



Autorité Supérieure de Contrôle d'Etat et de Lutte contre la Corruption

**RESULTATS DES INVESTIGATIONS RELATIVES AUX
ALLEGATIONS SUR DES VENTES DE PARCELLES
PAR LA SONATUR**

Ouagadougou 22 avril 2016

CONTEXTE DE L'INVESTIGATION

2

- ❖ L'investigation fait suite à des allégations parues dans la presse en février 2016 sur des ventes de parcelles par la SONATUR
- ❖ Elle a été demandée par son Excellence Monsieur le Président du Faso
- ❖ Elle a été diligentée par deux contrôleurs d'Etat de l'ASCE-LC.

OBJET DE L'INVESTIGATION

3

Sept (07) allégations ont fait l'objet de vérifications approfondies **tant sur base des documents y afférents que sur le terrain** avec des sorties afin de localiser les parcelles concernées grâce aux plans établis par la SONATUR

OBJECTIFS DE LA MISSION D'INVESTIGATION

4

Objectif général

Vérifier les allégations contenues dans la presse sur des ventes suspectes de parcelles par la SONATUR, les attributaires mis en cause et situer le cas échéant, les responsabilités

Objectifs spécifiques

- S'assurer de la fiabilité de la source d'information
- S'assurer que les zones incriminées sont la propriété de la SONATUR
- S'assurer du respect des procédures d'acquisition et de vente
- S'assurer de la régularité des opérations d'attribution et de vente des parcelles

RÉSULTATS DE L'INVESTIGATION

5

- Au terme de ces vérifications et des entretiens avec les acteurs concernés dans les procédures de vente des parcelles, la mission est parvenue aux résultats ci-après pour chacune des sept (07) allégations

Allégation N°1 : Retrait d'une parcelle acquise en 2008, par un « Baron » de la Transition

Cette allégation est avérée

- Le « Baron » dont parle la presse est l'ex Premier Ministre, Yacouba Isaac ZIDA.
- Il a été attributaire d'une parcelle en 2008, **d'une superficie de 7 746 m² au prix de 8 000 F CFA le m²**. Cette parcelle lui a été retirée 2008 au profit d'une société SENI ***qui n'a soldé qu'en 2015 (30 avril 2015) largement hors délai***
- Le retrait s'est opéré sans lettres de relance de paiement des frais ni notification de retrait.

Allégation N°2 : Attribution d'une parcelle de 7 848 m² au prix de 8 000 F CFA à madame KABORE Rehanata Stéphanie, épouse de Monsieur Yacouba Isaac ZIDA, ancien Premier Ministre de la Transition

7

Cette allégation est avérée

- Cette parcelle est située côté Nord-Ouest du monument des Martyrs, **non loin du goudron et non pas en face de l'ambassade des USA comme l'a dit dans la presse.**
- C'est un terrain non mis en valeur, en friche.
- Il y'a eu effectivement **trois lettres de notification de frais d'acquisition respectivement de 40 000, 8 000 et 40 000 F/M² sur cette même parcelle.**

**Allégation N°3 : Vente du terrain situé en
face de la salle de conférence de Ouaga
2000**

8

Cette allégation n'est pas avérée

Ledit terrain est une **propriété de la
Présidence du Faso** et le demeure.

Allégation N°4 : Morcellement d'un espace d'une superficie de 50 000 m² situé en face de l'Ambassade des Etats Unis d'Amérique (USA).

Cette allégation est avérée

- L'espace **initialement constitué de deux (2) grands lots a été fusionné**, puis a été réaménagé par la SONATUR en :
 - trois (3) réserves foncières ;
 - un (1) espace vert ;
 - et trois (3) lots de 52 parcelles.

Allégation N°4 (suite)

10

Toutefois, ces réaménagements **n'ont pas respecté les dispositions du code de l'urbanisme (Articles 94, 98 et 100)** qui prévoit l'obtention d'une autorisation préalable du conseil des ministres pour les changements de destination.

Allégation N°5 : Attribution de parcelles à des membres du gouvernement et des leaders des OSC.

Cette allégation est avérée en partie

- Sur les trois (3) lots de 52 parcelles, de l'espace réaménagée et situé en face de l'ambassade des USA, **des attributions ont été faites au profit de certains membres du gouvernement, des membres de leur famille et deux autres personnes**

Allégation N°5 (suite)

12

- Sur Les 52 parcelles dégagée, un total de **dix-huit (18) parcelles a fait l'objet d'attributions.**
 - **Aucun leader d'OSC n'a été attributaire de parcelle dans cette zone** (*ce qui explique donc le terme en partie*).
 - Toutefois **dans la zone A, section 290 (B), lot 4**, des membres du gouvernement, des membres de leur famille, un leader d'OSC et un fonctionnaire international ont été attributaires.
- NB :** *Certains membres du gouvernement ont été demandeurs de parcelles, mais n'ont pas été attributaires*

Allegation N°6 : Attributions de parcelles faites à
Maitre Guy Hervé KAM : Lot 4, parcelle 11, 12, 13,
section SC et à son épouse, KAM/ TIENDREBEOGO

13

Wendtoulson Sonia : lot 2, parcelles 5 et 6 section GI,
zone B.

Cette allégation est avérée

Mais lesdites parcelles **ont été attribuées**
en 2010 et non pas sous la Transition.

Allégation N°7 : Attribution de la parcelle n°00, du lot 05, de la section CD, de la zone B5, du site A, d'une superficie de 18 993 m² à la Fondation Zida pour le Burkindi

14

Cette allégation est avérée

- L'ex Premier Ministre est le Président de la Fondation.
- La demande d'acquisition de la parcelle de 18 993 m² a été faite par **le Directeur exécutif, monsieur OUEDRAOGO Fousse**ni.
- Le 14 décembre 2015 la fondation a été attributaire de deux (2) parcelles jumelées respectivement de 2 350 et 2 369 m² dans un lot de huit (8) parcelles.

Allégation N°7 (suite)

15

- .Ces deux parcelles ont fait l'objet de paiement d'acompte de **15 161 600 F CFA** chacune. Paiements effectués le 6 janvier 2016
- Par la suite, **les deux (02) parcelles du lot ont été fusionnées avec les six (06) autres du lot pour obtenir les 18 993 m2 attribué à la FZB** faisant disparaître du coup les deux premières.
 - Les sommes versées **ont été transférées comme avance sur acompte de la nouvelle attribution** (*Demande de transfert en date du 18 janvier 2016*).

RECOMMANDATIONS

16

Au terme de la vérification de ces allégations, la mission a fait des constats et formulés des recommandations

Recommandation N°1

Au vu de la mauvaise gestion des attributions et ventes de parcelles, la mission recommande :

- la suspension de celles-ci en vue d'un audit approfondi de la gestion des ventes de parcelles et la définition de critères clairs d'attribution;
- le respect strict des termes de contrat de ventes des parcelles, notamment les délais de paiement des frais d'acquisition et le retrait effectif des parcelles le cas échéant ;
- l'ouverture d'une enquête sur l'existence éventuelle d'un réseau parallèle de vente de parcelles (*la SONATUR a déposé une plainte contre X*)

Recommandation N°2

En référence aux textes régissant les attributions et ventes de parcelles par la SONATUR la quasi-totalité des parcelles attribuées doivent faire l'objet de retrait pour non respect des délais de paiement

Recommandation N°3

Au regard des graves dysfonctionnements constatés, la SONATUR devrait faire l'objet d'une profonde restructuration, notamment en ce qui concerne sa direction commerciale

CONCLUSION

Au terme de ses travaux, la mission d'investigations est parvenue aux résultats suivants :

- sur les sept (7) allégations de vente de parcelles, six (6) sont avérées, sauf celle relative au terrain situé en face de la salle de conférence de Ouaga 2000 ;
- Trois cent cinquante-deux (352) parcelles ont fait l'objet de retrait et trois cent vingt-sept (327) ont fait l'objet de réattributions ;
- Sans procéder à la levée officielle de la mesure de suspension de vente de parcelles prise le 20 janvier 2015 par le Directeur Général de la SONATUR, celle-ci a effectué des ventes de parcelles au profit de certaines institutions et de certaines personnes privilégiées pour la plupart ;

CONCLUSION (suite)

21

- La gestion de l'attribution des parcelles est entachée d'un manque d'éthique, d'équité, de transparence et d'impartialité contrairement aux objectifs prescrits par les textes qui régissent la SONATUR, ce qui constitue un terreau fertile à la spéculation foncière
- Des faveurs, sans base légale, sont accordées aux membres du personnel de la SONATUR à travers la vente de plusieurs parcelles pour certains d'entre eux ;
- Un régime de faveur a été accordé à certaines autorités (Premier Ministre et certains membres du gouvernement et membre de leur famille, attributaires de parcelles en décembre 2015) ;

CONCLUSION (suite)

22

- ❑ La fixation du prix d'acquisition des parcelles est souvent faite à la tête du client et sans égard au prix réel;
- ❑ Le non retrait des parcelles de certains attributaires, malgré le dépassement du délai de paiement de l'acompte et de celui du reliquat des frais ;
- ❑ Le réaménagement (fusion/morcellement) de certains lots (réserves foncières et espaces verts) pour satisfaire à certaines demandes (membres du gouvernement et de leur famille) sans égard aux textes en vigueur (code de l'urbanisme –articles 98, 99 et 100) ;
- ❑ Les plans modifiés souvent sans l'implication de la Direction Technique de la SONATUR, ne sont pas transmis au service du cadastre et au service des domaines des mairies concernées ;
- ❑ En cas de sinistres, d'incidents ou même d'attaques, les forces de sécurité et de défense nationales auront des difficultés pour assurer leur mission efficacement. Il en est de même pour les sociétés telles que la SONABEL, l'ONEA et l'ONATEL, car ne disposant pas des plans modifiés (nouveaux découpages).

CONCLUSION (fin)

La responsabilité de toutes ces irrégularités constatées incombe :

- en premier à l'ancien Directeur général de la SONATUR qui a été remplacé en cours de mission.
- ensuite à la Directrice Commerciale qui en raison de la non mise en place effective des deux commissions d'attribution et de retrait, procède toute seule à la proposition des parcelles, à la notification des frais et au retrait des parcelles ;
- enfin au Directeur Technique pour la fusion /morcellement des parcelles sans respect des dispositions édictées par le code de l'urbanisme.

**NOUS VOUS REMERCIONS
DE VOTRE AIMABLE
ATTENTION !**