

**FORUM MULTI-ACTEURS SOUS LE THEME « FONCIER ET
COHESION SOCIALE : QUELLE CONTRIBUTION DE LA SOCIÉTÉ
CIVILE DANS UN CONTEXTE DE REFORMES. » ORGANISÉ PAR LA
COMMISSION JUSTICE ET PAIX**

Thème de la communication: « *Promotion immobilière au Burkina Faso, expériences passées et nouvelles réformes : quel regard pour l'avenir ?* »

Dawelg Naaba Boalga Issaka SOURWEMA

Président de l'Association pour la Tolérance Religieuse et le Dialogue

Intercommunautaire (ATR/DI)

Directeur Général de *Savane Médias*

L'objectif global du forum est de contribuer à l'amélioration de la mise en œuvre des politiques publiques en matière de gouvernance foncière avec une adhésion massive de l'ensemble des acteurs en vue d'une solution concertée, globale et durable.

INTRODUCTION

Comme dans la plupart des pays africains subsahariens, les questions foncières et immobilières en général et la promotion immobilière et foncière en particulier en particulier font l'objet de défis énormes qui débouchent sur des litiges voire des crises. Mal gérées ou insuffisamment managées, ces crises constituent une sorte de carburant qui alimente l'extrémisme violent et sont utilisées par les groupes armés pour faire l'apologie du terrorisme.

Concernant la promotion immobilière à proprement parlé, il faut faire d'abord remarquer qu'au Burkina Faso, c'est un domaine stratégique dans l'optique des recherches de solution au rythme effréné de l'urbanisation aussi bien dans les grands centres que dans les centres secondaires. Cependant, ce secteur accuse des insuffisances depuis bien des années : Textes inexistant, inappropriés ou surannés, absence de contrôle rigoureux des acteurs, non-prise en compte des intérêts des populations vulnérables, compromission de certains acteurs étatiques, de la société civile et de la chefferie coutumière et traditionnelle, etc.

Une telle situation a suscité, de la part des pouvoirs publics, l'élaboration de réponses et la prise en compte des aspects sociaux dans les offres de logements. Cela dit, la loi N°008-2023/ALT portant promotion immobilière adoptée en juin 2023 est un pas important dans l'organisation de ce secteur. Il faut, en outre, noter que cette dynamique a été boostée par la société civile et les légitimités coutumières et religieuses (comme c'est le cas de la CEB-N aujourd'hui) qui en font leur sujet de préoccupation depuis bientôt vingt (20) ans.

I. LA TERRE DANS LES REPRÉSENTATIONS DES SOCIÉTÉS TRADITIONNELLES

La terre est un élément de la cosmogonie religieuse des sociétés traditionnelles subsahariennes. On entend par cosmogonie l'ensemble des récits, théories ou croyances qui expliquent l'origine et la formation de l'univers. Elle se donne pour mission d'apporter des réponses aux questions relatives à l'apparition de la vie, de la terre, du ciel et, en général, du monde.

Dans beaucoup de sociétés traditionnelles burkinabè et notamment chez les Mossé que je crois connaître relativement bien;

- La terre est perçue comme une des principales origines de la vie, le point d'attache de la vie;
- Wendé ou Naaba Ziidwendé, le Dieu créateur unique avec ou sans d'autres êtres ayant rang de dieux secondaires ou encore avec des autels pour les offrandes;
- La sacralité et la matérialité de la terre sont ainsi des faits;
- La terre et les **ancêtres** sont solidement liés dans la cosmogonie moaga;
- Les ancêtres reposent sous la terre mais ont la capacité d'être dans les cieux, dans l'eau, etc. Ils protègent ou influencent de cette façon le destin des vivants.
- Les rites dédiés à la terre et aux ancêtres (sollicitations de bonnes récoltes et remerciements en cas d'abondance des récoltes) pour maintenir la productivité des champs et la prospérité de la communauté.
- La terre est la femme de Naaba Ziidwendé qui est invoquée avant les ancêtres : elle est nourricière, et son respect est péremptoire.
- La terre est un bien communautaire matériel et immatériel des ancêtres, transmis de génération en génération.

Dès lors, il devient moins compliqué de comprendre l'attachement des individus et des groupes d'individus à la terre. Ce lien est devenu d'autant plus fort que, de nos jours, nous sommes dans une économie monétaire et libérale qui a fait de ce bien une marchandise.

II. UN COUP D'ŒIL DANS LE RETROVISEUR AU BURKINA FASO

Il y a environ quinze (15) ans le secteur de la promotion immobilière (pour ne pas dire la promotion foncière en fait) était marqué par la présence d'acteurs privés qui exerçaient leurs activités dans un environnement insuffisamment pris en charge par le droit positif burkinabè. Le nombre de ces acteurs a augmenté de manière exponentielle après 2012 et surtout après 2014 suite aux suspensions des lotissements par l'Etat : leur nombre est passé de d'une dizaine en 2014 à plusieurs centaines en 2021. Ce dynamisme subit s'expliquait, entre autres, par le fait que l'environnement était faiblement régulé et que n'importe qui pouvait créer son entreprise et occuper ainsi une bonne partie de ce segment de marché.

Certes, ce contexte de libéralisation a engendré la construction de logements contribuant ainsi à l'augmentation de l'offre dans ce secteur d'activité mais il a favorisé l'émergence de pratiques aux antipodes des règles de droit sur le foncier aussi bien rural qu'urbain. : accaparement de terres agricoles, vente illégale de terrains sans titres légaux appropriés.

III. REGARD SUR LA LOI N°008-2023/ALT PORTANT PROMOTION IMMOBILIERE

Quelques aspects de la loi

L'adoption de la loi N°008-2023/ALT du 20 juin 2023 est une étape capitale dans l'organisation efficace du secteur immobilier au Burkina Faso. Ses objectifs sont les suivants :

- redéfinir l'activité de promotion immobilière en excluant les opérations de lotissement et de restructuration non contrôlées;
- réserver l'activité aux personnes morales avec agrément, afin de professionnaliser le secteur;
- encadrer les superficies des projets et limiter l'étalement urbain;

- subordonner la cession des terrains à la réalisation préalable d'investissements infrastructurels jugés suffisants par l'administration compétente

Le texte confère, par ailleurs, à l'Etat le monopole dans la mobilisation foncière pour les projets immobiliers. En clair, les terres destinées à ce type d'activités doivent être obtenues par l'intermédiaire de l'État ou des collectivités territoriales. Cela réduit considérablement l'accès direct des promoteurs aux terres non aménagées.

Mise en œuvre et défis opérationnels

L'entrée en vigueur de cette loi n'a pas été sans difficultés. Par exemple, l'Office national du contrôle des aménagements et des constructions (ONC-AC) a déclaré que, faute de satisfaire aux nouvelles conditions (notamment financières), aucun promoteur immobilier n'était pleinement conforme aux exigences légales, malgré l'adoption des décrets d'application.

Une plateforme numérique visant à recenser et clarifier le passif foncier des promoteurs immobiliers a aussi été lancée pour résoudre les incertitudes autour des terrains vendus dans le passé.

IV. ENTRAVES A L'APPLICATION CONCRETE DE LA LOI

En dépit de l'entrée en vigueur de la loi, les pratiques illégales persistent. Beaucoup d'acteurs continuent de se livrer à la vente des terrains nus;

En outre, les comportements frauduleux ont toujours en cours : faux et usages de faux dans la production des documents;

Forte en théorie, la loi se révèle faible dans les faits : sa mise œuvre est rendue difficile par les fraudes, le manque de contrôle administratif rigoureux et les pratiques illégales de tous ordres.

Non-prise en compte, par la loi, de la nécessité de régulariser des projets déjà engagés : pas de transition pour protéger les droits acquis des acheteurs, ce qui peut générer de l'insécurité sociale.

En conclusion, les **faiblesses sont à rechercher principalement dans sa mise en œuvre** : lourdeurs administratives, dépendance à une planification

urbaine déficiente, cohérence partielle avec les réalités du marché foncier burkinabè.

Pour être pleinement efficace, la loi nécessite un renforcement des capacités administratives, une meilleure information des populations, et des mécanismes de transition et de régularisation adaptés aux contextes locaux.

V. CADRE LEGAL ET COUTUMIER

Avant ces textes, il existait au Burkina Faso un double système de droit foncier :

- droit étatique, basé sur les lois et titres officiels ;
- droit coutumier, reposant sur les usages traditionnels et l'autorité des chefs traditionnels et coutumiers.

La loi portant statut de la chefferie et coutumière et traditionnelle vient consacrer la reconnaissance officielle des chefs, mais en subordonnant leur action au respect de la loi nationale.

On peut retenir ceci :

- L'État centralise et uniformise le cadre juridique foncier ;
- La chefferie est reconnue et encadrée juridiquement, avec un rôle social et culturel ;
- Les conflits fonciers doivent être résolus en respectant la loi étatique, bien que la médiation traditionnelle puisse continuer à jouer un rôle complémentaire à condition qu'elle respecte la légalité.

VI. IMPACT DES LITIGES FONCIERS SUR LA LEGITIMITE DES CHEFS TRADITIONNELS ET COUTUMIERS

Les litiges fonciers ont des conséquences multiples (sociales, politiques, sécuritaires, économiques) et fragilisent les mécanismes traditionnels de régulation.

a) Remise en cause des valeurs sociales

La vente croissante des terres, souvent encouragée par des besoins financiers ou par des promoteurs immobiliers, entre en contradiction avec les règles coutumières. Les chefs, garants des traditions et de la paix sociale, voient ainsi leur autorité contestée, notamment lorsqu'ils s'opposent à ces

ventes ou lorsqu'ils encouragent ces ventes avec des intentions et des pratiques qui ne sont pas louables'.

Les chefs disposent d'une compétence générale en matière de règlement des conflits, y compris fonciers. Leur autorité territoriale est stable, sauf en cas de conflit coutumier. Ils peuvent partager certaines compétences, notamment foncières, avec des chefs de terre selon les contextes locaux.

Les litiges fonciers constituent aujourd'hui un facteur majeur de fragilisation des autorités coutumières. En remettant en cause les valeurs traditionnelles, en fragmentant les communautés et en alimentant des conflits de pouvoir, ils affectent directement la légitimité des chefs. Or, cette légitimité repose avant tout sur des critères internes (lignage, morale, exemplarité) et sur la confiance communautaire.

La pérennité des mécanismes locaux de résolution des litiges (notamment fonciers) dépend donc étroitement de la capacité des chefs à maintenir cette autorité morale dans un contexte de transformations économiques et sociales profondes.

Je vous remercie pour votre aimable attention.