

ASSEMBLEE NATIONALE

IV^è REPUBLIQUE

SEPTIEME LEGISLATURE

BURKINA FASO

Unité-Progrès-Justice



COMMISSION D'ENQUETE PARLEMENTAIRE SUR LE FONCIER URBAIN AU BURKINA FASO

RAPPORT GENERAL



Septembre 2016

SOMMAIRE

SIGLES ET ABREVIATIONS.....	3
INTRODUCTION	5
PREMIERE PARTIE : DE LA PROMOTION IMMOBILIERE.....	9
I. DES TRAVAUX PRELIMINAIRES.....	9
I.1. Du renforcement des capacités des membres de la Commission	9
I.2. Des documents et outils de travail	10
I.3. De la méthodologie de l'enquête	11
II. DES AUDITIONS ET DES SORTIES DE TERRAIN	11
II.1. Du rappel du cadre juridique et de la procédure	12
II.2. Des séances de travail.....	14
II.3. Auditions des promoteurs immobiliers	19
II.4. Des visites de sites	19
III. DES CONSTATATIONS	21
III.1. De l'autorisation d'exercice de l'activité de promotion immobilière.....	21
III.2. De la procédure d'acquisition des sites	25
III.3. De l'aménagement des sites.....	35
III.4. De la réalisation de logements sociaux	36
III.5. De la commercialisation.....	38
IV. DES IRREGULARITES ET DES RECOMMANDATIONS	39
CONCLUSION.....	45
DEUXIEME PARTIE : DES LOTISSEMENTS.....	46
I. DE L'ENCADREMENT JURIDIQUE DU LOTISSEMENT.....	46
I.1. Des principaux textes applicables au lotissement	46
I.2. De la procédure juridique applicable au lotissement.....	48
I.3. Du régime juridique des espaces verts et réserves administratives	49
II. DE L'AUDITION DES PRINCIPAUX ACTEURS DU LOTISSEMENT	51
II.1. De la commune de Bobo-Dioulasso.....	52
II.2. De la commune de Ouagadougou	65
II.3. De la commune de Yako	76
II.4. De la commune de Fada N'Gourma.....	80
II.5. De la commune de Kaya	84
II.6. De la commune de Manga	87
II.7. De la commune de Kongoussi.....	90
II.8. De la commune de Koudougou	97
II.9. De la commune de Koupèla	111
II.10. De la commune de Ouahigouya.....	116
II.11. De la commune de Tenkodogo	121
II.12. De la commune de Dédougou	126
II.13. De la commune de Ziniaré	133
II.14. De la commune de Titao	142
II.15. De la commune rurale de Pabré	148
CONCLUSION.....	151
LISTE DES ANNEXES	152

SIGLES ET ABREVIATIONS

ADP	:	Assemblée des députés du peuple
AN	:	Assemblée nationale
ASCE/LC	:	Autorité supérieure de contrôle d'Etat et de lutte contre la corruption
CDP	:	Congrès pour la Démocratie et le Progrès
CEGECI	:	Centre de gestion des cités
CCI-BF	:	Chambre de commerce et d'industrie du Burkina Faso
CCUC	:	Commission communale de l'urbanisme et de la construction
CEP	:	Commission d'enquête parlementaire
CPAT	:	Commission provinciale d'aménagement du territoire
DGI	:	Direction générale des impôts
DR	:	Directeur régional
EV	:	Espace vert
ENAREF	:	Ecole nationale des régies financières
HT	:	Hors taxes
MUH	:	Ministère de l'Urbanisme et de l'habitat
MPP	:	Mouvement du Peuple pour le Progrès
PEY	:	Promotion de l'Enfant du Yatenga
PJRN	:	Paix Justice et Réconciliation nationale
PDS	:	Président de la délégation spéciale
PUH	:	Permis d'urbain d'habiter
PV	:	Procès-verbal
RA	:	Réserve administrative
RAF	:	Réorganisation agraire et foncière au Burkina Faso

RDPF	:	Receveur des domaines et de la publicité foncière
SA	:	Société anonyme
SDAU	:	Schéma directeur d'aménagement et de l'urbanisme
SOCOGIB	:	Société de construction et de gestion immobilière du Burkina
SONATUR	:	Société nationale d'aménagement des terrains urbains
SARL	:	Société à responsabilité limitée
TTC	:	Toutes taxes comprises
UPC	:	Union du Peuple pour le Changement
ZAD	:	Zone d'activités diverses

INTRODUCTION

Le Burkina Faso, à l'instar des autres pays d'Afrique au sud du Sahara, se trouve confronté à la problématique du foncier. Aujourd'hui les enjeux politiques, économiques et sociaux liés à l'accès à la terre, n'épargnent ni les centres urbains, ni le milieu rural.

Avec l'émergence de la question foncière dans les centres urbains du Burkina Faso se pose la question du statut de la terre et de son nécessaire changement. Autour des centres urbains, à l'abondance d'espace d'antan, succède une rareté factice ou réelle du foncier, se traduisant par une compétition pour la terre et des tensions entre acteurs en présence.

L'un des outils par excellence de l'aménagement urbain au Burkina Faso, reste sans conteste le lotissement. Cette opération qui se déroule dans la plupart des communes, s'effectue par la division d'un terrain nu à plus de deux lots viabilisés, destinés à l'habitation et/ou aux activités connexes. Aujourd'hui, avec la diminution irréversible de l'espace disponible dans les centres urbains, le lotissement est devenu l'objet de toutes les passions de même que les opérations de lotissement au Burkina Faso ont toujours été l'objet d'enjeux sociopolitiques.

Le processus de décentralisation en cours au Burkina a impulsé une nouvelle dynamique de développement des collectivités territoriales avec, comme entre autres compétences, la gestion du foncier. Mais force est de constater l'absence ou l'insuffisance d'encadrement desdites collectivités dans le domaine du foncier en général et en particulier dans le domaine du foncier urbain. Cette situation de fait n'est pas sans conséquences sur le tissu urbain burkinabè et même sur le climat social.

C'est pourquoi, l'Assemblée nationale a pris la résolution n° 018/2016/AN du 12 avril 2016 portant création d'une Commission d'enquête parlementaire (CEP) sur le foncier urbain au Burkina Faso (***annexe 1***).

Cette Commission a pour objectif général de mener des investigations dans les grands centres urbains du Burkina Faso, afin de faire un état des lieux aussi exhaustif que possible sur le foncier urbain de 1995 à 2015.

Elle a pour objectifs spécifiques de :

- faire le point sur les lotissements effectués de 1995 à 2015 dans les grandes agglomérations urbaines notamment dans les deux communes à statut particulier que sont Ouagadougou et Bobo-Dioulasso ;
- rapprocher les procédures utilisées pour réaliser ces lotissements avec les prescriptions de la réglementation en vigueur et relever les irrégularités ;
- décrire et analyser les procédures et pratiques mises en œuvre par les promoteurs immobiliers pour acquérir et aménager les terrains péri-urbains en vue de la vente ou de la réalisation d'immeubles à des fins spéculatives ;
- rédiger un rapport sur le foncier urbain assorti de mesures correctives et de recommandations en vue de mettre fin aux dérives et manquements observés en matière de gestion du foncier urbain.

Conformément à l'article 4 de cette résolution, le Président de l'Assemblée nationale, sur proposition des groupes parlementaires, a nommé les députés ci-après, membres de la commission (*annexe 2*).

- **Groupe parlementaire Mouvement du Peuple pour le Progrès (MPP)**

- Député Boureima BARRY ;
- Député Tibo Jean-Paul TAPSOBA ;
- Député Marc ZOUNGRANA ;
- Député Nimayé NABIE ;
- Député ILBOUDO/MARCHAL Laurence.

- **Groupe parlementaire Union du Peuple pour le Changement (UPC)**

- Député Daouda SIMBORO ;
- Député Hervé KONATE.

- **Groupe parlementaire Burkindlim**

- Député Issa BARRY.

- **Groupe parlementaire Congrès pour la Démocratie et le Progrès (CDP)**
 - Député Windyellé SAWADOGO.
- **Groupe parlementaire Paix Justice et Réconciliation nationale (PIRN)**
 - Député Lansina GONDE.

Il a, par ailleurs, nommé conformément à l'article 5 de ladite résolution les députés ci-après membres du bureau de la CEP (***annexe 03***).

- Président : député Boureima BARRY ;
- Vice-Président : député Tibo Jean Paul TAPSOBA ;
- Rapporteur général : député Issa BARRY;
- Rapporteur général adjoint : député Marc ZOUNGRANA.

Par décision n°2016-065/AN/PRES du 14 juin 2016, le personnel administratif suivant a été mis à la disposition de la Commission (***annexe n°04***).

- Monsieur COULIBALY Seydou, assistant parlementaire ;
- Monsieur DIASSO Jean Baptiste, assistant parlementaire ;
- Madame BATIGA /KIMA Asséto, agent des services législatifs ;
- Monsieur NASSA Etienne, agent des services législatifs ;
- Madame NEMARO/KABORE Zeenat Tatiana, secrétaire ;
- Monsieur GUIENNE P.A Steven, agent de liaison/reprographie ;
- Monsieur OUARMA Boureima, assistant de Police ;
- Monsieur BOUDA David, assistant de Police ;
- Monsieur SAWADOGO Flavien, chauffeur.

La cérémonie d'installation des membres de la CEP sur le foncier urbain s'est déroulée le 14 juin 2016 dans la salle de conférence des présidents de l'Assemblée nationale.

La CEP a effectivement débuté ses travaux le 15 juin 2016 par une réunion de prise de contact avec l'ensemble de ses membres pour élaborer un programme de travail.

Il importe de rappeler que les articles 2 et 3 de la résolution prescrivent le champ d'action de l'enquête qui couvre les communes de Ouagadougou et de Bobo-Dioulasso ainsi que d'autres communes sur la période de 1995 à 2015.

La CEP a retenu de commencer son enquête sur la promotion immobilière avant d'investiguer sur les lotissements. Par conséquent, le présent rapport intermédiaire ne concerne que la promotion immobilière et /ou foncière. Aussi s'articule-t-il autour des points suivants :

- I. Des travaux préliminaires ;
- II. Des auditions et des sorties de terrains ;
- III. Des constatations ;
- IV. Des suggestions et recommandations.

PREMIERE PARTIE : DE LA PROMOTION IMMOBILIERE

I. DES TRAVAUX PRELIMINAIRES

Ces travaux ont consisté à :

- la tenue d'un séminaire de renforcement des capacités des membres de la CEP ;
- la recherche de documents et outils de travail ;
- l'adoption d'une méthodologie de travail ;
- l'adoption d'un chronogramme de travail (*annexe 05*) et à l'élaboration d'un questionnaire à administrer aux promoteurs immobiliers (*annexe 06*).

I.1. Du renforcement des capacités des membres de la Commission

Les membres de la CEP sur le foncier urbain au Burkina Faso ont reçu une formation sur « Le régime foncier de la promotion immobilière au Burkina Faso », le mardi 21 juin 2016 dans la salle de réunion de la commission.

Cette formation avait pour but de mettre au même niveau de connaissances tous les membres de la commission sur le sujet.

Elle a été assurée par un expert en la matière en l'occurrence Monsieur Basile DARGA, inspecteur des impôts, expert en cadastre et professeur de législation domaniale et foncière à l'Ecole nationale des régies financières (ENAREF).

La communication qu'il a faite a été articulée en deux points essentiels :

- le cadre juridique et institutionnel de la gestion foncière ;
- la promotion immobilière et/ ou foncière au Burkina Faso.

Le document de cette communication a été remis aux participants.

I.2. Des documents et outils de travail

La CEP, dans le souci de conduire à bien sa mission a, dans un premier temps mis l'accent sur la recherche documentaire. Au terme de cette recherche, elle a retenu les textes et documents suivants pour lui servir de base de travail :

- la loi n°017-2006/AN du 18 mai 2006 portant code de l'urbanisme et de la construction au Burkina Faso ;
- la loi n°057-2008 /AN du 20 novembre 2008 portant promotion immobilière au Burkina Faso ;
- la loi n°034-2009/ AN du 16 juin 2009 portant régime foncier rural au Burkina Faso ;
- la loi n°034-2012 /AN du 02 juillet 2012 portant réorganisation agraire et foncière au Burkina Faso ;
- la loi n°023-2013/AN du 30 mai 2013 portant loi d'orientation de l'investissement au Burkina Faso ;
- le décret n°2009-219/PRES/PM/MHU du 20 avril 2009 portant détermination des caractéristiques de logement décent ;
- le décret n°2009-220/PRES/PM/MHU/MEF/MASSN/MATD/MCPEA du 20 avril 2009 portant conditions d'accès au logement social ;
- le décret n°2009-221/PRES/PM/MHU/MEF/MCPEA/MASSN/MATD du 20 avril 2009 portant modalités d'attribution des avantages aux promoteurs immobiliers ;
- le décret n°2009-222/PRES/PM/MHU/MEF du 20 avril 2009 portant contenu du projet immobilier et/ou foncier et sa procédure d'approbation ;
- le décret n°2009-223/PRES/PM/MHU/MEF portant conditions d'obtention d'agrément et d'exercice de l'activité de promotion immobilière et/ou foncière ;
- le décret n°2014-481/PRES/PM/MATD/MEF/MHU du 03 juin 2014 déterminant les conditions et les modalités d'application de la loi portant RAF ;

- l'arrêté conjoint n°2010-00071/MHU/MEF/MCPEA fixant la liste des principaux matériaux de construction faisant l'objet d'avantages fiscaux dans le cadre de la construction de logements sociaux ;
- le rapport de l'enquête foncière réalisée par le ministère de l'habitat ;
- les rapports de l'Autorité supérieure de contrôle d'Etat et de lutte contre la corruption ASCE/LC sur les lotissements à Ouagadougou et à Bobo-Dioulasso;
- la liste des promoteurs immobiliers et/ou fonciers.

I.3. De la méthodologie de l'enquête

La Commission a adopté la méthodologie de travail ci-après :

- l'exploitation de la documentation disponible sur la promotion immobilière et foncière ;
- la tenue de séances de travail avec les structures techniques publiques intervenant dans le domaine de la promotion immobilière ;
- l'audition des promoteurs immobiliers et/ou fonciers ;
- l'organisation de visites des sites aménagés ou construits par les promoteurs immobiliers à Ouagadougou et à Bobo-Dioulasso;
- la rédaction et l'adoption d'un rapport intermédiaire.

II. DES AUDITIONS ET DES SORTIES DE TERRAIN

La CEP a auditionné les promoteurs immobiliers et/ou fonciers exerçant leurs activités à Ouagadougou et à Bobo-Dioulasso et a effectué des visites de sites aménagés ou construits par lesdits promoteurs.

Toutefois, avant cette démarche, la CEP après examen de la documentation disponible a fait le point sur la réglementation et les procédures applicables aux promoteurs immobiliers et/ou fonciers.

II.1. Du rappel du cadre juridique et de la procédure

L'exploitation des documents relatifs à l'activité de promotion immobilière a permis à la CEP d'appréhender le cadre juridique et la procédure applicable aux promoteurs immobiliers.

II.1.1. Du cadre juridique

Le principal dispositif juridique encadrant la promotion immobilière est la loi n°057-2008/AN du 20 novembre 2008 portant promotion immobilière au Burkina Faso. Cette loi est complétée par deux autres que sont la loi n°034-2012/AN portant RAF et la loi n°017-2006/AN du 18 mai 2006 portant code de l'urbanisme et de la construction au Burkina Faso.

L'activité de promotion immobilière est encadrée par le dispositif suivant :

- l'autorisation d'exercice de l'activité ;
- les formes d'exercice de la promotion immobilière ;
- les modes d'accès aux terres du domaine foncier national pour la promotion immobilière ;
- les conditions et la procédure d'obtention du titre foncier ;
- les prix de terrains, des droits et taxes à payer par les promoteurs pour les terres appartenant au domaine foncier national ;
- les responsabilités des parties au contrat de promotion immobilière ;
- les conditions de réalisation du logement social ;
- les avantages accordés aux promoteurs immobiliers ;
- les sanctions.

II.1.2. De la procédure applicable à l'activité de promotion immobilière

Du dispositif normatif encadrant l'activité de promotion immobilière, il ressort que celle-ci est régie par la procédure ci-après :

Toute personne physique ou morale de droit public ou privé désirant mener l'activité de promotion immobilière et/ou foncière doit disposer d'un agrément régulièrement délivré par le Ministre en charge de l'urbanisme (article n°45 de la loi portant code de l'urbanisme et de la construction). Cet agrément fait l'objet d'un arrêté du Ministre en charge de l'urbanisme après examen d'un dossier par la commission nationale d'agrément conformément aux articles 3 et 8 du décret n°2009-223/PRES/PM/MHU/MEF portant conditions d'obtention d'agrément et d'exercice de l'activité de promotion immobilière et/ou foncière.

Conformément à l'article 6 de la loi n°057-2008 susvisée, l'acquisition en pleine propriété et le bail emphytéotique constituent les deux modes d'accès des terres du domaine foncier national par les promoteurs immobiliers et/ou fonciers. Il en découle donc que tout promoteur, pour acquérir des terres en vue de l'activité de promotion immobilière, doit détenir un titre foncier ou d'une emphytéose.

En outre, l'article 190 de la loi n°034-2012/AN du 02 juillet 2012 portant réorganisation agraire et foncière au Burkina Faso dispose que les terrains destinés à la promotion immobilière sont cédés sans mise en valeur après avis d'une commission interministérielle avec paiements des droits et taxes et d'un prix du terrain. L'article 68 ter nouveau de la loi de finances n°037-2013/AN du 21 novembre 2013 fixe les coûts forfaitaires que doivent payer les cessionnaires des terres du domaine foncier national pour la promotion immobilière.

Par ailleurs, il est important de souligner que pour chaque site à aménager, le promoteur doit disposer d'un projet immobilier approuvé par le Ministre en charge de l'urbanisme et de l'habitat (article 7 de la loi portant promotion immobilière). Ce projet immobilier comporte un plan d'aménagement du site conformément aux dispositions du code de l'urbanisme et de la construction et au décret n°2009-222/PRES/PM/MHU/MEF portant contenu du projet immobilier et/ou foncier et sa procédure d'approbation.

Enfin, aux termes de l'article 28 de la loi portant promotion immobilière, des avantages particuliers sont accordés aux promoteurs immobiliers dans la construction des logements sous réserve du respect du quota des logements sociaux à réaliser conformément au décret n°2009-221/PRES/PM/MHU/MEF/MCPEA/MASSN/MATD portant modalités d'attribution des avantages aux promoteurs immobiliers

II.2. Des séances de travail

La CEP a organisé d'une part des rencontres d'échanges avec les premiers responsables des départements ministériels, et d'autre part des séances de travail avec les services techniques concernés par la promotion immobilière.

II.2.1. Des échanges avec les membres du gouvernement

Pour une bonne collaboration avec l'administration publique, la Commission a entrepris des visites de courtoisie aux membres du gouvernement intervenant dans la chaîne foncière.

II.2.1.1 De la rencontre avec le Premier ministre

La rencontre avec le Premier Ministre répondait à deux préoccupations à savoir la présentation de la CEP et l'appui des ministères impliqués dans l'activité de promotion immobilière.

II.2.1.2 Des échanges avec le Ministre de l'urbanisme et de l'habitat

Le ministère de l'urbanisme et de l'habitat (MUH) est le principal acteur de la promotion immobilière.

Le Ministre Maurice Dieudonné BONANET a salué la mise en place de la CEP et a montré sa disponibilité à accompagner ladite commission. Il a en outre rappelé les missions assignées au ministère qui sont entre autres la planification du développement des villes, l'aménagement des espaces urbains, la mise en place des outils de gestion urbaine, la promotion du logement et d'un habitat durable et la coordination des interventions sectorielles dans les villes.

Le ministre a aussi rappelé les constats majeurs dégagés par les états généraux des lotissements au Burkina Faso qui se résument comme suit :

- le non-respect de la réglementation en vigueur en matière de lotissement et d'attribution de parcelles ;
- la méconnaissance des limites territoriales par les acteurs et la contradiction existante entre les limites fixées par l'administration et celles définies par les autorités coutumières ;
- la spéculation foncière ;
- les exigences démesurées des propriétaires terriens lors des lotissements.

Les attentes de la commission ont porté sur :

- le nombre de promoteurs immobiliers et/ou fonciers régulièrement constitués au Burkina Faso ;
- les sites accordés par l'Etat et ses démembrements aux différents promoteurs immobiliers (Ouagadougou et Bobo-Dioulasso) ;
- les cahiers de charges qui leurs sont applicables ;
- le statut de la Chambre de commerce et d'industrie du Burkina Faso dans l'activité foncière ou immobilière ;
- le point sur les retraits d'agrément ou d'autres sanctions déjà appliquées à des promoteurs immobiliers ;
- le point des logements sociaux à réaliser par promoteur immobilier.

Monsieur Daniel KERE, chargé de mission a été désigné par le Ministre comme le point focal pour accompagner les parlementaires pour la suite de leur mission.

II.2.1.3 De la rencontre avec le Ministre de la Justice, des droits humains et de la promotion civique, Garde des sceaux

La CEP a rencontré le Ministre en charge de la Justice en raison de son statut d'ancien ministre de l'habitat et de l'urbanisme sous la transition. A ce titre, il a eu à commanditer des enquêtes sur les lotissements réalisés dans certaines communes. Cette rencontre avec le Ministre en charge de la Justice a en outre été motivée par le fait que dans ses nouvelles fonctions, il est en mesure de donner à la CEP l'état éventuel des dossiers pendants en justice et qui sont relatifs au foncier.

En réponse, le Ministre a salué la mise en place de la CEP qui par ses investigations et ses recommandations permettra d'assainir ce secteur d'activité et il a en sus manifesté sa volonté d'accompagner les parlementaires dans leur mission.

Il a enfin, promis de transmettre à la commission les rapports des enquêtes diligentées par ses services par l'entremise du Ministre de l'Urbanisme et de l'habitat.

II.2.2. Des séances de travail avec les services techniques

La CEP a eu des séances de travail avec des structures administratives et techniques de contrôle ou de gestion.

II.2.2.1 Des séances de travail avec l'Autorité supérieure de contrôle d'Etat et de lutte contre la corruption (ASCE/LC).

Les échanges avec L'ASCE/LC ont porté essentiellement sur l'expertise de cette institution en matière d'audit des entités administratives publiques et les résultats auxquels elle est parvenue. En outre, la CEP s'est enquis de l'audit en cours de la zone SONATUR en raison de ce que les résultats de celui-ci pourraient lui être d'un grand apport pour son enquête.

En réponse, le Secrétaire général de l'ASCE/LC, en l'absence du Contrôleur général en mission, a félicité la représentation nationale pour cette initiative. Il a assuré les membres de la CEP de toute la collaboration de son institution pour la conduite à bonne fin de leur mission et mis à leur disposition les rapports des différents audits sur les lotissements effectués dans certains arrondissements et communes de Ouagadougou et Bobo-Dioulasso.

II.2.2.2 Des séances de travail avec les structures techniques du Ministère de l'urbanisme et de l'habitat

Les structures techniques ou rattachées du MUH concernées par le champ de l'enquête sont :

- la direction générale de l'urbanisme et de la viabilisation ;
- la direction générale de l'architecture, de l'habitat et de la construction ;
- la direction générale des études et de la statistique ;
- la SONATUR ;
- le CEGECI.

Les échanges avec les responsables de ces structures font suite à la rencontre avec le Ministre de l'Urbanisme et de l'habitat à laquelle ces derniers étaient présents.

Au cours de cette rencontre avec le Ministre, instruction avait été donnée auxdits responsables de rechercher et de mettre à la disposition de la CEP les documents et information utiles pour la conduite de sa mission. Il s'agissait entre autres, du cahier de charges de Ouaga 2000, de la cartographie des sites exploités par les promoteurs immobiliers, des conventions entre le ministère et les promoteurs, du barème de prix appliqué, de la situation des aménagements à Bassinko.

Cette rencontre a permis la CEP de collecter auprès des structures ci-dessus visées certains documents et informations disponibles.

II.2.2.3 Des séances de travail avec la Direction générale des impôts (DGI)

Le ministère en charge des finances par le biais de la direction générale des impôts intervient dans la chaîne foncière.

La Commission a eu des rencontres avec les directions suivantes :

- la direction des affaires domaniales et foncières ;
- la direction du cadastre ;
- la direction de la législation et du contentieux ;
- la direction du guichet unique du foncier de Ouagadougou.

Avec ces structures, les préoccupations de la CEP ont portées sur :

- la situation des arrêtés de cessions définitives des terres aux promoteurs immobiliers ;
- les demandes de titres fonciers en cours d'instruction ;
- les avantages fiscaux accordés aux promoteurs immobiliers ;
- les sites accordés aux promoteurs immobiliers ;
- la liste des promoteurs immobiliers ;
- la gestion et la situation actuelle des réserves administratives et des espaces verts ;
- l'existence d'une législation spécifique applicable aux promoteurs immobiliers ;
- l'existence d'une commission interministérielle chargée du suivi de la promotion immobilière ;
- les attributions de la Chambre de commerce et d'industrie du Burkina Faso dans l'activité de promotion immobilière ;
- les moyens de pression dont dispose la DGI pour les promoteurs non en règle ;
- l'implication des services des impôts dans l'attribution des parcelles des «Cités des forces vives» au niveau des régions.

Le directeur du Cadastre et le directeur des affaires domaniales et foncières ont été retenus comme points focaux du ministère en charge des finances.

II.3. Auditions des promoteurs immobiliers

La commission a auditionné deux catégories de promoteurs immobiliers : les sociétés de droit public et les sociétés de droit privé.

Au titre des sociétés de droit public elle a entendu la SONATUR et le CEGECI.

Elle a en outre auditionné à titre exceptionnel la Chambre de commerce et d'industrie du Burkina Faso.

Quant aux entreprises de droit privé, la Commission a auditionné au total 42 promoteurs immobiliers dont un à Bobo-Dioulasso (*annexe 7*).

II.4. Des visites de sites

II.4.1. Des sorties de terrain à Ouagadougou

La commission a effectué deux sorties de terrain les jeudi 07 juillet et vendredi 08 juillet 2016 dans la zone de Ouaga 2000, à Koubri et à Bassinko.

Lors de la première sortie consacrée à Ouaga 2000 et Koubri, la commission a été accompagnée par les responsables de la SONATUR. Elle a pu constater sur place l'évolution des constructions et le découpage de la zone par promoteur. Elle a pu ainsi confronter les éléments recueillis lors de l'audition à la réalité du terrain.

Pour la visite des aménagements de Ouaga 2000, la SONATUR a remis à la CEP le plan d'ensemble du site en prenant en précisant ses sites occupés par des promoteurs immobiliers sans concertation ou accord préalables.

Ce même exercice a été effectué sur le site de Bassinko où la CEP, accompagnée d'une délégation du ministère en charge de l'urbanisme, a pu évaluer le niveau de viabilisation des aménagements et de construction des logements sociaux et économiques.

II.4.2. De la mission à Bobo-Dioulasso

Du dimanche 10 au lundi 25 juillet 2016, la CEP a effectué une mission dans la région des Hauts Bassins et principalement dans la province du Houet. Cette mission s'est déroulée en trois phases :

- visite de courtoisies aux autorités déconcentrées de la région ;
- sortie de terrain.

II.4.2.1 De la visite aux autorités déconcentrées de la région

Le lundi 11 juillet 2016 la CEP a rendu une visite de courtoisie au Gouverneur de la région des Hauts Bassins. La mission a été reçue par le Secrétaire général de la région représentant le Gouverneur empêché. Au cours de cette rencontre, le Président de la Commission a situé l'objet de la mission au Secrétaire général de la région et a sollicité son accompagnement pour la suite des travaux de l'enquête dans la région.

En réponse, le Secrétaire général a salué la mise en place de cette Commission et a rassuré le Président de la CEP que tous les moyens seront mis en œuvre pour la réussite de la mission dans la région des Hauts Bassins.

Après la rencontre avec le Secrétaire général de région, la CEP a eu une séance de travail avec les services techniques de la Direction régionale de l'urbanisme et de l'habitat dans la salle de réunion de ladite direction le mardi 12 juin 2016. Cette rencontre avait pour but d'informer ces services de l'objet de la mission à Bobo-Dioulasso qui consiste d'une part, à la poursuite de l'audition des promoteurs immobiliers de la région et des structures techniques publiques compétentes et d'autre part, à la visite de sites immobiliers construits dans la région au titre du programme 10 000 logements.

Le Directeur régional du MUH a salué cette démarche parlementaire et a affirmé toute sa disponibilité pour accompagner la CEP dans l'atteinte de ses objectifs.

II.4.2.2 De la sortie de terrain

La Commission a effectué une visite de terrain dans la ville de Bobo-Dioulasso notamment dans les secteurs 18, 32, 10 et 29 en vue de constater de visu les constructions de logements réalisées par le promoteur immobilier EBB IMMO, seul promoteur de droit privé exerçant dans la province du Houet. Elle était accompagnée par des équipes de la Direction régionale de l'Urbanisme et de l'habitat, de la Direction régionale des impôts, des maires d'arrondissement concernés et du promoteur immobilier.

A l'issue de cette visite, la commission a pu noter que certaines réalisations du promoteur sont achevées et d'autres en cours d'achèvement.

III. DES CONSTATATIONS

Les auditions et les visites de sites ont permis à la CEP de déceler des irrégularités et des difficultés tenant à la réglementation en vigueur dans le domaine de l'activité de promotion immobilière et/ ou foncier. Ces irrégularités et difficultés sont relatifs essentiellement à:

- l'autorisation d'exercice de l'activité de promotion immobilière ;
- la procédure d'acquisition des sites ;
- l'aménagement des sites ;
- la réalisation de logements sociaux;
- la commercialisation.

III.1. De l'autorisation d'exercice de l'activité de promotion immobilière

Aux termes des dispositions de la loi portant promotion immobilière, l'obtention de l'agrément constitue le point de départ de l'exercice de l'activité de promotion immobilière.

La CEP a recueilli la liste de tous les promoteurs immobiliers disposant d'un agrément et exerçant leur activité au Burkina Faso (***annexe 8***).

Par ailleurs, l'audition des 42 promoteurs immobiliers a permis de dégager la forme juridique sous laquelle l'activité est exercée et la répartition par année des agréments obtenus. Le détail est indiqué dans le tableau n°1 ci-après.

**Tableau n°1: Situation des promoteurs immobiliers auditionnés
disposant d'un agrément**

N°	Promoteurs immobiliers	Forme juridique	Année d'obtention de l'agrément	Total
1	SCI AMMILA	SA	1992	01
2	SONATUR	Société d'Etat	1997	02
3	CEGECI	Société d'Etat		
-	Néant		2007	0
-	Néant		2008	0
4	WEND-PANGA	SA	2009	08
5	SGIF	SARL		
6	AZIMMO	SA		
7	BTM IMMO	SARL		
8	SICC	SARL		
9	GELPAZ IMMO	SA		
10	SOCOGIB	SA		
11	SOGECOM-B	SARL		
	NEANT		2010	00
12	EXPERTIS	SA	2011	04
13	SCGI	SARL		
14	ECO IMMO SA	SA		
15	EBB IMMO	Société unipersonnelle		

N°	Promoteurs immobiliers	Forme juridique	Année d'obtention de l'agrément	Total
16	IMMODEV	SA	2012	04
17	SATMO	SA		
18	ROUN IMMOBILIER	SARL		
19	GITP INTERNATIONAL	SA		
20	CGE IMMO	SA	2013	05
21	SIME	SARL		
22	SATU SA	SA		
23	CAT	SARL		
24	SOCIETE DB IMMO	SA		
25	IMMOREX	SA	2014	07
26	ECOBAR	SARL		
27	TOIT	SARL		
28	KAYABA BTP	SARL		
29	SCGI	SARL		
30	OTEC	SARL		
31	ABDOUL SERVICE	SARL		
32	YELHY TECHNOLOGIE	SA	2015	02
33	AFRIQUE ABITAT	SARL		

N°	Promoteurs immobiliers	Forme juridique	Année d'obtention de l'agrément	Total
34	AKGI	SARL	2016	05
35	SOCOZAF	SARL		
36	Global construction	SA		
37	ECO IMMO PANLOGO	SA		
38	YAALGRE BTP	SARL		

NB: Conformément à la résolution n°018/AN du 12 avril 2016, le champ d'action de l'enquête ne concerne pas les promoteurs ayant obtenu leur agrément après 2015.

III.2. De la procédure d'acquisition des sites

Le constat général qui se dégage à ce niveau est le non-respect des prescriptions de la réglementation en vigueur. En effet, l'acquisition en pleine propriété ou le bail emphytéotique tel que prescrit par la loi portant promotion immobilière n'est pas respectée tant par les promoteurs de droit public que ceux de droit privé pour la majeure partie des sites qu'ils exploitent.

III.2.1. Des promoteurs immobiliers de droit public

Il s'agit principalement de la SONATUR et du CEGECI et accessoirement de la Chambre de Commerce et d'industrie du Burkina Faso.

III.2.1.1 De la SONATUR

Cette société dispose de nombreux sites aménagés ou à aménager notamment à Ouagadougou et à Bobo-Dioulasso et aussi, dans d'autres communes du Burkina Faso (*annexe 09*).

L'audition de cette société d'Etat et les sorties de terrain ont permis aux commissaires de dégager les constats suivants :

- pour l'ensemble de ses sites, la SONATUR ne s'est toujours pas conformée aux prescriptions de la loi 057-2008/AN du 20 novembre 2008 portant promotion immobilière au Burkina Faso;
- elle se réfère pour l'aménagement et la gestion de son site de Ouaga 2000 à un cahier de charges élaboré depuis 1996 mais non encore approuvé.

Le tableau n°2 ci-après fait l'état des lieux des sites acquis par la SONATUR, le nombre de parcelles aménagées et le mode d'acquisition et les observations de la CEP.

Tableau n°2 : Situation des sites acquis par la SONATUR

Sites et superficies	Nombre de parcelles aménagées	Mode d'acquisition	Observations
Zone d'aménagement spécial de Ouaga 2000 Superficie : 1544 ha		Kiti n°ANVIII-0057/FP/EQUIP/SEHU du 28/09/1990 portant création d'une zone d'aménagement spécial	- non-respect de la réglementation en vigueur (titre foncier ou bail emphytéotique) ; - utilisation d'un cahier de charges non approuvé.
Ouaga-Cissin Superficie : 8,60 ha		Lettre de rétrocession n°2010-0126/MUH du 21/06/2010	Absence de titre foncier.
Ouaga-Loumbila Superficie : 17 ha		Dossier de demande de permis d'exploitation	Absence de titres fonciers
Ouaga-Tampouy Superficie : 5 ha		Demande de déclassement	
Ouaga-Silmiougou Superficie : 250 ha		Procès-verbal de palabre	
Ouaga-Sakoula Superficie : 300 ha		Arrêté d'attribution	

Sites et superficies	Nombre de parcelles aménagées	Mode d'acquisition	Observations
Ouaga-Saaba-Nioko I Superficie : 50 ha		Dossier de demande de permis d'exploitation	Absence de titres fonciers
Bobo-Zone industrielle Superficie : 304 ha		Arrêté d'attribution	
Bobo 2010 Superficie : 270 ha		Arrêté n°2005-008/CB/A-DO/SG du 18/02/2005	
Ouahigouya –Souli Superficie : 116 ha		Arrêté d'attribution	
Garango Superficie : 150 ha		Adoption par la CPAT du 25/02/2004	
Sapaga Superficie : 50ha		Arrêté d'attribution	
Tougan Superficie : 120 ha		Arrêté d'attribution	
Dédougou1 Superficie : 100 ha		PV de palabre du 23/05/2008	

Sites et superficies	Nombre de parcelles aménagées	Mode d'acquisition	Observations
Saaba Superficie : 250 ha		Lettre d'accord de principe pour aménagement N°2005-184/MATD/CAB du 07/ avril 2005	Absence de titres fonciers
Orodara Superficie : 102 ha		Arrêté d'attribution	
Boussé Superficie : 100ha		Arrêté N°2005/MATD/P KWG/CBSS du 22 juillet 2005	
Ziniaré Superficie : 60 ha		Arrêté d'attribution	

III.2.1.2 Du CEGECI

Le CEGECI, société d'Etat au même titre que la SONATUR, dispose d'un statut particulier qui lui confère des attributions de promoteur immobilier. Le tableau n°3 ci-après fait l'état des lieux des sites acquis par le CEGECI, le nombre de logements construits, le nombre de parcelles aménagées, le mode d'acquisition et les observations de la CEP.

Tableau n°3 : Etat des lieux des sites acquis par le CEGECI

Promoteur	Site	Superficie en ha	Nombre de logements à réaliser	Nombre de parcelles à aménager	Mode d'acquisition	Observations
CEGECI	Bassinko		595 sociaux 602 économiques		Convention avec le MUH Directives des autorités de tutelle	Absence de titres fonciers
	Ouaga 2000	8,9	179 économiques			
	Rimkièta		148 sociaux			
	Somgandé		99 économiques			
	Dédougou		10 économiques			

III.2.1.3 De la Chambre de commerce et d'industrie du Burkina Faso (CCI-BF)

La CCI-BF est un établissement public à caractère professionnel. Elle n'a pas pour mission principale la promotion immobilière même si son texte fondateur lui permet d'aménager, de commercialiser des terrains au profit de ses membres et d'acquérir pour ses activités des immeubles. En effet, aux termes de l'article 6 du décret n°2013-411/PRES/PM/MICA/MEF/MATS/MJ/MFTSS du 07 novembre 2013 portant statut de la CCI-BF, elle peut dans le cadre de l'exécution de ses missions gérer et administrer tous services publics, ouvrages publics et exécuter tous travaux publics qui lui sont confiés par les autorités compétentes dans le cadre de délégation ou de concession régulières. En outre, la CCI-BF peut acquérir ou construire des immeubles pour son propre usage.

C'est conformément à ces dispositions, qu'elle a aménagé la ZAD et possède des immeubles pour son propre usage notamment à Ouaga inter (230 000 m²) et Bobo inter (120 ha).

Les taxes de jouissance collectées à cet effet sont reversées à l'administration fiscale compétente.

III.2.2. Des promoteurs immobiliers de droit privé

La plupart des promoteurs immobiliers auditionnés par la CEP ne disposent pas encore de sites à exploiter. Pour ceux qui en disposent, la Commission a fait l'état des superficies aménagées et du mode d'acquisition des sites ; par la suite des constats ont été dégagés dans le tableau n°3 ci-après :

Tableau n°4 : Etat des superficies aménagées et mode d'acquisition des sites

N°	Promoteurs	Sites	Superficies aménagées (ha)	Nombre de parcelles dégagées	Nombre de logements à réaliser	Mode d'acquisition	Observations
1	SATMO	Ouaga 2000	400	Pas de projet immobilier	Pas de projet immobilier	Aucun document	Occupation illégale
2	BTM Immobilier	Ouaga 2000 I	44,82	A fournir	A fournir	TF n°2574	RAS
		Ouaga 2000 II	50,75	A fournir	A fournir	TFn°2575	RAS
		Koubri ex Balkuy	475	A fournir	6132 économiques et de standing	Arrêté n°2009-07/MATD du 27 avril 2010 portant attribution provisoire	Absence de Titre Foncier
		Koubri II	200	A fournir	A fournir	Aucun document d'attribution	Demande d'attribution en cours
		Saaba	200	A fournir	A fournir	Aucun document	Demande d'attribution en cours
3	GELPAZ	Koubri I	148,79	2300	218	TF 143	RAS
		Komsilga	99,66	568	170	TF 142	RAS
		Saaba	13	197	59	Acte de cession amiable	Absence de Titre Foncier
		Saaba	60	915	275	Acte de cession amiable	Absence de Titre Foncier
		Kaya	13,5	238	71	PV de palabre	Absence de Titre Foncier
		Léo	18,5	1205	354 sociaux et économiques	PV de palabre	Absence de Titre Foncier
		Ouaga 2000	116	-	-	Aucun titre	Occupation illégale

4	ABDOUL SERVICE	Saaba	38	795	A fournir	Attestation d'attribution	Absence de Titre Foncier
		Ouaga 2000		A fournir	A fournir	Titre foncier	
		Zaktouli	180	A fournir	100	Titre foncier (A fournir)	
		Boassa		A fournir	100	Titre foncier (A fournir)	
5	CGE Immobilier	Bassinko	-	-	1200	Convention avec MUH	
		Koubri (Kiendpalgo)	678				
6	SOCOGIB	Ouaga	-	1653	1572 dont 01 complexe scolaire	Aucun document d'attribution	Annexe n°
		Bobo	-	230	80		
7	AZIMMO A compléter			A fournir	A fournir		Refus de fournir les informations
8	Wend Panga	Rimkièta			109		
		Loumbila I	12	A fournir	250	Attestation d'attribution	
		Loumbila II	47	A fournir	A fournir		
		Koubri	370	A fournir	A fournir	-	
		Saaba (Ipelcé)	400	A fournir	A fournir	Attestation de possession foncière	
		Saaba	140	A fournir	A fournir	Projet approuvé avec reserve	
		Komsilga (Ponsmtenga)	51	A fournir	A fournir	Attestation de cession de droits fonciers ruraux	
		Sapouy	180	A fournir	A fournir	En cours d'approbation	Sapouy
9	Immorex	Koubri (namentanga)	300	-	500 sociaux et économiques	Demande en cours	
10	SATU SA	Bassinko		-	100	Convention avec MUH	
11	SCI AMILA	Koubri	1000	A fournir	A fournir		

12	GIT- international	Bassinko		-	2000	Convention avec MUH	
13	CAT	Bassinko		-	1000	Convention avec MUH	
14	OTEC	Bassinko		-	100	Convention avec MUH	
15	SOGECOMB	Karpaala		-	153	Convention avec le MUH	
		Kamboinsi n		-	48		
		Kamboinsi n		-	499		
		Tampouy		-	374		
		Tampouy		-	287		
		Bassinko		-	100		
16	YAALGRE BTP	Komsilga	6	Projet immo en cours d'appro- bation	-	-	-
17	Service Immobilier et Mobilier Equipement	Bassinko		-	100	Convention avec MUH	Absence de TF
		Saaba	5	Projet immo en cours d'appro- bation	-	-	-
		Komsilga	200	A fournir	A fournir		
18	Global Constructio n	Komsilga (Ponsomte nga)	60	A fournir	A fournir		
		Koubri	3,5	A fournir	A fournir		
		Kouba	10	A fournir	A fournir		
		Ziniaré	15	A fournir	A fournir		
19	EXPERTIS	NiokoII Bargo	24 7,5	- En cours d'aménag ement	482 En cours d'aménageme nt 1000	Attestation d'attribution	Absence de TF
		Samtenga (route de Ouahigouy a)	130	-			
		Ouaga 2000	1,5	-	-		
						Permis d'exploiter	Patrimoine de l'entreprise

20	Eco IMMO SA	Bassinko		A fournir	27		
21	EBB	Secteur 18 : phase 1			50		Absence de titre foncier
		Section18 : phase 2			154		
		Secteur 10			82		
		Secteur 32			171		
		Secteur 29			211		
22	SICC	Bassinko			1100	Convention avec le MUH	
TOTAL						16008	2 401 200 000

III.3. De l'aménagement des sites

La CEP a constaté à ce niveau que deux promoteurs seulement ne respectent pas les plans d'aménagement initiaux approuvés par le MUH. Il s'agit de la SONATUR et de AZIMMO.

Le tableau n°04 ci-après détaille les irrégularités constatées.

Tableau n°5 : Les irrégularités

Promoteurs	Sites	Constats	Observations
SONATUR	Ouaga 2000 Superficie concernée Section 588 : 194 281 m ² Section 586	- morcellement de la bande verte section 586 et section 588 ; - vente d'une partie de la section 588 à l'ex Premier Ministre Yacouba Isaac ZIDA (superficie d'environ 7000 m²) ; - occupation d'une partie de la section 586 par la Présidence du Faso (infrastructures durables).	Non-respect des dispositions en matière de gestion des biens du domaine public nationale. En effet, les espaces verts sont des biens du domaine public national et sont en conséquence inaliénables imprescriptibles et insaisissables (article 11 de la loi n°034-2012 portant RAF au BF)
AZIMMO	Ouaga 2000	-non-respect des clauses contractuelles avec la SONATUR en matière d'aménagement et de construction de logements types (<i>annexe 10</i>)	-spéculation sur des terrains nus acquis à des prix préférentiels

III.4. De la réalisation de logements sociaux

L'Etat dans la mise en œuvre de sa politique de promotion immobilière a entrepris à travers le MUH la réalisation de logements sociaux et économiques dans certains chefs-lieux de province du pays. C'est dans ce cadre que le programme 10 000 logements sociaux s'inscrit.

Tout promoteur immobilier détenteur d'agrément peut déposer un dossier au ministère de l'urbanisme et de l'habitat en vue d'obtenir une convention pour la construction de logements sociaux et économiques.

En outre, les promoteurs immobiliers réalisant des logements sociaux bénéficient d'avantages spécifiques notamment fiscaux pour l'importation des principaux matériaux de construction et ce, conformément au décret n°2009-221 du 20 avril 2009 portant modalités d'attribution des avantages aux promoteurs immobiliers et à l'arrêté conjoint n°2010-0007 du 29 juillet 2010.

Dans ce cadre, de nombreux promoteurs immobiliers ont bénéficié de la part de l'Etat de sites aménagés afin d'y édifier des logements sociaux.

A l'issue des auditions et des visites de terrain, la CEP a fait les constatations suivantes :

- insuffisance de la viabilisation de la plupart des sites (manque de voirie, manque de services sociaux de base, etc.) ;
- inapplication de l'arrêté conjoint relatif aux exonérations, (ce faisant, les constructions sont faites en TTC alors que la convention est passée en HT) ;
- disparité du standing des logements ;
- mauvaise qualité des logements construits par certains promoteurs ;
- mauvais suivi des chantiers permettant à certains promoteurs d'acquérir de nouveaux sites sans avoir achevé les premiers ;
- absence d'une convention cadre entre l'administration, les promoteurs et les banques, ce qui a pour conséquence la disparité des conventions entre les différents acteurs.

Tableau n°6 : Situation des logements sociaux et économiques Année 2007-2015

ITEM	VILLE/QUARTIER	Logements Sociaux	Logements Economiques	Nombre	Promoteur	Année
1	Ex Sect 19	144	0	144	CEGECI	2007
2	Ex Sect 30	75	7	75	MHU	2008
3	Komboinsé	38	10	48	SOGECOM-B	2009
4	Loumbila	0	105	105	SIIW-P	2010
5	Ex sect 30	103	0	103	SOGECOM-B	2011
6	Bassinko	778	642	636	CEGECI-MHU	2012
7	Bassinko	408	611	680	SIIWP-CGE-EAA	2013
8	Bassinko	364	0	267	GELPAZ-GITP-P et N-SOPRIM 2K-SICC-WEND KOUNI-ECO IMMO-SICC	2014
9	Bassinko	123	4	0	SIIWP-ROUN-CEIA-SATU-KAYABA-OTEC	2015
10	Sarfallao Bobo-Dioulasso	0	150	0	CNSS/BHBF	2010
11	Sect 18 Bobo-Dioulasso	75	7	75	MHU	2008
12	Sect 10 Bobo Dioulasso	30	32	0	EBB	2014
	Sect 30					
13	Sect 18 Bobo Dioulasso	129	75	158	EBB	2013
14	Sect 29 Bobo Dioulasso	0	208	56	EBB	2015
15	Sect 4 Koudougou	50	0	50	MHU	2012
16	Sect 4 Koudougou	0	100		CNSS	2012
17	Sect 11 Fada N'Gourma	50	0	38	MHU	2008
18	Sect 2 Ouahigouya	50	0	50	MHU	2009
19	Sect 2 Dédougou	30	0	30	MHU/CEGECI	2009
20	Sect 6 Kaya	38	0	10	MHU	2011
21	Sect 3 Tenkodogo	38	0	38	MHU	2011
22	Sect 1 Gaoua	26	0	26	MHU	2011
22	Sect 2 Ziniaré	33	0	33	MHU	2011
23	Sect 14 Banfora	10	0	0	MHU	2012
24	Sect 7 Dori	10	0	7	MHU	2012
	TOTAL GENERAL	4671	3332	4709		

Source : MUH

III.5. De la commercialisation

La CEP a vérifié la conformité des prix pratiqués par rapport à un éventuel barème de prix homologués par l'Etat.

Le constat général qui se dégage à l'issue des investigations menées est qu'il n'existe pas un barème de prix homologués applicables aux promoteurs immobiliers. En conséquence, les prix des logements et des parcelles varient d'un promoteur à un autre en fonction du niveau d'aménagement ou de la situation géographique du site. En effet, le logement social (F2) coûte de 5,5 millions à 9 millions en fonction des conventions ; toute chose qui concourt à la spéculation sur les prix des terrains.

En définitive, la Commission note qu'à l'analyse, l'objectif selon lequel le logement social devrait être réalisé en adéquation avec les capacités économiques des bénéficiaires n'est pas atteint.

IV. DES IRREGULARITES ET DES RECOMMANDATIONS

La CEP a relevé des irrégularités et formulé des recommandations qui figurent dans le tableau ci-après :

Tableau n°7 : Irrégularités et recommandations

N°	PROBLEMES	RECOMMANDATIONS	STRUCTURES CONCERNEES
1	Morcellement de la bande verte de Ouaga 2000. Or, celle-ci relève du domaine public et par conséquent non susceptible d'aliénation ou d'occupation de longue durée conformément à l'article 11 de la loi 034-2012/AN du 02 Juillet 2012	Reclassement dans le domaine public de l'Etat des superficies concernées à travers un décret pris en Conseil de ministre	-MUH -MINEFID -SONATUR
2	Occupations illégales de sites dans la zone SONATUR de Ouaga 2000 par des promoteurs immobiliers privés	Retrait des superficies suivantes au profit de l'Etat (SONATUR) : - un terrain d'une superficie de 400 ha occupé par SATMO SA Suivant les normes d'équipement de l'urbanisme, 8000 parcelles de 300 m ² peuvent y être dégagées ; - un terrain d'une superficie de 116 ha occupé par GELPAZ, 2 320 parcelles de 300 m ² peuvent y être dégagées ; Soit au total, 10 320 parcelles de 300 m ² à retirer au profit de la SONATUR.	- MINEFID - MUH

N°	PROBLEMES	RECOMMANDATIONS	STRUCTURES CONCERNEES
3	Absence de titres fonciers pour l'occupation des sites par les promoteurs immobiliers	-Rappel des droits dus au Trésor public ; ces droits sont estimés à plus de 16 milliards de F CFA -Accorder un délai de 06 mois aux promoteurs immobiliers pour obtenir le titre foncier -A l'issue du délai de 6 mois, procéder au retrait des superficies pour lesquelles les promoteurs ne disposent pas de titres fonciers	-Tous les promoteurs immobiliers ne disposant pas de titres fonciers -MUH -MINEFID
4	Changement de destination de terrains sans autorisation préalable	Retrait des superficies concernées : - SOCOGIB : un terrain d'une superficie de 67 176 m² correspondant à 224 parcelles à Ouaga 2000 - AZIMMO : 865 parcelles, cité AZIMMO, secteur 29 (ex secteur 16) - AZIMMO pour un terrain d'une superficie de 51 000 m² correspondant à 170 parcelles en zone A et B de Ouaga 2000.	-MINEFIED - SONATUR

N°	PROBLEMES	RECOMMANDATIONS	STRUCTURES CONCERNEES
5	Spéculation sur les prix des terrains	-Homologation des prix pratiqués par les promoteurs immobiliers -Retrait systématique des terrains non mis en valeur pour les zones de promoteurs immobiliers -Respect des cahiers de charge.	-Tous les promoteurs immobiliers -Le ministère en charge du commerce - MUH - MINEFID
6	Absence de cahier de charges approuvé	- Elaboration et approbation des cahiers de charge	- MUH -MINEFID
7	Non-respect des plans d'aménagement	-élaborer les SDAU et les POS des différentes localités s'il y a lieu -suivre et respecter les plans conformément au SDAU ou au POS	-MUH -Ministère en charge de l'aménagement du territoire
8	Insuffisance des ressources allouées à l'aménagement des sites de logements sociaux et économiques	Augmenter les fonds destinés à l'aménagement de ces sites	-MINEFID -MUH

N°	PROBLEMES	RECOMMANDATIONS	STRUCTURES CONCERNEES
9	Mauvaise qualité des constructions	-Accentuer le contrôle -reprendre et améliorer la qualité des constructions.	-Promoteurs immobiliers (sites Bassinko) -MUH
10	Insuffisance de viabilisation	-Accélérer la viabilisation -Rendre effectif la viabilisation des sites avant toute réalisation de logements.	-MUH -Promoteurs disposant de sites
11	Difficultés dans la délivrance de titres fonciers aux occupants des sites.	-Respect strict par le MUH des modes d'accès aux terres du domaine foncier national tels que prescrit par l'article 6 de la loi portant promotion immobilière ; -Obligation pour les promoteurs de détenir un titre foncier pour chaque site avant toute commercialisation -Réduire les délais de délivrance des titres fonciers.	-Promoteurs immobiliers -MINEFID -MUH

N°	PROBLEMES	RECOMMANDATIONS	STRUCTURES CONCERNEES
12	Non délivrance des titres fonciers dans les délais	-Réduire le délai à 1 mois -Respect strict du délai d'1 mois -Faciliter les conditions de délivrance des titres fonciers	-MINEFID
13	Complexité de la procédure d'obtention des avantages fiscaux	Relecture du décret n°2009-221 du 20 avril 2009 portant modalités d'attribution des avantages aux promoteurs immobiliers.	MINEFID
14	Non respect des conventions	-Appliquer les clauses conventionnelles -Respecter les délais de construction	-Promoteurs immobiliers -MUH -AZIMMO
15	Disparité des coûts des logements sociaux	-Appliquer les prix homologués -Actualiser périodiquement le coût des logements	-MUH -MINEFID -Promoteurs immobiliers
16	Non fonctionnalité des cadres de concertations interministériels	-Rendre opérationnel lesdites structures -Dynamisation des structures consultatives en matière d'urbanisme et de construction	-MUH -MINEFID -MATDSI

N°	PROBLEMES	RECOMMANDATIONS	STRUCTURES CONCERNEES
17	La réticence des populations sur les sites exploités par les promoteurs immobiliers.	-Promouvoir une démarche participative -Assurer l'indemnisation juste et équitable des déguerpis conformément à la loi.	-Chefs coutumiers -Propriétaires terriens -Promoteurs immobiliers -Elus locaux -Services techniques concernés
18	Extension démesurée du périmètre urbain	-Exploiter rationnellement les terres urbaines -Promouvoir la copropriété -Promouvoir la construction des habitats à loyer modéré (HLM)	-MUH -MINEFID -MATDSI -Communes -Promoteurs immobiliers
19	Inexistence des services domaniaux et fonciers dans la plupart des communes	-Rendre opérationnel les services fonciers et domaniaux communaux -Assurer la formation des agents domaniaux	-MINEFID -MATDSI -Communes
20	Retard de paiement aux promoteurs des logements finis et réceptionnés.	Respecter les délais de paiement conventionnel d'un mois après réception des ouvrages	MUH

CONCLUSION

La gestion de l'espace urbain représente un défi considérable au regard de la rapide expansion urbaine. La gestion de l'espace urbain dans notre pays requiert aussi une nouvelle conception de la ville. Ainsi il faut passer de la ville étalée à celle compacte et dense organisée autour d'une utilisation plus intensive du sol. La politique du logement au Burkina Faso doit intégrer de nouvelles stratégies en matière de construction. Ainsi une attention particulière doit être portée sur le logement social et la réalisation de bâtiments à niveau.

DEUXIEME PARTIE : DES LOTISSEMENTS

Après l'étude sur la promotion immobilière qui constituait la première phase de l'enquête sur le foncier urbain au Burkina Faso de 1995 à 2015, la commission chargée de ladite enquête s'est attelée à l'étude sur la problématique des lotissements qui constitue la deuxième partie de sa mission.

La méthodologie utilisée a consisté à :

- rappeler l'encadrement juridique des lotissements après exploitation de la documentation y relative ;
- auditionner les principaux acteurs intervenant dans le processus du lotissement ;
- dégager les constatations ;
- formuler des suggestions, des recommandations et des propositions de lois.

I. DE L'ENCADREMENT JURIDIQUE DU LOTISSEMENT

Le cadre juridique du lotissement concerne :

- les textes applicables au lotissement ;
- la procédure juridique applicable au lotissement
- le régime juridique des RA et des EV.

I.1. Des principaux textes applicables au lotissement

Les textes et les documents suivants ont servi de référence à la CEP dans le cadre de ses investigations sur le lotissement :

- la loi n°014-96/ADP du 23 mai 1996 portant réorganisation agraire et foncière au Burkina Faso ;
- l'ordonnance n°84-050/CNR/PRES du 04/08/1984 portant réorganisation agraire et foncière au Burkina Faso ;

- la loi n°024-2008/AN du 23 mai 2008 portant modification de la loi n°014-96/ADP du 23 mai 1996 portant réorganisation agraire et foncière au Burkina Faso ;
- la loi n°055-2004/AN du 21 décembre 2004 portant code général des collectivités territoriales au Burkina Faso ;
- la loi n°017-2006/AN du 18 mai 2006 portant code de l'urbanisme et de la construction au Burkina Faso ;
- la loi n°034-2009/ AN du 16 juin 2009 portant régime foncier rural au Burkina Faso ;
- la loi n°034-2012 /AN du 02 juillet 2012 portant réorganisation agraire et foncière au Burkina Faso ;
- le décret n° 2007-488/PRES/PM/MHU/MFB/MATD/MEDEV du 27 juillet 2007 portant procédures d'autorisation et d'exécution de l'opération de lotissement ou de restructuration ;
- le décret 2013-554/PRES/PM/MATD/MEF/MHU portant condition de changement de destination de terrain ;
- le décret 2013-596/PRES/PM/MATD/MEF/MHU portant condition de changement de destination de réserves administratives ;
- le décret n°2014-481/PRES/PM/MATD/ MEF/ MHU/ du 03 juin 2014 déterminant les conditions et les modalités d'application de la loi n°034-2012 /AN du 02 juillet 2012 portant réorganisation agraire et foncière au Burkina Faso.

Outre ces textes législatifs et réglementaires, la CEP a consulté les rapports suivants :

- le rapport de l'enquête foncière réalisée par le ministère de l'habitat ;
- les rapports de l'Autorité supérieure de contrôle d'Etat et de lutte contre la corruption (ASCE/LC) sur les lotissements à Ouagadougou et à Bobo-Dioulasso réalisés en 2012 ;
- le rapport sur les états généraux des lotissements réalisés en 2014.

I.2. De la procédure juridique applicable au lotissement

L'opération de lotissement est encadrée par le dispositif suivant :

- la procédure d'autorisation de lotir ;
- l'exécution de l'opération de lotissement ;
- l'approbation du plan définitif de lotissement.

I.2.1. De la procédure d'autorisation de lotir

La réalisation de toute opération de lotissement est soumise à une autorisation conjointe préalable des ministres en charge de l'urbanisme et de l'administration du territoire.

Le lotissement peut être initié par les acteurs suivants :

- l'Etat ;
- les collectivités territoriales ;
- les promoteurs immobiliers publics ou privés ;
- les personnes physiques.

L'initiative de réaliser l'opération de lotissement par une collectivité territoriale est prise par délibération du conseil municipal ; tandis que l'initiative de réaliser l'opération de lotissement par un promoteur immobilier privé ou par une personne physique est prise après avis favorable du maire de la commune sur le territoire de laquelle l'opération est projetée.

Lorsque le lotissement est initié par l'Etat, le ministre en charge de l'urbanisme informe par écrit le maire de la commune sur le territoire de laquelle l'Etat initie l'opération de lotissement.

La demande d'autorisation de lotissement est donc adressée au ministre en charge de l'urbanisme, sous couvert du ministre en charge de l'administration du territoire. Elle est instruite par les services techniques chargés de l'urbanisme dans le délai de trois (3) mois pour compter de sa date de réception.

Les textes en la matière prescrivent que tout initiateur d'une opération de lotissement doit fournir une garantie quant à sa capacité financière à réaliser ladite opération.

En ce qui concerne le cas spécifique des promoteurs immobiliers privés, la réglementation exige que ces derniers détiennent au préalable une attestation d'attribution sur le terrain qu'ils envisagent lotir.

La décision d'autorisation de lotissement une fois prise est obligatoirement transmise au service chargé de l'urbanisme territorialement compétent et notifiée au demandeur dans le délai d'un (1) mois à compter de la date de signature.

I.2.2. De l'approbation du plan définitif de lotissement

Les services techniques chargés de l'urbanisme procèdent aux réceptions provisoires et définitives de l'ensemble du dossier de lotissement.

Le plan définitif est approuvé par arrêté conjoint des ministres en charge de l'urbanisme et de l'administration du territoire.

I.2.3. De l'exécution de l'opération de lotissement

L'exécution de l'opération de lotissement comporte les phases suivantes :

- le levé d'état des lieux de la zone à lotir ;
- l'étude du plan de lotissement;
- l'implantation du plan de lotissement de la zone à aménager ;
- la viabilisation de la zone à lotir;
- l'étude d'impact environnemental.

Ces différentes missions sont assurées par les services techniques chargés de l'urbanisme et les bureaux d'études d'urbanisme agréés.

I.3. Du régime juridique des espaces verts et réserves administratives

Les EV, les marchés et les cimetières font partie du domaine public artificiel de l'Etat ou des collectivités territoriales.

Ces domaines au terme de l'article 11 de la loi n°34-2012 portant RAF sont en principe inaliénables, imprescriptible et insaisissable.

Pour les terrains dont la destination porte sur les infrastructures d'intérêt général, le changement de destination est proscrit. Il s'agit notamment des terrains destinés aux établissements de santé, de culte, d'éducation, de sport et loisirs.

Les RA sont des lots ou parcelles de terre prévus par un plan d'occupation des sols ou schéma ou un plan d'aménagement pour les besoins futurs de l'Etat et des collectivités territoriales.

La destination du domaine foncier naturel est déterminée par les schémas et plans d'aménagement ou par l'acte d'attribution dans les zones non aménagées.

Constitue un changement de RA toute mise en valeur ou toute affectation qui met fin à sa vocation initiale tel que prévu par l'instrument spatial de références.

Tout changement de destination d'une RA doit être au préalable autorisé par les autorités compétentes. Pour les RA relevant du domaine des collectivités territoriales, le changement de leur destination s'opère par un arrêté du Président de la collectivité territoriale concernée après avis du conseil de la collectivité territoriale et avis conforme des services compétents que sont le service des domaines, le service du cadastre et de celui de l'urbanisme.

Pour les RA relevant du domaine foncier de l'Etat, le changement de leur destination s'opère par un arrêté du ministre chargé des domaines après avis conforme du ministre chargé de l'urbanisme ou du ministre du secteur d'activité concerné.

Toute personne physique ou morale de droit privé désirant réaliser une activité d'intérêt général sur une RA doit adresser une demande de changement de destination de ladite RA à l'autorité dont elle relève.

Tout changement de destination de RA autorisé entraîne la modification du domaine de références.

II. DE L'AUDITION DES PRINCIPAUX ACTEURS DU LOTISSEMENT

La CEP a auditionné les acteurs intervenant dans le processus de lotissement dans les communes urbaines de Bobo-Dioulasso, Ouagadougou, Yako, Fada N'Gourma, Kaya, Manga, Kongoussi, Koudougou, Koupèla, Ouahigouya, Tenkodogo, Dédougou, Ziniaré, Titao et dans la commune rurale de Pabré. **(Annexe 11)** : programmes des auditions des acteurs du lotissement.

De façon générale, dans toutes les communes, les auditions ont porté essentiellement sur les points suivants :

- la situation des RA et EV ;
- la situation des morcellements et des fusions ;
- la situation des plans cadastraux ;
- les procès-verbaux d'attributions de parcelles ;
- les procès-verbaux de retraits et de réattributions de parcelles ;
- les délibérations des Conseils d'arrondissement relatives au lotissement ;
- les arrêtés portant mise en place des commissions d'attributions ;
- les autorisations de lotissements ;
- les opérations de recensement des populations concernées ;
- les procès-verbaux d'approbation des plans de lotissement par la CPAT et par la CCUC ;
- la gestion des contributions aux lotissements ;
- la gestion des litiges nés des lotissements ;
- les difficultés rencontrées par les acteurs.

II.1. De la commune de Bobo-Dioulasso

La CEP s'est rendue à Bobo-Dioulasso du 21 au 31 juillet 2016 afin de faire un diagnostic complet des lotissements réalisés dans cette commune de 1995 à 2015.

Afin d'obtenir des résultats pertinents, la CEP a procédé à:

- des séances d'auditions des acteurs de la chaîne du foncier ;
- des constatations ;
- des suggestions et recommandations.

II.1.1. Des auditions

Des acteurs du processus de lotissement ont été auditionnés sur certains aspects du lotissement.

II.1.1.1 Des acteurs concernés

La commission a auditionné successivement les personnes ci-après :

- les maires et anciens maires de la commune ;
- les maires et anciens maires d'arrondissement ;
- les présidents de délégation spéciale (PDS) de 2012 à 2014 ;
- les receveurs des domaines et de la publicité foncière (RDPF) ;
- le directeur régional de l'urbanisme et de l'habitat des Haut-bassins et son prédécesseur ;
- le chef de service de l'urbanisme ;
- le chef de service du cadastre et des travaux fonciers ;
- les agents domaniaux de la commune et des arrondissements ;
- les agents des services déconcentrés (urbanisme, cadastre et domaine) membres des commissions d'attribution de parcelles ;
- la directrice régionale de la Chambre de commerce et d'industrie du Burkina Faso et son adjoint ;
- les associations de propriétaires terriens et de résidents.

Au total, quarante-deux (42) acteurs ont été auditionnés au titre des lotissements dans les sept (7) arrondissements de la commune de Bobo-Dioulasso (*annexe 12*).

II.1.1.2 Du contenu des auditions

Afin d'élucider les pratiques mises en œuvre dans le cadre des opérations de lotissement, la CEP a vérifié la régularité des opérations d'aménagement, de recensement, d'attribution et de gestion des contributions au lotissement. Pour ce faire, chaque acteur a été auditionné au regard de ses attributions dans le processus du lotissement.

Après avoir entendu les acteurs cités ci haut et examiné les documents mis à la disposition de la CEP, les commissaires ont procédé à une analyse des informations recueillies et ont abouti à un certain nombre d'observations se rapportant aux lotissements effectués à Bobo-Dioulasso.

II.1.2. Des constatations

Les auditions ont permis à la mission de déceler des irrégularités et des difficultés au regard de la procédure prescrite par la réglementation en vigueur. Néanmoins, la commission a pu noter quelques acquis en matière de lotissement dans la commune de Bobo-Dioulasso.

Les observations qui se dégagent portent sur les opérations d'aménagement, de recensement, d'attribution et sur la gestion des contributions au lotissement.

II.1.2.1 Des opérations d'aménagement

Le constat général qui se dégage est que de nombreuses opérations d'urbanisme ont été réalisées en violation de l'article 98 de la loi 017-2006/AN portant code de l'urbanisme. Ainsi, des morcellements d'espaces verts et des réserves administratives et des extensions sans autorisation ont été effectués et la CEP a pu relever les cas suivants :

- secteur 20, (lot 29 98, section KN) un site réservé pour un marché a été morcelé et huit (8) parcelles ont été dégagées ;
- secteur 20, un terrain de sport (lot 2, section ME) d'une superficie initiale de 14 878 m² a été morcelé et vingt-six (26) parcelles ont été dégagées ;
- secteur 20, une RA (lot 18, section ME) d'une superficie initiale de 2 774 m² a été morcelée et six (6) parcelles ont été dégagées ;
- secteur 20, une RA (lot 01, section MD) d'une superficie initiale de 9 038 m² a été morcelée et quatorze (14) parcelles ont été dégagées ;
- secteur 15, arrondissement n°4, lot 32 31 morcelé en 3 îlots à usage d'habitation : lot 32 31 (14 parcelles), lot 32 31/bis (8 parcelles), lot 32 31/ter (8 parcelles) ;
- secteur 10, arrondissement n°2, le lot 41 de la section 442, initialement destiné à la construction d'un centre polyvalent a été morcelé en cinq îlots. Trente (30) parcelles à usage de commerce et trente-trois (33) parcelles à usage d'habitation (lots 41, 44 et 45) ont été dégagées. Seul le lot 43 a été affecté à la construction d'une salle polyvalente en lieu et place d'un centre polyvalent ;
- secteur 10, une RA (lot 19, section DK) d'une superficie initiale de 22 150 m² a été morcelée et douze (12) parcelles ont été dégagées ;
- secteur 22, morcellement de deux espaces verts en parcelles à usage d'habitation sur simple instruction verbale du Directeur régional de l'urbanisme au chef de service de l'urbanisme ;
- secteur 22, une RA (lot 08, section DT) d'une superficie initiale de 25 667 m² a été morcelée et quatre (4) parcelles ont été dégagées ;
- secteurs 18, 26, 27 et 29 des extensions de lotissement ont été réalisées ;

- secteur 26, il y a morcellement d'un espace vert (lot 6, section 206) en quatre lots (lot 41, 42, 43 et lot 06). Trente-deux (32) parcelles à usage d'habitation ont été dégagées. Ainsi, l'espace vert d'une superficie initiale de 17 238 m² se confine actuellement à 5 430 m² environ ;
- secteur 25, un lieu sacré (lot 33, section AS) d'une superficie initiale de 7 ha 03 A 99 CA a été morcelé et quatre-vingt (84) parcelles ont été dégagées. La superficie restante pour le lieu sacré est d'environ 34 338 m² ;
- secteur 23, un espace vert (lot 15, section 545) d'une superficie initiale de 3 265 m² a été morcelé et sept (7) parcelles ont été dégagées. La superficie restante pour l'espace vert est d'environ 598 m² ;
- secteur 23, une RA (lot 45, section 556) d'une superficie initiale de 4 670 m² a été morcelée et dix (10) parcelles ont été dégagées. La superficie restante de la RA est de 1 042 m² ;
- secteur 23, une réserve administrative (lot 30, section 556) a été entièrement morcelée en treize (13) parcelles d'habitation;
- secteur 23, un EV (lot 6, section 541) d'une superficie initiale de 7 413 m² a été morcelé et vingt-trois (23) parcelles ont été dégagées ;
- secteur 23, une aire de jeux (lot 13, section 539) d'une superficie initiale de 6 215 m² a été entièrement morcelée en seize (16) parcelles;
- lot 24, section 539 d'une superficie de 3 506 m² au secteur 23, initialement réservée pour un site d'ordures ménagères (OM) a été morcelé en dix-sept (17) parcelles d'habitation. Le site de l'OM se confine à environ 751 m² ;
- secteur 23, un terrain de sport (lot 18, section 560) d'une superficie initiale de 27 903 m² a été morcelé et dix-huit (18) parcelles ont été dégagées. La superficie restante du terrain de sport est d'environ 20 746 m² ;
- secteur 23, une RA (lot 1, section 557) d'une superficie initiale de 11 056 m² a été morcelée et onze (11) parcelles ont été dégagées, la superficie restante pour la RA est de 6 671 m² ;
- secteur 23, une RA (lot 13, section 562) d'une superficie initiale de 8 261 m² a été morcelée et douze (12) parcelles ont été dégagées, la superficie restante pour la RA est de 3 506 m² ;
- secteur 17, un EV d'une superficie initiale de 16 999 m² a été morcelée et vingt-deux (22) parcelles ont été dégagées ;

- secteur 21, une RA (lot 22, section 239) a été morcelée et trente-six parcelles (36) ont été dégagées ;
- secteur 21, morcellement d'une RA (lot 8, section 237) d'une superficie initiale de 37 538 m² et quatre-vingt-quatre (84) parcelles ont été dégagées ;
- secteur 11, une RA (lot 17, section CP) d'une superficie initiale de 1 700 m² a été morcelée en deux (2) parcelles à usage de commerce ;
- secteur 11, une RA (lot 27, section CP) d'une superficie initiale de 4 971 m² a été morcelée en six (6) parcelles d'habitation ;
- secteur 11, une RA (lot 30, section CP) d'une superficie initiale de 3 799 m² a été morcelée en deux (2) parcelles à usage de commerce ;
- secteur 11, morcellement d'un EV (lot 35, section 399) en six (6) parcelles d'habitation.

Au total, il ressort de ces opérations irrégulières que plus de cinq cent quatre-vingt-douze (592) parcelles ont été dégagées et attribuées dans des conditions opaques à des particuliers.

L'autre élément majeur est la réalisation par le service de l'urbanisme des opérations (sectionnement et numérotation d'îlots) relevant de la compétence du service du cadastre. En effet, les cas suivants ont été transmis à la CEP par le service du cadastre :

- secteur 21, extension section 578, ce sectionnement a été effectué par le service de l'urbanisme ;
- secteur 23, section 560 à 585, le sectionnement et la numérotation des îlots ont été faits par le service de l'urbanisme ;
- modification de lots déjà implantés au secteur 15 extension, section 284.

Il est ressorti des auditions que le Directeur régional de l'urbanisme (Mr ZOROME Ousséni) et son chef de service (Mr BONSA Harouna) ont reçu cinq cent trente-cinq (535) parcelles pour l'exécution de ces opérations irrégulières et pour leur participation au lotissement. Ces deux fonctionnaires de l'Etat se sont partagé ces 535 parcelles. M. BONSA a avoué à la CEP avoir reçu cent quarante (140) parcelles pour lui et le reliquat (395) a été donné au Directeur régional ZOROME Ousséni.

Ensuite, les extensions du lotissement du secteur 29 ont été réalisées sans autorisations des ministres en charge de l'urbanisme et celui en charge de l'Administration territoriale. Il en est de même pour les secteurs 26 et 27 où la CEP a pu noter l'absence de références polygonales.

Enfin, il faut noter le cas du conflit territorial qui a éclaté entre l'arrondissement n°5 et l'arrondissement n°6 concernant le village de Kuinima. En effet, le lotissement de l'arrondissement n°5 a débordé sur le territoire de l'arrondissement n°6. A préciser les secteurs concernés

II.1.2.2 Des opérations de recensement

L'opération de recensement constitue la phase clé dans la procédure du lotissement. En effet, elle permet d'identifier le nombre de propriétaires terriens, de résidents réels et de non-résidents, toute chose qui permet à la commission d'attribution de parcelles de prioriser les propriétaires terriens et les résidents réels dans l'attribution afin de minimiser les remous sociaux.

Il est important de rappeler les critères d'attribution définis par la loi n°014-96/ADP portant RAF afin de démontrer toute la place qu'occupe l'opération de recensement dans le lotissement.

Ainsi, lorsqu'une opération de lotissement englobe un ou plusieurs villages, il est fait application aux habitants de ce ou ces villages les priorités ci-après :

- demandeurs résidents déguerpis à l'occasion de l'opération du lotissement ;
- demandeurs résidents avec enfants par rapport aux demandeurs sans enfant et aux célibataires ;
- demandeurs non-résidents, non déguerpis par rapport aux demandeurs non-résidents déguerpis.

Mais, force est de constater que les opérations de recensement dans la commune de Bobo-Dioulasso n'ont pas respecté les prescriptions législatives susvisées.

Dès lors, il est apparu que les recensements de 2003 et 2007 à l'arrondissement de Dafra pour les lotissements des secteurs 14, 15 et 17 n'ont pas été faits sur la base des mêmes critères. De ce fait, le recensement de 2003 a dénombré 5 507 personnes alors que celui de 2007 a dénombré 14 922 personnes. Ce qui pose la question de la fiabilité des listes de recensement.

Pour certaines opérations de lotissement, la CEP a relevé que l'attribution des parcelles n'a pas été précédée de recensement. C'est le cas des attributions faites à l'arrondissement 3, secteur 13 par l'ex maire ZIBA Fatoumata en raison du fait selon elle, que les terrains concernés étaient constitués uniquement de champs et de quelques famille de propriétaires terriens.

Enfin, il est utile de souligner que les opérations de recensement se sont traduites par une surestimation des populations résidentes créant de ce fait des remous lors de l'attribution des parcelles proprement dites. Cet état de fait est dû à l'inexistence d'un comité de supervision de commission de recensement d'une part, et l'opacité dans la désignation des membres de ladite commission d'autre part.

II.1.2.3 Des opérations d'attribution de parcelles

Les cas d'irrégularité constatés par la CEP peuvent se résumer ainsi qu'il suit :

- les doubles attributions de parcelles ;
- les mutations directes de parcelles ;
- les attributions de parcelles faites en dehors d'une commission ;
- les attributions faites par l'ex maire Salia SANOU ;
- l'attribution faite sur intervention ou sur la base d'intérêt partisan ;
- l'attribution de parcelles aux membres de la commission d'attribution de parcelles et aux autorités administratives ;
- les personnes ayant payé leur contribution au lotissement et qui n'ont pas été attributaires ;
- les attributions aux déguerpis du port sec au secteur 18 ;
- les attributions de parcelles faites au secteur 29 dans le cadre d'une extension sans autorisation préalable ;
- le problème des réattributions de parcelles au secteur 15 et secteur 32 de l'arrondissement n°4 ;
- les PV d'attribution de parcelles établis par le maire uniquement.

Pour le cas des réattributions de parcelles retirées dans l'arrondissement n°4, la situation est la suivante :

- nombre de parcelles retirées.....525 ;
- nombre de parcelles réattribuées.....525.

Ces retraits et réattributions ont été faits sous le mandat du maire HIEN/MOMO Jacqueline. Celle-ci affirme avoir reçu une parcelle et que les attributaires devaient payer la somme de 500 000 francs CFA par parcelle.

Il importe de signaler que cette décision du maire n'a pas fait au préalable l'objet d'une délibération du conseil d'arrondissement. La somme de 500 000 f CFA exigée par attributaire correspond d'avantage à une vente déguisée des parcelles retirées.

Les sommes collectées dans le cadre de cette opération de réattribution de parcelles qui se chiffraient à 262 500 000 francs CFA n'ont pas été reversées au Trésor public. Selon, toujours l'ex maire Mme HIEN/MOMO Jacqueline., elles ont servi à effectuer des dépenses au profit de l'arrondissement.

Aussi, la CEP a pu relever que le processus de réattribution de ces 525 parcelles n'est pas conforme à la réglementation. En effet, l'attribution a été faite par Mme le maire en lien avec l'agent domanial Mr NAPON Alassane qui recevait les demandes. Ce dernier a d'ailleurs avoué avoir reçu deux (2) parcelles dans le cadre de cette opération.

La CEP note également de nombreux cas d'irrégularités dans les attributions de parcelles faites sous le mandat de l'ex maire Karim BARRO dans l'arrondissement de Konsa. En effet, les autres membres de la commission d'attribution de parcelles ne reconnaissent avoir signé que la première liste d'attributaires. Pour les autres listes, le maire a fait usage de leurs signatures sans les aviser. Cela a consisté à photocopier la dernière page de la première liste où figurent toutes les signatures et joindre cette page aux listes d'attributaires suivantes.

Enfin, la CEP a pu relever que les attributions de parcelles faites au profit des déguerpis du secteur 21 de l'arrondissement n°2 ont créé des remous à cause de l'opacité de la procédure. En effet, pour 299 parcelles dégagées pour indemniser 247 personnes recensées, 115 personnes n'ont toujours pas bénéficiées de parcelles. Cela est dû au fait que d'autres personnes (services techniques, autorités administratives et politiques) ont bénéficié de parcelles sur la base

d'intérêts partisans au détriment des déguerpis. En rappel, cette opération a été pilotée par l'ex maire TINTO Moustapha.

Par ailleurs, il faut noter le cas particulier de l'attribution de parcelles faite par le maire de la commune de Bobo-Dioulasso, Mr Salia SANOU. Cette attribution est irrégulière en ce sens que le maire central ne dispose pas de territoires pour faire une attribution de parcelles et cette compétence est entièrement dévolue aux maires d'arrondissement.

L'attribution faite par le maire Salia SANOU concerne 500 parcelles dégagées au secteur 18 de la ville de Bobo-Dioulasso. Celui-ci a d'ailleurs reconnu, lors de son audition, avoir attribué ces parcelles à des personnes sur la base d'intervention des amis, des connaissances ou du personnel de certaines administrations.

Quant aux problèmes des déguerpis du port sec, la CEP a pu constater que le dédommagement a été fait par les soins du Directeur de Cabinet de la Mairie centrale en la personne de Mr Ardjouma SANOU à son domicile. L'opération a été réalisée dans un flou total et les propriétaires terriens déguerpis se plaignent du non-respect des engagements pris par l'arrondissement de Konsa et la Chambre de commerce et d'industrie. A ce titre, la CEP a reçu une correspondance de deux cent cinquante-quatre (254) plaignants réclamant une parcelle par personne. Malgré la non satisfaction des 254 propriétaires de champs, Mr Djanguinaba BARRO s'est fait attribué dans les conditions non règlementaires une zone commerciale d'une superficie d'environ 10 000 m². Cette superficie représente environ 33 parcelles de 300 m².

La CEP a relevé que dans le cadre des attributions faites par l'ex maire de l'arrondissement n°3, Mme ZIBA Fatoumata, deux parcelles auraient été attribuées à chaque membre de la commission d'attribution. Il faut noter à ce niveau que dans la plupart des commissions d'attributions mises en place dans le cadre des lotissements à Bobo-Dioulasso, les membres de ces commissions ont tous bénéficiés de parcelles et le nombre varie d'une commission à une autre. Par exemple, malgré l'insuffisance des parcelles disponibles, Mr Bakaye SANOU, ex maire de l'arrondissement n°1 affirme avoir bénéficié, en tant que membre de la commission d'attribution des parcelles, de dix (10) parcelles au secteur 29 et dix (10) autres au secteur 18.

Ainsi, chaque membre bénéficie gracieusement en moyenne de deux (2) à dix (10) parcelles au nom de sa participation aux travaux de la commission d'attribution. Ces rétributions en parcelles faites aux membres de la commission sont irrégulières dans la mesure où en plus d'être des fonctionnaires de l'Etat, ils bénéficient d'une indemnité journalière déduite des contributions au lotissement.

II.1.2.4 De la gestion des contributions aux lotissements

Il a été constaté les irrégularités suivantes dans la gestion des contributions aux lotissements :

- certaines contributions n'ont pas été versées au Trésor public : c'est le cas de la gestion des contributions au lotissement de l'arrondissement n°3 par le maire Mme ZIBA Fatoumata. Les sommes collectées d'un montant de 25 895 000 f CFA n'ont pas été reversées au Trésor public. Cette somme était détenue par l'agent domanial dans un tiroir de son bureau et aurait été utilisée pour le fonctionnement de la mairie de l'arrondissement n°3;
- la non utilisation des quittanciers du Trésor public pour percevoir les contributions au lotissement dans le cas de l'arrondissement n°3 ;
- la non concordance du montant des contributions perçues et les montants en caisse ;
- les contributions au lotissement de l'arrondissement n°3 ont été collectées à l'aide des carnets de reçu confectionnés auprès d'un imprimeur en lieu et place des quittanciers prévus par la réglementation ;
- la responsabilisation d'une personne non habilitée pour l'exécution des opérations de recettes et de dépenses ; c'est le cas de l'arrondissement n°3 où c'est l'agent domanial qui a été responsabilisé sur la collecte des contributions et l'exécution des dépenses y relatives ;
- la non justification des produits de la vente des imprimés de demande des parcelles à l'ex arrondissement de Dafra de 2006 à 2013.

Nonobstant ces nombreuses irrégularités décelées au cours des investigations de la CEP, force est de reconnaître qu'un certain nombre d'acquis sont à relever dans les opérations de lotissement dans la commune de Bobo-Dioulasso.

II.1.2.5 Des acquis

A ce niveau, la CEP a pu relever les cas suivants :

- au secteur 17, arrondissement n°5, il n'y aurait eu aucun morcellement de RA ou d'EV ;
- certains arrondissements ont reversés les fonds de lotissement au Trésor public ;
- le retrait des parcelles non mises en valeur dans les délais requis conformément aux dispositions de la loi portant RAF au Burkina Faso. A titre d'exemple à l'arrondissement n°5 à la suite de l'audition de l'ex PDS, celui-ci a affirmé que des parcelles ont fait l'objet de retrait ; au secteur 13, cent quarante-huit (148) parcelles ont été retirées par l'ex maire MILLOGO Bako ;
- l'obtention préalable des autorisations requises pour certains lotissements et la mise en place régulière des commissions d'attribution des parcelles ;
- les tentatives des règlements à l'amiable des litiges nés des lotissements.

II.1.3. Des suggestions et recommandations

La commission recommande :

- le retrait des 535 parcelles dont ont bénéficié Mr BONSA Harouna et Mr ZOROME Ousséni dans le cadre des opérations irrégulières effectuées par eux ;
- le retrait des parcelles irrégulièrement attribuées par le maire central Salia SANOU et l'engagement de poursuites judiciaires à son encontre ;
- l'attribution de parcelles aux 254 propriétaires de champs déguerpis du site du port sec ;
- l'engagement de la procédure d'expropriation pour cause d'utilité publique pour les nombreux cas d'espaces verts morcelés et attribués à des particuliers ;
- le retrait des RA attribuées à des particuliers sur la base d'intérêt individuel ;

- le retrait des parcelles irrégulièrement attribuées dans le cadre d'une extension du lotissement sans autorisation faite au secteur 29 ;
- la mise en place d'une commission ad'hoc pour l'examen du cas des plaignants du secteur 29 (Belle ville) ;
- l'attribution de ces parcelles retirées aux personnes recensées et non attributaires au secteur 29 dans le quartier Belle ville de Bobo ;
- le retrait des 10 000 m² accordés de manière opaque à la famille Djanguinaba BARRO ;
- la justification par l'ex maire de l'arrondissement n°3 Mme Fatoumata ZIBA des 25 895 000 f CFA représentant les contributions aux lotissements ;
- l'engagement des poursuites disciplinaires et judiciaires à l'encontre des ex maires et des représentants des services techniques membres de la commission d'attribution ayant réalisé ou entériné des opérations irrégulières d'aménagement ;
- le déclassement des RA dont les occupants auront justifiés d'une attribution régulière dans un délai de trois (3) mois auprès des autorités compétentes ;
- l'annulation des extensions sans référence polygonale et la reprise des opérations d'aménagement conformément à la réglementation en vigueur ;
- la justification par l'ex directeur de Cabinet Mr Ardjouma SANOU de l'usage fait de la somme de 23 000 000 francs CFA représentant les frais de dédommagement des déguerpis du port sec ;
- le retrait des réattributions des 525 parcelles dans l'arrondissement n°4 après un examen de l'état des lieux par une commission ad'hoc conformément à la réglementation en vigueur ;
- la mise en place d'une commission ad'hoc pour reprendre les attributions faites au profit des déguerpis du secteur 21 de Bobo-Dioulasso ;
- la justification par l'ex maire HIEN/MOMO Jacqueline et l'agent domanial Mr NAPON Alassane de la somme de deux cent soixante-deux millions cinq cent mille (262 500 000) francs CFA encaissée par la mairie de l'arrondissement n°4 dans le cadre de la réattribution des cinq cent vingt-cinq (525) parcelles ;

- l'examen par une commission ad'hoc des attributions faites par l'ex maire Karim BARRO et l'annulation des listes d'attributaires irrégulièrement établies ;
- l'examen du cas des recensés du secteur 23 et qui n'ont pas été attributaires ;
- le respect strict de la destination des réserves administratives ;
- la responsabilisation des personnes habilitées (comptables) pour la gestion des contributions au lotissement ;
- l'utilisation des quittanciers du Trésor pour la perception des contributions au lotissement.

II.2. De la commune de Ouagadougou

La CEP a continué les auditions des acteurs sur le lotissement à Ouagadougou après l'étape de Bobo-Dioulasso. Les auditions se sont déroulées du jeudi 11 août au vendredi 2 septembre 2016 dans la salle de réunion de la commission sous la direction du député Boureima BARRY Président de ladite commission.

Dans le but d'obtenir des résultats pertinents, la CEP a procédé à:

- des séances d'auditions des acteurs de la chaîne du foncier ;
- des constatations ;
- des suggestions et recommandations.

II.2.1. Des auditions

La commission a auditionné successivement les acteurs ci-après :

- le maire et l'ex maire de la commune ;
- les maires et ex maires des arrondissements ;
- les anciens PDS ;
- les agents domaniaux de la commune et des arrondissements ;
- les responsables et agents des services déconcentrés du MINEFID et du MUH ;
- des représentants d'association et des personnes ressources.

Au total, quatre-vingt-deux (82) acteurs ont été auditionnés au titre des lotissements dans les 12 arrondissements de la commune de Ouagadougou (*annexe 13*).

II.2.2. Des constatations

Les auditions ont permis à la mission de déceler des irrégularités et des difficultés au regard de la procédure prescrite par la réglementation en vigueur. Néanmoins, la commission a pu noter quelques avancées en matière de lotissement dans la commune de Ouagadougou.

Les observations qui se dégagent portent sur les opérations d'aménagements, de recensements, d'attributions et sur la gestion des contributions au lotissement.

II.2.2.1 Des opérations d'aménagement

A l'issue des auditions, la commission note que :

- la plupart des lotissements effectués dans les différents arrondissements n'ont pas fait l'objet d'une autorisation;
- les extensions qui ont été réalisées après les lotissements n'ont également pas fait l'objet d'une autorisation des ministères techniques compétents. A ce propos, certains maires ont considéré que les délibérations de la CPAT portant approbation des plans de lotissement valaient autorisation ;
- la plus part des RA, EV ont été morcelé sans suivre la procédure prescrite par le code de l'urbanisme et de la construction.

A cet égard, à l'arrondissement n°1 un morcellement de réserves a été effectué en 2009 et a dégagé 88 parcelles dans les secteurs suivants :

- le secteur 1 ; 12 parcelles dégagées ;
- le secteur 5 ; 44 parcelles dégagées ;
- le secteur 6 ; 32 parcelles dégagées.

Ces parcelles sont situées sur les rives du canal du Moogho Naba, après la société KAIZER.

On note aussi de nombreux cas de morcellement d'EV, de RA et aussi des cas d'occupation illégale dans la plus part des arrondissements. Il s'agit :

- du morcellement des sections 189, 1206, 00 de l'ex secteur 20. Sur ce site il y aurait une mosquée ;
- de la construction du siège de l'arrondissement 4 sur un espace vert ;
- de l'implantation d'un kiosque, d'une mosquée et d'un hangar dans la ceinture verte qui passe par l'arrondissement 4 ;
- de la construction d'une villa dans la Cité AZIMMO, section MA initialement destinée à un EV ;
- du lot 23 de la section LB du secteur 18 ex 23 d'une superficie de 263 135 m² initialement destinée pour un marché qui a été morcelée et 118 parcelles, un terrain réservé pour un complexe scolaire et un autre pour un hôtel ont été dégagés ;
- de la cité An II au secteur 4 section 45, six (06) EV ont été morcelés et font l'objet d'occupation par des particuliers qui les ont transformé en parcelles à usage commercial (Kiosque TELMOB, « maquis la source », clinique, dépôt de containers etc.) ;
- du lot 01 de la section HM qui a été scindé en 04 parties dont une louée à Burkina Flore, une autre abrite un bâtiment R+1 en cours de réalisation avec autorisation de construire ;
- du lot 11 de la section 171 du secteur 12, de la Cité An IV B Boulmiougou un EV a été morcelé en des parcelles d'habitation et à l'installation d'une station de service PETROFA ;
- du lot 32 de la section 109 du secteur 23 de la Cité 1200 logements, une partie de cet EV est occupé par le centre multimédias de la mairie et il y existe un bâtiment inachevé ;
- du lot 27 de la section BC du secteur 36 de la Cité Relai de Bassinko une partie du EV a été occupée pour la construction d'une mosquée ;
- du lot 14 de la section MK au secteur 16, arrondissement 3 une partie de l'EV fait l'objet d'un arrêté d'attribution n°14/MATS/PKAD/CO/ASGN/M/SAES du 13 -03-2000 à Mr Hamidou BIKIENGA ;

- du site de WATAM KAIZER installé sur les rives du canal du Mogho Naba. La mairie n'a jamais su comment cette société a pu bénéficier de ce morcellement et qui en a donné l'autorisation ;
- de la Patte d'oie face à MARINA MARKET, il y a eu morcellement et attribution d'un EV à des particuliers ;
- du lot 24 de la section 828 d'une superficie de 5 023m² du secteur 49 de l'arrondissement n°11, une aire de jeux a été morcelée en 13 parcelles ;
- du lot 27 de la section 322 d'une superficie de 3216 m² du secteur 27 de l'arrondissement n°6, une RA a été morcelée en 12 parcelles ;
- du lot 28 de la section 322 d'une superficie de 4962 m² du secteur 27 de l'arrondissement n°6, une RA a été morcelée en 14 parcelles ;
- du lot 28 de la section 312 d'une superficie de 3603 m² du secteur 27 de l'arrondissement n°6, une RA a été morcelée en 13 parcelles ;
- du lot 37 section 783 (ZS) d'une superficie de 35 277 m², une place publique été morcelée en 96 parcelles ;
- du lot 09 de la section 804 d'une superficie de 62484m² du secteur 49 de l'arrondissement n°11 une RA a été morcelée en 6 lots ;
- du lot 07 de la section 788 (ZN) d'une superficie de 31062 m² du secteur 50 de l'arrondissement 11 une RA en partie morcelée en 55 parcelles ;
- du lot 03 de la section 788 (ZN) d'une superficie de 6796 m² un EV en partie a été morcelé en 6 parcelles ;
- du lot 18 de la section 788 (ZN) d'une superficie de 16756 m² au secteur 50 de l'arrondissement 11 qui a été morcelé en 03 lots et l'un des lots a été morcelé en 08 parcelles ;
- du lot 25 de la section 783 (ZS) d'une superficie de 21774 m² au 50 de l'arrondissement11, une RA a été morcelée en 04 lots Ces lots ont à leur tour fait l'objet de morcellement de la manière suivante: lot 25 en 16 parcelles ; lot 38 en10 parcelles ; lot 40 en 18 parcelles ; et lot 39 en un lieu de culte ;

- du lot 25 de la section 458 (ZX) d'une superficie de 138569 m² secteur 50 de l'arrondissement 11, une RA a été morcelée en 09 lots. Ces lots ont à leur tour fait l'objet de morcellement de la manière suivante: lot 36 en 04 parcelles; lot 28 en 27 parcelles; lot 27 en 18 parcelles ; lot 26 en 18 parcelles lot 29 en 08 parcelles lot 30 en 18 parcelles lot 38 en 06 parcelles et le lot 31 le siège du CGT-B de 16 805m² et enfin le lot 25 qui resté un RA ;
- du lot 14 section 573 d'une superficie de 13485 m² secteur 37 de l'arrondissement, une RA a été morcelée en 24 parcelles à usage d'habitation.

La commission a relevé deux cas spécifiques de lotissements effectués par la SOCOGIB dans des conditions peu orthodoxes. Il s'agit en l'occurrence du site SOCOGIB de Yagma dans l'ex arrondissement de Sig-Noghin et du site de Nioko II dans l'ex arrondissement de Nongremassom :

▪ **Du site de Yagma**

En rappel la SOCOGIB a demandé par lettre n°264/SOCOGIB/DG/OM du 15 décembre 2005 un terrain sis à Yagma à l'effet d'y réaliser des logements sociaux. L'ex maire Pascal OUEDRAOGO ayant émis un avis favorable a transmis ladite lettre à l'ex ministre des infrastructures des transports et de l'habitat, Hyppolite LINGANI. Ce dernier n'a donné aucune suite à ladite lettre.

En juillet 2007, la SOCOGIB par lettre n°00167/SOCOGIB/DG/NA réintroduit une nouvelle demande du même terrain au nouveau ministre d'alors, monsieur Vincent T. DABILGOU. Ce dernier, nonobstant les dispositions du décret n° 2007-488/PRES/PM/MHU/MFB/MATD/MEDEV du 27 juillet 2007 portant procédures d'autorisation et d'exécution de l'opération de lotissement accède à ladite requête par lettre n° 2007-0466/MUH/CAB du 27 décembre 2007.

C'est sur la base de cet accord du ministre DABILGOU que la SOCOGIB a entrepris de lotir et de vendre les parcelles de Yagma, et ce, malgré l'arrêté conjoint n°2008-0031/MHU/MADT portant autorisation de lotir du village de Yagma par l'arrondissement de SigNoghin (***annexe 14***).

Il est également important de préciser que le décret suscité exigeait, pour les lotissements réalisés par les promoteurs immobiliers, la possession d'une attestation d'attribution de parcelles du terrain sollicité. Hors la SOCOGIB ne disposait d'aucun document d'attribution du site de Yagma en 2007. Il est également nécessaire de souligner que l'obtention de l'attestation d'attribution de parcelles est conditionnée par le paiement intégral de la taxe de jouissance dont le tarif est de 500 francs CFA par m². Les simulations pour l'obtention d'une attestation d'attribution par ce promoteur sur le site de Yagma à l'effet de réaliser 60 000 logements sociaux d'une superficie de 240 m² environ par parcelle nous donnent une taxe de jouissance d'un montant de **7 milliards 200 millions** à reverser au Trésor public. C'est ce qui explique probablement le contournement des textes par la SOCOGIB aidé en cela par l'ex ministre en charge de l'urbanisme monsieur Vincent T. DABILGOU.

▪ **Du site de Nioko II**

A l'instar du site de Yagma, celui de Nioko II a également été aménagé en violation des textes en la matière.

En effet, par lettre n°0002/SOCOGIB du 26 février 2003, madame la Présidente du conseil d'administration de la SOCOGIB demandait à monsieur le ministre des infrastructures et de l'habitat, un terrain situé à Nioko II pour la réalisation d'un programme immobilier.

En réponse à cette demande, l'ex ministre Hyppolite LINGANI par lettre n°2003-0522/MITH/SG/DGUH/DEPU du 25 août 2003 indiquait que le site demandé n'était pas approprié au regard des contraintes du schéma directeur de la ville de Ouagadougou.

Mais, la SOCOGIB dans sa détermination de s'accaparer des terres en contournant les textes a réintroduit sa demande auprès du ministre Vincent DABILGOU le 30 décembre 2009. Ce dernier accéda une nouvelle fois à ladite requête par lettre n°2010-0283/MUH/CAB/DGUTF du 31 décembre 2010 pour un terrain d'une superficie de 393 ha. Un autre terrain à Nioko II d'une superficie de 430 ha fut accordé par le même ministre à la SOCOGIB.

Tout fait considéré, il ressort que sur le site de Nioko II, la SOCOGIB dispose d'une superficie de 823 ha ce qui représente 24 690 parcelles environ par la seule volonté du ministre **Vincent DABILGOU** qui du reste, ne disposait d'aucune compétence du point de vue de la réglementation pour attribuer un terrain à un promoteur immobilier. Aussi, la SOCOGIB a eu l'accompagnement technique, dans l'approbation du plan d'aménagement de Yagma, de l'actuel SG du ministère en charge de l'urbanisme **Mr Léon Paul TOE**.

En principe, la SOCOGIB pour bénéficier de ce terrain devrait préalablement reverser à la caisse du Trésor public une Taxe de jouissance d'un montant 2 milliards 962 millions 800 mille francs CFA.

En définitive, pour les deux sites Yagma et Nioko II, la SOCOGIB devrait après avoir obtenu l'attestation provisoire signé des maires de Nongremassom et de Sig-Noghin reverser la somme de 10 milliards 162 millions 800 mille francs CFA environ avant de prétendre lotir ces sites pour la réalisation de ses programmes immobiliers.

II.2.2.2 Des opérations de recensement

Dans le cadre des opérations de recensement des irrégularités suivantes ont été constatées :

- toutes les opérations d'attributions n'ont pas fait l'objet d'un recensement préalable ;
- la commission a constaté des PV de recensement non signés ou partiellement signés. Au secteur 30 (ex secteur 17 Nagrin), il existe des listes nominatives sans signature et sans PV ;
- le temps mis entre la date de recensement et celui des attributions est la plus part des cas très long ; c'est le cas de l'ex arrondissement de Bogodogo où le recensement a eu lieu en 2003 et l'attribution en 2008 ;
- la reprise du recensement de Yagma sur la base de simple suspicion ;
- le cas de Zongo arrondissement de Boulmiougou où il y a eu deux recensements successifs sans que le premier PV ne soit annulé ;
- le nombre de personnes recensées est généralement supérieur au nombre de parcelles dégagées et malgré cela, les membres des commissions s'octroient des parcelles au détriment des personnes recensées. C'est le cas du lotissement de Yagma, de Boulmiougou et de Nioko II ;
- Pour ce qui concerne de la zone SOCOGIB de Yagma, 12927 personnes ont été recensées dont 1 723 résidents réels. Seuls 187 résidents ont été attributaires.

II.2.2.3 Des opérations d'attributions de parcelles

La CEP a relevé les irrégularités suivantes dans le cadre des opérations d'attribution :

- la majeure partie des lotissements n'a pas fait l'objet de mise en place de commission d'attribution de parcelles. En effet, dans l'ex arrondissement de Boulmiougou l'ex maire Mme Séraphine Solange OUEDRAOGO a attribué 2000 parcelles sans mettre en place une commission d'attribution ;
- le cas de PV partiellement signés par les membres de la commission d'attribution des parcelles dans l'ex arrondissement de Boulmiougou;
- le cas des PV d'attribution de parcelles dans l'ex arrondissement de Boulmiougou dont la RDPF n'est pas ampliataire ;
- le problème des doubles attributions de parcelles à Boulmiougou, Bassinko et Nongremassom ;
- le cas de Yagma où les attributions de parcelles ont été effectuées en partie par la SOCOGIB malgré la mise en place d'une commission d'attribution des parcelles à cet effet ;
- la non satisfaction des déguerpis de l'ONEA dans l'ex arrondissement de Boulmiougou ;
- le cas de PV où l'attribution des parcelles a été effectuée par la commission d'arbitrage des litiges ;
- le cas de Nagrin où il y a une occupation illégale de parcelles non encore attribuées ;
- le problème de Sandogo où les résidents ont refusé la poursuite des opérations d'attribution en raison du fait qu'ils sont délaissés au profit de demandeurs non-résidents ;
- le cas de Bassinko où les personnes disposant de cartons d'attribution de parcelles ne retrouvent pas leur nom sur les PV d'attribution déposés au service des domaines ;
- le cas de modifications de PV pour des mutations directes dans les attributions de la zone SOCOGIB de Yagma ;

- la mise en place des commissions d'attribution de parcelles à usage d'habitation sans autorisation du conseil d'arrondissement ; cas des arrondissements 5 ; 10 ; 11 et 12 ;
- l'existence de personne qui sont attributaires de deux parcelles à la fois cas des arrondissements 5 ; 10 ; 11 et 12 ;
- les travaux de la commission d'attribution des parcelles de Balkuy et de Dagnongo dans l'ex arrondissement de Bogodogo se faisaient sur la base de critères non formalisés et étaient consignés dans les rapports accompagnés de la liste des attributaires en lieu et place des PV prévus par les textes.

Pour ce qui concerne les 2000 parcelles attribuées par l'ex maire de Boulmiougou, Mme Séraphine OUEDRAOGO, le problème demeure car les bénéficiaires de ces parcelles n'arrivent pas à se faire établir des titres d'occupation (PUH, titre foncier), cela est dû au fait que la liste des attributaires exclusivement signée par l'ex maire n'a pas été entérinée par une commission d'attribution de parcelles.

Quant aux mutations directes au niveau de la zone SOCOGIB de Yagma, le rapporteur de la commission d'attribution de parcelles a affirmé à la CEP qu'il effectuait ces opérations irrégulières moyennant la somme de cent mille (100 000) francs CFA par mutation en accord avec l'ex maire de l'arrondissement n°9 **Mr Constant OUEDRAOGO**.

Par ailleurs, l'ex maire Pascal OUEDRAOGO a bénéficié de la part du DG de la SOCOGIB Eugène ZAGRE de 500 parcelles (**annexe 15**) pour des besoins spécifiques. Auditionné, l'ex maire a effectivement reconnu les faits et a affirmé que lesdites parcelles ont été octroyées à ses amis, collègues, connaissances, etc.

II.2.2.4 De la gestion des contributions au lotissement

Il a été constaté que les contributions n'ont pas été reversées au Trésor public, c'est le cas particulier du lotissement du secteur ex 23 à Nongremassom où le maire Zakaria SAWADOGO a encaissé à ce titre plus de 1 milliard de francs CFA. Cette somme a été utilisée par le maire. C'est également le cas de l'arrondissement de Boulmiougou où le maire Séraphine OUEDRAOGO n'a pas gérer les contributions de lotissement conformément à la réglementation en vigueur.

II.2.3. Des suggestions et recommandations

A l'issue des auditions et des constats, la CEP procède aux recommandations suivantes :

- le contrôle strict de la location gérance des EV ;
- l'examen du cas des déguerpis de l'ONEA dans l'ex arrondissement de Boulmiougou ;
- la viabilisation conséquente des zones loties ;
- l'engagement de la procédure d'expropriation pour cause d'utilité publique pour les nombreux cas d'EV morcelés et attribués à des particuliers ;
- le retrait des RA attribuées à des particuliers sur la base d'intérêt individuel ;
- le déclassement des RA occupées par des personnes physiques ou morales de droits public pour des motifs d'intérêt général (lieu de cultes, enseignement, santé) ;
- la clarification des missions entre le MUH et le service du cadastre dans la gestion des lotissements ;
- le retrait des sites SOCOGIB de Yagma et de Nioko II pour occupation illégale ;
- la mise en place d'une commission ad'hoc pour l'attribution des parcelles retirées à la SOCOGIB au profit des populations de Yagma et de Nioko II ;
- le retrait des parcelles attribuées dans le cadre du morcellement du lot 23 de la section LB et la remise en l'état initial du lot à l'effet de construire le marché qui y était prévu ;
- le retrait des 500 parcelles attribuées à l'ex maire Pascal OUEDRAOGO par le DG de la SOCOGIB Eugène ZAGRE ;
- faire l'inventaire de l'ensemble des parcelles dégagées lors des lotissements effectués par l'ex maire Séraphine OUERDAOGO et procéder à l'attribution des parcelles non occupées ;
- la mise en place d'une commission ad'hoc pour l'examen des 2000 parcelles attribuées par l'ex maire Séraphine OUEDRAOGO, afin de trouver une solution définitive à ce problème ;

- le retrait de l'arrêté octroyant l'exploitation d'une carrière à Yagma au promoteur immobilier BTM car le site est considérée par les populations comme leur lieu de culte ;
- la mise en place d'une commission ad'hoc pour se pencher des cas spécifiques de Zongo, Sandogo et de Nagrin dans l'ex arrondissement de Boulmiougou afin de trouver des solutions appropriées dans l'intérêt des populations.

II.3. De la commune de Yako

Dans le cadre de la mission d'enquête parlementaire sur le foncier urbain, la commission d'enquête s'est rendue à Yako dans la province du Passoré les 9, 10 et 11 août 2016. Elle a procédé d'une part, à des auditions, des échanges avec les premiers responsables provinciaux et effectué quelques sorties terrain et d'autres part, a fait des constats et formulé des suggestions et recommandations.

II.3.1. Des échanges, auditions et sorties terrain

A cette étape, la commission a procédé à des échanges, des auditions, et des sorties de terrain

II.3.1.1 Des échanges

A son arrivé, elle a été reçue par le premier responsable de la province pour les salutations d'usage et la présentation des différents axes de la mission (état des lotissements opérés, les acteurs à auditionner, les visites terrains). Le haut-commissaire a exprimé sa totale disponibilité à accompagner la commission. Il a mis à la disposition de la commission une salle de travail.

II.3.1.2 Des auditions

Dans le plan de travail les personnes identifiées pour les auditions sont les suivantes:

- Mr Ouigou YAMEOGO, receveur des domaines et de la publicité foncière ;
- Mr Amado SANFO, ex maire ;
- Mr Edmond OUEDRAOGO, agent domanial ;
- Mr Mahamadi DIANDA, ex conseiller municipal ;
- Mr Augustin KIENTEGA, chef de service de la voirie ;
- Mr Abdoul Moumouni SONDE, ex PDS.

La commune a fait l'objet de deux lotissements. Le premier a eu lieu sur la période de 1997 à 1998 sous le maire Amidou SINON. Quant au second lotissement, les opérations d'aménagement et d'attribution ont été effectuées en 2001 sous le maire Feu Edouard NANEMA.

II.3.1.3 Des sorties terrain

La commission a estimé nécessaire de se rendre sur le terrain afin de vérifier les informations obtenues. Elle a visité les parcelles touchées par le canal et la réserve morcelée. Au cours de cette visite, la commission a effectivement constaté que les riverains du projet d'aménagement du canal pour évacuation des eaux pluviales demeurent sur le site. Ils ont volontairement cédé au projet une partie de leurs parcelles.

II.3.2. Des constatations

Les auditions ont permis à la mission de déceler des irrégularités et des difficultés au regard de la procédure prescrite par la réglementation en vigueur.

II.3.2.1 Des opérations d'aménagement

Dans le cadre des opérations d'aménagement, la commission a fait les observations suivantes :

- le morcellement non autorisé d'une RA (secteur 6, section AP, lot 14 parcelle 00) ;
- la complicité entre les acteurs de la chaîne foncière pour le morcellement irrégulier de la réserve ci-dessus ;
- le non-respect de la décision de suspension des opérations de lotissement pendant la transition.

II.3.2.2 Des opérations de recensement

Les acteurs interrogés affirment que les opérations de recensement se sont normalement déroulées.

II.3.2.3 Des opérations d'attributions de parcelles

Les situations suivantes ont été relevées :

- le non-respect de la procédure d'attribution des parcelles dans les zones résidentielles ;
- les doubles attributions de parcelles ;
- l'argumentaire développé c'est-à-dire le morcellement de la réserve administrative pour reloger les propriétaires touchés par l'aménagement était un leurre. Cet acte a été commandité par les services techniques qui en sont les principaux bénéficiaires (ex PDS, directeur provincial des impôts et son assistante, receveur des domaines, le chef de service du cadastre, un agent des impôts et le propriétaire du terrain déclassé pour une superficie de 3000m²) (*annexe 16*).

La CEP a également constaté que la RA morcelée n'est pas mise en valeur.

II.3.2.4 De la gestion des contributions au lotissement

La commission n'a pas obtenu d'informations sur la gestion des contributions au lotissement.

II.3.3. Des suggestions et recommandations

La CEP recommande :

- la prise en urgence de mesures conservatoires pour empêcher tout investissement sur la RA morcelée au secteur 6 section AP lot 14 parcelle 00 et envisager le retrait des parcelles issues du morcellement, néanmoins la CEP recommande un dédommagement conséquent du sieur Raphael NANEMA qui a été exproprié pour causes d'aménagement du canal ;

- le retrait de la parcelle irrégulièrement attribuée au Président de la délégation spéciale (parcelle N lot 62 secteur 01 d'une superficie 600 m²);
- l'engagement de poursuite disciplinaires et judiciaires à l'encontre des fautifs (le président de la délégation spéciale, le receveur des domaines, le directeur provincial des impôts et l'ex maire Amado SANFO).

II.4. De la commune de Fada N’Gourma

Dans le cadre de la mission d’enquête parlementaire sur le foncier urbain, la commission d’enquête s’est rendue à Fada N’Gourma dans la province du Gourma du 15 au 20 août 2016. Elle a procédé d’une part à des auditions, des échanges et des sorties terrain et d’autre part, à des constats et à la formulation des suggestions et des recommandations.

II.4.1. Des échanges, auditions et sorties terrain

A cette étape, la CEP a échangé avec les acteurs administratifs et a auditionné certains acteurs du lotissement et effectué des sorties sur le terrain.

II.4.1.1 Des échanges avec le gouverneur et le haut-commissaire

En l’absence de monsieur le gouverneur, du haut-commissaire et du secrétaire général de la région, la délégation de la commission d’enquête a été reçue par le secrétaire général de la province. La commission a bénéficié de la salle de réunion du gouvernorat pour l’audition des différents acteurs de la chaîne foncière.

II.4.1.2 Des auditions

La CEP a auditionné les acteurs suivants :

- Mr Clément SOURBOU, directeur régional de l’urbanisme et de l’habitat de la région de l’Est ;
- Mr Evariste CONSEIBO, receveur des domaines et de la publicité foncière ;
- Mr Salam SANFO, ex receveur des domaines et de la publicité foncière ;
- Mr Jean Marie MANTOU, ex receveur des domaines et de la publicité foncière ;
- Mr .Moumouni KOCTY, ex maire de la commune de Fada N’Gourma ;
- Mr Edmond LANKOANDE Célestin, agent domanial ;
- Mr Frédéric ZOURE, chef de service de l’Urbanisme et des travaux fonciers ;
- Mr Abdoulaye KONATE, chef de service du cadastre et des travaux fonciers ;

- Mr Boubakar OUEDRAOGO, ancien chef de service du cadastre et des travaux fonciers.

II.4.1.3 Des sorties terrain

A la suite des auditions, les commissaires ont estimé nécessaire de se rendre sur le terrain afin de vérifier les informations obtenues. Au cours de cette visite, la CEP a effectivement constaté l'occupation de ces RA par des habitats, des magasins de commerce, des boulangeries et des garages, etc.

II.4.2. Des constatations

Les auditions ont permis à la mission de constater des irrégularités au regard de la procédure prescrite par la réglementation en vigueur.

II.4.2.1 Des opérations d'aménagement

La commission a effectivement constaté le morcellement des réserves administratives dans la zone de la résidence du gouverneur et bien d'autres réserves administratives morcelées. Les services du cadastre et des travaux fonciers ainsi que les services de l'urbanisme et de l'habitat ont effectué des morcellements de réserves administratives à grande échelle en parcelles à usage d'habitation. Certaines de ces parcelles sont mises en valeur et actuellement habitées par des supposés tributaires.

Le morcellement de plusieurs réserves administratives non autorisées en parcelles à usage d'habitation, le tableau ci-après illustre les cas relevés par la CEP.

Tableau n°8 : Etat des RA morcelées dans la ville de Fada N’Gourma.

Numéro	Section	Lot	Parcelle	secteur	Ville	Nombre de parcelle
- 1	AD	- 296	- 0	- 1	FADA	- 21
- 2	AD	- 297	- 0	- 1	FADA	- 19
- 3	AM	- 28C	- 0	- 1	FADA	- 18
- 4	AM	- 28D	- 0	- 1	FADA	- 11
- 5	BN	- 50	- 0	- 1	FADA	- 5
- 6	BN	- 51	- 0	- 1	FADA	- 9
- 7	CO	- 21	- 0	- 1	FADA	- 12
- 8	CO	- 22	- 0	- 1	FADA	- 30
- 9	CT	- 14	- 0	- 1	FADA	- 16
- 10	CT	- 15	- 0	- 1	FADA	- 16
- 11	CT	- 16	- 0	- 1	FADA	- 8
- 12	CT	- 18	- 0	- 1	FADA	- 8
-		-	-	-	-	-
-		-	-	-	-	-

Source : La commission

II.4.2.2 Des opérations de recensement

Le recensement effectué dans le cadre des deux lotissements de la commune de Fada N’Gourma n’est pas conforme aux dispositions prescrites par la réglementation en vigueur. En effet, la CEP a pu relever que de nombreux résidents n’ont pas été pris en compte dans le recensement alors que des personnes non résidentes l’ont été.

II.4.2.3 Des opérations d'attribution de parcelles

La mission a constaté que lors de l'opération de lotissement du secteur 6 sud, plus de neuf cent (900) personnes ont payé les contributions au lotissement et ne sont pas attributaires.

Aussi, la commission a pu relever les cas d'irrégularités suivants :

- des doubles attributions de parcelles;
- des détenteurs de fiches d'attribution de parcelles et dont les noms ne figurent pas sur les procès-verbaux d'attribution de parcelles ;
- d'un procès-verbal d'attribution de parcelles non signé dressé par messieurs Salam SANFO, Moumouni KOCTI, Boubacar OUEDRAOGO et Jonas BATIONO. Ce procès-verbal n'a pas été signé parce qu'ils ne se sont pas entendus sur les personnes à qui attribuer les parcelles dégagées suite aux morcellements des réserves administratives.

II.4.2.4 De la gestion des contributions au lotissement

Absence d'informations sur ce volet parce que le maire ayant géré les fonds de lotissement est décédé.

II.4.3. Des suggestions et recommandations

La CEP recommande :

- le recensement des réserves administratives et des espaces verts situés dans la commune de Fada N'Gourma pour un meilleur suivi ;
- l'aménagement des espaces verts par les structures habilitées ;
- le recensement des parcelles non mises en valeur dans les délais requis et leur éventuel retrait en vue de résoudre les cas de doubles attributions ;
- le recensement des parcelles mises en valeur dans les cas de morcellement de RA et procéder à la régularisation de la situation des attributaires ;
- l'engagement de poursuites disciplinaires et judiciaires contre les auteurs des morcellements des RA contenues dans le tableau ci-dessus (l'ex maire Moumouni KOCTI, Boubacar OUEDRAOGO, chef de service du cadastre et des travaux fonciers et l'ancien directeur régional de l'urbanisme Jonas BATIONO).

II.5. De la commune de Kaya

La mission d'enquête parlementaire sur le foncier urbain, la commission d'enquête s'est rendue à Kaya dans la province du Sanmatenga les 29, 30, 31 août et le 1^{er} septembre 2016. En rappel, de 1995 à 2015, il y a eu deux lotissements dans la ville de Kaya. Celui de 1998 et celui de 2004.

Pour ce qui concerne les aménagements entrant dans le cadre des festivités du 11 décembre 2016, la situation des parcelles dégagées est la suivante :

- cité A : 278 parcelles dégagées ;
- cité B : 346 parcelles dégagées ;
- trame d'accueil : 305 parcelles.

Elle a procédé à des auditions, des échanges avec les premiers responsables provinciaux et effectué quelques sorties terrain.

II.5.1. Des échanges et auditions

A cette étape, la CEP a procédé à des échanges et des auditions.

II.5.1.1 Des échanges avec le gouverneur et le Haut-commissaire

En l'absence de madame le gouverneur, la mission a été reçue par le secrétaire général de la région et le haut-commissaire de la province du Sanmatenga. Après les salutations d'usage, la commission a situé l'objet de la mission. Suite à cela, les autorités après avoir dit toutes leur disponibilité à accompagner les commissaires, ont mis la salle de réunion du haut-commissaire pour les travaux.

II.5.1.2 Des auditions

L'ensemble des auditions se sont focalisées sur les aménagements qui se sont passés à Kaya et sur l'aménagement spécial de la cité des forces vives et de la trame d'accueil de Dondolé entrant dans le cadre des activités du 11 décembre 2016.

La commission a auditionné les acteurs suivants :

- Mr Justin YAMEOGO, directeur de l'urbanisme ;
- Mr Boukari OUEDRAOGO, maire de Kaya ;

- Mr Kodeni SANOU, receveur des domaines et de la publicité foncière ;
- Mr Drissa BANKALI, contrôleur des impôts rapporteur de la commission d'attribution des parcelles à usage d'habitation de la trame d'accueil de Dondolé entrant dans le cadre des activités du 11 décembre 2016 ;
- Mr Karim OUEDRAOGO, chef coutumier le Maneyamnaba ;
- Mr Abdoulaye TAO, ex PDS de Kaya ;
- Mr Moussa LOUGUE, chef de service de l'urbanisme et travaux fonciers du Centre Nord ;
- Mr Adama NANA, chef de service des domaines et des aménagements de la mairie de Kaya.

II.5.2. Des constatations

Les auditions ont permis à la mission de constater des irrégularités au regard de la procédure prescrite par la réglementation en vigueur.

II.5.2.1 Des opérations d'aménagement

Tous les deux lotissements réalisés dans la commune de Kaya ont été régulièrement autorisés. De même, l'aménagement de la Cité des forces vives et de la trame d'accueil a été autorisé conformément à la réglementation.

Toutefois, des RA sont illégalement occupées dans la commune de Kaya. Il s'agit des réserves suivantes :

- section BX lot 01 parcelle 00 secteur 6 ;
- section BP lot 1 parcelle 00 secteur 6 ;
- section AY lot 29 parcelle 00 secteur 5.

II.5.2.2 Des opérations de recensement

Une commission de recensement a été mise en place par le conseil municipal à chacune des deux opérations. Cependant, la mission n'a pas pu obtenir une copie de la délibération, ni de l'arrêté de nomination des membres de cette commission. La commission n'a pas obtenu la liste des personnes recensées.

II.5.2.3 Des opérations d'attribution de parcelles

Les irrégularités suivantes ont été constatées :

- le cas des 78 autres attributaires de la trame d'accueil composés essentiellement des membres de la commission d'attribution des parcelles et des autorités administratives. En fait, sur la trame d'accueil, deux cent soixante-onze (271) parcelles ont été attribuées et répartit comme suit :
 - les déguerpis recensés : 161 ;
 - les familles civiles résidents dans le camp militaire : 20 ;
 - les déguerpis de la route du défilé : 12 ;
 - les autres attributaires : 78.
- la mission a relevé les cas de doubles attributions parcelles dedans le cadre du lotissement de 2000. En effet, une mission du ministère en charge de l'administration territoriale a relevé au total 1708 cas de doubles attributions.

II.5.2.4 De la gestion des contributions au lotissement

La commission n'a pu obtenir aucune information.

II.5.3. Des suggestions et recommandations

A la fin des travaux, la commission recommande les actions suivantes :

- examiner les cas des occupations des RA par des personnes privées et procéder au retrait éventuel pour occupation illégale ;
- annuler les 78 attributions faites aux membres de la commission et aux autorités dans le cas de l'aménagement spécial des festivités du 11 décembre;
- poursuivre l'opération de l'extension au cas où la mesure de suspension de lotissement serait levée pour résoudre le problème des doubles attributions (1708) cas.

II.6. De la commune de Manga

Dans le cadre de la mission d'enquête parlementaire sur le foncier urbain, la commission d'enquête s'est rendue à Manga dans la province du Zoundweogo du 24 au 29 août 2016. Elle a procédé à des auditions, des échanges avec les premiers responsables provinciaux et effectué quelques sorties terrain.

II.6.1. Des échanges et auditions

A cette étape, la CEP a procédé à des échanges et des auditions.

II.6.1.1 Des échanges avec le Haut-commissaire

A son arrivée, la Commission d'enquête parlementaire a rendu une visite de courtoisie au haut- commissaire qui a pris service au mois de juillet 2016. La salle de réunion du haut-commissariat a été mise à la disposition des membres de la commission d'enquête pour les auditions des différents acteurs de la chaîne foncière.

II.6.1.2 Des auditions

La CEP a auditionné les acteurs suivants :

- Mr Sinidah TINYAR, directeur régional de l'urbanisme et de l'habitat de la région du Centre Sud ;
- Mr Karim OUEDRAOGO, chef de service de l'urbanisme et des travaux fonciers ;
- Mr Frédéric SAWADOGO, receveur des domaines et de la publicité foncière ;
- Mr Jérôme ROUAMBA, maire de la commune de Manga.

II.6.2. Des constatations

A l'issue des échanges et des auditions la CEP a pu constater les irrégularités au regard de la procédure prescrite par la réglementation en vigueur

II.6.2.1 Des opérations d'aménagement

Les situations suivantes particulières ont été constatées :

- de grands espaces appartenant à des services non mis en valeur. C'est le cas de la SONABEL qui a une superficie de plus de trois hectares avec une réalisation d'un bâtiment de moins de 200 m² ;
- un espace vert de la section AO, lot 28, parcelle 00 d'une superficie de 1 703 m² est actuellement occupée par une mosquée.

II.6.2.2 Des opérations de recensement

Le recensement a été fait avant le lotissement de 1995. Aucun acteur interrogé n'a pu des informations sur les opérations de recensement.

II.6.2.3 Des opérations d'attribution de parcelles

La commission a pu relever les irrégularités suivantes :

- les cas de doubles attributions de parcelles ;
- le cas des attributaires qui détiennent leurs fiches mais leurs noms ne figurent pas sur les procès-verbaux d'attributions ;
- les insuffisances au niveau de l'identification des attributaires de parcelles sur les PV d'attribution.

II.6.2.4 De la gestion des contributions au lotissement

La commission n'a pu obtenir aucune information sur la gestion des contributions au lotissement.

II.6.3. Des suggestions et recommandations

La CEP recommande :

- la mise en place d'une commission ad'hoc pour résoudre le problème des doubles attributions de parcelles ;
- le recensement des RA et des EV pour un meilleur suivi ;
- la régularisation de la situation des attributaires détenteurs de fiches d'attribution de parcelles dont les noms ne figurent pas sur les PV d'attribution de parcelles.

II.7. De la commune de Kongoussi

La CEP s'est rendue à Kongoussi dans la province du Bam du 29 août au 02 septembre 2016. Elle a procédé à des auditions, des échanges avec le Haut-commissaire de la province et effectué quelques sorties terrain.

A l'issue de cette étape, elle a procédé à des analyses des informations recueillies, fait des constats et formuler des suggestions et des recommandations.

II.7.1. Des échanges, auditions et sorties terrain

La mission a organisé d'une part des rencontres d'échanges avec le Haut-commissaire de la province, et d'autre part des séances de travail avec les services techniques intervenant dans la gestion du foncier urbain et effectué des sorties terrain.

II.7.1.1 Des échanges avec le Haut-commissaire

L'objectif de cette rencontre était d'une part d'avoir son accompagnement lors de cette mission et d'autre part d'obtenir des informations documentaires relatives aux lotissements et à la politique d'aménagement de la ville de Kongoussi.

Pour ce qui est de la documentation, le haut-commissaire pour des problèmes d'archives ou de non transmission, n'a pu retrouver ni les procès-verbaux des lotissements, ni ceux de la CPAT.

II.7.1.2 Des auditions

La commission a auditionné successivement les acteurs ci-après :

- Mr Abdoulaye OUEDRAOGO, chef de service du cadastre et des travaux fonciers ;
- Mr Justin YAMEOGO, directeur régional de l'urbanisme et de l'habitat ;
- Mr Pierre KOARA, receveur des domaines et de la publicité foncière ;
- Mr Daouda ZOROME, maire ;
- Mme Sophie SAWADOGO, 1^{re} Adjointe au maire ;
- Mr Moumouni GUEBRE, chargé de secrétariat du Maire ;

- Mr Idrissa DIALLO, conseiller membre de la Commission d'attribution de parcelles ;
- Mr Moussa BARRY, conseiller membre de la Commission d'attribution de parcelles ;
- Mr Oumarou SANAKARA, conseiller membre de la Commission d'attribution de parcelles ;
- Mme Félicité SAWADOGO, conseillère membre de la Commission d'attribution parcelles ;
- Mr Adama KINDA, agent domanial de la mairie ;
- Mr Daniel SAWADOGO, plaignant ;
- Mr Boukary ZOROME, fils du maire attributaire de RA ;
- Mr l'Abbé Etienne W. Z. OUEDRAOGO.

Par ailleurs, Il faut signaler que sur la période concernée par l'enquête, la commune de Kongoussi n'a réalisé qu'une seule opération de lotissement en 2012 et des extensions aux secteurs 1 et 5. La dernière extension au secteur 1 date de 2014.

II.7.1.3 Des sorties terrain

La mission a effectué une sortie sur le terrain dans les secteurs n°1 et n°5 objet d'extensions en vue d'apprécier le niveau de viabilisation.

II.7.2. Des constatations

Les auditions ont permis à la mission de déceler des irrégularités et des difficultés au regard de la procédure prescrite par la réglementation en vigueur.

II.7.2.1 Des opérations d'aménagement

Le lotissement des secteurs 1 et 5, et les extensions ont reçu l'autorisation des ministres en charge de l'urbanisme et de celui en charge de l'administration territoriale.

Les plans de lotissements ont été réalisés par les cabinets CERAT et ATEF suite à un appel à concurrence.

Le procès-verbal portant approbation de la CPAT n'a été retrouvé ni au haut-commissariat ni dans les archives de la mairie.

Aussi, la mission a constaté l'inexistence des rapports des cabinets ATEF et CERAT.

A l'issu des implantations, 86 parcelles ont été classées comme non habitables car se trouvant sur un site inondable.

II.7.2.2 Des opérations de recensement

Une commission de recensement a été mise en place par le conseil municipal. Cependant, la mission n'a pas obtenu ni une copie de la délibération, ni l'arrêté de nomination du maire.

Les registres de recensement selon le maire ont été emportés par la mission d'investigation du Ministère de l'Administration, de la Décentralisation et de la Sécurité Intérieure. De ce fait, la mission de la commission d'enquête n'a pas pu les obtenir. Cependant, selon les informations obtenues lors des auditions, les opérations de recensements ont été mal conduites.

II.7.2.3 Des opérations d'attributions de parcelles

Le conseil municipal a délibéré sur la mise en place d'une commission d'attribution des parcelles à usage d'habitation et le maire a pris un arrêté n° 2012/11-RCNR/PBAM/CKSSI du 16/07/2012 à ce sujet. Cependant, cette commission a connu des changements à l'interne par le remplacement de certains membres sans la prise de l'arrêté portant modification de l'arrêté ci-dessus cité.

A l'analyse des procès-verbaux d'attributions, la mission a remarqué que certains procès-verbaux ne sont pas datés. Aussi, des mineurs ont été attributaires tandis que certains ont été enregistrés avec les pièces d'identité expirées.

Quant aux attributions proprement dites, la procédure n'a pas été totalement respectée. La mission a constaté que :

- un nombre importants d'attributaires n'a pas fait de demande de parcelles. Les cartes d'identité sont collectées par le maire et quelques personnes ressources influents pour être remis à la commission ;
- d'autres attributaires ont été enregistrés sur actes de naissances ;

- malgré l'insuffisance des parcelles dégagées au vu du nombre des demandeurs, des attributaires ont reçus plus d'une parcelle ;
- des résidents n'ont pas été prioritaires dans les attributions ;
- le maire a été l'acteur principal dans le recensement et les attributions. C'est lui qui dresse les listes à attribuer ;
- la non prise en compte des lieux de cultes installés dans les zones avant les lotissements.

L'affectation des réserves foncières n'a été faite sans aucune éthique. En effet, sur la vingtaine de réserves :

- quinze (15) personnes physiques (le maire et sa famille, le receveur et sa famille, les responsables de l'urbanisme) ;
- cinq (05) personnes morales (Association des jeunes musulmans pour le développement, la fondation AYA pour le développement (FAD), Entreprise ACB, OTAM, et SOMITA).

NB : La majorité des demandes ont été écrites par une seule personne à savoir Mr Boubacar BELEM le topographe, prouvant ainsi le lien et la complicité qui lient les attributaires.

Tableau n°9 : L'état des relations entre les attributaires et le maire

N°	Nom et Prénom	Parcelle ou lot	Superficie m ²	Statut
01	KINDA Mamounata	03	4 355	Femme du Maire
02	Entreprise ACB	07	7 132	Entreprise du maire
03	ZOROME Adama	08	1 783	Fils du maire
04	Société SOMIKA (KINDOAdama)	15	5 230	Ami du maire
05	Fondation AYA	37	2 455	inconnu
06	ZOROME N Daouda	1	774	Maire
07	KOARAW Mireille	03	441	Fille du receveur
08	SAWADOGO Rock Nazaire	01	2 579	inconnu
09	DABOUE B François	02	2 578	Ex Directeur Provinciale des Impôts
10	KOARA Pierre	01	2 432	Receveur des domaines
11	Associations des jeunes musulmans	21	7 265	inconnu
12	KINDA Boukary	16	3 186	chauffeur
13	YAMEOGO R Justin	27	1 000	DR Urbanisme
14	ZOROME Ousséni	02	1 502	Ex DR Urbanisme
15	BELEM Boubacar	26	687	Topographe du lotissement
16	ZOROME Boukaré	22	14 522	Fils du Maire
17	KINDO Adama	01	8 619	Ami du maire et Directeur de SOMIKA déjà attributaire
18	Société OTAM	04	713	inconnu
19	SAWADOGO Denis	11	1 167	inconnu
20	SAWADOGO R Sophie	01	4 722	1 ^{ère} adjointe au Maire

Source : Service des domaines et travaux fonciers de Kongoussi

Malgré l'importance des plaintes et la remise en cause des attributions, le conseil municipal n'a pas en place une commission de règlement des litiges, exacerbant ainsi le sentiment d'injustice des populations.

A ce jour, certains résidents refusent de quitter leurs habitations au profit des non-résidents attributaires et des parcelles sont illégalement occupées par des tiers.

II.7.2.4 De la gestion aux contributions au lotissement

Pour ce qui concerne la gestion du fonds des lotissements, l'administration communale a toujours élaboré un budget annexe conformément à la réglementation. Les dépenses relatives au lotissement ont servi essentiellement au règlement des factures d'aménagement.

En somme, au niveau des différentes étapes de l'opération de lotissement, la mission a pu récapituler les insuffisances ci-après :

- l'absence d'arrêté portant approbation des plans de lotissements ;
- l'absence des listes de recensement ;
- la prise d'arrêté multiples (03) portant mise en place de commission d'attribution ;
- l'attribution des parcelles sans respect des textes en vigueur (décret 97-054/PRES/PM/MEF du 06/02/1997 ;
- les procès-verbaux sont mal élaborés (absence de dates d'établissement, absence de date de naissance, pièces d'identité non valables, etc.) ;
- les attributions n'ont pas respecté la priorisation des résident, non-résidents et demandeurs ;
- les attributions n'ont pas été faites sur la base des demandes mais sur les directives du maire ;
- l'absence ou faiblesse de communication sur les attributions ;
- l'absence d'une commission de règlement des litiges malgré les plaintes ;
- le favoritisme dans l'affectation des réserves foncières ;
- le non-paiement des taxes sur les réserves affectées conformément aux textes en vigueur ;
- le non accompagnement des services techniques et de la tutelle.

II.7.3. Des suggestions et recommandations

La commission recommande :

- la mise en place d'une commission ad'hoc pour un recensement exhaustif des parcelles objets des extensions des secteurs 1 et 5 ;
- le réexamen des attributions y relatives ;
- la résorption des plaintes nées de ces attributions litigieuses ;
- le retrait des vingt (20) réserves foncières presque exclusivement au groupe de parents, des responsables des services techniques et des amis du Maire en fonction ;
- l'engagement de sanctions disciplinaires à l'encontre des responsables de l'administration publique ayant participé sciemment aux opérations délictuelles contre rétribution en parcelles et/ou réserves ;
- l'engagement de sanctions en responsabilité contre les acteurs municipaux coupables d'abus de position dominante et d'attribution illicite multiple de parcelles et/ou de réserves.

II.8. De la commune de Koudougou

Dans la poursuite de ses investigations, la CEP s'est rendue à Koudougou dans la province du Boulkiemdé du 22 au 26 août 2016. Elle a procédé d'une part, à des auditions avec les acteurs intervenant dans la chaîne du foncier, et effectué quelques sorties terrain et d'autre part, à constater et formuler des suggestions et des recommandations.

II.8.1. Des échanges et auditions

La CEP a organisé d'une part des rencontres d'échanges avec le Gouverneur et le Haut-commissaire de la province, et d'autre part a auditionné des acteurs intervenant dans la gestion du foncier urbain.

II.8.1.1 Des échanges avec le Gouverneur et le Haut-commissaire

En l'absence du gouverneur, la mission a été reçue par le secrétaire général de la région. Elle a souhaité avoir l'accompagnement du gouverneur et des services techniques lors du déroulement de cette enquête dans la région.

Monsieur le secrétaire général a montré toute sa disponibilité à accompagner la mission et a promis de mettre à sa disposition toute la documentation à sa disposition notamment les archives relatives à la cité des forces vives.

Pour ce qui est de la rencontre avec le Haut-commissaire, l'objectif était d'une part, d'avoir son accompagnement lors de cette mission et d'autre part d'obtenir des informations documentaires relatives aux lotissements notamment les procès-verbaux d'approbation des plans de lotissement de la CPAT, les arrêtés conjoints portant autorisation de lotissement, et à la politique d'aménagement de la ville de Koudougou.

II.8.1.2 Des auditions

La commission a auditionné successivement les responsables ci-après :

- Mr Noufou OUEDRAOGO, chef de service du cadastre et des travaux fonciers ;
- Mr Djibrina BARRY, chef de service de l'urbanisme et de l'habitat ;
- Mr Tasseré CONGO, directeur régional de l'urbanisme et de l'habitat ;
- Mr Sibiri ZOUNDI, receveur des domaines et de la publicité foncière ;
- Mr Maurice ZONGO, maire ;
- Mr Jérôme ZOMA, ex maire ;
- Mr Marcelin YAMEOGO, ex maire ;
- Mr W Abdoul Aziz NABI, agent domanial ;
- Mr Olivier BONKOUNGOU, ex-agent domanial ;
- Mr Seydou ZAGRE, ex maire ;
- Mr Dieudonné BELEMTUGRI, ex-agent domanial.

Les auditions ont porté essentiellement sur les attributions et missions de leurs services, les activités menées dans le cadre des lotissements, des morcellements de RA et d'EV.

Aussi, la mission a tenu à connaître le rôle de chaque structure dans les différentes commissions d'attributions et a demandé à chaque responsable des documents à mettre à sa disposition.

Il faut signaler par ailleurs que sur la période concernée par l'enquête, la commune de Koudougou n'a réalisé qu'un seul lotissement en 1999/2000.

La commission a par ailleurs auditionné un groupe de plaignants et de personnes ressources dont la synthèse des dossiers examinés est la suivante :

- **Dossier YAMEOGO W Jacques** : la RA Section LD Lot 01 parcelle 00 constitue le verger de Mr YAMEOGO W Jacques. Ce dossier a fait l'objet de jugement et a été classé comme réserve administrative (RA). La décision du tribunal administratif n'a pas été exécuté jusqu'à ce jour. Il demande le déclassement et le dédommagement ;

- **Dossier ZONGO P Souleymane** : section HX, Lots 23 et 24. Il dispose d'un permis d'exploiter n°0050071 du 3 aout 1990. Les deux lots ci-dessus cités sont inclus dans le permis. Il demande la fusion des lots et la rétrocession ;
- **Dossier Site gouvernorat**. Le site du gouvernorat a été négocié par le gouverneur et le maire qui avait promis de dédommager les propriétaires terriens au nombre de 32 personnes. Malheureusement, cet engagement n'a pas été respecté et les propriétaires terriens réclament un dédommagement ;
- **Dossier de fausses attributions et faux quittanciers** : Le circuit de faux documents mis en place par les agents techniques, les conseillers et les agents domaniaux de la mairie constitue le principal problème dans les attributions dans la commune de Koudougou ;
- **Dossier des résidents sur la voie publique**. Certains résidents installés sur les voies publiques n'ont pas été attributaires ;
- **Dossier de doubles et multiples attributions**. Ces attributaires dont certains ont payé la taxe de jouissance réclament des parcelles ;
- **Dossier de propriétaires terriens non attributaires**. La mission a constaté que des propriétaires n'ont pas bénéficié de parcelles. Les parcelles qui leur étaient réservées ont été vendues par les conseillers indécats. Ils réclament un dédommagement ;
- **Dossier occupations illégales de parcelles**. Certains résidents non attributaires ont occupé illégalement les parcelles empêchant ainsi les attributaires d'investir pour manifester leur mécontentement. Ils demandent à ce que leur situation soit régularisée. Certains ont payé entre 40 000 FCFA et 50 000 FCFA aux commissions d'attribution pour y rester ;
- **Dossier des résidents non attributaires de parcelles**. Certains résidents n'ont pas bénéficié de parcelles. Bien qu'ayant été recensés et possédant des cartons de recensement et de fiches d'attribution, ont vu leur parcelles cédées à des non-résidents.

II.8.2. Des constatations

Les auditions ont permis à la mission de déceler des irrégularités et des difficultés au regard de la procédure prescrite par la réglementation en vigueur.

II.8.2.1 Des opérations d'aménagement

La commune de Koudougou a engagé son projet de lotissement en 1995 avec le secteur 5 et les autres secteurs en 1998 sous le mandat du maire ZOMA Emmanuel. Ce projet de lotissement de grande envergure a concerné les 9 secteurs de la ville (1, 2, 3, 4, 6, 7, 8, 9 et 10).

La mission malgré les efforts de recherche tant au haut-commissariat qu'à la mairie n'a pas pu obtenir les copies des autorisations de lotissement du Ministère en charge de l'urbanisme et les procès-verbaux de la commission provinciale d'aménagement du territoire (CPAT).

Les aménagements ont été faits par des cabinets privés sélectionnés après un appel à concurrence (***annexe 17***).

A la suspension du maire Marcelin YAMEOGO, certains cabinets tels que « œil du géomètre » n'avaient pas achevé les aménagements notamment les implantations dans les secteurs 1, 2, 3, 4 et 6. La mission a constaté également l'absence de bornes aux secteurs 1,2, 3 et 4.

Le tableau n°10 suivant résume les constats dégagés.

Tableau n°10 :

Secteur	Section	Observations
01	HO, EW, EX, EN, ES, ET, ER, EO, EN, EP	Non implanté
04	RH, Lots : 2.3.4.5.6.7.8.9.10.11.12 KE Lots : 1.2.3.4.5.6.7.8.9.21.22.23.24.25.26.27 IB Lots : 3.4.6.12.13.14.31 KI ,KN,KL,LC,LR,LB,LI,KC,KD,LV,NH,NB,MD,MA ,LZ,LY,LW,LX,KW,KY,KX,LA ,KO,LT,NL,NH,NB, MC,ME,MK,KT,KV,KR,KB	Non implanté
06	DH Lots : 1.2.3.4.5.6.7.8.9 DL-DK	Non implanté Quelques parcelles sous la haute tension SONABEL

Source : Service du cadastre de Koudougou

Aussi, dans certaines sections au secteur 02, les implantations ont été faites mais les plans de lotissements n'ont pas été livrés par le cabinet géomètre « œil du géomètre ». Ce sont les sections : IS, IR, II, IW, IX, IY, IO, IP, IN, et KA.

La mission a aussi constaté, que durant les différents mandats des maires notamment celui du maire Marcelin YAMEOGO, nombre de sections et de lots prévus pour des réserves administratives et des espaces verts ont été morcelés et attribués à des tierces personnes. Ces attributions de principe n'ont pas respecté la procédure de déclassement prévue par les textes en la matière.

En ce qui concerne les réserves administratives, la mission constate que la majorité des réserves ont été attribuées à des structures privées, sans un déclassement préalable. Nombre de ces réserves ont aussi été morcelés par les maires et les conseillers municipaux.

Quant aux espaces verts, la situation est plus préoccupante. La mission constate une occupation anarchique de ces espaces et des morcellements. On y trouve des marchés, des mosquées, des lieux de culte, des centres associatifs, des stations d'essence, des écoles, des centres de santé, etc.

La mission a constaté une utilisation abusive et anarchique de ces espaces verts allant des occupations illégales aux attributions sans un déclassement préalable. Le tableau ci-dessous donne la situation de quelques espaces verts morcelés

Tableau n°11 : Situation de quelques espaces verts morcelés

Section	N° Lot	N° Parcelle	Occupation actuelle
BI	15	00	Maison de la femme
HV	25	00	Habitations
HL	11	00	Habitations
HH	15	00	Habitations
HX	14	00	Lieu de culte
CH	16	00	Parcellaire
CH	38	00	Parcellaire
CT	15	00	Parcellaire
CH	07	00	Mosquée +Eglise+Boutique
CS	08	00	Parcellaire
CH	37	00	Parcellaire
CY	14	00	Parcellaire
DB	12	00	Parcellaire
CR	07	00	Parcellaire

Source : Service du cadastre de Koudougou

II.8.2.2 Des opérations de recensement

Les opérations de recensement ont été effectuées concomitamment avec les attributions. En effet, les commissions d'attributions mises en place dans les secteurs pendant les opérations de recensement des résidents ou non-résidents distribuent des cartes (rouge pour les résidents et jaune pour les non-résidents) et des fiches d'attribution avec les références des parcelles.

Les commissions disposaient de cahiers ou elles relevaient la liste des attributaires. Cette opération de recensement était essentiellement menée par les conseillers des secteurs avec l'appui des services techniques concernés. A ce jour, ces cahiers de recensement sont introuvables à la mairie. Pour ce faire, il est difficile d'avoir une idée de personnes recensées sur le terrain.

Selon les informations, chaque secteur a mis en place sa commission d'attribution composée de :

- six (06) conseillers par secteur ;
- trois (03) personnes ressources ;
- un représentant du service des domaines ;
- un représentant du service du cadastre ;
- un représentant du service de l'urbanisme.

Les arrêtés de nomination des membres de la commission n'ont pas non plus été retrouvés pour des raisons d'archivage.

Les mauvaises opérations de recensements effectuées par les différentes commissions sont à l'origine de tous les problèmes actuels. Les papillons sont élaborés au vu de la réception de demandes des intéressés selon qu'ils sont résidents ou non. Malheureusement, certains non-résidents avec la complicité des membres s'inscrivent comme résidents et de ce fait gonfle le nombre de résidents dans le fichier. En outre, les inscriptions parallèles conjuguées au non suivi des opérations de recensements par les autorités municipales ont rendu le fichier de la commune de Koudougou non fiable.

II.8.2.3 Des opérations d'attributions de parcelles

Les commissions d'attributions de parcelles mises en place par le maire YAMEOGO Marcelin avaient pour missions de recenser, d'attribuer les parcelles et de régler les litiges issus des attributions. Cette triple mission n'a pas respectée les procédures.

Les opérations d'attributions de parcelles dans la commune de Koudougou sont ambiguës. Les attributions se sont effectuées dans un désordre total sans aucun suivi par les autorités municipales durant la période 2000 à 2005.

Par la suite, malgré la suspension de ces opérations suite à la décision du Ministre de l'urbanisme en 2005, des attributions parallèles se sont poursuivies dans tous les secteurs avec la complicité des conseillers, et des services techniques notamment les services des domaines et des travaux fonciers.

A ce jour, il existe de nombreux procès-verbaux, arrêtés d'attribution de parcelles non signés dans tous les secteurs de la ville. Cependant, les parcelles ayant trait à ces situations sont dans l'ensemble occupées par des personnes détenant ou non de fiches d'attribution de parcelles.

Au secteur n° 05, le procès-verbal d'attribution de parcelles n'a pas été signé par les membres de la commission. Le maire n'a pas non plus pris un arrêté d'attribution. Pour ce faire, il n'existe aucun fichier ni de procès-verbal d'attribution pour ce secteur depuis les attributions en 2000.

A ce jour, à titre d'exemple, le nombre des attributions dont les procès-verbaux non pas été signés dans quelques secteurs sont :

- secteur 02 : 542 ;
- secteur 04 : 122 ;
- secteur 08 : 414.

Dans le secteur 10, des parcelles des sections HO, ES, ET, EV, EN, EO, EP, EX, et EW ont été attribuées sans être bornées.

La complexité de la situation à Koudougou réside du fait que, en plus de la non signature des procès-verbaux d'attribution, un circuit parallèle d'attribution mis en place depuis 2005 vend des parcelles avec de faux documents. Cette situation a provoqué de multiples attributions et des occupations illégales de parcelles.

Les principaux acteurs sont :

- les anciens conseillers municipaux membres des commissions d'attribution dans les secteurs qui détiennent toujours par devers eux les procès-verbaux d'attribution et les cartons de recensement. Les principaux instigateurs sont Messieurs Pierre YAMEOGO (secteur 01), Benjamin YAMEOGO et Athanase YAMEOGO (secteur 02), Sibiri KABORE (secteur 03), Norbert YAMEOGO (secteur 04), Eugène KIEMDE (secteur 07), Laurent YAMEOGO (secteur 08), Redard THIONO, fils du conseiller (secteur 09), Adama OUEDRAOGO et Joany ZOMA (secteur 10) ;
- Mr Ludovic KOALA et Abdou OUEDRAOGO se sont spécialisés dans indications des parcelles. Ils détiennent les cartes de recensement, les fiches d'attribution vierges et des plans de lotissement ;
- Mr Tambouré ZONGO, livreur de fausses cartes ;
- les indicateurs de parcelles : Messieurs Ludovic DA, Louis KABORE et Omer BANGRE du service de cadastre, Eli BELEMYINGRE du service des domaines ;
- l'agent domanial de la mairie Mr W Abdoul Aziz NABI qui détient les listes des attributaires et les procès-verbaux. Il fait établir des duplicata pour la revente avec la complicité des services du domaine.

La situation des propriétaires terriens et des résidents est aussi préoccupante. Nombreux d'entre eux n'ont pas été attributaires de parcelles Les commissions ayant prévues de les doter d'un certain nombre de parcelles par familles de propriétaires terriens, n'ont pas respecté leur engagement dans certains secteurs. Pire, les domiciles de certains propriétaires ont été attribués à des non-résidents.

Beaucoup de résidents également n'ont pas été attributaires. Malgré cette situation, certains d'entre eux sont obligés de libérer leurs cours familiales à des attributaires non-résidents

Ces désagréments ont parfois détérioré le climat social dans certains secteurs et occasionné des conflits, obligeant ces derniers à occuper les parcelles destinées à des non-résidents.

Les plaintes recensées par la commission de litiges mise en place en 2013 dénombre plus de 1800 plaintes essentiellement composées de double attributions de parcelles , des procès-verbaux non signés, des parcelles sans bornes, des occupations illégales, des investissements dans les parcelles d'autrui, des résidents et propriétaires non attributaires.

Sous le mandat du maire Seydou ZAGRE, la CEP a pu relever les éléments ci-après :

- le retrait de la RA initialement attribuée à la CCVA et sa réattribution à Mr Yamba Emmanuel ZONGO. Les motifs de cette réattribution ont été expliqués à la CEP par Mr Seydou ZAGRE et les commissaires ont jugés satisfaisants les arguments avancés. En effet, le retrait est justifié d'une part, par la non mise en valeur dudit terrain dans les délais et d'autre part, par le fait que la CCVA a été privatisé. Aussi, la réattribution de la RA a été faite après déclassement conformément à la réglementation en vigueur ;
- la question du verger a été soulevée lors de l'audition de Mr ZAGRE mais, la CEP ayant constaté que la justice s'est prononcée sur ce dossier n'a pas voulu faire de commentaires sur des décisions de justice.

Quant au maire Jérôme ZOMA, compte tenu du nombre élevé des plaintes au début de son mandat, il a, avec le conseil municipal, mis en place «une commission ad hoc chargée de réfléchir sur les problèmes liés aux lotissements et aux parcelles dans la commune de Koudougou ».

Il n'a pas procédé d'attribution de parcelles lors de mesure de suspension des lotissements.

La mission relève cependant qu'il a attribué des RA à des particuliers sans respect préalable de la procédure.

S'agissant de la Cité des forces vives, les attributions de parcelles ont aussi été mal gérées par la commission d'attribution de parcelles mise à cet effet. Des multiples attributions ont été constatées sur le terrain dues aux spéculations. Une même parcelle peut connaître plusieurs cessions. Il s'avère difficile à ce jour de lier certaines parcelles à leur dit bénéficiaire.

A ce jour, officiellement 50 personnes ont été attributaires de parcelles (**annexe 18**). Sur le terrain, la mission a constaté que 184 personnes ont réalisé des investissements sur les 370 parcelles dégagées. Cependant, les propriétaires de ces investissements ne disposent d'aucun titre de propriété.

II.8.2.4 De la gestion des contributions au lotissement

La contribution au lotissement a été fixée comme suit :

- 10 000 FCFA pour les résidents et propriétaires terriens ;
- 20 000 FCFA pour les non-résidents.

Ces contributions étaient perçues par le trésorier de la commission et déposées dans une banque privée ou gardé par devers le trésorier. Le président et le trésorier de chaque commission gérait de façon autonome ces fonds pour les règlements des dépenses liées au lotissement de leur secteur. Ces dépenses se résument essentiellement au paiement des frais d'aménagement, à l'achat des cartons de recensement et des fiches d'attribution. Les justificatifs n'ont pas été trouvés par la mission.

Il n'a pas été possible à la mission de faire le point de ces fonds dû à l'absence des membres des commissions, notamment les présidents et les trésoriers.

II.8.3. Des suggestions et recommandations

A l'issue des auditions et des constats, la CEP a procédé aux constats suivants :

- mettre en place une commission de règlement de litige pour la cité des forces vives composée de services compétents que sont les domaines, le cadastre, urbanisme, gouvernorat, mairie et personne ressource ;
- refaire le sectionnement cadastral du lotissement de la commune avec un tableau de correspondance ;
- identifier physiquement toutes les parcelles du lotissement avec leurs attributaires en vue des changements de références cadastrales ;
- rechercher les plans de lotissement initiaux dont certains sont toujours en possession des cabinets ;
- harmoniser les plans cadastraux des services techniques. En effet, l'urbanisme et le cadastre disposent de plans différents ;
- la mise en place d'une commission ad 'hoc pour recenser exhaustivement par secteur les parcelles afin de faire la situation sur :
 - les parcelles illégalement occupés sans aucun document d'attribution ;

- les attributaires disposant de fiches d'attribution et dont les parcelles ne figurent pas sur un procès-verbal ;
 - les attributaires disposant de fiches d'attribution et figurant sur les procès-verbaux ;
 - les attributaires disposant de fiches d'attribution et figurant sur les procès-verbaux mais ne disposant pas de parcelles ;
 - les attributaires disposant de fiches d'attribution et figurant sur les procès-verbaux non signés ;
 - les personnes disposant de PUH et dont les parcelles ont été englouties par le lotissement ;
 - les propriétaires terriens dont les champs et les plantations ont été pris par le lotissement et disposant de fiches d'attribution ;
 - les propriétaires terriens ne disposant pas de fiches d'attribution mais dont les noms figurent sur les cahiers de recensement ;
 - les attributaires figurants sur les réserves et les espaces verts morcelés ;
 - les attributaires des réserves administratives ;
 - les parcelles non attribuées ;
 - les attributaires des espaces verts ;
 - reprendre le sectionnement conformément à la réglementation en morcelant les parcelles à grande superficie non attribuées afin de faire face au nombre élevé de demandeurs insatisfaits.
- Achever les implantations dans les secteurs dont l'aménagement n'est pas terminé ;
 - mettre une commission pour réattribuer lesdites parcelles ;
 - retirer et la détruire les constructions sur les parcelles illégalement occupées ;

- déposer une plainte contre tous les acteurs impliqués dans l'usage du faux (agent domanial, conseillers municipaux, services techniques et personnes ressources) ;
- sanctionner les maires qui ont effectué les attributions des réserves administratives et espaces verts sans respecter la procédure de déclassement (YAMEOGO Marcelin) ;
- initier une rencontre avec les cabinets topographiques qui ont intervenu dans les secteurs afin d'avoir les plans initiaux des lotissements ;
- reconstituer les terrains disposant de PUH et morcelés ;
- rétrocéder des terrains morcelés à leur propriétaire initial ;
- dédommager les propriétaires terriens n'ayant pas été attributaires de parcelles ;
- reconstituer tous les espaces verts par la destruction des occupations anarchiques et illégales ;
- déclasser les réserves administratives attribuées aux privés et aux services publiques conformément à leur statut.

II.9. De la commune de Koupèla

La CEP a effectué une mission à Koupèla du 15 au 19 août 2016. Elle a procédé d'une part, à des échanges et des auditions avec les acteurs intervenant dans la chaîne du foncier, d'autre part, à constater et formuler des suggestions et des recommandations.

II.9.1. Des échanges et auditions

La commission a procédé à des échanges et à des auditions.

II.9.1.1 Des échanges avec le Haut-commissaire

L'objectif de cette rencontre était d'avoir son accompagnement lors de cette mission d'une part, et d'obtenir des informations documentaires relatives aux lotissements et à la politique d'aménagement de la ville de Koupèla d'autre part.

Pour ce qui est de la documentation, le haut-commissaire pour des problèmes d'archivage ou de non transmission, n'a pu retrouver ni les procès-verbaux des lotissements, ni ceux de la CPAT.

Le haut-commissaire nouvellement en poste a plutôt relevé un certain nombre de conflits fonciers pendant mais en milieu rural dans la province.

II.9.1.2 Des auditions

La commission a auditionné successivement les acteurs ci-après :

- Mr Abdoul Razak KANAZOE, chef de service du cadastre et des travaux fonciers ;
- Mr Adjourma BAYOGO, directeur régional de l'urbanisme et de l'habitat ;
- Mr Ousseni OUEDRAOGO, intérimaire du receveur des domaines et de la publicité foncière ;
- Mr Daniel TARIDIGA, maire de 2002 à 2006 en remplacement de Mme Marie Thérèse SANDWIDI élue député en 2001 ;

- Mr Simplicie DAMBRE, maire de 2006 à 2014 et réélu en 2016 ;
- Mr Ernest SANDWIDI, ex agent domanial de la mairie ;
- Mr David OUOBA, agent domanial de la mairie.

Il faut signaler par ailleurs que sur la période concernée par l'enquête, la commune de Koupèla n'a réalisé qu'un seul lotissement en 1999.

II.9.2. Des constatations

Les auditions ont permis à la mission de déceler des acquis, des irrégularités et des difficultés au regard de la procédure prescrite par la réglementation en vigueur.

II.9.2.1 Des opérations d'aménagement

Le procès-verbal portant autorisation de la CPAT n'a été retrouvé ni au haut-commissariat ni dans les archives de la mairie.

Cependant, le lotissement, l'extension et le morcellement ont reçu l'autorisation des ministères habilités (*annexes 19*).

La principale difficulté relevée à Koupèla est relative aux changements de destination d'un nombre assez importants de parcelles. En effet, le premier lotissement de 1965 qui constitue aujourd'hui le cœur de la ville, n'a pas prévu de zone commerciale. La conséquence est qu'actuellement, la grande majorité des parcelles situées aux abords des routes nationales ou jouxtant les principales rues abritent des commerces, des sièges de sociétés, des hôtels, sans avoir requis au préalable le changement de destination conformément aux dispositions réglementaires.

Par ailleurs, au niveau déconcentré, les « travaux fonciers » relevant concomitamment des attributions dévolues aux services de l'urbanisme et de ceux du cadastre génère un conflit de compétence. La mission a pu ainsi noter que le service du cadastre effectue des travaux fonciers sans avis préalable et/ou concertation des services de l'urbanisme. De ce fait les mises à jour du plan cadastral de la Commune ne sont pas homogènes selon que les données y relatives proviennent du Cadastre ou de l'Urbanisme. En plus, des services comme l'ONEA et la SONABEL disposent de leurs propres plans accentuant ainsi les incohérences en matière cadastrale.

Le plan cadastral initial de la ville de Koupèla n'a été retrouvé ni auprès des services techniques administratives ni auprès de la mairie. L'exploitation du plan actuel ne permet pas d'apprécier les modifications intervenues sur la période sous revue. Il a fallu reconstituer avec les services techniques et l'agent domanial les évolutions dudit plan cadastral ainsi que les occupations irrégulières (*annexe20*).

II.9.2.2 Des opérations de recensement

Toutes les opérations d'attributions n'ont pas fait l'objet d'un recensement préalable. Les autorités communales ont fait le choix délibéré de considérer que l'espace objet du lotissement est inoccupé et que de prime abord les allotissements couvrirait les besoins de la population.

II.9.2.3 Des opérations d'attribution de parcelles

Les attributions relatives aux opérations du lotissement de 1999 se sont déroulées en 2002. Une extension a cependant été réalisée en 2005 ainsi qu'un morcellement intervenu en 2008 sur un espace précédemment classé zone boisée.

Les procès-verbaux d'attributions de parcelles ont été mal rédigés. La liste des attributaires annexée n'est pas signée et ne comporte pas en majorité de filiation. Ce qui rend difficile l'identification précise de l'attributaire du fait des homonymies probables et des doubles attributions de parcelles. Cette situation découle de la non réalisation de l'opération de recensement préalable et au fait que lesdites attributions ont dû se faire une fois sur le terrain et au vu des résidents présents ou déclarés. Ce procédé devait être régularisé par la formulation d'une demande assortie de pièces administratives et d'identité ainsi que de la contribution au lotissement.

La mission a également constaté que depuis 2006, la gestion du foncier urbain a été de fait totalement transféré irrégulièrement aux services et de la publicité foncière. Cette gestion unilatérale a pu entraîner des malversations dans la mesure où la mairie n'a aucune donnée ni aucun regard sur les modifications éventuelles du fichier des attributions et surtout que les PV initiaux d'attributions de parcelles sont demeurés introuvables.

Aussi la mission conclut que le fichier urbain de Koupèla est peu fiable. La majeure partie des réserves administratives sont occupées soit par des services privés soit par des individus sans autorisation et/ou déclassement préalables.

La commission d'attribution de parcelles de 2000 n'a donc pas efficacement joué son rôle. L'absence de filiation sur les listes constitue un manquement grave entraînant de nos jours une inexploitation du fichier.

Aussi, la non mise en place d'une commission de recensement pourrait être une des causes de cette absence d'informations.

II.9.2.4 De la gestion des contributions au lotissement

Pour ce qui concerne la gestion du fonds des lotissements, l'administration communale a toujours élaboré un budget annexe conformément à la réglementation.

II.9.3. Des suggestions et recommandations

Au regard des constatations faites plus haut, la commission a formulé les suggestions et recommandations ci-après:

- la clarification des responsabilités entre l'administration communale et le service des domaines et de la publicité foncière dans la chaîne de gestion du foncier urbain ;
- l'appropriation du fichier électronique sur le domaine foncier et ses évolutions (unilatéralement détenu par le RDPF) par la Mairie à travers une réelle responsabilisation de l'agent domanial ;
- la mise en place d'une commission ad 'hoc pour la mise à jour du fichier par un recensement des parcelles et les éléments d'informations relatives à l'identité des attributaires ;
- la mise en place d'une commission de retrait de parcelles non mise en valeur ou non attribuées ;
- le recensement exhaustif des réserves administratives, des EV ;

- la régularisation, éventuellement par une procédure de déclassement des RA et des parcelles à usages d'habitation aux abords des routes nationales pour en faire une zone commerciale ;
- l'harmonisation des plans cadastraux de la ville de Koupèla ;
- la révision de la RAF enfin de tenir compte des évolutions des villes au regard des titres d'occupation délivrés aux privés dans les zones hors lotissement et portant sur des espaces parfois démesurés.

II.10. De la commune de Ouahigouya

La CEP a effectué une mission à Ouahigouya du 08 au 14 août 2016. Elle a procédé d'une part, à des échanges et des auditions avec les acteurs intervenant dans la chaîne du foncier, et d'autre part, à constater et formuler des suggestions et des recommandations.

II.10.1. Des échanges et auditions

La CEP a procédé à des échanges et à des auditions

II.10.1.1 Des échanges avec le Gouverneur et le Haut-commissaire

La rencontre avec le Gouverneur a porté essentiellement sur l'objet de la mission et l'accompagnement des autorités administratives de la région pour la réussite de cette mission.

Aussi, la situation de l'aménagement de la cité des forces vives a été demandée au gouverneur.

Pour ce qui est de la rencontre avec le Haut-commissaire, l'objectif était dans un premier d'avoir son accompagnement lors de cette mission et d'autre part d'obtenir des informations documentaires relatives aux lotissements et à la politique d'aménagement de la Commune de Ouahigouya.

II.10.1.2 Des auditions

La commission a auditionné successivement les acteurs ci-après :

- Mr Badama BADO, chef de service du cadastre et des travaux fonciers ;
- Mr Herman YAMEOGO, chef de service de l'urbanisme et de l'habitat et des travaux fonciers ;
- Mr Hyppolite DIALA, directeur régional de l'urbanisme et de l'habitat ;
- Mr Jacques YAMEOGO, receveur des domaines et publicité foncière ;
- Mr Moumouni OUEDRAOGO, l'ex receveur des domaines et de la publicité foncière ;

- Mr Issa Joseph DIALLO, ex maire ;
- Mr N Simplicie OUEDRAOGO, ex maire ;
- Mr Abdouleye SOUGOURI, ex maire ;
- Mr Gilbert N OUEDRAOGO, ex maire ;
- Mr Basile OUEDRAOGO, maire ;
- Mr Leopold OUMPOARI, ex agent domanial ;
- Mlle Kadidja, agent domanial ;
- Mr Nomyalgré OUEDRAOGO, ex RDPF ;
- Mr Norbert Keita, ex RDPF ;
- Mr Oussen ZOROME, ex DR urbanisme ;
- Mr Chrysostome SANDWIDI, ex RDPF ;
- Mr Bienvenue N. KEITA, chef de service des domaines et cadastre de la mairie ;
- Mr Thomas ZERBO, ex membre de la commission de règlement de litiges.

Il faut signaler par ailleurs que sur la période concernée par l'enquête, la commune de Ouahigouya a réalisé deux lotissements en 1999 et en 2014.

II.10.2. Des constatations

Les auditions ont permis à la CEP de déceler des acquis, des irrégularités et des difficultés au regard de la procédure prescrite par la réglementation en vigueur.

II.10.2.1 Des opérations d'aménagement

La commune dispose d'un Schéma directeur d'aménagement d'urbanisation approuvé et les projets d'aménagements dans la ville de Ouahigouya ont reçu les autorisations du Ministère et de la CPAT.

La principale difficulté relevée à ce niveau est le lotissement d'une réserve administrative dans la section DH, lot 18, secteur 15. Cette section initialement prévue pour une école a, en effet été attribuée à Mr SAWADOGO Abdoulaye agissant pour le compte de l'Association pour la promotion de l'Enfant du Yatenga (P.E.Y) par le président de la délégation spéciale en 2015.

Durant la même année, la section a été morcelée en deux (02) lots comportant dix (10) parcelles (**annexe 21**), consacrant ainsi, de facto, une opération irrégulière de lotissement par le service du cadastre et entérinée par le service des domaines. Cette opération a conduit à une action en justice suite à une tentative infructueuse de vente de ces parcelles par les premiers attributaires. Aussi, le dossier est actuellement en instance au niveau du service des domaines du fait du refus légitime de la mairie de délivrer les titres d'attribution y relatives.

II.10.2.2 Des opérations de recensement

Les documents relatifs au recensement de 1999 et 2000 sont restés introuvables en raison de problèmes d'archivage.

Cependant, les attributions de parcelles de 2014 ont fait l'objet de recensement du fait de sa spécificité eu égard au fait que le bornage du lotissement de 2000 a débordé sur des terres affectées aux rites ancestraux.

II.10.2.3 Des opérations d'attribution de parcelles

Les procès-verbaux d'attributions de parcelles ont été signés par les membres de la commission. Cependant, deux problèmes majeurs ont été relevés :

- pour 2014, les attributions faites par la commission restent confuses. En effet, conformément à l'article 01 de la délibération n° 2013/MATD/RNRD/PYTG/CO/OHG portant autorisation de mise en place d'une commission d'attribution des terres destinées à l'habitation, cet article dispose que : « dans le souci de résoudre les problèmes liés aux attributions antérieures des parcelles à usage d'habitation ». Cependant, la commission a effectué des retraits de parcelles à usage d'habitation et même des parcelles à usage commercial sans respecter la procédure requise à ce sujet. Elle a par la suite effectué des attributions de parcelles à d'autres demandeurs.

La commission a de ce fait relevé que :

- la procédure de retrait des parcelles à usage d'habitation n'a pas été respectée ;
 - la commission de retrait n'a pas été créée ;
 - la procédure de retrait et d'attribution des parcelles à usage commercial n'a pas été respectée ;
 - la commission d'attribution de parcelles créée par le maire a joué le double rôle de commission d'attribution de parcelles et celui de commission de retrait.
- Pour les attributions de parcelles dans la zone résidentielle dans la section CK, lots 12.16.18 et 6, la commission a pu relever les irrégularités suivantes :
- les attributions ont été faites par le receveur des domaines directement qui du reste n'est pas habilité à attribuer une parcelle. De ce fait, les attributaires ne peuvent disposer de titre d'occupation ;
 - le receveur a attribué plus d'une parcelle à un seul demandeur. L'attestation d'attribution de Mr Amado BAMOGO, porte sur six (06) parcelles. En fait, ce dernier en connivence avec le receveur revendait les parcelles à d'autres demandeurs.

II.10.2.4 De la gestion des contributions au lotissement

Pour ce qui concerne la gestion des contributions au lotissement, la commission n'a pas obtenu d'informations.

II.10.3. Des suggestions et recommandations

La commission recommande :

- le retrait du terrain accordé à l'association pour la promotion de l'Enfant du Yatenga (A.P.E.Y) du 12 mai 2015 ;
- le recensement des attributaires de la section CK détenteurs de quittance de paiement de la taxe de jouissance ;

- la régularisation de la situation des attributaires dont les terrains ont été mis en valeur conformément à la réglementation ;
- le retrait des terrains non mis en valeur dans la zone résidentielle de la section CK ;
- la mise en place d'une commission ad'hoc pour l'examen des irrégularités dans la zone résidentielle de la section CK et la mise en œuvre de sanctions à l'encontre des fautifs.

II.11. De la commune de Tenkodogo

La commission d'enquête parlementaire (CEP) sur le foncier urbain a poursuivi ses investigations en se rendant dans la commune urbaine de Tenkodogo du 22 au 28 août 2016.

Les opérations de lotissements effectués dans la commune de Tenkodogo sur la période couvrant le champ d'action de l'enquête se résument ainsi qu'il suit :

- 1997 à 1999 avec 5237 parcelles dégagées ;
- 2002 à 2003 avec 1847 parcelles dégagées ;
- 2009 à 2012 avec 3150 parcelles dégagées.

A cela s'ajoute les 53 parcelles implantées lors de l'opération des logements sociaux réalisés par le MUH.

Dans le cadre de sa mission, elle a procédé à des échanges et auditions, à des constations et elle a émis des suggestions et des recommandations.

II.11.1. Des échanges et auditions

Avant l'audition des différents acteurs intervenant dans la chaîne du foncier, la mission parlementaire a eu une séance de travail avec le gouverneur de la région du Centre Est et le haut-commissaire de la province du Boulgou.

II.11.1.1 Des échanges avec le gouverneur et le haut-commissaire

L'objectif de cette séance était de rendre une visite de courtoisie au gouverneur de la région du Centre Est en lui présentant les objectifs de la mission. En outre, la mission a souhaité son accompagnement et celui de ses services techniques lors du déroulement de l'enquête dans sa région.

Il a marqué toute sa disponibilité à accompagner la mission.

En ce qui concerne le haut-commissaire, les échanges ont porté essentiellement sur la documentation relative aux lotissements, les procès-verbaux d'approbation des plans de lotissement par la CPAT, les arrêtés conjoints portant autorisation de lotissement, et à la politique d'aménagement de la ville de Tenkodogo.

II.11.1.2 Des auditions

La commission a auditionné les acteurs suivants :

- Mr Alexandre ZAKANE, ancien maire ;
- Mr Harouna OUELEGO, maire de la commune de Tenkodogo ;
- Mr Ardiouma BAYOGO, Directeur régional de l'urbanisme et de l'habitat ;
- Mr Abdoul Razak KANAZOE, chef du service du cadastre et des travaux fonciers du Centre-Est ;
- Mr Claude KERE, chef du service des affaires domaniales de la Mairie de Tenkodogo ;
- Mr Pascal OUANGRE, conseiller municipal ;
- Mme ZERBO/SANOOU Haoua, directrice de l'administration financière de la mairie de la Commune de Tenkodogo ;
- Mr Christian BALIMA C, régisseur des recettes de la commune de Tenkodogo ;
- Messieurs Adama TRAORE et Koka DAYAMA responsables syndicaux de la province du Boulgou.

La mission a auditionné des responsables syndicaux de la province. Il ressort de cette audition qu'il existe des suspicions de fraudes et de corruption en ce qui concerne les lotissements dans la commune de Tenkodogo. En outre, la coordination des syndicats du Boulgou a fait part à la CEP les suggestions suivantes :

- informatisation intégrale du fichier cadastral ;
- participation des organisations représentatives de la population dans les opérations de lotissement ;
- prendre un texte indiquant la dimension minimum d'une parcelle.

II.11.2. Des constatations

A l'issue des échanges et des auditions, la CEP a relevé des irrégularités au regard de la réglementation en vigueur.

II.11.2.1 Des opérations d'aménagement

La commune urbaine de Tenkodogo dispose d'un SDAU, dont le rapport définitif date de 2014. En terme de prévision d'aménagement, la commune a besoin d'une mise à jour de ses infrastructures urbaines au regard de l'occupation actuelle.

Le faible niveau de mise en valeur des parcelles à usage d'habitation a été constaté dans le tissu urbain.

En général, la mission a pu constater que les terrains autres que les terrains à usage d'habitation constituent des occupations anarchiques. Il y a une discordance entre les plans et la réalité sur le terrain. La mise à jour des plans cadastraux est une urgente nécessité. En Outre, des demandes de changement de destination ont été effectuées afin de régulariser l'implantation de pylône et des matériels de communication sur des parcelles à usage d'habitation.

Aussi, seules les opérations d'aménagement de 2002 et de 2009 dispose d'une autorisation de lotir et d'une approbation de la commission provinciale d'aménagement du territoire du Boulgou (CPAT). La commission note que l'opération d'aménagement de 1999 a été réalisée par l'Etat à travers le ministère en charge de l'urbanisme pour le compte de la commune urbaine de Tenkodogo

Par ailleurs, les services techniques de l'urbanisme et du cadastre sont nouvellement créés ils ne disposent ni de matériels adéquats et d'archives sur les aménagements ni le personnel compétent pour mener une opération de lotissement voir une mise à jour des plans cadastraux.

Les opérations de lotissement étaient effectuées par les directions régionales, de l'urbanisme et du cadastre de Fada N'Gourma.

II.11.2.2 Des opérations de recensement

Les commissions administratives de recensement n'ont été mises en place que pour les lotissements de 2002 et de 2009.

Le recensement de 2009 dénombre 1509 recensés malgré les multiples recherches de la mission elle n'a pas obtenu des informations sur le nombre des recensés du lotissement 2002 et de 1997.

II.11.2.3 Des opérations d'attributions de parcelles

De 1995 à 2015, la Commune urbaine de Tenkodogo a mis en place des commissions d'attributions de parcelles. L'analyse des travaux de ces différentes commissions révèle les problèmes suivants :

- des doubles attributions de parcelles ;
- des bornes déterrées par des propriétaires terriens mécontents ;
- un refus de signer le P.V d'attribution de parcelles par un conseiller municipal membre de la commission d'attribution qui souhaiterait avoir le point sur le restant de 20 parcelles qui devraient servir pour régler des litiges ;
- attribution abusive des parcelles entre les membres de la commission ;
- non-paiement de la prise en charge des membres de la commission d'attribution des parcelles.

II.11.2.4 De la gestion des contributions au lotissement

La mission a constaté que le conseil municipal a perçu une contribution au lotissement dont le montant varie en fonction de chaque opération de lotissement. Ainsi :

Pour le lotissement de 2002

- 15 000 FCFA pour les résidents et propriétaires terriens ;
- 50 000 FCFA pour les non-résidents de la commune ;
- 75 000 FCFA pour résidents hors de Tenkodogo ;
- 100 000 FCFA pour les Burkinabé résidant hors du pays.

Pour le lotissement de 2009

- 50 000 FCFA pour les propriétaires terriens et résidents recensés ;
- 100 000 FCFA pour les non-résidents mais recensés ;
- 200 000 FCFA les demandeurs simples, non-résidents non recensés.

La situation de ces contributions perçues par la commune pour le lotissement de 2009 s'élève à 226 695 000 FCFA.

Ces contributions ont été reversées au Trésor dans le budget de la commune

L'aménagement a été effectué par une entreprise privé dénommé CERAT d'un montant de 60 444 922 FCFA/TTC.

II.11.3. Des suggestions et recommandations

Les suggestions et recommandations de la commission porte sur des opérations suivantes :

- mettre à la disposition du service domanial de la mairie et des services techniques la documentation relative à toutes les opérations de lotissement effectuées dans la commune de Tenkodogo ;
- veiller à ce que le P.V soit signé par l'ensemble de tous les membres de la commission ;
- obtenir le changement de destination avant toute implantation des antennes ;
- réimplanter les bornes déterrées ;
- régulariser le paiement de la prise en charge des membres de la commission d'attribution ;
- la situation des 20 parcelles dégagées pour résoudre les éventuels litiges. En rappel, le refus d'un membre de la commission de distribution de parcelle de signer le PV est dû à la gestion de ces parcelles.

II.12. De la commune de Dédougou

Une mission de la commission d'enquête parlementaire (CEP) sur le foncier urbain s'est rendue dans la Commune urbaine de Dédougou du 22 au 28 Aout 2016. Dans le cadre de sa mission, elle a procédé à des échanges et auditions, à des constations et elle a émis des suggestions et des recommandations.

II.12.1. Des échanges et auditions

La commission a organisé d'une part des rencontres d'échanges avec les autorités de la région et de la province, et d'autre part des auditions des services techniques intervenant dans la gestion du foncier urbain.

II.12.1.1 Des échanges avec le Gouverneur et le Haut-commissaire

L'objectif de cette séance était de rendre une visite de courtoisie au gouverneur de la Boucle du Mouhoun et lui présenter les objectifs de la mission. En outre, la mission a souhaité son accompagnement et celui de ses services techniques lors du déroulement de cette enquête dans sa région.

Il a montré toute sa disponibilité à accompagner la mission et a promis de mettre à sa disposition toute la documentation relative à la cité des forces vives.

La rencontre avec le haut-commissaire avait pour but d'avoir son accompagnement lors de cette mission d'une part, et d'obtenir des informations documentaires relatives aux lotissements notamment le SDAU, les procès-verbaux de la CPAT, les arrêtés conjoints portant autorisation de lotissement, et à la politique d'aménagement de la ville de Dédougou d'autre part.

II.12.1.2 Des auditions

La commission a auditionné les acteurs suivants :

- Mr Hamidou ZON, 1^{er} adjoint au maire de la commune ;
- Mr Raphael BOUGNAN, directeur régional de l'urbanisme et de l'habitat ;
- Mr Souleymane KOUDOUGOU, chef de service de l'urbanisme et des travaux fonciers ;
- Mr Régis B. SOURABIE, receveur des domaines et de la publicité foncière ;

- Mr Gouayélé BANAON, agent domanial de la mairie ;
- Mme KONDE/DAYO Hankini Elisabeth, ancien maire de la commune ;
- Mr Thierry KABORE, bénéficiaire et gestionnaire d'un espace vert de la commune ;
- Mr Tarwendé Juste OUEDRAOGO, ancien président de la délégation spéciale de la commune ;
- Mr Valentin G. KONATE, ancien maire de la commune ;
- Mr Yacouba Kourbié OUATTARA, chef de service du cadastre et des travaux fonciers ;
- Mr Abel DABAKUYO, ancien maire de la commune.

Par ailleurs, La mission a auditionné une personne bénéficiaire d'une convention de gestion d'un espace vert afin d'obtenir des informations sur les procédures d'attribution parallèles, les occupations illégales, etc.

II.12.1.3 Des sorties terrain

Des visites ont été effectuées sur les sites suivants :

- le terrain du district sanitaire lot 283 secteur 6 objet du litige entre le ministère de la santé et Madame SANGARE/OUATTARA Habibou ;
- l'espace vert lot III au secteur 2, objet d'occupation actuelle par le marquis « Millenium » ;
- l'espace vert section AM lot 2 quartier kouroukan lieu sacré objet d'occupation anarchique, par les carrières, bar et logement ;
- l'espace public lot 21 section AN parcelle 00 dont l'affectation initiale était un marché et qui fait l'objet actuel habitation ;
- la réserve foncière section AR lot 08 parcelle 00 occupation actuelle : des logements, un collège privé, un maquis « étoile du nord ».

Au regard de la période de 1995 à 2015, couverte par l'enquête parlementaire, la commission a constaté que la commune de Dédougou a réalisé son dernier lotissement depuis 1995.

Des recherches effectuées tant au haut-commissariat qu'auprès de la mairie et de certains services techniques la mission n'a obtenu aucune copie des autorisations de lotissement du Ministère en charge de l'urbanisme ni les procès-verbaux de la commission provinciale d'aménagement du territoire (CPAT).

Cette dernière opération d'aménagement a été réalisée par l'Etat à travers le ministère en charge de l'urbanisme pour le compte de la commune urbaine de Dédougou en dégageant 2664 parcelles. La CNSS a également contribué par le financement d'une citée.

En 2009 la SONATUR a effectué un aménagement dans la commune. Cette opération de lotissement a permis de dégager 1113 parcelles sur une superficie de 104 hectares, dont trois cent dix (310) parcelles ont servi à la création et l'implantation de la cité des forces vives

Des informations collectées du service domanial de la mairie, du cadastre et de l'urbanisme, font ressortir deux lotissements sur la période ciblée par l'enquête :

- lotissement de 1996, sur financement de l'Etat, 2664 parcelles implantées ;
- lotissement de 2009 effectué par la SONATUR, au secteur 06, 1113 parcelles implantées.

II.12.2. Des constatations

A l'issue des échanges et des auditions, la CEP a relevé des irrégularités au regard de la réglementation en vigueur.

II.12.2.1 Des opérations d'aménagements

La commune urbaine de Dédougou dispose d'un SDAU, horizon 2030, dont le rapport définitif date de 2012. En terme de prévision d'aménagement, la commune a besoin d'une mise à jour de ses infrastructures urbaines au regard de l'occupation actuelle.

Le faible niveau de mise en valeur des parcelles à usage d'habitation est constaté dans le tissu urbain.

La mission a pu constater, que la gestion des réserves administratives, des réserves foncières, des espaces verts et autres constitue des problèmes et n'est pas à jour. Cela est dû au manque d'informations fiables, de collaboration et concertation des différents services techniques étatiques et de la mairie.

La mission a aussi constaté une occupation anarchique de ces espaces, des fusions et des morcellements. A titre d'exemple, le lot 21 de la section AN du secteur 6 initialement réservé pour un marché a été morcelé en quarante(40) parcelles ont été dégagées. La mise à jour des plans cadastraux est une urgente nécessité. En effet, il y a une discordance entre les plans et la réalité sur le terrain.

Les identifications des plans initiaux de plusieurs zones aménagées sont non déterminées caractérisé en chiffre romains entraînant du même coup une difficile lecture et appréciation des plans.

En somme, il faut noter un manque de rigueur et une légèreté dans le suivi des différentes réserves de leur affectation initiale à leur occupation actuelle dans la zone aménagée. Le tableau n°12 ci-dessous donne la situation des EV et des RF de la commune.

Désignation	Nombre dégagé	Nombre occupé	Observations sur occupation actuelle
Réserves administratives (RA)	14	04	CVECA-BM
			Caisse populaire
			MEF
			Maison des jeunes
Réserves foncières (RF)	12	06	Mosquée
			CAMEG et résidence SGR
			Carrière et habitation
			Habitation
			Radio SALAKI
			Hôtel
			Château d'eau
Espaces verts dégagés EV	14	02	Deux kiosques
			Maquis TERRIA (hangar)
Bandes vertes	07	0	RAS

Désignation	Nombre dégagé	Nombre occupé	Observations sur occupation actuelle
Autres réserves	19	16	Ecole
			Eglise
			Mosquée
			Ecole Amitié
			Habitations
			CMA
			Touffe
			Ecole Bankuy
			Lycée Saint Gabriel
			Mosquée
			Maison de la Femme
			CNSS
			Lycée AI ILM
			Maquis Millenium
			Eglise
			Mosquée

II.12.2.2 Des opérations de recensement

La mission a constaté l'absence de document de confirmation des travaux de la commission de recensement mise en place dans les secteurs 2 et 5 concerné par le lotissement.

II.12.2.3 Des opérations d'attributions de parcelles

De 1995 à 2015, les autorités locales qui se sont succédé à la mairie de la Commune urbaine de Dédougou, ont mis en place des commissions afin de mener des opérations de recensement, d'attributions de parcelles et de règlement des litiges.

Force est de constater que d'énormes difficultés existent :

- doubles attributions attribution ;
- non prise en compte de certains propriétaires terriens et autochtones dans l'attribution des parcelles,
- des parcelles attribuées sur des lieux sacrés.

S'agissant de la cité des forces, une commission d'attribution de parcelle a été mise en place à cet effet. Les travaux de ladite commission ont fait l'objet d'un PV d'attribution des parcelles à usage d'habitation et des fiches individuelles d'attribution délivrées.

De nombreuses difficultés liées au respect du cahier des charges, des constructions sur des parcelles d'autrui, ont été constatées.

II.12.2.4 De la gestion des contributions au lotissement

La mission a constaté que le conseil municipal a perçu une contribution au lotissement dont le montant est fixé comme suit :

- dix mille (10 000) FCFA pour les résidents et propriétaires terriens ;
- vingt-cinq (25 000) FCFA pour les non-résidents.

La situation de ces contributions perçues par la commune n'a pu être fournie à la mission. En effet, il n'a pas été possible à la mission de faire le point dû à l'absence des acteurs impliqués dans la gestion des contributions au lotissement.

II.12.3. Des suggestions et recommandations

Les suggestions et recommandations de la commission portent sur des opérations suivantes :

- la prise de mesures pour mettre fin occupations anarchiques sur la réserve foncière et les EV;
- la mise en place une commission ad'hoc pour rétablir le district sanitaire dans ses droits (terrain, lot 283 du secteur 6) ;
- la prise de sanctions à l'encontre de Mme le maire KONDE/DAYO Hankini Elisabeth pour le morcellement du marché lot 21 section AN ;

- l'harmonisation des plans cadastraux des services techniques de Dédougou ;
- la mise à jour les plans d'aménagement et du cadastre avec la réalité du terrain de Dédougou.

II.13. De la commune de Ziniaré

Une mission de la commission d'enquête parlementaire (CEP) sur le foncier urbain s'est rendue dans la Commune urbaine de Ziniaré du 29 août au 02 septembre 2016. Dans le cadre de sa mission, elle a procédé à des échanges et auditions, à des constations et elle a émis des suggestions et des recommandations.

II.13.1. Des échanges, auditions

La commission a organisé d'une part des rencontres d'échanges avec les autorités de la région et de la province, et d'autre part des auditions des services techniques intervenants dans la gestion du foncier urbain.

II.13.1.1 Des échanges avec le gouverneur et le haut-commissaire

En absence du gouverneur en mission la commission a été reçue par le secrétaire général de la région. En outre, elle a souhaité avoir l'accompagnement du gouverneur et de ses services techniques lors du déroulement de cette enquête dans sa région.

Monsieur le secrétaire général a montré toute sa disponibilité à accompagner la mission et a promis de mettre à sa disposition toute la documentation nécessaire

Pour ce qui est de la rencontre avec le Haut-commissaire, l'objectif était d'avoir son accompagnement et d'obtenir la documentation relative aux lotissements notamment le SDAU, les procès-verbaux de la CPAT, les arrêtés conjoints portant autorisation de lotissement, et la politique d'aménagement de la ville de Ziniaré.

II.13.1.2 Des auditions de quelques acteurs de la chaine foncière urbaine

La commission a auditionné successivement des responsables dont les noms suivent :

- Mr Pascal COMPAORE, maire de la commune de Ziniaré ;
- Mr Midiour SAMI, directeur régional de l'urbanisme et de l'habitat ;
- Mr Sibiri Samuel DABILGOU, chef de service de l'urbanisme et des travaux fonciers ;

- Mme Pauline BOGNOUNOU, chef de service du cadastre et des travaux fonciers ;
- Mr Moussa TIENDREBEOGO, receveur des domaines et de la publicité foncière ;
- Mme Félicité KANAN épouse SOME, agent domanial et régisseur de recettes ;
- Mme Marie Léa TIENDREBEOGO épouse TIENDREBEOGO, chef de service financier ;
- Mr Misbila Jean Marie OUEDRAOGO, ancien maire de la commune de 2013 à 2014 ;
- Mr Dominique KONSEIBO, ancien maire de la commune de 1995 à 2000
- Mr K. Albert COMPAORE, conseiller municipal de 1995 à 2000 et de 2006 à nos jours ;
- Le Pasteur Wénégoudy ZOUNGRANA, président de la fédération Wend-Yam, plaignant.

Les responsables ont été auditionnés sur les attributions et missions de leurs services, les activités menées dans le cadre du schéma directeur d'aménagement et d'urbanisme, des lotissements, des morcellements, des déclassements et des mises à jour des plans.

A cet effet, le rôle joué par chaque structure sur l'ensemble du processus de lotissement a été décrit et porté à la connaissance de la commission. Des documents y relatifs ont été mis à la disposition de la mission. Il s'agit entre autres :

- des plans d'aménagement et cadastraux ;
- de la situation des RA, RF, EV, lieux de culte ;
- de la zone d'activités diverses (ZAD) ;
- de la situation des lotissements ;
- des procès-verbaux des différentes commissions d'attributions des parcelles à usages d'habitation ;
- des cas de remembrements, morcellements et des déclassements, etc.

Elle a également échangé sur les difficultés rencontrées par les services techniques dans la gestion du foncier urbain à Ziniaré. Ce sont entre autres :

- la création et la jeunesse de certains services techniques ;
- l'inexistence de fichier entier de la ville ;
- les attributaires des parcelles touchés par le tracé de la construction de la RN 3 ;
- les besoins exprimés pour la mise à jour.

Par ailleurs, la mission a entendu une personne qui se plaint des services municipaux domaniaux, détentrice de quittances paiement de la taxe de jouissance sur la parcelle 00 du lot H ZC de 5988 m² afin de recouvrer ses droits, dont le terrain été réattribué à une autre personne.

La commission a constaté que la commune de Ziniaré a réalisé de 1995 à 2015, période

De l'enquête, trois opérations d'aménagements :

- le lotissement de 1998 a implanté 12 490 parcelles ;
- le lotissement de 2010 avec 87 parcelles dégagées dans le cadre des logements sociaux ;
- le lotissement de 2011 avec 1311 parcelles ;
- l'aménagement de la ZAD fait ressortir 51 parcelles à usage commercial dont (03) trois non attribués ;
- l'existence de 123 parcelles à usage d'habitation non attribuées.

La situation des parcelles à usage autre que d'habitation se présente comme suit :

Désignation	Nombre dégagé
Réserves administratives (RA)	63
Réserves foncières (RF)	13
Espaces verts	69
Parcelles à usage commercial de la ZAD	51

Des recherches effectuées auprès de quelques acteurs, la mission n'a obtenu de copies des autorisations de lotissement ni les procès-verbaux de la commission provinciale d'aménagement du territoire (CPAT).

II.13.2. Des constatations

Les observations ont porté sur :

- les opérations d'aménagement ;
- les opérations de recensement ;
- les opérations d'attribution de parcelles ;
- la gestion des contributions au lotissement.

II.13.2.1 Des opérations d'aménagement

La commune urbaine de Ziniaré dispose d'un SDAU, horizon 2030, dont le rapport définitif date de 2012. En terme de prévision d'aménagement, la commune a besoin d'une mise à jour de ses équipements urbains au regard de l'occupation actuelle. En effet, une incohérence notoire est observée dans la zone administrative où des bâtiments, des voies d'accès ne sont pas à leur emplacement. La commune a l'obligation de mettre en œuvre le périmètre du SDAU.

Avec la mesure de suspension des lotissements observée sur le plan national, la commission note que la dernière opération d'aménagement réalisée est à l'origine d'énormes difficultés à Ziniaré.

Quarante-quatre (44) dossiers de plaintes ont été dénombrés et légués à la passation par le président de la délégation spéciale.

La mission a aussi constaté une occupation anarchique de la zone administrative, des fusions remembrements et des morcellements. La mise à jour des plans cadastraux est une urgente nécessité.

En effet, il y a une discordance entre les plans et la réalité sur le terrain, un manque de collaboration, de partage des informations sur les aménagements, les plans urbains et cadastraux entre les différents acteurs en charge de la gestion foncière urbaine.

Un constat de terrain dans la zone aménagée de la commune urbaine de Ziniaré donne la situation l'occupation des parcelles à usage autre que d'habitation comme suit :

II.13.2.2 Des opérations de recensement

La mission a constaté l'absence de document de confirmation des travaux de la commission de recensement mise en place par le conseil municipal.

II.13.2.3 Des opérations d'attribution de parcelles

De 1995 à 2015, les autorités locales qui se sont succédé à la mairie de la Commune urbaine de Ziniaré, ont mis en place des commissions afin de mener des opérations de recensement, d'attributions de parcelles et de règlement des litiges.

Force est de constater que d'énormes difficultés existes. Il s'agit :

- des doubles attributions de parcelles;
- des attributions effectuées en dehors des travaux de la commission d'attribution des parcelles à usage d'habitation ;
- des erreurs sur les plans et la non concordance ;
- des titres (PUH) déjà délivrés aux attributaires des parcelles des premiers lotissements ;
- du nombre élevé des souscripteurs (plus de 1000) ayant payé la contribution au dernier lotissement non attributaires ;
- de cent-treize (113) parcelles ont été octroyées Président Blaise COMPAORE (*annexe 24*) ;
- de vingt-deux(22) parcelles octroyées à Mr François COMPAORE (*annexe 25*).

Par ailleurs, la CEP a relevé des cas de litiges concernant :

- le lot 42 section AW, une réserve administrative, ancien cimetière, d'une superficie de 4600 m² environs, qui a été attribuée par arrêté n°2006 - 11/CZNR/M/SG portant attribution de terrain à l'ONG APIL, objet de litige avec la population ;
- la parcelle 1, lot 11 section BX, une réserve administrative d'une superficie de 14 082 m² attribué par arrêté n°2010-24/CZNR/M/SG portant attribution provisoire à Mr YAMEOGO Issaka en date 10 octobre, objet de litige avec Madame COMPAORE/OUEDRAOGO Salah par arrêté n°2014-054/MATDS/RPCL/POTG/CZNR/ portant autorisation de changement de destination de réserve administrative dans le centre loti de la commune de Ziniaré.

Elle a également relevé des cas d'incohérences concernant :

- le secteur 5, Parcelle 00, lot 48 section CH, santé site non retrouvé sur le terrain ;
- le secteur 1, Parcelle 01 et 02, lot 00 section CL, réserve administrative occupation actuelle l'hôtel administratif bâti hors limite initiale sur la parcelle 2, la parcelle 1 est nue ;
- le secteur 1, Parcelle 00, lot 22, section CL, non déterminé occupation actuelle l'hôtel administratif bâti non conforme à l'initial ;
- le secteur 1, Parcelle 00, lot 29, section CL, non déterminé occupation actuelle gouvernorat bâti non conforme à l'initial.

Elle a aussi relevé des cas de déclassement abusif concernant :

- la parcelle 02, lot 05 section BW, réserve administrative superficie 11 603 m² attribué à l'ONG APIL par arrêté n°2016-007 MATDS/RPCL/POTG/CZNR en date du 15/06/2016 portant autorisation de changement de destination de réserve administrative dans le centre loti de la commune de Ziniaré ;
- la parcelle 00, lot 16 section BV, réserve administrative superficie 19 223 m² attribué à l'Institut supérieur privé polytechnique (ISPP) par arrêté n° 2016 -007/ MATDS/RPCL/POTG/CZNR en date du 15/06/2016 portant autorisation de changement de destination de réserve administrative dans le centre loti de la commune de Ziniaré ;

- la parcelle 00, lot 38 section AB, réserve administrative superficie 11 933 m² attribué à monsieur WEMINGA T. Pierre par arrêté n°2000 -00/MATS/RPCL/POTG/CZNR en date du 18/10/2000 portant autorisation de changement de destination de réserve administrative dans le centre loti de la commune de Ziniaré ;
- le secteur 5, parcelle 00, lot 00 section AA, cimetière occupation actuelle lycée provincial, bâti non conforme ;
- le secteur 5, parcelle 00, lot 13 section AL, espace vert occupation actuelle école primaire, bâti non conforme ;
- le secteur 5, parcelle 00, lot 27 section CD, espace vert occupation actuelle Centre de formation féminine bâti non conforme ;
- le secteur 1, parcelle 00, lot 22 section CK, réserve administrative occupation actuelle Centre de formation féminine bâti non conforme ;
- le secteur 5, parcelle 00, lot 27 section CD, espace vert occupation actuelle Centre de formation féminine bâti non conforme ;
- le secteur 4, parcelle 00, lot 13Bis, section AB, verger occupation actuelle marché bâti non conforme ;
- le secteur 4, parcelle 00, lot 13Bis, section AB, verger occupation actuelle marché bâti non conforme.

Enfin, deux cas spécifiques ont été constatés. Il s'agit :

- du cas du Lycée provincial de Ziniaré objet de remembrement de 07 lots dont 5 lots comportant 53 parcelles à usage d'habitation ;
- du cas d'attribution illégale de 14 parcelles usage d'habitation attribuées à la Fondation SUKA (lot38 section AE parcelles 01 à 10 et lot 07 section AD parcelle 01 à 04).

II.13.2.4 De la gestion des contributions au lotissement

La mission a constaté que le conseil municipal a perçu une contribution au lotissement dont le montant est fixé comme suit :

- 50 000 FCFA pour les résidents et propriétaires terriens ;
- 100 000 FCFA pour les non-résidents.

Le montant des contributions perçues se chiffre à 143 250 000 FCFA.

En effet, un grand nombre de souscripteurs à la contribution au fonds de lotissement ne sont pas attributaires et ont manifesté leur mécontentement au regard de la situation actuelle. Ils ont le sentiment d'avoir été arnaqués par les services municipaux.

II.13.3. Des suggestions et recommandations

La commission recommande :

- la mise en place d'une commission ad'hoc pour le :
 - retrait des 113 parcelles octroyées au Président Blaise COMPAORE ;
 - retrait des 22 parcelles octroyées à monsieur François COMPAORE ;
 - retrait des réserves administratives abusivement déclassé et attribuées à des particuliers ;
 - retrait des 14 parcelles à usage d'habitation attribuées à la Fondation SUKA² ;
 - réhabilitation des attributaires de parcelles expropriés lors du tracé de la route nationale n°3.
- la mise en place d'une commission de règlement des litiges ;
- la régularisation de la situation foncière du Lycée provincial par une mise jour du plan cadastral ;
- la prise de mesure pour mettre à l'occupation anarchique de zone administrative (bâtiments administratifs, voies d'accès etc.) ;

- l'organiser une concertation entre les services techniques en vue de corriger les incohérences liées à l'aménagement spécifique de la zone administrative de la ville de Ziniaré ;
- le retrait des parcelles attribuées au maire, à ses adjoints et aux différents responsables des services ;
- la prise de sanctions à l'encontre du maire, des responsables des services ;
- la mise à jour les plans cadastraux.

II.14. De la commune de Titao

Une mission de la commission d'enquête parlementaire (CEP) sur le foncier urbain s'est rendue dans la Commune urbaine de Titao du 8 au 12 août 2016.

Dans le cadre de sa mission, elle a procédé à des échanges et auditions, à des constats et elle a émis des suggestions et des recommandations.

II.14.1. Des échanges et auditions

La commission a organisé d'une part des rencontres d'échanges avec les autorités de la province, et d'autre part des auditions des services techniques intervenant dans la gestion du foncier urbain.

II.14.1.1 Des échanges avec le Haut-commissaire

La rencontre avec le haut-commissaire avait pour but d'obtenir son accompagnement et la documentation relative aux lotissements notamment le SDAU, les procès-verbaux de la CPAT, les arrêtés conjoints portant autorisation de lotissement, et la politique d'aménagement de la ville de Titao.

II.14.1.2 Des auditions

La commission a auditionné successivement des responsables dont les noms suivent :

- Mr Irisso MANDE, maire de la commune de Titao ;
- Mr. YOUNGAN Emmanuel, ancien 1^{er} adjoint de la commune de Titao ;
- Mr Jacques Boukary NIAMPA, ancien Maire de la Commune de Titao ;
- Mr Faïçal BELEM, agent de la Direction de l'urbanisme et de l'habitat du Nord, Chaîneur-topo ;
- Mme Fatimata BONKOUNGOU/GANSONRE, ancien Haut- commissaire ;
- Mr Abdoulaye OUEDRAOGO, agent domanial de Commune de Titao en formation ;

- Mr Djakaridja BAYO, ancien directeur provincial des impôts de la commune de Titao ;
- Mr Victor DONDYRE, secrétaire général de la mairie de Titao ;
- Mr Brahima SOUABO, receveur des impôts à la direction provinciale du Loroum ;
- Mr Boukary KAGONE, entrepreneur en bâtiment, directeur de «l'établissement Kagoné » ;
- Mr Badama BADO, chef de service du cadastre de la Région du Nord.

Les responsables ont été auditionnés sur les attributions de parcelles et missions de leurs services, les activités menées dans le cadre du schéma directeur d'aménagement et d'urbanisme, des lotissements, des remembrements, des morcellements, des déclassements et des mises à jour des plans.

A cet effet, le rôle joué par chaque structure sur l'ensemble du processus d'aménagement, de lotissement a été décrit et porté à la connaissance de la commission. Des documents y relatifs ont été mis à la disposition de la mission. Il s'agit entre autres :

- des plans d'aménagement et cadastraux ;
- de la situation des RA, RF, EV, lieux de culte ;
- de la situation des lotissements ;
- des procès-verbaux des différentes commissions d'attributions des parcelles à usages d'habitation ;
- des cas de remembrements, morcellements et des déclassements, etc.

Elle a également échangé sur les difficultés rencontrées par les services techniques dans la gestion du foncier urbain à Titao. Ce sont entre autres :

- le non-respect des procédures, ce qui a occasionné des vrais problèmes dont un besoin de clarification ;
- l'inexistence de fichier entier de la ville.

Par ailleurs, la commission a auditionné Monsieur KAGONE Boukary qui a eu à confectionné 5100 bornes pour la Mairie au coût de 1 300 000 frs. Pour l'exécution de l'ouvrage, un contrat écrit n'a pas été établi. Mais une facture a été transmise à la Mairie. Et c'est la première adjointe, qui a réglé ladite facture au nom de l'ancien maire.

La commission a constaté que la commune de Titao a réalisé de 1995 à 2015, période de l'enquête, des opérations de lotissement :

- l'extension du lotissement de 2005 a été faite aux secteurs 02, 03 et 04 dont le nombre de parcelles dégagées est 949 ;
- extension et morcellement de zones non aménagées pour implanter la « citée des forces vives » dans le cadre du cinquantenaire de l'indépendance, le nombre de parcelles dégagées est 51 ;
- existence d'un projet de lotissement débuté en 2012 ;
- existence des délibérations et arrêtés municipaux autorisant le lotissement.

II.14.2. Des constatations

Les observations ont porté sur :

- les opérations d'aménagement ;
- les opérations de recensement ;
- les opérations d'attribution ;
- la gestion des contributions au lotissement.

II.14.2.1 Des opérations d'aménagement

La commune urbaine de Titao ne dispose pas d'un SDAU. En termes de développement de l'agglomération urbaine, la commune aura besoin d'un document de planification, outil indispensable pour l'aménagement et le contrôle de la croissance.

Des recherches effectuées auprès de quelques acteurs, la mission n'a obtenu de copies des autorisations de lotissement ni les procès-verbaux de la commission provinciale d'aménagement du territoire (CPAT).

La commission note que la dernière opération d'aménagement réalisée est à l'origine d'énormes difficultés à Titao. Avec la mesure de suspension des lotissements observée sur le plan national, le processus de Titao n'a pu être terminé, d'où ces difficultés rencontrées

Durant ses trois mandats le maire a effectué abusivement des opérations de morcellement de réserves foncières et des zones non aménagées avec la complicité des services techniques:

- parcelle 00, lot 04 section 05 zone non aménagée morcelée en parcelles d'habitation ;
- parcelle 01 et 02, lot 07 section 05 réserve foncière morcelée en parcelles d'habitation sans autorisation ;
- parcelle 01 et 02, lot 08 Section 05 réserve administrative morcelée en parcelles d'habitation.

II.14.2.2 Des opérations de recensement

La mission a constaté l'existence :

- d'une délibération portant création, attribution composition et fonctionnement d'une commission ad'hoc de recensement des résidents des secteurs n° 2, 3 et 4 ;
- et d'un rapport du même recensement dénombre 210 demandeurs résidents, 1740 demandeurs non-résidents.

II.14.2.3 Des opérations d'attribution de parcelles

De 1995 à 2015, les exécutifs locaux qui se sont succédé à la mairie de la Commune urbaine de Titao, ont mis en place des commissions afin de mener des opérations de recensement, d'attributions de parcelles et de règlement des litiges. Toutefois, la mission parlementaire a pu relever les irrégularités suivantes au niveau des attributions de parcelles :

- la non mise en place d'une commission pour l'attribution des vingt-sept (27) parcelles transmises par le PDS au maire élu de 2000 Mr Boukary Jacques NIAMPA ;
- des cas de doubles attributions de parcelles ;

- des attributions délibérées de parcelles aux membres de la commission d'attribution de parcelles, aux conseillers, aux services techniques :
 - le maire Boukary Jacques NIAMPA : 40 parcelles ;
 - le 1^{er} adjoint au maire Emmanuel N. YOUNGA : 15 parcelles ;
 - le 2^e adjoint au maire : 10 parcelles ;
 - Mme Fatimata BONKOUNGOU/GANSONNE, ancien Haut-commissaire : 10 parcelles ;
 - le service des domaines : 10 parcelles ;
 - le service de l'urbanisme : 10 parcelles ;
 - le service du cadastre : 10 parcelles ;
 - les autres services (gendarmerie, police, etc.) : 2 parcelles par entité.
- des attributions effectuées en dehors des travaux de la commission d'attribution des parcelles à usage d'habitation ; c'est le cas de la Cité des forces vives où une liste nominative de bénéficiaires de parcelles a été dressée de manière informelle et des autorisations d'attribution de parcelles de l'ex-maire Boukary Jacques NIAMPA (*annexe 26*).

II.14.2.4 De la gestion des contributions au lotissement

La mission a constaté que le conseil municipal a perçu une contribution au lotissement dont le montant est fixé comme suit :

- 10 000 FCFA pour les résidents et propriétaires terriens ;
- 20 000 FCFA pour les non-résidents.

Le montant des contributions perçues se chiffre à 25 080 000 FCFA.

II.14.3. Des suggestions et recommandations

La commission recommande :

- la mise en place une commission ad'hoc pour recenser les parcelles non mises en valeur de la Cité des forces vives et les réattribuer ;
- le retrait des parcelles attribuées au maire et ses adjoints et aux différents responsables des services ;
- la prise des sanctions à l'encontre du maire, des responsables des services techniques ;
- la mise à jour les plans cadastraux.

II.15. De la commune rurale de Pabré

La commission d'enquête parlementaire (CEP) sur le foncier urbain a auditionné des acteurs de la chaîne foncière de la Commune rurale de Pabré. L'objectif de cette audition était de répondre à la demande des ressortissants de ladite commune compte tenu des nombreuses difficultés auxquelles ils sont confrontés en ce moment dans le cadre des lotissements.

Ainsi, la CEP a procédé à des échanges et des auditions de certains acteurs de la chaîne foncière de la commune à Ouagadougou. A l'issue de ces échanges et auditions, elle a émis des suggestions et des recommandations.

II.15.1. Des auditions

La commission a auditionné les acteurs suivants:

- Mr Christophe OUEDRAOGO ;
- Mr Emmanuel KABORE ;
- Mr Salif KABORE ;
- Mr Jean Marie NASSA ;
- des ressortissants de la commune rurale de Pabré ;
- Mr Amidou SIMPORE, maire de Pabré ;
- Mr Justin OUEDRAOGO, agent domanial ;
- Mr Anatole DOUAMBA, ex maire et actuellement 2^e conseiller ;
- Mr Jacob TINDANO, receveur Ouaga 9.

Les auditions ont portées essentiellement sur les points suivants :

- les extensions et les attributions de parcelles dans la commune rurale de Pabré ;
- le lotissement de Sig Nonghin effectué par le maire Pascal Ouédraogo ;
- les attributions dans les zones de Sabtenga et de Katabtenga ;
- l'extension frauduleuse d'une zone qui jouxte celle faite par le maire Pascal Ouédraogo ;

- le lotissement de Sagnignogo ;
- l'attribution de parcelles pendant la mesure d'interdiction sur le lotissement ;
- le cas des doubles attributions dans la commune.

II.15.2. Des constatations

A l'issue de ces auditions la CEP a fait les observations suivantes :

Sur la zone de SABTENGHA Mr Pascal OUEDRAOGO ex maire de la commune de Signoghin a effectué un lotissement qui a débordé dans le territoire de Pabré. Saisi par le maire de cette localité et après discussion, une décision collégiale de reverser les parcelles entrant dans la localité de Pabré à ladite mairie a été prise. Ainsi, deux mille cinq cent vingt-trois (2523) parcelles ont été reversées à la mairie de Pabré. Il faut souligner que l'ex maire Pascal OUEDRAOGO a procédé aux attributions de ces parcelles sans tenir compte de l'avis du maire de ladite localité.

Cette opération achevée le Conseil communal a décidé d'instaurer une taxe au développement qui était de trois mille six cent (3600) f CFA pour les résidents et cinquante un mille (51 000) f CFA pour les demandeurs. A ce jour, neuf cent (900) personnes se sont déjà acquittées de cette taxe sans pour autant rentrer en possession de leur fiche provisoire d'attribution.

Pour ce qui est de la zone de KATABTENGHA l'ex préfet Jean Marie NONGUIERMA a initié un lotissement au profit de ladite zone sous forme d'appel à contribution de deux cent cinquante mille (250.000) f CFA, c'est ainsi qu'il a ouvert un compte a ECOBANK a cet effet

Après la mise en place du Conseil municipal de Pabré en 2006, il a été demandé au préfet de reverser le dossier de lotissement à l'exécutif municipal de Pabré et à la fermeture du compte ECOBANK au profit du Trésor public, ce qui ne fut pas fait. C'est ainsi que le maire Anatole DOUAMBA a pris la décision de faire un communiqué fixant un délai à tous les souscripteurs, faute de quoi, ils ne figureront plus sur la liste des attributaires. Il faut rappeler qu'à la même période ; le compte ECOBANK continuait à être approvisionné. Soit un montant de soixante millions (60.000.000) f CFA. C'est quand le maire Mr Anatole DOUAMBA a commencé à effectuer les attributions que l'équipe de l'ex préfet a viré le montant des souscriptions et fermé le compte ECOBANK. C'est alors que le maire

DOUAMBA décidait unilatéralement de ne pas attribuer des parcelles à tous ceux qui avaient souscrit après la date du communiqué sans pour autant procédé à leur éventuel remboursement.

Pour résumer le cas de Pabré, la CEP a fait les constats suivants :

- plusieurs cas de doubles attributions de parcelles du fait de la vente frauduleuse de parcelles ;
- d'une extension non autorisée dans la zone de Sabtenga ;
- de l'absence de justificatif pour la gestion des contributions au lotissement ;
- des personnes ayant payé les contributions au lotissement et n'ont pas été bénéficiaire de parcelles

II.15.3. Des suggestions et recommandations

A l'issue des constats, la commission recommande :

- la mise en place d'une commission ad 'hoc pour le règlement des différents cas de doubles attributions ;
- la prise de sanctions à l'encontre de l'ex- maire de Pabré, Mr Anatole DOUAMBA pour la gestion opaque et individuelle des attributions de Katabtenga et des contributions au lotissement d'un montant de soixante millions (60 000 000) f CFA y relative ;
- la mise à jour du plan cadastral de la commune.

CONCLUSION

Les investigations conduites par la Commission d'enquête parlementaire ont mis en relief des acquis quant au respect des dispositions législatives et réglementaires tant dans le domaine de l'activité de promotion immobilière que dans la conduite des opérations de lotissement.

Elle a cependant relevé que de nombreuses irrégularités et entorses à la réglementation en la matière. Si certains de ces manquements parfois graves sont commis du fait de la méconnaissance des textes par les acteurs des conseils de collectivités et les promoteurs immobiliers et/ou fonciers, les représentants de l'administration publique portent en revanche une grande part de responsabilité.

La commission a en outre noté la forte ingérence du politique dans la gestion du foncier. C'est ainsi que dans l'activité de promotion immobilière, des promoteurs liés aux milieux politiques ont pu bénéficier d'énormes facilités qui ne sauraient prospérer dans un contexte de bonne gouvernance et de respect de l'éthique en la matière. Il en a été de même dans la conduite des opérations de lotissement tout au long de la période couverte par l'enquête parlementaire.

Dans la mesure où le Burkina Faso cherche à renouer avec les principes de bonne gouvernance de l'état de droit, il sied que des mesures vigoureuses soient prises pour assainir l'activité de promotion immobilière et s'assurer du strict respect de la légalité, de l'éthique et de l'équité dans les opérations de lotissement et d'attribution des terres. C'est à ce titre que la Commission d'enquête parlementaire sur le foncier urbain, à l'issue de sa mission, a formulé les différentes recommandations contenues dans le présent rapport qu'elle soumet à l'approbation de la Plénière de la Représentation nationale.

LISTE DES ANNEXES

Annexe 1	<i>Résolution n°018/2016/AN du 12 avril 2016 portant création d'une Commission d'enquête parlementaire (CEP) sur le foncier urbain au Burkina Faso</i>
Annexe 2	<i>Décision n°2016-054/AN/PRES portant composition de la commission d'enquête parlementaire sur le foncier urbain au Burkina Faso</i>
Annexe 3	<i>Décision n°2016-056/AN/PRES portant nomination des membres du bureau de la commission d'enquête parlementaire sur le foncier urbain au Burkina Faso</i>
Annexe 4	<i>Décision n°2016-065/AN/PRES portant nomination des membres du comité de coordination des travaux de la commission d'enquête parlementaire sur le foncier urbain au Burkina Faso</i>
Annexe 5	<i>Programme d'activités de la commission d'enquête parlementaire sur le foncier urbain au Burkina Faso</i>
Annexe 6	<i>Questionnaire administré aux promoteurs immobiliers</i>
Annexe 7	<i>Liste des promoteurs immobiliers auditionnés par la CEP</i>
Annexe 8	<i>Liste des promoteurs immobiliers disposant d'un agrément et exerçant leur activité au Burkina Faso</i>
Annexe 9	<i>Sites aménagés ou à aménager dont dispose la SONATUR</i>
Annexe 10	<i>Contrat de cession de terrains entre la SONATUR et AZIMMO à Ouaga 2000 à des prix préférentiels</i>
Annexe 11	<i>Programmes des auditions au titre des lotissements</i>
Annexe 12	<i>Liste des acteurs auditionnés à Bobo-Dioulasso au titre des lotissements</i>
Annexe 13	<i>Liste des acteurs auditionnés à Ouagadougou</i>

Annexe 14	<i>Arrêté conjoint n°2008-0031/MHU/MATD portant autorisation de lotir au profit du village de Yagma de l'arrondissement de Sigh Noghin, dans la province du Kadiogo</i>
Annexe 15	<i>Lettre du DG de la SOCOGIB attribuant 500 parcelles à l'ex maire de Sig Noghin pour des besoins spécifiques</i>
Annexe 16	<i>Liste des bénéficiaires du morcellement de la RA, lot 14, section AP, secteur 06 de Yako</i>
Annexe 17	<i>Liste des Cabinets privés ayant effectués des aménagements dans la commune de Koudougou</i>
Annexe 18	<i>Liste des cinquante (50) attributaires dans la Cité des forces vives de Koudougou</i>
Annexe 19	<i>Arrêté conjoint n°2008-0033/MHU/MATD portant autorisation de morceler un lot au profit de la commune de Koupèla dans la province du Kouritenga</i>
Annexe 20	<i>Quelques cas d'occupations irrégulières à Koupèla</i>
Annexe 21	<i>Morcellement du lot 18 en dix parcelles</i>
Annexe 22	<i>Occupation illégale d'un site sacré</i>
Annexe 23	<i>Habitation sur un site réservé à un marché</i>
Annexe 24	<i>Liste des parcelles attribuées à Son Excellence Monsieur Blaise COMPAORE</i>
Annexe 25	<i>Liste des parcelles attribuées à Monsieur François COMPAORE</i>
Annexe 26	<i>Liste d'attributaires dressée par l'ex maire Boukary Jacques NIAMPA</i>

TABLE DES MATIERES

SOMMAIRE	2
SIGLES ET ABREVIATIONS.....	3
INTRODUCTION	5
PREMIERE PARTIE : DE LA PROMOTION IMMOBILIERE.....	9
I. DES TRAVAUX PRELIMINAIRES.....	9
I.1. Du renforcement des capacités des membres de la Commission	9
I.2. Des documents et outils de travail	10
I.3. De la méthodologie de l'enquête	11
II. DES AUDITIONS ET DES SORTIES DE TERRAIN	11
II.1. Du rappel du cadre juridique et de la procédure	12
II.1.1. Du cadre juridique	12
II.1.2. De la procédure applicable à l'activité de promotion immobilière	13
II.2. Des séances de travail.....	14
II.2.1. Des échanges avec les membres du gouvernement	14
II.2.1.1 De la rencontre avec le Premier ministre	14
II.2.1.2 Des échanges avec le Ministre de l'urbanisme et de l'habitat.....	14
II.2.1.3 De la rencontre avec le Ministre de la Justice, des droits humains et de la promotion civique, Garde des sceaux.....	16
II.2.2. Des séances de travail avec les services techniques	16
II.2.2.1 Des séances de travail avec l'Autorité supérieure de contrôle d'Etat et de lutte contre la corruption (ASCE/LC).	16
II.2.2.2 Des séances de travail avec les structures techniques du Ministère de l'urbanisme et de l'habitat.....	17
II.2.2.3 Des séances de travail avec la Direction générale des impôts (DGI).....	18
II.3. Auditions des promoteurs immobiliers	19
II.4. Des visites de sites	19
II.4.1. Des sorties de terrain à Ouagadougou	19
II.4.2. De la mission à Bobo-Dioulasso.....	20
II.4.2.1 De la visite aux autorités déconcentrées de la région	20
II.4.2.2 De la sortie de terrain.....	20
III. DES CONSTATATIONS	21
III.1. De l'autorisation d'exercice de l'activité de promotion immobilière.....	21
III.2. De la procédure d'acquisition des sites	25
III.2.1. Des promoteurs immobiliers de droit public.....	25
III.2.1.1 De la SONATUR	25
III.2.1.2 Du CEGECI	29
III.2.1.3 De la Chambre de commerce et d'industrie du Burkina Faso (CCI-BF)	30
III.2.2. Des promoteurs immobiliers de droit privé	30
III.3. De l'aménagement des sites.....	35
III.4. De la réalisation de logements sociaux	36
III.5. De la commercialisation.....	38
IV. DES IRREGULARITES ET DES RECOMMANDATIONS	39

CONCLUSION.....	45
DEUXIEME PARTIE : DES LOTISSEMENTS.....	46
I. DE L'ENCADREMENT JURIDIQUE DU LOTISSEMENT.....	46
I.1. Des principaux textes applicables au lotissement.....	46
I.2. De la procédure juridique applicable au lotissement.....	48
I.2.1. De la procédure d'autorisation de lotir	48
I.2.2. De l'approbation du plan définitif de lotissement	49
I.2.3. De l'exécution de l'opération de lotissement	49
I.3. Du régime juridique des espaces verts et réserves administratives	49
II. DE L'AUDITION DES PRINCIPAUX ACTEURS DU LOTISSEMENT	51
II.1. De la commune de Bobo-Dioulasso.....	52
II.1.1. Des auditions	52
II.1.1.1 Des acteurs concernés.....	52
II.1.1.2 Du contenu des auditions.....	53
II.1.2. Des constatations	53
II.1.2.1 Des opérations d'aménagement	54
II.1.2.2 Des opérations de recensement	57
II.1.2.3 Des opérations d'attribution de parcelles.....	58
II.1.2.4 De la gestion des contributions aux lotissements	61
II.1.2.5 Des acquis.....	62
II.1.3. Des suggestions et recommandations.....	62
II.2. De la commune de Ouagadougou	65
II.2.1. Des auditions	65
II.2.2. Des constatations	66
II.2.2.1 Des opérations d'aménagement	66
II.2.2.2 Des opérations de recensement	71
II.2.2.3 Des opérations d'attributions de parcelles	72
II.2.2.4 De la gestion des contributions au lotissement	73
II.2.3. Des suggestions et recommandations.....	74
II.3. De la commune de Yako	76
II.3.1. Des échanges, auditions et sorties terrain	76
II.3.1.1 Des échanges	76
II.3.1.2 Des auditions	76
II.3.1.3 Des sorties terrain	77
II.3.2. Des constatations	77
II.3.2.1 Des opérations d'aménagement	77
II.3.2.2 Des opérations de recensement	78
II.3.2.3 Des opérations d'attributions de parcelles	78
II.3.2.4 De la gestion des contributions au lotissement	78
II.3.3. Des suggestions et recommandations.....	78
II.4. De la commune de Fada N'Gourma.....	80
II.4.1. Des échanges, auditions et sorties terrain	80
II.4.1.1 Des échanges avec le gouverneur et le haut-commissaire	80
II.4.1.2 Des auditions	80
II.4.1.3 Des sorties terrain	81

II.4.2.	Des constatations	81
II.4.2.1	Des opérations d'aménagement	81
II.4.2.2	Des opérations de recensement	82
II.4.2.3	Des opérations d'attribution de parcelles.....	83
II.4.2.4	De la gestion des contributions au lotissement	83
II.4.3.	Des suggestions et recommandations.....	83
II.5.	De la commune de Kaya	84
II.5.1.	Des échanges et auditions.....	84
II.5.1.1	Des échanges avec le gouverneur et le Haut-commissaire.....	84
II.5.1.2	Des auditions	84
II.5.2.	Des constatations	85
II.5.2.1	Des opérations d'aménagement	85
II.5.2.2	Des opérations de recensement	85
II.5.2.3	Des opérations d'attribution de parcelles.....	86
II.5.2.4	De la gestion des contributions au lotissement	86
II.5.3.	Des suggestions et recommandations.....	86
II.6.	De la commune de Manga	87
II.6.1.	Des échanges et auditions.....	87
II.6.1.1	Des échanges avec le Haut-commissaire.....	87
II.6.1.2	Des auditions	87
II.6.2.	Des constatations	88
II.6.2.1	Des opérations d'aménagement	88
II.6.2.2	Des opérations de recensement	88
II.6.2.3	Des opérations d'attribution de parcelles.....	88
II.6.2.4	De la gestion des contributions au lotissement	89
II.6.3.	Des suggestions et recommandations.....	89
II.7.	De la commune de Kongoussi.....	90
II.7.1.	Des échanges, auditions et sorties terrain	90
II.7.1.1	Des échanges avec le Haut-commissaire.....	90
II.7.1.2	Des auditions	90
II.7.1.3	Des sorties terrain	91
II.7.2.	Des constatations	91
II.7.2.1	Des opérations d'aménagement	91
II.7.2.2	Des opérations de recensement	92
II.7.2.3	Des opérations d'attributions de parcelles	92
II.7.2.4	De la gestion aux contributions au lotissement	95
II.7.3.	Des suggestions et recommandations.....	96
II.8.	De la commune de Koudougou	97
II.8.1.	Des échanges et auditions.....	97
II.8.1.1	Des échanges avec le Gouverneur et le Haut-commissaire	97
II.8.1.2	Des auditions	98
II.8.2.	Des constatations	100
II.8.2.1	Des opérations d'aménagement	100
II.8.2.2	Des opérations de recensement	104
II.8.2.3	Des opérations d'attributions de parcelles	105
II.8.2.4	De la gestion des contributions au lotissement	108
II.8.3.	Des suggestions et recommandations.....	108

II.9.	De la commune de Koupèla	111
II.9.1.	Des échanges et auditions	111
II.9.1.1	Des échanges avec le Haut-commissaire.....	111
II.9.1.2	Des auditions	111
II.9.2.	Des constatations	112
II.9.2.1	Des opérations d'aménagement	112
II.9.2.2	Des opérations de recensement	113
II.9.2.3	Des opérations d'attribution de parcelles.....	113
II.9.2.4	De la gestion des contributions au lotissement	114
II.9.3.	Des suggestions et recommandations.....	114
II.10.	De la commune de Ouahigouya.....	116
II.10.1.	Des échanges et auditions.....	116
II.10.1.1	Des échanges avec le Gouverneur et le Haut-commissaire	116
II.10.1.2	Des auditions	116
II.10.2.	Des constatations	117
II.10.2.1	Des opérations d'aménagement	117
II.10.2.2	Des opérations de recensement	118
II.10.2.3	Des opérations d'attribution de parcelles.....	118
II.10.2.4	De la gestion des contributions au lotissement	119
II.10.3.	Des suggestions et recommandations.....	119
II.11.	De la commune de Tenkodogo	121
II.11.1.	Des échanges et auditions.....	121
II.11.1.1	Des échanges avec le gouverneur et le haut-commissaire	121
II.11.1.2	Des auditions	122
II.11.2.	Des constatations	123
II.11.2.1	Des opérations d'aménagement	123
II.11.2.2	Des opérations de recensement	124
II.11.2.3	Des opérations d'attributions de parcelles	124
II.11.2.4	De la gestion des contributions au lotissement	124
II.11.3.	Des suggestions et recommandations.....	125
II.12.	De la commune de Dédougou	126
II.12.1.	Des échanges et auditions.....	126
II.12.1.1	Des échanges avec le Gouverneur et le Haut-commissaire	126
II.12.1.2	Des auditions	126
II.12.1.3	Des sorties terrain	127
II.12.2.	Des constatations	128
II.12.2.1	Des opérations d'aménagements.....	128
II.12.2.2	Des opérations de recensement	130
II.12.2.3	Des opérations d'attributions de parcelles	130
II.12.2.4	De la gestion des contributions au lotissement	131
II.12.3.	Des suggestions et recommandations.....	131
II.13.	De la commune de Ziniaré	133
II.13.1.	Des échanges, auditions	133
II.13.1.1	Des échanges avec le gouverneur et le haut-commissaire	133
II.13.1.2	Des auditions de quelques acteurs de la chaîne foncière urbaine.....	133
II.13.2.	Des constatations	136

II.13.2.1 Des opérations d'aménagement	136
II.13.2.2 Des opérations de recensement	137
II.13.2.3 Des opérations d'attribution de parcelles.....	137
II.13.2.4 De la gestion des contributions au lotissement	140
II.13.3. Des suggestions et recommandations.....	140
II.14. De la commune de Titao	142
II.14.1. Des échanges et auditions.....	142
II.14.1.1 Des échanges avec le Haut-commissaire.....	142
II.14.1.2 Des auditions	142
II.14.2. Des constatations	144
II.14.2.1 Des opérations d'aménagement	144
II.14.2.2 Des opérations de recensement	145
II.14.2.3 Des opérations d'attribution de parcelles.....	145
II.14.2.4 De la gestion des contributions au lotissement	146
II.14.3. Des suggestions et recommandations.....	147
II.15. De la commune rurale de Pabré	148
II.15.1. Des auditions	148
II.15.2. Des constatations	149
II.15.3. Des suggestions et recommandations.....	150
CONCLUSION.....	151
LISTE DES ANNEXES	152
TABLE DES MATIERES	154