



L'impact de l'immatriculation des terres sur l'économie du Burkina Faso

The impact of land registration on the economy of Burkina Faso

Dr Dirissa SIBIRI

Enseignant Chercheur

Laboratoire de recherche, Economie et Gestion

Université de Lisala

dirissas@gmail.com

Date de soumission : 02/01/2023

Date d'acceptation : 12/03/2023

Pour citer cet article :

SIBIRI. D (2023) « L'impact de l'immatriculation des terres sur l'économie du Burkina Faso », Revue Internationale du chercheur «Volume 4 : Numéro 1» pp : 508 - 526

Résumé

Les droits liés à la terre et leur mode de gestion, orientent les acteurs publics et privés intervenant dans la chaîne de gestion foncière sur les enjeux applicables au développement économique et social. En effet, le secteur foncier est un domaine transversal qui nécessite l'apport des compétences variées à savoir la recette des domaines de la publicité foncière, le cadastre, les géomètres experts agréés, les Notaires, les urbanistes, les géographes et sociologues. Au regard de ces enjeux, la gestion foncière constitue une préoccupation majeure dans les pays Africains en général. C'est pourquoi les questions relatives aux aménagements urbains et ruraux, à la sécurisation des biens domaniaux, aux attributions des terres aménagées et d'une manière générale à la sécurisation foncière, constituent des préoccupations permanentes de l'Etat et des collectivités territoriales du Burkina Faso. Le constat est que depuis l'époque coloniale jusqu'à nos jours, le moyen efficace pour sécuriser les terres du domaine foncier national demeure l'immatriculation. Mais, force est de constater que cette procédure rencontre des difficultés au niveau institutionnel. L'objectif de cette étude est d'analyser les enjeux de l'immatriculation sur l'économie des pays en développement.

Mots clés : foncier ; sécurisation ; immatriculation ; gestion

Abstract

The rights related to land and the way they are managed guide the public and private actors involved in the land management chain on the issues applicable to economic and social development. Indeed, the land sector is a cross-cutting field that requires the contribution of various skills, namely the land registry, the land registry, certified surveyors, notaries, urban planners, geographers and sociologists. In view of these issues, land management is a major concern in African countries in general. This is why issues relating to urban and rural development, the securing of state property, the allocation of developed land and, in general, the securing of land, are permanent concerns of the State and local authorities in Burkina Faso. It has been noted that since colonial times, the most effective way to secure land in the national domain has been through registration. However, it is clear that this procedure is encountering difficulties at the institutional level. The objective of this study is to analyse the challenges of registration on the economy of developing countries.

Keywords : land, securing, land registration, management

Introduction

Le statut de la terre suit l'évolution économique, sociale, institutionnelle et juridique des pays en développement. La procédure d'immatriculation a été introduite dans les colonies françaises en Afrique pour sécuriser les droits réels immobiliers. Il s'agit de mobiliser les terres pour les besoins de l'économie métropolitaine en leur donnant les stratégies de mieux contrôler les terres avec l'acquisition des titres de propriété. Face à cette situation, l'immatriculation est un terme majeur qui soulève tout le problème du foncier au Burkina Faso. Elle est obligatoire quand l'Etat veut aménager des terres pour des questions d'attribution de parcelle destinée au logement ou des terrains à usage commercial pour le développement de l'économie. Mais, cette procédure d'immatriculation est fortement handicapée par la maîtrise insuffisante de sa procédure par les acteurs chargés de la conduire. Il s'agit entre autres des difficultés liées au coût financier à supporter par l'Etat, des moyens techniques et des compétences qualifiées en matière de ressources humaines qui posent énormément de soucis pour assurer la sécurisation des droits réels immobiliers.

Au regard de ces enjeux, la question de cette étude est de chercher à savoir : Quels sont les enjeux de l'immatriculation des terres sur le niveau développement économique des pays africains ? La procédure d'immatriculation des terres au Burkina Faso n'a-t-elle pas un effet sur l'économie de ce pays ?

L'objectif de cette recherche est de contribuer à l'amélioration de la gouvernance foncière à travers des mécanismes de sécurisation foncière au Burkina Faso. De façon spécifique, il s'agit de :

- Montrer l'importance de l'immatriculation des terres sur l'économie du Burkina Faso ;
- Analyser les forces et les faiblesses de la procédure d'immatriculation en vigueur ;
- Proposer les solutions pour une bonne sécurisation foncière au Burkina Faso.

Pour atteindre ces objectifs, l'hypothèse principale de cette recherche est la suivante :

La procédure d'immatriculation des terres serait un moyen de sécurisation foncière du système colonial pour avoir la pleine propriété des terres africaines.

Hypothèse N°1 : l'immatriculation serait un moyen de contrôle juridique des terres africaines par le système colonial.

Hypothèse N°2 : la complexité de la procédure d'immatriculation joue sur l'économie du Burkina Faso.

L'intérêt de cette recherche réside dans trois dimensions : Scientifique, politique et socio-économique. Il s'agit de mettre en évidence des stratégies de gouvernance foncière liée à la sécurisation des terres au Burkina Faso par la procédure d'immatriculation.

Nos données proviennent des techniques d'enquête sociologique basées essentiellement sur l'observation et l'enquête. Des sources documentaires classiques (ouvrages, recherches via internet), mais aussi, des guides d'entretien, des interviews ou entretiens.

Selon la technique (taille de l'échantillon), nous avons retenu les techniques du choix aléatoire et du choix raisonné. Le choix aléatoire a été motivé par les objectifs assignés à cette étude qui recommandent le recours à des personnes intervenant directement dans le domaine foncier ou domanial ou ayant une certaine influence dans l'administration foncière et domaniale. Quant à la méthode par choix raisonné, elle a permis de choisir délibérément la gamme voulue de personnes qui répondront clairement et facilement à nos questions.

Ainsi notre réflexion s'articulera autour des trois (3) points suivants :

Un premier point qui va porter sur l'état des lieux de l'immatriculation des terres au Burkina Faso ; le second point va concerner l'Analyse des résultats et discussion et dans le troisième point, il sera question des perspectives pour l'amélioration de la sécurisation foncière.

1. Revue de la littérature

1.1. Cadre théorique de l'étude

Selon les dispositions de la loi 034-2012 portant RAF au Burkina Faso, les terres du domaine foncier national cédées en pleine propriété aux personnes physiques ou aux personnes morales font l'objet de publicité foncière et d'une immatriculation.

L'immatriculation foncière est une procédure juridico-technique qui permet d'inscrire une propriété sur des registres spéciaux, appelés livres fonciers. La formalité d'immatriculation donne une intangibilité juridique (inscription sur le livre foncier) et une intangibilité matérielle (bornage) au statut de la terre. Sans cette inscription, la propriété du bien immobilier n'est pas reconnue de manière absolue. En droit foncier, l'immatriculation est un moyen imprescriptible, inaliénable et insaisissable des terres. Elle est obligatoire avant toute cession de terres par l'Etat.

1.1.1. Etat des lieux de l'immatriculation des terres au Burkina Faso

➤ Définition du concept

L'immatriculation consiste à désigner un terrain par un numéro du livre foncier à la suite d'une opération de bornage après purge des droits révélés. Elle donne lieu à une cession définitive des

terres inscrite dans un livre foncier. Ce titre foncier est une double page du livre foncier qui se rapporte à un terrain immatriculé et sur laquelle figurent des informations concernant, la localisation du terrain, sa superficie, l'identité du propriétaire, les droits et charges grevant le titre foncier.

➤ **Historique de l'immatriculation des terres au Burkina Faso**

L'immatriculation est obtenue sur la base des formalités accomplies qui révèlent de tous les droits réels déjà constitués, de façon qu'une fois l'immeuble inscrit au livre foncier, tout droit antérieur soit purgé. Il s'agit d'établir une situation de l'immatriculation des terres de l'Etat et des collectivités territoriales qui commande qu'il soit d'abord examiné la constitution du domaine foncier des collectivités avant de faire l'état des terres immatriculées au Burkina Faso. Elle a été instituée dans les colonies et territoires de l'A.O.F. par le décret du 24 juillet 1906 portant organisation du régime de la propriété foncière relu le 26 juillet 1932 et le décret du 15 novembre 1935 portant réglementation des terres domaniales en A.O.F.

Au regard de ces enjeux, la loi du 18 novembre 1955 relative à la réorganisation municipale a créée 44 communes de plein exercice en AOF dont deux en Haute-Volta, Ouagadougou et Bobo-Dioulasso. Dans cette dynamique, l'arrêté n°394/Dom du 16 juin 1954 portant

Règlementation des terres domaniales pour le territoire de Haute-Volta et la délibération du 26 décembre 1953 fixe le prix d'aliénation au prix de principe de 100f du terrain immatriculé au nom de l'Etat aux communes mixtes.

Par ailleurs, les arrêtés n°264 ; 267 ; 268-INT-APA du 24 mai 1958 et le décret n° 112-VPI-APA du 04 août 1959 créaient les communes de moyen exercice que sont : Banfora, Kaya, Koudougou et Ouahigouya. Ces communes sont érigées en commune de plein exercice par décret n° 60-249 du 19 juin 1960 portant le nombre à six (6) que sont, Ouagadougou, Bobo-Dioulasso, Kaya, Koudougou et Ouahigouya.

Par ailleurs, le décret n° 246/MF/DOM du 17 juin 1960 dispose que pour la constitution du domaine privé des communes à savoir les terrains domaniaux des communes de plein exercice sur lesquels sont implantés les lotissements réservés à l'habitat traditionnel seront attribués à ces communes après immatriculation et individualisation par des titres fonciers attribués à titre définitif par simple arrêté du ministre des finances. Les parcelles comprises dans ces lotissements peuvent faire l'objet de titre de jouissance permanente dont le prix est fixé par les communes après accord du conseil des ministres. C'est ainsi que les communes de

Ouagadougou pour ces quartiers centraux et Bobo-Dioulasso disposent de leur domaine foncier constitué par cession de l'Etat.

Quant aux autres communes, les terrains objet de lotissement sont immatriculés et restent la propriété de l'Etat mais les commandants de cercle ont délivré les permis urbains d'habiter comportant en visa dudit décret susvisé. De ce qui précède, il est aisé de constater que le domaine foncier des collectivités territoriales ne sont pas constitués sauf dans les communes de plein exercice comme Ouagadougou et Bobo-Dioulasso et ceux avant les textes portant RAF. Face à cette situation, la RAF en ses articles 354 et 356 imposait à l'Etat d'immatriculer ses terres dans un délai de dix ans et de deux ans pour le transfert du domaine des collectivités territoriales. En ce qui concerne le domaine foncier du particulier, il se constitue progressivement à l'établissement des titres de jouissance ou de propriété.

Pour mieux comprendre les enjeux de l'immatriculation des terres au Burkina Faso, l'examen de l'évolution de la procédure de l'immatriculation au Burkina Faso s'avère primordial. Il se distingue par trois grandes périodes : la période coloniale à la révolution d'aout 1984, la période de 1984 à 2012 et à partir de 2012.

D'abord, l'immatriculation a été instituée dans les territoires de l'Afrique Occidentale Française (AOF) par le décret du 24 juillet 1906 portant organisation du régime de la propriété foncière relu le 26 juillet 1932 et le décret du 15 novembre 1935 portant règlementation des terres domaniales en A.O.F. Elle consistait à sécuriser le patrimoine foncier du colonisateur avec l'acquisition d'un titre de propriété définitif et inattaquable. Elle protège la propriété contre toute éventuelle revendication ou éviction. Pour protéger leurs droits immobiliers à tout moment, il suffit de mettre à jour à tout moment en effectuant des inscriptions foncières reflétant la situation réelle. C'est l'Acte Torrens qui fournira ce modèle de sécurisation foncière permettant de répondre à l'ambitieux programme d'introduction et de généralisation de la propriété foncière dans les colonies. L'Acte Torrens (1858) instituait en Australie un système de « création administrative » de la propriété privée de la terre, en procédant à la purge des droits fonciers coutumiers et en créant un véritable « état civil » des terres, les « livres fonciers ». Le système de l'Acte Torrens, dit système de l'immatriculation foncière, fut adapté aux conditions des territoires coloniaux français. En Afrique de l'Ouest, le système fut institué en 1900, perfectionné en 1906 et révisé par un décret en 1932. Les États africains à leur indépendance ont tous nationalisé le décret de 1932, l'adaptant à leur situation nationale particulière par divers textes nationaux.

C'est ainsi que les livres fonciers ont été ouverts respectivement pour Bobo-Dioulasso le 06 juin 1907, le 04 juillet 1911 Ouagadougou et le 08 mai 1928 pour Koudougou, Dédougou et Tougan. L'objectif de l'immatriculation des terres en Afrique était de sauvegarder l'économie métropolitain.

Ensuite, de l'époque coloniale à 1981, en faveur de la réalisation de toute opération d'intérêt général sur le domaine foncier national, il est systématiquement requis une procédure d'immatriculation. Cette année 1984 marque l'avènement de la période révolutionnaire, où les centres urbains aménagés ou lotis et les détenteurs de concessions urbaines non loties et rurales doivent obligatoirement faire l'objet d'immatriculation destinée à purger tout droit coururent sur le terrain. Les plans définitifs de lotissement de l'époque sont approuvés par décret qui les a déclarés d'utilité publique et stipulés qu'ils valent plans d'alignement. L'immatriculation à l'époque est réalisée à la suite d'application d'une procédure spéciale dont les étapes comprennent la réquisition, la publicité de l'avis de demande d'immatriculation, le bornage immatriculation et la création du titre foncier.

De 1987 à l'année 2009 marque l'adoption de la loi N° 034-2009/AN du 16 juin 2009 portant régime foncier rural qui indique que le domaine foncier rural des collectivités territoriales est constitué des terres rurales qui leur sont cédées par l'Etat. Les innovations majeures de cette loi résultent du fait de la reconnaissance du droit foncier coutumier.

Enfin, à partir de l'année 2012, Compte tenu des difficultés ci-dessus évoquées et surtout la situation de crise à répétition du secteur foncier dans lequel le pays est plongé, la loi 034-2012 portant Réorganisation Agraire et Foncière (RAF) a été votée pour recadrer la procédure d'immatriculation au Burkina Faso. Cette procédure est décrite par les dispositions suivantes : articles 240 à 247 de ladite loi et 469 à 487 dudit décret. Elle est engagée sur réquisition du Conservateur ou receveur des domaines et consiste en l'établissement d'un acte de cession amiable des droits fonciers existant sur le terrain, le bornage immatriculation du terrain et de l'exécution de la formalité d'immatriculation. Le tableau N°1 illustre l'état d'immatriculation dans la circonscription foncière du Burkina de 1911 à 1984.

**Tableau N°1 : Etat d'immatriculation dans la circonscription foncière du Burkina
(1911-1984)**

Localité	Superficie	Date Immatriculation	N° Titre Foncier
Quartiers centraux de Ouaga : Z.R, ,Z.C., Z.A., Z.I	1426ha91a88ca		T.F 455
Commune de Bobo-Dioulasso dans ses limites de 1964	7129ha53a07ca	15 juillet 1970	T.F 1141
KOUDOUGOU (Périmètre urbain)	1649ha04a61ca	1966	T.F. 51
DEDOUDOU (Périmètre urbain)	291ha18a82ca	02 octobre 1954	T.F. 45
Périmètre urbain de BOUSSE	159ha67a50ca		T.F 1954
Périmètre urbain de KOMBISSIRI	313ha88a24ca	1976	T.F.2633
Périmètre urbain de LEO	448ha64a31ca	26 mars 1963	T.F. 823
Périmètre urbain de MANGA	150ha60a25ca	04 août 1976	T.F. 2001
Périmètre urbain de PO	28ha 46a32ca	12 avril 1951	T.F.138
Périmètre urbain de ZORGHO	188ha09a29ca	29 avril 1976	T.F.1853
Périmètre urbain de ZINIARE	500ha	1966	T.F.1037
YAKO (Périmètre urbain)	361ha57a20a		T.F.34

Source : PRGF

Dans la précédente loi portant RAF, il est stipulé que le domaine foncier national qui regroupe toutes les terres sises dans les limites du territoire national est de plein droit propriété de l'Etat. Si le domaine foncier national est une propriété exclusive de l'Etat, alors l'immatriculation est réduite à sa plus simple expression : elle consiste à désigner un terrain par un numéro du registre foncier à la suite d'une opération de bornage.

Elle est obtenue à la suite d'une procédure spéciale qui vise à provoquer la révélation de tous les droits réels déjà constitués, de façon qu'une fois l'immeuble inscrit au livre foncier, tout droit réel non révélé au cours de ladite procédure soit purgé. L'immatriculation foncière est

considérée comme la source unique de toute légitimité foncière et, par conséquent, les droits coutumiers ne peuvent accéder au statut de propriété qu'à travers cette formalité.

1.2. Le processus de l'immatriculation

L'immatriculation est un processus à trois grandes étapes. Cette procédure est engagée sur réquisition du Conservateur ou Receveur des domaines et de la publicité foncière, soit d'office, soit à la requête d'un des titulaires de droits réels immobiliers ou des charges.

Elle se fait au nom de l'Etat avant toute cession à toute personne par le conservateur ou le Receveur de la publicité foncière et s'effectue par suite de réalisation de trois grandes opérations : la purge des droits coutumiers, le bornage du terrain et la création du titre foncier.

1.2.1. La purge des droits coutumiers

En ce qui concerne la purge des droits coutumiers, elle passe d'abord par la reconnaissance desdits droits après une longue procédure publicitaire. La purge des droits fonciers coutumiers comporte les étapes ci-après à savoir la délimitation par des balises visibles de l'espace objet de purge des droits ; l'identification des détenteurs des droits fonciers coutumiers et la fixation des conditions de cession de leurs droits. Cette formalité est matérialisée par la rédaction d'un acte constatant la cession amiable ou l'abandon des droits coutumiers par le conservateur ou Receveur des Domaines.

Conformément aux dispositions des textes en vigueur c'est le conservateur du foncier ou le Receveur des domaines qui exécute les opérations d'immatriculation des terres au Burkina Faso. La Direction Générale des Impôts est représentée notamment par le Receveur des Domaines et de la Publicité Foncière (RDPF) qui est un cadre de l'administration fiscale ayant pour mission de créer et gérer tous les titres fonciers. Il est chargé de la conservation des actes, documents relatifs et plans relatifs ainsi que la communication au public des renseignements y afférents. Il garantit et authentifie tous les documents concernant le livre foncier.

1.2.2. Le bornage de terrain

La procédure de bornage est l'opération technique et juridique qui a pour objet de fixer de façon irrévocable et permanente, les limites séparatives d'un immeuble par des bornes ou tout autre signe reconnu par les textes en vigueur et à vérifier la conformité entre ces limites sur le terrain et celles figurant sur le plan cadastral ou selon les données disponibles au cadastre.

La procédure de bornage est effectuée, à la date fixée par le géomètre désigné en présence du receveur des domaines, les détenteurs de droits fonciers et les propriétaires riverains dûment

convoqués. L'avis de bornage doit faire l'objet de publication ou de l'affichage à compter du délai de deux mois faire opposition au bureau de la publicité foncière. En cas d'opposition ou de contestation, la demande d'immatriculation est portée devant le Tribunal de Grande Instance qui statue au fond et prononce l'admission en tout ou partie, ordonne l'inscription des droits réels dont il est reconnu l'existence. Les dossiers techniques de bornage sont archivés et classés dans un ordre chronologique par le service du cadastre compétent. Il donne lieu à la délivrance de la copie du titre foncier, un plan de bornage et un procès-verbal de bornage pour l'exécution de la formalité.

1.2.3. La création du titre foncier

A la réception du plan de bornage, du procès-verbal de bornage et de la copie du titre foncier, le conservateur affecte un numéro chronologique du livre foncier qui constitue le titre foncier au nom de l'Etat qui permettra de publier tous les droits réels immobiliers relatifs à l'immeuble. Cependant, le titre foncier étant définitif et inattaquable, que faire pour informer tous détenteurs des droits dans un bref délai afin d'éviter les remises en cause. C'est pour ce faire que l'immatriculation fait l'objet de large publicité et la justice est partie prenante dans cette opération.

2. Analyse des résultats et discussion

2.1. Analyse des résultats

L'introduction du système de l'immatriculation foncière est à la base de cette situation nommée « dualisme juridique » en matière foncière. Aujourd'hui, la procédure d'immatriculation des terres se heurtent à des résistances économiques et culturelles car il s'agit de la coexistence de deux systèmes antagonistes (Formalité d'immatriculation et gestion coutumière des terres). Derrière ce dualisme se profile une contestable hiérarchisation des droits fonciers : des droits immatriculés pour les puissances coloniales qui s'inscrivent dans la trajectoire de sécurisation foncière des droits réels immobiliers et celui les élites locales dont les droits coutumiers ne sont pas sécurisés par l'État au profit de la population locale. Tous ces éléments prouvent que le système n'a pas été conçu pour sécuriser les populations rurales africaines, mais les terres mobilisées pour l'économie des puissances coloniales.

En milieu urbain particulièrement, l'immatriculation peuvent faciliter l'accès au crédit, si l'environnement économique est incitatif car la délivrance d'un titre foncier accélère le marché foncier et sécurise les transactions foncières. Le titre foncier donne un caractère absolu du droit

réel immobilier. Ce qui confirme la première hypothèse à savoir l'immatriculation est un moyen de contrôle juridique des terres africaines par le système colonial.

L'immatriculation est une procédure dont l'application permet d'identifier la propriété avec tous les attributs d'un droit de propriété (usus, fructus, abusus). C'est le point de départ de toute intervention de l'Etat sur les terres du domaine foncier national car elle permet de définir les modalités d'utilisation de ces terres.

En effet, tout projet immobilier au Burkina Faso nécessite un financement des institutions financières (banques) pour la réalisation dudit projet. Donc, il faut des garanties auprès des institutions financières. Les fondements non explicites de la loi sur l'immatriculation mettent en évidence le rôle du titre foncier dans les opérations financières à travers les suretés (hypothèque ou nantissement immobilier). L'article 119 de l'Acte Uniforme portant Organisation des Suretés au niveau OHADA dispose : « seuls les immeubles immatriculés peuvent faire l'objet d'une hypothèque, sous réserve des textes particuliers autorisant l'inscription provisoire d'un droit réel au cours de la procédure d'immatriculation à charge d'en opérer l'inscription définitive après établissement du titre foncier ».

Il est précisé dans les pratiques de l'OHADA à travers les suretés, que peuvent faire l'objet d'une hypothèque :

- Les fonds bâtis ou non bâtis et leurs améliorations ou constitutions survenues à l'exclusion des meubles qui en constituent l'accessoire ;
- Les droits réels immobiliers régulièrement inscrits selon les règles du régime foncier.

En plus, la procédure de l'immatriculation est une procédure longue et coûteuse pour l'Etat. C'est pourquoi, il est supporté par l'Etat et remboursé par les concessionnaires bénéficiaires d'attribution de terrains. Les frais de bornage sont intégrés dans les notifications des droits et taxes d'attribution selon un tarif fixé par acte réglementaire de l'administration. Il en est de même pour les demandeurs de terrains en zone aménagée ou non. Ces coûts sont fixés par la loi n°7/65/AN du 26 mai 1965 fixant le mode d'assiette, la quotité et les règles de perception des droits perçus à l'occasion de l'accomplissement des formalités prévues par le décret organisant le régime de la propriété foncière en A.O.F et l'acte fixant les frais de bornage. A la fin de la procédure, le titre ainsi créé est définitif et inattaquable (cf. art. 121 du décret du 26 juillet 1932 et repris à l'article 250 de la loi n° 034-2012/AN).

Par ailleurs, la procédure d'immatriculation exige les outils de gestion foncière par l'Etat ne sont pratiquement pas utilisés. Ainsi, seulement 1% des ménages affirment avoir un titre un

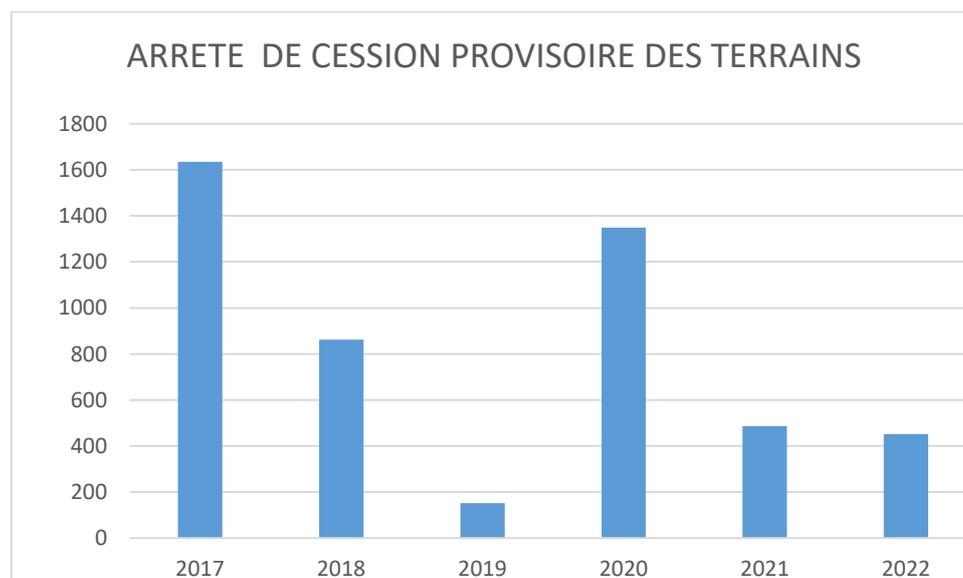
titre foncier et 77% des ménages ne dispose d'aucun document écrit attestant de leur droit sur la parcelle sur laquelle ils résident. Au total, le Burkina Faso ne compte que 17 000 titres fonciers. Par conséquent, le blocage dans la délivrance des titres de propriété porte un coût sur l'économie du Burkina Faso. Ainsi, le tableau N°2 met en évidence la situation des terres immatriculées ayant fait l'objet de cession provisoire.

Tableau N°2 : Situation des terres immatriculées ayant fait objet de cession provisoire

ANNEE	2017	2018	2019	2020	2021	2022
ARRETE DE CESSIION PROVISOIRE	1635	862	152	1349	486	452

Source : Direction des Affaires Domaniales et Foncière au Burkina Faso (DADF).

Figure N°1 : Arrête de cession provisoire des terrains de 2017-2022



Source : DADF, 2023

Le graphique ci-dessus indiqué, met en évidence les difficultés éprouvées par l'Etat dans la procédure d'immatriculation des terres au Burkina Faso.

En 2017, le nombre d'arrêté de cession établie sur les terres de l'Etat est le plus élevé avec mille six cent (1600) arrêtés signés et en 2020 avec mille trois cent quarante-neuf (1349) arrêtés établis. Cette performance de 1600 arrêtés de cession provisoire est relative au projet de délivrance massif des titres de cession définitive dans le cadre du projet MCA dont la zone

d'intervention est la région du Boucle de Mouhoun à Dyre en 2017. La seconde performance en baisse est le projet de Bagrépole dans le cadre de l'aménagement des pôles de croissance agropastoral dans la région du Centre-Est avec 485 titres de cession provisoire sur les 1349 titres établis.

De 2021 à 2022, nous constatons une baisse dans l'établissement des arrêtés de cession liée à l'instabilité du pouvoir d'Etat avec la crise sécuritaire. Tous ces facteurs impactent sur la procédure de traitement et de délivrance du titre foncier.

2.1.1. Discussion des résultats

La sécurisation foncière assure le développement économique avec l'acquisition des titres de propriété : les détenteurs de ces titres de propriété peuvent utiliser leur titre en garantie pour obtenir des crédits hypothécaires, et donc investir. Mais, malheureusement, une minorité de la population ont des titres de propriété au Burkina Faso. Pourtant les institutions financières exigent des titres de propriété pour des questions d'hypothèque. Ils disposent pour la plupart des titres de jouissance permanent. L'impact de l'immatriculation des terres sur l'économie au Burkina Faso est réel car le marché foncier est variable et l'administration fiscale délivre moins de titre foncier au regard de la longue procédure de l'immatriculation. L'immatriculation des terres est sensée favoriser la productivité en milieu rural et crée de la richesse à travers un cadre sécuriser et apaiser sans conflit foncier. L'immatriculation protège la propriété contre toute éventuelle revendication ou éviction. Menée à bien, elle donne droit au titre foncier définitif et inattaquable. Ce titre annule tous les titres et purge tous droits antérieurs qui n'y seraient pas mentionnés. Selon la loi votre propriété vous appartiendra de manière définitive. Pour protéger les droits immobiliers à tout moment, il suffit de mettre à jour à tout moment en effectuant des inscriptions foncières reflétant la situation réelle. Elle permet aussi de garantir l'investissement en milieu rural et urbain. En plus, la loi n° 055-2004/AN du 21 décembre 2004, ensemble ses modificatifs et textes d'application portant code général des collectivités territoriales dispose en ses articles 7 et 8 que le Burkina Faso est organisé en collectivités territoriales jouissant de la personnalité juridique et financière donnant lieu à la remise en cause le monopole de l'Etat dans la gestion du domaine foncier national. Les dispositions de l'article 80 de ladite loi stipulent que les collectivités territoriales disposent d'un domaine foncier propre, constitué par les parties du domaine foncier national cédées à titre de propriété par l'Etat. Pourtant, force est de constater que le transfert des terres aux collectivités territoriales n'est pas encore effectif sur le terrain. En effet, l'Etat a des difficultés pour immatriculer les terres du domaine foncier

national. Aussi plusieurs dispositions de la loi N° 034-2009/AN du 16 juin 2009 portant régime foncier rural donnent quelques précisions sur la constitution du domaine foncier des collectivités. Ainsi, par exemple, les dispositions de l' article 27, de la loi N° 034-2009/AN du 16 juin 2009 portant régime foncier rural indiquent que le domaine foncier rural des collectivités territoriales est constitué des terres rurales qui leur sont cédées par l'Etat ; et celles de l'article 30 et 31 d'ajouter que toutes les terres constituant le domaine foncier rural des collectivités territoriales doivent faire l'objet de recensement, de délimitation et d'immatriculation au nom de la collectivité territoriale concernée. Enfin conformément à la loi N° 034-2012/AN du 02 juillet 2012 portant RAF notamment les dispositions des articles 146 de la loi N° 034-2012/AN du 02 juillet 2012 portant RAF, le domaine privé immobilier des collectivités territoriales est constitué selon plusieurs modes dont la cession par l'Etat en vertu de la loi et du règlement ; et l'article 354 de préciser qu'à compter de la promulgation de la présente loi, l'Etat dispose d'un délai de deux ans pour assurer la cession définitive des terres et des biens immobiliers aux collectivités territoriales en vue de la constitution de leur domaine foncier et domaniale. De ce qui précède, il est aisé de constater que le domaine foncier des collectivités territoriales ne sont pas constitués sauf dans les communes de plein exercice comme Ouagadougou et Bobo-Dioulasso et ceux avant les textes portant RAF. C'est pour ce faire que la RAF en ses articles 354 et 356 imposait à l'Etat d'immatriculer ses terres dans le délai de dix ans et de deux ans pour le transfert du domaine des collectivités territoriales.

L'hypothèse N°2 est donc confirmée à savoir la complexité de la procédure d'immatriculation joue sur l'économie du Burkina Faso.

3. Les perspectives pour L'amélioration de la sécurisation foncière au Burkina Faso

Cette partie aborde les solutions adéquates qui peuvent aider dans le principe de la sécurisation foncière à travers la procédure d'immatriculation des terres.

3.1. L'établissement de la situation des terres à transférer aux communes.

En application de la loi n° 034-2009/AN du 16 juin 2009 et de la loi n° 034-2012/AN du 02 juillet 2012 créant le domaine foncier des collectivités territoriales et demandant leur constitution, chaque lotissement devait l'objet de bornage immatriculation et cédé à la collectivité territoriale s'il y a lieu. La non mise en place des structures de gestion dans les collectivités territoriales n'ont pas permis à la situation d'évoluer. En effet, les textes portant Réorganisation Agraire Foncier, la loi sur le régime foncier rural et le Code Général des

Collectivités Territoriales ont prévus des structures de gestion du domaine foncier des collectivités territoriales (bureau domanial, services fonciers ruraux et diverses commissions). A ce jour plusieurs d'entre ces structures ne sont pas fonctionnelles ou mises en place ; ce qui constitue un handicap pour la constitution du Domaine Foncier des Collectivités Territoriales. La mise en place de la fonction publique collectivité territoriale.

L'établissement de la situation des terres à transférer aux communes permettra de faire l'inventaire de tous les procès-verbaux des lotissements ayant eu lieu à partir de 1984 et de permettre à chaque collectivité territoriale de disposer de son propre domaine foncier ;

3.1.1. La simplification de la procédure de l'immatriculation

Il convient de souligner que l'immatriculation n'est pas la panacée. Cette immatriculation doit s'accompagner du respect des actes règlementaires pour consacrer la cession définitive des terres au profit de l'Etat et des collectivités territoriales. L'avis d'immatriculation doit faire l'objet de large publicité pour permettre la révélation des droits fonciers des tiers pour la prise en compte des intérêts des ayants droits. Ce délai pourrait être ramené à un mois en lieu et place des trois mois dans les anciens textes. Pour faciliter et simplifier la procédure d'immatriculation dans les pays en développement L'informatisation dans le secteur foncier est une nécessité pour les questions de bornage avec l'utilisation du GPS. Il faut la maîtrise des outils du système d'information géographique (SIG) et de l'opérationnalisation de l'outil cadastral pour simplifier et faciliter la procédure d'immatriculation.

La création de l'Agence Nationale du Domaine Foncier des Organismes Publics (ANDFOP) qui a pour mission la coordination des activités de sécurisation foncière de l'État, des collectivités territoriales et autres organismes publics, ainsi que la mobilisation des financements y afférents. La mission consiste à identifier les domaines des collectivités territoriales et des structures publiques, puis voir quelles sont les niveaux de sécurisation des terrains qui n'ont pas fait l'objet de sécurisation. Il s'agit d'établir une situation de l'immatriculation des terres de l'Etat et des collectivités territoriales qui commande qu'il soit d'abord examiné la constitution du domaine foncier des collectivités avant de faire l'état des terres immatriculées au Burkina Faso.

Conclusion

L'histoire foncière de l'Afrique de l'Ouest en général et du Burkina Faso en particulier, montre que pour assurer la sécurisation foncière, l'Administration coloniale a très vite choisi le système de l'immatriculation foncière. La sécurisation foncière était alors assimilée à la propriété privée de la terre. Aujourd'hui encore, l'immatriculation foncière constitue le fondement des législations foncières de la plupart des États. L'objectif principal de l'immatriculation était d'introduire et généraliser progressivement la propriété privée dans les territoires coloniaux, en lieu et place des droits coutumiers. Mais au fil des années, après les indépendances, force est de constater que l'immatriculation des terres au Burkina a un impact sur des politiques de sécurisation foncière. Cette procédure qui est assez complexe, longue et coûteuse impacte négativement sur le développement économique des pays en développement comme le Burkina Faso. L'objectif global de l'étude est de faire une étude diagnostique de l'immatriculation des terres urbaines et rurales. A cet objectif global sont associés des objectifs spécifiques non moins importants à savoir :

- apprécier l'application de la procédure d'immatriculation des terres au Burkina Faso ;
- relever les difficultés rencontrées dans l'immatriculation des terres ;
- proposer des solutions pour une simplification des procédures dans le contexte actuel.

Dans le dispositif législatif et réglementaire de la gestion foncière en vigueur, l'immatriculation constitue le moyen juridique, le plus efficace et permanent de sécurisation de tous les biens immeubles et des ressources naturelles et artificielles qui s'y rattachent.

Malgré l'existence de ce dispositif, l'Etat comme ses partenaires ont réalisé de nombreux aménagements et investissements sans pour autant sécuriser les terres y dépendantes par immatriculation. A cet effet plusieurs lotissements ou infrastructures publiques ont été effectués sur des terres dont aucune procédure de d'immatriculation n'a été engagée. A cela s'ajoute le fait que les reproches soulevés pour une opération d'immatriculation est sa complexité et la durée de la procédure. Pourtant le titre foncier étant définitif et inattaquable que faire pour informer tous détenteurs de droits dans un bref délai afin d'éviter les remises en cause. C'est pour ce faire que l'immatriculation fait l'objet de large publicité et la justice est partie prenante dans cette opération. Plusieurs raisons expliquent l'échec du système de l'immatriculation foncière au Burkina Faso : ces raisons sont de l'ordre de la logique même du système, de l'ordre institutionnel, et enfin de l'ordre de la justice et de l'équité. Les réformes actuelles sont un peu en déphasage avec les réalités des textes portant sur la décentralisation. En outre dans le cadre



de la délivrance massive des Titres Fonciers (TF), il est nécessaire de revisiter la procédure classique de l'immatriculation pour la simplifier. Enfin, les maires doivent être à mesure d'immatriculer leurs terres au regard de l'approfondissement de la décentralisation et le code général des collectivités territoriales qui donnent un domaine foncier particulier propre aux collectivités territoriales et des compétences foncières domaniales. Cette recherche interpelle les acteurs politiques, le pouvoir législatif et les enseignants-chercheurs à travailler en synergie d'action pour une véritable réforme de la procédure d'immatriculation des terres en Afrique. Elle permettra de faire le diagnostic réel de la procédure d'immatriculation afin d'apporter des solutions adéquates à nos réalités socioéconomiques de la sécurisation foncière.

BIBLIOGRAPHIE:

Durand L & Selod H., (2007). The formalisation of urban land tenure in developing countries, World Bank's (2007). Urban Research Symposium, 14-16 mai, Washington DC.

Faure A., (1995). L'appropriation privée de la terre en milieu rural : politiques foncières et pratiques locales au Burkina Faso, Londres, IIED, 16 p.

Karsenty & Bertrand, (1996)., éd., La sécurisation foncière en Afrique : pour une gestion viable des ressources renouvelables, Paris, Karthala, p. 239-250

Lavigne D, (2006). « Sécurité, insécurité et sécurisation foncières : un cadre conceptuel », Réforme agraire et coopératives, no 2006/2, p. 18-25.

Le Roy E, (1996). « Des autorités foncières légitimées, autonomes et gestionnaires », in Le Roy

Webographie

www.foncier-developpement.fr

<https://www.revuecca.com/index.php/home/issue/archive>

www.revuefreg.fr/index.php/home/issue/archive

Lois et décrets d'applications :

Décret du 26 juillet 1932 portant Réorganisation du régime de la Propriété Foncière en Afrique Occidentale Française (AOF).

Décret 97-054/PRES/PM/MEF du 6 février 1997 portant conditions et modalités d'application de la loi sur la réorganisation agraire et foncière au Burkina Faso.

Loi N°10/96/ADP du 24 Avril 1996, portant modification de limites de provinces.

Loi n° 014/96/ADP du 23 mai 1996 portant Réorganisation agraire et foncière au Burkina Faso.

Loi n°020/96/ADP du 12 juillet 1996 portant institution d'une taxe de jouissance pour l'occupation et la jouissance des terres du domaine foncier national (DFN) appartenant à l'Etat.

Loi 055-2004/AN du 21 décembre 2004 portant Code général des collectivités territoriales au Burkina Faso.



Loi 017-2006/AN du 18 mai 2006 portant Code de l'urbanisme et de la construction au Burkina Faso.

Loi n°033-2007/AN du 06 décembre 2007 portant Loi de Finance 2008 du Burkina Faso et de son décret d'application n°2007-868/PRES du 26 décembre 2007.

Loi n°057-2008/AN du 20 novembre 2008 portant promotion immobilière au Burkina Faso.

Loi 034-2009/AN du 16 juin 2009 portant Régime foncier rural au Burkina Faso.

Loi 034-2012/AN du 2 juillet 2012 portant Réorganisation agraire et foncière au Burkina Faso.

Ordonnance 84-022/CNR/PRES du 22 mai 1984 instituant les opérations spéciales de lotissement des villes et localités de Haute-Volta.