BURKINA FASO

Unité - Progrès - Justice

IVe REPUBLIQUE

TROISIEME LEGISLATURE DE TRANSITION

Session permanente

ASSEMBLEE LEGISLATIVE DE TRANSITION

PROCES-VERBAL DE LA SEANCE PLENIERE DU MARDI 20 JUIN 2023

<u>Président de séance</u> :

Monsieur Ousmane BOUGOUMA
Président de l'Assemblée législative de transition

<u>Secrétaires de séance</u> :

- **Madame Linda Gwladys KANDOLO**
  Deuxième Secrétaire parlementaire
- **Monsieur Yaya KARAMBIRI**
  Quatrième Secrétaire parlementaire

<u>Dossier en examen</u> :

Projet de loi portant promotion immobilière au Burkina Faso, dossier n°039.

L'Assemblée législative de transition s'est réunie en séance plénière, le mardi 20 juin 2023, sous la présidence de Son Excellence Monsieur Ousmane BOUGOUMA, Président de l'Assemblée législative de transition. Il était assisté au présidium de madame Linda Gwladys KANDOLO et de monsieur Yaya KARAMBIRI, respectivement deuxième et quatrième Secrétaire parlementaire, assurant les fonctions de secrétaires de séance.

Le gouvernement était représenté par monsieur Mikaïlou SIDIBE, Ministre de l'Urbanisme, des Affaires foncières et de l'Habitat, accompagné d'autres collègues ministres.

Ils étaient assistés de leurs collaborateurs et des représentants du ministère de la Justice et des Droits humains, chargé des Relations avec les Institutions.

Le Président de l'Assemblée législative de transition fait son entrée dans l'hémicycle, le public se met debout pour l'accueillir, tandis qu'il rejoint le fauteuil présidentiel.

- ***Il est 09 heures 09 minutes*** -

Le Président

Mesdames et messieurs les députés, bonjour.

Bonjour aux membres du gouvernement, soyez la bienvenue.

Bonjour mesdames et messieurs les fonctionnaires parlementaires.

Mesdames et messieurs les hommes de médias, bonjour.

C'est peut-être l'occasion pour moi de rappeler que cette séance plénière est retransmise en directe en simultanée à la fois sur la radio du parlement, la RTB, la télévision Burkina Info, les médias Wat Info, 3TV et peut-être que j'en oublie.

C'est l'occasion pour moi aussi de remercier les hommes de médias pour leur accompagnement.

La séance est ouverte. ***(Coup du maillet)***

Madame la Secrétaire parlementaire, veuillez procéder à l'appel nominal des députés.

Mme Linda Gwladys KANDOLO
Deuxième Secrétaire parlementaire

Bonjour à tous.

Mesdames et messieurs les députés, nous allons procéder à l'appel. Veuillez répondre « présent » à l'appel nominal.

(Elle procède à l'appel nominal des députés)

Excellence Monsieur le Président, nous avons :

- **08 députés absents excusés ;**
- **06 députés absents non excusés ;**
- **56 députés présents ;**
- **08 procurations ;**
- **64 votants.**

Le Président

Merci madame la Secrétaire parlementaire.

L'Assemblée législative de transition est toujours en nombre pour délibérer et pour régler son ordre du jour.

Annonces :

Mesdames et messieurs les députés sont informés qu'il a été mis à leur disposition auprès des présidents des Groupes constitués, le procès-verbal de la séance plénière du mardi 25 avril 2023.

A ce jour, aucun amendement n'est parvenu à la présidence de l'Assemblée législative de transition. En application des dispositions de l'article 59, alinéa 3 de notre règlement, ce procès-verbal est considéré comme adopté.

Par ailleurs, mesdames et messieurs les députés, aux termes des dispositions de l'article 143, alinéa 2 du règlement de l'Assemblée législative de transition « tout député de la transition qui désire poser une question écrite transmet le texte de sa question au Président de l'Assemblée législative de transition qui le notifie au Premier ministre, communication en est faite à la toute prochaine séance plénière ».

Conformément à cette disposition de notre règlement, le député Abdoulaye SOMA a adressé une question écrite à monsieur le ministre de la Communication, de la Culture, des Arts et du Tourisme. Cette question est relative à la non exploitation et à la non opérationnalisation de la RTB2 Cascades depuis la rétrocession en 2015 du matériel de la chaîne nationale.

Cette question écrite a été transmise au Premier ministre. Le député Abdoulaye SOMA recevra une réponse écrite. La réception de cette réponse sera annoncée en séance plénière. La réponse à cette question sera publiée dans le procès-verbal de la séance plénière au cours de laquelle l'annonce sera faite.

Mesdames et messieurs les députés, l'ordre du jour de la séance plénière de ce matin est consacré à l'examen du projet loi portant promotion immobilière au Burkina Faso, dossier n°039.

La Commission des affaires générales, institutionnelles et des droits humains (CAGIDH) est affectataire du dossier n°039 pour le fond.

Toutes les autres commissions ont été saisies pour avis.

Je passe en discussion le dossier n°039. Le gouvernement a-t-il des observations à faire sur ce dossier ?

(Le gouvernement répond par la négative)

Je remercie le gouvernement.

Avant de passer la parole à la Commission, je voudrais vous rappeler les dispositions de l'article 102, alinéa 2, 3 et 4 de notre règlement, je cite : *« La discussion des projets et des propositions de loi porte, en séance plénière, sur le texte adopté par la commission saisie au fond, à défaut, sur le texte dont l'Assemblée législative de transition a été saisie.*

Le texte issu de la commission saisie au fond contient non seulement les amendements mais aussi l'explication, en notes de bas de page, des amendements apportés. Toutefois, si les amendements apportés ne touchent pas plus du 1/4 des articles du projet de texte, ils sont annexés au rapport de la commission saisie au fond. »

Conformément aux dispositions de l'article 102 ci-dessus cité et au regard du nombre d'articles touchés par les amendements de la commission, ceux-ci ont été directement intégrés dans le projet de loi. Par conséquent, La discussion article par article portera sur le texte issu de la commission.

Je donne la parole au président de la Commission des affaires générales, institutionnelles et des droits humains (CAGIDH) pour présenter le rapport de la Commission devant la plénière.

M. Lassina GUITI
Vice-président de la CAGIDH

Merci Excellence Monsieur le Président.

Effectivement, la Commission des affaires générales, institutionnelles et des droits humains a été saisie au fond sur le projet de loi portant promotion immobilière au Burkina Faso.

Dans le cadre du processus qui nous conduit ici ce matin, nous avions pu auditionner au total 54 structures. De ces 54 structures, nous pensons que toutes les personnes concernées par les questions immobilières ont été auditionnées.

Nous avons également pu auditionner environ 150 personnes. Toutes ces personnes qui sont d'une façon ou d'une autre impliquées dans les questions immobilières nous ont apporté leurs réflexions sur le projet.

Je voudrais avant de passer la parole à notre rapporteur pour nous livrer la substance des travaux de la Commission, dire merci à toutes les personnes qui ont bien voulu accepter se présenter devant la Commission pour nous aider à comprendre davantage les dispositions de la loi.

Sur ce, je vais donc passer la parole à monsieur OUEDRAOGO Adama Yasser pour livrer le contenu du rapport de la Commission des affaires générales, institutionnelles et des droits humains.

M. Adama Yasser OUEDRAOGO
Rapporteur de la CAGIDH sur le dossier n°039

Excellence Monsieur le Président de l'Assemblée législative de transition ;

Mesdames et messieurs les ministres et toute la délégation qui les accompagne ici ce matin ;

Honorables députés ;

Chers collaborateurs de l'administration parlementaire et des groupes constitués ;

Chers invités de la presse, recevez mon bonjour.

Je m'en voudrais également si je passe sans dire bonjour à tous les concitoyennes et concitoyens qui nous suivent hors de l'hémicycle. Recevez également mon bonjour.

Avec votre permission, Excellence Monsieur le Président de l'Assemblée législative de transition, je vais livrer le contenu du rapport n°2023-008/ALT/CAGIDH relatif au projet de loi portant promotion immobilière au Burkina Faso.

(Il donne lecture intégrale du contenu dudit rapport)

Je vous remercie, Excellence Monsieur le Président et merci pour votre attention.

Le Président

Merci cher collègue, merci monsieur le rapporteur.

Je passe la parole au président de la Commission des affaires étrangères de la défense et de la sécurité (CAEDS) pour son rapport d'avis.

M. Daniel ZOUNGRANA
Président de la CAEDS

Merci Excellence.

Je vais inviter le député rapporteur à livrer à la plénière le rapport de la CAEDS.

M. Marc Bertin GANSORE
Rapporteur de la CAEDS sur le dossier n°039

Burkina Faso, Unité-Progrès-Justice, IVE République, Troisième législature de transition, Session permanente, Assemblée législative de transition,

Commission des affaires étrangères, de la défense et de la sécurité, CAEDS,

Synthèse du rapport pour avis sur le dossier n°039 relatif au projet de loi portant promotion immobilière au Burkina Faso. Présenté au nom de la Commission des affaires étrangères, de la défense et de la sécurité par moi-même Marc Bertin GANSORE, rapporteur désigné.

Excellence Monsieur le Président de l'Assemblée législative de transition ;

Honorables députés ;

Mesdames et messieurs les membres du gouvernement ;

Mesdames et messieurs les membres du personnel administratif ;

Messieurs et mesdames de la presse, bonjour.

L'honneur m'échoit en ce jour de vous présenter le rapport pour avis de la Commission des affaires étrangères, de la défense et de la sécurité (CAEDS) sur le dossier n°039 relatif au projet de loi portant promotion immobilière au Burkina Faso.

Excellence Monsieur le Président, avec votre autorisation, en toute intelligence et avec sérénité, la Commission voudrait faire l'économie des éléments d'information déjà présentés par la Commission saisie au fond et vous livrer le contenu de son appréciation et avis.

APPRECIATION ET AVIS DE LA COMMISSION

Après examen du projet de loi et analyse du compte rendu du député rapporteur, la Commission des affaires étrangères, de la défense et de la sécurité (CAEDS), estime que l'adoption du présent projet de loi permettra :

- d'améliorer la gestion du patrimoine foncier et de contribuer à la cohésion sociale comme précédemment dit dans la Commission saisie au fond ;
- de recadrer et d'assainir l'activité de promotion immobilière ;
- d'éviter les dérives spéculatives par les sociétés immobilières et le bradage des terres par les propriétaires terriens ;
- d'impacter positivement sur la politique publique de promotion de logement au Burkina Faso.

Par conséquent, la Commission des affaires étrangères, de la défense et de la sécurité (CAEDS) émet un avis favorable à l'adoption du présent projet de loi avec les réserves ci-après :

1. l'interdiction formelle pour tout promoteur immobilier de vendre des parcelles nues à compter de l'entrée en vigueur de la présente loi, sous peine de sanction ;

2. l'adoption par le gouvernement d'un nouveau décret conforme au présent projet de loi une fois adopté ;

3. la réalisation dans un délai d'un mois de l'audit de toutes les sociétés immobilières afin de faire le point :

- des parcelles disponibles ;
- des parcelles nues ;
- des parcelles nues vendues ;
- des parcelles construites vendues et non vendues ;
- des documents dont disposent les promoteurs immobiliers dans l'exercice de leur activité.

Ouagadougou, le 16 juin 2023

Le président : Daniel ZOUNGRANA
Le rapporteur : Marc Bertin GANSORE

Je vous remercie pour votre attention.

Le Président

Merci monsieur le rapporteur.

Je donne à présent la parole au président de la Commission des finances et du budget (COMFIB) pour son rapport d'avis.

M. Moussa NOMBO
Président de la COMFIB

Merci Excellence Monsieur le Président. Avec votre autorisation, je vais demander à notre rapporteur l'honorable FOFANA Haoua de présenter la synthèse de notre rapport.

Mme Haoua FOFANA
Rapporteur de la COMFIB sur le dossier n°039

Excellence Monsieur le Président de l'Assemblée législative de transition ;

Mesdames et messieurs les membres du gouvernement ;

Honorable députés à l'Assemblée législative de transition ;

Cher personnel parlementaire et chers amis de la presse, bonjour.

Excellence Monsieur le Président, je voudrais livrer le contenu de notre rapport. Avec votre indulgence, permettez-moi d'aller directement à l'appréciation et à l'avis de la Commission.

Burkina Faso, Unité-Progrès-Justice, IVE République, Troisième législature de transition, Session permanente Assemblée législative de transition, Commission des finances et du budget (COMFIB)

Rapport pour avis du dossier n°039 relatif au projet de loi portant promotion immobilière au Burkina Faso.

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

II. APPRÉCIATION ET AVIS DE LA COMMISSION

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

Il ressort de ces échanges que l'adoption de ce présent projet de loi permettra de recadrer l'activité de promotion immobilière afin d'éviter les dérives constatées dans l'emprise de l'ancienne loi notamment l'accaparement des terres par les promoteurs immobiliers. Elle contribuera, par ailleurs, à augmenter significativement l'offre de logements en vue de faire face aux demandes de plus en plus fortes.

Toutefois, la Commission des finances et du budget (COMFIB), estime qu'en plus de cette nouvelle loi portant promotion immobilière au Burkina Faso, le gouvernement devrait :

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

Espérant que ces suggestions seront prises en compte par le gouvernement, la Commission des finances et du budget (COMFIB) donne un avis favorable pour l'adoption de ce présent projet de loi.

Ouagadougou, le 15 juin 2023

Le Président : Moussa NOMBO

La Rapporteur : Haoua FOFANA

Merci.

Le Président

Merci chère collègue.

Je passe maintenant la parole à la Présidente de la Commission du genre, de la santé, de l'action sociale et humanitaire (CGSASH) pour son rapport d'avis.

Mme Marie Angèle TIENDREBEOGO/KALENZAGA
Présidente de la CGSASH

Merci Excellence. Avec votre autorisation, je vais donner la parole au député Arnaud Yentema TINDANO, rapporteur de la CGSASH auprès de la CAGIDH pour livrer à la plénière le contenu de notre rapport.

M. Yentema Arnaud TINDANO
Rapporteur de la CGSASH sur le dossier n°039

Excellence Monsieur le Président de l'Assemblée législative de transition, honorables collègues, chers membres du gouvernement, chers membres du personnel administratif, femmes et hommes de médias, bonjour.

Le plaisir est mien ce matin de vous livrer le contenu du rapport d'avis de la Commission du genre, de la santé, de l'action sociale et humanitaire sur le dossier n°039 portant promotion immobilière au Burkina Faso.

Et comme l'on dit mes prédécesseurs, je vais, avec l'autorisation du Président de l'Assemblée législative de transition, faire l'économie du débat général pour aller directement à l'appréciation et avis de notre commission.

Burkina Faso, Unité-Progrès-Justice, IVE République, Troisième législature de transition, Session permanente, Assemblée législative de transition,

Commission du genre, de la santé, de l'action sociale et humanitaire (CGSASH)

Rapport pour avis sur le dossier n°039 relatif au projet de loi portant promotion immobilière au Burkina Faso.

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

II. APPRECIATION ET AVIS DE LA COMMISSION

A l'issue du compte-rendu des travaux de la Commission des affaires générales, institutionnelles et des droits humains (CAGIDH) fait par le rapporteur, des échanges ont eu lieu entre les membres de la Commission du genre, de la santé, de l'action sociale et humanitaire (CGSASH).

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

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

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

Ouagadougou, le 16 juin 2023

La Présidente : Marie Angèle TIENDREBEOGO/KALENZAGA

Le Rapporteur : Yentema Arnaud TINDANO
Je vous remercie.

Le Président

Merci monsieur le rapporteur.

Je donne enfin la parole au Président de la Commission du développement durable (CDD) pour son rapport d'avis.

Mme Mariam SIDIBE
Première Secrétaire de la CDD

Merci Monsieur le Président.

Excellence Monsieur le Président de l'Assemblée législative de transition, avec votre permission, je donne la parole à l'honorable TUINA Kanibè pour présenter le rapport pour avis de la Commission du développement durable (CDD) sur le projet de loi portant promotion immobilière au Burkina Faso.

M. Kanibè TUINA
Rapporteur de la CDD sur le dossier n°039

Merci madame la Première Secrétaire de la Commission.

Excellence Monsieur le Président de l'Assemblée législative de transition, mesdames et messieurs les membres du gouvernement, personnel parlementaire, compagnons de la presse, chers collègues, bonjour.

Avec votre indulgence, Excellence, je voudrais faire également l'économie du débat général et aller directement à l'avis de la Commission.

Burkina Faso, Unité-Progrès-Justice, IV^{E} République, Troisième législature de transition, Session permanente, Assemblée législative de transition, Commission du développement durable (CDD),

Rapport pour avis du dossier n°039 relatif au projet de loi portant promotion immobilière au Burkina Faso.

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

ll. APPRECIATION ET AVIS DE LA COMMISSION

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

De ces échanges, la CDD note la nécessité de :

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

Elle recommande en outre :

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

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

- de corriger les imperfections de la loi n^{0}57-2008/AN du 20 novembre 2008 portant promotion immobilière au Burkina Faso ;
- de mettre en place une bonne politique de logement au Burkina Faso ;
- d'assainir la promotion immobilière pour éviter l'accaparement des terres.

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

Ouagadougou, le 16 juin 2023

Le Vice-président de la Commission : Kanibè TUINA
Les rapporteurs : Kanibè TUINA et Ini Inkouraba DAMIEN/YOUL
Je vous remercie.

Le Président

Merci monsieur le rapporteur.

A présent, le débat général est ouvert. Les députés qui souhaitent intervenir dans le débat sont priés de se faire inscrire sur la liste.

(Inscription des députés sur les listes d'intervention)

L'honorable OUEDRAOGO Souleymane a la parole.

M. Souleymane OUEDRAOGO (GC/OSC)

Merci Excellence.

Ma préoccupation se rapporte à l'article 5 de la présente loi concernant la clarification d'un certain nombre de concepts contenus dans cette loi.

Le concept qui me préoccupe ici, c'est le logement décent défini comme étant des constructions réalisées sur la base de normes minimales acceptables d'espace de vie, de sécurité, d'éclairage et d'accès à l'eau. Je n'ai pas conscience que les définitions ont été tirées certainement à la suite d'un examen documentaire, seulement laisser la définition telle pourrait paraitre insuffisant que dans la mise en œuvre d'autant plus que les normes d'accessibilité physique accordées par d'autres textes notamment la convention internationale relative aux Droits des personnes handicapées, la loi n°012 n'ont pas été prises en compte. Ces normes d'accessibilité physique sont des normes qui, de nature doivent pouvoir permettre d'apprécier le caractère décent du logement.

Donc, je voudrais souhaiter si possible qu'à la fin de cette définition, on dise que le logement décent doit prévoir également l'accessibilité physique des personnes à mobilité réduite. Ces normes d'accessibilité, je dirai qu'elles ne sont pas ignorées des promoteurs immobiliers, des architectes. Seulement, les architectes souvent ne se sentent pas obligés ou concernés parce qu'ils disent que ces normes sont contenues dans des lois à portée spécifique.

Je dirai que si toutefois on arrivait à introduire ne serait-ce que cette petite portion de phrase, cela pourrait rendre obligatoire pour les promoteurs immobiliers qui viendraient à réaliser des programmes de logements sociaux de tenir compte bien sûr de cette accessibilité physique notamment en prévoyant des rampes d'accès. Mais également en prévoyant des couloirs d'accès accessibles aux personnes à mobilité réduite.

J'imagine par exemple une personne qui rentre dans son logement et qui ne peut pas se mouvoir parce que les couloirs sont restreints et il ne peut pas se déplacer soit avec ses béquilles ou soit avec son fauteuil roulant.

Donc, c'est ce que j'ai voulu soulever comme insuffisance. Je ne sais si c'est à ce stade on peut encore le faire. Dans le cas contraire, je voudrais que le gouvernement me rassure que dans les dispositions règlementaires qui viendront à être prises pour rendre effective cette loi, cette dimension accessibilité physique des personnes à mobilité réduite sera donc prise en compte.

Je vous remercie.

Le Président

Merci cher collègue. Honorable Némata Brigitte ZOUNGRANA a la parole.

Mme Némata Brigitte ZOUNGRANA (GC/OSC)

Merci Excellence.

J'ai trois petites questions. La première, c'est par rapport à la réponse relative à la question n°36. La réponse du gouvernement est axée sur l'offre des 60 000 parcelles. Est-ce que le gouvernement reconnait avoir reçu l'offre sur les 5000 logements sociaux ? Si oui, quelle est la réponse du gouvernement par rapport à cette offre ?

Deuxième question : sur les 275 promoteurs immobiliers, quel est le nombre des promoteurs en règle vis-à-vis des critères énoncés pour répondre à cette loi, si elle est adoptée ?

Troisième question : quel mécanisme le gouvernement met-il en place pour contrer les promoteurs immobiliers si la loi est adoptée et qu'ils décident de vendre les terres morcelées en non-lotis ?

Merci.

Le Président

Merci chère collègue. L'honorable DIALLO Ousmane a la parole.

M. Ousmane DIALLO (GC/PP)

Merci Monsieur le Président de me donner la parole. Je voudrais avant tout, féliciter monsieur le ministre pour avoir abordé cette question dite très sensible depuis la nuit des temps.

Maintenant en français facile, monsieur le ministre, parce que nous aurons à expliquer en langue locale, est-ce que vous pouvez nous définir ce que c'est que la promotion immobilière et foncière et quelle est la différence ?

Deuxièmement : quelle place occupe désormais les propriétaires terriens dans cette nouvelle relecture ?

Ensuite, quels sont les avantages que cette nouvelle relecture offre à ceux qui n'ont pas les moyens ? Parce que jusque-là toutes les lois sont faites pour ceux qui ont les moyens.

Enfin, est-ce que quelque chose est faite pour protéger les terres à vocation agrosylvopastorale ?

Merci monsieur le ministre.

Le Président

Merci cher collègue.

L'honorable TINDANO Yentema Arnaud a la parole.

M. Yentema Arnaud TINDANO (GC/PP)

Merci Excellence de me donner la parole. Mon intervention va se tabler sur deux points essentiellement.

La première intervention porte sur la question n°19 qui demande si l'article 4 de ce présent projet de loi n'excluait pas l'Etat et les collectivités territoriales des activités de promotion foncière au Burkina Faso ? Dans la réponse du gouvernement, j'ai cru voir que c'est de la promotion immobilière. Je crois qu'il va falloir harmoniser tout cela. La question parle de promotion foncière et la réponse parle de promotion immobilière. Je crois qu'il s'agit bien de la promotion foncière.

L'autre point que je voudrais aborder est relatif à la question 51 à laquelle je n'ai pas trouvé assez satisfaisante la réponse du gouvernement quant à la gestion du passif foncier liée à l'exercice de promotion immobilière où l'Etat déclinait toute responsabilité et n'entendait se mêler de quoi que ce soit.

Je voudrais dire qu'à ce niveau, je proposerais parallèlement, mis à part le fait que l'Etat n'ait pas prévu de poursuite à l'endroit des sociétés de promoteurs immobilières qui auraient réalisé cette promotion foncière si on peut le dire, de travailler parallèlement à une solution qui puisse aider quand même les populations à ne pas trop subir ce préjudice.

Pour cela, je voudrais faire des recommandations dans le sens d'établir un état des lieux avec l'appui des collectivités dont relève chaque lot de parcelles attribuées aux fins justement de :

1) prendre connaissance de ces zones aménagées fortuitement ;

2) enclencher un mécanisme d'enregistrement sur les fichiers du cadastre de ces zones aménagées ;

3) procéder à un recensement des usagers attributaires des parcelles concernées ;

4) faire payer les taxes dues aux parcelles par chaque acquéreur ;

5) enfin, faire émettre toute la documentation des parcelles concernées par les collectivités territoriales dont relève le ressort.

Je crois fortement qu'une telle procédure rendra moins préjudiciable toute cette situation pour les honnêtes citoyens.

Je vous remercie Excellence.

Le Président

Merci cher collègue. L'honorable HIEN Diédon Alain a la parole.

M. Diédon Alain HIEN (GC/OSC)

Merci bien Excellence.

Avec votre permission je souhaiterais faire un commentaire et poser deux petites questions.

S'agissant du commentaire, je voudrais simplement dire qu'avec l'exposé ou la synthèse présentée par la CAGIDH, nous sommes en face d'un travail titanesque sur ce projet de loi sur la promotion immobilière. En écoutant, cela me donne l'impression que véritablement, nous sommes dans la dynamique actuellement de la refondation avec les réformes y afférentes. Vous voyez, les dérives, les pratiques et tout ce qu'on a décrit pendant plusieurs années avaient fini par convaincre les Burkinabè que si nous n'appliquons pas ou n'apportons pas une thérapie urgente adaptée à la hauteur des faits, notre prochaine crise après ce que nous sommes en train de lutter pour s'en sortir, constituerait la crise foncière, la crise immobilière.

C'est pourquoi, ce présent projet de loi, si nous arrivons à l'adopter, annonce le début du désamorçage de cette bombe foncière ou immobilière.

Je vais terminer simplement par cette prière : « que Dieu nous accompagne après l'adoption de cette loi, qu'il y ait une application rigoureuse des textes d'application. Il ne suffit pas d'adopter les textes, mais il faut aussi une application rigoureuse de ces textes dans la perspective de faire en sorte que notre pays, suffisamment fragilisé, obtienne une paix véritable et une paix foncière ».

La première question, c'est de savoir, monsieur le ministre : les promoteurs immobiliers ont mobilisé environ 30567 hectares traduites dans 600 000 parcelles, d'une superficie de 300 m^2 chacune ; avez-vous fait une évaluation foncière de cette opération ? Nous sommes intéressés.

La deuxième question, monsieur le ministre, outre cette présente loi probablement que nous allons adopter ensemble sur la promotion immobilière, quelles dispositions le gouvernement compte-t-il prendre pour faciliter l'obtention des documents de sécurisation foncière aux producteurs parce que nos parents y sont déjà, vu la menace. Mais nous savons que l'élaboration de tels documents par les services techniques demande beaucoup de moyens financiers à nos parents qui sont au village dont on connait aussi le niveau de vie sans oublier aussi les délais exagérément longs pour obtenir ces documents importants.

Donc, quelles dispositions le gouvernement prend-t-il pour aider véritablement tous ces producteurs à sécuriser leur espace pour pouvoir ajouter à cette loi. Je pense que nous allons y arriver.

Merci Monsieur le Président.

Le Président

Merci beaucoup. L'honorable SAWADOGO Moussa a la parole.

M. Moussa SAWADOGO (GC/FVR)

Merci Excellence. Je voulais juste poser une seule question.

Je voulais savoir quel est le sort de ceux qui résidaient déjà dans des zones loties dont les promoteurs n'avaient pas encore acquis d'agrément et l'ont acquis juste quelque temps après et avec précision de sites. Puisque nous avons constaté qu'il y avait déjà sur le terrain, beaucoup de promoteurs qui n'étaient pas reconnus et l'ont été juste quelque temps après.

Je souhaiterais qu'on précise les noms des sites sur lesquels on s'est basé pour leur octroyer les agréments.

Merci.

Le Président

Merci cher collègue pour votre question. L'honorable Daniel ZOUNGRANA a la parole.

M. Daniel ZOUNGRANA (GC/FDS)

Merci Excellence.

J'ai juste quelques petites questions, mais je vais insister sur la question déjà abordée par l'honorable Némata Brigitte ZOUNGRANA. A partir de quel moment peut-on dire qu'un promoteur immobilier est en règle vis-à-vis de l'administration ? Et aussi, pourquoi certains promoteurs immobiliers, malgré les tapages faits à travers les médias peinent à délivrer les documents notamment les titres fonciers aux souscripteurs ?

Si je prends par exemple le cas de Abdoul Service, je vois même que la dernière fois il y a eu des plaintes…

Le Président

Cher collègue, ce serait bon que nous restons neutres dans l'examen du dossier et des questions que nous posons.

M. Daniel ZOUNGRANA (GC/FDS)

D'accord. Merci Excellence.

Aussi, est-ce que le gouvernement peut attester de la bonne foi de ces promoteurs immobiliers quand on sait que certains n'arrivent même pas à exécuter leurs engagements.

Monsieur le ministre, pouvez-vous rassurer la Représentation nationale que vos proches collaborateurs sont sincères et ne sont nullement impliqués de quelque manière que ce soit, dans l'octroi tout azimut de ces agréments aux sociétés immobilières. Ne sont-ils pas des promoteurs immobiliers déguisés ?

Enfin, j'ai bien peur que cette loi ne soit remise également en cause comme d'autres lois au soir de cette transition. Je ne sais pas quelles sont les garanties que le gouvernement compte mettre en œuvre pour que ce qui est déjà acquis puisse perdurer dans le temps.

Je vous remercie.

Le Président

Merci cher collègue.

Enfin, l'honorable Marie Angèle TIENDREBEOGO/KALENZAGA a la parole.

Mme Marie Angèle TIENDREBEOGO/KALENZAGA (GC/PDCE)

Merci bien Excellence.

J'ai juste une préoccupation que j'aimerais poser au gouvernement.

Quelque part dans le texte, il est fait mention d'un plan stratégique du logement 2022-2026. J'aimerais avoir un peu plus d'informations sur ce plan stratégique. Que renferme exactement ce plan ? Y'aurait-il des constructions de logements ? Le financement, les conditions.

Enfin, est-ce que les femmes et les couches vulnérables de notre société sont prises en compte dans ce plan et de quelle manière ? Et quelles sont les villes concernées par ce plan stratégique de logement ?

Merci.

Le Président

Merci chère collègue. L'intervention de la Présidente de la Commission du genre vient clore la série des interventions.

Chers collègues, nous allons observer une suspension de séance afin de permettre au gouvernement de synthétiser des éléments de réponse.

C'est bon pour le gouvernement ? *(Le gouvernement répond par l'affirmative)*

D'accord ! Nous observons une suspension d'une heure.

La séance est suspendue. *(Coup du maillet)*

-Il est 12 heures 13 minutes-

(La séance suspendue à 12 heures 13 minutes est reprise à 13 heures 51 minutes)

Le Président

La séance est reprise. ***(Coup du maillet)***

Nous sommes au terme des différentes interventions. Je passe la parole à la commission saisie au fond pour répondre éventuellement aux questions posées par les députés.

M. Lassina GUITI
Vice-président de la CAGIDH

Merci bien Excellence Monsieur le Président.

Nous notons que l'essentiel des questions posées sont plutôt adressées à la partie gouvernementale. Nous allons permettre au ministre compétent d'apporter des éléments de réponse.

Le Président

Merci beaucoup monsieur le Vice-président de la Commission.

Je donne à présent la parole au gouvernement pour répondre aux questions des députés.

M. Mikaïlou SIDIBE
Ministre de l'Urbanisation,
des Affaires foncières et de l'Habitat

Excellence Monsieur le Président de l'Assemblée législative de transition ;

Honorables députés ;

Chers collègues ministres ;

Chers collaborateurs ;

Chers administrateurs parlementaires ;

Chers amis de la presse.

C'est pour moi un plaisir et un honneur de pouvoir apporter des réponses complémentaires suite aux questions qui ont été posées après la présentation du rapport de la Commission qui a été saisie au fond. Et également dire que pour nous, aujourd'hui est un jour assez spécial parce c'est l'aboutissement d'un travail profond que nous avons mené au niveau du ministère puis au niveau du gouvernement et nous sommes très heureux d'être là ce matin.

La première question que nous avons reçue après l'ouverture de la séance des débats vient de l'honorable Souleymane OUEDRAOGO. Elle est relative à la question de l'accessibilité des personnes à mobilité réduite.

Mais avant, il a souhaité également qu'il y ait une clarification de la notion de logement décent.

Donc, par rapport à cette question, ce qu'on peut dire c'est qu'outre la définition qui est contenue dans le présent projet de loi, les caractéristiques du logement décent sont définies dans le décret 2009/PRES/PM du 20 avril 2009 portant détermination des caractéristiques du logement décent.

Et il précise les locaux minimums ainsi que les superficies, les types de matériaux à utiliser pour que ces logements soient durables. Donc, on peut y ajouter que conformément aux textes en vigueur, tous les projets immobiliers qui sont soumis à approbation, les services techniques du ministère vérifient la conformité par rapport aux normes techniques qui sont prévues notamment pour l'accessibilité des personnes à mobilité réduite.

Donc, on tient à rassurer l'honorable, que toutes les dispositions sont en vigueur et nous allons prêter une attention particulière lors de l'approbation des différents projets de construction de logements pour que les dispositions et les normes prévues pour ces personnes à mobilité réduite soient prises en compte.

Donc, c'est vraiment une assurance qu'on souhaitait donner à l'honorable à ce niveau.

La question suivante vient de l'honorable ZOUNGRANA Némata, elle a voulu savoir : quelles sont les dispositions pour empêcher les promoteurs immobiliers qui voudraient vendre les terres après l'adoption du présent projet de loi ?

Ce qu'il faut dire, c'est que pour dissuader les promoteurs immobiliers qui penseraient à vendre des terres après l'adoption du présent projet de loi, il est prévu à l'alinéa 2 de l'article 4 du présent projet de loi que toute infraction constatée fera l'objet des sanctions prévues par la présente loi. Et en rappel, il a été procédé à l'augmentation des quantums des sanctions et à l'introduction des sanctions pénales à l'encontre des contrevenants aux dispositions de la présente loi.

D'autre part, l'opérationnalisation du contrôle sur toute l'étendue du territoire national permettra également de surveiller au plus près, les interventions des promoteurs immobiliers sur le terrain.

C'est donc pour dire qu'une fois que la loi est adoptée, dès qu'il y a infraction, ce sont les dispositions de la présente loi qui s'appliquent. Cela permet de dissuader les éventuels contrevenants, mais également, nous à notre niveau, on a un dispositif de contrôle qui permettra de surveiller sur le terrain les éventuels contrevenants à la présente loi.

La députée Némata Brigitte ZOUNGRANA voudrait également avoir des informations par rapport aux 5000 logements qui ont été proposés pour l'apurement du passif.

Ce qu'il faut dire, c'est qu'en termes de manifestation d'intérêt, de propositions, d'offres, nous en recevons tous les jours et il revient justement au niveau du ministère, de pouvoir rentrer en contact avec ceux qui font ces propositions pour aller dans les discussions techniques poussées pour s'assurer qu'en fait ces offres tiennent également sur tous les aspects techniques, financiers, etc.

Les manifestations d'intérêts des promoteurs privés sont reçues permanemment et certaines ne se concrétisent pas d'ailleurs. Pour le passif et la restructuration, les promoteurs privés sont pris en compte. De toute façon, en tant qu'acteurs privés dans le dispositif que nous sommes en train d'élaborer, ce sont des acteurs qui peuvent être pris en charge pour pouvoir accompagner l'apurement du passif.

Par ailleurs, on peut noter que dans le cadre de la mise en œuvre du programme 40 000 logements, le ministère a signé 61 conventions de construction de logements avec 53 promoteurs immobiliers privés. Donc, c'est pour dire que s'il y a eu offre, c'est que c'est déjà pris en compte soit dans les conventions que nous avons, soit il y a eu des manifestations d'intérêt sur lesquelles il y a eu des concertations qui n'ont pas forcément abouti.

La question suivante, c'est la question de l'honorable DIALLO Ousmane qui voudrait savoir ce que le gouvernement prévoit pour ceux qui n'ont pas de moyens.

Ce qu'il faut dire, c'est que dans le présent projet de loi, la location simple est prévue pour ceux qui n'ont pas forcément les moyens de faire la location-vente ou pour acquérir les logements qui sont directement destinés à la vente. Mieux, les dispositions encadrant le logement social visent à le rendre disponible aux couches justement qui n'ont pas forcément les moyens. C'est le sens premier même des logements sociaux qui prend en charge les indigents, les personnes qui n'ont pas forcément les moyens d'acquérir directement ou d'avoir aussi le principe de location-vente.

L'honorable DIALLO Ousmane voudrait également connaitre la définition et la différence entre la promotion immobilière et la promotion foncière.

Ce qu'il faut noter, c'est que la promotion immobilière va consister, comme c'est dit dans la loi, en des opérations d'édification, de réhabilitation, de rénovation et d'extension des constructions sur des terrains urbains aménagés aux fins de commercialisation. Ça, c'est la promotion immobilière.

Quant à la promotion foncière, elle consiste en des opérations de lotissement, de restructuration de remembrements urbains. Ce sont des opérations qui sont définies dans le code de l'urbanisme et de la construction. Donc en clair, la promotion immobilière pourrait s'entendre par le commerce autour des constructions et la promotion foncière, c'est l'aménagement foncier. Donc, c'est fondamentalement la différence qu'on peut avoir entre ces deux concepts.

On en vient maintenant aux questions de l'honorable HIEN qui voulait savoir : quelles sont les mesures que le gouvernement prend pour la sécurisation des terres rurales au profit des populations ?

Ce qu'il faut dire c'est que le présent projet de loi ne concerne que les terres urbaines. La promotion urbaine étant une activité urbaine, les terres concernées étant des terres urbaines aménagées comme le prévoit l'article 3 du présent projet de loi.

Par ailleurs, il existe des projets qui sont mis en œuvre au niveau du ministère en charge de l'agriculture qui appuie les populations rurales pour la sécurisation de leur foncier. On peut citer le projet de résilience et de la compétitivité agricole (PRECA), le projet Neer-Tamba qui est également achevé. Donc pour les terres rurales, c'est essentiellement des projets qui sont portés au niveau du ministère en charge de l'agriculture qui permet de sécuriser et d'accompagner les populations à ce niveau étant donné que la promotion immobilière telle que nous l'entendons va se recentrer uniquement sur les terres urbaines.

Toujours au niveau des questions posées par l'honorable HIEN, il voudrait savoir : qu'est-ce qui est fait pour protéger les terres agrosylvopastorales et fauniques ?

A ce niveau, l'article 3 du présent projet de loi qui dispose que les opérations de promotion immobilière ne peuvent se réaliser que sur des terrains urbains aménagés destinés à l'habitation et aux activités connexes. Donc, le fait de circonscrire l'activité aux terres urbaines, cela veut dire qu'en

même temps, on cherche à protéger les terres rurales en les excluant de la promotion immobilière.

En conclusion, les dispositions de l'article 3 du présent projet de loi protègent suffisamment les terres sylvo-agropastorales, halieutiques et fauniques qui sont par excellence, les terres rurales. Pour dire que le sens premier de la relecture de la loi portant promotion immobilière, c'est de pouvoir recentrer l'activité de promotion immobilière sur des terrains urbains aménagés. Donc l'idée, c'est d'exclure les terres rurales et pour nous c'est une façon déjà de les protéger.

L'honorable TIENDREBEOGO Marie Angèle voudrait savoir ce que renferme le plan stratégique du logement et quelles sont les villes concernées ?

Ce qu'il faut dire, c'est que le plan stratégique de logement est un document de stratégie à moyen et long terme qui définit la vision, les orientations du gouvernement en matière de logement. Il a été élaboré sur la base d'une analyse qui a fait un diagnostic précis et qui a permis de dégager les défis suivants :

- le développement d'un mécanisme de financement pérenne adéquat de logement et qu'il fallait clairement mettre en avant ;
- l'amélioration de la mobilisation foncière en vue de la construction de logements ;
- et la facilitation de l'accès au logement à toutes les couches sociales.

La vision définie à l'horizon 2027 est que l'accès à un logement décent et abordable devienne un droit réel pour tous et pour des villes durables, résilientes et inclusives. Donc, son financement sera assuré par l'Etat et les collectivités territoriales, le secteur privé, les PTF. Un fonds dédié au financement des aménagements urbains et de logements est en cours d'élaboration à notre niveau.

Pour les 3 premières années de mises en œuvre, il est attendu la réalisation de 20 000 logements. La prise en compte du genre a donc été affirmée comme principe directeur dans sa mise en œuvre. Le plan est mis en œuvre dans l'ensemble des régions.

La question de l'honorable SAWADOGO Moussa : à partir de quel moment peut-on dire qu'un promoteur est à jour vis-à-vis de l'administration ?

Pour cela, on peut dire que le promoteur doit d'abord disposer d'un agrément de promoteur immobilier délivré par l'administration. Donc vraiment, le premier critère est qu'il faut disposer d'un agrément.

Ensuite, l'exercice de la promotion immobilière est encadré par des textes règlementaires.

Ainsi, après l'agrément, il doit soumettre un projet immobilier qui doit faire l'objet d'un arrêté d'approbation du ministre chargé de l'urbanisme et de la construction. Et l'aménagement doit faire l'objet d'un arrêté conjoint portant également autorisation de lotir.

En somme, en plus de l'agrément de promoteur immobilier, l'acteur en question doit soumettre un projet immobilier qui doit être approuvé suivi ensuite d'une autorisation de lotir. A l'issue de tout cela, on peut estimer que le promoteur immobilier est en règle vis-à-vis de l'administration.

La question suivante concerne l'évaluation foncière évoquée au niveau des 30 000 hectares dont on avait fait cas. Donc, les travaux réalisés par les députés, il faut noter à ce niveau que c'est suite aux travaux d'enquêtes parlementaires réalisées en 2020 qui ont révélé qu'il y a précisément 30 565 hectares de terres qui ont été mobilisées dans le grand Ouaga par les promoteurs immobiliers.

En rapportant la superficie totale de ces 30 000 à des parcelles à usage d'habitation, nous obtenons un nombre 600 000 parcelles à usage d'habitation de superficie moyenne d'environ 300 m^2.

Ce sont des règles de calculs classiques sur la base des normes d'aménagement. A partir de la superficie, on peut dégager le nombre de parcelles en fonction des dimensions des parcelles qui sont retenues.

Ce résultat prend en compte les pourcentages réservés aux équipements socio-collectifs etc. et également la voirie et les habitations. C'est donc suivant les normes techniques que cette évaluation a été faite.

Il y a également la question de l'honorable TINDANO, qui pour nous, constitue plus une contribution, une proposition sur comment on gère le passif. Etant entendu que c'est lié à une des questions qui a été posée au niveau des travaux d'audition.

Je pense que nous prenons bonne note parce que le règlement de ce passif passe par un état des lieux ; parce qu'on se dit qu'il faut d'abord avoir

une idée précise de ce qu'est ce passif ? Qu'est-ce qu'il renferme ? Qu'est-ce qui est fait concrètement ? Et à partir de ce moment maintenant, on déploie justement un mécanisme de sa résolution. Je pense donc que ce que vous avez suggéré, nous les prenons comme des propositions et nous allons les prendre en compte dans la résolution du passif que nous avons. Nous vous remercions pour cette contribution et cela nous permet de compléter la question relative à la gestion du passif.

Pour terminer, je pense que j'avais sauté une des questions de l'honorable DIALLO Ousmane qui concernait les propriétaires terriens. Il voudrait savoir ce qu'ils deviennent après l'adoption de ce projet de loi.

A ce niveau, depuis que nous avons commencé le processus, nous avons tenté chaque fois de rassurer que cette loi qui porte sur la promotion immobilière ne gère pas la question de propriété foncière. Donc, elle ne vise pas à déposséder les propriétaires terriens. On rassure les propriétaires terriens que le présent projet de loi ne vise nullement à les déposséder ou à exproprier qui que ce soit.

Par ailleurs, l'Etat et les collectivités territoriales mobilisent les terres destinées à la promotion immobilière auprès des propriétaires terriens. Cela veut dire que ça ne vise pas à les déposséder de leurs terres, ils disposent de leurs terres, les terres urbaines qui peuvent être mobilisées pour la promotion immobilière et ils peuvent être des partenaires de l'Etat dans le cadre de la mobilisation foncière. Mais tout ce qui est terre rurale est exclue vraiment de la promotion foncière. Donc, je pense que nous-mêmes une fois que le texte passe dans le plan de communication et de sensibilisation, nous comptons mettre l'accent sur ce volet pour pouvoir rassurer les uns et les autres que contrairement à ce qu'on pense, la loi vise vraiment à les protéger pour que leurs terres rurales puissent être destinées aux activités agrosylvopastorales.

Sur les recommandations formulées par les commissions, d'une manière générale, elles seront prises en compte à notre niveau et on verra comment on les mettra en œuvre.

Relativement à l'insertion souhaitée par la CAEDS, il faut dire que l'insertion qui est déjà prise en compte dans l'article 104 prévoit des sanctions pénales en cas de vente de terre. La suggestion, c'était d'insérer un bout de phrase qui exclut la vente de terrains nus. Cependant, la crainte est qu'en voulant remettre ce bout de phrase, on occulte d'autres infractions qui peuvent être couvertes par les sanctions.

C'était également le commentaire qu'on pouvait faire au niveau de cette proposition dont on prend vraiment bonne note et il y a des recommandations qui sont formulées, qui nous aideront, je pense, à traiter de façon adéquate le passif que nous avons à notre niveau.

Excellence Monsieur le Président, je pense que c'est la substance des questions additionnelles qui nous ont été posées et je pense que nous sommes toujours disponibles éventuellement à revenir et à éclairer s'il y a encore des précisions à apporter.

Merci beaucoup.

Le Président

Merci monsieur le ministre. Le débat général est clos.

A présent, j'appelle en discussion les articles du projet de loi, objet du dossier n°039.

Je passe la parole à la Commission.

Intitulé du projet de loi. Est-ce qu'il y a des observations ?

M. Lassina GUITI
Vice-président de la CAGIDH

Je vais passer la parole au rapporteur qui va nous dire les amendements qui sont contenus dans les différentes parties du texte.

M. Adama Yasser OUEDRAOGO
Rapporteur de la CAGIDH sur le dossier n°039

Merci monsieur le Vice-président. D'accord, nous sommes à la page 2 et il y a des amendements qui sont en gras.
Merci.

Le Président

Les visas. Y a-t-il des observations ?

M. Adama Yasser OUEDRAOGO
Rapporteur de la CAGIDH sur le dossier n°039

Oui. L'amendement porte sur le deuxième visa.

Le Président

Merci beaucoup.

Madame la Secrétaire parlementaire, veuillez me rappeler le quorum.

Mme Linda Gwladys KANDOLO
Deuxième Secrétaire parlementaire

Excellence Monsieur le Président, après la prise en compte de l'arrivée du député SANOGO Drissa et les procurations de nos collègues en mission à savoir les honorables : COULIBALY Sié François d'Assise, KABRE Aboubacar, SAVADOGO Yacouba, SOMA Abdoulaye et TRAORE Thomas, le quorum s'établit ainsi qu'il suit :

- Absents excusés : 13
- Absent non excusé : 00
- Procurations : 13
- Présents : 57
- Votants : 70

Le Président

Merci madame la Secrétaire parlementaire.

Article 1. La Commission a la parole pour les éventuels amendements.

M. Adama Yasser OUEDRAOGO
Rapporteur de la CAGIDH sur le dossier n°039

Merci Excellence.

Article 1, pas d'amendement.

Le Président

Merci. L'article 1 est mis aux voix : (*Brouhaha)*

Il y a des collègues qui sont pressés de voter toute la loi. Comme quoi il faut aller assez rapidement surtout. Nous allons essayer d'aller avec la manière.

L'article 1 est mis aux voix :

Contre : 00
Abstention : 00

Pour : 70

Adopté.

Article 2. La Commission a la parole pour des éventuels amendements.

M. Adama Yasser OUEDRAOGO
Rapporteur de la CAGIDH sur le dossier n°039

Merci Excellence Monsieur le Président.
Il n'y a pas d'amendement à cet article.

Le Président

Merci. L'article 2 est mis aux voix :

Contre : 00
Abstention : 00
Pour : 70

Adopté.

Article 3. La Commission a la parole pour des éventuels amendements.

M. Adama Yasser OUEDRAOGO
Rapporteur de la CAGIDH sur le dossier n°039

Merci. Les amendements sont en gras.

Le Président

Merci monsieur le rapporteur. L'article 3 est mis aux voix :

Contre : 00
Abstention : 00
Pour : 70

Adopté.
Article 4. La Commission a la parole pour les éventuels amendements.

M. Adama Yasser OUEDRAOGO
Rapporteur de la CAGIDH sur le dossier n°039

Merci Excellence. En plus des amendements de la Commission, la COMFIB propose aussi un autre amendement.

Le Président

La COMFIB a la parole pour son amendement.

Mme Haoua FOFANA
Rapporteur de la COMFIB sur le dossier n°039

Merci bien Excellence.

Au niveau de l'article :

Le texte visé : « Projet de loi portant promotion immobilière au Burkina Faso », examiné au fond par la Commission des affaires générales institutionnelles et des droits humains.

Aux termes des dispositions de l'article 107, alinéa 1 du règlement de l'Assemblée législative de transition : *« Le Gouvernement, les commissions saisies au fond de projets de loi, les commissions saisies pour avis et les députés de la transition ont le droit de présenter des amendements aux textes déposés sur le Bureau de l'Assemblée législative de transition* »

L'alinéa 4 du même article précise que : *« Les amendements formulés par écrit sont sommairement motivés. Ils sont communiqués par la présidence à la commission saisie au fond, imprimés et distribués ; toutefois, le défaut d'impression et de distribution d'un amendement ne peut faire obstacle à sa discussion en séance publique. »*

C'est en application des dispositions de l'article suscité que la Commission des finances et du budget a déposé un amendement au titre du projet de loi portant promotion immobilière au Burkina Faso.

Présentation de l'amendement

Au lieu de :

Article 4 **:**
Le lotissement, la restructuration ou le remembrement urbain tels que définis par le code de l'urbanisme et de la construction au Burkina Faso, aux fins de vente, de location-vente, de location simple sont des opérations de promotion foncière interdites.

A l'alinéa 2, les opérations de promotion foncière visées à l'alinéa 1 ci-dessus sont interdites aux promoteurs immobiliers de droit privé et à la coopérative de logement social.

Lire :

Article 4 :

Le lotissement, la restructuration ou le remembrement urbain, tels que définis par le code de l'urbanisme et de la construction au Burkina Faso, aux fins de vente, de location-vente, de location simple, sont des opérations de promotion foncière interdites.

Alinéa 2 où se porte l'amendement :

Toutefois, les personnes morales de droit public exerçant la promotion immobilière peuvent faire la promotion foncière.

Voilà l'amendement.

Le Président

Merci à la COMFIB.

L'article 4 est mis aux voix avec l'amendement proposé par la Commission des finances et du budget.

Contre : 00
Abstention : 00
Pour : 70

Adopté.

Je précise pour les besoins de la cause que les députés ayant 2 mains en l'air sont porteurs d'une procuration.

Article 5. La Commission a la parole pour les éventuels amendements.

M. Adama Yasser OUEDRAOGO
Rapporteur de la CAGIDH sur le dossier n°039

Merci Excellence. Les amendements sont en gras.

Le Président

Merci. L'article 5 est mis aux voix :

Contre : 00
Abstention : 00
Pour : 70

Adopté.

Article 6. La Commission a la parole pour les éventuels amendements.

M. Adama Yasser OUEDRAOGO
Rapporteur de la CAGIDH sur le dossier n°039

Merci Excellence. Il n'y a pas d'amendement à cet article.

Le Président

Merci. L'article 6 est mis aux voix :

Contre : 00
Abstention : 00
Pour : 70

Adopté.

Article 7. La Commission a la parole pour d'éventuels amendements.

M. Adama Yasser OUEDRAOGO
Rapporteur de la CAGIDH sur le dossier n°039

Merci Excellence. Pas d'amendement à ce niveau.

Le Président

Merci. L'article 7 est mis aux voix :

Contre : 00
Abstention : 00
Pour : 70

Adopté.

Article 8. La Commission a la parole pour les éventuels amendements.

M. Adama Yasser OUEDRAOGO
Rapporteur de la CAGIDH sur le dossier n°039

L'article a connu un amendement porté en note de bas de page.

Le Président

Merci monsieur le rapporteur. L'article 8 est mis aux voix :

Contre : 00

Abstention : 00
Pour : 70

Adopté.

Article 9. La Commission a la parole pour d'éventuels amendements.

M. Adama Yasser OUEDRAOGO
Rapporteur de la CAGIDH sur le dossier n°039

Merci Excellence. Il y a un amendement à ce niveau, porté en gras.

Le Président

Merci monsieur le rapporteur. L'article 9 est mis aux voix :

Contre : 00
Abstention : 00
Pour : 70

Adopté.

Article 10. La Commission a la parole pour les éventuels amendements.

M. Adama Yasser OUEDRAOGO
Rapporteur de la CAGIDH sur le dossier n°039
Merci. Il y a des amendements à ce niveau. Les amendements sont portés en gras.
Le Président

Merci monsieur le rapporteur. L'article 10 est mis aux voix :

Contre : 00
Abstention : 00
Pour : 70

Adopté.

Article 11. La Commission a la parole pour les éventuels amendements.

M. Adama Yasser OUEDRAOGO
Rapporteur de la CAGIDH sur le dossier n°039

Merci Excellence. Il n'y a pas d'amendement à ce niveau.

Le Président

Merci. L'article 11 est mis aux voix :

Contre : 00
Abstention : 00
Pour : 70

Adopté.

Article 12. La Commission a la parole pour les éventuels amendements.

M. Adama Yasser OUEDRAOGO
Rapporteur de la CAGIDH sur le dossier n°039

Merci. L'article 12 a un amendement porté en note de bas de page.

Le Président

Merci monsieur le rapporteur. L'article 12 est mis aux voix :

Contre : 00
Abstention : 00
Pour : 70

Adopté.

Article 13. La Commission a la parole pour les éventuels amendements.

M. Adama Yasser OUEDRAOGO
Rapporteur de la CAGIDH sur le dossier n°039

Merci. Les amendements sont en gras.

Le Président

Merci monsieur le rapporteur. L'article 13 est mis aux voix :

Contre : 00
Abstention : 00
Pour : 70

Adopté.

Article 14. La Commission a la parole pour les éventuels amendements.

M. Adama Yasser OUEDRAOGO
Rapporteur de la CAGIDH sur le dossier n°039

L'article 14 a connu des amendements et sont en gras.

Le Président

Merci monsieur le rapporteur. L'article 14 est mis aux voix :

Contre : 00
Abstention : 00
Pour : 70

Adopté.

Article 15. La Commission a la parole pour les éventuels amendements.

M. Adama Yasser OUEDRAOGO
Rapporteur de la CAGIDH sur le dossier n°039

Merci Excellence. Il y a un amendement en gras.

Le Président

Merci. L'article 15 est mis aux voix :

Contre : 00
Abstention : 00
Pour : 70

Adopté.

Article 16. La Commission a la parole pour les éventuels amendements.

M. Adama Yasser OUEDRAOGO
Rapporteur de la CAGIDH sur le dossier n°039

Merci Excellence.

L'article 16 a connu des amendements qui sont en gras.

Le Président

Merci monsieur le rapporteur. L'article 16 est mis aux voix :

Contre : 00
Abstention : 00
Pour : 70

Adopté.

Article 17. La Commission a la parole pour les éventuels amendements.

M. Adama Yasser OUEDRAOGO
Rapporteur de la CAGIDH sur le dossier n°039

Excellence merci. Les amendements sont en gras.

Le Président

Merci monsieur le rapporteur. L'article 17 est mis aux voix :

Contre : 00
Abstention : 00
Pour : 70

Adopté.

Article 18. La Commission a la parole pour les éventuels amendements.

M. Adama Yasser OUEDRAOGO
Rapporteur de la CAGIDH sur le dossier n°039

Merci Excellence. L'article 18 a connu un amendement en gras.

Le Président

Merci. L'article 18 est mis aux voix :

Contre : 00
Abstention : 00
Pour : 70

Adopté.

Article 19. La Commission a la parole pour les éventuels amendements.

M. Adama Yasser OUEDRAOGO
Rapporteur de la CAGIDH sur le dossier n°039

Excellence merci. Pas d'amendement à cet article.

Le Président

Merci monsieur le rapporteur. L'article 19 est mis aux voix :

Contre : 00
Abstention : 00
Pour : 70

Adopté.

Article 20. La Commission a la parole pour les éventuels amendements.

M. Adama Yasser OUEDRAOGO
Rapporteur de la CAGIDH sur le dossier n°039

Merci Excellence. L'article 20 a connu des amendements qui sont en gras.

Le Président

Merci. L'article 20 est mis aux voix :

Contre : 00
Abstention : 00
Pour : 70

Adopté.

Article 21. La Commission a la parole pour les éventuels amendements.

M. Adama Yasser OUEDRAOGO
Rapporteur de la CAGIDH sur le dossier n°039

Merci Excellence. Pas d'amendement à cet article.

Le Président

Merci monsieur le rapporteur. L'article 21 est mis aux voix :

Contre : 00
Abstention : 00
Pour : 70

Adopté.

Article 22. La Commission a la parole pour les éventuels amendements.

M. Adama Yasser OUEDRAOGO
Rapporteur de la CAGIDH sur le dossier n°039

Excellence merci. Les amendements sont en gras.

Le Président

Merci monsieur le rapporteur. L'article 22 est mis aux voix :

Contre : 00
Abstention : 00
Pour : 70

Adopté.

Article 23. La Commission a la parole pour les éventuels amendements.

M. Adama Yasser OUEDRAOGO
Rapporteur de la CAGIDH sur le dossier n°039

Merci Excellence. L'article 23 n'a pas connu d'amendement.

Le Président

Merci. L'article 23 est mis aux voix :

Contre : 00
Abstention : 00
Pour : 70

Adopté.

Article 24. La Commission a la parole pour les éventuels amendements.

M. Adama Yasser OUEDRAOGO
Rapporteur de la CAGIDH sur le dossier n°039

Merci Excellence. Les amendements sont en gras.

Le Président

Merci. L'article 24 est mis aux voix :

Contre : 00
Abstention : 00
Pour : 70

Adopté.

Article 25. La Commission a la parole pour les éventuels amendements.

M. Adama Yasser OUEDRAOGO
Rapporteur de la CAGIDH sur le dossier n°039

Merci Excellence. Pas d'amendement à ce niveau.

Le Président

Merci monsieur le rapporteur. L'article 25 est mis aux voix :

Contre : 00
Abstention : 00
Pour : 70

Adopté.

Article 26. La Commission a la parole pour les éventuels amendements.

M. Adama Yasser OUEDRAOGO
Rapporteur de la CAGIDH sur le dossier n°039

Merci Excellence. L'article 26 n'a pas connu d'amendement.

Le Président

Merci. L'article 26 est mis aux voix :

Contre : 00
Abstention : 00
Pour : 70

Adopté.

Article 27. La Commission a la parole pour les éventuels amendements.

M. Adama Yasser OUEDRAOGO
Rapporteur de la CAGIDH sur le dossier n°039

Excellence merci. Pas d'amendement pour cet article.

Le Président

Merci monsieur le rapporteur. L'article 27 est mis aux voix :

Contre : 00
Abstention : 00
Pour : 70

Adopté.

Article 28. La Commission a la parole pour les éventuels amendements.

M. Adama Yasser OUEDRAOGO
Rapporteur de la CAGIDH sur le dossier n°039
Merci Excellence. L'article n'a pas connu d'amendement.

Le Président

Merci monsieur le rapporteur. L'article 28 est mis aux voix :

Contre : 00
Abstention : 00
Pour : 70

Adopté.

Article 29. La Commission a la parole pour les éventuels amendements.

M. Adama Yasser OUEDRAOGO
Rapporteur de la CAGIDH sur le dossier n°039

Merci Excellence. L'article 29 a connu des amendements qui sont portés en gras.

Le Président

Merci. L'article 29 est mis aux voix :

Contre : 00

Abstention : 00
Pour : 70

Adopté.

Article 30. La Commission a la parole pour les éventuels amendements.

M. Adama Yasser OUEDRAOGO
Rapporteur de la CAGIDH sur le dossier n°039

Excellence merci. L'article 30 n'a pas connu d'amendement.

Le Président

Merci. L'article 30 est mis aux voix :

Contre : 00
Abstention : 00
Pour : 70

Adopté.

Article 31. La Commission a la parole pour les éventuels amendements.

M. Adama Yasser OUEDRAOGO
Rapporteur de la CAGIDH sur le dossier n°039

Merci Excellence. L'article 31 n'a pas connu d'amendement.

Le Président

Merci. L'article 31 est mis aux voix :

Contre : 00
Abstention : 00
Pour : 70

Adopté.

Article 32. La Commission a la parole pour les éventuels amendements.

M. Adama Yasser OUEDRAOGO
Rapporteur de la CAGIDH sur le dossier n°039

Excellence, merci. Pas d'amendement pour cet article.

Le Président

Merci. L'article 32 est mis aux voix :

Contre : 00
Abstention : 00
Pour : 70

Adopté.

Article 33. La Commission a la parole pour les éventuels amendements.

M. Adama Yasser OUEDRAOGO
Rapporteur de la CAGIDH sur le dossier n°039

Merci Excellence. L'article 33 a connu un amendement référencé en note de bas de page.

Le Président

Merci monsieur le rapporteur. L'article 33 est mis aux voix :

Contre : 00
Abstention : 00
Pour : 70

Adopté.

Article 34. La Commission a la parole pour les éventuels amendements.

M. Adama Yasser OUEDRAOGO
Rapporteur de la CAGIDH sur le dossier n°039

Excellence merci. Les amendements sont en gras.

Le Président

Merci. L'article 34 est mis aux voix :

Contre : 00
Abstention : 00
Pour : 70

Adopté.

Article 35. La Commission a la parole pour les éventuels amendements.

M. Adama Yasser OUEDRAOGO
Rapporteur de la CAGIDH sur le dossier n°039

Excellence merci. Pas d'amendement sur cet article.

Le Président

Merci monsieur le rapporteur. L'article 35 est mis aux voix :

Contre : 00
Abstention : 00
Pour : 70

Adopté.

Article 36. La Commission a la parole pour les éventuels amendements.

M. Adama Yasser OUEDRAOGO
Rapporteur de la CAGIDH sur le dossier n°039

Avant l'article 36, Excellence avec votre permission, l'article a connu un amendement.

Le Président

Merci.

Dispositions communes

M. Adama Yasser OUEDRAOGO
Rapporteur CAGIDH sur le dossier n°039
De la section 3. Merci.

Le Président

Et l'article 36 ?

M. Adama Yasser OUEDRAOGO
Rapporteur de la CAGIDH sur le dossier n°039

Oui, il y a un amendement porté en note de bas de page.

Le Président

Merci monsieur le rapporteur. L'article 36 est mis aux voix :

Contre : 00
Abstention : 00
Pour : 70

Adopté.

Article 37. La Commission a la parole pour les éventuels amendements.

M. Adama Yasser OUEDRAOGO
Rapporteur de la CAGIDH sur le dossier n°039

Pas d'amendement pour cet article.

Le Président

Merci. L'article 37 est mis aux voix :

Contre : 00
Abstention : 00
Pour : 70

Adopté.

Article 38. La Commission a la parole pour les éventuels amendements.

M. Adama Yasser OUEDRAOGO
Rapporteur de la CAGIDH sur le dossier n°039

Excellence, merci. L'article 38 n'a pas connu d'amendement.

Le Président

Merci monsieur le rapporteur. L'article 38 est mis aux voix :

Contre : 00
Abstention : 00
Pour : 70

Adopté.

Article 39. La Commission a la parole pour les éventuels amendements.

M. Adama Yasser OUEDRAOGO
Rapporteur de la CAGIDH sur le dossier n°039

Excellence, merci. L'article 39 n'a pas connu d'amendement.

Le Président

Merci monsieur le rapporteur. L'article 39 est mis aux voix :

Contre : 00
Abstention : 00
Pour : 70

Adopté.

Article 40. La Commission a la parole pour les éventuels amendements.

M. Adama Yasser OUEDRAOGO
Rapporteur de la CAGIDH sur le dossier n°039

Merci. L'article 40 a connu un amendement en gras porté en note de bas de page.

Le Président

Merci monsieur le rapporteur. L'article 40 est mis aux voix :

Contre : 00
Abstention : 00
Pour : 70

Adopté.

Article 41. La Commission a la parole pour les éventuels amendements.

M. Adama Yasser OUEDRAOGO
Rapporteur de la CAGIDH sur le dossier n°039

Excellence, merci. Pas d'amendement pour cet article.

Le Président

Merci. L'article 41 est mis aux voix :

Contre : 00
Abstention : 00
Pour : 70

Adopté.

Article 42. La Commission a la parole pour les éventuels amendements.

M. Adama Yasser OUEDRAOGO
Rapporteur de la CAGIDH sur le dossier n°039

Merci Excellence. Pas d'amendement pour cet article.

Le Président

Merci monsieur le rapporteur. L'article 42 est mis aux voix :

Contre : 00
Abstention : 00
Pour : 70

Adopté.

Article 43. La Commission a la parole pour les éventuels amendements.

M. Adama Yasser OUEDRAOGO
Rapporteur de la CAGIDH sur le dossier n°039

Excellence, avec votre permission nous allons signaler que le paragraphe a connu un amendement.

Le Président

Paragraphe 2 : Vente à terme d'immeuble. C'est bien cela ?

M. Adama Yasser OUEDRAOGO
Rapporteur de la CAGIDH sur le dossier n°039

Tout à fait.

Le Président

D'accord. Et l'article 43 ?

M. Adama Yasser OUEDRAOGO
Rapporteur de la CAGIDH sur le dossier n°039

L'article 43 a également connu un amendement porté en note de bas de page.

Le Président

Merci. L'article 43 est mis aux voix :

Contre : 00
Abstention : 00
Pour : 70

Adopté.

Article 44. La Commission a la parole pour les éventuels amendements.

M. Adama Yasser OUEDRAOGO
Rapporteur de la CAGIDH sur le dossier n°039

Merci Excellence. L'article 44 n'a pas connu d'amendement.

Le Président

Merci. L'article 44 est mis aux voix :

Contre : 00
Abstention : 00
Pour : 70

Adopté.

Article 45. La Commission a la parole pour les éventuels amendements.

M. Adama Yasser OUEDRAOGO
Rapporteur de la CAGIDH sur le dossier n°039

Merci. L'article 45 n'a pas connu d'amendement.

Le Président

Merci monsieur le rapporteur. L'article 45 est mis aux voix :

Contre : 00
Abstention : 00
Pour : 70

Adopté.

Article 46. La Commission a la parole pour les éventuels amendements.

M. Adama Yasser OUEDRAOGO
Rapporteur de la CAGIDH sur le dossier n°039

Merci Excellence. Nous allons signaler que le paragraphe ci-dessus a connu un amendement. Paragraphe 3.

Le Président

Paragraphe 3 : vente d'immeubles en l'état futur d'achèvement.

M. Adama Yasser OUEDRAOGO
Rapporteur de la CAGIDH sur le dossier n°039

Merci bien.

Le Président

Et l'article 46 ?

M. Adama Yasser OUEDRAOGO
Rapporteur de la CAGIDH sur le dossier n°039

Pas d'amendement pour cet article.

Le Président

Merci monsieur le rapporteur. L'article 46 est mis aux voix :

Contre : 00
Abstention : 00
Pour : 70

Adopté.

Article 47. La Commission a la parole pour les éventuels amendements.

M. Adama Yasser OUEDRAOGO
Rapporteur de la CAGIDH sur le dossier n°039

Merci. Il n'y a pas d'amendement pour cet article 47.

Le Président

Merci monsieur le rapporteur. L'article 47 est mis aux voix :

Contre : 00
Abstention : 00
Pour : 70

Adopté.

Article 48. La Commission a la parole pour les éventuels amendements.

M. Adama Yasser OUEDRAOGO
Rapporteur de la CAGIDH sur le dossier n°039

Merci Excellence. L'article 48 comporte un amendement porté en note de bas de page.

Le Président

Merci monsieur le rapporteur. L'article 48 est mis aux voix :

Contre : 00
Abstention : 00
Pour : 70

Adopté.

Article 49. La Commission a la parole pour les éventuels amendements.

M. Adama Yasser OUEDRAOGO
Rapporteur de la CAGIDH sur le dossier n°039

Merci. L'article 49 comporte un amendement en gras porté en note de bas de page.

Le Président

Merci monsieur le rapporteur. L'article 49 est mis aux voix :

Contre : 00
Abstention : 00
Pour : 70

Adopté.

Article 50. La Commission a la parole pour les éventuels amendements.

M. Adama Yasser OUEDRAOGO
Rapporteur de la CAGIDH sur le dossier n°039

Merci Excellence. L'article 50 a connu un amendement référencé en note de bas de page.

Le Président

Merci. L'article 50 est mis aux voix :

Contre : 00
Abstention : 00
Pour : 70

Adopté.

Article 51. La Commission a la parole pour les éventuels amendements.

M. Adama Yasser OUEDRAOGO
Rapporteur de la CAGIDH sur le dossier n°039

Merci Excellence. L'article 51 a connu un amendement qui est en gras.

Le Président

Merci. L'article 51 est mis aux voix :

Contre : 00
Abstention : 00
Pour : 70

Adopté.

Article 52. La Commission a la parole pour les éventuels amendements.

M. Adama Yasser OUEDRAOGO
Rapporteur de la CAGIDH sur le dossier n°039

Merci Excellence. Bien avant l'article 52, la section 5 a connu un amendement.

Le Président

Section 5 : Droits et obligations dans le bail à réhabilitation ou de rénovation d'immeuble. C'est bien cela ?

M. Adama Yasser OUEDRAOGO
Rapporteur de la CAGIDH sur le dossier n°039
Tout à fait.

Le Président

Et l'article 52 ?

M. Adama Yasser OUEDRAOGO
Rapporteur de la CAGIDH sur le dossier n°039

Il n'y a pas d'amendement pour cet article.

Le Président

Merci monsieur le rapporteur. L'article 52 est mis aux voix :

Contre : 00
Abstention : 00
Pour : 70

Adopté.

Article 53. La Commission a la parole pour les éventuels amendements.

M. Adama Yasser OUEDRAOGO
Rapporteur de la CAGIDH sur le dossier n°039

Merci Excellence. Il n'y a pas d'amendement.

Le Président

Merci. L'article 53 est mis aux voix :

Contre : 00
Abstention : 00
Pour : 70

Adopté.

Article 54. La Commission a la parole pour les éventuels amendements.

M. Adama Yasser OUEDRAOGO
Rapporteur de la CAGIDH sur le dossier n°039

Merci. Il n'y a pas d'amendement pour cet article.

Le Président

Merci monsieur le rapporteur. L'article 54 est mis aux voix :

Contre : 00
Abstention : 00
Pour : 70

Adopté.

(Général ! On a compté votre main aussi rassurez-vous)

Article 55. La Commission a la parole pour les éventuels amendements.

M. Adama Yasser OUEDRAOGO
Rapporteur de la CAGIDH sur le dossier n°039

Merci Excellence. Pas d'amendement pour cet article.

Le Président

Je voudrais préciser qu'à l'ALT, nous avons aussi un Général tout comme il y a un Général du côté du gouvernement. ***(Rires)***

L'article 55 est mis aux voix :

Contre : 00

Abstention : 00
Pour : 70

Adopté.

Article 56. La Commission a la parole pour les éventuels amendements.

M. Adama Yasser OUEDRAOGO
Rapporteur de la CAGIDH sur le dossier n°039

Merci. Il n'y a pas d'amendement sur cet article.

Le Président

Merci monsieur le rapporteur. L'article 56 est mis aux voix :

Contre : 00
Abstention : 00
Pour : 70

Adopté.

Article 57. La Commission a la parole pour les éventuels amendements.

M. Adama Yasser OUEDRAOGO
Rapporteur de la CAGIDH sur le dossier n°039

Merci Excellence. Il n'y a pas d'amendement à ce niveau.

Le Président

Merci. L'article 57 est mis aux voix :

Contre : 00
Abstention : 00
Pour : 70

Adopté.

Article 58. La Commission a la parole pour les éventuels amendements.

M. Lassina GUITI
Vice-président de la CAGIDH

Excellence Monsieur le Président, la CDD porte un amendement à notre attention.

Le Président

La Commission du développement durable (CDD), pouvez-vous porter votre proposition d'amendement s'il vous plaît ?

M. Kanibè TUINA
Rapporteur de la CDD sur le dossier n°039

Merci Excellence. La Commission du développement durable a effectivement un amendement.

Le texte visé : « Projet de loi portant promotion immobilière au Burkina Faso », examiné au fond par la Commission des affaires générales, institutionnelles et des droits humains (CAGIDH).

Aux termes de l'article 107, alinéa 1 du règlement de l'Assemblée législative de transition : *« Le Gouvernement, les commissions saisies au fond de projets de loi, les commissions saisies pour avis et les députés de la transition ont le droit de présenter des amendements aux textes déposés sur le Bureau de l'Assemblée législative de transition* ».

L'alinéa 4 du même article précise que : *« Les amendements formulés par écrit sont sommairement motivés. Ils sont communiqués par la présidence à la commission saisie au fond, imprimés et distribués ; toutefois, le défaut d'impression et de distribution d'un amendement ne peut faire obstacle à sa discussion en séance publique. »*

C'est en application de l'article suscité que la Commission du développement durable (CDD) a déposé un amendement au titre du projet de loi portant promotion immobilière au Burkina Faso.

Amendement :

Au lieu de :

« Le bail à réhabilitation ou de rénovation d'immeuble confère au promoteur immobilier, un droit réel immobilier. Ce droit, distinct de l'immeuble, peut faire l'objet d'antichrèse. Il est cessible et saisissable dans les conditions prescrites par la législation en vigueur ».

Lire :

« Le bail à réhabilitation ou de rénovation d'immeuble confère au promoteur immobilier, un droit réel immobilier. Ce droit distinct de l'immeuble, peut faire l'objet **d'hypothèque**. Il est cessible et saisissable dans les conditions prescrites par la législation en vigueur ».

Motivation de l'amendement :

Il est plus approprié que le droit réel immobilier inféré du bail à réhabilitation ou à révocation soit susceptible d'hypothèque et non d'antichrèse. En effet, l'antichrèse emporte par principe dépossession de l'immeuble sans faire du dépossédant propriétaire.

Le dépossédant, le créancier en l'occurrence, en devient seulement possesseur et détenteur précaire.

Par ailleurs, la dépossession induite de l'antichrèse porte sur la matière, donc sur le substrat de l'immeuble. Or, le créancier n'en est pas propriétaire. Il est seulement bénéficiaire de droit de jouissance.

Au total, l'hypothèque n'emportant pas dépossession et conférant de surcroit des droits réels immobiliers, eux-mêmes susceptibles d'être hypothéqués sans entrainer la dépossession de l'immeuble qui demeure encore la propriété du débiteur, semble plus convenable.

Somme toute, la proposition d'amendement de la CDD est conforme au droit positif de l'Organisation pour l'Harmonisation en Afrique du Droit des Affaires (OHADA).

Je vous remercie.

Le Président

Merci à la CDD.

L'article 58 est mis aux voix avec les amendements proposés par la Commission du développement durable :

Contre : 00
Abstention : 01
Pour : 69

Adopté.

Article 59. La Commission a la parole pour les éventuels amendements.

M. Adama Yasser OUEDRAOGO
Rapporteur de la CAGIDH sur le dossier n°039

Merci Excellence. Il n'y a pas d'amendement à ce niveau.

Le Président

Merci. L'article 59 est mis aux voix :

Contre : 00
Abstention : 00
Pour : 70

Adopté.

Article 60. La Commission a la parole pour les éventuels amendements.

M. Adama Yasser OUEDRAOGO
Rapporteur de la CAGIDH sur le dossier n°039

Merci Excellence. Bien avant l'article 60, le chapitre 5 a connu un amendement.

Le Président

Chapitre 5 : Coopérative de logement social. C'est bien cela ?

M. Adama Yasser OUEDRAOGO
Rapporteur de la CAGIDH sur le dossier n°039
Tout à fait.

Le Président

Et l'article 60 ?

M. Adama Yasser OUEDRAOGO
Rapporteur de la CAGIDH sur le dossier n°039

L'article 60 est un article 60 nouveau qui a connu des amendements en gras.

Le Président

Merci. L'article 60 est mis aux voix :

Contre : 00
Abstention : 00
Pour : 70

Adopté.

Article 61. La Commission a la parole pour les éventuels amendements.

M. Adama Yasser OUEDRAOGO
Rapporteur de la CAGIDH sur le dossier n°039

Merci Excellence. L'article 61 nouveau comporte des amendements qui sont en gras.

Le Président

Merci monsieur le rapporteur. L'article 61 est mis aux voix :

Contre : 00
Abstention : 00
Pour : 70

Adopté.

L'article 61 ancien est supprimé.

Article 62. La Commission a la parole pour les éventuels amendements.

M. Adama Yasser OUEDRAOGO
Rapporteur de la CAGIDH sur le dossier n°039
Merci Excellence. Les amendements sont en gras.

Le Président

Merci. L'article 62 est mis aux voix :

Contre : 00
Abstention : 00
Pour : 70

Adopté.

Article 63. La Commission a la parole pour les éventuels amendements.

M. Adama Yasser OUEDRAOGO
Rapporteur de la CAGIDH sur le dossier n°039

Merci Excellence. Les amendements sont en gras.

Le Président

Merci. L'article 63 est mis aux voix :

Contre : 00
Abstention : 00
Pour : 70

Adopté.

Article 64. La Commission a la parole pour les éventuels amendements.

M. Adama Yasser OUEDRAOGO
Rapporteur de la CAGIDH sur le dossier n°039

Merci Excellence.

L'article 64 a connu des amendements qui sont en gras.

Le Président

Merci. L'article 64 est mis aux voix :

Contre : 00
Abstention : 00
Pour : 70

Adopté.

Article 65. La Commission a la parole pour les éventuels amendements.

M. Adama Yasser OUEDRAOGO
Rapporteur de la CAGIDH sur le dossier n°039

Merci Excellence Monsieur le Président. Les amendements sont en gras.

Le Président

Merci. L'article 65 est mis aux voix :

Contre : 00
Abstention : 00
Pour : 70

Adopté.

Article 66. La Commission a la parole pour les éventuels amendements.

M. Adama Yasser OUEDRAOGO
Rapporteur de la CAGIDH sur le dossier n°039

Les amendements sont en gras.

Le Président

Merci monsieur le rapporteur. L'article 66 est mis aux voix :

Contre : 00
Abstention : 00
Pour : 70

Adopté.

Article 67. La Commission a la parole pour les éventuels amendements.

M. Adama Yasser OUEDRAOGO
Rapporteur de la CAGIDH sur le dossier n°039

Merci Excellence.

L'article 67 a connu des amendements qui sont en gras.

Le Président

Merci monsieur le rapporteur. L'article 67 est mis aux voix :

Contre : 00
Abstention : 00
Pour : 70

Adopté.

Article 68. La Commission a la parole pour les éventuels amendements.

M. Adama Yasser OUEDRAOGO
Rapporteur de la CAGIDH sur le dossier n°039

Merci. Les amendements sont en gras.

Le Président

Merci monsieur le rapporteur. L'article 68 est mis aux voix :

Contre : 00
Abstention : 00
Pour : 70

Adopté.

Article 69. La Commission a la parole pour les éventuels amendements.

M. Adama Yasser OUEDRAOGO
Rapporteur de la CAGIDH sur le dossier n°039

Merci. Les amendements sont en gras.

Le Président

Merci monsieur le rapporteur. L'article 69 est mis aux voix :

Contre : 00
Abstention : 00
Pour : 70

Adopté.

Article 70. La Commission a la parole pour les éventuels amendements.

M. Adama Yasser OUEDRAOGO
Rapporteur de la CAGIDH sur le dossier n°039

Merci Excellence. Les amendements sont en gras.

Le Président

Merci. L'article 70 est mis aux voix :

Contre : 00
Abstention : 00
Pour : 70

Adopté.

Article 71. La Commission a la parole pour les éventuels amendements.

M. Adama Yasser OUEDRAOGO
Rapporteur de la CAGIDH sur le dossier n°039

Merci Excellence. L'article 71 a connu des amendements qui sont en gras.

Le Président

Merci monsieur le rapporteur. L'article 71 est mis aux voix :

Contre : 00
Abstention : 00
Pour : 70

Adopté.

Article 72. La Commission a la parole pour les éventuels amendements.

M. Adama Yasser OUEDRAOGO
Rapporteur de la CAGIDH sur le dossier n°039

Merci. Les amendements sont en gras.

Le Président

Merci monsieur le rapporteur. L'article 72 est mis aux voix :

Contre : 00
Abstention : 00
Pour : 70

Adopté.

Article 73. La Commission a la parole pour les éventuels amendements.

M. Adama Yasser OUEDRAOGO
Rapporteur de la CAGIDH sur le dossier n°039

Merci Excellence. Il n'y a pas d'amendement pour cet article.

Le Président

Merci. L'article 73 est mis aux voix :

Contre : 00
Abstention : 00
Pour : 70

Adopté.

Article 74. La Commission a la parole pour les éventuels amendements.

M. Adama Yasser OUEDRAOGO
Rapporteur de la CAGIDH sur le dossier n°039

Merci. Les amendements sont en gras.

Le Président

Merci monsieur le rapporteur. L'article 74 est mis aux voix :

Contre : 00
Abstention : 00
Pour : 70

Adopté.

Article 75. La Commission a la parole pour les éventuels amendements.

M. Adama Yasser OUEDRAOGO
Rapporteur de la CAGIDH sur le dossier n°039

Merci Excellence. Il n'y a pas d'amendement pour l'article 75.

Le Président

Merci. L'article 75 est mis aux voix :

Contre : 00
Abstention : 00
Pour : 70

Adopté.

Article 76. La Commission a la parole pour les éventuels amendements.

M. Adama Yasser OUEDRAOGO
Rapporteur de la CAGIDH sur le dossier n°039

Merci Excellence. Il n'y a pas d'amendement pour l'article 76.

Le Président

Merci. L'article 76 est mis aux voix :

Contre : 00
Abstention : 00
Pour : 70

Adopté.

Article 77. La Commission a la parole pour les éventuels amendements.

M. Adama Yasser OUEDRAOGO
Rapporteur de la CAGIDH sur le dossier n°039

Merci Excellence. Les amendements sont en gras.

Le Président

Merci. L'article 77 est mis aux voix :

Contre : 00
Abstention : 00
Pour : 70

Adopté.

Article 78. La Commission a la parole pour les éventuels amendements.

M. Adama Yasser OUEDRAOGO
Rapporteur de la CAGIDH sur le dossier n°039

L'article 78 a connu des amendements qui sont en gras.

Le Président

Merci monsieur le rapporteur. L'article 78 est mis aux voix :

Contre : 00
Abstention : 00
Pour : 70

Adopté.

Article 79. La Commission a la parole pour les éventuels amendements.

M. Adama Yasser OUEDRAOGO
Rapporteur de la CAGIDH sur le dossier n°039

Merci Excellence. Il n'y a pas d'amendement pour l'article 79.

Le Président

Merci. L'article 79 est mis aux voix :

Contre : 00
Abstention : 00
Pour : 70

Adopté.

Article 80. La Commission a la parole pour les éventuels amendements.

M. Adama Yasser OUEDRAOGO
Rapporteur de la CAGIDH sur le dossier n°039

L'article 80 a connu un amendement porté en note de bas de page.

Le Président

Merci monsieur le rapporteur. L'article 80 est mis aux voix :

Contre : 00
Abstention : 00
Pour : 70

Adopté.

Article 81. La Commission a la parole pour les éventuels amendements.

M. Adama Yasser OUEDRAOGO
Rapporteur de la CAGIDH sur le dossier n°039

Merci Excellence. Les amendements sont en gras.

Le Président

Merci. L'article 81 est mis aux voix :

Contre :

Un intervenant

Président ! On commence à se fatiguer.

Le Président

Ça va aller. C'est votre droit d'être contre ***(Rires)***

Contre : 00
Abstention : 00
Pour : 70

Adopté.

Article 82. La Commission a la parole pour les éventuels amendements.

M. Adama Yasser OUEDRAOGO
Rapporteur de la CAGIDH sur le dossier n°039

Merci Excellence. Les amendements sont en gras.

Le Président

Merci. L'article 82 est mis aux voix :

Contre : 00
Abstention : 00
Pour : 70

Adopté.

Article 83. La Commission a la parole pour les éventuels amendements.

M. Adama Yasser OUEDRAOGO
Rapporteur de la CAGIDH sur le dossier n°039

Excellence merci. Il n'y a pas d'amendement pour l'article 83.

Le Président

Merci monsieur le rapporteur. L'article 83 est mis aux voix :

Contre : 00
Abstention : 00
Pour : 70

Adopté.

Article 84. La Commission a la parole pour les éventuels amendements.

M. Adama Yasser OUEDRAOGO
Rapporteur de la CAGIDH sur le dossier n°039

Excellence, merci. Les amendements sont en gras.

Le Président

Merci. L'article 84 est mis aux voix :

Contre : 00
Abstention : 00
Pour : 70

Adopté.

Article 85. La Commission a la parole pour les éventuels amendements.

M. Adama Yasser OUEDRAOGO
Rapporteur de la CAGIDH sur le dossier n°039

Les amendements sont en gras.

Le Président

Merci. L'article 85 est mis aux voix :

Contre : 00
Abstention : 00
Pour : 70

Adopté.

Article 86. La Commission a la parole pour les éventuels amendements.

M. Adama Yasser OUEDRAOGO
Rapporteur de la CAGIDH sur le dossier n°039

Merci. L'article 86 a connu des amendements référencés en note de bas de page.

Le Président

Merci monsieur le rapporteur. L'article 86 est mis aux voix :

Contre : 00
Abstention : 00
Pour : 70

Adopté.

Article 87. La Commission a la parole pour les éventuels amendements.

M. Adama Yasser OUEDRAOGO
Rapporteur de la CAGIDH sur le dossier n°039

Merci Excellence. Les amendements sont en gras.

Le Président

Merci. L'article 87 est mis aux voix :

Contre : 00

Abstention : 00
Pour : 70

Adopté.

Article 88. La Commission a la parole pour les éventuels amendements.

M. Adama Yasser OUEDRAOGO
Rapporteur de la CAGIDH sur le dossier n°039

Les amendements sont en gras.

Le Président

Merci. L'article 88 est mis aux voix :

Contre : 00
Abstention : 00
Pour : 70

Adopté.

Article 89. La Commission a la parole pour les éventuels amendements.

M. Adama Yasser OUEDRAOGO
Rapporteur de la CAGIDH sur le dossier n°039

Merci Excellence. L'article 89 a connu des amendements qui sont en gras.

Le Président

Merci monsieur le rapporteur. L'article 89 est mis aux voix :

Contre : 00
Abstention : 00
Pour : 70

Adopté.

Article 90. La Commission a la parole pour les éventuels amendements.

M. Adama Yasser OUEDRAOGO
Rapporteur de la CAGIDH sur le dossier n°039

Merci. Les amendements sont en gras à ce niveau.

Le Président

Merci. L'article 90 est mis aux voix :

Contre : 00
Abstention : 00
Pour : 70

Adopté.

Article 91. La Commission a la parole pour les éventuels amendements.

M. Adama Yasser OUEDRAOGO
Rapporteur de la CAGIDH sur le dossier n°039

Merci Excellence. Les amendements sont en gras.

Le Président

Merci. L'article 91 est mis aux voix :

Contre : 00
Abstention : 00
Pour : 70

Adopté.

Article 92. La Commission a la parole pour les éventuels amendements.

M. Adama Yasser OUEDRAOGO
Rapporteur de la CAGIDH sur le dossier n°039

Merci Excellence. L'article 92 a connu des amendements qui sont en gras.

Le Président

Merci. L'article 92 est mis aux voix :

Contre : 00

Abstention : 00
Pour : 70

Adopté.

Article 93. La Commission a la parole pour les éventuels amendements.

M. Adama Yasser OUEDRAOGO
Rapporteur de la CAGIDH sur le dossier n°039

Merci Excellence. Les amendements sont en gras.

Le Président

Merci monsieur le rapporteur. L'article 93 est mis aux voix :

Contre : 00
Abstention : 00
Pour : 70

Adopté.

Article 94. La Commission a la parole pour les éventuels amendements.

M. Adama Yasser OUEDRAOGO
Rapporteur de la CAGIDH sur le dossier n°039

Merci Excellence. L'article 94 a connu un amendement référencé en note de bas de page.

Le Président

Merci. L'article 94 est mis aux voix :

Contre : 00
Abstention : 00
Pour : 70

Adopté.

Article 95. La Commission a la parole pour les éventuels amendements.

M. Adama Yasser OUEDRAOGO
Rapporteur de la CAGIDH sur le dossier n°039

Merci Excellence. Les amendements sont en gras.

Le Président

Merci monsieur le rapporteur. L'article 95 est mis aux voix :

Contre : 00
Abstention : 00
Pour : 70

Adopté.

Article 96. La Commission a la parole pour les éventuels amendements.

M. Adama Yasser OUEDRAOGO
Rapporteur de la CAGIDH sur le dossier n°039

Merci Excellence.

L'article 96 comporte un amendement référencé en note de bas de page.

Le Président

Merci. L'article 96 est mis aux voix :

Contre : 00
Abstention : 00
Pour : 70

Adopté.

Article 97. La Commission a la parole pour les éventuels amendements.

M. Adama Yasser OUEDRAOGO
Rapporteur de la CAGIDH sur le dossier n°039

Les amendements sont en gras à ce niveau.

Le Président

Merci. L'article 97 est mis aux voix :

Contre : 00
Abstention : 00
Pour : 70

Adopté.

Article 98. La Commission a la parole pour d'éventuels amendements.

M. Adama Yasser OUEDRAOGO
Rapporteur de la CAGIDH sur le dossier n°039

Merci Excellence. Les amendements sont en gras.

Le Président

Merci. L'article 98 est mis aux voix :

Contre : 00
Abstention : 00
Pour : 70

Adopté.

Article 99. La Commission a la parole pour les éventuels amendements.

M. Adama Yasser OUEDRAOGO
Rapporteur de la CAGIDH sur le dossier n°039

Merci Excellence. L'article 99 comporte un amendement référencé en note de bas de page.

Le Président

L'article 99 est mis aux voix :

Contre : 00
Abstention : 00
Pour : 70

Adopté.

La Commission a supprimé l'article 100 et procédé à la renumérotation de la suite des articles. Donc, l'article 101 ancien devient l'article 100 nouveau.

C'est bien cela ?

M. Adama Yasser OUEDRAOGO
Rapporteur de la CAGIDH sur le dossier n°039

Oui.

Le Président

La Commission a la parole pour les éventuels amendements.

M. Adama Yasser OUEDRAOGO
Rapporteur de la CAGIDH sur le dossier n°039

Merci Excellence. L'article 100 nouveau, comporte des amendements en gras.

Le Président

Merci. Je mets l'article 100 nouveau aux voix :

Contre : 00
Abstention : 00
Pour : 70

Adopté.

L'article 102 ancien est supprimé. La Commission a créé et inséré un nouvel article 101 et procédé à la renumérotation de la suite des articles.

Article 101 nouveau.

M. Adama Yasser OUEDRAOGO
Rapporteur de la CAGIDH sur le dossier n°039

Merci Excellence. L'article 101 nouveau connait des amendements qui sont en gras.

Le Président

Merci. Je mets l'article 101 nouveau aux voix :

Contre : 00
Abstention : 00
Pour : 70

Adopté.

Article 102. La Commission a la parole pour les éventuels amendements.

M. Adama Yasser OUEDRAOGO
Rapporteur de la CAGIDH sur le dossier n°039

Excellence, merci. L'article 103 ancien qui devient l'article 102 nouveau comporte des amendements qui sont en gras.

Le Président

Merci. Je mets l'article 102 aux voix :

Contre : 00
Abstention : 00
Pour : 70

Adopté.

Article 103.

M. Lassina GUITI
Vice-président de la CAGIDH

Excellence Monsieur le Président, la CGSASH exprime son intention d'amender l'article 103.

Le Président

D'accord. Madame la Présidente de la CGSASH, nous vous écoutons pour votre proposition d'amendement.

Mme Marie Angèle TIENDREBEOGO/KALENZAGA
Présidente de la CGSASH

Merci Excellence.

Avec votre autorisation, je vais donner la parole à notre rapporteur, le député Arnaud Yentema TINDANO pour porter les amendements de la CGSASH à l'attention de la plénière.

Le Président

Merci.

M. Yentema Arnaud TINDANO
Rapporteur de la CGSASH sur le dossier n°039

Merci Excellence.

Merci madame la Présidente.

Amendement de la Commission du genre, de la santé, de l'action sociale et humanitaire au projet de loi portant promotion immobilière.

Conformément aux articles 107 et 108 de la Résolution n°003-2022/ALT portant règlement de l'Assemblée législative de transition, la CGSASH formule les amendements ci-après :

Suppression de l'article 103.

Motivations

La modification de l'article 104 ancien entraine de facto, la suppression de l'article 103 qui, s'il reste en l'état, entre en contradiction avec l'article 103 nouveau.

- L'article 104 ancien devient donc l'article 103 nouveau avec les modifications ci-après :

« A 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 ».

Motivation de la CGSAH

Lors des séances d'auditions du présent projet de loi en commission, il est ressorti qu'au moins quatre cent (400) dossiers seraient en attente d'approbation au ministère de l'urbanisme et de la construction, parmi lesquels une centaine répondant aux critères pourraient mobiliser une superficie de plus de sept mille hectares dans les grandes villes.

La Commission soucieuse :

- du bien-être des populations, surtout les générations futures ;
- de la préservation de la paix et de la cohésion sociale au sein des communautés ;

Propose à notre auguste Assemblée les amendements ci-dessus formulés afin d'éviter que ces dispositions, si elles restent en l'état ne favorisent plutôt le bradage à grande échelle de nos terres. Ce qui pourrait hypothéquer l'avenir de toute une nation.

Je vous remercie.

Le Président

Merci monsieur le rapporteur.

Chers collègues, je mets*… (Le Président est interpellé par rapport à l'article 103)*

Suppression de l'article 103 avant de passer à la 104 ; c'est bien cela ?

C'est donc deux amendements…
Je mets aux voix, la suppression de l'article 103 portée par la CGSASH.

Contre : 00
Abstention : 00
Pour : 70

Adopté.
L'article 103 est supprimé.

Article 104 ancien qui devient article 103 nouveau.

Je mets aux voix, l'article 103 nouveau avec l'amendement porté par la Commission du genre, de la santé, de l'action sociale et humanitaire.

Contre : 00
Abstention : 00
Pour : 70

Adopté.

Article 105 ancien qui devient article 104 nouveau,

La Commission a la parole pour les éventuels amendements.

M. Adama Yasser OUEDRAOGO
Rapporteur de la CAGIDH sur le dossier n°039
Merci Excellence. Les amendements sont en gras.

Le Président

Merci. Je mets l'article 104 nouveau aux voix :

Contre : 00
Abstention : 00
Pour : 70

Adopté.

Article 106 ancien qui devient article 105 nouveau.

La Commission a la parole.

M. Adama Yasser OUEDRAOGO
Rapporteur de la CAGIDH sur le dossier n°039

Merci Excellence. Il n'y a pas d'amendement pour cet article.

Le Président

Merci. Je mets l'article 105 nouveau aux voix :

Contre : 00
Abstention : 00
Pour : 70

Adopté.

Article 107 ancien qui devient article 106 nouveau.

La Commission a la parole.

M. Adama Yasser OUEDRAOGO
Rapporteur de la CAGIDH sur le dossier n°039
Excellence, merci. Les amendements sont en gras.

Le Président

Merci. Je mets l'article 106 nouveau aux voix :

Contre : 00
Abstention : 00

Pour : 70

Adopté.

A présent, je passe aux voix, l'ensemble du projet de loi, objet du dossier n°039.

Contre : 00
Abstention : 00
Pour : 70

Adopté.

L'Assemblée législative de transition a adopté. *(Coup du maillet)*

Mesdames et messieurs les députés, l'ordre du jour de notre séance plénière de ce jour est épuisé. Mais permettez-moi, avant de lever la séance, de dire deux mots.

Le premier mot est un mot de remerciements.

Un mot de remerciements d'abord à la Commission des affaires générales, institutionnelles et des droits humains, à l'ensemble des commissaires mais aussi à l'ensemble des commissions qui ont, pendant plus d'un mois, travaillé souvent jusqu'à une heure du matin sur le projet de texte.

Certains s'impatientaient de voir ce texte adopté ; mais nous pensons qu'il faut aussi travailler à écouter tous les acteurs. Nous avons pris le soin d'écouter tous les acteurs, cela nous a permis de procéder aux modifications pour tenir compte des divers intérêts.

Je voudrais aussi remercier le gouvernement venu nombreux et cela témoigne de l'importance et de l'intérêt que vous accordez à ce texte. Recevez nos remerciements et surtout nos félicitations pour le travail que vous avez abattu pour que ce texte soit porté devant l'Assemblée législative de transition.

Merci aux fonctionnaires de l'administration parlementaire pour votre accompagnement ; merci aux techniciens qui ont accompagné les députés dans ce travail.

Les femmes et hommes de médias, recevez nos remerciements pour votre accompagnement qui a permis aux citoyens qui ne sont pas dans cet hémicycle de suivre en direct le travail que nous avons accompli aujourd'hui.

Au public venu nombreux, recevez nos remerciements pour l'intérêt que vous accordez à nos travaux.

Mes pensées et remerciements vont aussi à nos compatriotes qui suivent, à travers les médias, le travail que nous accomplissons.

Je voudrais m'attarder un peu pour dire tous mes remerciements aux collègues députés pour le travail abattu, pour les efforts, pour la témérité. Il n'est pas superflu de relever que l'examen de ce projet de loi n'a pas été sans difficulté. Les pressions, les interpellations, les propositions alléchantes et indécentes n'ont nullement entamé votre patriotisme, votre intégrité, votre engagement, votre sens élevé de l'intérêt de la nation.

Je voudrais du haut de cette tribune vous remercier pour ce sens élevé de la nation et je voudrais vous demander à ce que nous poursuivons ensemble en ayant toujours en tête que nous travaillons pour notre nation.

Le second mot que j'avais, c'était me permettre un mot sur la loi que nous venons d'adopter. Vous aurez constaté les innovations majeures. La promotion immobilière désormais échoit aux seules personnes morales. Disons le plus simplement pour que nos compatriotes qui nous suivent puissent comprendre. Aucune personne physique ne peut encore faire de la promotion immobilière.

La promotion immobilière est limitée uniquement aux zones urbaines aménagées. C'est dire que les champs de nos parents, on ne peut plus aller faire de la promotion immobilière à ce niveau.

La promotion immobilière, c'est 5 hectares au maximum.

La promotion immobilière ne concerne pas et on ne peut pas vendre des parcelles nues. Si un promoteur immobilier vous dit à partir d'aujourd'hui, « venez acheter une parcelle à ce niveau », faites-lui comprendre que ce qu'il est en train de faire n'est pas conforme à la loi.

Pourquoi je prends le temps de dire cela, vous aurez remarqué au niveau du rapport que ce qui est incriminé, c'est la loi n°057 et son décret d'application.

C'est dire que la responsabilité de l'Etat est peut-être engagée au regard de ce qui était fait ; et c'est cette collégialité de responsabilité entre l'Assemblée et le gouvernement, au regard de ce qui était fait que je voudrais aussi dire que l'Assemblée va suivre de très près, l'application de cette loi parce qu'un texte ne vaut que l'application qu'on en fait. Le texte que nous venons d'adopter, si beau soit-il, s'il n'est pas appliqué, nous serons toujours dans les mêmes difficultés.

Il sera de la responsabilité du gouvernement de l'appliquer, il sera de notre devoir à l'Assemblée législative de transition. Mais, ceux qui viendront aussi après nous, je les engage à poursuivre la même dynamique à savoir : s'assurer que le texte est bien appliqué afin que plus jamais on ne fasse de la promotion foncière mais qu'on fasse véritablement de la promotion immobilière pour que nos populations puissent avoir des logements et que la politique de logement connaisse véritablement une application effective.

Mesdames et messieurs, je ne voudrais pas être plus long que cela, l'ordre du jour, disais-je, est épuisé.

La prochaine séance plénière aura lieu le samedi 24 juin 2023 à 09 heures, conformément à notre ordre du jour.

La séance est levée. ***(Coup du maillet)***

-Il est 15 heures 40 minutes-

Ainsi fait et délibéré en séance publique,
à Ouagadougou, le 20 juin 2023.

Le Président de séance

ASSEMBLEE LEGISLATIVE DE TRANSITION
Le Président
BURKINA FASO

Dr Ousmane BOUGOUMA
Président de l'Assemblée législative de transition

La Secrétaire de séance

Linda Gwladys KANDOLO
Deuxième Secrétaire parlementaire

BURKINA FASO
Unité-Progrès-Justice

IV^{E} REPUBLIQUE
TROISIEME LEGISLATURE DE TRANSITION

Session permanente

ASSEMBLEE LEGISLATIVE DE TRANSITION

COMMISSION DES AFFAIRES GENERALES, INSTITUTIONNELLES ET DES DROITS HUMAINS (CAGIDH)

RAPPORT N°2023-008/ALT/CAGIDH

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

Présenté au nom de la Commission des affaires générales, institutionnelles et des droits humains (CAGIDH) par le député **Adama Yasser OUEDRAOGO**, rapporteur.

Juin 2023

L’an deux mil vingt-trois, le lundi 12 juin de 09 heures 05 minutes à 19 heures 15 minutes, le mardi 13 juin de 10 heures 30 minutes au mercredi 14 juin à 01 heure 50 minutes, le jeudi 15 juin de 10 heures 55 minutes au vendredi 16 juin à 00 heures 45 minutes et le vendredi 16 juin de 11 heures 30 minutes à 15 heures 50 minutes, la Commission des affaires générales, institutionnelles et des droits humains (CAGIDH) s’est réunie en séances de travail, sous la présidence du député Lassina GUITI, Vice-président de ladite Commission, à l’effet d’examiner le projet de loi portant promotion immobilière au Burkina Faso.

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

Les commissions générales, saisies pour avis, étaient représentées ainsi qu’il suit :

- la Commission des affaires étrangères, de la défense et de la sécurité (CAEDS), par le député Marc Bertin GANSONRE ;
- la Commission des finances et du budget (COMFIB), par la députée Haoua FOFANA ;
- la Commission du développement durable (CDD), par les députés Ini Inkouraba DAMIEN/YOUL et Kanibè TUINA ;
- la Commission du genre, de la santé, de l’action sociale et humanitaire (CGSASH) par le député Yentema Arnaud TINDANO.

Le Vice-président de la Commission, après avoir souhaité la bienvenue à la délégation gouvernementale, a proposé le plan de travail suivant qui a été adopté :

- audition du Gouvernement ;
- débat général ;
- examen du projet de loi article par article ;
- appréciation de la Commission.

En prélude à l'audition du Gouvernement et dans le souci de recueillir le maximum d'informations pour une législation consensuelle, la Commission a d'abord auditionné des acteurs et a ensuite organisé un atelier d'appropriation du projet de loi.

❖ **Audition des acteurs**

La Commission a entendu des acteurs selon le calendrier et les horaires suivants :

➢ **Lundi 15 mai 2023**

- de 09 heures 05 minutes à 11 heures 05 minutes, l'Association des municipalités du Burkina Faso (AMBF), l'Association des régions du Burkina Faso (ARBF) et l'Association des anciens maires et élus locaux du Burkina Faso (AMEL-BF) ;
- de 11 heures 15 minutes à 12 heures 35 minutes, la Chambre nationale d'agriculture (CNA) et la Confédération paysanne du Faso (CPF) ;
- de 12 heures 45 minutes à 14 heures 50 minutes, la Coalition des associations de défense du droit au logement (CADDL), la Coalition des femmes pour le droit au logement (CFDL), le Réseau des

étudiants pour la vérité et la justice sur le foncier (REVJUF) et le Mouvement solidarité pour le droit au logement (MSP-DROL) ;

- de 15 heures 35 minutes à 17 heures 30 minutes, le Groupe de recherche et d'action sur le foncier (GRAF) et le Centre pour la gouvernance démocratique (CGD) ;
- de 17 heures 40 minutes à 19 heures 50 minutes, l'Ordre des géomètres experts du Burkina Faso (OGEB), l'Ordre des urbanistes du Burkina Faso (OUB) et l'Ordre des ingénieurs en génie civil du Burkina Faso (OIGC).

➢ **Mardi 16 mai 2023**

- de 09 heures 00 minute à 12 heures 10 minutes, l'Ordre des avocats du Burkina Faso (OA-BF), la Chambre nationale des huissiers de justice du Burkina Faso (CNHJ-BF), le Syndicat autonome des magistrats du Burkina (SAMAB), le Syndicat des magistrats du Burkina (SMB) et le Syndicat burkinabè des magistrats (SBM) ;
- de 12 heures 15 minutes à 13 heures 50 minutes, des personnes ressources, notamment d'anciens ministres chargés de l'Urbanisme et de la Construction que sont messieurs Bessolé René BAGORO, Maurice Dieudonné BONANET, Bénéwendé Stanislas SANKARA et Yacouba DIE.
- de 14 heures 00 minute à 14 heures 50 minutes, l'Unité de formation et de recherche en sciences juridiques et politiques de l'Université Thomas SANKARA (UFR/SJP-UTS) et l'Agent judiciaire de l'Etat (AJE) ;
- de 15 heures 15 minutes à 16 heures 30 minutes, monsieur Lomboza Narcisse COULIBALY, ancien président de la Commission

d’enquête parlementaire sur le système et les pratiques de promotion immobilière au Burkina Faso ;

- de 16 heures 35 minutes à 17 heures 50 minutes, la Fédération des associations islamiques du Burkina (FAIB), la Fédération des églises et missions évangéliques du Burkina (FEME) et la Conférence épiscopale Burkina-Niger (CEB-N) ;
- de 17 heures 55 minutes à 19 heures 55 minutes, le Syndicat national des travailleurs de l’immobilier et assimilés (SYNTIA).

➢ **Mercredi 17 mai 2023**

- de 09 heures 05 minutes à 11 heures 00 minute, le Réseau national des consommateurs du Faso (RENCOF) et l’Association des résidents de la cité de Bassinko (ARCIBA) ;
- de 11 heures 05 minutes à 12 heures 50 minutes, la Coopérative burkinabè d’habitat (CBH), la Coopérative d’habitat yiiri nooma (CHYN) et l’Union nationale des coopératives d’habitat du Burkina Faso (UNACHA-BF) ;
- de 12 heures 55 minutes à 14 heures 40 minutes, le Centre de gestion des cités (CEGECI), la Société nationale d’aménagement des terrains urbains (SONATUR), la Caisse nationale de sécurité sociale (CNSS) et la Chambre de commerce et d’industrie du Burkina Faso (CCI-BF) ;
- de 15 heures 35 minutes à 18 heures 15 minutes, l’Union nationale des promoteurs immobiliers du Burkina (UNAPIB), l’Association des promoteurs immobiliers du Burkina (APIB) et le Syndicat national des promoteurs immobiliers du Burkina (SYNAPIB) ;

- de 18 heures 25 minutes à 20 heures 10 minutes, le Mouvement et associations de droit au logement au Burkina Faso (MADL-BF).

➢ **Mercredi 31 mai 2023**

- de 10 heures 05 minutes à 11 heures 10 minutes, la Coalition des associations solidaires des commerçants et artisans du Burkina Faso (CASCA-BF) ;
- de 11 heures 15 minutes à 14 heures 10 minutes, des personnes ressources notamment Oumar TRAORE, enseignant-chercheur à l'Université Thomas SANKARA et Ibrahim MISSION, magistrat.

➢ **Vendredi 02 juin 2023**

- de 10 heures 30 minutes à 12 heures 25 minutes, le Conseil supérieur de la chefferie coutumière et traditionnelle (CSCT).

Certains acteurs ont apprécié positivement l'initiative du projet de loi en ce sens que leurs préoccupations sont prises en compte. Ils justifient leur position par :

- la possibilité qu'offre le présent projet de loi de mieux recadrer le secteur de l'activité de promotion immobilière ;
- l'étoffement des dispositions relatives à la mutuelle de logement social ;
- l'exclusion des promoteurs immobiliers privés des opérations de lotissement ou de restructuration ;
- l'exclusion des personnes physiques de l'exercice de la promotion immobilière ;
- l'exclusion des communes ne disposant pas de documents de planification urbaine de tout projet de promotion immobilière ;

- l’obligation faite à tout promoteur immobilier de réaliser un minimum d’investissements acceptés par l’Administration avant l’obtention d’une cession définitive des terrains ;
- la limitation des superficies cédées aux fins de promotion immobilière ;
- le relèvement du quantum des amendes et l’ajout des peines privatives de liberté ;
- l’exclusion des terres destinées à la production et à la conservation du champ d’application de la promotion immobilière ;
- l’institution du mécanisme de suivi-évaluation de la mise en œuvre du présent projet de loi ;
- la possibilité de prévenir et de résoudre les conflits ainsi que les différends nés de la pratique de la promotion immobilière.

D’autres acteurs par contre, ont émis des griefs à l’encontre du projet de loi qui sont relatifs :

- au processus d’élaboration du projet de loi jugé non participatif et non inclusif dans la mesure où certains acteurs n’auraient pas été associés à l’atelier national de validation de l’avant-projet de loi ;
- au caractère hautement répressif du projet de loi ;
- à la non évocation de la responsabilité de l’Etat dans l’état des lieux peu reluisant du domaine de la promotion immobilière au Burkina Faso ;
- à l’absence de dispositions relatives à l’apurement du passif foncier ;
- à la modification de la nature juridique de la coopérative d’habitat, notamment son remplacement par la mutuelle de logement social et l’inadaptation des dispositions du Règlement n°07 de l’UEMOA au concept de logement social, son financement et son acquisition ;

- à la non prise en compte d'un guichet unique du logement dans les dispositions du projet de loi ;
- au monopole accordé à l'Etat et aux collectivités territoriales dans la mobilisation des terres à des fins de promotion immobilière ;
- à la limitation de la durée de l'agrément de promotion immobilière, susceptible selon eux de précariser et de mettre en insécurité juridique les emplois de l'immobilier et assimilés.

Tous ces acteurs ont apporté d'importantes contributions qui ont éclairé la commission lors de l'examen du projet de loi article par article.

L'Ordre des notaires du Burkina Faso (ON-BF), n'ayant pas pu prendre part à l'audition des acteurs, a fait parvenir à la Commission ses contributions écrites sur le projet de loi.

L'institut de recherche Free Afrik, le Groupe de réflexion des urbanistes du Faso (GRUF), l'Ordre des architectes du Burkina Faso (OAB) et la Ligue des consommateurs du Burkina Faso (LCB) n'ont pas honoré l'invitation de la Commission.

❖ **Appropriation du projet de loi**

A la suite des auditions des acteurs et dans l'optique d'examiner les différentes contributions, la Commission a organisé un atelier d'appropriation du 04 au 10 juin 2023 à Koudougou.

A l'occasion de cet atelier, la Commission a été assistée par messieurs André TIORO et Arsène G. DABIRE, respectivement Expert foncier et Directeur des affaires juridiques et du contentieux au ministère en charge de l'Urbanisme et de la Construction.

Les commissaires ont eu droit à des exposés sur :

- les écueils de la loi n°057-2008/AN du 20 novembre 2008 portant promotion immobilière au Burkina Faso ;

- les principales innovations du projet de loi ;
- les inquiétudes exprimées par les promoteurs immobiliers ;
- l'historique du foncier du Burkina Faso ;
- les enjeux du présent projet de loi.

I. AUDITION DU GOUVERNEMENT

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

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

1. Contexte et justification

L'activité de promotion immobilière est régie, au Burkina Faso, par la loi n°057-2008/AN du 20 novembre 2008 portant promotion immobilière au Burkina Faso. A sa suite, cinq décrets d'application ont été adoptés pour définir les conditions et 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.

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

Il peut être relevé entre autres :

- le fait que la loi sur la promotion immobilière, qui est le référentiel en matière de logement, ait été dévoyée de son objet par les

promoteurs immobiliers qui pratiquent la promotion foncière en lieu et place de la promotion immobilière en exploitant les failles des autres textes sur le foncier. A titre illustratif, l'article 2 de la loi a permis au promoteur immobilier de mobiliser des terres, de les lotir et de les vendre ; ce qui est contraire à l'esprit de la promotion immobilière, laquelle doit permettre de produire des logements et non des parcelles. Cette situation est favorisée par l'intitulé de certains décrets d'application de la loi sur la promotion immobilière, qui fait mention de promotion immobilière et/ou foncière ;

- le caractère lacunaire des dispositions sur la coopérative d'habitat, qui entraine des difficultés sur le terrain ;
- le caractère non dissuasif des sanctions pénales, notamment l'absence de peine privative de liberté.

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

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

2. Processus d'élaboration

L'élaboration du présent projet de loi a débuté par le recrutement d'un cabinet privé, aux fins de réécriture du code de l'urbanisme et de la construction. Ce nouveau code devait intégrer la loi portant promotion immobilière au Burkina Faso. Toutefois, au regard de l'urgence

commandée par la situation délétère de la promotion immobilière, il a paru nécessaire d'extraire la loi portant promotion immobilière du code de l'urbanisme et de la construction pour un traitement diligent.

Ainsi, un groupe de travail ayant regroupé outre le ministère en charge de l'urbanisme et de la construction, les promoteurs immobiliers, les ministères en charge de l'environnement, des domaines, de l'administration du territoire, de la communication, de l'agriculture, de la justice, a examiné l'avant-projet de loi à Manga, du 31 mai au 05 juin 2021.

Par la suite, une équipe restreinte a proposé les sanctions, en ayant en vue, la proportionnalité et l'efficience de celles-ci. Puis, l'avant-projet de loi a été soumis à validation, au cours d'un atelier national, tenu le 15 juillet 2021, à Ouagadougou. Enfin, l'avant-projet de loi a été transmis au Comité technique de vérification des avant-projets de loi (COTEVAL) et examiné, les 29 et 30 juillet 2021.

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

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

- la possibilité de renvoyer les dispositions se rapportant à la mobilisation foncière au code de l'urbanisme et de la construction ;
- le renvoi possible des dispositions sur le logement social à la loi d'orientation sur le logement social en élaboration ;

- une meilleure définition de certains contrats dans le cadre de la promotion immobilière tels que le bail à réhabilitation ou encore le contrat de rénovation immobilière.

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

A l'issue de cette rencontre, un atelier national de validation de l'avant-projet de loi a été organisé, le 10 février 2023, afin de recueillir les suggestions et les amendements de l'ensemble des acteurs administratifs et de la société civile, intéressés par la question de la promotion immobilière.

La suite du processus a conduit à la tenue de la session du COTEVAL, les 09 et 13 mars 2023, dont les observations ont permis la consolidation de l'avant-projet de loi portant promotion immobilière au Burkina Faso ; puis, le projet de loi a été transmis au Conseil des ministres qui l'a adopté le 29 mars 2023.

3. Innovations majeures

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

Dans ce sens, la promotion immobilière a été redéfinie et exclut dorénavant, les promoteurs immobiliers privés, des opérations d'urbanisme, notamment le lotissement ou la restructuration. Désormais,

le promoteur immobilier, qui ne peut plus être qu'une personne morale, ne peut qu'édifier, améliorer, réhabiliter ou étendre des constructions sur des terrains urbains aménagés.

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

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

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

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

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

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

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

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

4. Contenu du projet de loi

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

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

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

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

Le chapitre IV est relatif aux droits et obligations des parties aux contrats relatifs à l'activité de promotion immobilière. Il définit les droits et obligations généraux des parties et leurs droits et obligations dans les différents contrats relatifs à l'activité de promotion immobilière, détermine le régime juridique du bail à réhabilitation ou de rénovation d'immeuble et comprend 5 sections et 35 articles.

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

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

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

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

II. DEBAT GENERAL

Au terme de l'exposé de monsieur le ministre, les commissaires ont exprimé des préoccupations à travers des questions auxquelles des éléments de réponse leur ont été apportés.

<u>Question n°01</u> :En prélude à l'élaboration du présent projet de loi, le Gouvernement a-t-il réalisé une étude nationale de l'offre et des besoins en logement au Burkina Faso ? Dans l'affirmative, quels sont le diagnostic, les résultats et les recommandations de cette étude ? Dans la négative, quelles en sont les raisons ?

<u>Réponse</u> : Le Ministère en charge de l'habitat a initié, du 14 mai au 29 juin et du 08 au 22 septembre 2019, une campagne de contrôle des aménagements de terrains et de constructions de logements entrepris par les promoteurs immobiliers dans les communes rurales du Grand Ouaga, les communes de Bobo-Dioulasso et de Bama. Il est ressorti 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.

Il y a aussi eu la campagne de souscription au logement lancée en 2017, laquelle a permis de récolter 208232 souscriptions, évaluant ainsi le besoin en logements sur toute l'étendue du territoire national.

A cela, il faut ajouter le bilan du Programme national de constructions de logements (opération 40 000 logements). Le bilan a relevé une faible offre de logements parce qu'entre autres, les promoteurs immobiliers se sont plus adonnés à la vente de parcelles nues qu'à la construction de logements.

Il existe également un plan stratégique du logement 2022-2026, lequel trace les sillons en vue de réaliser le plus grand nombre de logements à l'horizon indiqué.

Et par résolution n°003-2020/AN du 23 janvier 2020, l'Assemblée nationale a créé une commission d'enquête parlementaire sur les pratiques et systèmes de promotion immobilière au Burkina Faso en vue de faire des recommandations visant à assainir la promotion immobilière au Burkina Faso. Les résultats de ladite commission d'enquête parlementaire n'ont pas été rendus publics mais l'état des lieux était tel qu'ils avaient conduit le Premier ministre d'alors, lors de sa Déclaration de Politique Générale, le 04 février 2021, à l'Assemblée nationale, à engager les ministres en charge du foncier à prendre des mesures conservatoires pour limiter les dérives.

Un comité interministériel de réflexion sur les reformes à opérer en matière de gestion foncière au Burkina Faso avait donc été mis en place et avait pour mission principale de mener des réflexions sur des mesures conservatoires à prendre dans l'immédiat, le court, le moyen et le long termes pour une bonne gestion foncière au Burkina Faso.

Dans le cadre de ce comité, sans être exhaustif, les mesures à mettre en œuvre immédiatement proposées étaient entre autres :

- la relecture 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 en vue d'améliorer la qualité des promoteurs immobiliers agréés et instaurer une durée de validité de l'agrément ;

- la relecture de la loi n°057-2008/AN du 20 novembre 2008 portant promotion immobilière et ses décrets d'application pour en extraire la promotion foncière.

<u>Question n°02</u> : Dans le cadre du processus d'élaboration du présent projet de loi, le Gouvernement a-t-il mis en place un cadre de concertation fonctionnel entre les acteurs publics et privés du domaine immobilier au Burkina Faso ?

<u>Réponse</u> : De tout temps, la concertation a toujours été un pilier de la gouvernance de tous les ministres qui se sont succédé ces dernières années à la tête du Ministère de l'Urbanisme, des Affaires foncières et de l'Habitat (MUAFH). Les faîtières des promoteurs immobiliers, les différents ordres professionnels du secteur ainsi que les associations de défense du droit au logement ont toujours été rencontrés. Mieux, les promoteurs immobiliers ont souhaité la mise en place d'un cadre de concertation permanent entre eux et le MUAFH. A cet effet, le draft d'un arrêté de mise en place de ce cadre de concertation leur a été envoyé et ils n'ont, jusque-là, pas répondu.

Concernant les associations de défense du droit au logement, il leur a été conseillé de se mettre en faîtière pour une meilleure écoute de la part du ministère.

Quant aux ordres professionnels, qui ont déjà un cadre de concertation entre eux, le même souhait d'un cadre entre le MUAFH et eux est en cours de mise en œuvre.

<u>Question n°03</u> : Il ressort des auditions que certains acteurs n'ont pas été associés en amont au processus d'élaboration du présent projet de loi. Quelles sont les raisons qui justifient cette situation ?

Réponse : Le processus a été participatif et a impliqué tous les acteurs.

Le tableau ci-après donne la liste des organisations de la société civile et des organisations professionnelles invitées à l'atelier national de validation tenue le 10 février 2023 à Ouagadougou, dans la salle de conférences de la Direction Générale de la Coopération.

LE CABINET	
Inspection Technique des Services	01
Conseillers Techniques	02
Chargés de Mission	02
SP-PL	02
SP-AFPI	01
LE SECRETARIAT GENERAL	
Chargés d'études	03
LES STRUCTURES CENTRALES DU MUAFH	
DCRP	02
DGESS	02
DAJC	02
DRH	01
DSI	01
DDII	01
DAD	01
DGF	01
DMP	01
DCMEF	01
BCPM	01
LES STRUCTURES CENTRALES TECHNIQUES DU MUAFH	
DGUVT	02
DGAIC	02
ONC-AC	01
LES STRUCTURES RATTACHEES DU MUAFH	
ACOMOD-B	01
CEGECI	01
SONATUR	01
LES STRUCTURES DECONCENTREES DU MUAFH	
DRUAFH- Plateau Central	01
DRUAFH -Centre-Sud	01
DRUAFH -Centre-Est	01
DRUAFH -Centre	01
DRUAFH -Hauts-Bassins	01
LES PARTENAIRES TECHNIQUES ET FINANCIERS	
Banque Mondiale	01
Union Européenne	01
G2 Conception Internationale	01
ONU-HABITAT	01
Agence Perspective Plus	01

LES ASSOCIATIONS ET ORDRES PROFESSIONNELS	
La chambre Nationale des Experts Immobiliers	01
La Coordination Nationale des Experts Immobiliers	01
L'Ordre des Géomètres experts du Burkina (OGEB)	01
L'Ordre des Ingénieurs en Génie Civil du Burkina (OIGCB)	01
L'Ordre des Urbanistes du Burkina	01
L'Ordre des Architectes du Burkina	01
La Coalition nationale pour l'habitat (CNHa)	02
Le Mouvement de Solidarité pour le Droit au Logement (MSP/DROL)	01
La Coalition des associations pour le Développement du Droit au Logement (CADDL)	02
La Maison de l'entreprise	01
L'Association des municipalités du Burkina Faso	01
L'association Professionnelle des Banques et Etablissements Financiers du Burkina	01
La chambre de commerce et d'Industrie du Burkina	01
Le Syndicat des entrepreneurs du bâtiment	01
Le Syndicat National des Promoteurs Immobiliers	01
L'Association des Promoteurs Immobiliers du Burkina	01
L'Association des Promoteurs Immobiliers du Kadiogo	01
L'Union Nationale des Promoteurs Immobiliers du Burkina	01
Association Professionnelle des Eleveurs en Savane et au Sahel	02
Confédération Paysanne du Faso	05
L'Union Nationale des Coopératives d'habitat du Burkina	01
L'Ordre des notaires	01
La Chambre nationale des huissiers	01
LES MINISTERES PARTENAIRES	
Ministère de la Solidarité Nationale, de l'Action humanitaire, de la Réconciliation nationale, du Genre et de la Famille	01
Ministère du Développement Industriel, du Commerce, de l'Artisanat et des Petites et Moyennes Entreprises	01
MEFP (DGUF, DADF, DGDT, DGI, cadastre)	05
Ministère de l'Administration Territoriale, de la Décentralisation et de la Sécurité	02
Ministère des Infrastructures et du Désenclavement	01
Ministère de l'Environnement, de l'Eau et de l'Assainissement	01
Ministère de l'Energie, des Mines et des Carrières	01
Ministère de l'Agriculture, des Ressources Animales et Halieutiques	01
Ministère de la Justice et des Droits Humains chargé des Relations avec les Institutions, Garde des Sceaux	01
Ministère de la Communication, de la Culture, des Arts et du Tourisme	01
Secrétariat Général du Gouvernement et du Conseil des Ministres	01
Total général	**80**

Un groupe d'acteurs notamment les promoteurs immobiliers, invités à l'atelier national de validation du 10 février 2023, s'est présenté mais n'a pas participé aux travaux en quittant la salle. Néanmoins, ces acteurs ont pris le soin de transmettre un mémorandum aux participants. Ce mémorandum a toutefois été examiné malgré leur absence.

<u>Question n°04</u> : Quel est l'état des lieux du passif foncier urbain à ce jour ? Quelles sont les dispositions prises par le Gouvernement pour régler ce passif à l'issue de l'adoption du présent projet de loi ?

<u>Réponse</u> : La question n°4 requiert une nuance, car elle renvoie à deux situations distinctes existantes dans notre pays. Il s'agit du passif sur le foncier urbain, né de la gestion des lotissements par les communes et du passif relatif au traitement des dossiers de promotion immobilière.
Concernant le passif né de la gestion des lotissements, suite à l'enquête parlementaire initiée en 2016 sur le sujet et à l'issue des travaux de la commission interministérielle mise en place par le Gouvernement, un travail technique a été fait par les services techniques du Ministère en charge de l'urbanisme. Les résultats de ces travaux, appuyés par des images satellitaires, ont permis de disposer d'un document proposant un mécanisme clair, de traitement du passif.

Monsieur le Ministre de l'urbanisme, des affaires foncières et de l'habitat a eu l'occasion d'apporter des réponses concernant ce dossier du passif, en mars de cette année 2023, à l'occasion de la question orale avec débat, posée par l'Honorable Adama Yasser OUEDRAOGO sur la restructuration des zones non-loties des villes de notre pays. A l'occasion, il était ressorti la perspective du traitement articulé de la question du passif du foncier urbain et de celle de la restructuration des zones non-loties.

Cette articulation s'est traduite par l'élaboration d'un document unique de programme de restructuration des zones d'habitat spontané et

d’apurement du passif foncier au Burkina. Il s’agit d’un programme ambitieux qui permettra, avec sa mise en œuvre, de donner une vie digne aux occupants des zones non-loties et de contribuer à l’apaisement du climat social.

Sa mise en œuvre requiert, à ce stade des évaluations, la mobilisation de plus de 2000 milliards de francs CFA et s’adosse exclusivement à un mécanisme endogène d’autofinancement qui met à contribution, les populations bénéficiaires, l’exploitation de la plus-value foncière à générer par la viabilisation des sites (cession des terrains à usage commercial et pour équipements urbains) et l’Etat (à travers l’ONEA et la SONABEL).

Des échanges avec les acteurs, il ressort une appréciation positive du mécanisme et une adhésion au Programme.

Une mise de départ de près de 9 milliards est requise pour engager le processus. A l’issue d’une séance de travail autour du Ministère de l’urbanisme, des affaires foncières et de l’habitat et de celui de l’économie, des finances et de la prospective où il y a eu récemment des rencontres entre les techniciens desdits ministères et aussi entre les deux ministres, le ministère en charge des Finances s’est engagé à trouver cette ressource initiale.

Les honorables députés peuvent donc être rassurés de l’engagement du Gouvernement à porter avec détermination, les préoccupations majeures qui intéressent nos populations.

Quant au passif sur la promotion immobilière, un comité ad hoc nouveau a été mis en place, après celui de 2021 pour le traiter. Une analyse a été faite sur les dossiers jugés recevables par le premier comité, ainsi que des réclamations, en vue de l’approbation éventuelle des dossiers qui remplissent les conditions techniques et financières.

<u>Question n°05</u> : Il ressort de l'exposé des motifs, de manière générale, la responsabilité des promoteurs immobiliers dans les manquements constatés dans l'application de la loi n°057-2008/AN du 20 novembre 2008 portant promotion immobilière au Burkina Faso. Qu'en est-il de la responsabilité de l'Etat et des collectivités territoriales ?

<u>Réponse</u> : L'Etat ne réfute pas de sa responsabilité ; du reste, c'est dans ce sens qu'il a même pris sur lui le soin d'examiner les dossiers de demande d'approbation de projets immobiliers quand bien même ils étaient frappés par la prescription (en rappel, le principe en matière de recours administratif veut que l'Administration se prononce, dans un délai de deux mois, sur une demande qui lui est adressée. Faute pour l'Administration de se prononcer dans ce délai, l'administré dispose aussi d'un délai de deux mois, à compter de l'expiration du délai d'action accordée à l'Administration, pour exercer son recours devant les tribunaux. Les dossiers des promoteurs immobiliers datent tous, d'avant fin 2020, ce qui signifie qu'à la date de leur examen en août 2021, le délai accordé à l'Administration et celui accordé aux promoteurs immobiliers étaient échus ; par conséquent, les recours devant les tribunaux étaient prescrits). L'Administration n'a pas été assez rigoureuse, mais le plus important, c'est de travailler à pallier ses insuffisances, d'où, entre autres, le projet de loi portant promotion immobilière.

<u>Question n°06</u> : En quoi l'adoption du présent projet de loi pourrait limiter l'accaparement des terres et régler le passif foncier au Burkina Faso ?

<u>Réponse</u> : L'une des préoccupations qui ont milité pour la relecture de la loi n°057-2008/AN du 20 novembre 2008 portant promotion immobilière

est notamment, la limitation de l'accaparement des terres. Cela s'est traduit en termes d'innovations dans le projet de loi par :

- la redéfinition de l'activité de promotion immobilière qui exclut dorénavant le volet foncier, pris isolement ;
- la prérogative dévolue dorénavant à l'Etat et à la collectivité territoriale, seuls, pour la mobilisation des terres en zones non aménagées pour la promotion immobilière ;
- la restriction du champ d'application de l'activité de promotion immobilière aux espaces urbains uniquement ; couverts de surcroit, par un document de planification urbaine ;
- la limitation de la superficie par projet et par promoteur immobilier, à 5 hectares maximum, sans possibilité d'en bénéficier à nouveau sans un niveau minimal de réalisation du projet immobilier approuvé ;
- le relèvement des sanctions en général, et leur proportionnalité, concernant notamment les infractions sur la promotion foncière, la vente de parcelles nues.

Nous pensons qu'il s'agit là, d'une série de mesures portées par le projet de loi, qui concourent à la limitation de l'accaparement des terres lié à l'activité de promotion immobilière.

S'agissant de la gestion du passif, entendu de la promotion immobilière, outre les éléments d'information fournis dans la réponse à la question n°4 ci-dessus et les autres points qui y ont trait, son règlement est pris en charge par les mesures transitoires du projet de loi.

<u>Question n°07</u> : Le Gouvernement n'a-t-il pas perçu la nécessité d'organiser des assises nationales sur le foncier en prélude à l'adoption du présent projet de loi ?

<u>Réponse</u> : Le Gouvernement n'a pas perçu la nécessité d'organiser des assises nationales sur le foncier en prélude à l'élaboration du présent projet de loi. Cela s'explique par le fait qu'au niveau du Gouvernement, les problèmes étaient déjà connus. En effet, de nombreux travaux et études ont été déjà menés et la relecture de la loi n°057-2008/AN du 20 novembre 2008 portant promotion immobilière au Burkina Faso était l'une des recommandations phares de ces travaux. Nous pouvons citer en exemples la Commission d'enquête parlementaire (CEP) sur le système et les pratiques de promotion immobilière au Burkina Faso, mise en place en 2020 par l'Assemblée nationale et le Comité interministériel de réflexion sur les mesures conservatoires d'urgence en matière de gestion foncière au Burkina Faso mis en place par le Gouvernement en 2021. Les travaux des députés d'alors et des techniciens du Gouvernement ont révélé que :

- le nombre de promoteurs immobiliers est passé de 09 en 2009 à 275 à ce jour ;
- dans le Grand Ouaga, ces promoteurs immobiliers ont mobilisé 30 565 hectares (ha) de terres. Sur l'ensemble des promoteurs ayant mobilisé cette grande superficie, neuf (09) détiennent au total 11 603 ha soit un peu moins de la moitié, chacun de ces neuf promoteurs disposant d'une superficie comprise entre 571 à 3 264 ha. Les 30 565 ha représentent plus de 300 fois la superficie de la cité

1200 logements, c'est aussi l'équivalent de plus 600 000 parcelles de 300 mètres carré chacune ;

- les superficies en instance de délibération au niveau des communes en 2020 étaient, quant à elles, estimées à 9 678 hectares. Si ces superficies venaient à être accordées, l'on aura au total 40 243 hectares détenus par les promoteurs immobiliers privés dans le Grand-Ouaga, soit à peu près la superficie totale de la zone lotie de la commune de Ouagadougou près de 90 ans depuis les lotissements de 1935.

Dans le même temps, il ressort des rapports des structures du Ministère de l'urbanisme, des affaires foncières et de l'habitat (MUAFH) que le nombre de logements construits est faible par rapport aux projections du Gouvernement. Ainsi, en 2020, ce sont 620 logements qui sont construits en partenariat public privé (PPP). Sur la période de 2011 à 2023, au total 7 938 logements ont été construits alors que le programme de construction de logements (2016-2022) avait prévu une construction de 40 000 logements. Le nombre de logements construits représente seulement 19,84% des logements attendus sur la période 2016-2022.

En plus, un contrôle réalisé du 14 mai au 29 juin 2019 dans la banlieue de Ouagadougou et du 08 au 22 septembre 2019 dans la banlieue de Bobo-Dioulasso et Bama par le Ministère sur les activités des promoteurs immobiliers, a relevé entre autres que 15 projets immobiliers sont en cours d'exécution illégalement dont 05 ont fait l'objet d'implantation parcellaires réceptionnés et 43 promoteurs immobiliers ont des projets non encore engagés.

Au regard de ces résultats, les problèmes étaient déjà connus et il fallait apporter des solutions. La relecture de la loi n°057-2008/AN du 20 novembre 2008 portant promotion immobilière au Burkina Faso dont certaines dispositions prêtaient à confusion, notamment l'article 2 (qui parle de produits immobiliers ou foncier) ainsi que certains de ses décrets d'application, apparaissait comme la meilleure solution pour arrêter l'accaparement de grandes superficies de terres aussi bien en milieu rural qu'en milieu urbain par les promoteurs immobiliers.

Au regard des éléments ci-dessus énoncés, le Gouvernement n'a plus jugé utile d'organiser des assises nationales ou des foras. C'est pourquoi, il a engagé directement l'élaboration du présent projet pour limiter les dérives constatées.

<u>Question n°08</u> : Il ressort des dispositions de l'article 6 du présent projet de loi que « *l'aménagement des zones de promotion immobilière se fait conformément aux prescriptions des outils de planification urbaine en vigueur. En dehors des zones urbaines déjà aménagées (…), aucun projet ou programme immobilier ne peut être réalisé dans une commune qui ne dispose pas de document de planification urbaine dûment approuvé* ». L'absence d'un tel document dans certaines collectivités territoriales ne va-t-elle pas limiter la mise en œuvre de cette disposition ?

<u>Réponse</u> : L'élaboration des documents de planification urbaine est une disposition règlementaire ; selon la loi n°017-2006/AN du 18 mai 2006 portant code de l'urbanisme et de la construction, toutes les communes du Burkina Faso doivent disposer de documents de planification urbaine à savoir les Schémas directeurs d'aménagement et d'urbanisme (SDAU) et Plans d'occupation des sols (POS) pour les communes urbaines et les Plans d'occupation des sols (POS) pour les communes rurales. Les

budgets alloués aux communes peuvent leur permettre de s'octroyer ces documents de planification urbaine avec l'accompagnement de l'Etat.

En faisant de l'élaboration des documents de planification, un préalable, cela permet de couvrir nos villes et localités en documents qui orientent leur développement et limitent les occupations anarchiques contreproductives. A titre d'exemple, les partenaires techniques ayant fait du PCD (plan communal de développement) et du PRD (plan régional de développement) des documents de référence pour le financement, les collectivités territoriales s'obligent à les élaborer.

Aussi, au regard du volume de ressources requis pour la mise en œuvre d'un programme immobilier par une commune, il est facile d'y trouver le financement de l'élaboration des documents de planification.

<u>Question n°09</u> : Le Gouvernement ne craint-il pas un risque de récidive des dérives et des travers du passé dans la gestion du foncier surtout avec le monopole de la mobilisation des terres à des fins de promotion immobilière conféré à l'Etat et aux collectivités territoriales ?

<u>Réponse</u> : Les dérives du passé sont à classer dans leur contexte marqué entre autres, par des lotissements à grandes échelles aux fins de distributions de parcelles nues, dans une gouvernance caractérisée parfois par l'impunité. Avec le changement de paradigme et la fermeté qui l'accompagne, il est certain que les choses ne se passeront plus comme avant.

De surcroit, avec le dispositif d'approbation et suivi de la mise en œuvre des projets immobiliers prévus dans le projet de loi, il est difficile d'imaginer un aménagement aux fins de promotion immobilière, initié par l'Etat ou la collectivité territoriale, non abouti et susceptible de se rééditer.

<u>Question n°10</u> : Quel est l'état des lieux des dossiers immobiliers en instance au ministère en charge de l'urbanisme et des affaires foncières et de l'habitat ? Quelles sont les raisons de ces instances et la responsabilité de l'Administration et des promoteurs immobiliers en la matière ?

<u>Réponse</u> : A la date du 12 juin 2023, la situation des dossiers immobiliers en instance au Ministère en charge de l'Urbanisme et de la construction se présente comme suit :

- 400 dossiers de demandes d'approbation de projets immobiliers examinées par un premier comité ad hoc mis en place par arrêté n°2021-0040/MUHV/SG du 03 août 2021. Sur ces 400 demandes, 105 ont été jugées recevables et 295 rejetées. Après les notifications de ces résultats par le Ministre chargé de l'urbanisme et de la construction, certains promoteurs immobiliers dont les demandes ont été rejetées ont formulé des réclamations au nombre de 172 pour divers motifs. Afin de finaliser l'examen des 105 demandes jugées recevables et traiter les 172 réclamations, il a été créé par arrêté n°2023-0004/MUAFH/SG du 30 janvier 2023 un second comité ad hoc. Les travaux du comité sont fin prêts ;
- 25 dossiers de demandes d'autorisation de lotir en instance et ont tous été traités ;
- 31 dossiers de demandes de titre foncier dont le traitement est en cours d'achèvement.

La raison principale qui a prévalu à cette situation est que le constat terrain a révélé l'incapacité des promoteurs immobiliers qui ont bénéficié des

premières approbations à construire et qui se sont adonnés à la vente de terrains nus à travers une interprétation abusive des textes en vigueur notamment le décret de 2009 sur le contenu et les procédures d'approbation des projets immobiliers et/ou fonciers. Ce qui nécessitait un recadrage des activités de promotion immobilière d'où la prise d'une circulaire du Ministre en charge de l'urbanisme et de la construction suspendant le traitement des dossiers de promotion immobilière afin de relire les textes régissant le domaine.

<u>Question n°11</u> : Les dispositions de l'article 102 du présent projet de loi ne vont-elles pas à l'encontre du droit de propriété consacré par la Constitution en son article 15 ?

<u>Réponse</u> : Au sens des dispositions du code civil, lorsqu'une personne érige des constructions, de bonne foi, sur un terrain se révélant ne pas être le sien, le véritable propriétaire du terrain a le choix de faire démolir les constructions. S'il décide de conserver les constructions, il doit dédommager le constructeur du montant de ses investissements ; si le véritable propriétaire du terrain conserverait les constructions sans dédommagement, il se rendrait coupable d'enrichissement sans cause. Or, en l'état, il ressort de l'article 102 du projet de loi, que l'Etat ou la collectivité territoriale confisquera les constructions à son profit sans indemnisation. Il y a risque d'enrichissement sans cause de la part de l'Etat ou de la collectivité territoriale, le cas échéant. En somme, il se pose effectivement un problème de propriété.

<u>Question n°12</u> : Qu'entend-on concrètement par la notion de « constatation par acte authentique » ?

Réponse : L'acte authentique est l'acte dressé par le notaire suivant les formes et procédures légales requises ; par conséquent, la constatation par acte authentique est la constatation par acte notarié.

Question n°13 : Les dispositions de l'article 51 du projet de loi ne vont-elles pas surenchérir les coûts de l'immobilier au Burkina Faso ?

Réponse : Le notaire est un officier public ministériel ; il est rémunéré par les honoraires qu'il perçoit de ses clients, c'est donc sa source de revenu. Or, il emploie un personnel qui a besoin d'être rémunéré et son cabinet engendre d'autres charges de fonctionnement. Enfin, le caractère authentique attaché à son acte, qui fait qu'il vaut jusqu'à inscription de faux, révèle toute la solennité et le sérieux de celui-ci qui ne saurait s'accommoder de demi-mesure. Par conséquent, il serait indiqué que le notaire soit à l'abri du besoin pour ne pas se mettre à dresser des actes susceptibles de polémiques ; d'où le caractère onéreux de ses actes.

C'est vrai que cela peut contribuer à renchérir le cout de l'immobilier mais « le jeu en vaut la chandelle », dans la mesure ou cela contribue à mieux protéger le consommateur des produits immobiliers.

Question n°14 : En matière de répression, outre la peine privative de liberté, le projet de loi prévoit des amendes. Le Gouvernement arrive-t-il à recouvrer le montant des amendes déjà prononcées ?

Réponse : Suivant les dispositions de la loi n°017-2006/AN du 18 mai 2006 portant code de l'urbanisme et de la construction les peines auxquelles s'expose tout contrevenant à la loi sont les peines privatives prononcées par un tribunal, le retrait de l'agrément prononcé par le ministre chargé de l'urbanisme et les amendes prononcées par la structure en charge du contrôle des aménagements et des constructions.

Les amendes prononcées par la structure en charge du contrôle sont d'un million (1 000 000) de francs CFA à dix (10 000 000) de francs CFA pour les infractions consécutives à la réalisation d'une des opérations d'urbanisme sans l'autorisation. Les amendes sont de deux cent mille (200 000) francs à deux millions (2 000 000) de francs CFA pour les infractions liées à la réalisation d'une construction sans le permis de construire. On note cependant un faible niveau de recouvrement des amendes prononcées par l'Office national du contrôle des aménagements et des constructions lié à l'absence de moyens coercitifs pour contraindre certains contrevenants qui refusent de s'acquitter de ces amendes. A titre illustratif, de 2019 à 2021, la DGC-OAC (actuel ONC-AC) a recouvré un montant de 190 275 000 FCFA sur un montant de 500 000 000 FCFA au titre des amendes soit un taux de recouvrement de 38% des montants à recouvrer.

Les études et réflexions qui ont ainsi permis de mettre à nu les problèmes en matière de recouvrement des amendes ont permis de proposer des approches dont l'idée de la création d'une structure autonome de contrôle des opérations d'aménagements et de construction. Ainsi, la DGC-OAC a été érigée en Office national du contrôle des aménagements et des constructions le 04 novembre 2021. Cet établissement public de l'Etat dispose d'un conseil d'administration et d'une autonomie de gestion lui permettant de faire appel à la force publique afin de faire respecter les sanctions et contraindre les contrevenants à payer les amendes.

<u>Question n°15</u> : La période transitoire, d'une année, proposée dans le présent projet de loi sera-t-elle suffisante pour régler le passif de la promotion immobilière ? Quels sont les moyens dont dispose le Gouvernement pour régler le passif immobilier pendant la période transitoire fixée par le présent projet de loi ?

Réponse : Il y a deux périodes transitoires dans le projet de loi :

- celle énoncée à l'article 104 qui dispose que : "Les personnes exerçant l'activité de promotion immobilière ou de coopérative d'habitat disposent d'un délai de douze mois pour se conformer aux dispositions de la présente loi, à compter de sa date d'entrée en vigueur". Cette disposition porte surtout sur les mesures à prendre pour se conformer aux nouvelles conditions d'exercice de l'activité de promotion immobilière, l'agrément notamment ;
- la période transitoire de l'article 105, premier alinéa, "A la date d'entrée en vigueur de la présente loi, tout projet immobilier ou foncier déjà approuvé et en attente d'autorisation de lotir, demeure valable pendant un délai de douze mois et continue d'être régi par les dispositions de la loi n°057-2008/AN du 20 novembre 2008 portant promotion immobilière au Burkina Faso", correspond à un délai accordé aux dossiers concernés pour disposer des autres autorisations requises en vue de la mise en œuvre de leurs projets immobiliers. Cette mise en œuvre se fera suivant le chronogramme de réalisation fourni avec le dossier de projet immobilier approuvé, qui peut excéder ou non, douze mois.

Question n°16 : Le droit au logement est un droit social reconnu par la Constitution en son article 18. De ce fait, qu'est-ce qui justifie la limitation de la validité de l'agrément du promoteur immobilier ?

Réponse : Comme tout agrément dont l'obtention ne nécessite pas au préalable une formation professionnalisante du titulaire comme l'agrément de BTP, il est nécessaire de veiller à son renouvellement pour s'assurer toujours de la capacité du promoteur immobilier à réaliser l'activité. La limitation de la validité de l'agrément ne sera pas un frein à la production de logements.

Question n°17 : Il ressort de l'exposé des motifs que « *le présent projet de loi entre dans le cadre des mesures urgentes qui visent à corriger les imperfections relevées* ». Son adoption en tant que mesure urgente n'est-elle pas un inconvénient dans la réflexion en vue de présenter un projet de loi plus approfondi et plus consensuel ?

Réponse : La loi sur la promotion immobilière a été placée au registre des mesures urgentes pour corriger les imperfections, mais cette urgence n'a pas fait occulter par le Gouvernement, la nécessité de la large concertation qui a été effective dans le processus (confer réponse aux questions n°2 et n°3). Sa soustraction a permis de traiter cette matière spécifique en dehors de la refonte globale des textes sur le foncier qui devait s'étaler dans le temps.

Question n°18 : La limitation de la validité de l'agrément de promoteur immobilier ne va-t-elle pas précariser l'emploi dans le secteur de l'immobilier au Burkina Faso ?

Réponse : Le recadrage et la forme de l'activité que le Gouvernement propose, amèneront à la réalisation de logements et non des ventes de parcelles nues. L'activité telle que réinventée doit techniquement et logiquement créer plus d'emplois car construire nécessite plus de personnels que borner simplement des terrains. Par ailleurs, il est à noter que la validité de l'agrément n'est pas égale à la durée de la vie de la

société. Il n'y a donc pas de risque de précariser l'emploi dans le secteur de la promotion immobilière.

<u>Question n°19</u> : L'article 4 du présent projet de loi n'exclut-il pas l'Etat et les collectivités territoriales des activités de promotion foncière au Burkina Faso ?

<u>Réponse</u> : A la seule lecture de l'article 4, on pourrait effectivement croire que celui-ci exclut l'Etat et les collectivités territoriales des activités de promotion immobilière. Mais, lorsqu'on combine celui-ci avec les articles 87 à 89 du projet de loi, on se rend à l'évidence qu'étant donné qu'une autorisation sera accordée à l'Etat ou aux collectivités territoriales, cette autorisation fait échapper ces derniers à l'interdiction.

<u>Question n°20</u> : Aux termes des dispositions de l'article 22 du présent projet de loi « *l'opération de promotion immobilière est réalisée sur une superficie n'excédant pas cinq hectares par projet et par promoteur immobilier privé sur tout le territoire national (...)* ». Dans l'hypothèse où la création de plusieurs sociétés de promotion immobilière par une seule personne n'est pas interdite par la loi, quelles sont les dispositions prises ou à prendre par le Gouvernement afin que l'esprit et la lettre de cet article ne soient pas dévoyés ?

<u>Réponse</u> : Sur la question, il peut être convenu qu'il s'agit d'une possibilité qui peut être exploitée par les acteurs. Cependant, il est opportun de préciser par là, que la préoccupation dans le recadrage de l'activité de promotion immobilière n'est pas forcement de limiter le nombre de sociétés de promotion immobilière. La réforme vise plutôt à pouvoir compter sur des partenaires privés crédibles. Si le Gouvernement a la possibilité de pouvoir compter sur des sociétés de promotion immobilière

crédibles et qui ne sont pas portées sur l'anarchie telle que vécue aujourd'hui, c'est une bonne chose pour la politique publique en matière de logement. C'est pourquoi dans les textes d'application, un soin particulier est mis dans les conditions d'exercice de l'activité de promotion immobilière, avec notamment l'obligation d'un compte séquestre ou d'un dépôt de garantie avec un montant minimal exigible qui dissuade les non crédibles. Le relèvement du quantum des sanctions vient en appui dans la dissuasion.

<u>Question n°21</u> : Au stade actuel, le Gouvernement peut-il rassurer la Représentation nationale que toutes les collectivités territoriales ont les moyens et les outils nécessaires pour mobiliser les terres aux fins de promotion immobilière ?

<u>Réponse</u> : Le Ministère de l'urbanisme, des affaires foncières et de l'habitat a, dès l'entame de la procédure de relecture de la loi portant promotion immobilière, pris des initiatives en prévision de l'adoption de la loi en tenant compte des innovations projetées notamment en matière de mobilisation du foncier par l'Etat. Ainsi, le Ministère a acté, sur le plan institutionnel, la création d'une direction en charge de la mobilisation du foncier. Cette direction existe donc déjà dans l'organigramme du Ministère. Elle pourra appuyer au besoin, les collectivités territoriales pour la mobilisation foncière dans le cadre de la promotion immobilière.

Le Ministère de l'urbanisme, des affaires foncières et de l'habitat a également engagé la procédure de mise en place d'un Fonds national pour les aménagements urbains et le logement.

Par ailleurs, le Gouvernement a créé l'Agence pour la promotion de l'entreprenariat communautaire (APEC) afin de contribuer à la mobilisation des ressources financières nécessaires à la mise en œuvre des projets publics.

Toutes ces initiatives nous rassurent qu'aussi bien l'Etat que les collectivités territoriales pourront disposer des moyens nécessaires pour la mobilisation des terres pour les besoins de la promotion immobilière.

<u>Question n°22</u> : Qu'est-ce qui justifie le remplacement des coopératives d'habitat par des mutuelles de logement social dans le présent projet de loi ? Que reproche-t-on exactement aux coopératives d'habitat au point d'en changer la forme juridique dans le présent projet de loi ? Ne peut-on pas craindre un risque de contradiction entre le présent projet de loi et l'acte uniforme OHADA relatif au droit des sociétés coopératives ?

<u>Réponse</u> : Le risque de contradiction est presqu'inexistant. En effet, il a été préféré l'appellation « mutuelle » pour l'éloignement de cette confusion. Du reste, la société coopérative, au sens du droit OHADA, est d'abord et avant tout, une société mue par l'esprit du lucre ; à l'intérieur, chaque coopérateur recherche son profit en faisant fructifier son activité propre.

Or, dans la mutuelle à mettre en place, tous les mutualistes n'auront qu'un seul objectif : se doter de logements. L'esprit du bénéfice est donc écarté et par conséquent l'esprit de société, a fortiori société coopérative, est à écarter.

Par ailleurs, on a écarté l'idée d'en faire une association, motif pris de ce qu'une association ne travaille pas exclusivement pour ses membres mais pour l'intérêt général, la collectivité ; ce qui ne doit pas être le cas pour la mutuelle qui devra œuvrer prioritairement, sinon exclusivement, pour ses membres.

<u>Question n°23</u> : Quelle stratégie de communication le Gouvernement compte-t-il mettre en œuvre pour informer et sensibiliser les possesseurs terriens sur le contenu de la loi ?

<u>Réponse</u> : Dès l'entame de la relecture de la loi portant promotion immobilière, le ministère a pris la pleine mesure de la nécessité de communiquer suffisamment autour de son contenu, au regard de l'enjeu mais aussi de l'intérêt manifeste des populations pour les questions foncière et immobilière.

Une stratégie de communication a donc été mise en place. L'objectif étant d'expliquer en amont, les innovations majeures contenues dans la loi mais aussi d'interpeller les populations sur le danger lié à la pratique actuelle de l'activité de promotion immobilière.

Cette stratégie entrevoit en aval des actions d'information et de sensibilisation autour de la question foncière afin de rassurer les possesseurs fonciers sur le fait que les terres restent les leurs et qu'ils pouvaient les céder eux-mêmes à quiconque en est intéressé sauf dans le cas où la finalité serait de faire de la promotion immobilière.

Ainsi, la stratégie est axée autour d'une communication media et d'une communication de proximité.

Du reste, plusieurs actions ont été entreprises. Un spot à l'endroit des propriétaires terriens, la conférence de presse du Gouvernement qui est revenue assez largement sur le contenu du projet de loi, des entretiens télé et des émissions interactives qui ont permis d'interagir avec les auditeurs et de répondre aux préoccupations. En outre, les réseaux sociaux ont été largement exploités et les interactions ont permis de recenser les zones d'ombre ou les points de préoccupations.

Des rencontres d'information avec plusieurs acteurs du secteur de la construction et du logement ont également eu lieu sans oublier qu'ils ont régulièrement été associés au processus de relecture de la loi.

<u>Question n°24</u> : Aux termes des dispositions de l'article 4 du projet de loi « *le lotissement, la restructuration ou le remembrement urbain, tels que définis par le code de l'urbanisme et de la construction au Burkina Faso, aux fins de vente, de location-vente ou de location simple, sont des opérations de promotion foncière, interdites ».* Qu'en est-il de la réalisation de ces opérations aux fins de distribution gratuite ou de cession gracieuse ? Qu'en est-il également des opérations de rénovation et de restauration prévues par le code de l'urbanisme mais non mentionnées par le présent projet de loi ?

<u>Réponse</u> : Au sens du présent projet de loi, les opérations d'urbanisme citées, si elles sont réalisées aux fins de distribution gratuite, ne tombent pas sous le coup de la loi. Cependant, il y a à convenir que ces types d'opérations n'existent pas ou sont marginales. Il est à imaginer que des personnes mal intentionnées veuillent échapper aux sanctions de la loi en se rangeant dans cette catégorie ; c'est pourquoi des enquêtes seront menées aux fins d'en établir la véracité ou de procéder à l'application des sanctions.

Quant à la rénovation et la restauration, ce sont des interventions sur des tissus urbains existants. Ces types d'intervention ne peuvent se réaliser que sur initiative de l'Etat. C'est pourquoi, elles n'ont pas été citées.

<u>Question n°25</u> : Qu'est-ce qui justifie l'exclusion des autres formes de sociétés telles que la société civile immobilière, la société en nom

collectif et la société en commandite simple qui semblent plus protectrices des clients et des consommateurs des produits immobiliers, du contenu de l'article 16 du projet de loi ?

Réponse : Les sociétés de personnes que sont les sociétés en nom collectif ou les sociétés en commandite simple engagent la responsabilité du commerçant de façon indéfinie et illimitée ; en cas de saisie, ses biens personnels sont exposés. Quoique cela semble s'avérer intéressant pour le client, il serait bien de préserver aussi un minimum pour ce commerçant, ce qui y va de sa dignité d'Homme. Or, dans les sociétés de capitaux que nous avons préférées, la responsabilité du commerçant se limite à son apport dans la société, partant au patrimoine de la société. En cas de saisie, seul le patrimoine de la société est engagé. Il faut toutefois noter qu'a priori, les sociétés de capitaux sont sensées brasser plus de moyens financiers que les sociétés de personnes. Enfin, les sociétés de capitaux lèvent plus facilement les fonds à l'international que ne peuvent le faire les sociétés de personnes, lesquelles suscitent de la méfiance de la part des bailleurs de fonds étrangers.

Question n°26 : Aux termes des dispositions de l'article 14 du projet de loi, la sanction encourue par le promoteur immobilier est la caducité de l'agrément. Cependant, le projet de décret portant conditions d'obtention et de retrait de l'agrément prévoit en son article 14 le retrait de l'agrément. Les deux sanctions peuvent-elles être retenues pour les mêmes faits ?

Réponse : La caducité résulte d'une simple constatation alors que le retrait requiert un acte positif de la part de l'Administration.

Question n°27 : Le Gouvernement dispose-t-il d'un plan de communication après l'adoption de la loi ?

Réponse : Après l'adoption de la loi, le plan de communication, qui découle de la stratégie de communication bâtie autour de la loi, met l'accent sur la communication média mais surtout sur la communication de proximité afin d'informer les populations sur le contenu de la loi.

Pour ce faire, les collectivités territoriales ainsi que les associations œuvrant dans le domaine du logement seront mises à contribution.

Question n°28 : Le but de la promotion immobilière étant de vendre les produits immobiliers, les notions de « location simple ou de location-vente » ne risquent-elles pas de transformer les promoteurs immobiliers en bailleurs de logement ?

Réponse : Au sens du présent projet de loi notamment l'article 2, les produits immobiliers sont destinés soit à la vente, soit à la location simple ou à la location-vente. Il y a trois (03) éléments relatifs aux fins de réalisation de ces produits immobiliers. Ce sont déjà des options. Donc pour le risque, transformer les promoteurs immobiliers en bailleurs de logement n'a pas une survenance certaine.

Il faut signaler par ailleurs que l'option location simple fait partie de la politique nationale en matière de logement. D'une part, elle facilite l'application de la loi sur le bail d'habitation privé par la volonté de mettre en place une offre locative publique pour réguler la loi du marché et d'autre part, permet l'accès au logement à une catégorie encore plus défavorisée qui ne peut souscrire aux conditions du logement social dans sa forme location-vente.

Question n°29 : Aux termes des dispositions de l'alinéa 2 de l'article 22 du présent projet de loi « *aucune autre cession de terrain aux fins de promotion immobilière, ne peut être accordée sans un niveau minimal de réalisation du projet immobilier déjà autorisé, précisé*

dans le cahier des charges spécifiques **». Qu'entend-on par « niveau minimal de réalisation » ? Ne faut-il pas craindre un risque de saupoudrage des projets immobiliers non achevés du fait de cette notion de « niveau minimal de réalisation du projet immobilier » ?**

<u>Réponse</u> : Le niveau minimal est à préciser dans le cahier des charges, où il y a des flexibilités de réajustement après évaluation de la mise en œuvre de la loi et de ses textes d'application.

Le niveau minimal peut revêtir plusieurs formes en fonction de la réalité du projet immobilier soumis à approbation. Il peut être exigé du promoteur immobilier, d'achever le quota des logements sociaux ou d'avoir atteint 50% de taux d'exécution physique, etc.

De notre point de vue, il n'y a pas risque de saupoudrage pour la raison principale suivante : financièrement, le promoteur n'a aucun intérêt, sur la base d'un prêt contracté auprès d'une banque ou institution financière, d'abandonner des chantiers inachevés. Il a plutôt intérêt à achever les immeubles pour pouvoir les commercialiser.

Dans la nouvelle démarche dans l'activité de promotion immobilière, il ne s'agit plus de cas de figure ou le promoteur réalise des logements payés par l'Etat. Il ne reçoit aucune ressource publique pour la mise en œuvre de son projet immobilier, en dehors des avantages prévus dans le projet de loi et dont la contrepartie est la production de logements sociaux au profit de l'Etat ou de la collectivité territoriale. Ce n'est pas non plus le cas typique des marchés publics où l'entrepreneur, après avoir reçu l'avance de démarrage ou des décomptes, peut abandonner le chantier.

<u>Question n°30</u> : L'article 24 du présent projet de loi dispose : « *les promoteurs immobiliers aménagent les terrains urbains qu'ils acquièrent auprès des particuliers* ». Cette disposition ne constitue-

t-elle pas une forme de lotissement urbain accordée aux promoteurs immobiliers ? Dans l'affirmative, cet article n'est-il pas en contradiction avec l'article 4 ?

Réponse : Il faut comprendre l'article 24 comme l'exception au principe général fixé dans le projet de loi. En effet, la loi, tout en confiant l'exclusivité de la mobilisation des terres pour la promotion immobilière à l'Etat et à la collectivité territoriale, permet que le promoteur immobilier privé puisse acquérir un terrain, uniquement dans les zones déjà loties. Par conséquent, il est logique qu'il puisse être autorisé à l'aménager. En mettant les articles 24 et 4 en lien avec les articles 87 et 88, il ressort clairement que l'infraction est constituée seulement quand l'opération n'est pas autorisée et elle ne peut être autorisée que dans le cas prévu à l'article 24.

Aussi, il sied de préciser que même autorisée dans les conditions de l'article 24, si l'opération se limite à la vente de terrains nus, elle tombe sous le coup des infractions et sanctions prévues à la section 2 du chapitre 7.

Question n°31 : L'article 24 du projet de loi dispose : « *les promoteurs immobiliers aménagent les terrains urbains qu'ils acquièrent auprès des particuliers* ». Quant à l'Etat et les collectivités territoriales, auprès de qui acquièrent-ils les terrains urbains ?

Réponse :L'article 18 du projet de loi dispose : "Les terrains urbains pour l'activité de promotion immobilière sont constitués par l'Etat ou les collectivités territoriales, soit personnellement, soit à travers les sociétés à capitaux publics ou les établissements publics, sur leurs domaines fonciers ou sur le patrimoine foncier des particuliers".

Il faut donc comprendre que l'Etat et les collectivités territoriales peuvent mobiliser sur l'ensemble du domaine foncier national, dans le respect des textes en vigueur, c'est-à-dire auprès de l'Etat lui-même, des collectivités territoriales mais aussi des particuliers.

<u>Question n°32</u> : Le nombre de parcelles souscrites par les particuliers auprès des promoteurs immobiliers est estimé à 300 000. Après l'adoption du présent projet de loi, qui deviendra propriétaire de ces parcelles et quelle sera la responsabilité du Gouvernement vis-à-vis des souscripteurs ?

<u>Réponse</u> : En principe, le Gouvernement ne doit assumer aucune responsabilité vis-à-vis des souscripteurs, sauf à faire du social, parce qu'il s'agit là, de conventions privées passées entre les promoteurs immobiliers et les souscripteurs.

Quant à la propriété des parcelles, si tant est qu'elles existent, elle sera déterminée en fonction de l'état du droit acquis par le souscripteur ; tout est question de la situation juridique dans laquelle se retrouvera l'intéressé.

En tout état de cause, il est difficile pour le Gouvernement de se prononcer sans avoir fait le point de la situation réelle du terrain. Ce point est en cours par les sorties de contrôle de l'Office national de contrôle des opérations d'aménagement et de construction du Ministère en charge de l'Urbanisme et de la Construction.

<u>Question n°33</u> : Le présent projet de loi va-t-il permettre de résoudre la question des zones d'habitations spontanées dites non loties ?

<u>Réponse</u> : Dans l'absolu, le projet de loi ne traite pas des zones non-loties. Mais dans la pratique, une jonction peut être trouvée en termes de

facilitation du processus de restructuration des zones non-loties. En effet, la mise en œuvre du Programme de restructuration et d'apurement du passif nécessite la mobilisation de terres pour les trames d'accueil de ceux qui seront touchés par le tracé des voies et l'emprise des équipements. Ainsi, les terres mobilisées par les promoteurs immobiliers peuvent être mises à contribution par le Programme, en respectant les procédures de droit en matière de constitution des terres.

<u>Question n°34</u> : Le présent projet de loi remet-il en cause tous les engagements (protocoles d'accords notariés, contrats d'engagement sociaux et délibérations des conseils municipaux) conclus entre les collectivités territoriales, les promoteurs immobiliers, les propriétaires terriens et les particuliers ?

<u>Réponse</u> : Le projet de loi ne remet en cause aucun engagement car il n'a pas vocation à saisir des situations juridiques nées antérieurement à son adoption. Les conventions resteront régies par le droit qui les a vues naitre en leurs dispositions.

<u>Question n°35</u> : Les sociétés de promotion immobilière agréées, au nombre de 275, emploieraient 3 327 personnes et créeraient plusieurs emplois indirects. Ces emplois ne seront-ils pas supprimés après l'adoption du présent projet de loi ?

<u>Réponse</u> : Le recadrage et la forme de l'activité que nous proposons, amèneront à la réalisation de logements et non des ventes de parcelles nues. L'activité telle que réinventée va techniquement et logiquement créer plus d'emplois car construire nécessite plus de personnels qu'implanter simplement des bornes sur des terrains.

<u>Question n°36</u> : En mars 2021, les associations de promoteurs immobiliers auraient écrit à l'Etat lui signifiant leur volonté de l'aider

à apurer le passif foncier urbain révélé par l'enquête parlementaire de 2016 sur le foncier urbain au Burkina Faso. Elles auraient proposé de mobiliser 60 000 parcelles pour aider les populations et 5 000 logements sociaux et économiques pour contribuer à l'apurement du passif et la restructuration des zones de développement des habitations spontanées. Quelle suite le Gouvernement donne-t-il à ces propositions ?

Réponse : Le Ministère de l'Urbanisme, des Affaires foncières et de l'Habitat n'a pas de traces d'une offre de mobilisation de de 60 000 parcelles que les promoteurs immobiliers disent avoir faite au Gouvernement. Toutefois, au travers des médias et de certaines organisations de la société civile reçues au ministère, cette idée est souvent ressortie. Des échanges, nous avons toujours attiré l'attention sur le fait que :

- l'apurement du passif est d'abord une responsabilité publique qui n'exclut pas l'apport de bonnes volontés ;
- le Gouvernement ne peut pas s'accommoder de parcelles irrégulièrement produites au mépris des textes en vigueur, pour régulariser des irrégularités ;
- l'apurement du passif procède d'une démarche qui doit être rigoureusement conduite, ce sur quoi, le Gouvernement est résolument engagé et suffisamment avancé à ce jour.

Les promoteurs immobiliers disposant de solutions régulières seront éventuellement associés.

Vouloir accepter ces 60 000 parcelles, ce serait ouvrir une boite à pandores dans la mesure où la plupart des promoteurs immobiliers qui

font des propositions n'ont aucun projet approuvé ni titre d'occupation régulier de leurs parcelles. Comment le Gouvernement peut-il alors accepter des parcelles irrégulières ? Du reste, la plupart des sites dont il est question sont des sites à conflits et les accepter éventuellement, c'est s'engager sur des terrains qu'on ne maîtrise pas du tout.

<u>Question n° 37</u> : Quelle serait la place réservée aux lieux de cultes, aux espaces de sports et de loisirs, aux aires de stationnement et aux cimetières sur les terrains urbains mobilisés par l'Etat et les collectivités territoriales pour l'activité de promotion immobilière ?

<u>Réponse</u> : Les lieux de culte, les espaces de sports et loisirs, les aires de stationnement et les cimetières sont pris en charge dans les aménagements aux fins de promotion immobilière.

En effet, les études d'urbanisme sont faites conformément aux dispositions du référentiel de programmation urbaine.

Aussi, dans le processus d'élaboration des plans de lotissement, deux (02) étapes importantes sont prévues pour s'assurer du respect des normes urbaines et du respect de la programmation des équipements (espaces). Ce sont :

- la Commission technique de suivi et de contrôle (COTESCO) au niveau de la Direction générale de l'urbanisme, de la viabilisation et de la topographie (DGUVT) ;
- la Commission communale de l'urbanisme et de la construction (CCUC) regroupant tous les acteurs locaux et techniciens des départements ministériels.

Les plans d'aménagements des projets immobiliers sont soumis pour examen et validation par ces instances. En conclusion, ces espaces sont

pris en compte dans les aménagements aux fins de promotion immobilière au même titre que les aménagements ordinaires.

<u>Question n°38</u> : Quelles sont les raisons qui ont motivé le plafonnement de l'assiette foncière pour la promotion des logements à 5 hectares ?

<u>Réponse</u> :

Des études de simulations nous permettent de conclure que sur 5 hectares on peut construire aux moins 100 logements en aménagement de type pavillonnaire. Avec l'option de densification avec simplement des immeubles R+2 comme à la cité An 3, il est possible de réaliser 300 logements. Des statistiques disponibles sur les activités des promoteurs immobiliers, en convention avec le Ministère, témoignent que la plupart d'entre eux ne sont pas en mesure de réaliser 100 logements en une année. Nous estimons cette proportion de 5 hectares raisonnable pour maitriser l'extension de nos villes afin d'assurer leur développement cohérent et durable. Par ailleurs, ceci aura le mérite de maitriser l'étalement urbain avec tous ses méfaits, notamment le surcoût lié à l'extension des réseaux de l'ONEA et de la SONABEL et l'accaparement des terres rurales.

<u>Question n°39</u> : Doit-on comprendre qu'aux termes des dispositions de l'article 15 du présent projet de loi, l'Etat ou les collectivités territoriales deviennent des concurrents des promoteurs immobiliers privés en ce sens qu'ils peuvent exercer personnellement l'activité de promotion immobilière ?

<u>Réponse</u> : Non, il n'y a nullement de concurrence entre l'Etat central, les collectivités territoriales d'une part et les promoteurs immobiliers privés d'autre part. L'approche promue par le projet de loi est une approche partenariale dans laquelle, l'Etat ou les collectivités territoriales sont à la

base de la mise en œuvre des projets immobiliers. Ils aménagent les sites et dégagent des macro-lots ou des parcelles qu'ils mettent ensuite à la disposition des promoteurs immobiliers (minoration du prix ou cession gratuite des terrains) et leur accorderont d'autres avantages pour la réalisation de leurs projets immobiliers avec pour contrepartie, la réalisation de logements sociaux par ces derniers, au profit de l'Etat ou des collectivités territoriales.

La situation de concurrence pourrait être avec le promoteur immobilier public qui est le Centre de gestion des cités (CEGECI). Mais à ce niveau aussi, des partenariats sont possibles dans le segment de la commercialisation par le CEGECI, des logements produits par les promoteurs immobiliers privés.

<u>Question n°40</u> : Il ressort de l'exposé des motifs que « *le Premier ministre a instruit les ministres chargés du foncier à prendre des mesures conservatoires pour limiter les dérives* ». Quelles sont ces mesures conservatoires? Existe-t-il un texte qui encadre lesdites mesures ?

<u>Réponse</u> : Ces mesures conservatoires sont nombreuses ; un des textes qui encadreront ces mesures est la présente loi en attendant le processus global de refonte des textes sur le foncier en cours.

<u>Question n°41</u> : Qu'entend-on par la notion de « logement social » ? Pourquoi restreindre l'appartenance aux mutuelles du logement social et interdire d'être bénéficiaire de plus d'un logement social ?

<u>Réponse</u> : Selon l'article 5 du présent projet de loi, le logement social est un logement décent produit avec l'appui de l'Etat ou de la collectivité territoriale. Le logement décent est, aux termes du même article, le logement réalisé sur la base de normes minimales acceptables d'espace

de vie, de durabilité des matériaux de construction, de sécurité, d'éclairage, de salubrité, d'accès facile à l'eau potable.

L'éligibilité au logement social répond à des critères tels que le revenu du bénéficiaire, son indigence prouvée par les services compétents (personnes vulnérables, personnes vivants avec un handicap, le genre dans sa globalité), le fait de ne pas être propriétaire de logement social sur toute l'étendue du territoire national. Le logement peut être cédé à titre gracieux, en location-vente ou en location simple.

La restriction de l'appartenance à une mutuelle répond à un souci d'équité, pour éviter que des citoyens n'adhèrent à plusieurs mutuelles pour bénéficier de plusieurs logements sociaux au détriment des autres. Le principe du service public étant de faire en sorte à satisfaire le plus grand nombre, il est évident que l'Etat ou la collectivité territoriale qui subventionne le logement social ne peut permettre qu'un seul individu en ait plus d'un.

<u>Question n°42</u> : Le Gouvernement ne devrait-il pas envisager l'adoption d'un code des investissements spécifique à la promotion immobilière comme celui du secteur agricole ?

<u>Réponse</u> : Dans le principe, le Gouvernement n'est pas opposé à l'adoption d'un code des investissements spécifique à la promotion immobilière. Donc, si l'on considère cette proposition comme une recommandation, il est bien possible d'envisager l'élaboration d'un code des investissements spécifique à la promotion immobilière à l'image de la loi n°017-2018/AN du 17 mai 2018 portant code des investissements agro-sylvo-pastoral, halieutique et faunique au Burkina Faso.

<u>Question n°43</u> : N'est-il pas judicieux pour le Gouvernement de fixer l'amende au mètre carré pour plus d'équité dans la peine ?

Réponse : Cette question est posée en lien avec les termes de l'article 88 du présent projet de loi qui fixe l'amende par parcelle remembrée. L'indexation de la peine est liée à la nature de l'opération. En effet, le remembrement consiste à réorganiser un îlot de parcelles en des parcelles de petite taille (pour en avoir un plus grand nombre) ou de grande taille (pour en avoir un plus petit nombre), aux fins de l'adaptation au besoin des immeubles à construire. C'est pourquoi, la peine est indexée sur le nombre de parcelles initiales qui auront été modifiées.

Question n°44 : Quel est le délai moyen de délivrance de l'autorisation de lotir et des titres fonciers mères aux sociétés de promotion immobilière ?

Réponse : Selon l'article n°13 du décret n°2007-488/PRES/PM/MHU/ MFBMATD/MEDEV portant procédure d'autorisation et d'exécution de l'opération de lotissement ou de restructuration, la demande d'autorisation de lotir est instruite par les services techniques chargés de l'urbanisme dans le délai de trois mois pour compter de sa date de réception.

Pour ce qui est de la délivrance du titre foncier, elle relève de la compétence du ministère en charge des finances, mais le processus de traitement requiert l'avis du ministre en chargé de l'urbanisme ; à ce niveau, les techniciens disposent d'un délai d'un (01) mois pour son traitement.

Question n°45 : Quels types de documents les promoteurs immobiliers doivent-ils délivrer à leurs clients à la livraison des ouvrages ?

Réponse :A la livraison des ouvrages, les promoteurs immobiliers doivent délivrer à leurs clients des titres fonciers individuels.

<u>Question n°46</u> : Le contexte et la justification ne relèvent que les insuffisances constatées sur les décrets d'application de la loi portant promotion immobilière. Ces seules insuffisances justifient-elles la relecture de la loi portant promotion immobilière ?

<u>Réponse</u> : Les insuffisances signalées ne résultent pas uniquement des décrets mais également de la loi. Et elles sont assez graves pour justifier la relecture de la loi puisque celles-ci favorisent l'accaparement des terres et la précarisation de l'habitat.

<u>Question n°47</u> : Le Gouvernement a-t-il évalué l'impact financier des avantages octroyés aux promoteurs immobiliers sur le coût du logement au Burkina Faso ? Qu'en est-il du coût financier des avantages octroyés aux promoteurs immobiliers ?

<u>Réponse</u> :L'évaluation de l'impact financier des avantages octroyés aux promoteurs immobiliers devraient se fonder sur la situation pratique de projets immobiliers réalisés avec des avantages accordés. A ce stade, ce dispositif n'a pas été suffisamment exploité. Les avantages octroyés aux promoteurs immobiliers visent entre autres à réduire le coût de production et de cession du logement social, accroître l'offre de logement social et satisfaire la demande forte en logement social. Ce sont des mesures incitatives à la production de logements sociaux.

Il convient de souligner que ces avantages seront accordés en tenant compte de ce qui est attendu du promoteur immobilier comme contrepartie en logement social à livrer.

<u>Question n°48</u> : Quelles sont les raisons qui justifient le fait qu'aux termes des dispositions de l'article 68 du présent projet de loi, le logement social ne puisse être ni cédé ni modifié ? Quelle sera la sanction encourue par le contrevenant ? N'est-il pas judicieux de

prévoir un délai de sûreté à l'issue duquel ces conditions pourraient être levées ?

<u>Réponse</u> : Cette disposition vise à permettre que le logement social bénéficie effectivement à la couche sociale ciblée. Elle s'appuie sur le vécu actuel où des bénéficiaires de logement social ont procédé immédiatement à la démolition pour ériger des duplex. En d'autres termes, l'intéressé savait bien que le standing et la capacité d'accueil ne lui convenaient pas ; il avait les moyens de se construire son propre logement, mais il s'est inséré dans le segment social (cédé à prix subventionné ; car le coût du logement social n'intègre pas le coût de la parcelle) pour bénéficier de la parcelle, faisant perdre une chance d'accès au logement social à un autre citoyen réellement dans le besoin et qui ne peut se construire lui-même son logement sans l'aide de l'Etat.

Il y a ceux qui profitent de la subvention de l'Etat sur le logement social, l'acquièrent et procèdent à une revente à prix élevé. Il s'agit de pratiques spéculatives que l'Etat ne doit nullement encourager.

Ce sont ces raisons qui justifient les termes de l'article cité.

En interdisant la modification, celui qui sait qu'il ne peut s'accommoder longtemps du logement social, et qui sait qu'il ne peut le modifier, va s'abstenir. Il a la possibilité de souscrire au logement économique qui est un standing intermédiaire non soumis à ces restrictions. L'interdiction de céder évitera les pratiques spéculatives.

L'option n'est pas de maintenir les gens dans l'indigence mais il ne faut pas non plus permettre à la couche moyenne, voire nantie, de spolier les plus démunis en se faisant passer pour un éligible au logement social alors qu'il n'en est pas un.

<u>Question n°49</u> : Quel mécanisme le Gouvernement prévoit-il mettre en œuvre pour s'assurer du respect du délai de 6 mois suivant l'obtention de l'autorisation de lotir dès l'entrée en vigueur de la présente loi ?

<u>Réponse</u> : Cette question a trait à l'alinéa 3 de l'article 105 du projet de loi. Il ne s'agit pas d'un délai opposable au Gouvernement mais au promoteur immobilier à qui, il est fait obligation de commencer les travaux de mise en œuvre de son projet immobilier dans les six mois qui suivent l'obtention de l'autorisation de lotir, sous peine de caducité.

<u>Question n°50</u> : Après avoir observé une incohérence (inconformité) entre les décrets d'application et la loi portant promotion immobilière notamment en ce qui concerne la formulation « promotion immobilière et/ou foncière », pourquoi le Gouvernement n'a-t-il pas simplement corrigé les décrets d'application et a laissé trainer l'incohérence pendant plus d'une décennie ?

<u>Réponse</u> : En réalité, l'ampleur des dérives constatées dans l'application de la loi n°057-2008/AN portant promotion immobilière au Burkina Faso du 20 novembre 2008 et ses décrets d'application remonte véritablement aux années 2015-2016. Avant cette date, l'activité de promotion immobilière était relativement contenue avec peu de promoteurs immobiliers agréés.

A l'adoption de la loi n°057-2008/AN portant promotion immobilière au Burkina Faso du 20 novembre 2008, la terre appartenait exclusivement à l'Etat et la mobilisation du foncier pour la promotion immobilière était également du ressort exclusif de l'Etat. Tout se passait bien jusqu'en 2012, date d'adoption de la loi portant réorganisation agraire et foncière

au Burkina Faso et ses textes d'application qui ont consacré la libéralisation de la possession foncière.

Avec le lancement du Programme national de construction de 40 000 logements et au regard des conditions faciles d'obtention de l'agrément, le nombre de promoteurs immobiliers s'est accru atteignant 275. Cet engouement a occasionné de nombreuses dérives. Pour freiner ces dérives, des réformes ont été engagées, notamment la révision de la loi portant code l'urbanisme et de la construction avec la promotion immobilière comme matière à traiter. La situation critique dénoncée dans l'opinion a conduit à extraire la matière promotion immobilière pour un traitement diligent.

<u>Question n°51</u> : Le Gouvernement peut-il rassurer la Représentation nationale, qu'à la suite de la publication par le ministère de tutelle, de la liste des promoteurs immobiliers agréés aux fins d'informer le public burkinabè, les parcelles acquises par les citoyens avec ces promoteurs immobiliers dits agréés resteront leur propriété avec l'avènement de la nouvelle législation ? Qu'en est-il de la situation des parcelles acquises auprès des promoteurs immobiliers qui ne figurent pas sur cette liste ?

<u>Réponse</u> : Une confusion grave s'est installée au sein de la population. En effet, l'agrément de promotion immobilière a toujours été une habilitation à exercer une activité ou une profession. Ici, l'agrément de promotion n'est que l'habilitation donnée à une personne pour exercer l'activité de promotion immobilière. Ainsi, accorder un agrément et publier la liste des promoteurs immobiliers agréés ne signifie rien d'autre qu'indiquer les personnes ou sociétés habilités à exercer la profession de promotion immobilière. Malheureusement, la population a cru à tort que la

liste de promoteurs immobiliers agréés est la liste des promoteurs immobiliers pouvant vendre des produits fonciers réguliers. Les promoteurs immobiliers qui connaissent parfaitement la valeur de l'agrément ont abusé de l'ignorance de la population.

En ce qui concerne les parcelles acquises auprès des promoteurs immobiliers qui ne figurent pas sur la liste, il y a lieu de considérer qu'elles n'existent pas puisque le promoteur immobilier étant lui-même dépourvu de toute personnalité juridique, il n'a pas pu acquérir des terres, encore moins créer des parcelles.

En conclusion, le Gouvernement ne connaissant pas la nature des relations entre les promoteurs immobiliers et les citoyens en cause, il lui sera très difficile de se prononcer sur le sort de tous les contrats sans un état des lieux précis.

<u>Question n°52</u> :Le présent projet de loi met à la charge du Gouvernement la réalisation d'un niveau minimal de viabilisation des macro-lots notamment le bitumage des voies. Le Gouvernement peut-il rassurer la Représentation nationale qu'il aura les moyens de viabiliser lesdits macro-lots à mettre à la disposition des promoteurs immobiliers demandeurs ?

<u>Réponse</u> : Plusieurs possibilités s'offrent à l'Etat pour assurer la viabilisation des macro-lots. Suivant le mécanisme projeté, il est même à s'attendre à ce qu'il y ait un compte autonome de financement des aménagements pour la promotion immobilière. En effet, il y a :

- le budget direct de l'Etat qui peut assurer une programmation budgétaire pluriannuelle ;

- la possibilité de contracter un prêt auprès des guichets souverains des institutions de financement (banques de développement) ;
- la mise en place prochaine du Fonds national pour les aménagements urbains et le logement (FNAUL), émanation du code de l'urbanisme et de la construction, dont l'objet porte sur le financement des aménagements urbains et la construction de logements.

Il est prévu que les ressources injectées dans la viabilisation des sites ainsi que les différents avantages accordés aux promoteurs immobiliers aient pour contrepartie, la production de logements sociaux par ces derniers au profit de l'Etat ou de la collectivité territoriale, selon le cas. La cession de ces logements aux bénéficiaires éligibles permet le paiement mensuel des traites. A partir d'un certain volume d'investissement public en viabilisation des sites et la mise en œuvre de projets immobiliers privés avec cession de logements sociaux à l'Etat, la somme des traites annuelles des bénéficiaires, logées dans un compte dédié, permettra de refinancer la viabilisation d'autres sites de promotion immobilière, sans recourir à une autre source.

Par ce mécanisme, brièvement décrit, nous pensons être sur la voie de la stabilisation d'un mécanisme pérenne de financement du logement social au Burkina Faso. Mieux, ce mécanisme permet l'accès au logement social sans prêt bancaire, ce qui réduira substantiellement le coût final d'accès au logement social par les burkinabè.

<u>Question n°53</u> : Quelles sont les raisons qui justifient la circonscription de l'activité de promotion immobilière uniquement aux espaces urbains ?

Réponse : La promotion immobilière est une activité urbaine qui doit se mener naturellement sur des espaces urbains. Ce faisant, cette circonscription nous évite la spoliation des terres rurales au détriment des activités agro-sylvo-pastorale, halieutique et faunique.

Il y a lieu toutefois de préciser que la limitation au champ urbain n'exclut pas les communes rurales dont les espaces d'habitation constituent des terres urbaines susceptibles d'accueillir des projets et programmes immobiliers.

Question n°54 : Il ressort de l'exposé des motifs que « des arguments de la commission d'enquête parlementaire ont concouru à l'élaboration du présent projet de loi ». Quels sont ces arguments ?

Réponse : Il faut signaler que le rapport de la commission d'enquête parlementaire n'a pas été rendu public. Toutefois, il a fait des constats et des recommandations qui ont justifié l'élaboration du présent projet de loi. Entre autres arguments avancés par la commission d'enquête parlementaire pour soutenir la relecture de la loi portant promotion immobilière :

- la pratique de la promotion foncière par les promoteurs immobiliers privés en lieu et place de la promotion immobilière qui est l'objet de la loi ;
- l'ambiguïté entretenue par l'article 2 de la loi portant promotion immobilière qui évoque les produits immobiliers et fonciers ;
- la prise en compte de la promotion foncière par les textes d'application de la loi ;

- la mobilisation de grandes superficies par les promoteurs immobiliers surtout en milieu rural mettant à mal la pratique des activités agro-sylvo-pastorales, halieutiques et fauniques ; c'est ce qui constitue l'accaparement des terres ;
- l'insuffisance de rigueur dans le traitement des dossiers de promotion immobilière par l'Administration.

<u>Question n°55</u> : Quel mécanisme, le Gouvernement compte-t-il mettre en place pour assurer le principe d'indépendance dans l'exécution des différentes missions définies à l'article 17 du présent projet de loi ?

<u>Réponse</u> : Il est prévu, dans la mise en œuvre des projets immobiliers, la signature obligatoire de conventions entre les promoteurs immobiliers et les services techniques du Ministère en charge de l'urbanisme et de la construction pour la supervision des travaux d'aménagement, de construction et de suivi-évaluation de l'activité de promotion immobilière. Cette supervision permettra d'assurer le respect des cahiers des charges.

<u>Question n°56</u> : Quel est le mécanisme de suivi de la mise en œuvre de la présente loi ?

<u>Réponse</u> : Suivant les dispositions de la loi n°017-2006/AN du 18 mai 2006 portant code de l'urbanisme et de la construction et précisément celles de l'article 6, il est créé en matière d'urbanisme et de la construction une structure de contrôle chargée de veiller à l'application et au respect des règles en matière de construction et d'aménagement. Il a été ainsi créée en 2011, la Direction générale du contrôle des opérations d'aménagements et des constructions (DGC/OAC) qui a été érigée en

2021 en Office national du contrôle des aménagements et des constructions (ONC-AC) dont la mission principale est de veiller au respect de la règlementation en matière de construction et d'aménagement et ce dans le but d'assurer une bonne gouvernance de ce secteur. Pour garantir une mise en œuvre efficiente du présent projet de loi, la structure de contrôle compte se déployer dans les principales à travers la mise en place des Antennes régionales de l'Office national du contrôle des aménagements et des constructions dans les régions du centre, du centre-est, des hauts-bassins et dans la région du centre-ouest. Pour assurer un maillage efficace de l'ensemble du territoire et ainsi garantir une bonne couverture, quatre antennes régionales seront créées dans les régions du centre, des hauts-bassins, du centre-ouest et du Centre-Est.

A côté de ce maillage, les directeurs régionaux des directions régionales de l'urbanisme, des affaires foncières et de l'Habitat des régions qui ne disposeront pas d'antennes régionales dans l'immédiat, ont reçu délégation de pouvoirs pour mener les opérations de contrôle sur leur ressort territorial. Ce dispositif de contrôle permettra de faire respecter les dispositions des lois portant code de l'urbanisme et de la construction et celles du présent projet de loi portant promotion immobilière au Burkina Faso. Ce dispositif sera renforcé par un suivi permanent et une évaluation participative, de la mise en œuvre de la loi après une période de cinq ans tel que prévu par son article106.

Question n°57 :Pourquoi les transferts des procès-verbaux au ministère public évoqués à l'article 81 du présent projet de loi ne sont-ils pas obligatoires ?

Réponse : Le transfert des procès-verbaux n'est pas obligatoire parce que la saisine n'est pas systématique. Elle peut être assujettie à une

transaction qui est un mode de règlement non contentieux de litige. Or, en cas de transaction, la saisine du ministère public dépend de l'issue favorable ou non de cette transaction.

<u>Question n°58</u> : L'adoption du présent projet de loi risque de créer des contentieux judiciaires contre l'Etat. L'Etat est-il prêt pour faire face à ces contentieux ?

<u>Réponse</u> : Sur la crainte des procès qui pourraient être intentés contre l'Etat, si l'on considère les projets immobiliers approuvés, il ne s'agissait pas, à l'exception d'un seul, de projets fonciers, mais de projets immobiliers, c'est-à-dire que ce sont des projets dont la mise en œuvre consistait en la réalisation de logements. Cependant, dès qu'ils ont été approuvés, les promoteurs immobiliers ont procédé à la vente de parcelles nues. En principe, s'il y a des procès, ils devraient opposer les promoteurs immobiliers aux acquéreurs.

Nonobstant, sans être dans l'esprit du « tout procès », il faut signaler que le contentieux fait partie du jeu démocratique et se veut nécessaire dans un Etat de droit pour épurer les excès. Du reste, il a très souvent fait évoluer le droit et la société, de manière générale. L'Etat ne peut affirmer s'être conséquemment préparé, mais il faut souligner que c'est aussi une éventualité qu'il a intégré dans sa démarche.

<u>Question n°59</u> : Que deviendra le projet 40 000 logements sociaux après l'adoption du présent projet de loi ?

<u>Réponse</u> : Le programme 40 000 logements s'est exécuté sur une période de 5 ans allant de juillet 2017 au 21 décembre 2022. Il a été enregistré un taux d'exécution physique de 21,47% et un taux de mobilisation financière de 17,15%. Il a permis d'avoir des résultats qui sont :

- la réalisation de 7 227 logements ;
- plus de 2000 ha de foncier mobilisé pour la construction de logements ;
- plus de 54 km de voies ouvertes et rechargées ;
- l'aménagement et le raccordement de sites aux réseaux d'eau et d'électricité ;
- l'élaboration d'un plan stratégique du logement.

Le programme a permis d'enregistrer sur le territoire national 208 232 souscripteurs au logement. Cette demande a été satisfaite en partie. Les besoins non satisfaits sont suivis dans le cadre de construction de logements.

L'exécution du programme a été émaillée par des difficultés ayant freiné les résultats et qui sont entre autres :

- l'insuffisance de la dotation budgétaire de l'Etat. Sur le montant de 36 000 000 000 FCFA attendu de l'Etat, le montant de 8 728 438 000 FCFA a été mobilisé ;
- la faible capacité financière des promoteurs immobiliers dans la réalisation des logements. Sur le montant de 348 486 720 000 FCFA attendu, 77 663 250 000 FCFA ont été mobilisés ;
- le faible financement des banques. Sur le montant de 59 897 500 000 FCFA attendu, 1 432 500 000 FCFA ont été mobilisés ;
- la pandémie de la COVID 19 ;
- la question sécuritaire ;

- l'inflation, induisant des coûts élevés des matériaux de construction.

Le Ministère a engagé la formulation d'un nouveau programme national de construction de logements. Dans sa mise en œuvre, le nouveau programme sera en phase avec le présent projet de loi, une fois adopté.

<u>Question n°60</u> : Ne faut-il pas craindre que la possibilité de changement de destination prévu à l'alinéa 2 de l'article 19 soit une porte ouverte à l'accaparement des terrains destinés à la construction d'ouvrages socio éducatifs et de santé ?

<u>Réponse</u> : Le changement de destination est encadré et l'article 120 du décret d'application de la loi portant réorganisation agraire et foncière est ferme sur les interdictions de changements de destination. Il s'agit notamment, des terrains destinés aux établissements de santé, de culte, d'éducation, de sport et loisirs.

<u>Question n°61</u> : Dans le souci de garantir la transparence et limiter le risque de corruption en cas de transaction, n'est-il pas indiqué de mettre en place un comité interministériel plutôt que de confier cette prérogative au seul ministre chargé de l'Urbanisme ?

<u>Réponse</u> : La transaction désigne l'acte par lequel l'administration décide, à la demande du contrevenant, de l'abandon des poursuites pénales à travers le règlement amiable, en contrepartie de l'aveu de l'infraction et du payement d'une somme d'argent fixée conformément au barème défini ; elle relève de la compétence du ministre chargé de l'urbanisme et de la construction. Toutefois, ce dernier peut déléguer son pouvoir de transiger au directeur général de la structure chargé du contrôle. Il est prévu un décret relatif à la transaction pour en régler tous les aspects. Concrètement, l'Office national de contrôle des aménagements et des

constructions constate les infractions, en dresse procès-verbal et les notifie au contrevenant ; celui-ci aura la possibilité de faire l'offre de transaction au ministre qui décidera s'il accepte ou pas de transiger. Cette question pose la problématique de l'unicité ou de la collégialité des structures de décision. Chaque formule a ses avantages et inconvénients. En effet, si l'unicité est décriée pour sa possible corruptibilité, ne dit-on pas « juge unique, juge inique », la collégialité présente l'inconvénient d'être opaque et lourd dans la décision. De plus, il n'est point réaliste d'exclure la possibilité de corrompre tout une commission. L'un des avantages du « juge unique » pratiqué, par principe, dans les pays anglo-saxons notamment les Etats-Unis et la Grande-Bretagne, est que le juge prend pleinement conscience de sa responsabilité et sait qu'en cas de faute ou de corruption, il est très vite indexé ; à ce titre, il fera très attention et évitera de se laisser tomber dans la corruption.

III- EXAMEN DU PROJET DE LOI ARTICLE PAR ARTICLE

A l'issue du débat général, les commissaires ont procédé à l'examen du projet de loi article par article et y ont apporté des amendements intégrés au texte issu de la Commission.

IV- APPRECIATION DE LA COMMISSION

La Commission des affaires générales, institutionnelles et des droits humains (CAGIDH) est convaincue que l'adoption du présent projet de loi permettra de :

- recadrer et d'assainir l'activité de promotion immobilière afin d'éviter les dérives ;
- lutter contre l'accaparement des terres et d'impacter positivement la politique publique en matière de logement ;
- disposer d'une réforme législative qui place l'immobilier au cœur du développement harmonieux du pays ;
- offrir des garanties nécessaires pour encadrer la profession et de contribuer à l'amélioration de l'offre en matière de logement décent ;
- assurer une meilleure gestion du foncier national et de préserver les terres cultivables et d'investissement de projets de développement pour les générations actuelles et futures ;
- instituer des cadres règlementaires de suivi des activités des promoteurs immobiliers par l'Administration publique ;
- sauvegarder l'intérêt général et la bonne gouvernance en matière immobilière.

Par conséquent, la Commission recommande à la plénière son adoption.

Ouagadougou, le 16 juin 2023

