



5^e édition du Cadre de Concertation et d'Orientation pour le Dialogue État/Secteur privé (CODESP)

LE RÔLE DU FONCIER DANS LA PROMOTION DE L'INVESTISSEMENT PRODUCTIF AU BURKINA FASO

Marc Ulrich ZONGO
*consultant-chargé d'étude/
CABINET I2AL OFFICE*





PLAN



CONTEXTE

**ANALYSE DES PRATIQUES DE
PROMOTION DES INVESTISSEMENTS**

**LES DEFIS ACTUELS:
ALLER VERS UNE MEILLEURE
PROMOTION DES INVESTISSEMENTS
PAR LE FONCIER**

RECOMMANDATIONS

CONTEXTE ET JUSTIFICATIONS

Le secteur privé souffre d'un problème de disponibilité d'espaces appropriés permettant aux acteurs de mener à bien leurs activités économiques . Les Zones d'activités économiques existantes sont insuffisantes et présentent des défis à plusieurs égards: manque d'espaces, problèmes organisationnels et logistiques, ...

Tandis que la réalisation de nouvelles ZAE se heurte aux difficultés de mobilisation du foncier, en plus des contraintes budgétaires et des défis sécuritaires actuels.

De l'avis des spécialistes de la promotion des investissements privés, « *si on finit de présenter toutes les potentialités économiques dont regorge le Burkina Faso, on se bute à la question : y a-t-il des espaces ou des infrastructures disponibles (...) ?* »





**FOCUS SUR LES PRATIQUES ET MODELES
DE PROMOTION DES INVESTISSEMENTS
PRIVES**

1-LES PRATIQUES ET MODÈLES EXISTANTS

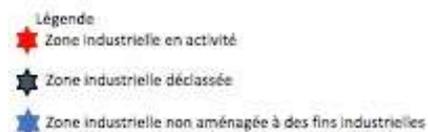
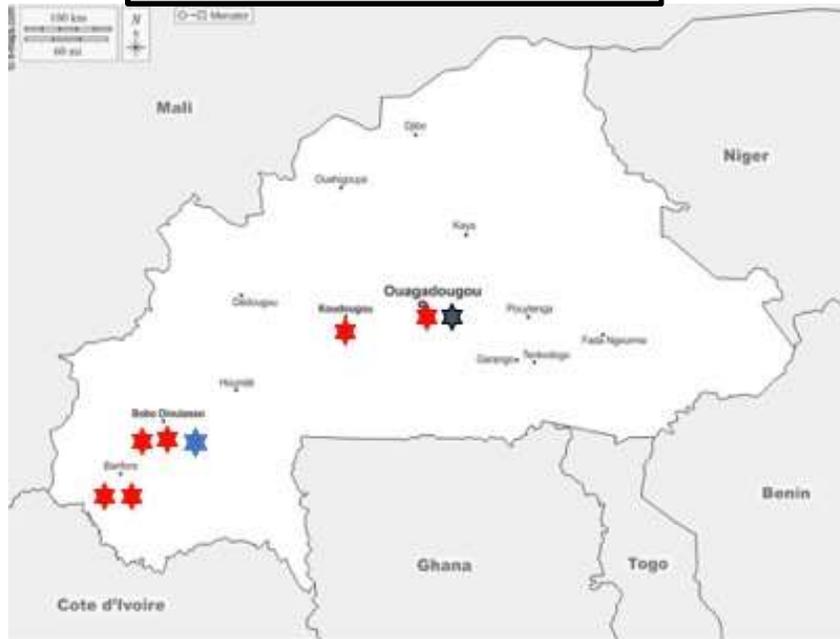
A ce niveau, plusieurs mécanismes existent:

- ❑ Les facilitations et allègements des procédures
- ❑ L'existence des structures d'appui de conseils et d'accompagnement des investisseurs
- ❑ Les garanties issues des engagements internationaux et communautaires, les accords fiscaux de prohibition des doubles impositions
- ❑ La promotion des investissements par le foncier: des titres conférés pour l'investissement, accès des titres pour l'investissement aux étrangers sans discrimination, existence de ZAE spécialisées et de structures d'accompagnement pour l'installation des investisseurs.



2-L'EXISTENCE DE ZONES D'ACTIVITÉS ECONOMIQUES (ZAE) POUR LES INVESTISSEMENTS

ZONES INDUSTRIELLES A Bobo, Ouaga, Banfora et Koudougou



- DEUX (2) PÔLES ÉCONOMIQUES DE CROISSANCE (CPC) EN ACTIVITE
- ❑ Le pôle de croissance de Bagré (PCB)
 - ❑ L'agropole du Sourou

- ❖ LES ZAD
- ❖ LES DIVERSES PLATEFORMES DE TRAITEMENT DE FRET
- ❖ LES MARCHÉS DE GROS
- ❖ LES VILLAGES ARTISANAUX

La synthèse de l'analyse situationnelle de l'ensemble des infrastructures fait ressortir des problèmes **-ORGANISATIONNELS- LOGISTIQUES- SÉCURITAIRES et FONCIERS** du fait du manque d'espace, les difficultés d'extension et les conflits de divers ordres...

**LA NECESSITE D'ALLER A VERS
UNE MEILLEURE PROMOTION DES
INVESTISSEMENTS PAR LE
FONCIER**



1. LES INSUFFISANCES DE LA GOUVERNANCE FONCIERE



2. LA MISE EN PLACE STRATEGIE DE MOBILISATION DU FONCIER

PHASE 1 Identification, planification et évaluation des besoins en ressources foncière

- Il faut identifier clairement les besoins fonciers pour la réalisation des projets de ZAE : Combien d'ha a-t-on besoin, dans quelle localité ?

PHASE 2 : Identification des acteurs concernés

- Identification des acteurs de mise en œuvre de la stratégie de mobilisation foncière
- Sélection du personnel technique des ministères visés par la stratégie

PHASE 3 : Constitution d'un comité de mobilisation foncière avec des missions claires

Le renforcement des capacités des acteurs en : communication, négociations foncières, l'identification des sites favorables pour l'érection des ZAE, le recouvrement des sites dédiés aux ZAE, les techniques de sécurisation...

PHASE 4 : renforcement des capacités des acteurs

- Mission de sécurisation et de contrôle
- Mission d'identification des zones propices pour la réalisation des ZAE...

PHASE 5: suivis-évaluations des activités de mobilisation foncière

- Il faut produire des rapports périodiques en mettant l'accent sur :
- La sensibilisation ;
 - L'état des travaux de sécurisation foncière;
 - Les raisons de performance et contreperformance....



3. L'AMÉNAGEMENT DES INFRASTRUCTURES

Après avoir mobilisé le foncier il faut:

- ❑ Sécuriser le site par le bornage, le marquage et l'immatriculation
- ❑ Faire une bonne préparation des projets, des études de faisabilité techniques, juridiques, financières, évaluations des risques, et de soutenabilité budgétaire
- ❑ Arrêter un schéma adéquat de contractualisation (MP ou PPP)
- ❑ Trouver un modèle de gestion approprié
- ❑ Travailler à assurer la sécurité physique des installations



RECOMMENDATIONS



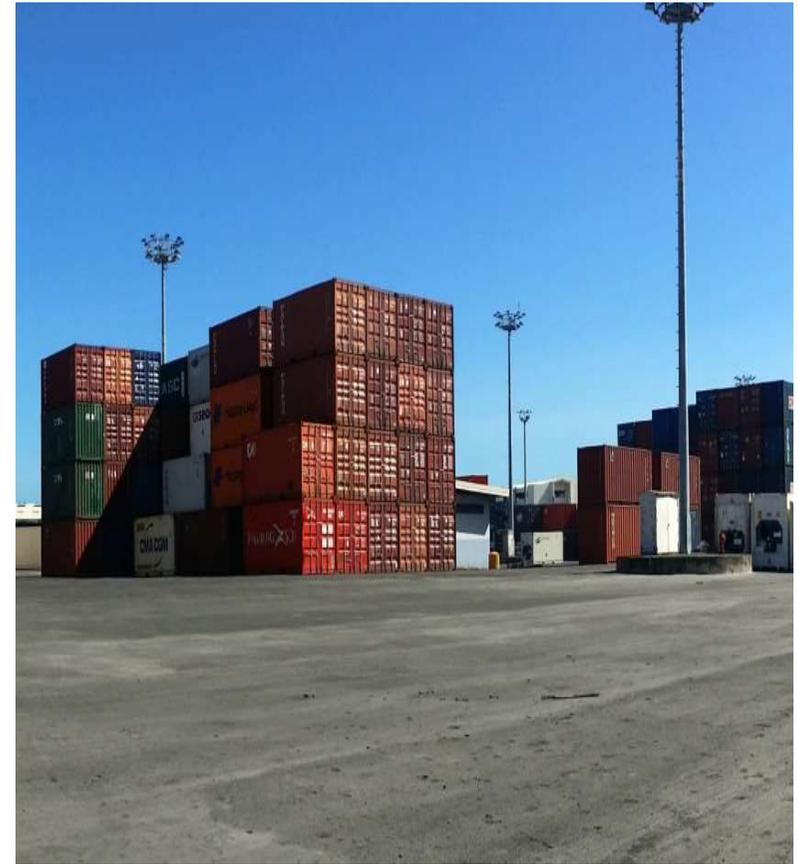
- ❑ Créer un comité de mobilisation du foncier pour les investissements productifs
- ❑ Mettre en place un système intégré de gestion du foncier
- ❑ Procéder à l'ouverture d'une session spéciale de vérification et de retrait des titres.
- ❑ Améliorer la lisibilité des textes sur le foncier par l'adoption d'un code foncier unique
- ❑ Adopter une grille nationale d'indemnisation des Personnes Affectés par le Projet.
- ❑ Aller vers une relecture de la loi N° 034 portant régime foncier rural (section 4)



- ❑ Adapter les conditions d'enregistrement des baux emphytéotiques en lui réservant un traitement fiscal dérogatoire favorable,
- ❑ Réduire la pression foncière: les lotissements à grande échelle, la promotion immobilière des habitations, la course aux acquisitions de parcelles en adoptant une réglementation impérative du bail d'habitation (loi n°103-2015/CNT portant bail d'habitation au Burkina Faso) en s'inspirant surtout du modèle sénégalais. Dans le même sens, rendre opérationnel la nouvelle réglementation portant promotion immobilière au Burkina Faso.



- ❑ Instaurer une taxe de développement des ZAE
- ❑ Réaliser des études techniques de voiries d'assainissement et d'électrification
- ❑ Signer un Arrêté conjoint pour assurer la sécurité des ZAE
- ❑ Mettre en place un manuel de procédures de gestion des ZAE



A wide-angle photograph of a cornfield at sunset. The sun is low on the horizon to the right, casting a warm, golden glow over the scene. The corn plants are in the early stages of growth, with green leaves and emerging tassels. The sky is a mix of soft orange and pale blue. In the foreground, the dark soil of the field is visible between the rows of plants.

**BONNE EDITION DU CODESP
2023 A TOUS**

Merci pour votre aimable attention...