

REPUBLIQUE DU BURUNDI



**ORDONNANCE MINISTÉRIELLE CONJOINTE N°720/550/540/330...DU¹³/08/2026
PORTANT ACTUALISATION DES TAUX UTILISÉS LORS DE LA CESSIION IMMOBILIÈRE
EN APPLICATION DE L'ARTICLE 109 DE LA LOI DE FINANCES, EXERCICE 2026/2027**

**LE MINISTRE DES INFRASTRUCTURES, DES LOGEMENTS SOCIAUX, DES TRANSPORTS
ET DE L'ÉQUIPEMENT,**

LE MINISTRE DE LA JUSTICE, DES DROITS DE LA PERSONNE HUMAINE ET DU GENRE,

LE MINISTRE DES FINANCES, DU BUDGET ET DE L'ÉCONOMIE NUMÉRIQUE,

Vu la Constitution de la République du Burundi ;

Vu la Loi organique n°1/20 du 20 juin 2022 portant révision de la Loi n°1/35 du 04 décembre 2008 relative aux Finances Publiques ;

Vu la Loi n°1/16 du 06 août 2008 portant modification de certaines dispositions du décret-loi n°1/13 du 24 novembre 1986 portant fixation des droits d'enregistrement en matière foncière ;

Vu la Loi n°1/22 du 5 novembre 2021 portant révision de la Loi n°1/11 du 14 juillet 2009 portant création, organisation et fonctionnement de l'Office Burundais des Recettes ;

Vu la Loi n°1/10 du 30 juin 2026 portant fixation du Budget général de l'État pour l'exercice 2026/2027 ;

Vu le Décret n°100/002 du 05 août 2025 portant Structure, Fonctionnement et missions du Gouvernement de la République du Burundi ;

Vu le Décret n°100/022 du 18 septembre 2025 portant missions et organisation du Ministère de la Justice, des Droits de la Personne Humaine et du Genre ;

Vu le Décret n°100/027 du 18 septembre 2025 portant missions, organisation et fonctionnement du Ministère des Infrastructures, des Logements Sociaux, des Transports et de l'Équipement ;

Vu le Décret n°100/024 du 18 septembre 2025 portant modification du décret n°100/029 du 09 février 2024 portant missions, organisation et fonctionnement du Ministère des Finances, du Budget et de l'Économie Numérique ;

Vu l'ordonnance ministérielle conjointe n°710/540/553, du 24 mai 2022 portant actualisation des tarifs d'indemnisation des terres, des cultures et des constructions en cas d'expropriation pour cause d'utilité publique ;

ORDONNENT :

Article 1

La présente ordonnance a pour objet la mise en application de l'article 109 de la Loi n°1/10 du 30 juin 2026 portant fixation du Budget général de l'État pour l'exercice 2026/2027, relatif à l'actualisation des taux utilisés lors de la cession immobilière.

(Signature)

Article 2

En application de la présente ordonnance, on entend par « taux utilisés lors de la cession immobilière », la valeur de référence par are ou par mètre carré de cession immobilière.

Article 3

En vertu de l'article 109 de la loi précitée, la présente ordonnance détermine les valeurs de cession sur base desquelles tous les droits et taxes y relatifs doivent être calculés.

Toutefois, sans préjudice au droit d'effectuer un redressement des droits et taxes dus sur base du montant réel de cession de l'immeuble, réservé à l'Administration fiscale, lorsque la valeur marchande de l'immeuble convenue entre les contractants est supérieure à celle calculée sur base de la valeur de cession, la base taxable est celle de la valeur marchande indiquée dans le contrat.

Article 4

Les valeurs de cession des terrains sont déterminées en fonction de leur emplacement et de leur superficie.

Les valeurs de cession applicables aux constructions achevées sont établies en tenant compte de la superficie, des types de matériaux utilisés ainsi que de leurs équipements.

Les valeurs de cession des constructions non achevées, des piscines, des clôtures et des portails sont déterminées selon leur superficie et les types de matériaux utilisés.

Les valeurs des autres terres rurales non citées dans la présente ordonnance sont calculées sur base de leur superficie. La valeur d'expertise y relative est fixée à BIF 150 000 par are.

Article 5

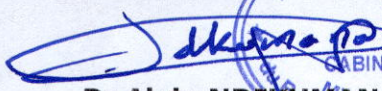
Toutes les dispositions antérieures contraires à la présente ordonnance sont abrogées.

Article 6

Le Commissaire Général de l'Office Burundais des Recettes et le Directeur des Titres Fonciers et du Cadastre National sont chargés, chacun en ce qui le concerne, de la mise en application de la présente ordonnance qui entre en vigueur le jour de sa signature.

Fait à Bujumbura, le 03/08/2026

LE MINISTRE DES FINANCES, DU BUDGET
ET DE L'ECONOMIE NUMERIQUE


CABINET DU MINISTRE
Dr Alain NDIKUMANA
Ministre des Finances,
du Budget et de l'Economie Numérique

LE MINISTRE DE LA JUSTICE, DES
DROITS DE LA PERSONNE
HUMAINE ET DU GENRE


Cabinet du Ministre de la Justice,
des Droits de la Personne Humaine
et du Genre
Alfred AHINGEJEJE

LE MINISTRE DES INFRASTRUCTURES, DES
LOGEMENTS SOCIAUX, DES TRANSPORT ET
DE L'EQUIPEMENT

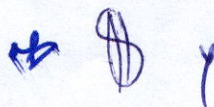
Ir Egide NIJIMBERE


CABINET DU MINISTRE
Ministre des Infrastructures,
des Logements Sociaux,
des Transports et de l'Équipement

La valeur marchande de référence pour la cession des terrains est déterminée comme suit :

I.1. BUJUMBURA (Capitale économique) et les localités environnantes

COMMUNE	ZONE	QUARTIER	Tarif par are
MUKAZA	ROHERO	CENTRE VILLE	70 000 000
		ROHERO I, KIRIRI	67 500 000
		ROHERO II, GATOKE, ASIATIQUE	55 000 000
		KABONDO	45 000 000
		MUTANGA SUD, SOROREZO	40 000 000
		MUGOBOKA	5 000 000
		SOROREZO RURAL	5 000 000
	BWIZA	BWIZA	32 500 000
		JABE	27 500 000
	NYAKABIGA	NYAKABIGA I, II, III et KIGWATI	27 500 000
MUHA	KININDO	BUYENZI	27 500 000
		ZEIMET,	45 000 000
		KININDO	44 000 000
		KININDO OUEST	29 000 000
		KIBENGA	17 500 000
		KIBENGA LAC	14 000 000
	MUSAGA	GASEKEBUYE	44 000 000
		KINANIRA II-III-IV	39 000 000
		KINANIRA I	21 250 000
		MUSAGA	17 500 000
		GITARAMUKA, GIKOTO	5 000 000
	KANYOSHA	MUSAMA	20 000 000
		GISYO	19 000 000
		KAJIJI, NKENGA, BUSORO	12 500 000
		NYABUGETE, NYABARANDA	21 500 000
		KIZINGWE-BIHARA, RUZIBA	7 500 000
NTAHANGWA	KAMENGE	KAMENGE	25 000 000
		MIRANGO I, II	20 000 000
		SOCARTIE	17 500 000
	BUTERERE	KIYANGE I	30 000 000
		KIYANGE II(MIRROIR)	30 000 000
		BUTERERE	12 250 000
		KABUSA, MUGARURO, MUBONE	6 000 000
	KINAMA	CARAMA	29 000 000
		BUHINYUZA	8 000 000
		BUKIRASAZI	8 000 000



		GITEGA, BUBANZA, NGOZI, BURURI, RUYIGI, MUYINGA, MURAMVYA	20 000 000
	NGAGARA	Q1	18 750 000
		Q2	18 750 000
		Q3	18 750 000
		Q4	18 750 000
		Q5	18 750 000
		Q6	18 750 000
		Q7	17 500 000
		Q8	18 750 000
		Q9, 10 ET INDUSTRIEL	22 000 000
	CIBITOE	CIBITOE	15 000 000
		MUTAKURA	14 750 000
		MUTANGA NORD	40 000 000
		GIHOSHA	39 000 000
		KIGOBE	40 000 000
		GASENYI	22 500 000
		TABA	20 000 000
		GISANDEMA	18 500 000
		MUYAGA/GISANDEMA	11 000 000
		NYABAGERE	12 500 000
		GIHOSHA RURAL	18 500 000
		GIKUNGU RURAL	16 000 000
Périphérie	Périphérie	KAJAGA	15 000 000
		WINTEREKWA	12 500 000
		GAHAHE	7 500 000
		GASENYI NYAKABONDO	8 000 000
		GAKUNGWE	7 500 000
		MARAMVYA	8 000 000
		GATUMBA	6 000 000
		TENGA	6 000 000
		RUBIRIZI	6 000 000
		KAMESA	7 000 000
		GASEKEBUYE RURAL	6 000 000
		SOROREZO RURAL	7 500 000
		KABEZI	7 500 000
		NYABUNYEGERI	5 000 000
		KIREKURA	5 000 000

nb \$ y

I.2. GITEGA (Capitale politique)

N°	Localité	Tarif par are
1	Centre-ville, Q. Musinzira, Bwoga I, Bwoga II, Bwoga II Extension, Shatanya	19 200 000
2	Bwoga, Mushasha non spontané, Nyamugari, Karera I, Karera II et III, Masanganzira, Zege, Ntsibo et Ntobwe	12 800 000
3	Nyabututsi, Q. Swahili, Nyabisindu et Magarama	8 800 000
4	Yoba, Kabashikiro, Nyabiharage, Rango, Mushasha spontané, Kurubuye, Rukoba, Rutegama, Muremera, Songa, Rango, Jimbi, Mungwa, Bihanga, Kuwankana et Gahera.	4 800 000
5	Zone périurbaine (Mugoboka, Kwibuka, Butamuheba, Rugari, Birohe)	2 880 000
6	Terrain rural aménagé ou non (Rweza, Rubarasi, Vyinkona)	960 000

I.3. LES VILLES PRINCIPALES

NGOZI, RUMONGE, KAYANZA, MUYINGA et MAKAMBA

3.1. TERRAINS VIABILISÉS DE HAUT STANDING

Voirie primaire asphaltée avec caniveaux maçonnés, emprise comprise entre 12 m et 15 m, raccordée aux réseaux publics (eau, électricité, téléphone), voirie secondaire et tertiaire en terre rechargée, caniveaux primaires maçonnés et caniveaux secondaires en terre, basse densité résidentielle, quelques grandes parcelles et certaines constructions en dur.

3.2. TERRAINS VIABILISÉS DE MOYEN STANDING

Existence de voies interquartiers asphaltées, raccordement aux réseaux publics (eau, électricité, téléphone), voies secondaires et tertiaires avec une emprise de 7 m, caniveaux en terre, maisons en grande partie de dimensions modestes, superficies des parcelles d'environ 380 mètres carrés, tissu loti peu organisé à l'intérieur et forte densité résidentielle, constructions semi-dures.

3.3. TERRAINS VIABILISÉS DE BAS STANDING

Viabilisation sommaire (sans rechargement), avec emprise des voies comprise entre 5 m et 10 m, existence de bornes-fontaines et d'éclairage public, absence de caniveaux, tissu semi-urbain ou rural en voie de densification, densité variable selon les zones, constructions dominantes semi-dures, maisons en grande majorité de très petites dimensions.

3.4. CATÉGORIE DES TERRAINS NON VIABILISÉS

Situés à moins de 1 km de la voie primaire, avec constructions semi-dures.

3.5. TERRES RURALES AMÉNAGÉES OU NON

En dehors du périmètre urbain et avec au moins une voie secondaire donnant accès à la voie primaire, certaines constructions étant en briques adobes.

Ci-après les tarifs usuels pour les catégories ci-dessus :

→ 8 y

N°	Localité	Tarif par are
1	Terrains viabilisés de haut standing (Exemple : Centre-ville, Q. Kinyami, Q. Birimba, Q. kirema, Q. Kizungu et Q. Nyaburumba.	12 800 000
2	Terrains viabilisés de moyen standing (quartiers résidentiels structurés et ceux projetés pour la viabilisation).	9 600 000
3	Terrains viabilisés de bas standing (Quartiers résidentiels non structurés.)	4 000 000
4	Catégorie des terrains non viabilisés (situés à moins de 1 km de la voie primaire, zones périphériques).	2 400 000
5	Terres rurales aménagées ou non (Zones agglomérées et villages.)	1 280 000

I.4. VILLES SECONDAIRES

Ruyigi, Bururi, Kirundo, Cankuzo, Bubanza, Cibitoke, Nyanza-Lac, Rutana, Muramvya, Mwaro, Matana, Isale, Karusi, Rugombo, Buganda, Masanganzira, Mabanda, Gatumba, Kibumbu, Muzinda, Giteranyi, Buhiga, Rutegama, Bugarama et Gatabo

N°	Localité	Tarif par are
1	Terrains viabilisés de moyen standing (centre-ville et environs, quartiers en cours et projetés pour la viabilisation).	2 080 000
2	Terrains viabilisés de bas standing (Quartiers résidentiels structurés.)	1 600 000
3	Catégorie des terrains non viabilisés (situés à moins de 1 km de la voie primaire, zones périphériques).	1 280 000
4	Terres rurales aménagées ou non (Agglomérations et villages.)	960 000

I.5. CENTRES À VOCATION URBAINE

N°	Localité	Tarif par are
	Gihofi, Kiremba-Nord, Ijenda, Muyange-Tora, Bwambarangwe, Bukeye, Kinyinya, Kiganda, Kishubi, Mutumba, Gihanga, Mutaho, Rutovu, musongati, Murore, Bukirasazi, Musenyi-Tangara, Matongo-Bandaga, Mabayi, Rukago Gahombo, Butezi, Makebuko, Minago, Bugabira, Kiryama, Ntega, Kiremba-Sud, Rumeza, Ruhororo, Shanga, Nyangwa, Mishiha, Bisoro, Buta, Mutoyi, Gashoho, Jene, Mahwa, Mparamirundi, Muyama, Mukenke, Muyange (Nyanza-Lac), Ruhehe, Gasura, Gisuru, Rusengo, Muriza, Kirambi, Kayongozi, Nyeshenza, Ndora, Ndava-Village, Murwi, Masango, Kinzanza, Kivoga, Nitaba, Ngona, Kayove, Kiruhura, Renga, Ryarusera, Gasenyi, Kirehe, Twinkwavu, Kobero, Bwasare, Mwakiro, Bigera, Gisanze, Mugano, Maramvya, Tondero, Nzewe, Yanza, Kabuye, Kibimba, Mitakataka, Musenyl - Bubanza, Kivoga, Buhangura, Renga, Gasura (Vumbi), Kigutu (Vyanda), Kaganza, Rubaho, Giharo, Muzye, Giheta, Bugenyuzi et Nyabikere :	
1	Terrains viabilisés de bas standing : Centre-ville et les environs	1 920 000
2	Terrains non viabilisés : Zones périphériques	1 280 000
3	Terres rurales aménagées ou non : Zones agglomérées et villages	640 000

Handwritten signature and initials.

Les tarifs des lieux non repris ci-dessus sont considérés comme ceux des localités géographiquement similaires, reprises dans la présente annexe.

ANNEXE II : VALEUR DE CESSION DES CONSTRUCTIONS ACHÉVÉES

II.1. PAVILLONNAIRE

	PAVILLONNAIRE			
POSTE	STANDING			
	FAIBLE	MOYEN	HAUT	TRÈS HAUT
FONDATION	Dur : maçonnerie de moellons ou béton armé, sable de propreté, film polyéthylène	Idem	Idem	Idem
ELEVATION	Maçonnerie dure ou structure en béton armé, remplissage semi-dur	Idem	Idem	Idem
PLAFOND	Natte ou papyrus non traité	Plaque en unalite ou en asbeste-ciment	Plâtre, PVC	Idem
CHARPENTE	Bois non travaillé, perche	Métallique, bois traité	Idem	Idem
COUVERTURE	Tôle galvanisée ép. ≤ 169 mm, tôles en asbeste-ciment ép. ≤ 4 mm	Tôle galvanisée ép. ≤ 169 mm, tôles en asbeste-ciment ép. ≤ 5 mm, tuiles artisanales	Bac aluzinc ép. ≤ 5 mm, tuiles industrielles, toiture-terrasse	Idem
ÉLECTRICITÉ	Installation électrique apparente	Installation électrique encastrée	Plafonniers, lampadaires, appliques	Idem
PLOMBERIE	Point d'eau extérieur	Sanitaires internes	Sanitaires internes, chauffe-eau	Idem
ÉVACUATION	Fosse arabe	FS et PP	Dessableur, puisard ...	Idem
HUISSERIES	Bois sommairement travaillé	Bois bien travaillé, métal, vitres de 3 mm, portes en bois contreplaqué	Porte bois plein chambranles, vitres 3mm	Châssis en aluminium, portes extérieures avec vitres blindées

nb 8 y

PAVEMENT	Ciment gris	Ciment teinté, tomettes artisanales	Carreaux de sol haute qualité, tomettes industrielles	Cour intérieure engazonnée, au moins un jardin de 90 m ²
PEINTURE	Chaulage	Glycérophtalique, vinylique	Revêtements muraux : carreaux de faïence de haute qualité	Revêtements muraux : carreaux de très haute qualité, éléments décoratifs en bois importés, tissus

II.2. REZ-DE-CHAUSSÉE + 3 NIVEAUX

	R+3			
POSTE	STANDING			
	FAIBLE	MOYEN	HAUT	TRÈS HAUT
FONDATION	Sable de propreté, film polyéthylène	Sable de propreté, film polyéthylène	Maçonnerie de moellons et béton armé, radier général	Idem
ELEVATION	Maçonnerie dure ou structure en béton armé, remplissage semi-dur	Idem	Maçonnerie dure et béton armé	Idem
PLAFOND	Plaque en unalite ou asbeste ciment	Idem	Plâtre, profilé en aluminium, PVC	Idem
CHARPENTE	En bois	Idem	Métallique	Idem
COUVERTURE	Tôle galvanisée ép. ≤ 169 mm, tôles en asbeste-ciment ép. ≤ 6 mm	Métallique, bois traité	Idem pavillonnaire haut	Idem pavillonnaire très haut
ÉLECTRICITÉ	Installation encastrée	Pavillonnaire moyen	Plafonniers lampadaires, appliques, compteur triphasé	Plafonniers, lampadaires, appliques, compteur triphasé
PLOMBERIE	Sanitaires internes	Idem pavillonnaire moyen	Idem pavillonnaire haut	Sanitaires de très haute qualité (type hôtel de classe)

HB 8 y

ÉVACUATION	Fosse septique et PP	Fosse septique et PP	Dessableur, puisard ...	Idem
HUISSERIES	Idem bas standing pavillonnaire	Idem pavillonnaire moyen	Idem pavillonnaire haut	Idem pavillonnaire de très haut standing
PAVEMENT	Ciment gris	Idem pavillonnaire moyen	Idem pavillonnaire haut	Cour intérieure engazonnée, au moins un jardin de 90 m ²
PEINTURE	Idem bas standing pavillonnaire	Idem pavillonnaire moyen	Idem pavillonnaire haut	Idem pavillonnaire de très haut standing

II.3. PLUS DE 4 NIVEAUX + CAVE

	R+4			
POSTE	STANDING			
	FAIBLE	MOYEN	HAUT	TRÈS HAUT
FONDATION	Sans objet	Idem cas précédent	Maçonnerie dure et béton armé, radier général	Idem cas précédent
ELEVATION	Sans objet	Idem cas précédent	Maçonnerie dure et béton armé, murs vitrés	Idem cas précédent
PLAFOND	Sans objet	Profilé en aluminium	Plâtre, PVC	Idem cas précédent
CHARPENTE	Sans objet	Idem	Poutres	Idem cas précédent
COUVERTURE	Sans objet	Métallique	Idem pavillonnaire haut	Idem cas précédent
ÉLECTRICITÉ	Sans objet	Bac aluzinc ép. ≥ 0,4 mm ou asbeste-ciment ép. ≥ 6 mm	Plafonniers, lampadaires, appliques	Idem cas précédent
PLOMBERIE	Sans objet	Idem pavillonnaire haut	Idem pavillonnaire haut	Idem cas précédent
ÉVACUATION	Sans objet	Idem pavillonnaire haut	Dessableur, puisard	Idem cas précédent
HUISSERIES	Sans objet	Idem pavillonnaire haut	Portes extérieures avec vitres blindées	Idem cas précédent

16 8 7

PAVEMENT	Sans objet	Idem pavillonnaire haut	Idem pavillonnaire haut	Idem cas précédent
PEINTURE	Sans objet	Idem pavillonnaire haut	Wall-master	Idem pavillonnaire très haut, wall-master
ÉQUIPEMENT	Sans objet	Équipement hydraulique	Ascenseur, pompe de refoulement d'eau, climatiseur, chauffe-eau	Idem cas précédent, climatisation, chauffe-eau

II.4. VALEURS DE CESSION IMMOBILIÈRE APPLICABLES AUX CONSTRUCTIONS PRÉVUES À L'ANNEXE II (EN MILLIERS DE BIF/m²)

1. PAVILLONNAIRE

FAIBLE		MOYEN		HAUT		TRÈS HAUT	
Auto	Entreprise	Auto	Entreprise	Auto	Entreprise	Auto	Entreprise
456	501,6	501,6	570	684	798	912	1026

2. DU REZ-DE-CHAUSSÉE + 1, 2 JUSQU'À 3 NIVEAUX

FAIBLE		MOYEN		HAUT		TRÈS HAUT	
Auto	Entreprise	Auto	Entreprise	Auto	Entreprise	Auto	Entreprise
912	1064	1064	1292	1368	1368	1520	1824

2. DE PLUS DE 4 NIVEAUX + CAVE

FAIBLE		MOYEN	HAUT		TRÈS HAUT	
Auto	Entreprise	Entreprise	Auto	Entreprise	Auto	Entreprise
912	1064	1292	2280	2584	1520	1824

TARIFS APPLICABLES AUX CONSTRUCTIONS SEMI-DURABLES

FAIBLE		MOYEN		HAUT		TRÈS HAUT	
Auto	Entreprise	Auto	Entreprise	Auto	Entreprise	Auto	Entreprise
200	-	220	-	-	-	-	-

Pour calculer la valeur réelle des constructions achevées, il faut tenir compte des coefficients de vétusté suivants :

- a) Constructions durables : 1/100
- b) Constructions semi-durables : 1/50
- c) Constructions non durables : 1/30

Handwritten signature and initials

ANNEXE III : VALEURS DE CESSION DES CONSTRUCTIONS NON ACHÉVÉES

DÉSIGNATION		Unités	PU applicable en BIF
Béton	Armé	m ³	822 000
	Non armé	m ³	154 125
Maçonnerie	Moellons	m ³	135 000
	Briques + mortier de ciment	m ²	27 000
	Briques + mortier en terre	m ²	20 250
Crépissage	Au mortier de ciment	m ²	11 250
Charpente	En bois	m ²	27 000
	Métallique	m ²	51 750
Couverture en tôles galvanisées	USG 32	m ²	20 250
	USG 32	m ²	29 250
	USG 28 blanche	m ²	35 000
	USG 26, USG 28 teintées	m ²	45 000
Couverture Alu zinc	0,4mm	m ²	49 500
	0,5mm	m ²	56 250
Couverture en asbeste ciment	0,169mm	m ²	22 500
	0,4mm	m ²	38 250
	0,5mm	m ²	45 000
	0,6mm	m ²	49 500
Couverture en tuiles	Tuiles artisanales	m ²	9 000
	Tuiles industrielles	m ²	13 500
Revêtement	Carreaux spéciaux 60x60	m ²	90 000
	Carreaux spéciaux 50x50	m ²	78 000
	Carreaux originaux 60x60	m ²	82 000
	Carreaux originaux 60x60	m ²	68 000
	Carreaux spéciaux de Faïence 20x25	m ²	50 000
	Carreaux spéciaux de Faïence 15x25	m ²	45 000
	Carreaux simples de faïence	m ²	30 000
	Pavé en pierres taillées	m ²	1 142 86
	Pavé en béton (tomettes)	m ²	80 000
	Bitumé	m ²	285 714
Peinture	à eau	m ²	8 437,5
	à huile	m ²	9 843,75
Portail	en bois affiné	m ²	120 000
	Métallique	m ²	100 000
Piscine	piscine (m ² bâtie)	m ²	872 000

La valeur de référence de cession de la clôture est déterminée comme suit :

- 1) Clôture en dur avec portail : 30 000 BIF par m linéaire
- 2) Clôture en matériaux semi-durables avec portail : 15 000 BIF par m linéaire
- 3) Clôture en matériaux non durables avec portail : 3000 BIF par m linéaire