

DÉCRET N°2023- 1484 /PRES-TRANS/PM/
MUAFH/MATDS/MEFP portant contenu et
procédures d'approbation et de réalisation du
projet ou du programme immobilier.

*Visa F n°01252
du 02/11/2023*

LE PRÉSIDENT DE LA TRANSITION,
CHEF DE L'ETAT,
PRÉSIDENT DU CONSEIL DES MINISTRES,

Thombiang

- Vu la Constitution ;
- Vu la Charte de la Transition du 14 octobre 2022 ;
- Vu le décret n°2022-0924/PRES-TRANS du 21 octobre 2022 portant nomination du Premier Ministre et son rectificatif le décret n°2023-0017/PRES-TRANS du 12 janvier 2023 ;
- Vu le décret n°2023-0766/PRES-TRANS du 25 juin 2023 portant remaniement du Gouvernement ;
- Vu le décret n°2022-0996/PRES-TRANS/PM du 02 décembre 2022 portant attributions des membres du Gouvernement ;
- Vu la loi n° 055-2004/AN du 21 décembre 2004 portant code général des collectivités territoriales au Burkina Faso ;
- Vu la loi n°017-2006/AN du 18 mai 2006 portant code de l'urbanisme et de la construction au Burkina Faso ;
- Vu la loi n°034-2012/AN du 02 juillet 2012 portant réorganisation agraire et foncière au Burkina Faso ;
- Vu la loi n° 008-2023/ALT du 20 juin 2023 portant promotion immobilière au Burkina Faso ;
- Vu le décret n° 2023-0544/PRES-TRANS/PM/MUAFH du 04 mai 2023 portant organisation du Ministère de de l'urbanisme, des affaires foncières et de l'habitat ;
- Sur rapport du Ministre de l'Urbanisme, des Affaires foncières et de l'Habitat ;
- Le Conseil des ministres entendu en sa séance du 06 septembre 2023 ;

DÉCRÈTE

CHAPITRE I : DISPOSITIONS GENERALES

Article 1 : En application de l'article 21, alinéa 3, de la loi n°008-2023/ALT du 20 juin 2023 portant promotion immobilière au Burkina Faso, le contenu, les procédures d'approbation et de réalisation du projet ou programme immobilier sont régis par les dispositions du présent décret.

Article 2 : La réalisation de tout projet immobilier par un promoteur immobilier public ou privé, ou une coopérative de logement social est soumise à approbation préalable

du ministre chargé de l'urbanisme et de la construction, dans les conditions prévues par le présent décret.

Article 3 : Le programme immobilier est d'initiative publique.

La réalisation de tout programme immobilier par l'Etat ou la collectivité territoriale est soumise à approbation préalable du ministre chargé de l'urbanisme et de la construction, dans les conditions prévues par le présent décret.

Le programme immobilier initié par l'Etat ou la collectivité territoriale peut être mis en œuvre sous la forme des projets et programmes de développement au Burkina Faso. Dans ce cas, le programme immobilier est validé et mis en œuvre conformément à la réglementation y relative.

CHAPITRE II : CONTENU DU PROJET IMMOBILIER ET DU PROGRAMME IMMOBILIER

Section 1 : Contenu du projet immobilier

Article 4 : Le projet immobilier comprend :

- la note justificative du projet immobilier, intégrant une étude de marché ;
- la présentation du projet immobilier ;
- le devis descriptif et estimatif des constructions projetées ;
- le devis descriptif et estimatif des aménagements projetés ;
- l'échéancier et le planning de réalisation du projet immobilier ;
- les conditions de vente, de location-vente et/ou de location simple des produits immobiliers de la société de promotion immobilière ou de cession des logements sociaux de la coopérative de logement social ;
- les plans architecturaux des immeubles-types à construire sur les parcelles types, y compris le plan masse, à l'échelle 1/100ème ou 1/200ème ;
- la description des aménagements paysagers projetés conformément aux exigences du cahier des charges spécifiques ;
- le plan de financement du projet immobilier ;
- les modalités de gestion du site, le cas échéant ;
- l'étude économique du projet immobilier ;
- une copie du contrat d'études architecturales ;
- l'extrait de plan de lotissement approuvé ou le plan de bornage s'il s'agit d'un projet sur site propre du promoteur immobilier ;
- la description de l'état des lieux du site ;
- les profils en travers-type de la voirie projetée ;
- le plan de gestion des déchets ;
- le plan d'aménagement du site ;
- le titre d'occupation du terrain s'il s'agit du site du promoteur immobilier ;
- le cahier des charges spécifiques applicable au site du projet immobilier.

Pour le projet immobilier de la coopérative de logement social, il est joint la liste des bénéficiaires des logements sociaux à construire.

Pour les projets immobiliers relatifs à la réhabilitation, à la rénovation ou à l'extension d'immeubles, outre les éléments cités à l'alinéa 1 du présent article, il est joint :

- un état des lieux des constructions et des aménagements existants ;
- le plan d'aménagement conformément au cahier des charges spécifiques applicable au site du projet immobilier.

Article 5 : Le pré-projet immobilier est un projet immobilier conçu sans le site ainsi que les éléments relatifs à son aménagement.

Le pré-projet immobilier intervient dans la procédure d'approbation du projet immobilier sur site aménagé par l'Etat ou la collectivité territoriale et est requis du promoteur immobilier privé et de la coopérative de logement social.

Il comprend les pièces ci-après :

Pour les promoteurs immobiliers privés,

- la note justificative du projet immobilier, intégrant une étude de marché ;
- la présentation du projet immobilier ;
- le devis descriptif et estimatif des constructions projetées ;
- l'échéancier et le planning de réalisation du projet immobilier ;
- les conditions de vente, de location-vente et/ou de location simple des produits immobiliers ;
- les plans architecturaux des immeubles-types à construire, y compris le plan masse, à l'échelle 1/100ème ou 1/200ème pour les promoteurs immobiliers privés ;
- la description des aménagements paysagers projetés conformément aux exigences du cahier des charges spécifiques ;
- le plan de financement du projet immobilier ;
- les modalités de gestion du site, le cas échéant ;
- l'étude économique du projet immobilier ;
- une copie du contrat d'études architecturales.

Pour la coopérative de logement social,

- la note justificative du projet immobilier ;
- la présentation du projet immobilier ;
- l'échéancier et le planning de réalisation du projet immobilier ;
- les conditions de cession des logements sociaux de la coopérative de logement social ;
- la liste des membres bénéficiaires des logements sociaux ;
- la description des aménagements paysagers projetés conformément aux exigences du cahier des charges spécifiques ;
- le plan de financement du projet immobilier ;
- les modalités de gestion du site.

Section 2 : Contenu du programme immobilier

Article 6 : Le programme immobilier comprend les éléments ci-après :

- le contexte et la justification ;
- une note descriptive de la zone d'implantation du programme immobilier ;
- les objectifs et les résultats attendus ;
- les composantes ;
- l'échéancier et le planning de réalisation du programme immobilier ;
- les plans architecturaux des immeubles-types à construire, s'il y a lieu ;
- l'estimation prévisionnelle du coût de la mise en œuvre du programme ;
- le plan de financement du programme immobilier ;
- les modalités de gestion du site du programme immobilier ;
- la description des conditions d'éligibilité au programme immobilier par les promoteurs immobiliers, ainsi que des modalités de collaboration ;
- l'évaluation de l'impact socio-économique du programme immobilier ;
- les facteurs de risques.

CHAPITRE III : PROCEDURES D'APPROBATION DU PROJET IMMOBILIER ET DU PROGRAMME IMMOBILIER

Section 1 : Dispositions communes

Article 7 : Le dossier de demande d'approbation du projet immobilier ou du programme immobilier est soumis pour examen à un comité technique d'instruction des projets et programmes immobiliers dont les attributions, la composition et le fonctionnement sont précisés par arrêté du ministre chargé de l'urbanisme et de la construction.

Le projet ou programme immobilier est approuvé par arrêté du ministre chargé de l'urbanisme et de la construction, après visa du contrôleur financier.

Article 8 : Les montants des frais d'instruction du dossier de demande d'approbation du projet immobilier et du programme immobilier sont fixés par arrêté conjoint du ministre chargé de l'urbanisme et de la construction et du ministre chargé des finances.

Section 2 : Procédure d'approbation du projet immobilier

Paragraphe 1 : Procédure d'approbation du projet immobilier sur site aménagé par l'Etat ou la collectivité territoriale

Article 9 : Tout promoteur immobilier public ou privé, ou toute coopérative de logement social désirant réaliser un projet immobilier soumet un dossier de demande d'approbation de projet immobilier au ministre chargé de l'urbanisme et de la construction.

Dans le cas du site aménagé par la collectivité territoriale, le dossier de projet immobilier est transmis au ministre chargé de l'urbanisme et de la construction, sous couvert du président du conseil de la collectivité territoriale concernée, après avis du conseil de la collectivité territoriale.

Article 10 : La procédure d'approbation de projet immobilier est constituée de l'étape de validation du pré-projet immobilier et de l'étape d'approbation proprement dite du projet immobilier.

A) Validation du pré-projet immobilier.

Article 11 : Le dossier de demande de validation du pré-projet immobilier comprend les pièces ci-après :

- une demande revêtue d'un timbre fiscal de 200 franc CFA ;
- l'agrément de promotion immobilière, pour les promoteurs immobiliers privés ou l'agrément de coopérative de logement social ;
- le pré-projet immobilier, conformément à l'article 5 du présent décret ;
- la preuve de la capacité de financement du projet immobilier, objet de la demande d'approbation ;
- une copie légalisée du contrat d'études architecturales ;
- la quittance des frais d'instruction du dossier.

Article 12 : Le dossier de demande de validation du pré-projet immobilier est soumis pour examen au comité technique d'instruction des projets et programmes immobiliers prévu à l'article 7 du présent décret.

L'administration dispose d'un délai de trois mois pour donner suite à la demande de validation du pré-projet.

Article 13 : En cas d'avis favorable, le comité technique d'instruction des projets et programmes immobiliers soumet à la signature du ministre chargé de l'urbanisme et de la construction, un projet de lettre de validation du pré-projet immobilier. Ce

projet de lettre de validation est accompagné d'un projet de lettre de mise à disposition d'un macro-lot ou de parcelles.

Article 14 : Lorsque le site est aménagé par la collectivité territoriale, la lettre de validation signée du ministre est adressée au promoteur immobilier ou à la coopérative de logement social, sous couvert du président du conseil de la collectivité territoriale concernée.

Article 15 : Le président du conseil de la collectivité territoriale, en transmettant la lettre de validation du pré-projet immobilier au promoteur immobilier ou à la coopérative de logement social concerné, adresse simultanément une lettre de mise à disposition de macro-lot ou de parcelles.

Article 16 : Le promoteur immobilier privé ou la coopérative de logement social développe son pré-projet sur le macro-lot ou les parcelles mis à sa disposition par le ministre chargé de l'urbanisme et de la construction ou le président du conseil de la collectivité territoriale, sous forme de projet immobilier.

Article 17 : La lettre de mise à disposition du macro-lot, le cas échéant, justifie l'intervention des professionnels de l'urbanisme et de la construction requis à ce stade, dans l'élaboration du projet immobilier du promoteur immobilier ou de la coopérative de logement social.

B) Approbation du projet immobilier.

Article 18 : Le dossier de demande d'approbation du projet immobilier est constitué des pièces ci-après :

- le projet immobilier, conformément à l'article 4 du présent décret ;
- la police d'assurance responsabilité civile requise à jour ;
- l'attestation de situation fiscale en cours de validité, s'il y a lieu ;
- la preuve de la capacité de financement actualisée du projet immobilier, s'il y a lieu ;
- une copie du contrat des études d'urbanisme, s'il y a lieu ;
- la quittance des frais d'instruction du dossier.

Article 19 : Le ministre chargé de l'urbanisme et de la construction, signe et notifie l'arrêté d'approbation du projet immobilier, dans un délai de quinze jours ouvrables, pour compter de la date de réception du projet d'arrêté visé par le contrôleur financier.

Pour le cas du site aménagé par la collectivité territoriale, l'arrêté d'approbation est transmis au promoteur immobilier ou à la coopérative de logement social, sous couvert du président du conseil de la collectivité territoriale concernée.

Article 20 : L'approbation du projet immobilier emporte autorisation de lotir du site, s'il y a lieu.

Article 21 : La non approbation du projet immobilier est motivée et notifiée au demandeur, par écrit du ministre chargé de l'urbanisme et de la construction, dans un délai de quinze jours ouvrables pour compter de la date de l'avis du comité technique d'instruction des projets et programmes immobiliers.

La non approbation du projet immobilier emporte annulation de la mise à disposition du macro-lot ou des parcelles.

Article 22 : Le projet immobilier approuvé ne peut être modifié dans sa structure d'aménagement ou ses éléments architecturaux et techniques sans autorisation préalable écrite, du ministre chargé de l'urbanisme et de la construction.

Toute modification constatée de projet immobilier, sans autorisation préalable écrite du ministre chargé de l'urbanisme et de la construction, entraîne la caducité de l'arrêté d'approbation et la mise en œuvre dudit projet immobilier est sanctionnée conformément à la loi n°008-2023/ALT du 20 juin 2023 portant promotion immobilière au Burkina Faso.

Les modifications entraînant une variation de plus de 10% du coût du projet immobilier requièrent une nouvelle approbation dans les formes décrites aux articles 17 à 20 du présent décret.

Paragraphe 2 : *Procédure d'approbation du projet immobilier sur site propre du promoteur immobilier*

Article 23 : Tout promoteur immobilier public ou privé, désirant réaliser un projet immobilier sur site propre soumet un dossier de demande d'approbation de projet immobilier au ministre chargé de l'urbanisme et de la construction.

Le dossier de demande d'approbation du projet immobilier est constitué des pièces ci-après :

- une demande revêtue d'un timbre fiscal de 200 franc CFA ;
- l'agrément de promotion immobilière pour les personnes morales de droit privé ;
- le projet immobilier, conformément à l'article 4 du présent décret ;
- la police d'assurance responsabilité civile requise à jour ;

- l'attestation de situation fiscale en cours de validité, s'il y a lieu ;
- la preuve de la capacité de financement du projet immobilier soumis à approbation ;
- une copie des contrats des études architecturales, de levé d'état des lieux, des études d'urbanisme ;
- la quittance de paiement des frais d'instruction du dossier.

Article 24 : Le ministre chargé de l'urbanisme et de la construction, signe et notifie l'arrêté d'approbation du projet immobilier, dans un délai de quinze jours ouvrables, pour compter de la date de réception du projet d'arrêté visé par le contrôleur financier.

Article 25 : Au cas où le changement de destination du terrain est requis, l'approbation du projet immobilier par le ministre chargé de l'urbanisme et de la construction est faite sous réserve de l'obtention de l'autorisation de changement de destination du terrain.

Si le changement de destination de terrain n'est pas obtenu, l'approbation du projet immobilier est caduque.

Article 26 : L'approbation du projet immobilier emporte autorisation de lotir du site, s'il y a lieu.

Article 27 : La non approbation du projet immobilier est motivée et notifiée au demandeur, par écrit du ministre chargé de l'urbanisme et de la construction, dans un délai de quinze jours ouvrables pour compter de la date de l'avis du comité technique d'instruction des projets et programmes immobiliers.

La non approbation du projet immobilier emporte annulation de la mise à disposition du macro-lot ou des parcelles.

Article 28 : Le projet immobilier approuvé ne peut être modifié dans sa structure d'aménagement ou ses éléments architecturaux et techniques sans autorisation préalable écrite, du ministre chargé de l'urbanisme et de la construction.

Toute modification constatée de projet immobilier, sans autorisation préalable écrite du ministre chargé de l'urbanisme et de la construction, entraîne la caducité de l'arrêté d'approbation et la mise en œuvre dudit projet immobilier est sanctionnée conformément à la loi n°008-2023/ALT du 20 juin 2023 portant promotion immobilière au Burkina Faso.

Les modifications entraînant une variation de plus de 10% du coût du projet immobilier requièrent une nouvelle approbation dans les mêmes formes décrites aux articles 22 à 25 du présent décret.

Section 3 : Procédure d'approbation du programme immobilier

Paragraphe 1 : Programme immobilier initié par l'Etat

A) Programme immobilier initié directement par l'Etat.

Article 29 : L'initiative du programme immobilier directement par l'Etat, relève du ministre chargé de l'urbanisme et de la construction.

Article 30 : Pour tout programme immobilier initié directement par l'Etat, le ministre chargé de l'urbanisme et de la construction informe par écrit, le président du conseil de la collectivité territoriale du ressort territorial du programme immobilier.

Dans le cas où le programme immobilier initié directement par l'Etat est projeté sur les terres du domaine foncier de la collectivité territoriale, une délibération du conseil de la collectivité territoriale est requise.

Article 31 : Le programme immobilier initié directement par l'Etat est élaboré par les services techniques habilités du ministère en charge de l'urbanisme et de la construction.

B) Programme immobilier initié par la société à capitaux publics ou l'établissement public de l'Etat.

Article 32 : L'initiative d'un programme immobilier par la société à capitaux publics ou l'établissement public de l'Etat, s'effectue sur décision de son organe délibérant.

Article 33 : Pour tout programme immobilier initié par la société à capitaux publics ou l'établissement public de l'Etat, le responsable de l'exécutif de la société d'Etat ou de l'établissement public de l'Etat est tenu de requérir par écrit, l'autorisation du conseil municipal du ressort territorial du programme immobilier.

Article 34 : Le programme immobilier initié par la société à capitaux publics ou l'établissement public de l'Etat est élaboré par la structure et validé par le conseil d'administration.

Article 35 : La société d'Etat ou l'établissement public de l'Etat désirant réaliser un programme immobilier adresse au ministre chargé de l'urbanisme et de la construction une demande d'approbation.

Le dossier de demande d'approbation du programme immobilier est constitué des pièces suivantes :

- une lettre de demande d'approbation revêtue d'un timbre fiscal de 200 F CFA ;
- la délibération du Conseil d'administration autorisant la réalisation du programme immobilier ;
- le programme immobilier.

Article 36 : Le ministre chargé de l'urbanisme et de la construction, signe et notifie l'arrêté d'approbation du programme immobilier, dans un délai de quinze jours ouvrables, pour compter de la date de réception du projet d'arrêté visé par le contrôleur financier.

Paragraphe 2 : Programme immobilier initié par la collectivité territoriale

Article 37 : La collectivité territoriale désirant réaliser un programme immobilier, adresse au ministre chargé de l'urbanisme et de la construction, sous couvert du ministre chargé de l'administration du territoire, une demande d'approbation.

Le dossier de demande d'approbation du programme immobilier est constitué des pièces suivantes :

- une lettre de demande d'approbation ;
- la délibération du Conseil de la collectivité territoriale, autorisant la réalisation du programme immobilier ;
- le programme immobilier.

En cas de programme immobilier initié par un établissement public local, la lettre de demande est revêtue d'un timbre fiscal de 200 F CFA. Outre les pièces énumérées à l'alinéa précédent, sont joints :

- les statuts de l'établissement public local ;
- la quittance de paiement des frais d'instruction du dossier.

Article 38 : Le ministre chargé de l'urbanisme et de la construction, signe et notifie l'arrêté d'approbation du programme immobilier, dans un délai de quinze jours ouvrables, pour compter de la date de réception du projet d'arrêté visé par le contrôleur financier.

CHAPITRE IV : PROCEDURE DE REALISATION DU PROJET IMMOBILIER ET DU PROGRAMME IMMOBILIER

Section 1 : Procédure de réalisation du programme immobilier

Article 39 : Le programme immobilier approuvé s'exécute à travers des projets immobiliers.

Article 40 : Sur la base du programme immobilier approuvé, les services techniques de l'Etat ou de la collectivité territoriale procèdent, s'il y a lieu, à la constitution des terrains urbains en vue de leur aménagement en macro-lots ou en parcelles pour la mise en œuvre des projets immobiliers.

L'aménagement des terrains urbains requiert, s'il y a lieu, l'obtention de l'autorisation d'aménager.

Article 41 : La réalisation du projet immobilier dans le cadre d'un programme immobilier s'opère à travers un contrat de promotion immobilière entre l'initiateur du programme immobilier et le promoteur immobilier ou la coopérative de logement social bénéficiant d'un projet immobilier approuvé.

Avant la conclusion du contrat de promotion immobilière, outre l'assurance responsabilité civile requise dans la procédure d'approbation, le promoteur immobilier souscrit une garantie financière de l'achèvement des travaux conformément au cahier des charges spécifiques.

Section 2 : Procédure de réalisation du projet immobilier

Article 42 : Sur les terrains urbains aménagés par l'Etat ou la collectivité territoriale, le ministre chargé de l'urbanisme et de la construction ou le président du conseil de collectivité territoriale, à la suite de l'approbation du projet immobilier, délivre un arrêté de cession provisoire aux fins de promotion immobilière du macro-lot ou des parcelles au promoteur immobilier ou à la coopérative de logement social.

Sur les terrains urbains aménagés par l'Etat ou la collectivité territoriale destinés à la réalisation de produits immobiliers pour la location simple, il peut être passé avec le promoteur immobilier, un bail emphytéotique.

Article 43 : Le promoteur immobilier doit requérir :

- la validation du plan d'aménagement détaillé par les services techniques du ministère en charge de l'urbanisme ;
- la délivrance du permis de construire des immeubles ;
- l'avis de faisabilité environnementale.

Article 44 : Le permis de construire pour le projet immobilier fait l'objet d'une tarification spécifique définie par arrêté interministériel.

Article 45 : Avant tout début des travaux, le promoteur immobilier ou la coopérative de logement social signe une convention de supervision des travaux de viabilisation et une convention de supervision des travaux de construction avec les services techniques compétents du ministère en charge de l'urbanisme et de la construction.

Les contrats d'entrepreneur de travaux, de contrôle technique, de suivi-contrôle et d'études d'ingénierie sont annexés aux différentes conventions de supervision.

Lorsque le projet immobilier s'exécute dans le cadre d'un programme immobilier de l'Etat ou de la collectivité territoriale, le bureau de suivi contrôle est recruté par l'initiateur du programme immobilier à la charge du promoteur immobilier.

Article 46 : Le promoteur immobilier ou la coopérative de logement social engage la réalisation de son projet immobilier conformément au chronogramme du projet immobilier approuvé.

CHAPITRE V : DISPOSITIONS DIVERSES ET FINALES

Article 47 : Pour des motifs d'ordre technique, esthétique, culturel ou financier, l'Etat ou la collectivité territoriale peut procéder par appel à projets pour la mise en œuvre de son programme immobilier.

Dans ce cas, le contenu et la procédure de réalisation des projets immobiliers sont déterminées par le règlement de l'appel à projets.

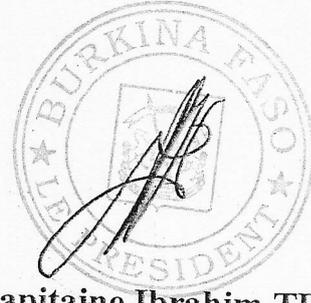
Article 48 : Un guide de présentation du projet immobilier est mis à la disposition du promoteur immobilier et de la coopérative de logement social par les services techniques compétents du ministère en charge de l'urbanisme et de la construction.

Article 49 : Le cahier des charges spécifiques applicable au site est proposé conformément au guide élaboré par l'administration.

Article 50 : Le présent décret abroge 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 et toutes autres dispositions antérieures contraires.

Article 51 : Le Ministre de l'Urbanisme, des Affaires foncières et de l'Habitat, le Ministre de l'Administration territoriale, de la Décentralisation et de la Sécurité et le Ministre de l'Économie, des Finances et de la Prospective sont chargés, chacun en ce qui le concerne, de l'exécution du présent décret qui sera publié au Journal officiel du Faso.

Ouagadougou, le 06 novembre 2023



Capitaine Ibrahim TRAORE

Le Premier Ministre

Apollinaire Joachimson KYÉLEM de TAMBELA

Le Ministre de l'Urbanisme, des Affaires foncières et de l'Habitat

Mikailou SIDIBE

Le Ministre de l'Administration territoriale, de Décentralisation et de la Sécurité

Emile ZERBO

Le Ministre de l'Économie, des Finances et de la Prospective

Aboubakar NACANABO