins<sup>58</sup>. À défaut, l'État se retrouvera à négocier des terres à la même enseigne que des particuliers, ce qui n'est pas le meilleur procédé.

Il faut également s'orienter rapidement vers la digitalisation de la gestion des ressources foncières, pour éviter les malversations, notamment les reventes sur ventes, des faits constitutifs de l'infraction de stellionat, au risque d'engorger les juridictions pénales<sup>59</sup>. Ce peut être aussi un moyen pour contrer l'accaparement des parcelles par une minorité privilégiée. Suivant certaines révélations obtenues, il n'est pas rare qu'une seule personne en vienne à détenir une centaine de parcelles, pendant que des citoyens au même titre n'ont pas l'opportunité d'acquérir un seul logement ou un fonds de terre pour y construire leur habitation.

- Sur le plan institutionnel :

Des procédures spéciales peuvent protéger les droits des individus, à travers un service de supervision ou de contrôle, de la passation des contrats dans le cadre de la promotion immobilière. Anciennement, le CEGECI assurait ce rôle et cela limitait

---

<sup>57</sup> Il est noté des arrestations et incarcérations d'agents privés et publics, mais plus massivement du côté des acteurs privés.

<sup>58</sup> Au reste, la loi portant RAF de 2012 ne contient pas la précision de l'article 40 de l'ancienne RAF de 1996, celle-ci : « les terres rurales sont celles situés en dehors des limites administratives des villes et localités ou le cas échéant du schéma d'aménagement et d'urbanisme. Dans tes centres où ces limites ne sont pas encore déterminées, les terres destinées à des activités rurales ne peuvent être attribuées à moins de deux ou quatre km des agglomérations suivant l'importance de celles-ci. Les terres rurales sont destinées principalement à l'agriculture, à l'élevage, à la sylviculture, à la pisciculture et plus généralement à toutes les activités liées à la vie rurale ». À partir de la disposition, il était possible de distinguer l'espace urbain, péri-urbain et suburbain.

<sup>59</sup> Ce d'autant plus que les infractions commises dans le sillage des opérations de nature foncière sont innombrables.

considérablement les fraudes, l'escroquerie au public. Le Guichet unique du foncier (GUF) est en mesure de contribuer, à son niveau, au contrôle des questions foncières. Aussi, le GUF peut aider à repérer les dysfonctionnements entre services étatiques, les étapes où le manque de coordination provoque des goulots d'étranglements dans la délivrance du titre foncier. Toujours dans la même optique, l'Office national de contrôle des aménagements et de la construction (ONC-AC) du MUAFH peut aider à assainir le secteur de la promotion immobilière. Il peut également être fait recours aux ordres des urbanistes, des géomètres et des architectes.

En outre, il est possible d'instituer des règles particulières encadrant les relations entre les promoteurs immobiliers et les particuliers, la partie faible au contrat. En l'état actuel des choses, la voie immédiate est celle de l'obligation de passer par acte authentique<sup>60</sup>, pour la conclusion de tout contrat relatif à l'immobilier, qu'il s'agisse d'un achat avec le promoteur immobilier ou d'un acte quelconque de rétrocession. Les notaires étant par ailleurs astreints à la déclaration de toute opération suspecte dans le cadre du traitement des infractions financières, en particulier le blanchiment d'argent, leur implication serait d'un apport certain pour assurer un contrôle *a priori* tous azimuts.

#### **III.1.4.2 L'exercice de poursuites judiciaires contre les responsables**

La promotion immobilière se porte très mal au Burkina Faso et pendant ce temps, la léthargie administrative est saisissante. Le manque de réaction a permis au désordre de s'installer. Par exemple, des promoteurs immobiliers, en butte aux relances des possesseurs terriens, quand l'attente se prolonge excessivement<sup>61</sup>, se laissent aller à commencer les aménagements de terrains dans l'attente des autorisations.

La promotion immobilière a aiguisé les appétits d'une classe d'individus dont il faudrait purger le milieu, pour la bonne marche des politiques publiques corrélatives. Des agents des services étatiques ont franchi la ligne rouge, pour l'appât du gain. Pareille attitude va à l'encontre de la déontologie, de l'éthique du fonctionnaire ou de l'agent public, et prête à sanction, ne serait-ce que sur le plan disciplinaire. Mais il ne faut pas s'arrêter à

---

<sup>60</sup> La catégorie ne couvre pas les actes d'huissier, fut-ce un agent assermenté.

<sup>61</sup> L'attente factuelle peut s'étendre sur 4 ans, comme en a témoigné une personne auditionnée.

cette étape. La loi nouvelle sur la promotion immobilière offre une panoplie de peines, allant de l'amende à l'incarcération, qu'il ne faut pas hésiter à mettre en œuvre. Le passage est obligé si l'on veut faire refluer la corruption inouïe qui semble désormais aller de pair avec les affaires d'ordre immobilier.

Les textes de loi existent pour être respectés. Leur caractère comminatoire vise cet objectif. À défaut de sanction, la loi est dénuée de son effet régulateur des comportements, garant de la tranquillité sociale. Alors, il faut se saisir des infractions en matière immobilière par tous les moyens autorisés par la procédure pénale. L'auto-saisine du Procureur du Faso est dès lors envisageable, sous réserve de l'appréciation de l'opportunité des poursuites. Cette auto-saisine peut se faire à partir des dénonciations sur les canaux juridiquement acceptables, tels les journaux ou les radios interactives. Un problème se pose toutefois. Par exemple, beaucoup d'autorités publiques sont dénoncées auprès de l'Autorité supérieure de Contrôle d'État et de Lutte contre la Corruption (ASCE-LC)<sup>62</sup>, mais, du fait du refus de témoigner en justice, les poursuites pénales ne peuvent être exercées.

Dans les affaires où il n'y a pas d'obstacle pour les poursuites, il faut résolument s'engager dans cette voie, peu importe la qualité des personnes concernées, à savoir acteurs étatiques, agents communaux, promoteurs immobiliers officiels (ayant un agrément), spéculateurs auteurs de spoliations graves, *etc.*

Il a été porté à la connaissance de la CEP par des personnes auditionnées que des poursuites ont été engagées dans certains cas pour abus de fonction ou de confiance, pour corruption, concussion<sup>63</sup>, ou encore blanchiment par des agents publics toujours en service ou en disponibilité. À la marge, il est relevé nombre de malversations dans le cadre d'anciens lotissements : à Bobo-Dioulasso, dans des affaires en lien avec la promotion immobilière, cinq (5) maires d'arrondissements sont poursuivis et un ancien

---

<sup>62</sup> Il ressort que certains actes de la promotion immobilière sont tarifés, avec désignation du ministre concernés. Mais, par peur d'être mis au ban, ces personnes refusent d'agir en Justice.

<sup>63</sup> À propos de la SONATUR, une enquête ASCE-LC révèle que, suivant une règle interne, une parcelle revenait à certains agents lors des lotissements. Les responsables s'adjudgeaient ainsi des parcelles un peu partout. Cela en faisait beaucoup. Pour la 1<sup>re</sup> parcelle à usage d'habitation, l'on peut comprendre, mais au-delà, il y a de l'abus de position. D'ailleurs, les parcelles en surplus étaient revendues plus cher, avec un bénéfice réalisé indûment au détriment du citoyen honnête. Un directeur général aurait même reçu 40 millions pour avoir concédé des réserves à Ouaga 2000.

substitut du procureur, complice des faits, a été incarcéré. Le Maire de Banfora est aussi passé en jugement. Ouagadougou et ses alentours sont concernés par le phénomène, de même que Ziniaré, Saponé, Komsilga, *etc.*

Du côté des particuliers, des poursuites sont engagées pour stellionat, destruction volontaire, escroquerie, pour corruption de maires, d'agents communaux, d'agents publics, de magistrats (afin d'obtenir des délibérations ou des décisions de justice favorables) ou pour morcellement des superficies détenues (pour échapper à l'approbation par le niveau supérieur)<sup>64</sup>.

Des cas ne pourront pas être pris en charge par l'État, la faute en revenant entièrement aux promoteurs immobiliers, l'ignorance ou l'imprudence des acquéreurs aidant. Dans ces hypothèses, la résolution des litiges ne pourra passer que par les procédures de droit commun, à travers des poursuites dirigées contre le promoteur immobilier fautif, voire contre les agents publics indéclicats, à l'effet de mettre en jeu leur responsabilité civile.

À tous égards, il reste possible de recourir au délit d'apparence, qui permet d'appréhender les commis de l'État, comme les particuliers, qui vivent au-dessus de leurs revenus habituels<sup>65</sup> qui se trouvent dans la chaîne de la promotion immobilière. Partant, il y a lieu de :

- sanctionner avec rigueur les fraudes, surtout l'évitement des mesures plus contraignantes de la loi n° 008-2023/ALT du 20 juin 2023 ;
- contrer les connivences des particuliers avec les agents administratifs. À cet effet, il faut déployer la panoplie de sanctions disciplinaires et judiciaires que la législation met à disposition, à travers le droit administratif et le droit pénal, notamment celles se rapportant à la corruption et à la concussion.

Au demeurant, l'accompagnement politique ne doit pas faire défaut. N'est-il pas entendu que sans volonté politique, le meilleur des textes de loi est condamné à rester un vœu

---

<sup>64</sup> Le décret d'application de la loi portant RAF, n° 2014-481/PRES/PM/MATD/MEF/MHU du 03 juin 2014, en son article 414, dispose qu'un promoteur immobilier qui réalise ou fait réaliser un projet immobilier non approuvé encourt une amende de cinq cents mille (500 000) à cinq millions (5 000 000) de francs CFA, le retrait de son agrément sans préjudice de poursuites judiciaires et l'expropriation pour cause d'utilité publique.

<sup>65</sup> Les revenus d'un fonctionnaire sont connus ; si villa de 100 millions achetée, ce dernier doit pouvoir en préciser la source.

pieux ? Gageons que la difficulté ne se posera pas en ce qui concerne la question de l'apurement du passif de la promotion immobilière.

Dans une autre perspective, il sied de se donner les moyens de déceler les ventes de parcelles intervenues après l'entrée en vigueur de la loi de 2023, donc illégalement. Cependant, il faudrait prêter attention au manque de moyens dont souffrent les services judiciaires et parajudiciaires pour mener des investigations. Des budgets conséquents doivent leur être attribués afin d'optimiser leur contribution à l'assainissement du secteur de la promotion immobilière. Dans cette optique, les structures compétentes, à l'instar de la Cellule nationale de traitement des informations financières (CENTIF), peuvent être sollicitées afin de suivre à la trace les mouvements de fonds réalisés depuis lors par les promoteurs immobiliers ou les investissements suspects<sup>66</sup>.

### **III.2. L'APPROCHE URBANISTIQUE DU PASSIF DE LA PROMOTION IMMOBILIERE**

Les problèmes urbanistiques qui ont participé à accroître le passif foncier sont divers. Ils seront examinés attentivement et des propositions faites au passage.

#### **III.2.1. Les villes dans l'impasse face à une suite de pratiques improductives pour une politique cohérente d'accès au logement**

Pour aborder la promotion immobilière sur le plan urbanistique, prise comme déclinaison stratégique de la politique du logement, il est important de rappeler brièvement l'historique du secteur de l'urbanisme et de l'habitat au Burkina Faso qui se décline en six périodes :

---

<sup>66</sup> Ce travail peut être fait à l'aune de l'instruction de l'Union économique et monétaire ouest africaine (UEMOA) n° 010-09-2017 fixant le seuil pour la déclaration des transactions en espèces auprès de la CENTIF, soit quinze millions de francs CFA (art. 1<sup>er</sup> de l'Instruction). Il peut également être mis à profit le règlement n° 15/2002/CM/UEMOA du 19 septembre 2002 relatif aux systèmes de paiement dans les états membres de l'UEMOA, qui permet de suivre les opérations en espèces dans un intervalle de temps donné. Voir article 12, alinéa 1<sup>er</sup>, du Règlement : « les banques et services financiers de la Poste sont tenus de déclarer à la Banque Centrale, en précisant le motif fourni le cas échéant, par le client, toute opération portant sur un montant fixé annuellement par arrêté du Ministre chargé des Finances dépassant un certain seuil, réalisée en monnaie fiduciaire, en une seule fois ou en plusieurs fois, dans un intervalle de temps réduit fixé par instruction de la Banque Centrale. Ils devront, dans ce cas, conseiller au client l'utilisation d'un autre procédé, notamment un virement ou un chèque certifié ».

- **la période précoloniale** où la terre était un bien commun géré par des coutumes et traditions ;
- **la période coloniale** où le colonisateur impose un mode de gestion des terres différent du système traditionnel, notamment en introduisant la notion de propriété du sol et mettant en place une législation foncière écrite juxtaposée au système traditionnel ;
- **la période des indépendances à 1983** marquée par l'adoption d'une loi sur le foncier et les domaines (loi n° 77-60/AN du 12 juillet 1960), l'apparition des premières sociétés immobilières et des premières opérations pilotes d'aménagement urbain, mais soldées par une faible production de logement et le développement des quartiers spontanés dû à l'exode rural ;
- **la période de 1983 à 1995** qui marque une rupture à travers l'instauration de nouveaux outils de planification urbaine (RAF), l'initiative d'opérations de lotissements massifs avec le slogan « un ménage, une parcelle », la mise en œuvre d'un vaste programme de rénovation urbaine exécuté à Ouagadougou (cités, Zone d'activités administratives et commerciales [ZACA]) et l'apparition de nouveaux mécanismes de financement des aménagements urbains ;
- **la période de 1995 à 2006** où les processus de démocratisation et de décentralisation ont entraîné l'apparition d'acteurs nouveaux à partir de 1995 (les collectivités territoriales) dans la gestion foncière et ont conduit au désengagement progressif de l'État dans la production de logement au bénéfice des acteurs privés ;
- **la période de 2006 à nos jours** marquée par la création du Ministère de l'Habitat et de l'Urbanisme en 2006, l'adoption de la loi n° 017-2006/AN portant code de l'urbanisme et de la construction au Burkina Faso ainsi que la loi n° 057-2008 portant promotion immobilière au Burkina Faso révisée en 2023.

Les différentes politiques, stratégies, programmes et projets d'habitat ont très souvent pour objectif principal de fournir des logements décents au plus grand nombre. Les principales politiques et stratégies sont, entre autres (i) la mise en place des offices

publics d'habitat à loyer modéré (OPHLM), (ii) la mise à disposition de parcelles constructibles, (iii) la promotion immobilière, (iv) l'assistance à l'auto construction, (v) les logements gratuits par les employeurs, (vi) les aides au logement, (vii) les mesures d'augmentation de l'accessibilité financière au logement.

Ainsi, la promotion immobilière telle qu'amorcée depuis 2008 tire son fondement dans l'axe stratégique 3 de la Politique nationale de l'habitat et du développement urbain (PNH DU, 2008) qui est : la promotion du logement décent pour tous. Pour les ménages à faible revenu, le PNH DU recommande la production de parcelles sociales, l'aide à l'auto-construction, la promotion des matériaux locaux et la construction de logements sociaux. Pour la stratégie de prise en charge des ménages à revenu intermédiaire et élevé, il est recommandé de revoir la réglementation sur le foncier urbain et de ***promouvoir la promotion immobilière.***

À partir de cette politique, l'État burkinabè à travers le ministère de l'urbanisme et de l'habitat a lancé le programme de 10 000 logements sociaux et économiques en 2007. Au total 3 831 logements ont pu être construits entre 2007 et 2013, date d'échéance initialement prévue pour le programme de construction de logement.

Puis en 2017, un Programme national de construction de logements (PNCL) dans le cadre du Plan national de développement économique et social (PNDES) a été initié, visant l'érection de 40 000 logements sociaux et économiques dans les treize (13) régions du Burkina Faso. Environ 6000 logements seront construits dans le cadre de ce programme.

L'analyse du cadre politique et législatif de la politique du logement laisse apparaître l'existence d'une pluralité d'acteurs impliqués avec des missions bien définies. Cependant, des insuffisances sont relevées : un manque de coordination des actions, une faible capacité technique et financière du secteur privé et des difficultés liées au respect des textes législatifs conduisant à des résultats insuffisants dans ces différents programmes ci-dessus évoqués.

Concomitamment aux programmes de l'État, s'est développée une promotion immobilière privée. Elle a été stimulée par une forte demande consécutive aux conflits

fonciers qui bloquent d'autres voies d'accès aux parcelles (la suspension des opérations de lotissement le 18 mai 2011, qui a bloqué la régularisation foncière dans les quartiers informels). Ce blocage de la filière étatique de production du foncier urbain a donc contribué au développement des deux autres pratiques de production foncière : celle populaire (non-lotis) et celle privée. Ensuite, la limitation de l'aménagement à la seule implantation des bornes réduit les coûts d'aménagement et rend davantage accessible les parcelles dégagées à la petite bourgeoisie urbaine, incapable financièrement d'en acquérir dans les zones bien aménagées. Aussi, le non-respect de la grille d'équipement permet de dégager plus de parcelles à usage d'habitation par hectare (cette dimension constituant un élément clé de la stratégie des promoteurs immobiliers).

De même, les possesseurs terriens sont rarement indemnisés en espèces ; ils le sont en nature, par l'octroi de parcelles. Les promoteurs privés proposent entre deux et huit parcelles par hectare tandis que l'arrêté portant indemnisation n'en propose qu'entre deux et trois<sup>67</sup>.

De nos jours, le constat global suivant peut être dressé pour les villes :

- la faiblesse de la production publique de logement ;
- la faible accessibilité des logements construits, surtout aux ménages à moyen et faible revenus ;
- l'auto-construction comme principale mode de production de logement ;
- la problématique du financement du logement ;
- le développement de l'habitat spontané ;
- une demande de logements toujours accrue, induite par une forte urbanisation et la crise sécuritaire ;
- la problématique résultante de gestion des villes ;
- la problématique du passif de la promotion immobilière.

---

<sup>67</sup> SORY Issa, « Les politiques publiques foncières dans l'impasse à Ouagadougou », *Afrique contemporaine*, 2019/1-2 (N° 269-270), p. 135-154. DOI : 10.3917/afco.269.0135. URL : <https://www.cairn.info/revue-afrique-contemporaine1-2019-1-page-135.htm>

Dans les faits, la promotion immobilière s'est développée au Burkina Faso en marge des documents d'urbanisme, premier niveau de programmation des besoins d'aménagement. Il faut même souligner que ce n'est qu'à partir de 2011 que la dynamique d'élaboration de ces documents a réellement été amorcée, mais elle est balbutiante depuis lors.

### **III.2.2. Le non-respect des outils de planification urbaine : embryon des villes rebelles**

Les outils de planification urbaine garantissent une harmonie dans l'organisation de l'espace mais aussi un équilibre entre les fonctions urbaines. Le Code de l'urbanisme et de la construction de 2006 en vigueur au Burkina Faso définit deux documents de planification urbaine :

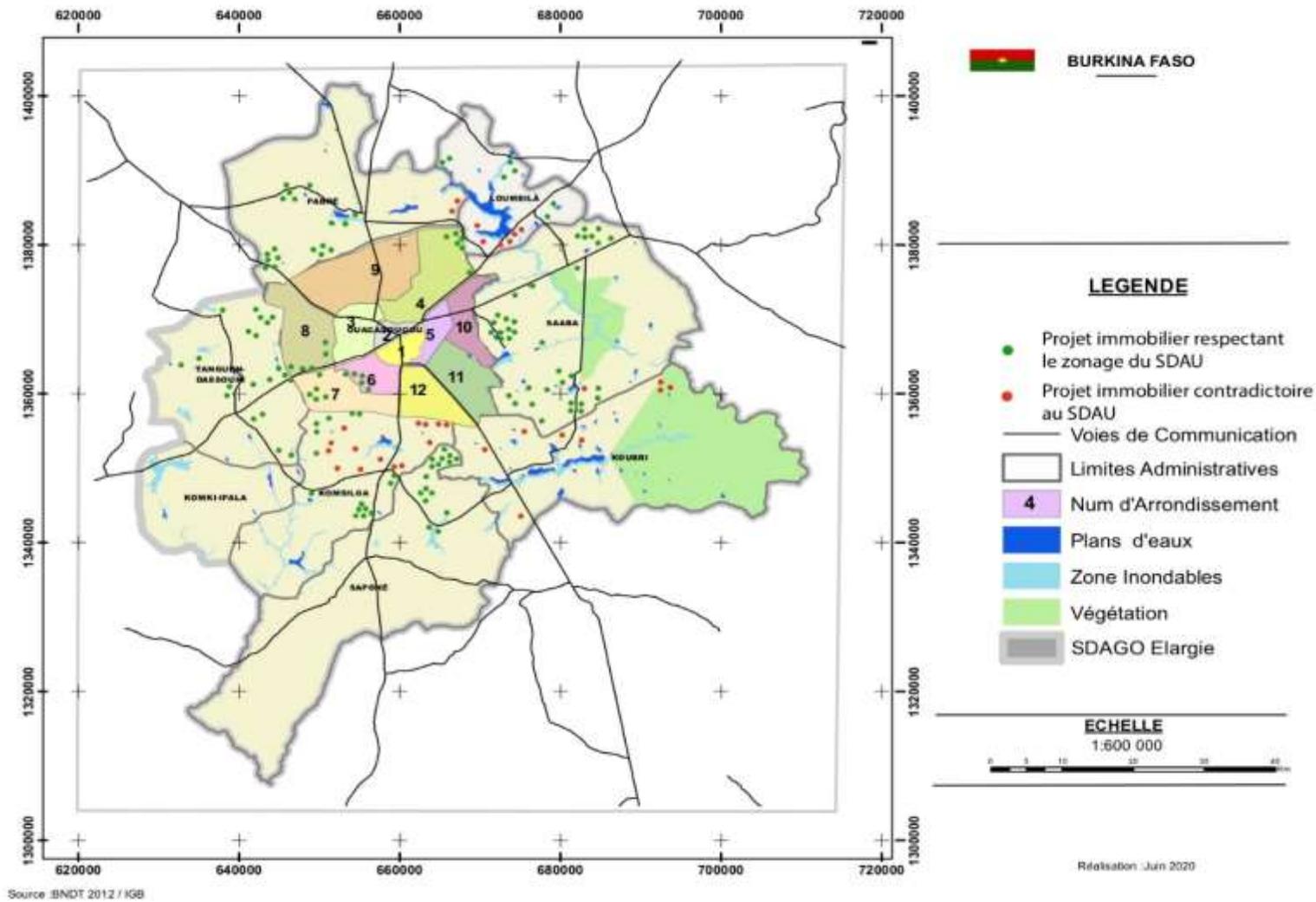
- le Schéma directeur d'aménagement et d'urbanisme (SDAU), l'instrument de planification à moyen et long termes qui fixe les orientations du développement des agglomérations urbaines ;
- le Plan d'occupation des sols (POS), le document de planification qui fixe, dans le cadre des orientations du Schéma directeur d'aménagement et d'urbanisme, les règles générales et les servitudes d'utilisation du sol qui peuvent comporter jusqu'à l'interdiction de construire.

Ces documents comportent un zonage qui divise le territoire urbain en différentes zones selon les usages permis, tels que résidentiel, commercial, industriel, récréatif, agricole, *etc.* Cela permet de clarifier où chaque type d'activité peut légalement se dérouler, assurant ainsi l'organisation spatiale de la ville. En définissant clairement les zones réservées à différents types d'activités, les documents de planification urbaine minimisent les conflits d'usage du sol et contribuent à prévenir les problèmes liés à la cohabitation de différentes fonctions urbaines. Ces documents fournissent par ailleurs, un cadre prévisible et transparent qui encourage l'investissement à long terme dans les infrastructures et les services urbains mais intègrent souvent des stratégies de gestion des risques liés aux catastrophes naturelles, aux changements climatiques et aux défis environnementaux.

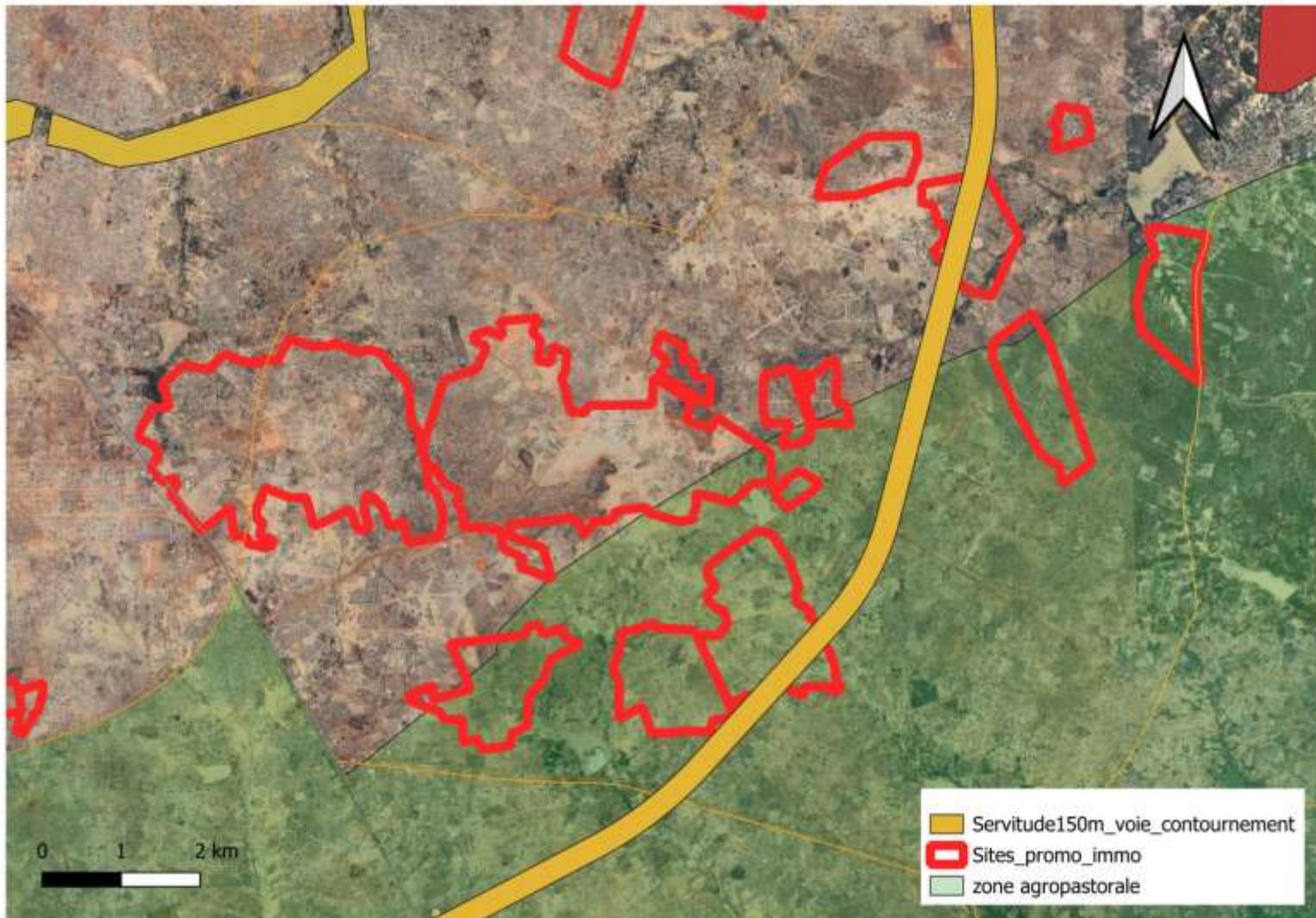
Le Code de l'urbanisme précise que tous les aménagements urbains se font conformément aux deux documents d'urbanisme que sont le SDAU et le POS. Ainsi, l'aménagement des zones de promotion immobilière se fait conformément aux prescriptions de ces documents d'urbanisme. Cette disposition est d'ailleurs reprise dans l'article 95 de la loi n° 057-2008/AN portant promotion immobilière au Burkina Faso.

Les constats de terrain et les projections des différents sites de promotion immobilière révèlent une grande majorité de sites qui ne respectent pas les dispositions des documents d'urbanisme : le non-respect du zonage mais également le non-respect des superficies à aménager, bien au-delà des besoins programmés.

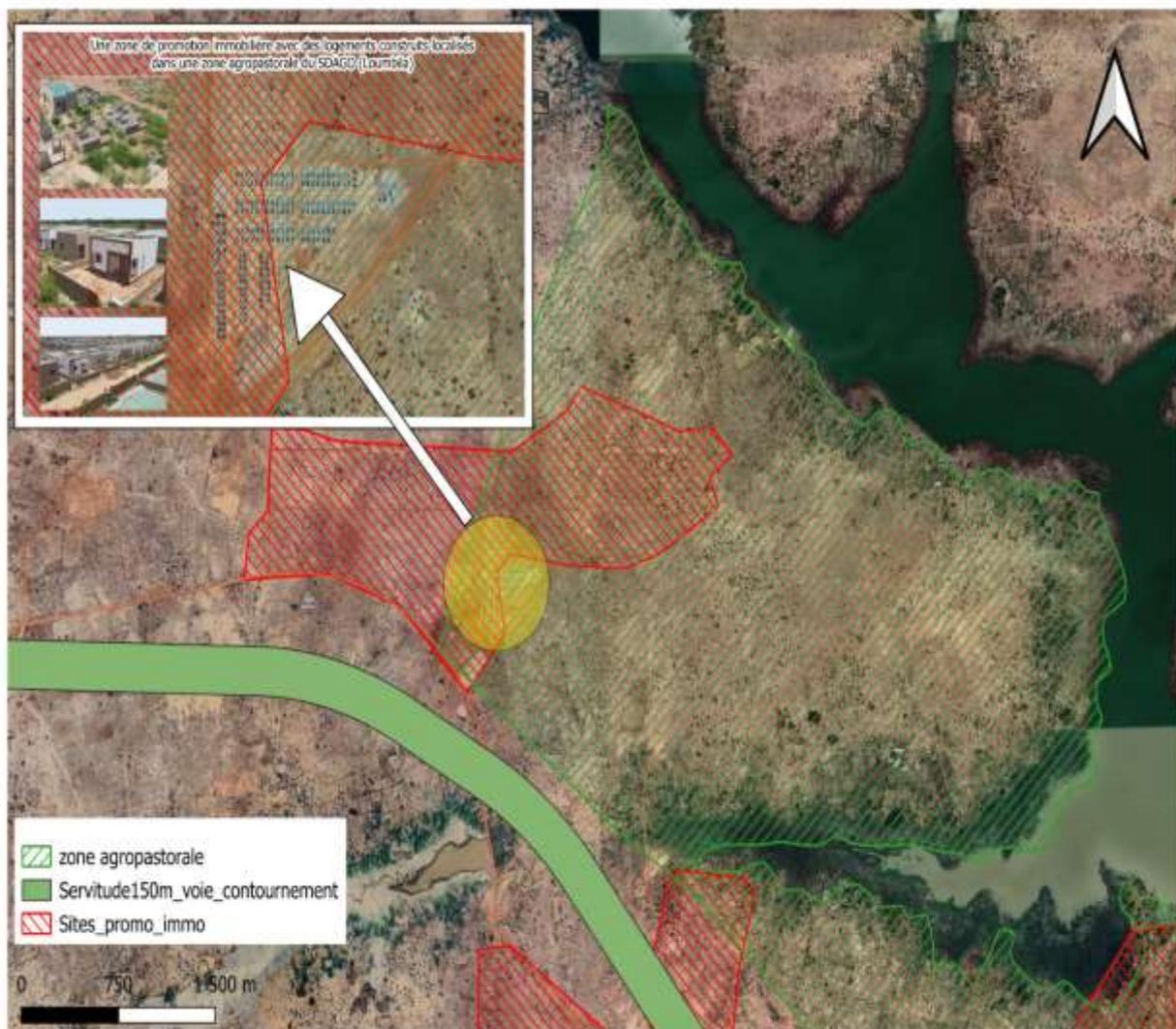
Prenant l'exemple du Grand Ouaga, des zones de promotion immobilière se retrouvent dans des zones agro-pastorales comme illustré sur la carte suivante, centrée sur Loumbila (site du groupe Kastor Africa, d'une superficie de 349 hectares disposant pourtant d'une autorisation de lotir et sur lequel 556 logements ont été construits dont 132 vendus) et autour de la zone située entre Balkuy et Kouba, sur la RN5 en direction de Koubri.



*Figure 3 : Zone de promotion immobilière et Zonage du SDAGO, G2 Conception, 2020.*



*Figure 4 : Zones de promotion immobilière logée dans la zone agropastorale du SDAGO, mai 2024.*



*Figure 5 : Zones de promotion immobilière logée dans la zone agropastorale du SDAGO, mai 2024.*

Les échanges réalisés avec les acteurs révèlent par ailleurs un faible niveau d'appropriation des documents de planification. Les premiers responsables des mairies ne disposent pas de ces documents ou ne savent tout simplement pas comment les exploiter. Aucune vérification de la conformité de la localisation des zones de promotion immobilière avec le zonage n'est faite avant la prise des délibérations. Une vulgarisation insuffisante et une inexploitation des documents de planification urbaine qui posent un véritable problème : comment des acteurs municipaux peuvent gérer l'occupation cohérente d'un territoire sans s'approprier et utiliser les documents qui y sont dédiés ?

Par ailleurs, les possesseurs terriens également disent n'avoir pas connaissance de l'existence de ces documents et par conséquent, de la destination de leurs terres. Le zonage est plutôt vécu par ces derniers comme une imposition administrative parce qu'ils estiment ne pas avoir été associé au mécanisme de sa délimitation. Ils se réclament donc la liberté de choisir la destination de leurs terres et de les céder aux sociétés aux fins de promotion immobilière.

Une limite existe également dans le contenu même de ces zonages. Pour le cas du schéma directeur d'aménagement et d'urbanisme du Grand Ouaga (SDAGO), la destination des zones dénommées *Espace du Grand Ouaga* demeure floue, alors que des zones de promotion immobilière s'y logent. De plus, des noyaux d'habitation sont répertoriés dans des zones agro-pastorales sans que des zones d'urbanisation future ne leur soient circonscrites. C'est ce qui est illustré dans cette partie du schéma d'aménagement du SDAGO, où on s'aperçoit que Komsilga dispose d'une zone d'urbanisation future définie en jaune autour de son noyau aménagé alors que le regroupement Zamnoogo, Bassemym et Kienfangué n'en disposent pas.



*Figure 6 : Des noyaux urbains sans zone d'urbanisation future, logés dans une zone agropastorale (zone verte).*

### III.2.3. La spéculation foncière

Le foncier est un levier de survie dans les zones rurales car il constitue l'espace de production pour des populations qui vivent essentiellement des activités agro-pastorales. L'acquisition de centaines, voire de milliers d'hectares dans ces zones, certes limitrophes des villes, mais généralement situées hors des périmètres d'extension de l'habitat, aux fins de promotion immobilière, sans répondre à un besoin, s'assimile à un accaparement qui pourrait influencer négativement les efforts de développement en matière d'atteinte de la sécurité et de la souveraineté alimentaire.

Cette situation s'accompagne de l'accroissement des demandes de terrains par les particuliers en vue d'édifier des fermes. À titre d'exemple, le service du cadastre et des travaux fonciers de la région du Centre a reçu 3 175 demandes de terrains entre 2015-2020, pour une superficie totale de 6 024 ha<sup>68</sup>.

Ces deux mécanismes alimentent la spéculation foncière. Des individus se retrouvent donc détenteurs de dizaines de parcelles très souvent inhabitables car situées dans des

<sup>68</sup> Cf. *Lefaso.net*, 28 février 2022.

zones non viabilisées, sans attrait pour l'habitation, vendues à des vils prix à d'autres individus, autant avides de possession foncière.



*Figure 7 : plan de section cadastrale en zone non aménagée dans la commune de Pabré révélant un émiettement de l'assiette foncière de la commune*

En rappel, les deux (2) éléments qui déterminent le marché du logement sont l'offre et la demande. La demande de logement peut être analysée au moins de deux manières : selon la destination des logements et selon le statut d'occupation recherché par les demandeurs des logements.

Dans les documents d'urbanisme, l'évaluation du foncier à aménager est faite selon la demande de logement formée par les ménages et est donc liée aux caractéristiques sociodémographiques de la population. Si l'on suppose qu'en une année donnée, tous les ménages disposent d'un logement, la demande de logement se rapportera donc à l'indicateur qui est le taux de formation de ménages, c'est-à-dire le nombre de nouveaux ménages qui arrivent ou se forment dans la ville par suite d'immigration, de mariages ou de décohabitation. La demande des nouveaux ménages est souvent associée à la

demande correspondant au respect de certaines normes de qualité : logement acceptable ou décent, c'est-à-dire le déficit de logement existant.

Étant donné les coûts de constructions, les documents d'urbanisme ont pendant longtemps considéré la mécanique un ménage, une parcelle, dans le sens où l'aménagement d'une parcelle permet d'accueillir un ménage qui va y construire son logement. Ce n'est que récemment que les logements collectifs sont dimensionnés dans les programmations des documents d'urbanisme.

La détermination de la demande foncière et immobilière d'une aire géographique nécessite la connaissance des données ci-après : la population, son taux de croissance et la population additionnelle annuelle, la taille moyenne et le taux de formation des ménages, le nombre moyen de ménages par concession, la surface moyenne des parcelles et le taux de superficie cessible.

Par ce mécanisme, la superficie à lotir pour accueillir les nouveaux ménages dans une ville à l'horizon des documents de planification est généralement calculée et connue.

L'aménagement de cette offre foncière est partagé et se structure en deux :

- une offre institutionnelle assurée principalement par les sociétés immobilières publiques et les collectivités ;
- une offre privée constituée essentiellement de l'offre des particuliers, les promoteurs immobiliers formels et informels. Certains employeurs réalisent aussi des programmes immobiliers destinés uniquement à leur personnel.

L'offre privée, assurée essentiellement par les promoteurs immobiliers formels et informels, ne tient pas compte de la programmation des besoins exprimés dans les documents d'urbanisme. Il y a donc un excédent d'offre foncière qui alimente forcément la spéculation.

Par exemple, la somme cumulée des terrains mobilisés par les promoteurs immobiliers était d'environ 42 000 ha en 2020 dans le Grand Ouaga et une partie dans les zones d'urbanisation future. Cette superficie représente l'équivalent de la ville de Ouaga construit en 90 ans (la commune de Ouagadougou fait environ 52 000 ha).

Cependant, dans le SDAGO, l'assiette foncière à aménager à l'horizon 2025 en vue d'accueillir les nouveaux ménages était seulement estimée à 9 349 ha. Pour la ville de Koudougou, le schéma directeur ne prévoyait aucun aménagement foncier à vocation d'habitation de 2012 à 2025, pourtant des zones de promotion immobilière ayant bénéficiées de délibérations favorables y ont été aménagées.

**Tableau 19** : Programmation des superficies à aménager à l'horizon 2025 pour le Grand Ouaga

Arrondissements / Communes	Différentiel de Ménages entre 2008 et 2025	Ménages à loger dans de nouveaux espaces	En HLM	Superficie à aménager en HLM	En pavillonnaire	Superficie à aménager
Baskuy	8 451	5 916	1 183	11 ha	4 733	95 ha
Bogodogo	195 827	137 079	27 415	240 ha	109 664	2 194 ha
Boulmiougou	260 383	182 269	36 453	319 ha	145 816	2 917 ha
Nongremassom	68 625	48 038	9 607	85 ha	38 431	769 ha
Signoghin	150 791	105 554	21 110	185 ha	84 444	1 699 ha
<b>Commune de Ouagadougou</b>	<b>684077</b>	<b>478856</b>	<b>86161</b>	<b>840 ha</b>	<b>383088</b>	<b>7 674 ha</b>
Komki Ipala	725	725	-	-	725	22 ha
Komsilga	29 715	29 715	-	-	29 715	892 ha
Koubri	2 842	2 842	-	-	2 842	86 ha
Pabrè	2 565	2 565	-	-	2 565	77 ha
Saaba	15 011	15 011	-	-	15 011	451 ha
Tanghin Dassouri	2 408	2 408	-	-	2 408	73 ha
Loumbila	2 450	2 450	-	-	2 450	74 ha
<b>Ensemble Communes Rurales</b>	<b>55716</b>	<b>55716</b>			<b>55716</b>	<b>1 675 ha</b>
<b>Le Grand Ouaga</b>	<b>739793</b>	<b>534572</b>	<b>86161</b>	<b>840 ha</b>	<b>438804</b>	<b>9 349 ha</b>

Source : SDAGO 2019.

**Tableau 20** : Programmation des superficies à aménager à l'horizon 2030 pour la commune de Koudougou,

Date	2012		2015		2020		2025		2030	
Hypothèses	H.M	H.F	H.M	H.F	H.M	H.F	H.M	H.F	H.M	H.F
Population totale à loger	111 581	118 175	130 534	143 642	1158 815	183 328	193 223	233 978	235 085	298 622
Nombre total de ménages	22 316	23 635	26 107	28 728	31 763	36 666	38 645	46 796	47 017	59 724
Disponibilité en parcelles	41 334	41 334	41 334	41 334	41 334	41 334	41 334	41 334	41 334	46 796
Nombre de ménages à loger en zone lotie Besoins en parcelles supplémentaires	0	0	0	0	0	0	0	5 462	5 683	12 928
Surface totale lotie (ha)	5 165	5 165	5 165	5 165	5 165	5 165	5 165	5 165	5 165	5 529
Surface à lotir (ha)	0	0	0	0	0	0	0	364	379	861
Ensemble surface totale lotie et à lotir (ha)	5 165	5 165	5 165	5 165	5 165	5 165	5 165	5 529	5 544	6 390

*HM* : Hypothèse Moyenne *HF* : Hypothèse forte

Source : SDAU 2012.

La commission au cours de ces investigations a pu collecter des données auprès de 102 promoteurs immobiliers qui ont fourni suivant un canevas préparé à cet effet, un ensemble d'informations relatives à leurs sites mobilisés. L'analyse des données permet également de mettre en évidence et l'importance des superficies mobilisées et des parcelles dégagées.

Pour l'ensemble des sites de ces 102 promoteurs immobiliers, la superficie mobilisée est de 84 555,23 hectares pour 967 576,24 parcelles dégagées, dont 412 054 parcelles cédées aux possesseurs terriens à titre de compensation et 99 077 parcelles nues vendues. Il est dénombré 22 140 logements construits sur ces parcelles, soit un très faible taux de mise en valeur de 2,29%.

Pour les 102 promoteurs considérés, un focus sur Bobo-Dioulasso et le Grand Ouaga révèle les tendances suivantes :

- la superficie mobilisée aux fins de promotion immobilière est de 46 942,48 hectares en 2024 pour le Grand Ouaga. Pour Bobo-Dioulasso, ce chiffre est de 16 187,84 hectares en 2024 ;
- le Grand Ouaga et Bobo-Dioulasso représentent 74,66% des superficies mobilisées aux fins de promotion immobilière sur le plan national ;
- la majorité des ventes de parcelles nues a été faite sur les sites ne disposant pas d'autorisation de lotir (96,11% des parcelles nues vendues pour le Grand Ouaga et 97,34% pour Bobo Dioulasso) ;
- la forte proportion de logements construits et vendus et/ou auto-construits dans le Grand Ouaga (65,67%) ;
- le très faible niveau de viabilisation des sites disposant d'une autorisation de lotir.

Les différents résultats sont consignés dans les tableaux suivants :

(AL = Autorisation de lotir ; TF = Titre Foncier ; TFI = Titre Foncier en Instance ; ALI = Autorisation de Lotir en Instance ; PA = Protocole d'Accord ; AC = Acte de Cession ; ACI = Acte de Cession en Instance ; DE = Délibération ; DI = Délibération en Instance ; AP = Approuvé ; Approbation en Instance).

**Tableau 21** : État de mobilisation et d'aménagement des sites de promotion immobilière sur le plan national (données portant sur 102 promoteurs immobiliers)

Niveau de procédure atteint du projet	Superficie totale du site (en ha)	Superficie aménagée (ha)	Nombre de parcelles dégagées	Nombre de parcelles cédées à titre de compensation	Nombre des parcelles nues vendues	Parcelles nues vendues en %	Nombre de logements construits	Nombre de logements vendus	Logements vendus en %
AL	1 346,33	1 140,17	17 376,00	6 973,00	315,00	1,81	2 227,00	278,00	12,48
TF	10 166,66	10 100,66	137 722,00	44 695,00	23 223,00	16,86	4 541,00	2 311,00	50,89
AL + TF	1 286,00	1 143,00	18 847,00	7 704,00	2 335,00	12,39	642,00	596,00	92,83
TFI	574,50	539,00	8 133,00	5 509,00	739,00	9,09	1 447,00	51,00	3,52
ALI	1 548,86	1 199,18	21 616,00	9 837,00	886,00	4,10	-	-	-
PA	9 869,49	2 909,67	64 362,00	27 349,00	3 108,00	4,83	2,00	-	-
AC	21 267,66	15 508,66	267 997,00	100 138,00	16 026,00	5,98	6 024,00	340,00	5,64
ACI	1 066,67	1 064,67	17 328,00	6 734,00	6 182,00	35,68	-	-	-
DE	13 117,19	8 146,00	126 705,00	62 513,00	17 478,00	13,79	111,00	-	-
DI	11 390,98	8 358,75	127 355,00	61 756,00	15 663,00	12,30	-	-	-
AP	2 294,11	2 098,61	34 780,00	11 933,00	4 001,00	11,50	2 165,00	1 219,00	56,30
API	9 029,56	7 168,80	112 481,00	59 904,00	3 543,00	3,15	270,00	180,00	66,67
Autres	1 597,22	1 101,55	12 874,00	7 009,00	5 578,00	43,33	4 711,00	4 700,00	99,77
<b>Total</b>	<b>84 555,23</b>	<b>60 478,71</b>	<b>967 576,00</b>	<b>412 054,00</b>	<b>99 077,00</b>	<b>-</b>	<b>22 140,00</b>	<b>9 675,00</b>	<b>-</b>

**Tableau 22 : État de mobilisation et d'aménagement des sites de promotion immobilière dans le Grand Ouaga (données portant sur 102 promoteurs immobiliers)**

Niveau de procédure atteint du projet	Superficie totale du site (en ha)	Superficie aménagée (ha)	Nombre de parcelles dégagées	Nombre de parcelles cédées à titre de compensation	Nombre des parcelles nues vendues	Parcelles nues vendues en %	Nombre de logements construits	Nombre de logements vendus	Logements vendus en %
AL	1 123,33	917,17	14 181,00	5 142,00	315,00	2,22	2 227,00	278,00	12,48
TF	8 570,54	8 526,54	113 281,00	32 759,00	21 492,00	18,97	2 983,00	2 162,00	72,48
AL + TF	1 036,00	893,00	14 398,00	6 412,00	2 258,00	15,68	602,00	595,00	98,84
TFI	484,00	466,00	7 821,00	5 459,00	587,00	7,51	1 394,00	1,00	0,07
ALI	1 230,86	881,18	16 320,00	6 181,00	886,00	5,43	-	-	-
PA	3 711,22	1 554,21	28 310,00	9 056,00	1 816,00	6,41	2,00	-	-
AC	4 066,02	3 226,53	52 548,00	17 994,00	1 940,00	3,69	183,00	22,00	12,02
ACI	502,58	502,58	9 057,00	2 981,00	5 806,00	64,11	-	-	-
DE	12 730,67	7 785,00	119 629,00	59 411,00	15 746,00	13,16	111,00	-	-
DI	3 655,79	2 658,78	40 690,24	20 204,19	5 964,00	14,66	-	-	-
AP	1 526,11	1 458,61	22 990,00	6 441,00	1 017,00	4,42	1 118,00	1 015,00	90,79
API	6 708,13	5 393,51	5 393,51	43 174,00	2 804,00	51,99	29,00	1,00	3,45
Autres	1 597,22	1 101,55	12 874,00	7 009,00	5 578,00	43,33	4 711,00	4 700,00	-
<b>Total</b>	<b>46 942,48</b>	<b>35 364,65</b>	<b>457 492,74</b>	<b>222 223,19</b>	<b>66 209,00</b>	<b>-</b>	<b>13 360,00</b>	<b>8 774,00</b>	<b>-</b>

**Tableau 23** : État de mobilisation et d'aménagement des sites de promotion immobilière dans le Grand Bobo-Dioulasso (données portant sur 102 promoteurs immobiliers)

Niveau de procédure atteint du projet	Superficie totale du site (en ha)	Superficie aménagée (ha)	Nombre de parcelles dégagées	Nombre de parcelles cédées à titre de compensation	Nombre des parcelles nues vendues	Parcelles nues vendues en %	Nombre de logements construits	Nombre de logements vendus	Logements vendus en %
AL	748,99	740,20	12 254,00	6 807,00	415,00	3,39	179,00	179,00	100,00
TF	238,12	230,12	3 857,00	2 235,00	156,00	4,04	84,00	13,00	15,48
AL + TF	188,00	188,00	3 362,00	945,00	39,00	1,16	-	-	-
TFI	14,50	-	-	-	-	-	-	-	-
ALI	200,00	200,00	3 000,00	1 600,00	-	-	-	-	-
PA	1 121,36	302,50	5 487,00	2 968,00	794,00	14,47	-	-	-
AC	2 266,97	1 622,12	28 420,00	12 929,00	2 866,00	10,08	800,00	50,00	6,25
ACI	-	-	-	-	-	-	-	-	-
DE	7 509,47	5 243,90	76 155,00	38 461,00	8 760,00	11,50	23,00	-	-
DI	1 519,90	1 100,67	15 764,00	8 825,00	212,00	1,34	-	-	-
AP	550,80	422,80	8 847,00	4 101,00	2 503,00	28,29	1 126,00	101,00	8,97
API	748,99	740,20	12 254,00	6 807,00	415,00	3,39	179,00	179,00	100,00
Autres	1 080,73	594,55	6 204,00	5 932,00	910,00	14,67	4 253,00	-	-
<b>Total</b>	<b>16 187,84</b>	<b>11 385,06</b>	<b>175 604,00</b>	<b>91 610,00</b>	<b>17 070,00</b>	<b>-</b>	<b>6 644,00</b>	<b>522,00</b>	<b>-</b>

### III.2.4. Des aménagements en deçà des attentes

Les aménagements et les constructions réalisés par les promoteurs sont en deçà des attentes des ambitions exprimées ; pire, ils sont en recul net par rapport aux aménagements opérés avant la décentralisation intégrale.

Concernant la promotion foncière, l'aménagement des terres est très sommaire. Outre quelques sites exemplaires, la majorité ne comporte que des bornes implantées ou des ouvertures sommaires de voies. Ce type d'aménagement était, jadis, caractéristique des lotissements réalisés par les autorités municipales qui ne se limitent qu'à la phase de l'implantation, les services urbains (électricité et eau notamment) suivent plusieurs années plus tard, tandis que les routes se dessinent au fur et à mesure que les logements se construisent.

La grille des équipements est rarement respectée sur les terrains aménagés par les promoteurs immobiliers. Guidés par la maximisation du profit à travers la vente de parcelles à usage d'habitation, l'accent est mis sur celles-ci plutôt que sur les parcelles destinées à la réalisation des infrastructures collectives (santé, école, *etc.*). Ce qui a pour effet de créer des quartiers futurs sans équipements socio-collectifs publics accessibles.

Les sites qui bénéficient des meilleures localisations stratégiques sont ceux dont le processus d'aménagement, de viabilisation et ou de construction de logement est avancé (contigus ou à proximité du lotissement ancien, *etc.*).

Pour la qualité des logements construits, les constats de terrain révèlent des situations disparates : tantôt que des logements témoins construits, tantôt des dizaines de logements érigés, achevés ou semi achevés dont les qualités sont variables. Les différents retours montrent un faible engouement des particuliers quant à l'acquisition de ces logements construits, qui restent majoritairement mévendus et progressivement en état de dégradation. Les raisons avancées sont les suivantes : faible qualité des matériaux de construction, rénovation onéreuse, prix de vente élevé, absence de viabilisation des zones de localisation, absence de document de propriété, *etc.*



Logements témoins de haut standing



Logement témoin, de moyen standing



Logements sociaux sur un site en cours de viabilisation



Logements inachevés en état de dégradation

*Photo 7 : Illustrations d'irrégularités sur terrain*

### **III.2.5. L'auto-promotion comme principal mode de production du logement**

Les villes au Burkina Faso sont depuis longtemps bâties suivant un mécanisme d'auto-construction de logements non assistée ni techniquement, ni financièrement. Ainsi, les populations financent et réalisent leurs logements en relation avec des artisans du secteur de la construction. Des études sur des stratégies de développement du financement et d'encadrement de la production de logement ont été réalisées mais n'ont pas encore connu un début d'application. Aujourd'hui, l'absence d'une stratégie des pouvoirs publics dans l'accompagnement des ménages pour la production de leur habitat est très préoccupante. Pour les ménages disposant de la ressource foncière, les mécanismes

d'aide financière ou technique, facilitant la construction du logement ne sont pas suffisants, ce qui entraîne une « débrouillardise » avec comme corollaire la production de logements précaires. Environ 70% de la population active en milieu urbain exerce dans le secteur informel<sup>69</sup> et n'a donc pas accès au dispositif formel de financement du logement.

### III.2.6. L'étalement urbain et la prolifération continue des zones d'habitat spontané

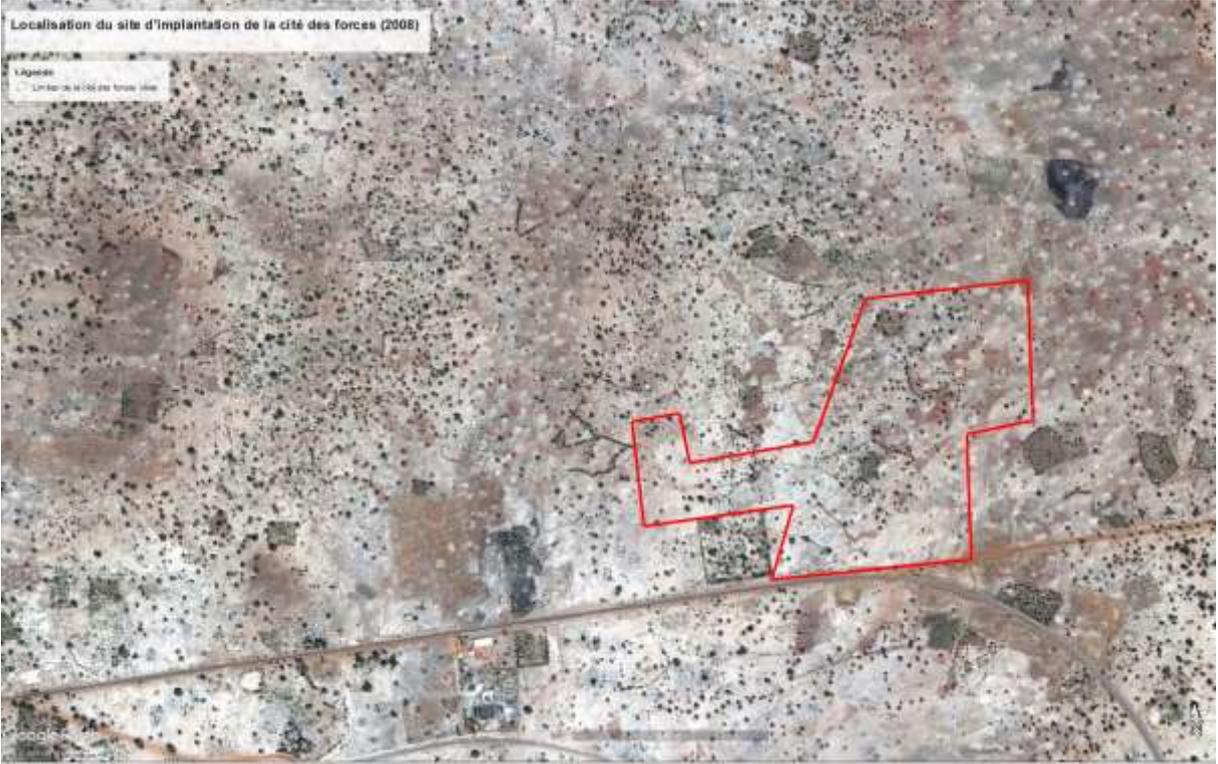
L'habitat spontané en milieu urbain désigne une occupation de terrains non-lotis par des citoyens qui ont acquis leurs terrains auprès des chefs traditionnels ou des possesseurs terriens sans l'accord de l'administration publique. Il se caractérise par la précarité des constructions et du statut d'occupation des résidents, menacés d'éviction en cas de réaménagement urbain. La promotion immobilière qui devait être un outil de facilitation de l'accès au logement n'a pas eu un effet de limitation du développement des quartiers spontanés. Les morcellements informels continuent de plus belle, surtout après l'adoption de la nouvelle loi sur la promotion immobilière en juin 2023. Ainsi, le passif de la promotion immobilière s'est ajouté à la problématique de l'habitat spontané, qui ne cesse de prendre de l'ampleur, cette fois-ci avec une allure moins spontanée mais plutôt définitive (maisons construites en matériaux définitifs). Le corollaire, c'est un étalement urbain sans limite qui met à mal la gestion urbaine.

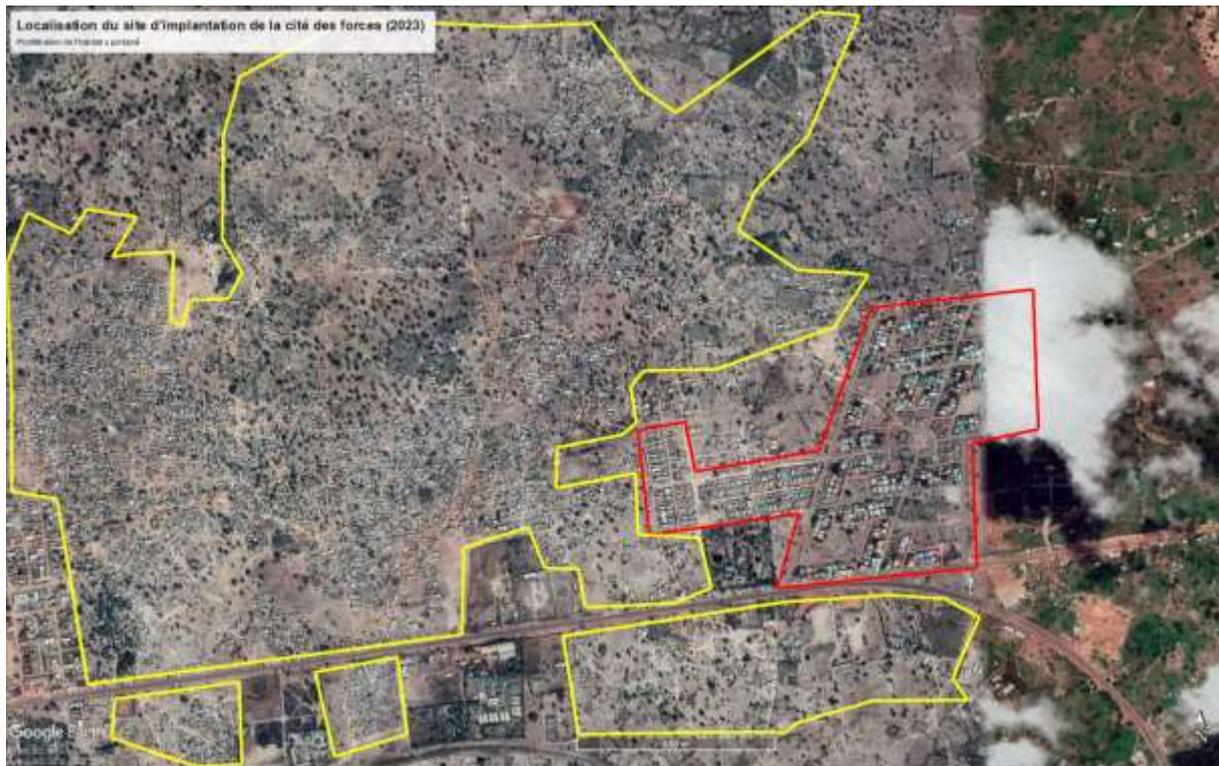


**Photo 8 :** Phénomène de production de non lotis sur les espaces résiduels non cédés et sur certaines zones cédées aux promoteurs immobiliers à Koudougou.

<sup>69</sup> Le Pays (2020). Sociétés immobilières. <https://lepays.bf/societes-immobilieres/> (Consulté le 11 mai 2024).

Les images qui suivent illustrent aussi l'importance du phénomène de développement de l'habitat spontané et l'étalement urbain dans la ville de Koudougou de 2008 à 2023.





### **III.2.7. De l'occupation des servitudes et autres zones spécifiques dans les villes**

Dans ses investigations, la Commission a été interpellée sur des cas d'occupations de servitudes, de réserves administratives et foncières à des fins de construction de logements, qui sont sujets à de profonds conflits. Dans la ville de Ouagadougou, la commission a pu faire les constatations au niveau de l'emprise réservée de la voie ferrée dans l'arrondissement 10 et de la ceinture verte. Sur ces sites réservés et non assujettis à l'habitation, la Commission a pu constater des bornages et des investissements importants en termes de constructions à vocation d'habitation. Le paradoxe est que ces maisons sont desservies par le réseau d'électricité et d'eau, une forme de légitimation de leurs occupations, sans que la nature de leur occupation ne soit régulière et sans que leur tissu parcellaire ne figure dans le plan cadastral de la ville de Ouagadougou, étant donné la destination consacrée de leur zone d'implantation. Les premiers responsables de la Mairie qui ont effectué le déplacement sur le terrain avec la Commission sur ces sites disent être désemparés face à la situation. Malgré plusieurs sommations et mises en garde de leur part, ces constructions se poursuivent. Ne disposant pas de moyens adéquats pour arrêter ces pratiques, la mairie en appelle à l'appui des services

compétents de l'État pour récupérer et sécuriser ces zones conformément à leur destination.



*Photo 9 : Des maisons d'habitation logées dans la ceinture verte dans l'arrondissement 10 de Ouagadougou.*

Par ailleurs, la Commission a effectué une visite sur l'emprise de la ligne de haute tension de la SONABEL qui traverse les arrondissements 11 et 12 de la ville de Ouagadougou, de même qu'une partie de l'extension de Ouaga 2000 dans la commune de Komsilga, afin de faire les constatations suite au conflit qui oppose la SONATUR aux possesseurs terriens de ces zones. Sur le terrain, la Commission a pu remarquer des balises posées par la SONABEL pour délimiter la servitude de la haute tension. Cette nouvelle délimitation laisse une emprise variable libre, intercalée entre la servitude et les habitations limitrophes. Il ressort donc que c'est cet espace que les possesseurs terriens cèdent à des promoteurs immobiliers pour des morcellements alors que la SONATUR s'en réclame propriétaire. Sur le terrain, la Commission a pu constater également l'installation d'une petite unité industrielle de production d'agrégats (IMER GROUP). À certains endroits, des constructions ont même déjà été érigées.



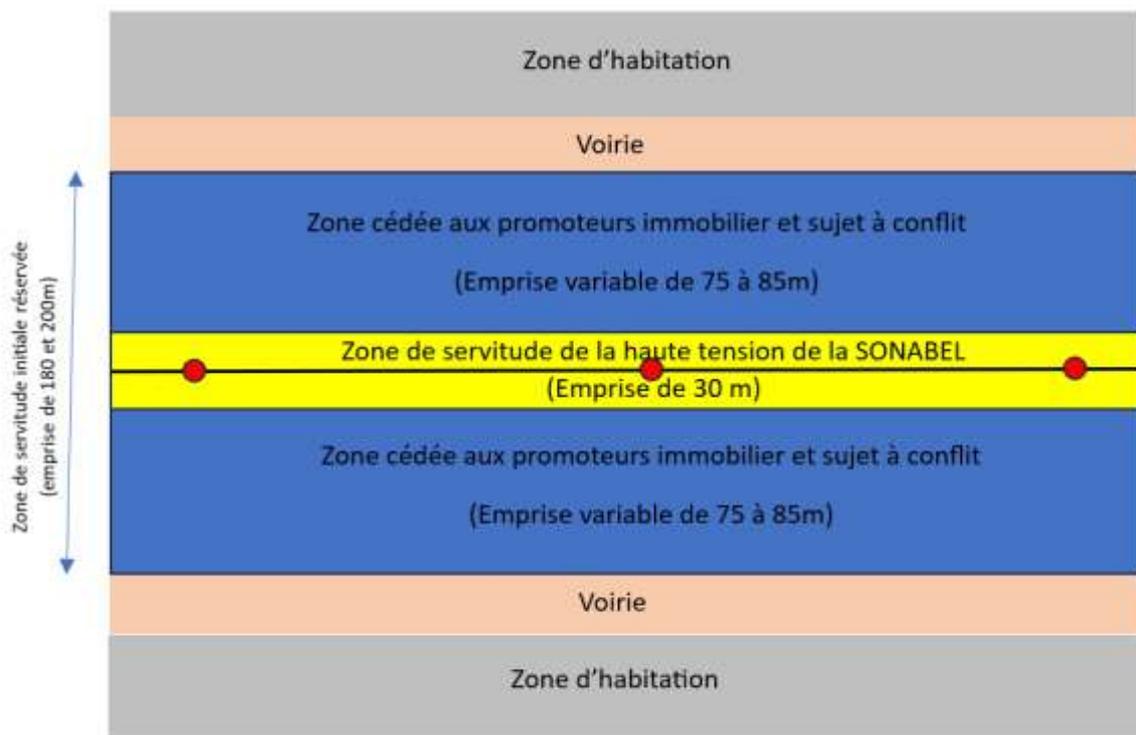
**Photo 10 :** Installation d'une unité industrielle dans l'emprise de la servitude des pylônes de la SONABEL à l'arrondissement n°12 de la Commune de Ouagadougou



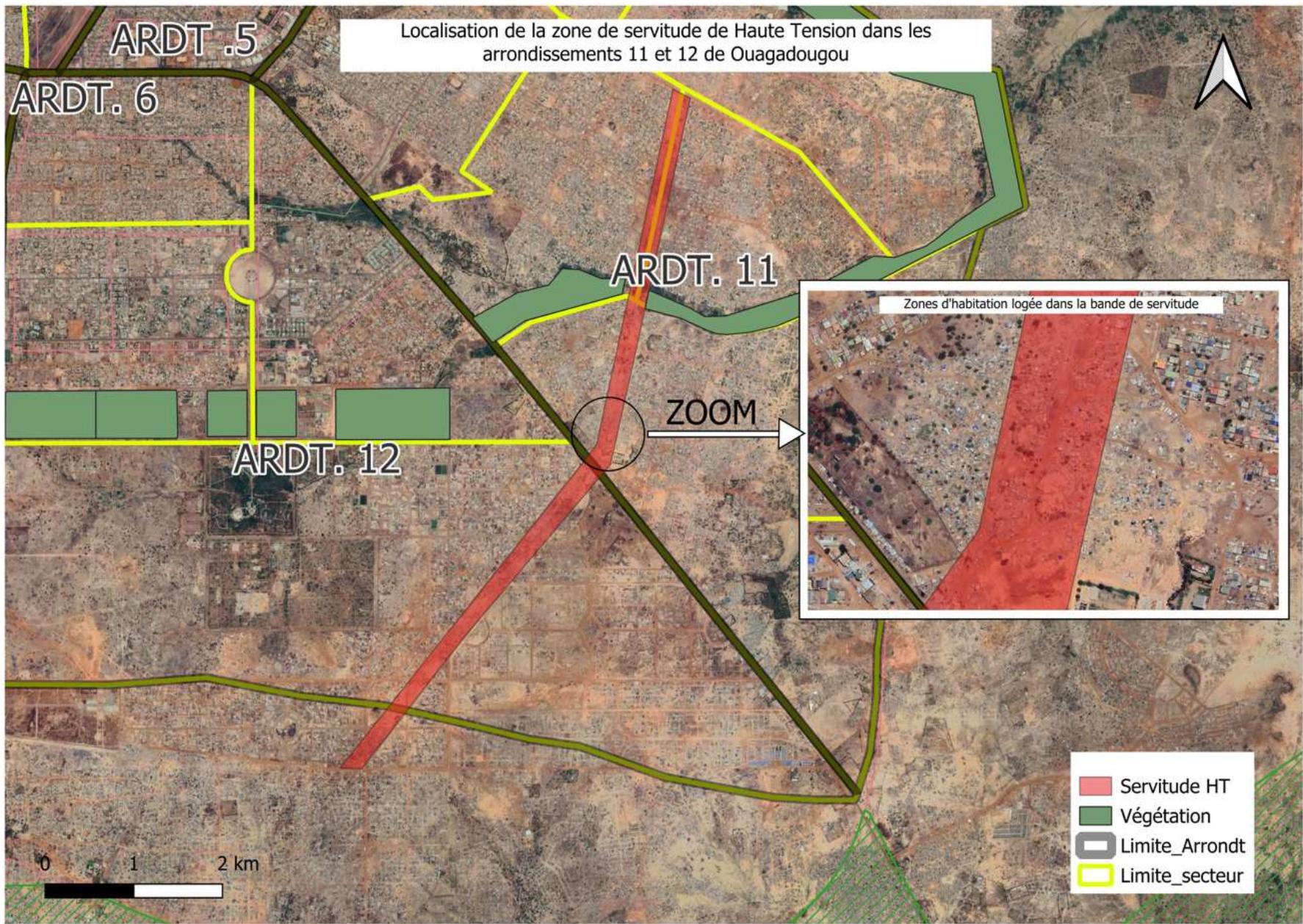
**Photo 11 :** Un immeuble R+3 en chantier sur l'emprise de la servitude en face de la route nationale n° 5

En rappel, depuis le 23 février 2023, la Société nationale d'aménagement des terrains urbains (SONATUR) a entamé des actions de déguerpissement et de déterrement des bornes illégales dans différents quartiers de la Commune de Ouagadougou avec l'appui de l'ONC-AC. Ces actions concernent environ 30 ha pour le seul quartier de Balkuy dans l'Arrondissement 12 de Ouagadougou. Pour la SONATUR, lesdits hectares appartiennent à l'État, les constructions y étant érigées sont donc illégales et les populations doivent déguerpir. Dans la zone de Balkuy, selon la SONATUR, le terrain litigieux fait partie de la zone d'aménagement spécial créée par le Kiti n° AN VIII-0057/EQUIP/SEHU du 28 septembre 1990. Cette zone a été dénommée « Ouaga 2000 »

en 1996 et transférée à la SONATUR par décret n° 98 196/PRES/PM/MIHU/MEF/MCIA du 29 mai 1998. C'est en vertu de ces textes que la SONATUR aménage et gère les terrains de ladite zone, contestés par des populations. Cependant, les possesseurs terriens de cette zone estiment n'avoir pas cédé la zone contestée à la SONATUR et y revendiquent donc des droits de propriété.



*Photo 12 : Représentation schématique de la servitude de haute tension sujette à conflit*



### **III.2.8. Une gestion urbaine mise à rude épreuve**

La promotion immobilière effrénée s'assimile à la création d'une nouvelle version de non loti qui présente des défis complexes pour la gestion urbaine au Burkina Faso, allant de la pression sur les infrastructures à la planification urbaine inadéquate et aux problèmes sociaux. L'étalement urbain créé sans viabilisation accentue la surcharge dans la fourniture des services urbains tels que l'eau, l'assainissement, l'électricité et les transports. A ceux-ci s'ajoutent l'insécurité foncière, le manque d'équipement de santé et d'éducation, qui sont insuffisamment développés pour répondre à la demande croissante de ces populations. Ces zones seront ainsi difficiles à intégrer dans les dynamiques urbaines et posent aussi d'énormes défis en termes de gouvernance et de régulation urbaine.

### **III.2.9. Quelques pistes de solution sur le plan urbanistique**

#### **Pistes de solution d'ordre général**

- Prise d'une note ministérielle pour insister sur l'interdiction formelle du morcellement de terres en non lotis avec des sanctions y afférentes ;
- La simplification des procédures d'élaboration, d'adoption et de révision des documents de planification urbaine ;
- La Révision du Schéma directeur d'aménagement du Grand Ouaga (SDAGO) dans une approche participative ;
- L'adoption du POS de Ouagadougou ;
- L'élaboration et l'approbation des POS des communes périphériques de Ouagadougou y compris Ziniaré, Saponé, etc ;
- L'élaboration et l'approbation des POS de toutes les communes du Burkina Faso ;
- L'élaboration et la mise en œuvre systématique des Plans de secteur des Zones de Promotion Immobilière ;

- La prise en compte simultanée des processus de restructuration des zones d'habitat spontané et d'apurement du passif foncier urbain ;
- La mise en place d'un mécanisme spécifique de gestion des espaces réservés à la promotion immobilière ;
- La vulgarisation du contenu des documents de planification urbaine aux populations et aux acteurs des collectivités territoriales ;
- L'accentuation du contrôle des aménagements urbains avec l'application de mesures dissuasives ;
- La réforme des procédures de lotissement réalisées par les communes.

### **Pistes de solution d'ordre spécifiques**

#### **1. Suivant le schéma d'apurement proposé au point V, établir des critères de catégorisation des communes et prioriser celles qui sont particulièrement sous pression**

- Villes à forts défis sécuritaires
- Villes au non loti prédominant
- Villes à forte concentration de zones de promotion immobilière

#### **Pour se faire :**

- Recenser au préalable tous les sites de promotion immobilière pour faire ressortir les cumuls par ville. Il faut tenir compte des lotissements en cours ou à venir d'initiative communale.
- Faire un ratio entre la tâche urbaine lotie et non lotie, pour prioriser des zones où le non loti occupe une superficie importante et traiter les dossiers concomitamment avec la restructuration (ou utiliser le rapport entre le nombre de ménage de la ville et les parcelles aménagées.)
- Traiter spécifiquement les villes sous pression sécuritaire (Kaya, Fada, Dédougou, Bittou, Kongoussi, Ouahigouya, Dori, etc.). Pour ces villes, il serait plus judicieux de réviser leurs documents de planification urbaine avant d'instruire tout dossier de promotion immobilière.

2. **Créer un portail accessible où la population pourra consulter par ville, les sites de promotion immobilière de même que leurs différents statuts sur les plans des villes concernées.** Ce qui suppose une digitalisation préalable du schéma d'aménagement de ces villes. Sur la base de la localisation de l'individu, il est susceptible de connaître la destination de la zone où il se trouve et de juger ainsi de la conformité de l'aménagement qui s'y déploie potentiellement.
3. **Réglementer et veiller à l'affectation des équipements (réserves administratives, espaces verts, santé, éducation...)** pour les projets de l'Etat et des collectivités territoriales.
4. **Pour les communes sous pression des non lotis, projeter les sites de promotion immobilière recevables et les quartiers non lotis, afin d'établir des relations de proximité** pour voir quelles **solutions de résolution conjointes** des deux problématiques peuvent être dégagées.
5. **Pour les sites de promotion immobilière à régulariser situés dans la même zone, proches mais non contiguës,** examiner la possibilité de les regrouper en négociant les fonciers intermédiaires afin de **constituer des blocs uniques d'aménagement.**
6. **A défaut d'une viabilisation réalisée par le promoteur immobilier, créer une taxe de viabilisation,** calculée sur le coût de viabilisation des sites de promotion immobilière avant la délivrance des titres fonciers individuels, pour l'aménagement de la voirie et afin d'aider la SONABEL et l'ONEA à se déployer dans ces zones.
7. Suivant la nouvelle vision qui milite en faveur de la production de logements, fusionner la SONATUR et le CEGECI et leur permettre de faire de la promotion immobilière et foncière, les assigner à des promotions de zones spécifiques identifiées dans les documents d'urbanisme :
  - la promotion immobilière verticale dans les villes de Ouagadougou et Bobo-Dioulasso ;
  - la promotion immobilière pavillonnaire dans les petites et moyennes villes en maximisant sur la production de logements sociaux ;

- la promotion des zones d'activités diverses (ZAD), zones d'aménagement concerté (ZAC), *etc.* ;
- l'aménagement et/ou la construction de pôles spécifiques (pharmaceutiques, sportifs, industriels, commerciaux, technopoles, *etc.*).

**8. Créer l'Agence nationale de la restructuration urbaine (ANRU) qui sera exclusivement dédiée à la résorption des non lotis.** La création de cette agence permettra de traiter concomitamment les questions de promotion immobilière et de résorption des non lotis.

**9. Créer le Bureau d'assistance à l'autoconstruction (BAAC),** qui pourrait être ouvert à la direction générale de l'architecture avec des antennes dans les mairies qui ont opéré des lotissements.

Une étude a été faite en 2009-2011 par la Direction générale de la promotion de l'habitat et du logement dont le titre est "**Étude pour un dispositif d'assistance à l'autoconstruction des logements au Burkina Faso**" - Mars 2011, dite Étude AAC. L'un des éléments forts de la problématique était la persistance de nombreuses parcelles vides dans les lotissements au fur et à mesure de leur production qu'elle ait été d'État ou municipale. **Sur le plan foncier, il faut promouvoir donc la vente de demi-parcelles avec obligation de mise en valeur de la demi-parcelle restante grâce aux fonds ainsi reçus.**

Par le modèle de maison, l'étude montre qu'il est possible de construire et de vivre confortablement sur 150 m<sup>2</sup>. La disposition que peut prendre l'État est d'autoriser à vendre la moitié de sa parcelle restée nue et d'obtenir ainsi les moyens financiers de remplir la moitié qui est gardée. Il faut donc un déblocage juridique : faire une disposition de vente de demi-parcelle avec des règles précises et contraignantes. Ce serait un moyen, parmi tant d'autres, de relancer le marché foncier et de faire vivre les zones loties périphériques. C'est crédible au regard des zones non loties où de belles maisons se font avec des cours fonctionnelles qui ne dépassent pas 150 ou 180 m<sup>2</sup>.

### **III.3. L'APPROCHE FISCALE ET ECONOMIQUE DU PASSIF DE LA PROMOTION IMMOBILIERE**

De 2008 à nos jours, plusieurs enquêtes parlementaires ont été menées sur le passif foncier au Burkina Faso. Cela affiche clairement la volonté du législateur de donner au gouvernement des pistes fondamentales pour amorcer les conflits latents issus de la mauvaise administration de la terre au Burkina Faso.

La lettre de mission de la présente CEP concerne le passif de la promotion immobilière dans notre pays.

Mais entre le possesseur terrien coutumier et l'acquéreur de terrains qui déclare avoir un passif de la promotion immobilière ou le promoteur immobilier qui se déclare tel parce qu'il n'arrive pas à sécuriser son dixième site de deux cent (200) hectares et le gouvernement qui arrive difficilement à apporter les solutions à la promotion immobilière, l'expression « passif de la promotion immobilière » n'a pas la même résonance ni le même contenu.

Le passif de la promotion immobilière et foncière revêt avant tout, une circonscription de son concept ; d'en cerner les causes, les victimes et d'exprimer à travers ses différentes formes les stratégies de lutte contre ses effets pervers.

#### **III.3.1. Définition et perception du passif de la promotion immobilière**

Le concept de passif de la promotion immobilière ne fait pas l'objet d'une définition universelle, unanimement reconnue, bien que chaque acteur ou partenaire de la chaîne de promotion immobilière tente d'appréhender son essence.

Le mot **passif** a été emprunté de la comptabilité. Économiquement, c'est la contrepartie de l'actif du bilan comptable. Il comprend toutes les dettes que l'entreprise ou la structure a contractées auprès de ses nombreux créanciers. Celles-ci lui permettent de financer son actif. Le passif est donc un élément du patrimoine qui a une valeur économique négative pour l'entité.

Mais dans le souci d'aboutir à une définition exhaustive, il importe d'aborder et d'illustrer aussi brièvement que possible, les différents concepts et définitions du passif de la promotion immobilière.

### **III.3.1.1. Le passif de la promotion immobilière selon le possesseur terrien coutumier**

La grande majorité des terres ont été cédées à travers des conventions « terre contre terre ». Ces terres qui au départ étaient destinées aux activités agro sylvo- pastorales sont désormais détournées de leur usage initial tout en quittant le patrimoine foncier collectif de la famille. Les rentes d'exploitation se trouvent interrompues contre une promesse abstraite de parcelle, à droit précaire et sans titre. C'est certainement ce qui amène certains possesseurs terriens coutumiers, vendeurs des terres et non satisfaits à vouloir les reprendre dans quelque main que ce soit pour se faire payer. **Un second passif se crée dans le passif.** Ils ne peuvent plus *jouir de leurs terres cédées ; ni disposer convenablement des droits promis* en contrepartie de la cession du fonds de terre. Ils sont alors victimes d'une illusion économique, cause d'une paupérisation extrême, mettant certaines familles en conflit.

### **III.3.1.2. Le passif de la promotion immobilière selon l'acquéreur de terrain**

C'est la situation d'une personne physique ou morale, qui achète un terrain nu ou bâtis des mains d'une entreprise privée ou publique, qui tarde sans motif valable, à lui donner un instrument de gestion légale qui sécurise son fonds de terre.

Il s'agit d'une part, des parcelles cédées par la SONATUR, les villas du CEGECI, les villas du projet 10000 logements et celles du PNCL 40000 logements dont les acquéreurs sont jusque-là sans titre de jouissance ni titres de propriétés et d'autre part, la grande majorité des terrains vendus par les promoteurs. Parmi ces derniers, certains sont méconnus de l'Etat et d'autres reconnus, mais ont investis sur des sites exclus du plan d'urbanisation future défini par le SDAU et le POS, d'autres sont sans titre qui protège les droits constitués.

Selon les acquéreurs de terrain, le silence coupable de l'Etat, signifierait que toutes les interventions des promoteurs immobiliers agréés sont légales et répondent à leur aspiration d'avoir par famille une parcelle à moindre coût.

Cet état des faits devrait obliger le gouvernement à repenser véritablement les missions de la SONATUR (*parcelles trop chères et vendues aux mêmes acquéreurs spéculateurs*) et du CEGECI (*villas à qualité douteuse sur des plans moins attrayants*).

### **III.3.1.3. Le passif de la promotion immobilière selon le promoteur**

Il porte sur tous les niveaux de la procédure de traitement des dossiers de demande en souffrance dans les administrations publiques. Plusieurs dossiers de demande en lien avec la promotion immobilière ont été déposés dans les structures publiques et sur lesquels aucune réponse de l'Etat n'a été formulée. La complexité de l'activité de promotion immobilière oblige l'entrepreneur au cours de la longue période d'attente de l'administration à :

- créer des types de droits ou dispositions au cours de la mobilisation des terres pour se protéger contre l'instabilité des promesses de cession des terres (convention notariale entre propriétaire terrien et promoteur immobilier) ;
- faire des aménagements sans autorisation, et parfois en occultant les instruments de planification territorialement adoptés ;
- tromper la vigilance de la population avec l'agrément donné par l'Etat, en leur vendant des parcelles fictives.

Le passif de la promotion immobilière concerne également les importantes sommes encaissées par l'Etat pour la délivrance des titres fonciers à individualiser des suites d'un titre foncier dit mère déjà accordé par le ministre des finances. Le retard dans l'établissement de ces titres morcelés est sans motif convainquant.

### **III.3.1.4. Le passif de la promotion immobilière selon le bailleur de la promotion immobilière**

Cet acteur de la chaîne de promotion immobilière n'est pas très visible mais doit attirer l'attention des gouvernants compte tenu du contexte d'insécurité que vit notre pays et, les ambitions de nationalisme incarnées par les plus hautes autorités du pays.

L'activité de promotion immobilière mobilise des sommes d'argent à la hauteur des projets. Elle pourrait être le meilleur circuit de blanchiment des capitaux si un intérêt n'est pas porté sur leurs origines. Elle est attrayante parce que ce sont des titres fonciers qui sont octroyés aux promoteurs privés (véritable garantie nationale et internationale). Il s'agit d'une aliénation totale du sol alors que les rues et les espaces verts contenus dans le titre foncier dit mère relèvent de la domanialité publique.

### **III.3.1.5. Le passif de la promotion immobilière selon les acteurs étatiques**

Selon eux, le passif de la promotion immobilière est constitué de l'ensemble, d'une part de tous les dossiers des ex promoteurs immobiliers agréés en instance de traitement dans les structures de l'Etat et d'autre part, les terrains cédés sur les sites en liens avec ces dossiers.

Le passif de la promotion immobilière c'est également les recettes fiscales non perçues au profit du trésor public, soit parce que le dossier n'est pas encore traité ou est en cours de traitement.

Le passif de la promotion immobilière c'est aussi l'impact de la déforestation des hectares de couvert végétal difficile à reconstituer.

Cette perception du passif de la promotion immobilière semble occulter royalement :

- les terres mobilisées et vendues par les promoteurs non agréés ;
- les terrains bâtis et non bâtis et cédés sans titre de propriété aux populations qui attendent depuis des années sans avoir l'instrument qui sécurise leurs acquisitions ;
- les droits et taxes déjà encaissés pour des morcellements de titre foncier non exécutés.

En définitive, du point de vue économique et fiscal, le passif foncier lié à la promotion immobilière et foncière, peut être définie comme l'ensemble des dettes, des conflits réels ou latents qui opposent les acteurs de la promotion immobilière et foncière susceptibles de mettre à mal le vivre ensemble tout en compromettant le recouvrement optimal des

recettes publiques nécessaires au développement économique et social harmonieux du Burkina Faso.

### **III.3.2. Les causes du passif de la promotion immobilière**

De nos jours, force est de constater que la promotion immobilière ou foncière est un phénomène qui n'a épargné pratiquement aucune région du pays. L'une des premières sociétés immobilières fut la Société immobilière voltaïque (SIV) qui aurait fait ses preuves depuis 1932 dans le quartier Bilbalgo à Ouagadougou et en 1957 à Gounghin. La SOCOGIB, la CNSS et la SONAR ont aussi montré les avantages de la promotion immobilière.

La présente enquête révèle que les premières dérives de la promotion immobilière viennent du fait qu'après l'ouverture du capital de la SOCOGIB pour lui permettre de relancer ses activités, elle aurait vendu des parcelles en lieu et place des villas sur son terrain derrière l'actuelle maison d'arrêt et de correction de Ouagadougou (MACO). Dès lors, la promotion foncière venait de naître avec ses corollaires qui assaillent notre pays jusqu'à nos jours.

Les causes du passif de la promotion immobilière peuvent être historiques, structurelles, naturelles ou conjoncturelles.

Les causes historiques : les facteurs historiques liés à l'existence et le développement d'une communauté ou à des influences externes. À ce sujet, on peut citer les effets du régime foncier colonial sur la gestion foncière coutumière. Il s'agit de :

- l'institution de la propriété privée par immatriculation (preuve de propriété écrite) alors que la coutume se fonde sur la propriété collective et sans titre-non écrit, le chef de terre est administrateur du sol ;
- l'introduction de la terre dans le circuit économique, alors que la tenure foncière coutumière est inaliénable, la terre est sacrée (elle appartient aux puissances invisibles et aux ancêtres) ;

- le changement de mode d'appropriation du sol par la création des titres fonciers, alors que selon la coutume, c'est le droit de hache, de feu, du premier occupant. Elle est prêtée aux vivants pour exploitation et transmise aux descendants.

Cette perception hybride du foncier amène certains citoyens (comme à Loumbila) à se demander si l'État (la Transition) doit s'impliquer dans l'apurement du passif.

Les causes structurelles : elles sont liées à une insuffisance opérationnelle du mode d'administration et de gestion du foncier. Il y a donc :

- ✓ la faiblesse de l'autorité de l'Etat face à l'incivisme foncière galopante;
- ✓ le manque de transparence dans la gestion du foncier par tous les acteurs de la chaîne foncière ;
- ✓ la mauvaise gestion du patrimoine foncier de l'État ou des communes par les autorités municipales (des délibérations qui ne tiennent pas compte du SDAU, du POS) ;
- ✓ le faux et usage de faux dans l'obtention des titres de jouissance ;
- ✓ la non-application des décisions de justice (pesanteur de la coutume et faute de légitimité de certaines décisions de justice) ;
- ✓ la non maîtrise du fichier des attributaires ;
- ✓ la contestation des travaux de lotissement par les populations insatisfaites.

Les causes naturelles : ce sont celles liées à l'atout naturel :

- ✓ l'extension spatiale des habitats spontanés due à l'urbanisation grandissante ;
- ✓ la ruée vers les villes pour plus de sécurité.

Les causes conjoncturelles : elles résultent des choix nouveaux. Il s'agit de :

- ✓ la suspension des lotissements qui constitue la cause de la prolifération des habitats spontanés et le nombre croissant des promoteurs immobiliers ;
- ✓ la suppression des commissions de règlement des litiges dans la RAF de 2012, laissant un vide juridique qui a conduit à l'accumulation des litiges non réglés ;

- ✓ le manque de sincérité de certaines personnes se disant lésées lors des opérations de lotissement ;
- ✓ le nombre élevé des lotissements inachevés depuis 2009 avant l'insurrection populaire.

### **III.3.3. Les victimes du passif de la promotion immobilière**

D'une manière générale, tout acteur de la promotion immobilière est victime du système que l'État a institué par la loi 057-2008/AN portant promotion immobilière au Burkina Faso.

Le passif issu de la promotion foncière a plus d'effets pervers dans les villes de Ouagadougou et de Bobo-Dioulasso que dans les autres chef lieux de région.

Par exemple à Bobo-Dioulasso, le secteur 24 a plus de 500 ha de non loti. Le projet grand Ouaga, a peine adopté, est déjà dépassé par la promotion immobilière.

### **III.3.4. Les stratégies de lutte contre les effets pervers de la promotion immobilière et foncière**

Il n'existe pas une stratégie ou de remède universel de règlement du passif de la promotion immobilière. Cela s'explique par le caractère multidimensionnel du phénomène de la promotion immobilière. À chaque région ou localité une voie spécifique de règlement du passif, favorable aux plus faibles (les possesseurs terriens et acquéreurs de parcelles nues et bâties) doit être élaboré, en tenant compte de l'équité, de la transparence et de la primauté de l'intérêt général sur les intérêts privés égoïstes.

Malgré la spécificité des localités, une analyse plus affinée montre des points communs essentiels. On pourrait envisager les stratégies suivantes :

- réaliser une matrice des difficultés pour apprécier le niveau de traitement des différents dossiers, ce qui permet d'apprécier chaque situation ;
- relire la loi de 2023 sur la promotion immobilière en tenant compte de l'esprit de l'apurement du passif ;
- attaquer le passif de la promotion immobilière sur tous les fronts ;

- arracher les bornes des promoteurs non agréés et celles implantées dans des zones exclues de l'urbanisation future (l'État doit se substituer à ces promoteurs pour prendre en charge les victimes) ;
- instruire un partenariat entre les collectivités locales, les promoteurs immobiliers privés et la société civile jouant le rôle de veille sous l'encadrement de l'État ;
- mieux expliquer les dispositions transitoires ;
- mieux communiquer sur la promotion immobilière.

**En conclusion**, le passif de la promotion immobilière possède une multiplicité de facettes et va au-delà de la perte de recettes par l'État. Il se manifeste par l'acquisition irrégulière de parcelles par les possesseurs terriens coutumiers et acquéreurs de parcelles nues et bâties. Il est source de conflit latent où chaque acteur est sur le qui-vive.

Malgré les différents efforts des gouvernants pour contenir le passif de la promotion immobilière, la corruption, la mauvaise gestion du foncier, la faiblesse de l'État, l'absence de légitimité de certaines décisions de justice, semblent s'épuiser à trouver des solutions endogènes appropriées à la problématique gigantesque du foncier de nos jours.

Un véritable apurement du passif de la promotion immobilière et foncière passe nécessairement par :

- la prise en compte indéniable du passif des opérations des lotissements antérieurs ;
- l'implication réussie de tous les acteurs de la chaîne de gestion du foncier ;
- l'observation de la rigueur dans les procédures de traitement des dossiers à travers la création d'un guichet unique de règlement du passif de la promotion immobilière ;
- la pérennisation de la méthode de gestion du foncier (au début, les promoteurs avaient des arrêtés d'attribution, avec la loi n° 057-2008/AN, le titre foncier était une obligation. Mais avec la loi de 2023, il faut un acte de cession provisoire)
- la sincérité dans le partenariat entre État et promoteurs immobiliers.

## IV. LES MANQUES À GAGNER FINANCIERS POUR LE TRESOR PUBLIC

L'approche fiscale du passif de la promotion immobilière nous conforte à ce que les personnes physiques et morales du droit privé et public doivent payer à l'État des droits et taxes du fait de leur activité pour sécuriser le droit de propriété que le titre foncier confère à l'acquéreur.

Par la sécurité foncière, il faut entendre la sécurité du fonds de terre et de façon extensive la théorie de l'accessoire qui suit le principal. Cela débouche sur le concept nébuleux de droit des terres : sécuriser le fonds des terres et les investissements d'une part et sécuriser les titres et les crédits d'autre part.

Le droit de propriété a une valeur constitutionnelle<sup>70</sup>. Le Code civil, par ailleurs, dispose que « *la propriété est le droit de jouir et de disposer des choses de la manière la plus absolue, pourvu qu'on n'en fasse pas un usage prohibé par les lois ou par les règlements* »<sup>71</sup>. Si le droit de propriété a été constitutionnalisé, c'est parce que ce droit réel est le plus complet portant sur les choses.

Au regard de tout ce qui précède, la sécurité foncière mobilise les moyens humains, matériels et financiers. *Elle a un coût que celui qui en profite doit payer*. Pour cerner le manque à gagner, il importe de définir les causes de la léthargie de la DGI à recouvrer les droits dus. La description de la méthodologie d'évaluation et l'exploitation des données nous permettra de voir le solde à encaisser.

### IV.1 Les causes du manque à gagner fiscal

Les causes sont multiples.

#### IV.1.1 L'absence d'un manuel de procédure de traitement des dossiers de promoteurs immobiliers ou fonciers

Les textes portant promotion immobilière et/ou foncière ont permis une prolifération d'entrepreneurs immobiliers. L'engouement créé devrait permettre au gouvernement

---

<sup>70</sup> Article 15 de la constitution du 02 juin 1991

<sup>71</sup> Article 544 du code civil

d'augmenter l'offre d'accès aux logements décentes au grand bonheur de la population burkinabè.

Malheureusement, le processus de traitement des dossiers des promoteurs immobiliers et fonciers n'a pas été encadré par des dispositions pour tenir compte des principes de célérité, de simplicité et d'impartialité qui constituent les piliers d'une administration vertueuse. Cela fait qu'aujourd'hui, il est discutable d'accuser une administration pour un retard dans le traitement, car les raisons ne manqueront pas.

D'ailleurs, les structures de l'État qui ont mobilisé des terres, n'ont pas pu les sécuriser. Cela semble être un mauvais exemple pour les promoteurs privés qui ne tardent à l'exhiber pour montrer les difficultés auxquelles ils font face.

#### **IV.1.2 La léthargie du comité interministériel devant donner son avis sur les dossiers de demande de titre foncier**

Le comité interministériel n'a jamais fonctionné, on se demande aujourd'hui, pourquoi l'avoir créé si on ne voulait pas l'opérationnaliser ? Alors, comment ont été validés les autres dossiers actuellement dans le circuit ?

#### **IV.1.3 L'instabilité des méthodes de liquidation des droits et taxes dus sur les dossiers de promotion immobilière**

Avant l'avènement de la loi 054 sur la promotion immobilière, des promoteurs comme SOCOGIB, AZIMO, SONATUR avaient uniquement des arrêtés d'attribution pour leurs sites. Chaque société, en plus des droits d'enregistrement, de timbre et de publicité foncière, payait la taxe de jouissance au regard de la destination des terres et des attestations d'attribution leur ont été remises. Suite à leur demande, des PUH leur ont été remis après la mise en valeur dûment constatée par les commissions d'évaluation des impenses.

L'acquéreur de ces villas devrait procéder à leur mutation et demander le titre foncier au besoin après paiement des droits et taxes de mutation et d'aliénation.

Cette procédure répondait en grande partie à la vision révolutionnaire de la terre : *ce qui développe n'est pas la possession de la terre mais sa mise en valeur !*

Les promoteurs immobiliers n'avaient donc pas l'obligation d'aller à l'aliénation définitive (obtention du titre foncier) pour pouvoir sécuriser les acquéreurs comme ce qui est demandé de nos jours.

#### **IV.1.4 Le comportement indécent des promoteurs immobiliers**

Après la signature des protocoles de cession des terres coutumières, les promoteurs immobiliers procèdent à la pose des bornes et la vente des parcelles sans une autre forme de procédure, ni paiement de droits et taxes à l'État.

Au regard de l'impact de leur action sur le terrain, il est aujourd'hui difficile de vouloir remettre en cause les opérations d'aménagement déjà exécutées sur le terrain, car la grande majorité des acquéreurs fait de l'auto-construction et attend les instruments de sécurisation de leur fonds de terre dont le plan d'aménagement n'a jamais été validé.

#### **IV.1.5. Le laxisme de l'Administration chargée du contrôle de l'urbanisation des villes et du traitement des dossiers des promoteurs immobiliers**

Tous les aménagements qui ont eu lieu dans les villes ont été faits au vu et au su des administrations communales et étatiques qui valident ou sanctionnent les opérations d'aménagement. Aucun procureur auditionné n'a signalé une plainte de ces structures à son encontre. **Si cela n'est pas du laxisme, il s'apparente à une complicité.**

#### **IV.2. Description de la méthode d'évaluation**

Dans le cadre de la présente lettre de mission de la CEP, il ne s'agit pas d'évaluer la dépense fiscale liée aux exonérations objet du décret n° 2009-221/PRES/PM/MHU/MEF/MCPEA/MASSN/MATD du 20 avril 2009 portant modalités d'attribution des avantages aux promoteurs immobiliers et les différents arrêtés qui fixent annuellement la liste des principaux matériaux de construction faisant l'objet d'avantages fiscaux dans le cadre de la construction de logements sociaux.

Pour réussir l'exercice d'évaluation des droits et taxes en souffrance du fait de la promotion immobilière et foncière, nous avons :

- analysé le circuit de traitement des dossiers de promotion immobilière et foncière ;
- passé en revue les dispositions légales qui encadrent la fiscalité immobilière et foncière ;
- collecté et traité les différentes données, aussi bien avec les administrations publiques qu'avec les promoteurs privés.

#### **IV.2.1 De l'analyse du circuit de traitement des dossiers de promotion immobilière**

Au regard des auditions réalisées, la CEP s'est rendue compte que la grande majorité des agents de l'administration publique ne maîtrise pas la procédure de traitement des dossiers de promotion immobilière ou foncière. Cela a permis de comprendre pourquoi on peut donner une autorisation de lotir à un promoteur sans que son projet ne soit approuvé, qu'il y ait des titres fonciers sans autorisation de lotir et des dossiers de demande de titre foncier en instance de traitement pour défaut d'autorisation de lotir.

**La CEP estime que tous les promoteurs immobiliers publics ou privés qui ont leur terrain immatriculé ou ayant le titre foncier devraient au moins payer les droits et taxes sur le nombre de parcelles dégagées destinées à la vente. Le non-paiement constitue le véritable manque à gagner immédiatement.**

Aussi, en ce qui concerne les projets approuvés, au sens de la nouvelle loi, cette approbation vaut autorisation de lotir. Il n'y a véritablement plus de difficulté majeure pour que le titre foncier ou l'immatriculation puisse se faire, afin de purger les droits fonciers coutumiers. Le manque à gagner à cette étape de la procédure serait le **potentiel manque à gagner**.

Enfin, les différentes mutations qui doivent s'opérer pour permettre aux acquéreurs et possesseurs fonciers coutumiers de sécuriser leurs différents droits en payant les droits d'enregistrement et de mutation, constituent également un manque à gagner immédiat.

## **IV.2.2 Les dispositions législatives sur la fiscalité immobilière et foncière**

Les dispositions législatives qui encadrent la perception des droits et taxes exigibles à la DGI au titre de l'activité de promotion immobilière et foncière sont :

- la loi n° 020/96/ADP du 10 juillet 1996 instituant une taxe de jouissance pour les terres de l'État ;
- la loi n° 49-2009/AN du 02 décembre 2009 portant loi de finance, encadrant (la formalité fusionnée : droits d'enregistrement et de publicité foncière) ;
- la loi n° 057-2008/AN du 20 novembre 2008 portant promotion immobilière et foncière ;
- la loi n° 037-2013/AN du 21 novembre 2013 portant loi de finances pour l'exécution du budget de l'État, gestion 2014, fixant les coûts forfaitaires des titres fonciers individualisés.

Les montants forfaitaires déterminés sont représentatifs des frais, taxes, et droits suivants :

- droits d'enregistrement ;
- droits d'immatriculation ;
- droits d'inscription foncière ;
- frais de bornage ;
- frais de copie de titre foncier ;
- frais d'évaluation ;
- prix du terrain.

## **IV.2.3. De la collecte des données**

Les types de données utilisées portent sur :

- Les terres du programme 10 000 logements et du PNCL 40 000 logements ;

- Les terres SONATUR ;
- Les terres titrées ou immatriculées des promoteurs immobiliers ;
- Les terres portant des projets immobiliers validés.

#### **IV.2.3.1. Des terres gérées par le Programme national de construction de logement**

Il s'agit des terres mobilisées pour construire les 10 000 logements et les 40 000 logements sociaux dans le cadre du Programme national de construction de logement (PNCL). Les terres ont été mobilisées par le programme sans associer les autres structures de chaînes foncières, notamment les recettes des domaines et de la publicité foncière. Si fait que la régularisation des droits fonciers tarde à venir. C'est par exemple le cas de la cité de Gaoua où les droits coutumiers continuent de perturber la jouissance paisible des villas construites.

#### **IV.2.3.2. Des terres gérées par la SONATUR**

Pour le moment, la SONATUR ne fait que de la promotion foncière et leurs clients se plaignent aussi du fait qu'elle n'arrive pas à leur délivrer des titres fonciers morcelés. Cependant, la commission a constaté que plusieurs titres fonciers morcelés sont en cours d'élaboration.

#### **IV.2.3.3. Des terres gérées par les promoteurs immobiliers relevant du privé**

Une fiche a été conçue à cet effet par la CEP leur a été transmise pour qu'ils renseignent au regard des titres fonciers obtenus et les terrains immatriculés en leur nom, le nombre de parcelles dégagées au regard de leur destination (habitation, commerce, enseignement, santé, et autres équipements) (annexe n°9 : fiche pour promoteurs immobiliers).

#### **IV.2.3.4 Du traitement des données collectées et du calcul des droits dus**

Dans cette partie, l'attention sera portée à l'assiette et au taux, à l'exigibilité, ainsi qu'à la liquidation.

#### IV.2.3.4.1 De l'assiette et du taux

Le législateur a choisi le titre foncier comme moyen de sécurisation des acquisitions des produits immobiliers et fonciers des promoteurs immobiliers. Au regard des dispositions législatives, les droits et taxes à payer peuvent se résumer, au cas par cas, comme suit :

- cas du morcellement du titre foncier dit mère : montant forfaitaire (*cf.* loi n° 037-2013/AN du 21 novembre 2013) sans distinction des terrains bâtis et non bâtis.
- cas de mutation titre foncier sur terrain mise en valeur : droits d'enregistrement sur l'acte de vente établi en la forme authentique, droit de publicité foncière (prenant en compte la valeur de l'investissement qui se trouve sur le PV d'évaluation) ;
- cas de mutation de titre foncier sur terrain non mise en valeur : droits d'enregistrement sur l'acte de vente établi en la forme authentique, droit de publicité foncière (prenant en compte uniquement le prix de vente du terrain), la taxe de jouissance au taux prévu par la loi n° 020/96/ADP du 10 juillet 1996 portant taxe de jouissance.

Pour inciter à la promotion immobilière, des montants pour l'aliénation des terres sont forfaitairement établis par la loi n° 037-2013/AN portant loi de finances pour l'exécution du budget de l'État, gestion 2014, fixant les coûts de cession définitive comme suit :

- cent cinquante mille (**150 000**) francs CFA pour les terrains à usage d'habitation, social, professionnel, culturel ou de culte lorsqu'ils sont attribués aux groupements et associations à but non lucratif ;
- deux cent mille (**200 000**) francs CFA pour les terrains à usage d'habitation ordinaire ;
- mille cinq cent (**1 500**) francs CFA le mètre carré pour les terrains à usage de commerce ou de profession libérale ;
- deux cent cinquante (**250**) francs CFA le mètre carré pour les terrains à usage d'industrie et d'artisanat ;

- trois cent (**300**) francs CFA le mètre carré pour tout usage d'enseignement ou d'établissement de santé.

Ces coûts sont réduits d'un **tiers** pour les terrains sis dans les communes abritant les chefs-lieux de régions autres que Ouagadougou et Bobo-Dioulasso et de **moitié** pour ceux situés dans les autres communes.

**Les coûts ainsi déterminés ne tiennent pas comptes de la mise en valeur ou non du terrain mais s'intéressent à sa superficie et à la destination du terrain.**

#### **IV.2.3.4.2 De l'exigibilité**

De façon pratique, les droits sont perçus après l'immatriculation du terrain (purge des droits fonciers coutumiers) ; le lotissement sur arrêté conjoint des ministres en charge de l'urbanisme et de l'administration du territoire ; le bornage morcellement du titre foncier mère (chaque parcelle faisant l'objet de titre foncier au regard de sa destination).

**C'est au regard de cette procédure que les promoteurs publics et privés payent à leur guise sans aucune maîtrise ni pression de l'administration fiscale.**

**En réalité, en se conformant à cette procédure, on pourrait dire qu'il n'y a pas de manque à gagner fiscal car l'Administration devrait attendre le promoteur pour qu'il vende tous ses produits immobiliers ou fonciers. Il viendra comme bon le semble pour faire plaisir à son client qui le harcèle pour avoir son titre foncier individualisé. Il pourrait même créer son insolvabilité et disparaître après avoir encaissé les prix des produits vendus.**

**Par ailleurs, il est apparu dans les auditions que certains promoteurs utilisent le titre foncier mère pour lever des fonds à l'extérieur du pays pour d'autres fins que la promotion immobilière dans notre pays.**

Cependant, en vertu du principe de l'intangibilité du titre foncier, les droits non révélés au cours de la procédure d'immatriculation ne peuvent plus être inscrits : ils sont inopposables et ceux inscrits sont incontestables. De façon matérielle, après

l'immatriculation, le bornage ne peut plus être remis en cause, les limites sont définitivement fixées.

Le titre foncier mère octroyé aux promoteurs immobiliers leur confère un droit d'administration de la terre, les rues, les espaces verts et les réserves administratives étant couverts par la domanialité publique.

**Forte de la qualité de ces droits concédés aux promoteurs, la CEP estime que le gouvernement pourrait exiger du promoteur de payer les droits sur le projet immobilier validé avant l'octroi du titre foncier mère.** Une régularisation pourrait se faire après la validation du plan d'implantation des bornes (si le nombre de parcelles dégagées est supérieur au nombre prévu, le complément de droit est réclamé ; si le nombre de parcelles réelles est inférieur à la prévision, le surplus encaissé est acquis pour le trésor public).

Au demeurant, l'étape de l'immatriculation ou de la délivrance du titre foncier mère est la phase ultime de réclamation des droits, car dans la plupart des cas le sectionnement est déjà fait par le service du cadastre (structure de la DGI), des bornes déjà posées et des terrains ou villas vendues avant que le dossier atteigne ce niveau de traitement.

#### **IV.2.3.4.3 De la liquidation**

Les états des droits et taxes à liquider sont :

- l'état estimatif des droits de mutation des programmes des 10 000 et 40 000 logements ;
- l'état estimatif des sommes dues pour l'aliénation (titre foncier) des terres aux promoteurs immobiliers et fonciers ayant déjà obtenu le titre foncier ou l'immatriculation du fonds de terre qui porte le projet ;
- l'état estimatif des sommes potentiellement dues pour l'aliénation (titre foncier) des terres aux promoteurs immobiliers et fonciers ayant déjà obtenus leur projet approuvé.

#### **L'estimatif des droits de mutation des programmes :**

La CEP estime que les programmes qui ont mobilisées les terres peuvent ne pas inclure les droits et taxes d'aliénation des droits fonciers dans le prix de vente des produits immobiliers, car ce qui les intéresse est la fourniture de logement décent à la population. De ce fait, le manque à gagner serait constitué des droits de mutation, ainsi que de la **taxe de jouissance**, au profit de la collectivité territoriale qui peuvent être exigés aux acquéreurs des villas cédées par le programme 10000 logements et le PNCL 40000 logements. Pour la CEP, le Gouvernement doit s'orienter dans ce sens.

**Tableau 24** : Droits de mutation exigibles des programmes des 10 000 logements

N	DESIGNATION	PROGRAMME 10 000 LOGEMENTS		
		Nombre logements	Coût de cession	Droits Enregistrement
1	F2 SOCIAL	312	6 500 000	101 400 000
2	F2 ECONOMIQUE	67	8723538	29 223 850
3	F2 SOCIAL	42	5 500 000	11 550 000
4	F2 ECONOMIQUE	120	9254759	55 528 550
5	F3 JUMELE SOCIAL	241	7500000	90 375 000
6	F3 JUELLE ECONOMIQUE	60	8723538	26 170 600
7	F3 SIMPLE	211	12390681	130 721 650
8	F3 ECONOMIQUE SIMPLE	144	9500000	68 400 000
	<b>TOTAL</b>	<b>1197</b>		<b>513 369 650</b>

Source : CEP mai 2024 (archive AN)

**Tableau 25** : Droits de mutation exigibles PNCL 40 000 logements

N	DESIGNATION	PROGRAMME PNCL 40 000 LOGEMENTS		
		Nombre logements	Coût de cession	Droits Enregistrement
1	F2 SOCIAL	52	7 500 000	19 500 000
2	F2 ECONOMIQUE	132	9733886	64 243 648
3	F3 ECONOMIQUE SEMI FINI 1	162	13 325 051	107 932 913
4	F3 ECONOMIQUE FINI	12	22039834	13 223 900
5	F4 SEMI FINI 1	20	19805930	19 805 930
6	F4 ECONOMIQUE FINI	10	31042105	15 521 053
7	F3 SOCIAL	600	7500000	225 000 000

8	F3 ECONOMIQUE SEMI FINI 2	300	16000000	240 000 000
9	F3 ECONOMIQUE SEMI FINI 3	50	15560000	38 900 000
10	F4 ECONOMIQUE SEMI FINI 2	20	21500000	21 500 000
	TOTAL	1358		765 627 444

Source : CEP mai 2024 (archive AN)

Les droits d'enregistrement attendus au taux de 5% au titre de ces deux programmes sont de 1.2 milliards. Cependant, depuis 2008 où les premières ventes ont eu lieu et jusqu'à présent, aucun acte de vente n'a été signé pour permettre le calcul de ces droits en souffrance.

**Droits et taxes dus sur l'aliénation des terres aux promoteurs immobiliers et fonciers possédant un titre foncier**

**L'encaissement des droits ainsi estimés sera possible à condition qu'une relecture permette aux *ex* promoteurs immobiliers de solder tous les droits en instance de paiement sur tous les titres fonciers et les immatriculations déjà délivrés.**

**Tableau 26 : Recettes dues par les promoteurs immobiliers détenteurs de titres fonciers**

Promoteur immob	Commune	Localité	N°TF	Superficie en Ha	Pile habitation		Pile commerce			Equipement social			Totaux
					Nbre	Montant	Nbre	Superficie	Montant	Nbre	Superficie	Montant	
ABDOUL SERVICE SARL ET INTERNA	Bobo-Dioulasso	Bobo-Dioulasso	802	79,166	1884	376800000	54	69888	104832000	3	22090	6627000	488259000
	Saaba	Zakin	2345	122,9519	2965	296500000	368	160371	120278250	8	62832	9424800	426203050
	Tanghin-Dassouri	Tinsouka	2343	147,1951	3248	324800000	142	40000	30000000	5	54098	8114700	362914700
	Ouagadougou	Boassa	2344	171,549	3375	675000000	468	191600	287400000	7	31030	9309000	971709000
	Ouagadougou	Boassa	1303	52,8744	671	134200000	46	18605	27907500	02	14883	4464900	166572400
	Ouagadougou	Boassa	1305	68,4263	726	145200000	28	11591	17386500	0	0	0	162586500
	Ouagadougou	Zagtouli	1306	25,5098	400	80000000	0	0	0	0	0	0	80000000
	Ouagadougou	Zagtouli	1307	33,4922	516	103200000	44	13661	20491500	02	10099	3029700	126721200
	Ouagadougou	Zagtouli	1308	36,5878	1172	234400000	0	0	0	0	0	0	234400000
	Ouagadougou	Zagtouli	1309	42,9845	658	131600000	35	14391	21586500	0	0	0	153186500
	Ouagadougou	Zagtouli	1310	24,5898	397	79400000	0	0	0	01	9745	2923500	82323500
	Ouagadougou	Silmiougou	2550	97,0545	1987	397400000	176	70420	105630000	05	23238	6971400	510001400
	Ouagadougou	Zagtouli II	2657	145,7335	3283	656600000	231	73920	110880000	15	105353	31605900	799085900
	Saaba	Nakomstenga	985	120	2628	262800000	137	57888	43416000	06	37228	5584200	311800200
	Komsilga	Kamsaontenga	278	39,38	1560	156000000	42	14557	10917750	01	9363	1404450	168322200
	Ouaga	Zagtouli	1306	163,1641	3143	628600000	79	28052	42078000	03	19844	0	670678000
	Ouaga	Zagtouli	2657	147,3464	3283	656600000	231	73920	110880000	6	51255	15376500	782856500
	Ouaga	Zagtouli	2343	147,1951	3248	649600000	142	40000	60000000	5	54098	16229400	725829400
	Saaba	Saaba	985	139,4694	3030	606000000	137	57888	86832000	6	37228	11168400	704000400
	Saaba	Zakin	2345	135	2965	593000000	368	160371	240556500	8	62832	18849600	852406100
Ouaga	Boassa	1305 et 1303	121,3007	1397	279400000	74	30196	45294000	2	14943	4482900	329176900	
Ouaga	Boassa	2344	171,549	3375	675000000	468	191600	287400000	7	3030	909000	963309000	

	Komsilga	Bassemyam	1227 et 2342	166	4826	482600000	232	80173	60129750	14	60677	9101550	551831300
	Komsilga	Kamsaongtinga	278	51,6004	1560	156000000	42	14556	10917000	1	9363	1404450	168321450
	Ouaga	Silmiougou	2550	97,0545	1076	215200000	176	74515	111772500	5	23238	6971400	333943900
	Bobo-Dioulasso	Sakaby	802	79,86	1884	376800000	593	69888	104832000	3	22090	6627000	488259000
AFRIQUE GENIE BATIMENT	Arrondissement 09	KAMBOINSIN	PE	9.4956	176	17600000	19	7789,38	5842035	1	1190	178500	23620535
	Saaba	Borgo	PE	0.9182	26	2600000	0	0	0	0	0	0	2600000
ASMAFO IMMO	Komsilga	Sabtoana	TF	6	196	19600000	01	2293	1719750	0	0	0	21319750
CAT TOUR DE CONTRÔLE	Bobo-Dioulasso	Bobo-Dioulasso	622	28,1037	476	95200000	16	22000	33000000	1	2000	600000	128800000
	Bobo-Dioulasso	Bobo-Dioulasso	623	29,375	440	88000000	63	25278	37917000	2	12139	3641700	129558700
EBB	Bobo-Dioulasso	sohouleni	TF	135	1016	203200000	112	44800	67200000	10	40500	12150000	282550000
	Bobo-Dioulasso	sohouleni	TF		1000	200000000			0			0	200000000
Gelpaz	Kadiogo	Koubri	HL 143	148,79	1353	135300000	81	47508	35631000	4	72569	10885350	181816350
			HL 142	99,66	1186	118600000	79	54234	40675500	2	3321	498150	159773650
	sanmatenga	Kaya	immat	13,5 433	309	46350000	2	2083	2083000	1	2641	528200	48961200
	Kadiogo	KOUBRI	TF 984	40,58	2070	207000000	0	0	0	1	23854	3578100	210578100
	Kadiogo	KOUBRI	TF 983	57,6925	984	98400000	0	0	0	2	20200	3030000	101430000
GENI FONCIER	Saaba	Gampéla	1548	23,7125	600	60000000	14	4724	3543000	8	15384	2307600	65850600
	Saaba	Yobgo	1827	100	2936	293600000	51	24660	18495000	12	99943	14991450	327086450
IMAZ SARL	Tanghin- Dassouri	VILLAGE DE YIMDI	4575 et 4576	212,95	2944	294400000	336	244800	183600000	3	17500	2625000	480625000
	Boromo	vers le petit balé	037	172,54	2353	235300000	144		0	4		0	235300000
IMMOREX SA	Komsilga	Kamsaontinga	2228	7,34	158	15800000	13	5200	3900000	1	3776	566400	20266400
	Komsilga	Kamsaontinga	2657	7,84	215	18000000	0	0	0	2	5521	828150	18828150
	Koubri	Guiguemtenga	2181	9,06	208	15800000	0	0	0	1	1500	225000	16025000
	Koubri	Guiguemtenga	2181	7,7	117	11700000	0	0	0	0	0	0	11700000
SAHA IMMO BTP SA	Ouaga	ZAGTOULI	1192	301	3180	636000000	17	7012	10518000	7	35766	10729800	657247800
	Ouaga	ZAGTOULI	1193	101	1177	235400000	7	2641	3961500	2	14248	4274400	243635900
	Ouaga	(ZAGTOULI	1485	21	191	38200000	8	3582	5373000	1	1802	540600	44113600

	Komsilga	Ponsoumtenga	1939	30	290	49500000	39	15781	23671500	0	0	0	73171500
	Ouaga	Boassa	1201	286,69	4106	821200000	284	136862	205293000	7	49360	14808000	1041301000
	Saaba	Goghin	1800 et 1799	240	3288	328800000	258	106671	80003250	9	97853	14677950	423481200
	Saaba	Goghin	1696	480	5970	597000000	215	217896	163422000	10	33655	5048250	765470250
	Saaba	Goghin	1490	650	7185	718500000	-	0	0	-	0	0	718500000
	Komsilga	Komsilga	1692	146	2633	263300000	272	0	0	40	182286	27342900	290642900
	Saaba	Seloghin	1200	75,48	858	85800000	40	15356	11517000	2	2157	323550	97640550
	Saaba	Tensobtenga	1811	81,23	976	97600000	-	0	0	-	0	0	97600000
	Saaba	Koncossin	1696	194,19	1160	116000000	54	27438	20578500	3	4235	635250	137213750
	Tanghin-Dassouri	Tensouka	1202	175	2225	222500000	203	95752	71814000	9	79680	11952000	306266000
SCGI SARL	Saaba	Borogo	TF	3,1938	36	3600000	0	31938	23953500	0	0	0	27553500
SONATUR	Ouaga	Silmiougou	2694	379	3064	158600000	121	71722	107583000	10	112506	33751800	299934800
	Ouaga	Ouaga	2582	8,5966	38	7600000	46	50159	75238500	0	0	0	82838500
	Bobo-Dioulasso	Bobo 2010	735 et 736	24,8529	0	0			0			0	0
	Orodara	Orodara	50	95,9649	781	78100000	73	37244	55866000	4	52951	15885300	149 851 300
<b>totaux</b>				<b>7006,5763</b>	<b>111178</b>	<b>16006850000</b>	<b>4776</b>	<b>2863474,38</b>	<b>3 353 816 785</b>	<b>240</b>	<b>1727094</b>	<b>377 183 150</b>	<b>19 737 849 935</b>

Source : CEP/Passif immobilier, mai 2024

***NB : La CEP n'a pas eu le temps de recevoir des promoteurs privés la situation des sommes déjà versées à la DGI. Cependant, les archives de l'ALT font état d'un recouvrement antérieur de seulement 1 840 843 422 FCFA, pour les titres morcelés ou en cours.***

## **L'état estimatif des sommes potentiellement dues sur les projets immobiliers approuvés**

Il s'agit des terres mobilisées par des promoteurs immobiliers privés dont les dossiers ont atteint un niveau très avancé de traitement (dossiers sur des projets immobiliers ayant été au moins approuvé et les demandes d'autorisation de lotir et de titre foncier mère en cours). A la réalité des faits, ces terrains sont en grande majorité aménagés et les acquéreurs font de l'auto construction. **Cela est possible si une relecture éventuelle de la loi de 2023 sur la promotion immobilière pour permettre aux ex promoteurs d'achever lesdits dossiers uniquement sur le volet promotion immobilière après un paiement préalable des droits d'aliénation des terres. Cela permet à l'État d'avoir des recettes pour régulariser la situation foncière de la population victime. Cela est d'autant plus indiqué quand on sait que de fortes sommes d'argent ont déjà été encaissées par les promoteurs immobiliers.**

Ce montant potentiel se présente ainsi qu'il suit :

**Tableau 27 : Droits et taxes potentiel sur l'aliénation future des dossiers en instance, mais ayant été déjà approuvés**

Promoteur immobilier	Commune	Localité	Nature du titre ou niveau de traitement	Superficie	Pile habitation		Pile commerce			Equipement social			TOTAUX
					Nbre	Mt	Nbre	superficie	Mt	Nbre	Sup	MT	
SOCOGIB	Ouaga	ROTONDE	Approuvé en attente autorisation lotir		32	6400000			0			0	6400000
	Ouaga	PEULOGHIN	Approuvé en attente autorisation lotir		19	3800000			0			0	3800000
	Ouaga	GANDIN	ATTESTATION D'ATTRIBUTION		22	4400000			0			0	4400000
	Ouaga	ZONE RESIDENTIELLE DU BOIS	ATTESTATION D'ATTRIBUTION		484	96800000			0			0	96800000
	Ouaga	PATTE D'OIE	ATTESTATION D'ATTRIBUTION		173	34600000			0			0	34600000
	Ouaga	OUAGA 2000(SECTEUR 15 ET 17)	ATTESTATION D'ATTRIBUTION		1394	278800000			0			0	278800000
	Ouaga	SOMGANDE	ATTESTATION D'ATTRIBUTION		1037	207400000			0			0	207400000
	Ouaga	WAYALGHIN	ATTESTATION D'ATTRIBUTION		172	34400000			0			0	34400000
	Ouaga	DASSASGHO	ATTESTATION D'ATTRIBUTION		78	15600000			0			0	15600000
	Ouaga	COTE SIAO EX SECT 30	ATTESTATION D'ATTRIBUTION		53	10600000			0			0	10600000
	Bobo-Dioulasso	EX SECT 05 ZONE RESIDENTIELLE BOBO	ATTESTATION D'ATTRIBUTION		92	18400000			0			0	18400000
	Bobo-Dioulasso	EX SECT 10 YEGUERE BOBO	ATTESTATION D'ATTRIBUTION		28	5600000	0		0	0		0	5600000
	Bobo-Dioulasso	EX SECT 17 SARFALAH BOBO	ATTESTATION D'ATTRIBUTION		194	38800000			0			0	38800000
	Ouaga	BALKUY	ATTESTATION D'ATTRIBUTION	345	3602	720400000			0			0	720400000
AFRIQUE GENIE BATIMENT	Saaba	Zakin	Approuvé en attente autorisation lotir	109.1654	2197	219700000	277	130410,85	97808137,5	5	27349,34	4102401	321610539
	Ouaga	KAMBOINSIN	PERMIS D'EXPLOITER	9,4956	199	39800000			0			0	39800000
	Saaba	BORGO	PERMIS D'EXPLOITER	0,9182	26	2600000			0			0	2600000
Agence immobiliere et fonciere de sya	Bobo-Dioulasso	KIRI	ARRETE D'ATTRIBUTION	21,9878	446	89200000			0			0	89200000
	Bobo-Dioulasso	SECTEUR 23 KIRI	PERMIS D'EXPLOITER	3,2644	110	22000000			0			0	22000000
	Bobo-Dioulasso	KIRI	Approuvé en attente autorisation lotir	1,1227	53	10600000			0			0	10600000
ANAYI SARL	Tanghin-Dassouri	Gouma et Sankouy	Approuvé en attente autorisation lotir	60	320	905	90500000	90000	67500000	21	10000	1500000	159500000
	Laye	Tampelga	Approuvé en attente autorisation lotir	151	1896	189600000	165	200000	150000000	63	30000	4500000	344100000
	Bobo-Dioulasso	Nasso	Approuvé en attente autorisation lotir	195	3006	601200000	371	300000	450000000	87	40000	12000000	1063200000

EBMAF	Bobo-Dioulasso	Dafinso	Approuve en attente autorisation lotir	49 (162,2ha)	4667	933400000	201	80400	120600000	5	68000	20400000	1074400000
	Saponé	Koankin	Approuve en attente autorisation lotir	49 (99ha)	3020	302000000	135	45000	33750000	5	72000	10800000	346550000
	Yalgo	Sig-vuss	Approuve en attente autorisation lotir	200	7050	705000000	600	240000	180000000	10	176000	26400000	911400000
FASO HOLDING IMMOBILIER	Saaba	Tanghin -Roummine	Approuve en attente autorisation lotir	97ha	1476	147600000	66	26400	19800000	8	0	0	167400000
	Ziniaré	Ladwelda	Approuve en attente autorisation lotir	27 ha	576	864000000	0	0	0	7	0	0	86400000
	Saponé	Korbogdo	Approuve en attente autorisation lotir	130 ha	2831	283100000	107	0	0	13	0	0	283100000
	Saponé	Ouarmini	Approuve en attente autorisation lotir	300 ha	5000	500000000	100	0	0	9	0	0	500000000
	Kombissiri	Goaghin	Approuve en attente autorisation lotir	318 ha	7683	768300000	208	83200	62400000	26	0	0	830700000
	Ziniaré	Kontama	Approuve en attente autorisation lotir	43 ha	865	129750000	0	0	0	8	0	0	129750000
Gelpaz	Kadiogo	Komsilga	Approuvé en attente autorisation lotir	11	312	62400000	0	0	0	0	0	0	62400000
	Kadiogo	Koubri	Approuvé en attente autorisation lotir	68	1367	273400000	14	5223	7834500	0	0	0	281234500
	Kadiogo	Komsilga	Approuvé en attente autorisation lotir	26	1126	225200000	0	0	0	0	0	0	225200000
	Kadiogo	Koubri	Approuvé en attente autorisation lotir	43	1103	220600000	38	14662	21993000	2	14135	4240500	246833500
GENI FONCIER	Loumbila	Nabadogo	Approuvé en attente autorisation lotir	75	1907	190700000	93	20750	15562500	6	26424	3963600	210226100
	Komsilga	Pamnonghin	Approuvé en attente autorisation lotir	136	2786	278600000	261	117450	88087500	34	408000	61200000	427887500
Groupe KASTOR Africa	Loumbila	DAGUILMA	Approuvé en attente autorisation lotir	349	4500	450000000			0			0	450000000
IMMOREX SA	Koubri	Kouba	Approuvé en attente autorisation lotir	12,04	225	22500000	0	0	0	1	2205	330750	22830750
	Komsilga	Kamsaotinga	Approuvé en attente autorisation lotir	29	786	78600000	29	12180	9135000	3	11321	1698150	89433150
	Komsilga	Pamnonghin	Approuvé en attente autorisation lotir	154	3249	324900000	88	45200	33900000	5	150862	22629300	381429300
	Koubri	Mogtedo	Approuvé en attente autorisation lotir	231,65	4776	477600000	1	4483	3362250	15	112789	16918350	497880600
	Koubri	Kouba	Approuvé en attente autorisation lotir	9,99	202	20200000	0	0	0	1	1500	225000	20425000
	Koubri	Kouba	Approuvé en attente autorisation lotir	14,23	300	30000000	0	0	0	2	14337	2150550	32150550
LINKO PERFECT SARL	Bobo-Dioulasso	kiri	Approuvé en attente autorisation lotir	48ha	1232	246400000	138	285804	428706000	15	33553	10065900	685171900
	Bobo-Dioulasso	kiri	Approuvé en attente autorisation lotir	3ha	60	12000000	-	16800	25200000	-	0	0	37200000
	Bama	sohouleni	Approuvé en attente autorisation lotir	19ha	548	54800000	32	116814	87610500	8	13718	2057700	144468200
	Bobo-Dioulasso	Secteur 29	Approuvé en attente autorisation lotir	29ha	518	103600000	20	98146	147219000	6	36161	10848300	261667300
	Bobo-Dioulasso	Cité Fraternité	Approuvé en attente de lotir	8,9ha	160	242	48400000	58144	87216000	2	9800	2940000	138556000
	Orodara	Bandougou	Approuvé en attente de lotir	99ha	594	59400000	0	0	0	0	0	0	59400000
	Bama	Cité RAHIMO	Approuvé en attente de lotir	8,4ha	0	0	0	0	0	0	0	0	0

	Bama	6B	Approuvé en attente de lotir		0	0	0	0	0	0	0	0	0
	Logofourso	Logofourso	Approuvé en attente de lotir	6ha	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	Ouagadougou	Ouaga 2000	Approuvé en attente de lotir		0	0	0	0	0	0	0	0	0
MIC SA	Ouaga	Arrondissement 11	Approuvé en attente autorisation lotir	344	5545	1109000000	171	69225	103837500	13	37125	11137500	1223975000
	Ouagadougou	Ouidtenga/Arrt 11	Approuvé en attente autorisation lotir	50	725	145000000	20	8100	12150000	3	6640	1992000	159142000
	Ouagadougou	Ouidtenga/Arr. 11	Approuvé en attente autorisation lotir	174	3151	630200000	98	39690	59535000	4	14809	4442700	694177700
	Ouagadougou	Ouidtenga/Arr. 11	Approuvé en attente autorisation lotir	70	948	189600000	34	13770	20655000	3	7876	2362800	212617800
	Ouagadougou	Ouidtenga/Arr. 11	Approuvé en attente autorisation lotir	50	721	144200000	19	7665	11497500	3	7800	2340000	158037500
MOUN SARL	Saaba	Koanda/Moutila	Approuvé en attente de lotir	101	2294	229400000	99	41900	31425000	7	41900	6285000	267110000
	Komsilga	Saabin/Kinfangué	Approuvé en attente de lotir	36	1346	134600000	0	0	0	3	16000	2400000	137000000
	Saaba	Gonsé	Approuvé en attente de lotir	119	376	37600000	0	0	0	4	14200	2130000	39730000
	Bindé	Bindé	Approuvé en attente de lotir	126	1504	150400000	54	21600	16200000	3	20500	3075000	169675000
	Dapelgo	Tanghin-Niandéghin	Approuvé en attente de lotir	150	1873	187300000	300	162000	121500000	3	49000	7350000	316150000
	Saaba	Tanlarghin	Approuvé en attente de lotir	104	3326	332600000	447	170000	127500000	6	108000	16200000	476300000
	Saaba	Koanda/Moutila	Approuvé en attente de lotir	51,81	803	80300000	0	0	0	2	37000	5550000	85850000
	Manga	Kuikuiré Secteur3	Approuvé en attente de lotir	63	1231	184650000	141	49000	49000000	2	10200	1530000	235180000
	Koubri	Tanvi	Approuvé en attente de lotir	120	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	Ouagadougou	Ouaga 2000 à l'Arrondissement 12	Approuvé en attente de lotir	16,95	278	55600000	54	21600	32400000	0	0	0	88000000
	Ouagadougou	Roumtenga/Yargho à l'Arrondissement 4	Approuvé en attente de lotir	181,3	2897	579400000	282	140000	210000000	4	35000	10500000	799900000
	Ouagadougou	Songdín à l'Arrondissement 9	Approuvé en attente de lotir	127	3215	643000000	232	92800	139200000	3	31700	9510000	791710000
	Komsilga	Goby	Approuvé en attente de lotir	201	3994	399400000	139	69500	52125000	8	2000	300000	451825000
NICKBO HOLDING INTERNACIONAL SARL	Komsilga	SABTOANA	Approuvé en attente de lotir	13	239	23900000			0			0	23900000
	Komsilga	GARGHIN	Approuvé en attente de lotir	2	46	4600000			0			0	4600000
	Ouaga	YAGMA	Approuvé en attente de lotir	2	48	9600000			0			0	9600000
SOCIETE DE TRAVAUX HYDRAULIQUEQ	Komsilga	BASSEMYAM	ATTESTATION	0,1674	6	600000			0			0	600000
	Komsilga	BASSEMYAM	ATTESTATION	2	52	5200000			0			0	5200000
	Komsilga	BASSEMYAM	ATTESTATION	1	25	2500000			0			0	2500000
	Komsilga	TENGANDOGO	ATTESTATION	3	58	5800000			0			0	5800000
	Komsilga	ZAMNONGHO	ATTESTATION	1	25	2500000			0			0	2500000

	Komsilga	BASSEMYAM	ATTESTATION	0,5122	18	1800000			0			0	1800000
	Komsilga	BAGTOGDO	ATTESTATION	0,7657	19	1900000			0			0	1900000
	Komsilga	BASSEMYAM	ATTESTATION	0,3045	8	800000			0			0	800000
	Komsilga	ZAMNONGHO	ATTESTATION	0,2576	15	1500000			0			0	1500000
	Komsilga	ZAMNONGHO	ATTESTATION	4	102	10200000			0			0	10200000
	Komsilga	ZAMNONGHO	ATTESTATION	2	40	4000000			0			0	4000000
	Komsilga	ZAMNONGHO	ATTESTATION	0,558	10	1000000			0			0	1000000
	Komsilga	BASSEMYAM	ATTESTATION	0,2903	11	1100000			0			0	1100000
Société Immobilière et Foncière Teeggabanba (SIFT)	Pabré	Gouroungo	Approuvé en attente de lotir	659,27	0	0			0			0	0
	Koubri	KOUBA	Approuvé en attente de lotir	5	111	11100000			0			0	11100000
SOCIETE SIDNOMA IMMOBILIER (SOSID IMMO) SA	Ziniare	Centre ville	Approuvé en attente de lotir	62	1087	163050000			0			0	163050000
	Ouagadougou	ROUMTENGA	Approuvé en attente de lotir	04HA 33A 36CA	79	79	15800000	22593	33889500	01	1570	471000	50160500
	Sourgoubila	MANEFYAM	Approuvé en attente de lotir	14HA 96A 11CA	356	35600000			0	03	5167	775050	36375050
	OURGOU-MANEGA	NONGOU	Approuvé en attente de lotir	54HA52A39CA	1060	106000000	34		0	9	80424	12063600	118063600
	SOURGOUBILA	BAAH	Approuvé en attente de lotir	29HA 21A 63CA	594	59400000	40		0	19	76988	11548200	70948200
	MOUNDASSO	DEDOUGOU	Approuvé en attente de lotir	30HA 73A 26CA	591	88650000	37		0	04	39492	5923800	94573800
	NIOU	NIOU	Approuvé en attente de lotir	21HA 07 A 01CA	105	10500000			0			0	10500000
SOCIETE ZOTIMSOM INTERNATIONAL SA	YARGATENGA	YARGATENGA	Approuvé en attente de lotir	200HA	1878	3078	307800000		0	33		0	307800000
	OUAGADOUGOU	OUAGA 2000	Approuvé en attente de lotir	3700	13430	13430	2686000000	80000	120000000	45	439722	131916600	2937916600
	OUAGADOUGOU	BASSINKO	Approuvé en attente de lotir		0	0	134	67948	101922000	0	0	0	101922000
	OUAGADOUGOU	OUAGA	Approuvé en attente de lotir	0	126	25200000	0	0	0	0	0	0	25200000
	BOBO - DIOULASSO	BOBO 2010 1ère tranche	Approuvé en attente de lotir	274	2520	504000000	201	140241	210361500	7	529284	158785200	873146700
	ZINIARE	ZAGBEGA	Approuvé en attente de lotir	84	563	84450000	52	33689	33689000	3	28232	4234800	122373800
	LOUMBILA	LOUMBILA	Approuvé en attente de lotir	20	206	20600000	8	4990	3742500	3	21294	3194100	27536600
	SAABA	NIOKO I	Approuvé en attente de lotir	52	453	45300000	0	0	0	2	18406	2760900	48060900
	DEDOUGOU	DEDOUGOU	Approuvé en attente de lotir	111	902	135300000	90	42576	42576000	3	69915	10487250	188363250
	GARANGO	GARANGO	Approuvé en attente de lotir	150	657	65700000	79	44959	33719250	7	54249	8137350	107556600
SONATUR	QUAHIGOUYA	SOULI	Approuvé en attente de lotir	102	831	124650000	97	62091	0	3	198459	0	124650000

	OUAHIGOUYA	POEDOGO	Approuvé en attente de lotir	48,4916	307	46050000	39	47726	0	4	60100	0	46050000
	TOUGAN	TOUGAN	Approuvé en attente de lotir	120	1028	102800000	90	55368	41526000	4	71700	10755000	155081000
	SAPAGA	SAPAGA	Approuvé en attente de lotir	119	0	0			0			0	0
SOUTRA IMMO	Ouagadougou	Boassa	Approuvé en attente de lotir	38	789	157800000	07	71440	107160000	06	20,23	6069	264966069
United Business International (UBI)	Ouaga	KORBOGDO	PERMIS D'EXPLOITATION	20	425	85000000			0			0	85000000
	Kaya	Béotenga	ATTESTATION	4	102	10200000			0			0	10200000
WEND PUIRE	Saaba	Zakin	Approuvé en attente de lotir	118,78	2888	288800000	70	28000	21000000	5	460600	69090000	378890000
					142456	20265050000	6812	3599537,85	3874295138	530	3853526,57	736224420	20265050000

Source : CEP/Passif immobilier, mai 2024

Le potentiel de recette sur les dossiers ayant été déjà approuvé **excède 20 milliards**. La prise en compte de ce niveau de traitement permettra de diminuer la souffrance des populations victimes du passif d'une part et d'autre part permettre à l'État de prélever une recette sur la grande masse d'argent déjà encaissée par les promoteurs immobiliers qui semblent avoir **reçu un accord de principe sur le projet immobilier par sa validation par l'administration**.

Au demeurant, il est clair que le manque à gagner occupe une place de choix dans le processus d'apurement du passif de la promotion immobilière. S'il paraît difficile de ramener le curseur du gâchis foncier en arrière, le principe de l'unité de caisse permettra à tout burkinabè de profiter de l'effort que l'État central consent pour améliorer le vivre ensemble dans la sécurité, la dignité et le bonheur partagé.

## **V. RECOMMANDATIONS (PROPOSITION D'UN SCHEMA D'APUREMENT DU PASSIF DE LA PROMOTION IMMOBILIERE)**

### **V.1. Proposition d'un schéma d'apurement du passif issu de la promotion immobilière**

L'apurement du passif engendré par la promotion immobilière au Burkina Faso est un impératif pour préserver la paix sociale, la cohésion et le vivre ensemble. Partant des résultats de ses investigations et dans un esprit conciliant, la CEP propose un schéma dont l'application nécessite des préalables (tableau 28).

**Tableau 28 : Préalables pour l'apurement du passif**

N° d'ordre	Etapas	Période de mise en œuvre							Structures impliquées
		S1	S2	S3	S4	S5	S6	S7	
1.	Création de l'agence nationale de la restructuration urbaine (ANRU).								MUAFH MEFP MATDS
2.	Création du bureau d'assistance à l'auto construction (BAAC).								MUAFH MATDS MEFP
3.	Elaboration, adoption, actualisation ou révision								MUAFH MEFP

N° d'ordre	Etapas	Période de mise en œuvre							Structures impliquées
		S1	S2	S3	S4	S5	S6	S7	
	diligentes des documents d'urbanisme des localités concernées par la promotion immobilière								MATDS MEEA
4.	Recensement exhaustif des sites de promotion immobilière dans les communes concernées.								MUAFH MEFP MATDS Sociétés immobilières
5.	Collecte des documents SIG des plans d'aménagement des villes à jour, projection cartographique et identification des projets conformes aux documents de planification.								MUAFH MEFP
6.	Création par voie réglementaire d'une commission nationale d'apurement du passif de la promotion immobilière (CONAP-PI). <i>Composition :</i> <i>Départements ministériels concernés, Autorité nationale de coordination du foncier (ANCF), structures de veille, responsables coutumiers, faïtières des sociétés de promotion immobilière, ordres professionnels.</i>								Gouvernement

N° d'ordre	Etapas	Période de mise en œuvre							Structures impliquées
		S1	S2	S3	S4	S5	S6	S7	
7.	Révision et/ou élaboration des documents d'urbanisme des communes/villes sous tension sécuritaire, non loti dominant, etc.								MUAFH MATDS
8.	Gestion des projets immobiliers et fonciers en instance au cas par cas selon leur niveau d'évolution et la conformité avec les documents de planification révisés ou élaborés tel que proposé dans le tableau 29.								MUAFH MEFP MATDS MEEA Promoteurs immobiliers Société civile

**Légende : S1 = Semestre 1.**

**Tableau 29 : Proposition de mesures applicables pour l'apurement du passif**

<b>PROMOTEUR IMMOBILIER DISPOSANT ALTERNATIVEMENT OU CUMULATIVEMENT DE PROTOCOLE D'ACCORD, D'ACADF, DE DELIBERATION</b>		
<b>Situation</b>	<b>Mesures applicables</b>	<b>Observations</b>
<b>Des terres mobilisées.</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Retrait par l'État des terres mobilisées par les promoteurs immobiliers ;</li> <li>-Faire une gestion et un aménagement conformes aux nouveaux documents d'urbanisme adoptés.</li> </ul>	<p>L'État se substitue au promoteur immobilier pour régulariser la situation des possesseurs terriens, des éventuels acquéreurs ou des souscripteurs en attente d'indication de parcelle ou de logement, avec une possibilité de réserver des macro-lots au promoteur concerné (par accord de principe, le temps qu'il obtienne le nouvel agrément dans un délai donné).</p> <p><i>Cf. Article 15 de la Constitution ; Articles 300 et suivants de la loi n° 034-2012 portant RAF.</i></p>
<b>Des acquisitions de parcelles antérieures au 20 juin 2023 non mises en valeur.</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>-Procéder au recasement des acquéreurs dans de nouvelles zones loties de sorte à garder la cohérence du tissu urbain.</li> </ul>	

<b>Des parcelles déjà mises en valeur par des acquéreurs.</b>	<p>-Si conforme aux documents de planification, procéder à la restructuration ;</p> <p>-Si non conforme aux documents de planification, déguerpir et recaser dans une zone conforme.</p>	Nécessité de prendre en compte le passif des lotissements antérieurs des mairies, ainsi que les non lotis à restructurer.
<b>Des acquisitions de parcelles après le 20 juin 2023 (mises en valeur ou non).</b>	<p>-Procéder au retrait pur et simple des parcelles acquises ;</p> <p>-Engager des poursuites judiciaires contre le promoteur immobilier coupable (<i>article 89 de la loi n°008-2023/ALT du 20 juin 2023</i>).</p>	
<b>Des taxes, impôts et amendes dus.</b>	Appliquer des sanctions pécuniaires aux promoteurs immobiliers ayant déjà vendu des parcelles sans autorisation d'aménagement, à l'effet de se servir des fonds recueillis pour l'aménagement.	
<b>PROJET REGULIEREMENT APPROUVE ET PLUS (TITRE FONCIER, AUTORISATION DE LOTIR...)</b>		
<b>SITUATION</b>	<b>MESURES APPLICABLES</b>	<b>OBSERVATIONS</b>

<p><b>Des terres mobilisées.</b></p>	<p>-Permettre au promoteur immobilier de poursuivre le projet immobilier si conforme aux documents d'urbanisme ;</p> <p>-Arrêter le projet immobilier si non conforme aux documents d'urbanisme.</p>	<p>Pour les projets approuvés avec parcelles non vendues, donner des macro-lots au promoteur et l'Etat se substitue pour prendre en compte les possesseurs terriens et les acquéreurs de parcelles.</p>
<p><b>Des terrains non conformes aux documents d'urbanisme et déjà mis en valeur par les acquéreurs.</b></p>	<p>Déguerpir et recaser dans une zone conforme aux documents d'urbanisme.</p>	<p>L'administration en est responsable, du fait de l'approbation du projet. Elle doit donc s'assumer pour prévenir tout désagrément futur et réinstaller les acquéreurs.</p>
<p><b>Des acquisitions de parcelles nues après l'entrée en vigueur de la loi n°008-2023/ALT</b></p>	<p>Prononcer des sanctions administratives sans préjudice de poursuites judiciaires contre les promoteurs immobiliers fautifs.</p>	<p>Il s'agit de faire respecter les termes de la loi n° 008-2023/ALT.</p>
<p><b>Des terres aliénées (disposant de titre foncier).</b></p>	<p>Permettre au promoteur immobilier de conduire à bout le projet, ce pour quoi le titre foncier lui a été conféré.</p>	
<p><b>Des taxes, impôts et amendes dus.</b></p>	<p>- Réclamer systématiquement les droits et taxes pour l'individualisation des titres fonciers.</p>	

	<ul style="list-style-type: none"><li>- Recouvrer auprès des promoteurs immobiliers les droits et taxes d'aliénation des terres sur les parcelles déjà vendues.</li><li>- Appliquer des sanctions pécuniaires aux promoteurs immobiliers ayant déjà vendu des parcelles sans autorisation d'aménagement, à l'effet de se servir des fonds recueillis pour l'aménagement.</li></ul>	
--	--	--

**PROGRAMME 10 000 LOGEMENTS ET PNCL 40 000 LOGEMENTS**

<b>SITUATION</b>	<b>MESURES APPLICABLES</b>	<b>OBSERVATIONS</b>
<b>Des villas vendues sans titre.</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>-Immatriculer les terrains au nom de l'État ;</li> <li>-Établir les actes de vente avec les acquéreurs ;</li> <li>-Délivrer des permis urbains d'habiter (PUH) à ces acquéreurs ;</li> <li>-Donner les titres fonciers à ceux qui en demandent.</li> </ul>	Achever la viabilisation des cités.
<b>Des taxes et impôts dus.</b>	Permettre aux acquéreurs de payer les droits de mutation et la taxe de jouissance.	

## V.2. Recommandations

N°	DESCRIPTION DU PROBLEME	RECOMMANDATION	VOIE DE MISE EN ŒUVRE	ACTEURS DE MISE EN ŒUVRE
1.	<p><i>La plupart des communes dans lesquelles se pratique la promotion immobilière ne disposent pas de documents de planification urbaine, ce qui est en contradiction avec les termes du code de l'urbanisme et de la construction en ses articles 229 et 230.</i></p>	<p><b>-simplifier les procédures d'élaboration, d'adoption et de révision des documents de planification urbaine.</b></p> <p><b>Elaborer et adopter les documents de planification urbaine des communes qui n'en disposent pas en élaborant et en mettant en œuvre des Plans de secteur des Zones de Promotion Immobilière (ZPI).</b></p> <p><b>-Procéder à l'actualisation et à l'adoption des documents de planification urbaine des communes concernées.</b></p> <p><b>-Réviser et adopter les documents de planification urbaine dont l'horizon est atteint.</b></p>	<p>Faire des inscriptions budgétaires conséquentes au profit des communes pour l'élaboration et la finalisation de leur SDAU et de leur POS.</p>	<p>ALT (COMFIB) MUAFH MEFP MATDS</p>

2.	<i>La querelle de leadership entre départements ministériels, l'absence de cohérence dans le traitement des dossiers de promotion immobilière sont imputables au manque de procédure clairement définie et rigoureusement suivie pour la conduite d'un dossier de promotion immobilière.</i>	<b>Élaborer un manuel de procédure interministériel de gestion des dossiers de la promotion immobilière.</b>	Élaboration par les services techniques des ministères intéressés, sous l'égide du premier ministre, d'un décret conjoint portant manuel de procédure interministériel de traitement des dossiers de promotion immobilière.	MUAFH MEFP MATDS ANCF MEEA
3.	<i>Le retard dans la délivrance des actes administratifs de la promotion immobilière a favorisé le non-respect de la législation par les promoteurs immobiliers.</i>	<b>Créer par voie réglementaire une commission nationale d'apurement du passif de la promotion immobilière (CONAP-PI).</b>	Initier un texte interministériel portant création, attributions, organisation et fonctionnement de la commission nationale d'apurement du passif de la promotion immobilière (CONAP-PI).	Gouvernement
4.	<i>Les habitats spontanés (non lotis) augmentent le passif de la promotion immobilière et la résolution de la question de l'apurement de ce passif doit en tenir compte.</i>	<b>-Prendre simultanément en compte les processus de restructuration des zones d'habitats spontanés et d'apurement du passif foncier urbain.</b>	Pour les communes sous pression des non lotis, utiliser les sites de promotion immobilière recevables et les quartiers non lotis, afin d'établir des relations de	MUAFH MATDS

		- <b>Intégrer la restructuration des habitats spontanés dans les différents schémas d'apurement du passif de la promotion immobilière envisagés par le gouvernement.</b>	proximité pour voir quelles solutions de résolution peuvent être envisagées.	
5.	<i>La lenteur dans la digitalisation du cadastre affecte le traitement des dossiers de la promotion immobilière et se trouve combinée à un défaut de lisibilité citoyenne de la situation de la promotion immobilière.</i>	- <b>Accélérer la mise en œuvre de la digitalisation du cadastre.</b>  - <b>Créer un portail numérique accessible où la population pourra consulter par ville, les sites de promotion immobilière de même que leurs différents statuts sur les plans des villes concernées.</b>	Faire le point de l'exécution de la dotation budgétaire allouée au MEFP et l'augmenter, le cas échéant, sur l'exercice 2025, pour accélérer la digitalisation du cadastre.	ALT (COMFIB) MEFP MTDPCE
6.	<i>L'inaction des services de contrôle étatiques des activités immobilières a favorisé le non-respect des règles de construction et d'aménagement par les promoteurs immobiliers.</i>	- <b>Renforcer la composition de l'Office national du contrôle de l'aménagement et de la construction (ONC-AC) par une équipe pluridisciplinaire, composée de la gendarmerie, de la police, des agents des eaux et forêts, des agents de l'environnement, des agents techniques de la construction et de l'urbanisme, etc.</b>	Évaluer les besoins en personnels pluridisciplinaires et procéder à des mises à disposition ou détachements auprès de l'ONC-AC et réviser ses textes pour une déconcentration effective.	Gouvernement

		<b>-Déconcentrer et doter de moyens l'ONC-AC pour la pleine exécution de ses missions.</b>		
7.	<i>L'absence de veille citoyenne organisée à la base sont des facteurs majeurs favorisant la corruption, la délinquance et le blanchiment de capitaux dans le domaine de la promotion immobilière.</i>	<b>- Mettre en place des comités de veille citoyenne en matière d'activités de promotion immobilière dans toutes les Collectivités territoriales du pays.</b>	Prendre en compte dans les textes d'application des comités de veille et de développement (COVED) la dimension de la promotion immobilière et foncière ;	Gouvernement
8.	<i>L'absence d'un mécanisme de financement adapté à la promotion immobilière renchérit le coût de la production du logement et limite son accès.</i>	<b>Créer une banque de l'habitat à travers la caisse de dépôt et d'investissement (CDI).</b>	Entreprendre des concertations avec la CDI-BF en vue de la constitution du capital de la Banque de l'habitat et élaborer les textes relatifs à sa création.	MEFP MUAFH
9.	<i>Des promoteurs immobiliers sont soupçonnés d'être des corrupteurs présumés des élus locaux et autres agents publics, à l'effet d'obtenir les différents documents nécessaires à</i>	<b>-Diligenter des enquêtes pour identifier les fautifs (aussi bien parmi les promoteurs immobiliers que parmi les agents publics) et les poursuivre devant les juridictions.</b>  <b>-Aggraver les peines d'amende et autres peines complémentaires</b>	Ouvrir des enquêtes judiciaires et administratives par le procureur ou l'ASCE-LC pour investiguer en cette matière en vue d'assainir le milieu.	MJDH MUAFH MEFP MATDS ASCE-LC

	<i>l'aboutissement de leurs projets.</i>	<b>concernant les faits de corruption commis par les promoteurs immobiliers.</b>		
10.	<i>La promotion immobilière est perçue comme la nouvelle terre d'élection du blanchiment de capitaux des agents publics. Des agents publics sont soupçonnés d'être les bénéficiaires effectifs de certaines sociétés de promotion immobilière.</i>	<b>Mener des enquêtes approfondies sur les bénéficiaires effectifs de toutes les sociétés de promotion immobilière, les identifier et les poursuivre devant les juridictions, s'il y a lieu.</b>	Faire la situation des investigations de la justice, de la CENTIF et de l'ASCE-LC en cette matière et renforcer ces investigations pour ratisser large.	MEFP/CENTIF MUAFH MATDS MJDH ASCE-LC AJE ANAGRASC
11.	<i>Le fonctionnement en solitaire de la SONATUR et du CEGECI disperse leurs capacités d'action. Leur fusion permettra une gestion harmonieuse de la problématique de l'accès au logement.</i>	<b>Fusionner la SONATUR et le CEGECI pour en faire une seule structure étatique de promotion foncière et immobilière.</b>	Elaborer et faire adopter un décret portant création, attributions, organisation et fonctionnement d'une Société nationale d'aménagement de terrains urbains et de construction de logements (SONATUCOL).	MUAFH MEFP
12.	<i>L'existence éparses des textes régissant l'urbanisme, la réforme agraire et foncière et l'environnement complexifie leur exploitation</i>	<b>Elaborer un Code du foncier, des domaines et de la promotion immobilière.</b>	Mettre en place une équipe technique pluridisciplinaire pour cette codification. Ce Code aura pour avantage de rassembler et de mettre en cohérence les différents textes	MUAFH MEFP MATDS MEEA

	<i>et est parfois source de contradiction.</i>		liés au foncier, aux domaines et à la promotion immobilière.	
13.	<i>Durant toute la période de l'enquête parlementaire, il a été donné de constater des ventes effrénées des non lotis sans que le ministère en charge de l'urbanisme ne s'en inquiète et ne prenne des mesures conservatoires.</i>	<b>Prendre diligemment un communiqué ministériel pour insister sur l'interdiction formelle du morcellement, de la vente et de l'achat des terres urbaines non aménagées (non-lotis) en mettant en exergue les sanctions y afférentes.</b>	Élaborer diligemment un communiqué. Mettre à contribution les communes.	MUAFH MATDS
14.	<i>La suspension des opérations de lotissements par l'État a favorisé l'accaparement des terres et la vente anarchique des parcelles par les promoteurs immobiliers.</i>	<b>Reprendre les opérations de lotissement à l'initiative de l'État dans les communes où elles sont suspendues.</b>	Prendre un décret en Conseil des ministres pour la reprise des lotissements dans les communes de Ouagadougou et Bobo Dioulasso.	Conseil des Ministres MUAFH
15.	<i>Il est évident que l'apurement du passif de la promotion immobilière va nécessiter des ressources financières conséquentes.</i>	<b>Faire une évaluation financière appropriée de l'apurement du passif de la promotion immobilière et une programmation pluriannuelle des dépenses y afférentes en tenant compte du schéma d'apurement proposé.</b>	Prendre en compte les dépenses liées à l'apurement du passif de la promotion immobilière dans l'élaboration des prochains projets de loi de finances (loi de finances initiale ou loi de finances rectificative)	ALT (COMFIB) MEFP MUAFH

## **CONCLUSION GENERALE**

En somme, l'enquête a révélé des irrégularités et des dysfonctionnements dans le déroulement des activités de promotion immobilière qui ont généré des passifs. Ces irrégularités et dysfonctionnements ont été constatés à différents niveaux de la procédure d'exercice de la promotion immobilière.

Au niveau de la mobilisation des terres, la CEP a pu constater :

- une opération de mobilisation du foncier sur la base de protocoles d'accord entre les possesseurs terriens et les promoteurs immobiliers, aussi bien sur des terres urbaines que rurales. Ce protocole est suivi de l'établissement d'actes de cession amiable de droit foncier (ACADF) par le receveur des domaines de la collectivité territoriale compétente. Comme dysfonctionnements, la CEP note que les collectivités territoriales n'exercent quasiment pas de contrôle sur les espaces communaux. Tout se passe comme si elles fermaient expressément les yeux sur le phénomène qui est déclencheur du passif de la promotion immobilière. À leur responsabilité, il faut adjoindre celle des cosignataires de l'ACADF<sup>72</sup>.
- sur le traitement administratif des dossiers des promoteurs immobiliers, la CEP a noté une large responsabilité de l'administration (État central et collectivités territoriales) à tous les niveaux de la procédure de traitement. Il en est ainsi des irrégularités procédurales des collectivités territoriales jusqu'au niveau des ministères concernés par la promotion immobilière. Ces irrégularités vont des délibérations à des situations de léthargie ou de vices de procédure au niveau des ministères. Toutes ces situations sont génératrices de passif qui sont pris en charge par le schéma proposé par la CEP ;
- sur les cas des ventes de produits immobiliers et fonciers : beaucoup de manquements et d'irrégularités ont été relevés. En effet, ces produits, pour être régulièrement vendus, doivent obéir à des règles de constitution. Mais dans la pratique, les ventes des produits immobiliers et fonciers n'ont globalement pas

---

<sup>72</sup> Ce sont principalement les représentants de la recette des domaines et de la publicité foncière (RDPF), du Maire, du Conseiller villageois de développement, des possesseurs terriens.

respecté la procédure. Ainsi, un passif énorme a été constaté par la CEP sur les opérations de vente.

Face à ces situations qui s'aggravent de jour en jour, le gouvernement doit agir. Si rien n'est fait pour diligemment résorber les difficultés et apporter des réponses appropriées aux dérives et dysfonctionnements liés à la promotion immobilière, une explosion sociale est à redouter.

Tout bien pesé, il est clair que 15 ans après son institution, la promotion immobilière a laissé un solde négatif au compte de l'État bouleversant la structure sociale de notre pays. **Même la domanialité publique n'a pas échappé aux assauts des promoteurs immobiliers (des réserves administratives morcelées à des fins de promotion immobilière). Pire, l'enquête a révélé que des espaces relevant de la domanialité publique sont l'objet d'immatriculation au nom de pays étrangers, d'où la nécessité pour le Gouvernement de faire le point de l'état des droits réels sur le domaine public.**

C'est pourquoi la CEP caresse le vœu que la terre, au Burkina Faso, retrouve ses valeurs ancestrales et traditionnelles. Dans cette optique, la Commission s'approprie cette idée de la Chefferie coutumière et traditionnelle lors de son passage devant elle : *« la terre est sacrée, elle est comme la femme de Dieu. Et par conséquent, elle ne peut être vendue. Cependant, on peut la céder ou en faire don. La terre a une fonction spirituelle et productive et l'individu n'a pas la propriété sur la terre car elle appartient à la communauté ! »*.

## **LISTE DES TABLEAUX**

<b>Tableau 1 :</b> Sur la situation des délibérations des Collectivités territoriales pour les promoteurs immobiliers .....	40
<b>Tableau 2 :</b> Situation globale des délibérations .....	51
<b>Tableau 3 :</b> Etat des lieux des sites disposant d'un acte de cession amiable de droits fonciers.....	58
<b>Tableau 4 :</b> Dossiers de demande d'approbation de projets immobiliers en instance au Ministère de l'urbanisme, des affaires foncières et de l'Habitat .....	60
<b>Tableau 5 :</b> situation des demandes de titres fonciers en instance à la Direction générale de l'urbanisme, de la viabilisation et de la topographie (DGVUT) à la date du 20 juin 2023.....	91
<b>Tableau 6 :</b> Etat des lieux des sites à électrifier par les promoteurs immobiliers (Ouaga, Ouahigouya, Dédougou, Ziniaré) .....	98
<b>Tableau 7 :</b> Situation des raccordements en eau des sites au 25 mars 2024.....	104
<b>Tableau 8 :</b> Situation des raccordements des sites des promoteurs immobiliers.....	106
<b>Tableau 9 :</b> Situation des demandes en instance de lotissement au MUAFH .....	111
<b>Tableau 10 :</b> Suite des dossiers de demande d'autorisation de lotir en attente de signature au moment de l'adoption de la loi de juin 2023 .....	115
<b>Tableau 11 :</b> Situation des promoteurs immobiliers construisant sans permis ou non .....	120
<b>Tableau 12 :</b> Etat des lieux de la vente de parcelles nues par les 102 promoteurs immobiliers, selon des données collectées par la CEP .....	129
<b>Tableau 13 :</b> Situation des parcelles vendues avec délibération sur les sites répertoriés par la CEP .....	130
<b>Tableau 14 :</b> Situation des parcelles vendues avec dossiers en instance d'approbation répertoriés par la CEP .....	132
<b>Tableau 15 :</b> Situation des parcelles vendues avec un projet immobilier approuvé..	133
<b>Tableau 16 :</b> Situation des terrains vendus avec dossier en instance de titre foncier	134
<b>Tableau 17 :</b> État des plaintes et dénonciations portant sur des litiges fonciers en lien avec les activités de sociétés de promotion immobilière et foncière – 2014 à 2024..	140
<b>Tableau 18 :</b> Cas de litiges – 2024.....	141

<b>Tableau 19</b> : Programmation des superficies à aménager à l’horizon 2025 pour le Grand Ouaga .....	179
<b>Tableau 20</b> : Programmation des superficies à aménager à l’horizon 2030 pour la commune de Koudougou, .....	179
<b>Tableau 21</b> : État de mobilisation et d’aménagement des sites de promotion immobilière sur le plan national (données portant sur 102 promoteurs immobiliers) .....	181
<b>Tableau 22</b> : État de mobilisation et d’aménagement des sites de promotion immobilière dans le Grand Ouaga (données portant sur 102 promoteurs immobiliers) .....	182
<b>Tableau 23</b> : État de mobilisation et d’aménagement des sites de promotion immobilière dans le Grand Bobo-Dioulasso (données portant sur 102 promoteurs immobiliers) .	183
<b>Tableau 24</b> : Droits de mutation exigibles des programmes des 10 000 logements..	214
<b>Tableau 25</b> : Droits de mutation exigibles PNCL 40 000 logements .....	214
<b>Tableau 26</b> : Recettes dues par les promoteurs immobiliers détenteurs de titres fonciers .....	216
<b>Tableau 27</b> : Droits et taxes potentiel sur l’aliénation future des dossiers en instance, mais ayant été déjà approuvés.....	220
<b>Tableau 28</b> : Préalables pour l’apurement du passif.....	225
<b>Tableau 29</b> : Proposition de mesures applicables pour l’apurement du passif ..	228

## **LISTE DES PHOTOS**

<b>Photo 1 :</b> Audition du ministre de l'Urbanisme des Affaires foncière et de l'habitat par .....	20
<b>Photo 2 :</b> Audition des Représentants de la chefferie coutumière et traditionnelle par	20
<b>Photo 3 :</b> Séance d'audition des membres de la CEP avec des acteurs de la société civile .....	23
<b>Photo 4 :</b> Site borné de la société Dakouré Sarl à Saaba .....	95
<b>Photo 5 :</b> Voie bitumée par la société SOYAF international à Saaba.....	110
<b>Photo 6 :</b> Site sans aucun aménagement avec des parcelles dégagées de la Société Abdoul Service à Sowéléni (commune rurale de Bama) où plusieurs arbres dont des espèces protégées ont été abattus .....	156
<b>Photo 7 :</b> Illustrations d'irrégularités sur terrain .....	185
<b>Photo 8 :</b> Phénomène de production de non lotis sur les espaces résiduels non cédés et sur certaines zones cédées aux promoteurs immobiliers à Koudougou. ....	186
<b>Photo 9 :</b> Des maisons d'habitation logées dans la ceinture verte dans l'arrondissement 10 de Ouagadougou. ....	189
<b>Photo 10 :</b> Installation d'une unité industrielle dans l'emprise de la servitude des pylônes de la SONABEL à l'arrondissement n°12 de la Commune de Ouagadougou .....	190
<b>Photo 11 :</b> Un immeuble R+3 en chantier sur l'emprise de la servitude en face de la route nationale n° 5 .....	190
<b>Photo 12 :</b> Représentation schématique de la servitude de haute tension sujette à conflit .....	191

## **LISTE DES FIGURES**

<b>Figure 1</b> : Plan de situation des sites de promotion immobilière dans la commune de SAABA, 2019.....	126
<b>Figure 2</b> : Plan de situation des sites de promotion immobilière dans la commune de KOUBRI .....	127
<b>Figure 3</b> : Zone de promotion immobilière et Zonage du SDAGO, G2 Conception, 2020.....	172
<b>Figure 4</b> : Zones de promotion immobilière logée dans la zone agropastorale du SDAGO, mai 2024.....	173
<b>Figure 5</b> : Zones de promotion immobilière logée dans la zone agropastorale du SDAGO, mai 2024.....	174
<b>Figure 6</b> : Des noyaux urbains sans zone d’urbanisation future, logés dans une zone agropastorale (zone verte).....	176
<b>Figure 7</b> : plan de section cadastrale en zone non aménagée dans la commune de Pabré révélant un émiettement de l’assiette foncière de la commune .....	177

## **TABLE DES MATIÈRES**

SOMMAIRE .....	6
INTRODUCTION GENERALE .....	7
I. MÉTHODOLOGIE.....	11
I.1. LA PHASE PREPARATOIRE .....	12
I.2. L'IDENTIFICATION ET L'EXPLOITATION DE LA DOCUMENTATION .....	13
I.3. LES AUDITIONS ET LES RENCONTRES D'ECHANGES .....	18
I.3.1. Les acteurs auditionnés.....	18
I.3.2. L'objet des auditions .....	23
I.4. LES CONTRÔLES ET LES VÉRIFICATIONS SUR LE TERRAIN .....	23
I.4.1. L'objet des contrôles et des vérifications .....	23
I.4.2. Le choix des régions et des sites.....	24
I.4.3. La démarche utilisée.....	25
I.5. L'ANALYSE DES DONNEES ET LA REDACTION DU PROJET DE RAPPORT GENERAL.....	26
I.6. FINALISATION DU PROJET DE RAPPORT GENERAL .....	27
II. ÉTAT DES LIEUX ET ANALYSE DES SITUATIONS LIEES AU PASSIF REEL DE LA PROMOTION IMMOBILIERE .....	27
II.1. ÉTAT DES LIEUX DE LA PROMOTION IMMOBILIERE.....	28
II.1.1. La promotion immobilière sous le régime de la loi n° 057-2008/AN du 20 novembre 2008 portant promotion immobilière au Burkina Faso.....	28
II.1.1.1. Une démultiplication des acteurs .....	28
II.1.1.2. Une prédominance de la promotion foncière .....	31
II.1.2. La promotion immobilière sous le régime de la loi n° 008-2023/ALT du 20 juin 2023 portant promotion immobilière au Burkina Faso .....	33

II.1.2.1. Le recadrage de l'activité de promotion immobilière.....	33
II.1.2.2. La situation globale des promoteurs immobiliers après l'entrée en vigueur de la loi de 2023.....	36
II.1.2.3.1. Présentation de la situation des promoteurs privés .....	36
II.1.2.3.2. Présentation de la situation des promoteurs publics .....	37
II.2. ANALYSE DES SITUATIONS LIEES AU PASSIF REEL GENERE PAR LE NOUVEAU REGIME JURIDIQUE DE LA PROMOTION IMMOBILIERE .....	37
II.2.1. LE PASSIF ISSU DU TRAITEMENT DES DOSSIERS DE PROMOTION IMMOBILIÈRE .....	38
II.2.1.1 Le passif issu des délibérations obtenues.....	38
II.2.1.2 Le passif issu de la délivrance des actes de cession amiable de droits fonciers.....	55
II.2.1.3 Le passif issu de l'approbation des projets immobiliers .....	58
II.2.1.4 Le passif issu de la délivrance des titres fonciers .....	88
II.2.1.5 Le passif issu des lotissements irréguliers .....	95
II.2.2. LE PASSIF ISSU DE LA VENTE DES PRODUITS IMMOBILIERS OU FONCIERS .....	116
II.2.2.1. Le passif issu de la vente d'immeubles bâtis .....	117
II.2.2.1.1. Immeuble bâti sans permis de construire .....	118
II.2.2.1.2. Immeubles bâtis dans des zones non destinées à l'habitation	125
II.2.2.2. Le passif issu de la vente des terrains nus.....	127
II.2.2.2.1. Vente de terrains par des promoteurs n'ayant que des protocoles d'accord avec les possesseurs terriens .....	128
II.2.2.2.2. Vente de terrains par des promoteurs n'ayant que des délibérations des collectivités territoriales.....	130

II.2.2.2.3. Vente de terrains par des promoteurs ayant des projets immobiliers en instance d’approbation.....	131
II.2.2.2.4. Vente de terrains par des promoteurs n’ayant que des projets immobiliers approuvés.....	132
II.2.2.2.5. Vente de terrains par des promoteurs n’ayant que des dossiers de titre foncier en instance.....	133
II.2.2.2.6 D’autres cas de vente de terrains nus .....	134
II.2.3. LE PASSIF LIE AU CONTENTIEUX REEL OU EVENTUEL DES ACQUISITIONS DES PROMOTEURS IMMOBILIERS .....	137
II.2.3.1. Le contentieux lié à la mobilisation foncière .....	137
II.2.3.2. Le contentieux lié au traitement administratif .....	141
II.2.3.3. Le contentieux des transactions sur les produits immobiliers.....	142
III. PRESENTATION DES DIFFERENTES APPROCHES DU PASSIF DE LA PROMOTION IMMOBILIERE .....	144
III.1. L’APPROCHE JURIDIQUE DU PASSIF DE LA PROMOTION IMMOBILIERE.....	144
III.1.1 Un contexte général défavorable .....	144
III.1.1.1 Le problème de l’accaparement des terres.....	145
III.1.1.2 La prolifération des zones d’habitat spontané .....	146
III.1.1.3 Les lotissements non achevés .....	148
III.1.2 Des textes juridiques lacunaires.....	149
III.1.2.1 Un manque de clarté de la loi .....	150
III.1.2.1.1 Le dévoiement vers la promotion foncière .....	150
III.1.2.1.2 Le non-respect de la destination des terres .....	152
III.1.2.2 Une incomplétude de la loi .....	154
III.1.2.2.1 Le défaut de certains textes d’application .....	154
III.1.2.2.2 L’existence de failles juridiques dangereuses.....	155

III.1.3 Un traitement administratif défaillant des dossiers .....	157
III.1.3.1 Une inobservation généralisée des textes .....	157
III.1.3.3 Des droits irrégulièrement conférés .....	159
III.1.4 Quelques propositions de solutions .....	160
III.1.4.1 Les pistes exploitables en vue de l'apurement du passif .....	160
III.1.4.2 L'exercice de poursuites judiciaires contre les responsables .....	163
III.2. L'APPROCHE URBANISTIQUE DU PASSIF DE LA PROMOTION IMMOBILIERE.....	166
III.2.1. Les villes dans l'impasse face à une suite de pratiques improductives pour une politique cohérente d'accès au logement.....	166
III.2.2. Le non-respect des outils de planification urbaine : embryon des villes rebelles .....	170
III.2.3. La spéculation foncière .....	176
III.2.4. Des aménagements en deçà des attentes.....	184
III.2.5. L'auto-promotion comme principal mode de production du logement .....	185
III.2.6. L'étalement urbain et la prolifération continue des zones d'habitat spontané .....	186
III.2.7. De l'occupation des servitudes et autres zones spécifiques dans les villes .....	188
III.2.8. Une gestion urbaine mise à rude épreuve .....	193
III.2.9. Quelques pistes de solution sur le plan urbanistique .....	193
III.3. L'APPROCHE FISCALE ET ECONOMIQUE DU PASSIF DE LA PROMOTION IMMOBILIERE .....	197
III.3.1. Définition et perception du passif de la promotion immobilière.....	197
III.3.1.1. Le passif de la promotion immobilière selon le possesseur terrien coutumier .....	198

III.3.1.2. Le passif de la promotion immobilière selon l'acquéreur de terrain .....	198
III.3.1.3. Le passif de la promotion immobilière selon le promoteur .....	199
III.3.1.4. Le passif de la promotion immobilière selon le bailleur de la promotion immobilière .....	199
III.3.1.5. Le passif de la promotion immobilière selon les acteurs étatiques .....	200
III.3.2. Les causes du passif de la promotion immobilière .....	201
III.3.3. Les victimes du passif de la promotion immobilière .....	203
III.3.4. Les stratégies de lutte contre les effets pervers de la promotion immobilière et foncière .....	203
IV.    LES MANQUES À GAGNER FINANCIERS POUR LE TRESOR PUBLIC	205
IV.1 Les causes du manque à gagner fiscal .....	205
IV.1.1 L'absence d'un manuel de procédure de traitement des dossiers de promoteurs immobiliers ou fonciers .....	205
IV.1.2 La léthargie du comité interministériel devant donner son avis sur les dossiers de demande de titre foncier .....	206
IV.1.3 L'instabilité des méthodes de liquidation des droits et taxes dus sur les dossiers de promotion immobilière .....	206
IV.1.4 Le comportement indécent des promoteurs immobiliers .....	207
IV.1.5. Le laxisme de l'Administration chargée du contrôle de l'urbanisation des villes et du traitement des dossiers des promoteurs immobiliers .....	207
IV.2. Description de la méthode d'évaluation .....	207
IV.2.1 De l'analyse du circuit de traitement des dossiers de promotion immobilière .....	208
IV.2.2 Les dispositions législatives sur la fiscalité immobilière et foncière ..	209

IV.2.3. De la collecte des données.....	209
IV.2.3.1. Des terres gérées par le Programme national de construction de logement.....	210
IV.2.3.2. Des terres gérées par la SONATUR.....	210
IV.2.3.3. Des terres gérées par les promoteurs immobiliers relevant du privé.....	210
IV.2.3.4 Du traitement des données collectées et du calcul des droits dus	210
IV.2.3.4.1 De l'assiette et du taux.....	211
IV.2.3.4.2 De l'exigibilité.....	212
IV.2.3.4.3 De la liquidation .....	213
V. RECOMMANDATIONS (PROPOSITION D'UN SCHEMA D'APUREMENT DU PASSIF DE LA PROMOTION IMMOBILIERE) .....	225
CONCLUSION GENERALE.....	239
LISTE DES TABLEAUX.....	241
LISTE DES PHOTOS.....	243
LISTE DES FIGURES .....	244
TABLE DES MATIÈRES .....	245