

DÉCRET N°2023- 1483 /PRES-TRANS/  
PM/MUAFH/MATDS/MEFP portant cahier des  
charges générales applicables aux zones de  
promotion immobilière au Burkina Faso

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

*Via Fn°01251  
du 02/11/2023*

*Thiombiano*

- 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

4

## CHAPITRE I : DISPOSITIONS GENERALES

**Article 1 :** En application des dispositions de l'article 8 de la loi n°008-2023/ALT du 20 juin 2023 portant promotion immobilière au Burkina Faso, le présent décret détermine le cahier des charges applicable aux zones de promotion immobilière.

Il définit et précise les règles générales applicables à la mobilisation du foncier, à l'aménagement des sites ainsi qu'à la construction et à la gestion des cités dans le cadre de la promotion immobilière.

**Article 2 :** Il s'applique à toute personne physique ou morale de droit public ou privé, qui intervient, à quelque titre que ce soit, dans la mobilisation du foncier, l'aménagement des sites, la construction et la gestion des cités dans le cadre de la promotion immobilière.

**Article 3 :** Au sens du présent décret, on entend par :

- **logement décent :** logement réalisé sur la base de normes minimales acceptables d'espace de vie, de durabilité des matériaux de construction, de sécurité, d'éclairage, de salubrité, d'accès facile à l'eau potable ;
- **logement social :** logement décent, produit avec l'appui de l'Etat ou de la collectivité territoriale ;
- **logement économique :** logement décent, produit sans l'appui de l'Etat ou de la collectivité territoriale ;
- **logement de standing :** logement décent, produit avec les commodités et aménagements offrant un confort de luxe ;
- **logement pavillonnaire :** maison individuelle isolée destinée à l'habitation d'un ménage ;
- **logement collectif :** ensemble d'appartements, horizontal ou vertical, abritant plusieurs ménages ;
- **zone de promotion immobilière :** espace urbain destiné à l'activité de promotion immobilière préalablement prévu par les documents de planification urbaine ;
- **friche urbaine :** espace urbain désaffecté ;
- **gestion de la cité :** cession des produits immobiliers, recouvrement des sommes dues au titre de la cession, entretien des espaces publics, des locaux communs et des équipements sociaux collectifs.

**Article 4 :** La réalisation de tout projet immobilier fait l'objet d'une supervision par les services techniques compétents du ministère en charge de l'urbanisme et de la construction.

## CHAPITRE II : MOBILISATION DU FONCIER

### Section 1 : Conditions générales

**Article 5 :** La mobilisation des terres se fait dans le domaine foncier de l'Etat, dans le domaine foncier des collectivités territoriales et dans le patrimoine foncier des particuliers dans les limites autorisées par les textes en vigueur.

**Article 6 :** Les sites éligibles pour la réalisation des projets et programmes immobiliers sont ceux identifiés en zone lotie ou en zone sise hors lotissement des communes disposant des documents de planification urbaine.

En zone urbaine aménagée, les sites éligibles sont principalement :

- les parcelles mises en valeur ou non ;
- les réserves foncières ou administratives ;
- les zones d'aménagement différé ;
- les zones non aedificandi ou inconstructibles, sous conditions ;
- les friches urbaines.

En zone urbaine non aménagée, à l'exception de l'Etat, les sites sont identifiés dans les documents de planification urbaine et exclusivement dans :

- les zones de promotion immobilière ;
- les zones d'urbanisation future ;
- les zones à dominante tertiaire ;
- les zones d'habitat à restructurer ;
- les zones spécifiques, sous réserve de l'admissibilité de la nature du projet ou programme immobilier.

**Article 7 :** Le projet immobilier est réalisé sur une superficie de cinq hectares au maximum par projet et par promoteur immobilier privé.

### Section 2 : Obligations des acteurs

#### Paragraphe 1 : Etat ou collectivité territoriale

**Article 8 :** L'Etat ou la collectivité territoriale s'oblige à planifier et à mobiliser les terrains urbains pour la promotion immobilière. A ce titre, l'Etat ou la collectivité territoriale se charge :

- d'identifier les sites ;
- de mener les concertations nécessaires ;
- de purger les droits des personnes affectées ;

- d'immatriculer les sites.

**Article 9 :** La mobilisation des terres dans le domaine foncier de l'Etat par ses démembrements ou la collectivité territoriale se fait par cession.

**Article 10 :** Toute mobilisation de terres par l'Etat dans le domaine foncier d'une collectivité territoriale requiert l'avis du conseil de la collectivité territoriale et fait l'objet d'une convention entre l'Etat et la collectivité territoriale.

### **Paragraphe 2 : Promoteurs immobiliers**

**Article 11 :** Le promoteur immobilier mobilise le foncier par achat ou par bail emphytéotique exclusivement dans le patrimoine foncier des particuliers situé dans les limites de la zone urbaine aménagée.

**Article 12 :** Les terrains urbains acquis par le promoteur immobilier auprès des particuliers disposant d'au moins, un titre d'occupation permanent, font l'objet d'un changement de destination et de titre de propriété, s'il y a lieu.

## **CHAPITRE III : AMENAGEMENT DES SITES**

### **Section 1 : Conditions générales**

**Article 13 :** L'aménagement des sites mobilisés dans le cadre de la promotion immobilière est soumis à autorisation conjointe préalable du ministre chargé de l'urbanisme et du ministre chargé de l'administration du territoire.

L'autorisation conjointe emporte autorisation de lotir des macro-lots, le cas échéant.

**Article 14 :** L'aménagement des sites de projets ou programmes immobiliers fait l'objet :

- d'études d'urbanisme ;
- d'études de viabilisation ;
- d'évaluation environnementale ;
- de contrôle technique ;
- de supervision des travaux.

**Article 15** : Les sites de promotion immobilière sont aménagés en macro-lots délimités par des bornes d'ilots et séparés par des voies principales, secondaires ou tertiaires. Ils peuvent aussi être aménagés directement en parcelles.

Les sites de promotion immobilière sont aménagés conformément aux textes en vigueur en matière d'opérations d'urbanisme et au référentiel de programmation urbaine en vigueur.

**Article 16** : L'aménagement en parcelles respecte des superficies moyennes déterminées par le ministère en charge de l'urbanisme et de la construction.

## **Section 2 : Obligations des acteurs**

### **Paragraphe 1 : Etat et collectivité territoriale**

**Article 17** : Pour le site de promotion immobilière qu'il mobilise, l'Etat ou la collectivité territoriale s'oblige à :

- réaliser les études d'aménagement en macro-lots ;
- élaborer les prescriptions minimales applicables au macro-lot ou aux parcelles ;
- aménager le site en macro-lots ou en parcelles ;
- réaliser le bitumage des voies principales, et l'ouverture et le rechargement des voies secondaires du site aménagé ;
- réaliser le bitumage des principales voies d'accès au site aménagé, le cas échéant ;
- assurer l'amenée des réseaux divers en bordure du site du projet immobilier ;
- réaliser les équipements socio-collectifs structurants.
- 

**Article 18** : L'Etat s'oblige à accorder les avantages généraux, particuliers et spécifiques au promoteur immobilier pour la réalisation des travaux de viabilisation du site de son projet immobilier, conformément aux termes du contrat de promotion immobilière.

### **Paragraphe 3 : Promoteur immobilier**

**Article 19** : Pour son site propre ou le macro-lot mis à sa disposition, le promoteur immobilier a la charge :

- de la réalisation des études d'aménagement ;
- de l'élaboration du projet de cahier des charges spécifiques ;
- de l'aménagement de son site ou du macro-lot en parcelles ;

- de l'aménagement des voies, conformément aux dispositions du cahier des charges spécifiques ;
- du raccordement aux réseaux divers ;
- de la réalisation des équipements socio-collectifs, conformément au cahier des charges spécifiques.

Outre les charges décrites à l'alinéa 1 du présent article, le promoteur immobilier aménage au moins, une principale voie d'accès au site, le cas échéant, conformément au cahier des charges spécifiques.

**Article 20** : Le promoteur immobilier contractualise avec les professionnels habilités pour les différentes missions relatives à l'aménagement du site.

**Article 21** : Lorsqu'il est mis à la disposition du promoteur immobilier, des parcelles, les obligations dues en matière d'aménagement sont déterminées par le cahier des charges spécifiques.

## **CHAPITRE IV : REALISATION DES IMMEUBLES ET DES EQUIPEMENTS SOCIO-COLLECTIFS**

### **Section 1 : Conditions générales**

**Article 22** : La réalisation des immeubles et des équipements socio-collectifs dans le cadre de la promotion immobilière est soumise à l'obtention préalable du permis de construire délivré par le ministre chargé de la construction pour les projets ou programmes immobiliers initiés par l'Etat ou sur site propre du promoteur immobilier et par le président du conseil de la collectivité pour les projets ou programmes immobiliers initiés par la collectivité territoriale.

**Article 23** : La réalisation des immeubles et des équipements socio-collectifs dans le cadre de la promotion immobilière fait l'objet :

- d'études architecturales ;
- d'études d'ingénierie ;
- de contrôle technique ;
- de suivi contrôle ;
- d'évaluation environnementale, s'il y a lieu ;
- de supervision des travaux.

**Article 24** : La conception des plans des immeubles et des équipements socio-collectifs se fait conformément aux règles de l'art.

Pour le cas des immeubles de logement, la conception des plans respecte les caractéristiques du logement décent en vigueur.

## Section 2 : Obligations des acteurs

### Paragraphe 1 : Etat et collectivité territoriale

**Article 25:** L'Etat s'oblige à accorder les avantages généraux, particuliers et spécifiques au promoteur immobilier pour la réalisation des immeubles et équipements socio-collectifs du projet immobilier, conformément aux termes du contrat de promotion immobilière.

**Article 26:** L'Etat, à ses frais, s'oblige à assurer la supervision des travaux de construction des logements sociaux de la coopérative de logement social.

### Paragraphe 2 : Promoteur immobilier

**Article 27:** Le promoteur immobilier contractualise avec les professionnels habilités pour les différentes missions relatives à la construction des immeubles et des équipements socio-collectifs.

**Article 28:** Le promoteur immobilier qui bénéficie des avantages accordés conformément au contrat de promotion immobilière, est tenu de réaliser la proportion de logements sociaux convenus et de transférer lesdits logements sociaux à l'Etat ou à la collectivité territoriale.

**Article 29:** Le promoteur immobilier supporte les frais de supervision par l'Etat, des travaux de construction des immeubles et équipements socio-collectifs conformément aux textes en vigueur.

**Article 30:** 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.

### Paragraphe 3 : Coopérative de logement social

**Article 31 :** La coopérative de logement social réalise exclusivement des logements sociaux sur les parcelles mises à sa disposition.

La coopérative de logement social contractualise avec les professionnels habilités pour les différentes missions relatives à la construction des logements sociaux.

## **CHAPITRE V : GESTION DES CITES**

### **Section 1 : Conditions générales**

**Article 32 :** L'utilisation des immeubles et des équipements socio-collectifs dans le cadre de la promotion immobilière requiert au préalable, le certificat de conformité délivré par le ministre chargé de la construction pour les projets ou programmes immobiliers initiés par l'Etat ou sur site propre du promoteur immobilier et par le président du conseil de la collectivité territoriale pour les projets ou programmes immobiliers initiés par la collectivité territoriale.

**Article 33 :** Sauf stipulation contraire, la collectivité territoriale est le gestionnaire à terme, des cités créées dans le cadre de la promotion immobilière.

**Article 34 :** Pour les sites aménagés par l'Etat et les sites propres des promoteurs immobiliers, le transfert de gestion des sites s'opère à travers une convention entre la collectivité territoriale et l'initiateur du projet ou programme immobilier.

**Article 35 :** La cession des logements sociaux produits en contrepartie des avantages accordés au promoteur immobilier fait l'objet d'un contrat de cession entre l'Etat ou la collectivité territoriale et chaque bénéficiaire.

**Article 36 :** La vente ou la location simple d'immeuble construit et la vente d'immeuble à construire, au travers de la vente en l'état futur d'achèvement ou de la vente à terme, sont les formes contractuelles de commercialisation de produits immobiliers aux acquéreurs par le promoteur immobilier.

**Article 37 :** Les bénéficiaires de logements sociaux auprès de l'Etat ou de la collectivité territoriale et les acquéreurs de produits immobiliers ou logements

économiques ou de standing auprès des promoteurs immobiliers sont individuellement responsables de l'entretien de leur logement ou espaces privatifs et solidairement responsables de l'entretien des locaux communs.

**Article 38**: Tout gestionnaire d'immeuble collectif s'oblige à élaborer un règlement de copropriété.

**Article 39**: Les conditions et modalités de gestion ou de transfert de gestion sont définies dans le document de programme immobilier et précisées dans le cahier des charges spécifiques à chaque projet immobilier.

## **Section 2 : Obligations des acteurs**

### **Paragraphe 1 : Site aménagé par l'Etat**

**Article 40**: Avant tout transfert à la collectivité territoriale, et sous réserve des spécifications du présent décret, du contrat de promotion immobilière et du cahier des charges spécifiques, l'Etat est responsable de la gestion du site qu'il aménage.

**Article 41**: L'Etat est responsable de la cession des logements sociaux produits en contrepartie des avantages accordés aux promoteurs immobiliers, ainsi que du recouvrement des montants dus par les bénéficiaires.

**Article 42**: L'Etat est responsable de l'entretien des servitudes publiques et des équipements socio-collectifs qu'il aménage ou réalise.

**Article 43**: Le promoteur immobilier est responsable de la commercialisation des logements économiques et de standing et des immeubles qu'il réalise pour son compte, ainsi que du recouvrement des montants dus par les acquéreurs.

**Article 44**: Dans les limites du macro-lot ou des parcelles mis à sa disposition, le promoteur immobilier est responsable, jusqu'à la réception définitive, de l'entretien des servitudes publiques et des équipements socio-collectifs qu'il aménage ou réalise.

Lorsqu'il s'agit d'une cité fermée, le promoteur immobilier demeure responsable de l'entretien des servitudes publiques et des équipements socio-collectifs qu'il réalise ou aménage.

## Paragraphe 2 : Site aménagé par la collectivité territoriale

**Article 45 :** La collectivité territoriale, sous réserve des spécifications du présent décret, du contrat de promotion immobilière et du cahier des charges spécifiques, est responsable de la gestion du site qu'elle aménage.

**Article 46 :** La collectivité territoriale est responsable de la cession des logements sociaux produits en contrepartie des avantages accordés aux promoteurs immobiliers, ainsi que du recouvrement des montants dus par les bénéficiaires.

**Article 47 :** La collectivité territoriale est responsable de l'entretien des servitudes publiques et des équipements socio-collectifs qu'il aménage ou réalise.

**Article 48 :** Le promoteur immobilier est responsable de la commercialisation des logements économiques et de standing ou autres types d'immeubles qu'il réalise pour son compte, ainsi que du recouvrement des montants dus par les acquéreurs.

**Article 49 :** Dans les limites du macro-lot ou des parcelles mis à sa disposition, le promoteur immobilier est responsable, jusqu'à la réception définitive, de l'entretien des servitudes publiques et des équipements socio-collectifs qu'il aménage ou réalise.

Lorsqu'il s'agit d'une cité fermée, le promoteur immobilier demeure responsable de l'entretien des servitudes publiques et des équipements socio-collectifs qu'il réalise ou aménage.

## Paragraphe 3 : Site propre du promoteur immobilier

**Article 50 :** Le promoteur immobilier est responsable de la commercialisation des logements économiques et de standing ou autres types d'immeubles qu'il réalise pour son compte, ainsi que du recouvrement des montants dus par les acquéreurs.

**Article 51 :** Le promoteur immobilier est responsable, jusqu'à la réception définitive, de l'entretien des servitudes publiques et des équipements socio-collectifs qu'il aménage ou réalise.

Après la réception définitive, le site est transféré à la collectivité territoriale suivant une convention tripartite entre l'Etat, la collectivité territoriale et le promoteur immobilier.

Lorsqu'il s'agit d'une cité fermée, le promoteur immobilier demeure responsable de l'entretien des servitudes publiques et des équipements socio-collectifs qu'il réalise ou aménage.

**Article 52 :** Dans le cas où des logements sociaux sont réalisés, l'Etat est responsable de la cession des logements sociaux produits en contrepartie des avantages accordés aux promoteurs immobiliers, ainsi que du recouvrement des montants dus par les bénéficiaires.

#### **Paragraphe 4 : Site mis en valeur par la coopérative de logement social**

**Article 53** La coopérative de logement social est responsable de la cession des logements sociaux ainsi que de la gestion des servitudes publiques et équipements socio-collectifs qu'elle réalise.

### **CHAPITRE VI : DISPOSITIONS DIVERSES, TRANSITOIRES ET FINALES**

**Article 54 :** Le présent décret portant cahier des charges générales est complété par un cahier des charges spécifiques à chaque projet ou programme immobilier.

Le cahier des charges spécifiques est approuvé par arrêté du ministre chargé de l'urbanisme et de la construction.

Il dispose notamment sur :

- les occupations et utilisations interdites des espaces des sites aménagés dans le cadre des projets et programmes immobiliers ;
- les occupations et utilisations soumises à conditions des espaces des sites aménagés dans le cadre des projets et programmes immobiliers ;
- le stationnement ;
- la gestion des déchets
- l'entretien des espaces communs ;
- les règles de copropriété, s'il y a lieu.

**Article 55 :** Pour les sites de promotion immobilière réguliers existants, à l'entrée en vigueur du présent décret, les promoteurs immobiliers concernés disposent d'un délai de douze mois pour initier et signer, sous la supervision du ministère en charge de l'urbanisme et de la construction et du ministère en charge des

collectivités territoriales, une convention avec la collectivité territoriale, sur les conditions et les modalités de gestion desdits sites.

A l'expiration de ce délai, le promoteur immobilier est passible d'une d'amende égale à deux cent mille (200 000) francs par logement construit et par an, sans préjudice de la prise en charge des dysfonctionnements qui surviendraient.

**Article 56:** Sans préjudice des sanctions pénales, tout manquement aux obligations définies dans le présent décret entraîne une suspension temporaire de l'exploitation du site par le promoteur immobilier.

**Article 57** : 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**