



Projet « Plateforme Urbaine au Cameroun »

Appui à la mise en place d'un cadastre polyvalent sur une commune pilote au Cameroun

Livrable 3.1

Notice d'engagement actualisée du Partenaire Fiscal Intégré (PFI)

&

Livrable 3.2

Base de Données des acteurs de l'immobilier sur la commune de Soa

Version 1.0 : 07/02/2025

Par :

Groupe Cabinet SALVETAT - GeOsm Family

Ce rapport a été financé par l'Union européenne. Son contenu relève de la seule responsabilité du Groupe Cabinet SALVETAT – GeOsm Family et ne reflète pas nécessairement les points de vue de l'Union européenne.

Sommaire

Listes des Tableaux, illustration et figures	3
Sigles & Abréviations	5
Résumé	6
1. Contexte	7
1.1 Contexte général	7
1.2 Objectif de l'étude	8
1.2.1 Objectif général	8
1.2.2 Objectif spécifique	8
1.3 Bref rappel des résultats obtenus lors de la Phase 2	9
1.4 Résultats attendus	13
2. Notice d'engagement actualisée	13
2.1 Moyen Nécessaire	14
2.1.1 Équipe de création et de vérification des NIU	14
2.1.2 Numérisation et vectorisation des plans de permis de bâtir	15
2.1.3 Stratégie de collecte à distance	17
2.2 Difficultés et recommandations	17
2.2.1 Problème matériel d'accès aux services informatiques fiscaux et ses conséquence	18
2.2.2 Problème du civisme fiscal et du refus à l'impôt	18
2.2.3 Recommandations	19
3. Utilisation de la base de données géolocalisée des contribuables du secteur immobilier	21
3.1 Utilité de la BANOC pour la fiscalité locale	21
3.1.1 Un plan de localisation pour la création des NIU	21
3.1.2 Localisation de toutes les infrastructures utiles	21
3.1.3 Adressage commune à tous les services	22
3.2 Rappel de la loi N°2064/PJL/AN portant sur la fiscalité locale	23
3.3 Opérationnalisation de la loi sur la commune de SOA	25
3.3.1 Classification des contribuables du secteur immobilier de SOA	26
3.3.2 Classification des contribuables des autres secteurs	28
3.4 Détermination d'une assiette foncière potentiel réel et estimée	29
3.4.1 Estimation du potentiel fiscal immobilier de la commune de Soa	29
3.4.2 Estimation du potentiel de financement de la fiscalité immobilière locale	34
4. Conclusion	35
5. Annexes	37

Liste des tableaux

Tableau n° 1 : Répartition du produits des impôts et taxes locales

Tableau n° 2 : Estimation de la taxe foncière basée sur la base de données

Tableau n° 3 : Répartition estimée du produit de la taxe foncière

Tableau n° 4 : Estimation de la taxe foncière en prenant une hypothèse haute

Tableau n° 5 : Estimation de la taxe de développement locale

Tableau n° 6 : Estimation de la taxe de développement locale (hypothèse haute)

Tableau n° 7 : Estimation de la taxe de séjour

Tableau n° 8 : Répartition du produit de la taxe de séjour

Tableau n° 9 : Estimation suivant une hypothèse basse et haute du produit des droits de mutation d'immeuble

Tableau n° 10 : Répartition estimée du produit des droits de mutation d'immeuble

Tableau n° 11 : Estimation générale du produit des différentes taxes et impôts sur la commune de Soa

Tableau n° 12 : Comparatif entre le produit communal de la fiscalité immobilière et le coût d'un projet de gestion des déchets

Liste des Illustrations

Illustration n° 1 : Définition de la zone urbaine sur la commune de Soa

Illustration n° 2 : Zones ayant fait l'objet de la collecte de donnée

Illustration n° 3 : Exemple de la numérisation et de la vectorisation d'un plan de permis de bâtir

Illustration n° 4 : Exemple de l'association de l'adressage BANOC dans la base de donnée

Illustration n° 5 : Exemple d'une carte localisant les bâtiments publics présent dans la base de données

Illustration n° 6 : Exemple d'adressage des infrastructures de la commune de Soa

Liste des figures

Figure n° 1 : Type de biens enquêtés

Figure n° 2 : Nombre de bien foncier bâti identifié par déclarant

Figure n° 3 : Possession d'un titre foncier

Figure n° 4 : Standing du bâti

Figure n° 5 : Type de bâti

Figure n° 6 : Nombre de bien foncier non-bâti par déclarant

Figure n° 7 : Titulaire du foncier enquêté

Figure n° 8 : Schéma d'attribution du produit de la taxe foncière

Sigles et Abréviations

BANOC : Base d'Adressage Nationale XXXX du Cameroun

CTD : Collectivités Territoriales Décentralisées

DAO : Dessin Assisté par Ordinateur

DGI : Direction Générale des Impôts

GPS : « Global Positioning System », Système de géolocalisation par satellite en longitude et latitude.

IGS : Impôts Général Synthétique

IRPP : Impôt sur le Revenu des Personnes Physiques

IS : Impôt sur le Sociétés

INS : Institut National de la Statistique

MINDCAF : Ministère des Domaines, du Cadastre et des Affaires Foncières

MINDDEVEL : Ministère en charge de Décentralisation et du Développement Local

MINFI : Ministère des Finances

MINHDU : Ministère de l'Habitat et du Développement Urbain

MUDS : Modèle Unique de Données Simplifiés

NIU : Numéro d'Identification Unique

OS : Objectif Spécifique

OSM : Open Street Map

PFI : Partenariat Fiscal Intégré

PIM : Programme Indicatif Multi annuel

PNUD : Programme des Nations-Unies pour le Développement

POS : Plan d'Occupation des Sols

PPR : Plan de Prévention des Risques

PUC : Plateforme Urbaine au Cameroun

SIG : Système d'Information Géographique

SIGCOM : Système d'Information Géographique des Communes

UE : Union Européenne

XAF : Francs CFA d'Afrique Centrale

Résumé exécutif

Financé par l'Union européenne et mis en œuvre par Expertise France, dans le cadre du Programme « Cameroun, villes vertes, inclusives et durables », l'objectif général du Projet Plateforme Urbaine au Cameroun (PUC) vise l'amélioration des politiques publiques en matière d'aménagement du territoire pour des villes durables et inclusives.

Le Cameroun, avec une population urbaine dépassant les 55 % de la population totale du pays, connaît une croissance urbaine soutenue qui met sous une certaine pression les acteurs de l'urbain depuis un certain nombre d'années. Cette situation rend nécessaire d'avoir des outils permettant une meilleure gouvernance urbaine.

Face à ce défi, la commune de Soa a été choisie comme commune pilote par le Groupe de Travail n°2 – GT2 – du PUC, dédié à la data gouvernance et l'accès à la donnée, pour la mise en place d'un cadastre polyvalent. Le choix s'est porté sur la commune de Soa car elle présente un dynamisme urbain important, une proximité avec Yaoundé, la capitale administrative, et une structure interne mêlant zones urbaines, périurbaines et rurales.

Cette mission a été confiée par Expertise France au Groupement Cabinet SALVETAT - GeOsm Family, dont la mission ainsi que le planning de mise en œuvre ont été présentés lors de la cinquième session du GT2 le 25 juillet 2024.

Le présent rapport est le livrable délivré à l'issue de la phase 3, il constitue la notice d'engagement actualisé ainsi qu'un commentaire de la base de données géolocalisée des acteurs de l'immobilier, jointe au présent rapport.

Dans un premier temps, la notice d'engagement actualisée décrit les moyens mis en œuvre par le partenaire fiscal intégré (PFI) tout au long de la phase 3. Cela recouvre, la création et la vérification des NIU collectés sur le terrain, la numérisation et la vectorisation des plans de permis de bâtir disponible à la mairie de Soa la stratégie mise en œuvre par le PFI pour la collecte à distance des données manquantes pour la fiscalisation des populations et les difficultés rencontrées lors de ces opérations et les recommandations qui en découlent.

Dans un second temps, il est présenté et commenté la base de données des acteurs de l'immobilier de la commune de Soa et la base de données des infrastructures et équipements de la commune, associés à l'adressage BANOC.

La nouvelle loi de finances portant fiscalité locale est présentée, afin de pouvoir procéder sur la base des données existantes et collectées à une estimation des effets financiers de la fiscalisation réalisée et à réaliser sur la base de la dite base de données.

Enfin, la preuve de concept intègre ces éléments afin qu'ils puissent être visualisés.

Au cours de cette phase, il a pu être constaté que l'accès aux serveurs du service des impôts était un élément fondamental de la mise en œuvre de la notice d'engagement actualisée. Il est souligné aussi l'importance de mettre en place des mesures incitatives pour encourager le civisme fiscal des populations. Les estimations fiscales réalisées permettent d'entrevoir l'opportunité que constitue la mise en œuvre d'un cadastre polyvalent pour le développement local.

1. Contexte

1.1 Contexte général

Le Cameroun a un taux d'urbanisation des plus élevés d'Afrique subsaharienne avec 55% de la population qui vit en zone urbaine en 2020, de plus la population camerounaise est estimée en 2024 suivant différentes sources entre 28,6 millions et 30,9 millions d'habitantsⁱ, faute de recensements récents, le dernier datant de 2014. En première approximation, cela donne une population urbaine d'environ 15 à 16 millions. Yaoundé et Douala représentent 27% de la population urbaine, contre 27% pour les villes secondaires ou moyennes et 29% pour les petites villes de moins de 50 000 habitants. Cet équilibre territorial, exception en Afrique, est un atout pour l'encadrement des villes et la planification urbaine stratégique.

Bien que la pauvreté au Cameroun soit surtout rurale avec 6 fois plus de pauvres qu'en milieu urbain, la croissance urbaine insuffisamment maîtrisée et les flux de déplacés internes conduisent à une informalité importante de l'économie urbaine, la détérioration de l'accès aux services sociaux de base, des déplacements difficiles, des problèmes de pollution et d'assainissement de plus en plus aigus et une paupérisation accrue de certaines tranches de la population.

Le programme financé par l'Union Européenne (UE), « Cameroun, villes vertes inclusives et durables », se concentre principalement sur la mise en œuvre de la priorité 3 du Programme indicatif multiannuel (PIM) 2021-2027 en République du Cameroun « Pacte vert, développement durable et action pour le climat ».

L'objectif global du programme est d'améliorer le cadre de vie des populations urbaines, y compris et en particulier des femmes et des groupes vulnérables au Cameroun. Quatre objectifs spécifiques sont poursuivis. Dans le cadre de la présente mission, nous nous attarderons en particulier sur le premier objectif du programme (OS1).

OS1 : Renforcer la gouvernance du secteur urbain et le cadre de dialogue sur les aspects du développement urbain durable, inclusif et résilient face au changement climatique, en lien avec un processus efficace de décentralisation.

Expertise France intervient spécifiquement sur l'OS1 : Renforcer la gouvernance du secteur urbain et le cadre de dialogue sur les aspects du développement urbain durable, inclusif et résilient face au changement climatique, en lien avec le processus de décentralisation (4,9 M€ - 48 mois) dans le cadre du Projet Plateforme urbaine au Cameroun (PUC).

Objectif général du Projet PUC vise l'amélioration des politiques publiques en matière d'aménagement du territoire pour des villes durables et inclusives.

Deux objectifs spécifiques (OS) sont proposés pour atteindre cet objectif général, avec leurs résultats et groupes d'activités indicatives connexes :

Objectif spécifique 1 : Renforcer les mécanismes de gestion du territoire et de planification urbaine

Objectif spécifique 2 : Améliorer la connaissance et renforcer l'accessibilité des données urbaines, incluant les enjeux d'inclusion et de résilience

L'objectif général du Projet PUC vise l'amélioration des politiques publiques en matière d'aménagement du territoire pour des villes durables et inclusives.

C'est dans le cadre de l'OS n°2 que Expertise France a confié au groupement Cabinet SALVETAT

Géomètre-Expert – GeoSm une mission qui consiste à favoriser l'utilisation polyvalente du cadastre au Cameroun à l'issue « d'une opération pilote, réalisée sur le territoire d'une commune.

La mission d'appui à la mise en place d'un cadastre polyvalent sur la Commune de SOA se déroulera en 4 phases. Cela permettra une approche complète des besoins des parties prenantes afin d'atteindre le meilleur résultat.

1.2 Objectif de l'Étude

1.2.1 Objectif général

La présente mission se déroulera en 4 phases et a pour objectif général la conception et l'implémentation d'un cadastre polyvalent sur la commune pilote de Soa ainsi que des recommandations sur une extension future aux autres communes du Cameroun. Les 4 phases se déclinent ainsi :

- **Phase I** : Elle consistera à planifier l'ensemble de l'opération et identifier les besoins des parties prenantes afin d'établir un état des données existantes, un modèle conceptuel de données et pour finir un rapport de préféabilité.
- **Phase II** : La production d'informations harmonisées grâce au modèle conceptuel de données et des enquêtes de terrain documentées qui aboutira à une base de données cadastrale.
- **Phase III** : La mise en application du Partenariat Fiscal Intégré sur la Commune pour obtenir une base de données géolocalisées la plus complète possible des contribuables.
- **Phase IV** : Cette phase demandera d'envisager le futur de ce cadastre polyvalent par la pérennisation. Le développement d'un programme de formation, de manuel de procédures s'intégrera dans un plan de durabilité.

1.2.2 Objectif spécifique

La phase 2 de cette mission ayant été au préalable exécutée, nous entamons la phase 3 de la mission dont les objectifs spécifiques sont :

- Présentation et mise en œuvre du PFI par le biais d'une notice d'engagement
- L'élaboration d'une base des données des acteurs du secteur immobilier à l'échelle de la commune pilote

Pour atteindre ces objectifs, il est important de mener les activités suivantes :

- Organisation des moyens à mettre en œuvre pour la mise en œuvre du PFI
- Présentation et analyse de la base de données en prenant en compte les récents changements dans le domaine fiscal
- Intégration de la base de données dans la preuve de concept

1.3 Bref rappel des résultats obtenus lors de la phase II de la mission

A l'issue de la phase 2, les enquêtes terrains ont permis de collecter les informations sur un périmètre particulier de la commune de Soa. En effet, il n'était pas réalisable dans un délai raisonnable la collecte sur

l'ensemble de la commune, car celle-ci compte une partie rurale où la densité d'information à collecter est faible ce qui aurait exigé un temps beaucoup plus long pour la collecte ; de plus, cette partie rurale est par endroit très difficilement accessible par des moyens ordinaires. Ces deux éléments couplés auraient par conséquent rallongé considérablement le temps de collecte dans fournir une masse de données importante pour la suite de la mission.

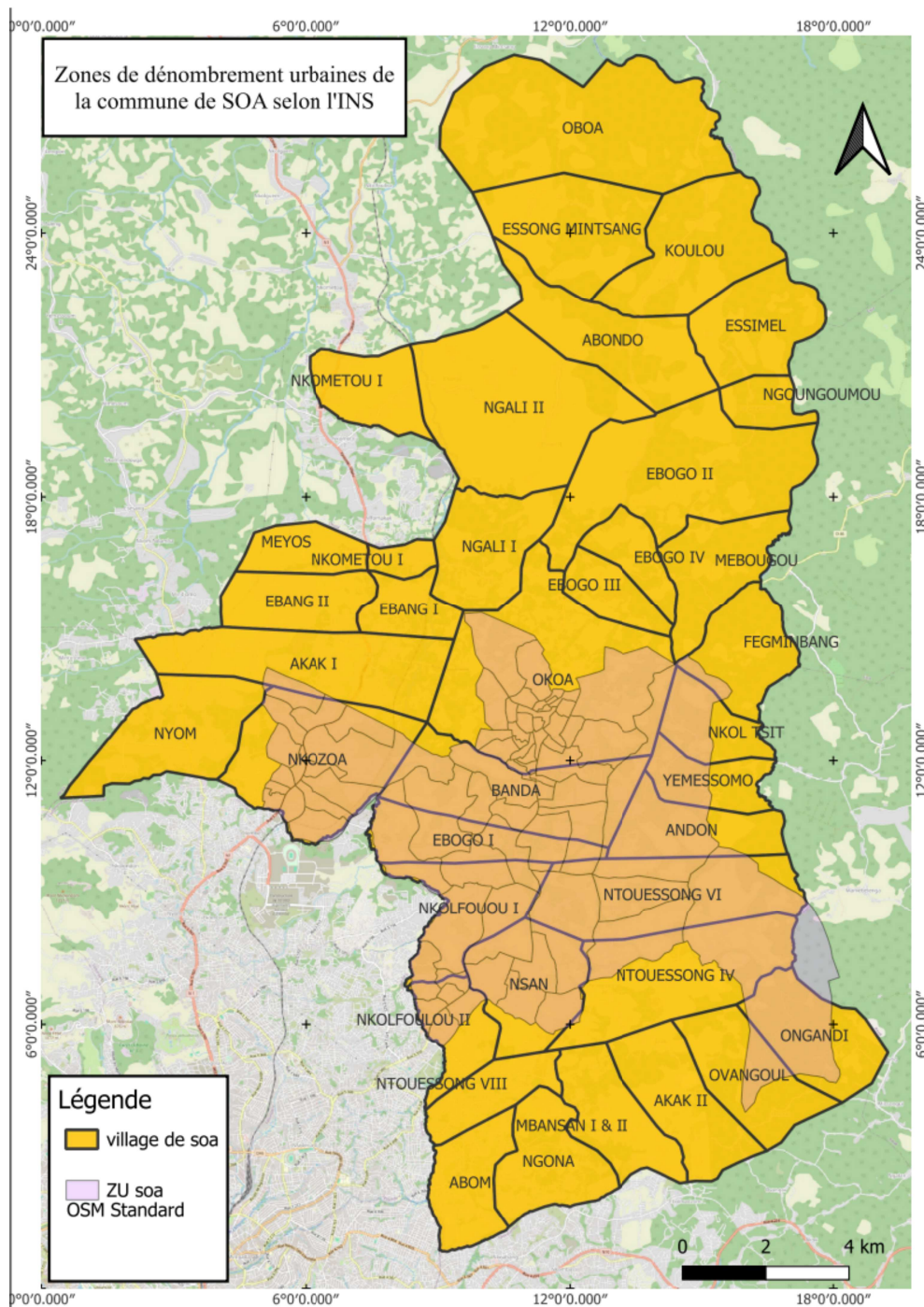
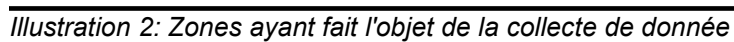


Illustration 1: Définition de la zone urbaine sur la commune de Soa

Pour la définition des parties rurale et urbaine de la commune de Soa, il a été retenu les zones dénombrements urbaines de L'INS, ces zones ont été superposées à la cartographie des quartiers de la commune de Soa. Les quartiers dans lesquels se situait une ou plusieurs zones de dénombrements

Ce faisant, les efforts ont été concentrés sur la partie urbaine de la commune délimitée de la façon suivante :



10

développé plus avant dans la partie sur les recommandations. Les enquêtes ont permis d'identifier les informations suivantes :

Figure

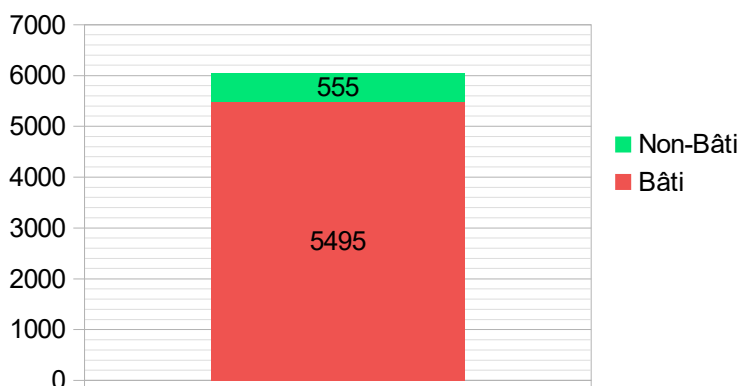
A l'issue des enquêtes terrains, il a été identifié 6050 biens fonciers bâtis et non-bâti, répartis de la manière suivante :

- 5495 biens fonciers bâtis
- 555 biens fonciers non-bâti

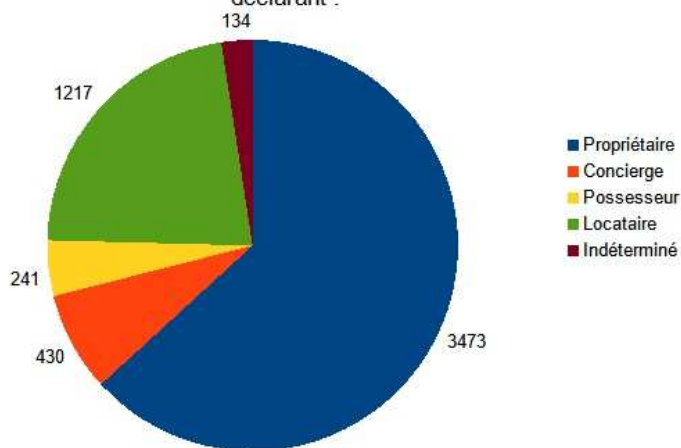
Concernant les biens fonciers bâtis, les 2/3 des biens enquêtes appartiennent à des personnes se déclarant propriétaires du bien. Il s'agit ici d'une déclaration, car ces propriétaires peuvent avoir ou pas un titre foncier pour le bien dont ils déclarent être propriétaire.

Les locataires, occupent un peu moins d'1/4 des biens fonciers bâtis. Les concierges et les possesseurs représentant un peu plus de 10 % du total des biens bâtis

Type de bien enquêtée



Nombre de bien foncier bâti identifié par un individu se déclarant :



Sur le graphique suivant, il est constaté que pour les personnes se déclarant propriétaires, 1/3 d'entre elles possèdent un titre foncier, un autre tiers ont un titre foncier en cours d'instruction auprès des services du MINDCAF et enfin 1/4 n'en possèdent pas.

Enfin, une petite minorité n'a pas voulu nous communiquer s'ils disposaient ou non d'un titre foncier.

Concernant la qualité du bâti soumis à enquête, il se répartit de la façon suivante :

- 51 % (2710) des biens bâtis ont un standing simple, par standing simple, nous entendons que ces biens sont

Possession d'un titre foncier pour les propriétaires

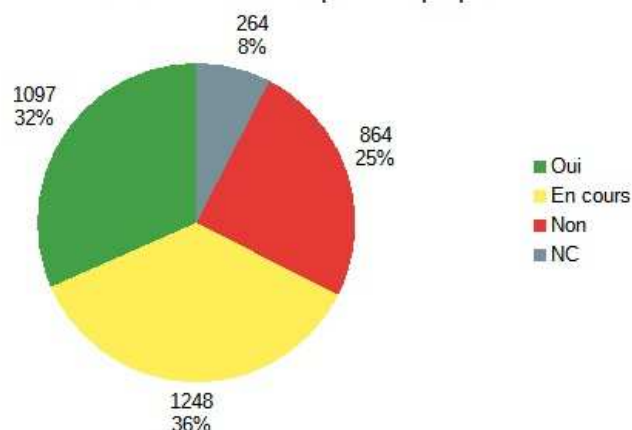


Figure 3: Possession d'un titre foncier

sommairement aménagés, le plus souvent une chambre, sans salle d'eau ni de cuisine.

- 40 % (2161) des biens bâtis ont un standing moderne, par standing moderne, nous entendons un bien avec un aménagement minimal, accès à l'eau courante...

- 7 % (375) des biens bâtis ont un standing haut, nous entendons un bien avec un aménagement comportant tout le confort moderne.

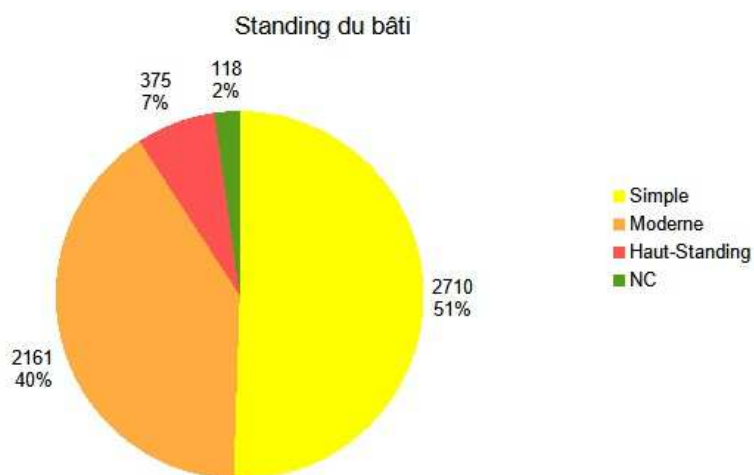


Figure 4: Standing du bâti

Concernant le type de bâti, les habitations constituent près de 69 %.

Viennent ensuite les commerces (16.5 %).

Les biens industriels ne représentent qu'une infime minorité (0.25%).

Reste une faible proportion de bien dont nous n'avons pas pu identifier le type.

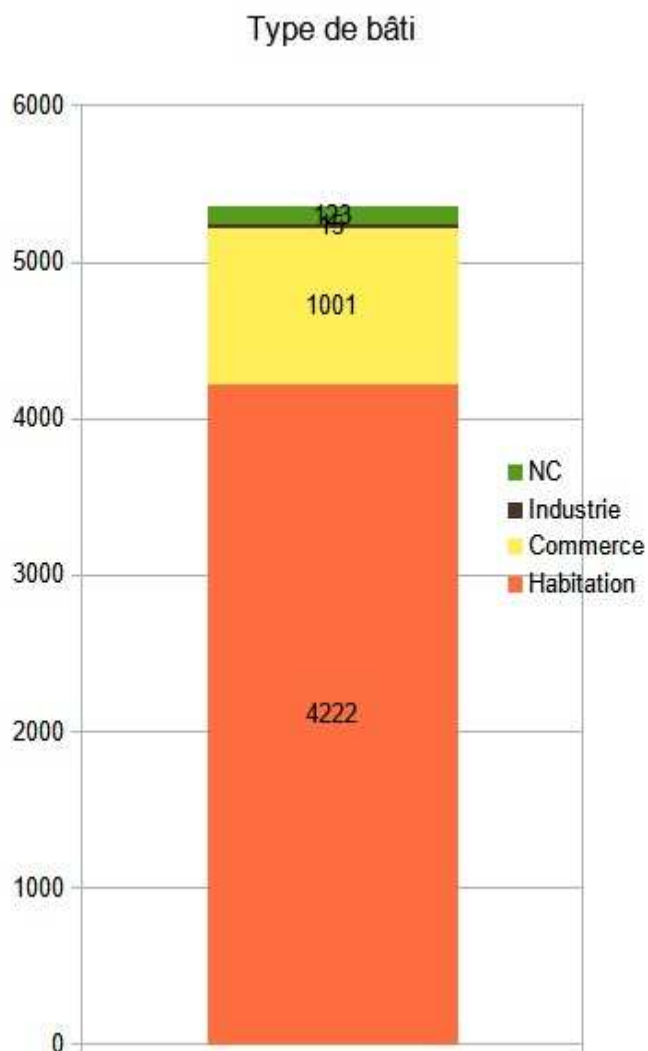


Figure 5: Type de bâti

Comme les zones d'enquêtes se situent en milieu urbains, le nombre de bien foncier non-bâti est faible par rapport aux autres. Dans cette catégorie, la majorité des biens sont détenus par des personnes se déclarant propriétaires (plus de 50%). On note cependant une proportion assez importante de biens (20 % environ), dont les personnes titulaires se déclarent possesseurs.

Nombre de bien foncier non-bâti identifié par un individu se déclarant :

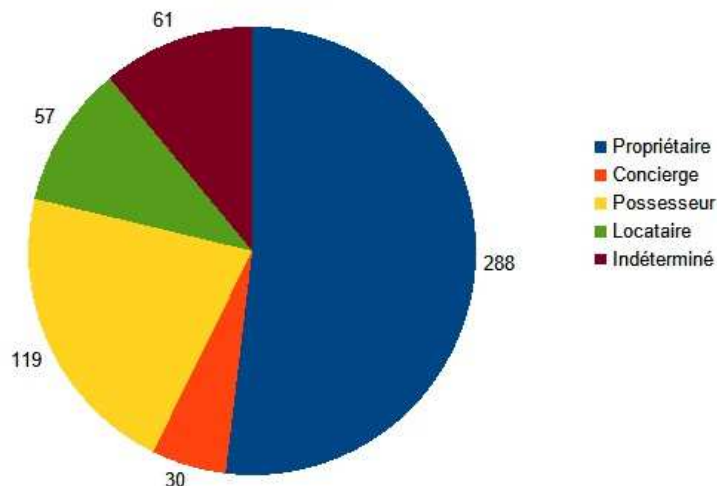
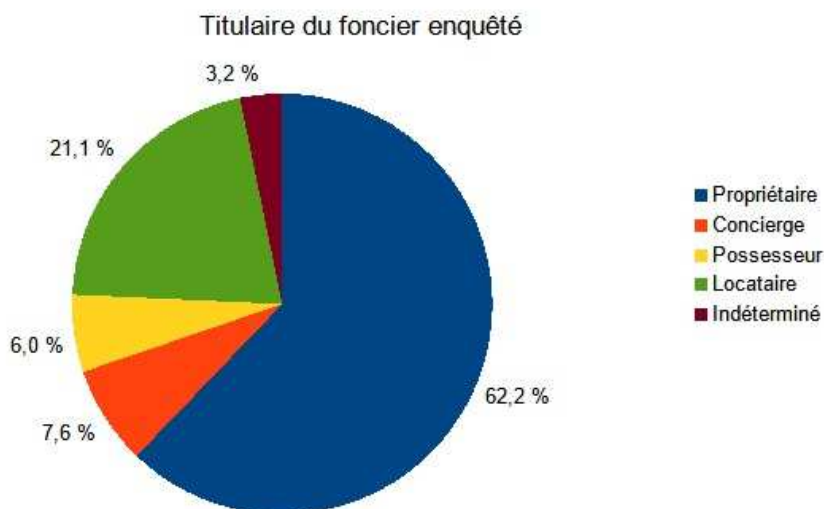


Figure 6: Nombre de bien foncier non-bâti par déclarant

Sur l'ensemble des biens enquêtés (bâti et non-bâti), la majorité est détenue et occupée par des propriétaires (62%), viennent ensuite les locataires qui occupent 21 % des biens enquêtés, puis les concierges pour 7,6 %, les possesseurs pour 6 % et enfin une petite part dont le statut de possession reste indéterminé (3,2%).

Figure 7: Titulaire du foncier enquêté



1.4 Résultats attendus

A l'issue de cette phase 3, il est attendu la conception et la complétion d'une base de données géolocalisée recensant les acteurs du secteur immobilier de la commune de Soa. Cette base de données devant être intégrée dans une preuve de concept et devant permettre la fiscalisation de ces acteurs par le Partenaire Fiscal Intégré, après mise en œuvre d'une notice d'engagement actualisée détaillant les moyens nécessaires et mise en œuvre pour cette fiscalisation.

2. Notice d'engagement actualisée

Cette notice d'engagement actualisée a pour but de fixer et d'organiser le cadre d'intervention du Partenaire Fiscal Intégré (PFI) que constitue GeOsm Family. Il s'agit ici à l'issue des enquêtes terrains réalisées lors de

la phase de 2 de décrire les moyen mise en œuvre par le PFI pour procédé à la fiscalisation des acteurs du secteur immobilier de la commune de Soa.

Il s'agit aussi de faire remonter les éventuelles difficultés qui sont apparues lors de cette étape de fiscalisation, et les recommandations que le PFI à pu en déduire afin de pouvoir y remédier ou de les atténuer le cas échéant.

Comme cela sera présenté plus tard, le Numéro d'Identification Unique (NIU) constitue lors de cette étape, un élément central de la stratégie de fiscalisation mise en œuvre. Cela s'est traduit d'une part par la collecte des NIU auprès des personnes qui en disposaient, de la vérification de ceux-ci le cas échéant, de la création de NIU pour les personnes qui avaient acceptées de nous fournir les éléments pour pouvoir le faire et de la mise en œuvre d'une stratégie de collecte pour celles qui n'avaient pas été en mesure de nous fournir ces éléments lors des enquêtes terrains.

Dans cette notice, il est indiqué quelle stratégie a été mise en place pour pouvoir procéder à une cartographie des biens fonciers bâtis en se basant sur les dossiers de permis de bâtir qui sont en possession de la municipalité de Soa.

2.1 Moyen mis en oeuvre

A l'issue de la Phase 2 de la mission, le processus de fiscalisation a pu commencer.

2.1.1 Equipe de création et de vérification des NIU

A l'issue des enquêtes de terrain, il a été identifié plus de 500 personnes possédant un NIU, mais lors des enquêtes toutes les personnes interrogées ne disposaient, ni ne se souvenaient le cas échéant s'il en possédait un.

Ce faisant, il a été mis en place une équipe de 3 personnes dont le rôle était d'une part de vérifier l'existence des NIU des personnes n'ayant pas été capable de nous les donner, mais qui affirment qu'elles en ont un, et d'autre part de créer les NIU des personnes ayant accepté de nous donner les éléments nécessaire pour la création de leurs NIU.

Concernant la vérification, la méthode est simple, il est effectué une recherche dans la base de données des contribuables de la Direction des Impôts du Centre-Extérieur avec les noms, prénoms et numéro de téléphone de la personne et nous récupérons le cas échéant le NIU existant.

Si aucun NIU ne revient, la personne est versée dans la catégorie des personnes dont il faut créer le NIU.

Concernant la création de NIU, il est procédé de la façon suivante :

- Avec les éléments à disposition, Carte National d'Identité (CNI), numéro de téléphone et adresse mail, il est créé sur le serveur des impôts le profil contribuable de la personne.
- Grâce à la BANOC et aux coordonnées GPS de la personne qui ont été enregistrés lors des enquêtes terrain, une adresse et un plan de localisation sont générés.
- Ces éléments permettent de créer sur le serveur des impôts le profil contribuable de la personne.
- Une fois créés, les éléments sont fournis à la personne enregistrée.

La principale difficulté rencontrée par le groupe chargé de la vérification et de la création des NIU fut l'accès au serveur des impôts. En effet, malgré des efforts répétés et persistants l'accès aux serveurs est extrêmement difficile quand il n'est pas tout simplement impossible.

Cette difficulté rendait l'enregistrement des personnes et la vérification des données collectées au mieux extrêmement lente voire totalement impossible.

Cependant, la méthode fonctionnant et dans la mesure où ce problème d'accessibilité venait à être résolu, il serait tout à fait possible de réaliser la vérification et la création des NIU, permettant une meilleure fiscalisation des personnes sur la commune de Soa.

2.1.2 Numérisation et vectorisation des permis de bâtir

La Municipalité de Soa dispose dans ses locaux de l'ancienne mairie des dossiers d'instruction des permis de bâtir.

A l'intérieur de chacun des dossiers de permis, 3 documents sont présents :

- La copie du Titre Foncier du demandeur,
- Le plan d'implantation établi par un géomètre-topographe,
- L'arrêté de délivrance du permis de bâtir, contenant toutes les informations textuelles (zonages, hauteur de construction...)

Il a été mis en place une équipe de 4 personnes afin de pouvoir procéder à la numérisation et à la vectorisation des plans de permis de bâtir.

La vectorisation consiste à importer le plan scanné au format PDF dans un logiciel de DAO (en l'occurrence AutoCAD) et de dessiner sur ce logiciel ce qui est représenté sur le fichier scanné, en classant les éléments dans des claquages permettant une exploitation ultérieure des données vectorisées. Cette vectorisation s'appuie aussi sur les coordonnées au référentiel WGS 84 qui figure sur les plans d'implantation et les côtes figurant sur le plan.

Ceci permettant de géolocaliser grâce à ces coordonnées chaque parcelle les unes par rapport aux autres et donc à terme d'avoir un plan situant l'intégralité des parcelles sur lesquels ont été déposés et instruits un permis de bâtir avec toutes les informations relatives à celles-ci (superficie, propriétaire, numéro de titre foncier...).

Tous les détails topographiques pouvant aider à la figuration de la parcelle sont aussi intégrés.

Par exemple, si sur un côté d'une parcelle est mentionné sur le plan d'implantation l'existence d'une route de 8 mètres de large, cette route sera reportée sur le plan réalisé sur AutoCAD.

Ces détails topographiques permettant de proche en proche, de fournir un plan général des parcelles complets avec tous les détails permettant leur localisation.

Enfin, d'autres détails sont ajoutés comme les numéros de lots figurant sur les plans, les numéros de Titre Foncier, les noms des voisins de la parcelle et du propriétaire de celle-ci et aussi de fournir une adresse BANOC à ces parcelles.

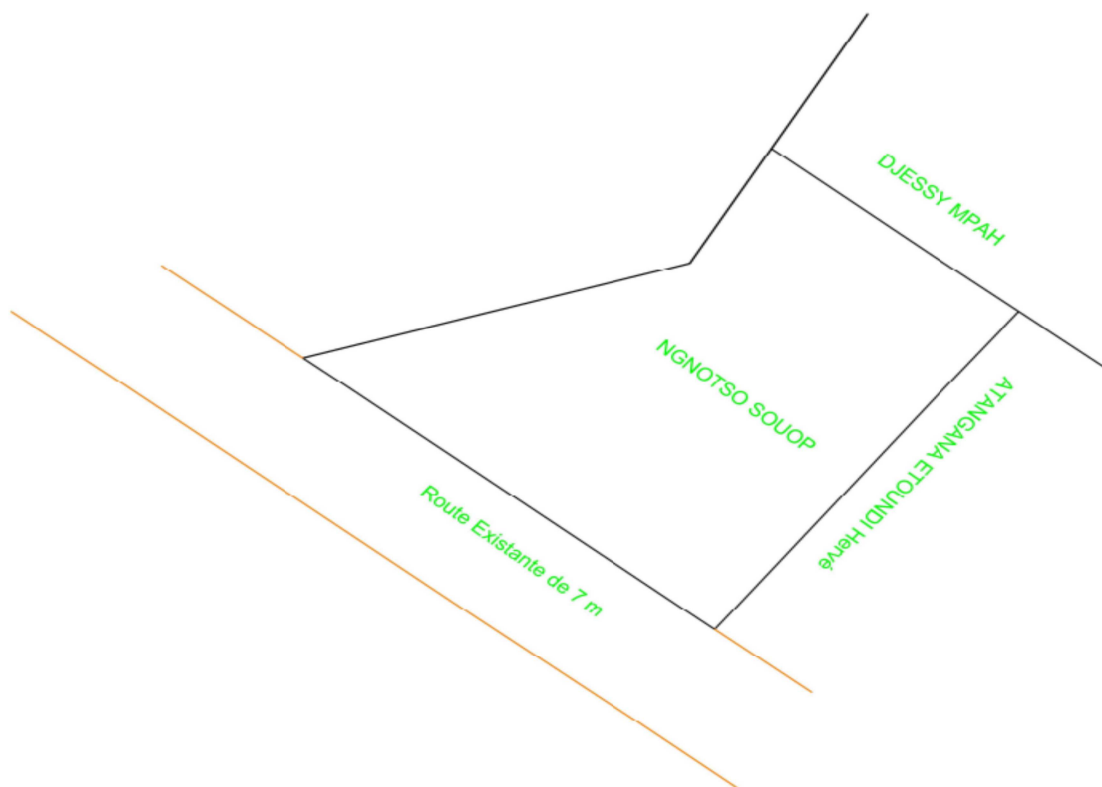


Illustration 3: Exemple de la numérisation et de la vectorisation d'un plan de permis de bâtir

La finalité est que ce fichier soit intégré à la plateforme de visualisation permettant de faire figurer sur le fond de carte GeOSM les parcelles et en cliquant dessus, de faire apparaître les informations de la parcelle à savoir :

- Nom du propriétaire

- Numéro de Titre Foncier
- Numéro de permis de bâtir
- Adresse BANOC de la parcelle

En faisant apparaître ces informations et en les rendant accessibles, il sera possible de calculer de façon précise l'impôt foncier pour ces parcelles.

A ce jour, XXXX parcelles ont été numérisées et scannées et intégrés à la plateforme de visualisation.

Les difficultés dans cette étape sont l'accès aux archives de la municipalité, car nous n'avons pu avoir accès qu'aux archives récentes de ces dernières années, les autres étant conservées dans une salle dont l'accès est compliqué à cette heure. De plus, la conservation des documents, nous a posé quelques problèmes. Des plans où les coordonnées sont partiellement voire totalement effacées et parfois la qualité des dits plans, certains n'étant qu'en coordonnées locales ce qui interdit de pouvoir vectoriser cette parcelle correctement.

2.1.3 Stratégie de collecte à distance

Enfin, un dernier groupe est chargé sur la base des enquêtes terrains qui ont été réalisés de contacter les personnes qui ne nous ont pas fourni l'ensemble des documents permettant de créer leur NIU. Les éléments nécessaires étant une copie de la CNI de la personne, son numéro de téléphone et un mail.

Par le biais de la mise en place d'un call-center, les personnes en question sont contactées et il leur est demandé leur accord afin qu'ils nous fournissent les documents manquant via le téléphone et l'application WhatsApp. Il est procédé après récupérations des données manquantes à l'enregistrement de la personne dans le serveur des impôts comme cela a été décrit dans la partie 2.1.1.

Ici aussi comme pour le groupe chargé de la vérification et de la création des NIU le problème principal réside dans la connexion au serveur des impôts qui comme il a été mentionné auparavant est au mieux extrêmement longue, au pire totalement impossible. En l'état actuel des choses le travail de ce groupe est totalement ralenti à cause de ce problème de connexion.

2.2 Difficultés et recommandations

Au cours de cette phase nous avons rencontré 2 problèmes majeurs. Le premier est celui de l'accessibilité au serveur des impôts pour pouvoir intégrer les données collectées ce qui est une étape fondamentale pour la fiscalisation des contribuables du secteur immobilier.

Le second problème est celui du civisme fiscal des populations et des autorités locales qui ont pu constituer un frein, voire un obstacle à la collecte de données.

2.2.1 Problème d'accès matériel aux services informatiques fiscaux et ses conséquences

Au cours de cette phase, nous avons rencontré 2 problèmes majeurs. Le premier est celui de l'accessibilité au serveur des impôts pour pouvoir intégrer les données collectées ce qui est une étape fondamentale pour

la fiscalisation des contribuables du secteur immobilier.

Le second problème est celui du civisme fiscal des populations et des autorités locales qui ont pu constituer un frein, voire un obstacle à la collecte de données.

D'une façon générale, tout au long de la phase 3 de la mission, il nous a été presque impossible de pouvoir intégrer les données, par le biais de la création ou de la vérification des NIU. En effet, comme il a été dit plus haut, l'accès au serveur des impôts est extrêmement compliqué.

Cela se traduit par les difficultés suivantes :

- Délai de connexion extrêmement long (plusieurs dizaines de minutes), ce qui ralentit de façon considérable la création d'un NIU.

- Inaccessibilité du serveur des impôts (échec de connexion) malgré d'innombrables répétitions, ce qui interdit l'intégration des données

- Interruption de la connexion au serveur lors d'une procédure de création de NIU, ce qui annule tout ce qui a été fait et oblige à tous recommencer, en plus de générer une incertitude quant à la création du NIU.

Ce problème d'accès au serveur est un problème majeur, car compte tenu de l'objectif de la phase 3, il nous est nécessaire de pouvoir nous connecter facilement au serveur, car d'une part sans cela, la fiscalisation ne peut être mise en œuvre ce qui rend les données collectées dans ce domaine pratiquement inutile. D'autre part, l'extrême lenteur, nous interdit de pouvoir le faire dans le délai imparti, et ce, faisant limite considérablement l'impact de ce projet pilote.

Enfin, en rendant la fiscalisation très lente, ce problème d'accès, met à mal la pérennisation du cadastre polyvalent et l'apport en matière de développement qu'il pourrait constituer pour les communes. Car comme nous le verrons plus loin la nouvelle loi de finance portant sur la fiscalité locale, attribue 80 % du produit de l'impôt foncier aux communes. Ce, faisant une fiscalisation efficace des contribuables du secteur immobilier, permettrait d'alimenter le budget de la municipalité, lui permettant en retour d'assurer de meilleurs services, contribuant par la même au développement de la commune. Cette difficulté d'accès constituant donc un obstacle au futur développement de la municipalité.

Enfin de manière plus accessoire, cette difficulté d'accès a un caractère dissuasif vis à vis des contribuables, car ne pouvant obtenir facilement et rapidement leur NIU, ceux-ci se découragent et finalement renonce pour beaucoup à s'enregistrer. De plus, quand bien même le seraient-ils, cette difficulté les empêche même de pouvoir effectuer leurs déclarations annuelles en temps et en heure ce qui non content de les exposer à un redressement alors qu'ils n'avaient aucunement l'intention de frauder les services fiscaux, achèvent de décourager ceux qui ne se seraient pas encore inscrits ; estimant que ne pas se manifester est encore moins risquer que de s'inscrire et de ne pouvoir effectuer ses déclarations et ce faisant s'exposer à un redressement avec des pénalités.

2.2.2 Problème du civisme fiscal et du refus de consentement à l'impôt

Le second problème majeur qui fut constaté est celui d'une forte réticence des populations voire dans

certains cas des autorités locales (chefferie) sur la question fiscale.

Cette réticence, voire dans certains cas cette franche hostilité, s'est manifesté de deux façons :

- Une réticence ou hostilité individuelle, c'est-à-dire que lors de la collecte de données sur le terrain, certaines personnes, lorsqu'elles apprenaient que cette collecte concernait la fiscalité, refusaient de nous fournir le moindre élément et intimaient l'ordre de façon parfois violente aux équipes de collecte de quitter sur-le-champ leur propriété, le tout étant accompagné de menaces.

A ce titre, il est souligné que cette réticence ou hostilité s'est beaucoup plus manifesté lorsque les équipes de collecte furent toutes équipées d'une chasuble sur lequel figurait le logo de la Direction Générale des Impôts. Auparavant, le taux de refus était nettement moindre, car les personnes interrogées pensaient qu'il s'agissait plus d'une opération de recensement.

- Une réticence ou hostilité para-institutionnel, c'est-à-dire que, comme il est figuré sur la carte des zones enquêtées situées plus haut, les équipes de collecte se virent tout simplement refusé l'accès à certains quartiers et ne purent par conséquent collecter aucune donnée dans ces quartiers. Dans ce cas-là, le refus émanait des autorités locales (chefferie de quartier ou de bloc) qui avaient décidées en accord avec les populations locales, qu'elles interdisaient totalement l'accès aux équipes de collecte de données. Face à ce refus, les équipes ne pouvaient qu'obtempérer afin d'éviter tout conflit ou mise en danger. Dans ce cas, aussi, c'est la question de la fiscalisation qui avait justifié ce refus d'accès.

Ces difficultés posent la question prégnante du consentement des populations à l'impôt et des pouvoirs et moyens des Partenaires Fiscaux Intégrés (PFI) sur cette question.

Ce refus de consentement, ne pas être interprété que comme un simple acte délictuel appelant à une répression, mais il doit être analysé pour comprendre la réaction de ces populations, car ce refus peut cacher des problèmes sous-jacents qui par leur nature sont sujets de porter préjudice à l'efficacité de la mission.

En effet, lors des enquêtes terrains cette réticence se manifestait en outre par une absence de confiance dans les institutions fiscales chargées du recouvrement et dans l'absence de transparence sur l'utilisation des sommes collectées au titre des impôts par rapport aux besoins locaux. Il était notoirement reproché que l'argent des impôts ne servait pas au développement local et que cette idée justifiait le refus de vouloir participer aux enquêtes de terrain.

2.2.3 *Recommandations*

Face à ces problèmes, il est proposé les recommandations suivantes :

Concernant la question de l'accessibilité au serveur des impôts, nous pouvons proposer la chose suivante :

- Un renforcement du serveur des impôts est vital pour une rapide et efficace intégration des données collectées actuelles et futures. Ce renforcement bien que représentant un investissement financier certain serait à même d'être un démultiplicateur du rendement de l'impôt foncier et des autres impôts perçus, car une inscription facile et une déclaration rapide des ressources permettent une perception efficace des impôts et donc un meilleur rendement de celui-ci. Sans compter que dans l'optique d'une extension de ce

qui a été entrepris à Soa sur d'autres communes, voire l'intégralité des communes du Cameroun, le volume de données à intégrer nécessite de façon obligatoire un renforcement des serveurs des impôts pour pouvoir supporter une telle masse de données.

Enfin, un accès facile au serveur pour les déclarations des contribuables est un vecteur de civisme foncier, car si la démarche est facile et efficace, les personnes sont moins hésitantes à le faire.

Concernant la question du civisme fiscale. Il semble fondamental d'établir un rapport de confiance. Cette confiance peut être établie de plusieurs façons :

- Un plan de communication impliquant le Centre des Impôts du Centre-Extérieur et la municipalité pour porter à la connaissance des populations la réforme de la fiscalité locale, avec la nouvelle répartition de l'impôt foncier, afin de montrer que le paiement de celui-ci profite à la municipalité et permet in fine à la municipalité de financer de nouvelles infrastructures. En l'état actuel des choses et comme nous le verrons la répartition du produit de l'impôt foncier suivant la nouvelle loi sur la fiscalité locale répartit 10 % du produit de l'impôt foncier au centre des impôts pour la gestion, 18 % pour l'État et 72 % pour la municipalité. Ce plan de communication pourrait aussi intégrer chaque fois que la commune réalise quelque chose dans quelle mesure le produit de l'impôt foncier a permis de réaliser cette action. Enfin, il pourrait être imaginé des campagnes incitatives par voie de presse, radio et d'affichage, incitant les personnes à payer l'impôt, car celui-ci permet le développement de la commune.

- Des mesures incitatives peuvent être conjointement à la recommandation précédente être mise en place à travers un partenariat entre le MINFI et le MINDCAF sur la question foncière. En effet, l'impôt foncier renvoie inévitablement à la question de la propriété foncière. Cependant, à l'heure actuelle, le paiement de l'impôt foncier porte sur toute personne « se déclarant propriétaire », ce qui veut dire qu'une personne ne détenant pas de titre foncier, mais qui occupe paisiblement un terrain peut tout à fait payer l'impôt foncier comme s'il est était effectivement propriétaire de la dite parcelle.

Cette état de fait pourrait une opportunité incitative à la fois du point de vue de la fiscalisation et du point de vue de la sécurisation foncière par la méthode suivante.

Il s'agirait de mettre en place un mécanisme qui permettrait à une personne occupant paisiblement un terrain et déclarant ses impôts fonciers régulièrement pendant une durée à définir (idéalement de 3 à 7 ans) d'obtenir grâce à ce paiement régulier un certificat fiscal de conformité lui permettant d'obtenir par une procédure simplifiée un titre foncier sur le terrain qu'il occupe.

Cette méthode permettrait, d'une part aux services impôts de fournir une incitation réelle aux personnes de déclarer leur patrimoine et donc de payer l'impôt foncier, car le paiement de l'impôt devient par cette méthode une étape vers la sécurisation qui est comme chacun sait une question prégnante dans la société camerounaise.

D'autre part, cela permettrait aussi une amélioration dans la création de titre foncier, car cela fournirait une incitation pour obtenir un titre foncier, mais cela permettrait aussi d'avoir un titre foncier par une procédure plus facile et rapide, sans pour autant remettre en cause la fiabilité du système d'enregistrement foncier.

3. Utilisation de la base de données géolocalisée des contribuables du secteur immobilier

3.1 Utilité de la BANOC pour la fiscalité

Bien que lors des enquêtes de terrain, chaque bien a été géolocalisé en coordonnées sous le standard WGS84 en vigueur au Cameroun, cela ne suffit pas à fournir une géolocalisation pratique et utilisable pour les services pouvant avoir besoin de la base de données. En effet, ce système de coordonnées n'est pas utilisable tel quel par les services publics susceptibles d'utiliser cette base de données. C'est pourquoi, il a été décidé que la localisation et l'adressage des biens enquêtés serait fait en utilisant la BANOC.

Le système d'adressage BANOC repose sur le découpage en damier de taille variable de l'ensemble du Cameroun. Chaque « dalle » dispose d'une adresse fixée par une série de chiffres et de lettres, plus la « dalle est petite plus l'adresse est longue.

Nom du Declarant	Statut du Declarant	Noms et c	Numero	Montant	Numero de teleph	Numero d'Identification	Type de propriete	Standing du bati	Coordonées GP	Coordonées GP	BANOC_CODE
" Ewouma née	propriétaire				"677298511"	P016417215826M	bati	simple	3.9649912	11.5450299	4K2B5
LIMALEBA ROGE	propriétaire				677687349	P117014922222Z	bati	moderne	3.9177733	11.5741108	6B2KF
Messina émilienne	propriétaire				674551020	P122017524562A	Bati	Moderne	3.9177733	11.5741108	6B2KF
Abanda Théodore	locataire		25000		677848311	P098718587324B	Bati	simple	3.9046406	11.5787055	62UV8
Abdoulaye Iankou	concierge				690692015	P026513457809K	bati	Simple	3.9343696	11.5853107	91WLR
ADAM Harmel	propriétaire				698400715	P088112414558F	non_bati	simple	3.9343696	11.5853107	91WLR
Adibone Charlotte	propriétaire				677116925	P122017434025G	non_bati		3.9331067	11.5815589	91KRJ
Adibone Charlotte	propriétaire				677116925	P122017434025G	non_bati		3.9331522	11.5815223	91KRK
Akana MBESESE F	propriétaire				678353550	P212017517607K	bati	moderne	3.923232	11.5873343	6CUH7
Akoni Emis Loah	propriétaire				677485042	P122017529352K	Bati	simple	3.9705679	11.5441303	4KKSX
Alphonse safack	Propriétaire				679268114	P01660312375010e	bati	simple	3.9238576	11.5808282	6CKLU
Amicale des cadr	Propriétaire				6203325923	P122017514636A	bati	moderne	3.9449182	11.5744854	92RWD
Aminatou nzikouo	Propriétaire				693851912	P079717211150z	Bati	Simple	3.9449182	11.5744854	92RWD
Aminatou nzikouo	Propriétaire				693851912	P079717211150z	bati	Moderne	3.9135628	11.5707602	68J3Z
Amougui eric	Propriétaire				678636363	P057318115168T	Bati	simple	3.9123296	11.5712485	6857T
Amougui eric	Propriétaire				678636363	P057318115168T	Bati	Simple	3.9123458	11.5710052	6856V
Annaba Gertrude	locataire		25000		654192919	P122017438106B	bati	moderne	3.9123296	11.5712485	6857T
Apollinaire padam	locataire	Flore yank	7E+08	15000	690189298	P058012241922F	Bati	moderne	3.9672436	11.5455338	4K6CC
Assienne bidjongo	Propriétaire				691491813	P07871605843D	bati	Moderne	3.9172087	11.5728368	68R9J
Atangana Michel	Propriétaire				695426310	P036414408898B	bati	moderne	3.9172087	11.5728368	68R9J
Atangana Théophil	Propriétaire				699786615	P122017422608T	Bati	moderne	3.9620945	11.5386609	3UW3G
Ateba Francis Fer	propriétaire				675879455	P068314792589N	bati	moderne	3.9302684	11.5788727	90GVV
Ateba gillette	propriétaire				678322987	P209056283489G	bati	moderne	3.924822	11.5822834	6CQ1Z
ATEBA JEAN ALF	propriétaire				671492100	P107417683958D	Bati	simple	3.9211389	11.5918001	6G74G
							Bati	simple	3.9271409	11.5858654	918NR
							Bati	moderne	3.9588539	11.5406989	3UH91

Illustration 4: Exemple de l'association de l'adressage BANOC dans la base de donnée

Sur cet exemple, chaque bâtiment enquêté est relié à son titulaire, avec son numéro de téléphone, le NIU, les caractéristiques du bâti (standing, type de propriété), ses coordonnées et son adresse BANOC, ici sous la forme d'un code unique à 5 caractères alpha-numériques.

3.1.1 Un plan de localisation pour la création des NIU

La BANOC par son principe même permet une fois qu'un bien se soit vu attribué une adresse de pouvoir éditer un plan de localisation du dit bien.

Pour des questions de commodité, il a été décidé que pour chaque bien bâti, la dalle ferait 5m par 5m ce qui donne une adresse en X caractères et pour les équipements non-linéaire comme les poteaux

électriques, ouvrages de franchissement, ou point de collecte de déchets, la dalle sera d'1m par 1m.

3.1.2 Localisation de toutes les infrastructures utiles

La BANOC permet aussi l'adressage de toutes les infrastructures publiques ou parapubliques. L'adressage procède de la méthode que précédemment évoqué à la différence qu'en fonction de l'infrastructure la « dalle » servant pour l'adressage et définissant la taille de l'adresse peut être amené à varier.

En effet on ne peut adresser avec des « dalles » de mêmes superficie un poteau électrique, un hôtel de ville, un hôpital, un dispensaire ou une école.

Les infrastructures d'une commune désignent l'ensemble des installations et des équipements nécessaires à son fonctionnement. Pour la collecte des données, deux grandes catégories ont été identifiées les bâtiments publics et les équipements, et chacune de ces catégories subdivisées en sous-catégories. Les bâtiments regroupent toutes les infrastructures composées de bâtiments destinés à accueillir du public, que ces bâtiments soient propriété de l'État, d'une collectivité ou d'une personne privé. A contrario, les équipements regroupent toutes les infrastructures en dur, qui ne sont pas destinées à accueillir du public, ou des personnes, mis plutôt à délivrer un service.

Pour l'ensemble des infrastructures les éléments suivants, sont présents dans la base de données :

- Nom de l'infrastructure
- L'institution de tutelle
- La nature de l'infrastructure (bâtiment ou équipement)
- La classification en Secteur / Domaine / Sous-Domaine / Activité
- Le nombre de niveaux le cas échéant
- Localisation (en coordonnées et avec une adresse BANOC)

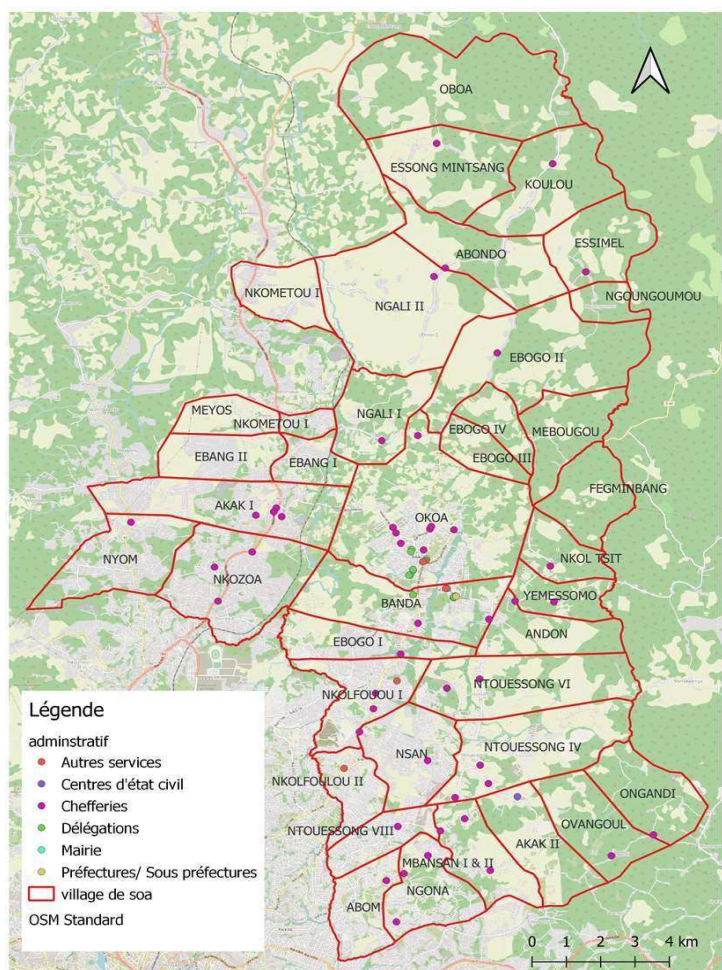
Illustration 5: Exemple d'une carte localisant les bâtiments publics présent dans la base de données

Dans la catégorie Bâtiments Publics, nous avons comme sous-catégorie :

- Administration (municipal, ministériel, locale et nationale)
- Culturel
- Culturel et sportif
- Santé
- Scolaire
- Sécurité

Concernant les équipements, nous avons comme sous-catégorie :

- Eaux et assainissements
- Électricité – Ouvrages



- Points critiques
- Points de déchets
- Voiries
- Réseaux de télécommunications

A titre d'exemple voici une carte localisant tous les bâtiments publics existant dans la base de données. Cette carte ainsi que toutes les autres cartes concernant les autres catégories sont en annexes pour plus de lisibilité.

Cette localisation et cette identification des infrastructures et équipements de la commune permettent à celle-ci et toutes institutions ayant besoin d'intervenir sur le territoire communal de pouvoir avoir la position et la composition de ces infrastructures.

Dans le cadre de la mise en œuvre du SIGCOM par le MINDDEVEL, nous avons repris la structure de la base de données du SIGCOM pour les bâtiments et équipements en reprenant et complétant avec les données collectées et en ajoutant les entrées que le SIGCOM veut comme le nombre de salles.

3.1.3 Adressage commune à tous les services

L'intérêt au recours à la BANOC est de fournir aux utilisateurs de la base de données un système d'adressage commun et standardisé. Ainsi, chaque service se retrouve à utiliser le même système d'adressage permettant une géolocalisation efficace et pérenne des biens et infrastructures sans risque de perte d'informations ou de soucis de géolocalisation lors d'un dialogue inter-service.

Par exemple, dans le cas du foncier, l'adresse BANOC se retrouve à être commune pour le MINDCAF et son Titre Foncier et pour le MINFI qui lui va s'intéresser pour le même bien à la taxe foncière. En fournissant l'adresse BANOC, Le MINDCAF peut savoir tout de suite sur quel titre foncier porterait une demande du MINFI et inversement avec cette même adresse le MINFI peut mettre à jour sa base de données fiscale en se fondant sur les informations fournies par le MINDCAF.

Nature	Dénomination	Institution de tutelle	Nombre	Secteur d'activ	Domaine	Domaine Scolaire	Catégorie	Coordonnée géogr	Coordonnée géogr	BANOC_CODE
Batiment Public	INSTITUT DE FORMATION D'EBANG	MINESUP	true	Scolaire		Supérieur	Privée	11.5595522	4.009377	DNZ3B
Batiment Public	Groupe scolaire bilingue nody d'akak 1	MINEDUB	true	Scolaire		Enseignement de base	Privée	11.5593059	3.9983086	4YV9Q
Batiment Public	GBS EL SHADDAI EDUCATION	MINEDUB	true	Scolaire		Enseignement de base	Privée	11.5551282	3.989649	4WQ4Y
Batiment Public	Institut NOAH	MINESUP	true	Scolaire		Secondaire	Privée	11.5561598	3.9854955	4W6W7
Batiment Public	Groupe scolaire bilingue Aline Apollinaire	MINEDUB	false	Scolaire		Enseignement de base	Privée	11.5591804	3.9956389	4YH2U
Batiment Public	Groupe scolaire bilingue saint André	MINEDUB	false	Scolaire		Enseignement de base	Privée	11.5611466	3.9868706	4WHZG
Batiment Public	INSTITUT SUPÉRIEUR DES SCIENCES TECHNOLOGIQUES	MINESUP	true	Scolaire		Supérieur	Privée	11.5557777	3.9904218	4WQV5
Batiment Public	Collège polyvalent bilingue enseignement général et tech	MINESUP	true	Scolaire		Secondaire	Privée	11.550818	3.9794157	4MV7G
Batiment Public	GBS l'oeil de l'avenir	MINEDUB	true	Scolaire		Enseignement de base	Privée	11.5483458	3.9845648	4T9H3
Batiment Public	GBS SAINTE BELLA REINE	MINESUP	true	Scolaire		Supérieur	Privée	11.5431123	3.9758938	4MA32
Batiment Public	GBS PIERRE ET PRULINE	MINEDUB	true	Scolaire		Enseignement de base	Privée	11.5402972	3.9774479	4LFX7
Batiment Public	GBS l'oeil de l'avenir	MINEDUB	true	Scolaire		Enseignement de base	Privée	11.5390893	3.9749396	4L97Q
Batiment Public	GBS SAINTE BELLA REINE	MINESUP	true	Scolaire		Supérieur	Privée	11.5503316	3.9792781	4MV4R
Batiment Public	GBS PIERRE ET PRULINE	MINEDUB	true	Scolaire		Enseignement de base	Privée	11.5399074	3.968499	4JFYJ
Batiment Public	Groupe scolaire bilingue Véronique	MINEDUB	true	Scolaire		Enseignement de base	Privée	11.544288	3.9714538	4KNMQ
Batiment Public	Groupe scolaire bilingue nkoza	MINEDUB	true	Scolaire		Enseignement de base	Privée	11.544015	3.96832	4K5SR
Batiment Public	AKAM BILINGUAL ACADEMY	MINEDUB	false	Scolaire		Enseignement de base	Privée	11.5561559	3.9903302	4WQY3
Batiment Public	Groupe scolaire bilingue patience bilok	MINESUP	true	Scolaire		Supérieur	Privée	11.5492151	3.9894252	4TTYR
Batiment Public	Complexe scolaire les citoyens	MINESUP	true	Scolaire		Supérieur	Privée	11.5489899	3.9894456	4TWK8
Batiment Public	Institut supérieur des sciences technologies et managen	MINESUP	true	Scolaire		Supérieur	Privée	11.5434369	3.9849501	4T447
Batiment Public	GBS LA REUSSITE	MINEDUB	true	Scolaire		Enseignement de base	Privée	11.541984	3.9859462	4SGVN
Batiment Public	GBS KOU-GOUM	MINEDUB	true	Scolaire		Enseignement de base	Privée	11.5391937	3.9764046	4LDFW
Batiment Public	Philest bilingual academy school	MINEDUB	true	Scolaire		Enseignement de base	Privée	11.5504152	3.9795196	4MV6T
Batiment Public	Collège bilingue Ubuntu	MINESUP	true	Scolaire		Supérieur	Privée	11.5504675	3.9794823	4MV6U
Batiment Public	Groupe scolaire bilingue la principale	MINESUP	true	Scolaire		Supérieur	Privée	11.5439424	3.9708544	4KKUK
Batiment Public	College polyvalent enseignement général et technologique	MINESUP	true	Scolaire		Supérieur	Privée	11.5829561	3.907571	63RL6
Batiment Public								11.5907054	3.9038452	66JP7
Batiment Public								11.5902031	3.9006776	66IMS
Batiment Public								11.585901	3.8985405	61XW8
Batiment Public								11.5877989	3.8965286	61V33

Illustration 6: Exemple d'adressage des infrastructures de la commune de Soa

Dans le cas présent, les écoles, collèges et lycée et établissement d'enseignement supérieur sont identifiés, avec leur nom, le ministère dont ils dépendent, et en plus de leur coordonnées, une adresse BANOC leur est attribué.

3.2 Rappel de la loi sur la fiscalité locale

Lors de la 3ème session ordinaire en Novembre 2024 de l'Assemblée Nationale, il a été déposé le projet de loi portant fiscalité locale N°2064/PJL/AN. Ce projet de loi, vise à modifier la répartition du produit des impôts perçus au Cameroun afin d'une part d'accélérer le mouvement de décentralisation et de déconcentration des services de l'État et d'améliorer le rendement en procédant à une simplification du système d'imposition. Il s'agit aussi de clarifier la répartition des tâches et des compétences en services fiscaux de l'État et celles des CTD (Collectivités Territoriales Décentralisées).

Ce projet de loi en plus de redéfinir et simplifier le régime d'imposition, procède à une modification de l'attribution du produit des différents impôts locaux en fonction de la nature de la commune. (commune et commune d'arrondissement et communauté urbaine)

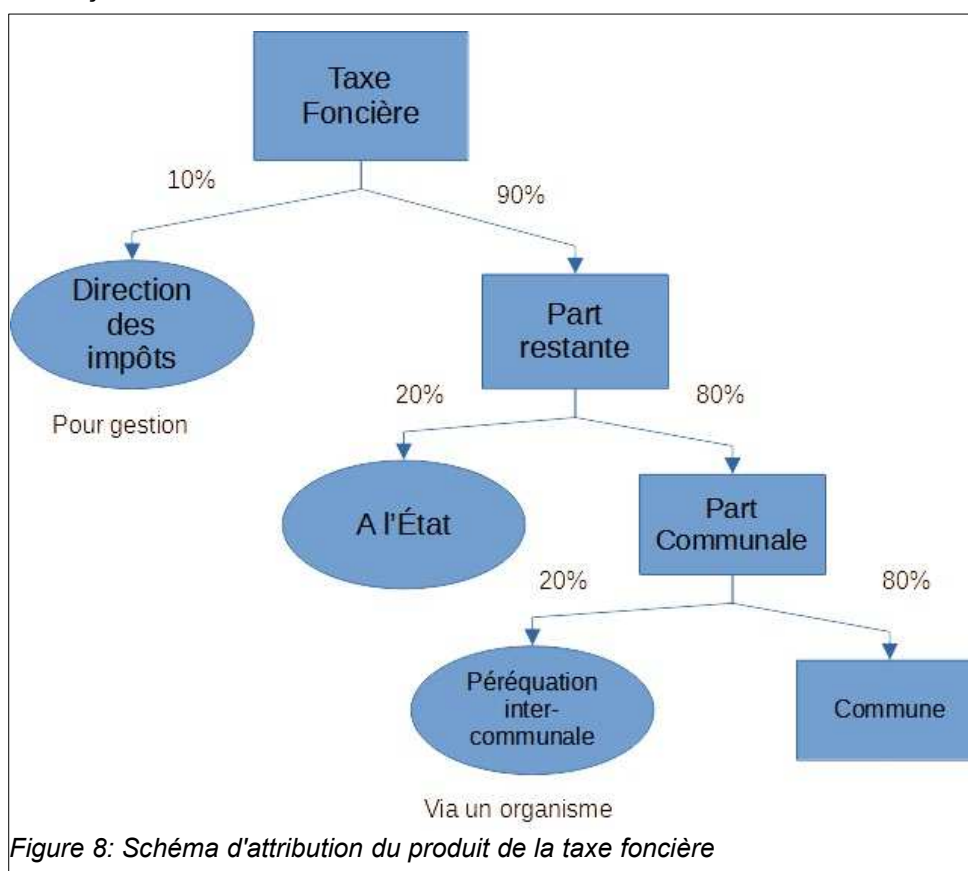
D'une façon générale, il ressort de ce projet de loi les éléments suivants pour une commune comme Soa :

- L'article C4 stipule que pour la gestion de l'assiette fiscale et les opérations de recouvrement des impôts, 10 % du produit de tous les impôts reviennent aux services fiscaux de l'État.
- Aux termes des articles C114 à C119, une quote-part des impôts suivants est attribuée aux communes à savoir :

Tableau 1: Répartition du produits des impôts et taxes locales

Impôts et Taxes	Quote-part totale ¹		Quote-part communale	Quote part de l'organisme chargé de la centralisation et de la péréquation aux communes ²
Taxe sur la propriété foncière (Art C114)	80 %	▶	80 %	20 %
Droit de mutation des immeubles (Art C115)	80 %		80 %	20 %
Redevance forestière (Art C116)	A définir		50 %	50 %
Droit de timbre sur la publicité (Art C117)	20 %		50 %	50 %
Droit de timbre automobile (Art C118)	100 %		0 %	100 %
Taxe de séjour (Art C119)	20 %		100 %	0 %
Taxe de développement locale (Art C86)	100 %		100 %	0 %
Droit de Timbre Locale (Art C89)	100 %		100 %	0 %

Comme nous pouvons le voir et en prenant l'exemple de la taxe foncière la répartition du produit de la dite taxe se répartit de la façon suivante :



1 Les pourcentages calculés dans ce tableau ne prennent pas en compte la part de 10 % conservé par les services fiscaux au titre de la gestion et de la perception (Art C4).

2 Cette organisme porte le nom de FEICOM

En prenant une base de 100 cela aboutit à la répartition chiffrée suivante

- Au service fiscal de l'état : 10
- A l'Etat : 18
- A l'organisme chargé de la centralisation et de la péréquation aux communes (FEICOM) : 14,4
- A la commune : 57,6

Les articles C90 et C91, instituent un certain nombre de redevances, mais c'est aux communes de les mettre en œuvre à travers un vote du Conseil municipal sur le budget de la commune. A titre informatif, ces redevances ne sont obligatoires que pour les communes d'arrondissement et communautés urbaines.

Ces redevances sont les suivantes :

- Droits d'abatage du bétail (Art C92 à 94)
- Droits de fourrière (Art C92)
- Loyers d'espaces aménagés des marchés (Art C92)
- Droits sur les permis de bâtir ou d'implanter (Art C92)
- Droits d'occupation des parkings, des parcs de stationnement et des quais (Art C92)
- Droit d'accises communal sur les activités polluantes (Art C92)

L'ensemble de ces redevances reviennent en intégralité aux communes moins la part retenue (10%) par les services fiscaux de l'état.

Enfin, par le biais, de l'organisme chargé de la centralisation et de la péréquation aux communes, une commune ne faisant pas partie d'une communauté urbaine reçoit une partie du produit des centimes additionnel communaux (CAC) qui portent sur les impôts et taxes suivants :

- l'impôt sur le revenu des personnes physiques (IRPP)
- l'impôt sur les sociétés (IS)
- la taxe sur la valeur ajoutée (TVA)
- les droits d'accises
- la taxe spéciale sur le revenu
- les droits d'enregistrement sur la commande publique

Pour l'IRPP, l'IS et la TVA le taux des CAC est de 10 %, pour les autres, il est de 5 %.

La répartition de ces CAC entre l'Etat et les communes reste encore à définir par voie réglementaire (Art C84)

3.3 Opérationnalisation de la loi sur la commune de Soa

La base de données constituée à la suite des enquêtes terrains trouve ici sa pleine utilité sous différents angles qui vont être décrits et explorés en suivant.

3.3.1 Classification des contribuables du secteur immobilier de Soa

De part, son organisation, il est possible d'effectuer des recherches multi-entrées dans la base de données des contribuables du secteur immobilier de Soa.

A titre d'exemple voici une carte localisant toutes les propriétés bâties existantes dans la base de données

Cette carte ainsi que toutes les autres cartes concernant les différentes catégories ci-après décrites sont en annexes pour plus de lisibilité.

Il a été procédé à l'indexation des différents éléments suivants :

Le statut du déclarant :

Le statut du déclarant permet de mieux comprendre qui possède et utilise les terres, et de cibler les politiques et les interventions en fonction des différents types de propriétaires. Ce statut est bien évidemment déclaratif, cela permet de ce fait de fournir une première présomption quand à la nature de l'occupation qui est faite d'un terrain par une personne. Il s'agit ici donc d'une sorte d'enquête foncière préliminaire. Enfin, cela permet aussi d'identifier un certain nombre de contribuables pour l'IGS.

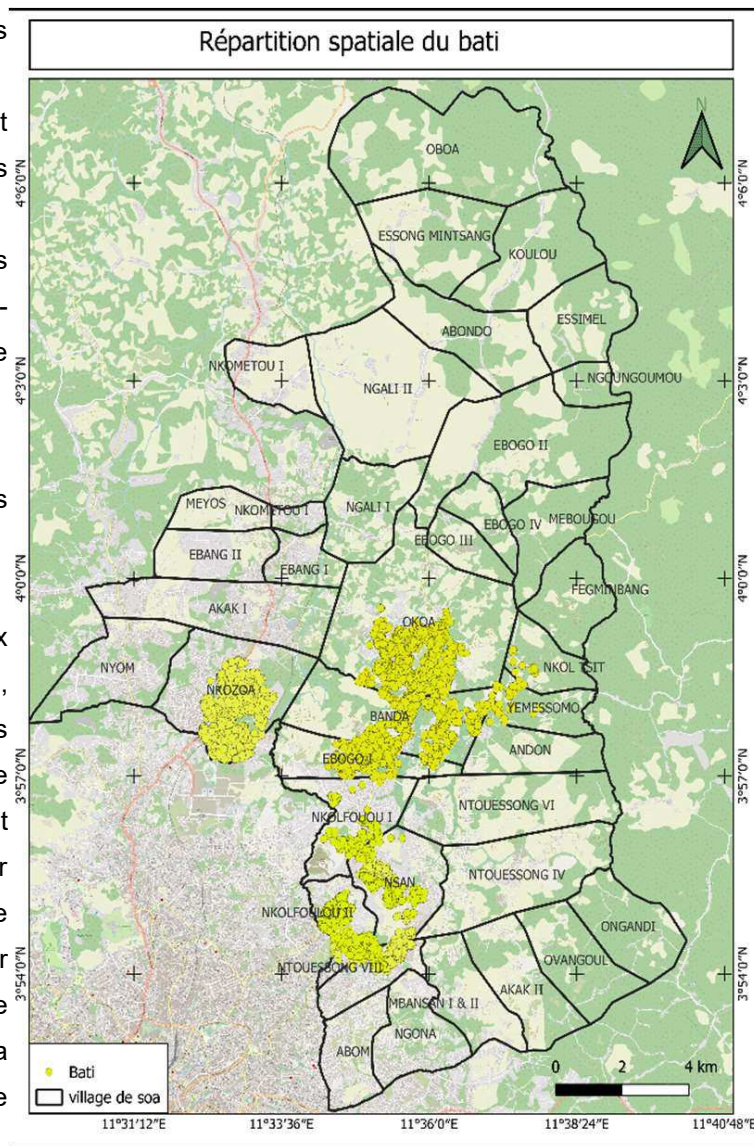
Pour cela, quatre sous-catégories ont été retenus à savoir :

- Propriétaires
- Concierges
- Locataires
- Possesseurs

Le type de propriété

Le type de propriété permet d'évaluer l'utilisation des terres et de planifier le développement urbain et rural de manière plus efficace. Il permet aussi d'avoir une idée de la valorisation d'un terrain faite par son

Illustration 7: Exemple d'un carte localisant les propriétés bâties présentes dans la base de données



occupant ce qui du point de vue du calcul de l'impôt foncier a son importance. Enfin en connaissant la nature bâti ou non d'une propriété, il est possible de tout de suite savoir à quel taux va être soumis cette propriété en matière de droit de mutation (Si dans un territoire urbain, 10 % pour un terrain bâti, 5 % pour un terrain non-bâti ; si dans un territoire rural, 5 % pour un terrain bâti, 2 % pour un terrain non-bâti).

A ce titre, il est remarqué que les terrains en question étant géolocalisé et sous réserve d'une actualisation à minima annuel de la base de données, il est possible de pouvoir savoir, quand bien même il aurait été réalisé une vente occulte³, qu'il y a eu un changement de propriétaire. Ce faisant, le service des impôts peut par ce biais fiscaliser les ventes occultes avec un droit de retour.

Les sous- catégories sont :

- Bâti
- Non bâti

La nature du bâti

La nature des constructions permet d'évaluer l'état du patrimoine immobilier et de planifier les besoins en rénovation, en construction et en services. Il permet aussi de savoir à quels impôts sont susceptibles d'être assujettis les détenteurs de tels biens. En effet, par exemples, les commerces et les industries sont soumises à la patente et peuvent être soumises aux droits d'accises communales sur les activités polluantes en fonction de leurs activités. Pour les biens en location, il est possible de contrôler que le détenteur du bien déclare bien les revenus de son bien lors de sa déclaration d'impôts.

Les sous-catégories sont :

- Habitation
- Commerciale
- Industrielle

Le statut du titre foncier

Le statut du titre foncier permet de connaître le niveau de sécurité juridique des propriétés, cela permet de prévenir les conflits fonciers. Il s'agit aussi d'une source fondamentale d'information pour des ministères comme le MINDCAF, mais aussi pour le service des impôts, car le titre foncier permet facilement la fixation et le recouvrement de l'impôt foncier.

Les sous-catégories mises en avant sont :

- Personne avec un titre foncier en cours
- Personne sans titre foncier
- Personne avec un titre foncier

Le statut du permis de bâtir

Connaître le statut des permis de bâtir permet de s'assurer que les constructions respectent les réglementations en vigueur et de planifier les infrastructures nécessaires. Cela permet aussi de suivre et de savoir si le cas échéant le pétitionnaire s'est acquitté de la taxe.

Les sous - catégories sont :

3 Une vente occulte, est une vente qui n'a été enregistré par aucun service fiscal ou foncier, qui n'a fait l'objet déclaration officielle. Une vente occulte se résume donc à une vente fait de gré à gré sans acte .

- Permis de bâtir en cours
- Sans permis de bâtir
- Avec permis de bâtir

Statut du NIU (Numéro d'Identification Unique)

Le NIU est la pierre angulaire la gestion fiscale au Cameroun, la déclaration, le calcul et le recouvrement de quelque contribution, redevances, taxe ou impôt que ce soit n'est possible sans le NIU. Le NIU est individuel, c'est-à-dire que chaque personnes physique ou morale disposent d'un NIU qui lui est propre. Il permet à un contribuable de pouvoir déclaré sa situation fiscale, de s'acquitter des taxes, impôts, redevances, droits et contribution dont il serait redevable. Le NIU permet aux services fiscaux d'identifier chaque contribuable et de calculer de manière transparente et efficace l'impôt pour tous les acteurs économiques.

Les sous-catégories sont les suivantes :

- NIU à vérifier
- NIU à crée
- NIU existant

Pour l'ensemble des catégories et sous-catégories listées ci-dessus, chaque entrée possède une localisation en coordonnées ainsi qu'une adresse BANOC. Pour les immeubles bâtis, le standing, ainsi que le nombre de niveaux sont aussi présents.

3.3.2 *Classification des contribuables des autres secteurs*

En-dehors des acteurs du secteur de l'immobilier, les enquêtes terrains ont permis d'intégrer dans la base de données d'autres informations qui peuvent qui vont être utiles.

Ainsi, dans le cas de figure d'une activité économique (boutiques, ateliers, usines...) les informations relatives aux secteurs, domaines et sous-domaines d'activités ont aussi été intégrés dans la base de données.

Il est donc possible de pouvoir effectuer une recherche sur le domaine économique en fonction du type d'activité dont on veut avoir les éléments.

Concernant la fiscalisation, cette classification permet d'avoir tous les acteurs économiques soumis aux différentes taxes, redevances et impôts, comme l'impôt sur les sociétés (IS), les patentes, la taxe de développement locale et la taxe de séjour.

Elle peut permettre aussi à la commune de connaître les personnes physiques et morales qui pourraient être soumise à une redevance locale que la commune mettrai en place (Article C90) comme par exemple :

- le droit d'abatage du bétail (Article C91) qui concernerait, les bouchers
- les loyers d'espaces aménagés des marchés (Article C97)
- le droit d'accises communal sur les activités polluantes (Article C111) concernant les mines

et carrières et les activités susceptibles de dégrader la voie publique.

Enfin d'une façon générale avec la collecte des NIU des personnes physiques, sont identifiés et localisés dans la base de données des contribuables qui peuvent le cas échéant être soumis à l'IGS ou à l'IRPP.

3.4 Détermination d'une assiette foncière potentiel réel et estimée sur la commune de Soa

A l'issue de la réalisation de la base de données et compte tenu des informations qui y ont été intégrées, il fut possible de réaliser un exercice d'estimation du potentiel imposable sur la commune de Soa.

En l'état, actuel des choses, il ne s'agit pas de fournir un chiffre exact à la fois de l'assiette imposable et du produit qui pourrait en découler ; mais de procéder à une estimation de ce qui pourrait être collecté en se servant et en développant à l'échelle de Soa la dite base de données.

Compte tenu des informations à notre disposition et de la réforme de la fiscalité locale, l'estimation qui est réalisée ici ne concerne que la taxe foncière, une partie de la taxe de développement local, le droit de mutation des immeubles et la taxe de séjour.

Préalablement, nous tenons à rappeler que les estimations et calcul fait ici, le sont en prenant les hypothèses les plus faibles possibles afin de donner un ordre de grandeur minimal et de ne pas prendre le risque de sur-estimer le potentiel fiscal de la commune. Par exemple, nous n'avons pas pris en compte dans notre estimation la qualité du bâti (standing) ni le nombre de niveaux.

3.4.1 Estimation du potentiel fiscal immobilier de la commune de Soa

- La taxe foncière

Afin de pouvoir réaliser une estimation du potentiel produit de la taxe foncière, nous avons effectué au préalable une petite enquête auprès de population sur le prix du terrain au m² hors construction. Cette enquête nous a donné pour la commune de Soa une moyenne de 20000 FCFA le mètre carré environ. Comme il s'agit du terrain nu sans construction, il en a été conclu que le prix du mètre carré bâti pouvait être raisonnablement plus élevé, soit 40000 FCFA environ.

Dans la base de données se trouve 5495 propriétés bâties et 555 propriétés non-bâties. De plus, nous avons estimé une superficie moyenne pour les propriétés de 500m². La taxe foncière est de 0,1 % de la valeur vénale du bien foncier.

Ce qui donne le calcul estimatif suivant pour la taxe foncière :

Tableau 2: Estimation de la taxe foncière basée sur la base de données

	Nombre	Prix moyen au m ²	Superficie moyenne en m ²	Valeur vénale estimée	Taxe foncière estimée
Propriétés bâties	5495	40000 XAF	500	109,9 Milliards de XAF	109,9 Millions de XAF
Propriétés non-bâties	555	20000 XAF	500	5,55 Milliards de XAF	5,55 Millions de XAF
Total	6050			115,45 Milliards de XAF	115,45 Millions de XAF

Comme cela est présenté ci dessus, nous aboutissons à une valeur moyenne pour une propriété bâtie de

20000000 de XAF et pour une propriété non bâtie de 10000000 de XAF. Ce qui donne respectivement une contribution moyenne au titre de la taxe foncière de 20000 et 10000 XAF.

Une fois que nous avons estimé le montant total qui pourrait être perçu, nous pouvons conformément à la loi de finances N°2064/PJL/AN, telle qu'elle a été présentée ci-dessus, procéder à une estimation de la répartition du produit de l'impôt estimé entre les différents bénéficiaires.

Ce qui donne la répartition suivante :

Tableau 3: Répartition estimée du produit de la taxe foncière

Bénéficiaire	Quote-part	Montant perçus
Services Fiscaux	10 %	15,45 Millions XAF
Etat	18 %	20,781 Millions XAF
FEICOM	14,4 %	16,62 Millions XAF
Commune	57,6 %	66,5 Millions XAF

Ainsi, si la base de données étaient utilisées à son plein potentiel pour la perception de l'impôt foncier, il serait raisonnable de penser que chaque année, les services fiscaux récupérerait 15 millions de XAF pour la gestion de la base de données et la perception de l'impôt, et à l'autre bout de la chaîne, la commune de Soa récupérerait pour son budget annuel 66 millions de XAF.

Cependant, cette hypothèse peut être encore augmentée, car sous réserve d'un complément d'enquête sur les quartiers urbanisés, mais situé encore dans des zones rurales au sens de la classification de l'INS et des refus (qu'ils soient individuels, ou portants sur un quartier) que nous avons reçu. Il peut être raisonnablement estimé que le nombre de propriétés se situant dans la zone urbanisée réelle de Soa se situe autour de 12000 à 13000 propriétés.

Cela aboutirait à un doublement des sommes estimées ci-dessus, soit environ 230 millions de XAF pour la taxe foncière. Ce qui donnerait le cas échéant près de 30 millions de XAF pour les services fiscaux et près de 130 millions de XAF pour la municipalité de Soa.

Tableau 4: Estimation de la taxe foncière en prenant une hypothèse haute

Bénéficiaire	Montant perçus (base de données)	Montant perçus (totalité de la partie urbaine de la commune)
Services Fiscaux	15,45 Millions XAF	30,90 Millions XAF
Etat	20,781 Millions XAF	41,56 Millions XAF
FEICOM	16,62 Millions XAF	33,24 Millions XAF
Commune	66,5 Millions XAF	133 Millions XAF

- La taxe de développement locale

Pour estimer le produit de cette taxe, il a été pris au départ le nombre d'établissement industriel et commerciaux qui figuraient dans la base de données. Car cette taxe porte sur ces établissements-là, car ils sont soumis à la patente.

Au total, 1021 établissements ont été recensés.

Ici aussi, la fourchette fiscale la plus basse a été retenue, à savoir au sens de l'article C86 b), que pour chaque établissement, il a été considéré qu'ils étaient soumis à la plus petite tranche d'imposition pour la patente, soit 30000 XAF par an. Ce qui donne une taxe de développement locale de 7500 XAF par an et par établissement industriel et commercial. Les montants indiqués ci-dessous ne tiennent pas compte de ce que la taxe locale de développement pourrait rapporter pour la part qui porte sur les salaires du secteur privé et public.

Ce qui permet d'estimer le produit de la taxe de développement locale et sa répartition à :

Tableau 5: Estimation de la taxe de développement locale

Nombre d'établissement	Taxe par établissement	Total	Part revenant aux services fiscaux (10%)	Part revenant à la commune (90%)
1021	7500 XAF	7,658 millions de XAF	765750 XAF	6,892 millions de XAF

Ici aussi, il peut pris en compte le fait que les enquêtes n'ont pas couvert toutes la superficie urbaine réelle de la commune et que les refus nous ont empêché de collecter un certain nombre d'établissements. On peut raisonnablement estimer que le nombre réel d'établissement est 50 % plus élevé, se situant donc vers 1500. Ce qui nous donnerait une hypothèse haute suivante :

Tableau 6: Estimation de la taxe de développement locale (hypothèse haute)

Nombre d'établissement (estimé)	Taxe par établissement	Total	Part revenant aux services fiscaux (10%)	Part revenant à la commune (90%)
1500	7500 XAF	11,250 millions de XAF	1,125 millions de XAF	10,125 millions de XAF

- La taxe de séjour

Ici aussi, il peut pris en compte le fait que les enquêtes n'ont pas couvert toute la superficie urbaine réelle de la commune et que les refus nous ont empêché de collecter un certain nombre d'établissements. On peut raisonnablement estimer que le nombre réel d'établissements est 50 % plus élevé, se situant donc vers 1500. Ce qui nous donnerait une hypothèse haute suivante :

Pour estimer le produit de cette taxe, nous avons récupéré dans la base de données le nombre de lieux d'hébergement (hôtel, motel et auberge) qui ont été recensés sur la commune de Soa.

Il a été dénombré 2 hôtels, 2 auberges et 2 motels. En considérant le montant de la taxe de séjour par nuitée fixé par l'article 78, une moyenne estimée de 1000 XAF par nuitée a été retenue. Il a été retenu une occupation moyenne au long de l'année de 2 nuitées par jour, ce qui donne pour chaque lieu d'hébergement une moyenne de 730 nuitées par an.

Ce qui nous donne le résultat suivant :

Tableau 7: Estimation de la taxe de séjour

Nombre d'hébergement	Nuitée par an et par hébergement	Taxe moyenne par nuitée	Totale
6	730	1000 XAF	4,380 millions de XAF

La répartition du produit de cette taxe se faisant de la façon suivante :

Tableau 8: Répartition du produit de la taxe de séjour

Bénéficiaire	Quote-part	Montant perçu
Services Fiscaux	10 %	438000 XAF
Etat	40,5 %	1,77 millions de XAF
Compte spécial pour le soutien au tourisme	31,5 %	1,38 millions de XAF
Commune	18 %	788400 XAF

- Les droits de mutation d'immeuble

Ces droits sont calculés et perçus lors de chaque transaction impliquant un bien foncier. Il s'agit d'un pourcentage perçu sur chaque vente d'immeuble.

Pour les propriétés bâties en zone urbaine, le montant des droits est de 10 %, de 5 % pour les propriétés non-bâties en milieu urbain et les propriétés bâties en milieu rural et de 2 % pour les propriétés non-bâties en milieu rural.

Pour estimer ce que ces droits pourraient générer, il a été fixé l'hypothèse suivante :

On estime que seul 0,1 % des propriétés (soit 1 sur 1000) sont vendus chaque année. Que dans 90 % des cas cela concerne des propriétés bâties.

Que la valeur d'une propriété bâtie est de 20000000 XAF, en moyenne, conformément à l'estimation vénale qui a été faite pour la taxe foncière, et de 10000000 XAF pour une propriété non-bâtie.

Pour notre hypothèse basse, il est retenu le nombre de propriétés bâties (5495) et non-bâties (555) issu de la base de données à savoir 6050 propriétés.

Pour l'hypothèse haute, il est retenu conformément à l'estimation qui a été faite pour la taxe foncière nombre de propriété doublée, à savoir, 10990 propriétés bâties et 1110 propriétés non-bâties.

Ce qui nous donne l'estimation suivante :

Tableau 9: Estimation suivant une hypothèse basse et haute du produit des droits de mutation d'immeuble

Hypothèse basse						
	Nombre	Valeur vénale estimée moyenne	Nombre de vente annuel estimé (0,1%)	Valeur estimée vendue	Taux des droits de mutations	Montant des droits perçus
Propriétés bâties	5495	20000000 XAF	6	120000000 XAF	10 %	12000000 XAF
Propriétés non-bâties	555	10000000 XAF	0.6	6000000 XAF	5 %	300000 XAF
					Total	12300000 XAF

Hypothèse haute						
Propriétés bâties	10990	20000000 XAF	11	220000000 XAF	10 %	22000000 XAF
Propriétés non-bâties	1110	10000000 XAF	1.1	11000000 XAF	5 %	550000 XAF
					Total	22550000 XAF

Les hypothèses retenues donnent donc un montant de droits de mutation annuel estimé entre 12 et 22 millions de XAF. Ce qui compte tenu des quotes-parts attribuées à chaque bénéficiaire donnerait les montants perçus suivants :

Tableau 10: Répartition estimée du produit des droits de mutation d'immeuble

Bénéficiaire	Montant perçus (hypothèse basse)	Montant perçus (hypothèse haute)
Montan total	12,3 millions de XAF	22,55 millions de XAF
Services Fiscaux (10%)	1,23 Millions XAF	2,255 Millions XAF
Etat (18%)	2,214 Millions XAF	4,06 Millions XAF
FEICOM (14,4%)	1,77 Millions XAF	3,25 Millions XAF
Commune (57,6%)	7,08 Millions XAF	13 Millions XAF

En conséquence, il peut être estimé que la commune percevrait chaque année entre 7 et 13 millions de XAF au titre des droits de mutation des immeubles et les services fiscaux entre 1,2 et 2,2 millions de XAF.

En conclusion, si nous réalisons la somme estimée annuelle totale par les services fiscaux et par la municipalité de Soa au titre de la taxe foncière, de la taxe de développement locale, de la taxe de séjour et des droits de mutation des immeubles, on arrive au total suivant :

Tableau 11: Estimation générale du produit des différentes taxes et impôts sur la commune de Soa

	Hypothèse basse		Hypothèse Haute	
Bénéficiaires	Commune de Soa	Services fiscaux	Commune de Soa	Services fiscaux
Taxe foncière	66,5 millions XAF	15,45 millions XAF	133 millions XAF	30,9 millions XAF
Taxe de développement locale	6,892 millions XAF	0,766 millions XAF	10,125 millions XAF	1,125 millions XAF
Taxe de séjour	0,788 millions XAF	0,438 millions XAF	0,788 millions XAF	0,438 millions XAF
Droits de mutation des immeubles	7,08 millions XAF	1,23 millions XAF	13 millions XAF	2,255 millions XAF
Total	81,26 millions XAF	17,884 millions XAF	156,913 millions XAF	34,718 millions XAF

Ainsi, il peut être estimé qu'en utilisant la base de données, voire en la développant un peu, il est possible de procéder dans un délai relativement bref à une fiscalisation qui pourrait rapporter de 80 à 160 millions de francs CFA par an à la municipalité de Soa et de 18 à 35 millions de francs CFA par an pour les services fiscaux.

3.4.2 Estimation du potentiel de financement de la fiscalité immobilière locale

A titre d'exemple, il nous avait été fourni par la commune de Soa, une étude récente qu'elle avait missionnée pour la création d'un PCGD (Plan Communal de Gestion des Déchets).

Dans ce plan, il était listé les aménagements envisagés pour la réalisation de ce plan avec une estimation chiffrée des coûts de réalisations.

En se basant sur les estimations qui ont été réalisées et sur les coûts décrits dans le PCGD, il paraît pertinent d'estimer ce que la fiscalisation de la commune de Soa pourrait financer et en combien de temps le pourrait-elle.

Dans le tableau suivant, sont présentés les montants des différents aménagements prévus et temps de collecte des impôts qui serait nécessaire pour couvrir ces dépenses. Nous avons retenu ici une estimation pour l'hypothèse basse et pour l'hypothèse haute :

Tableau 12: Comparatif entre le produit communal de la fiscalité immobilière et le coût d'un projet de gestion des déchets

Aménagement prévus	Montant	Hypothèse basse	Hypothèse haute
Base			
Système de collecte	90,207 millions XAF	1,11 années	0,57 année
Parc de transport	469 millions XAF	5,77 années	2,98 années
Total Base	559,207 millions XAF	6,88 années	3,56 années
Solutions à choisir			
1)-Décharge contrôlée	250 millions XAF	3,07 années	1,59 années
2)-Centre de transfert et de tri	105 millions XAF	1,29 années	0,67 année
3-Unité de compostage	49,59 millions XAF	0,61 année	0,31 année
4-Bio-digesteur pour biogaz	296,2 millions XAF	3,64 années	1,88 années
5-Usine de production de pavé en plastique	46,765 millions XAF	0,57 année	0,30 année
Solution prenables			
Base +1)	764,207 millions XAF	9,40 années	4,87 années
Base +2)	664,207 millions XAF	8,17 années	4,23 années
Base +3)	608,797 millions XAF	7,49 années	3,87 années
Base +4)	855,407 millions XAF	10,52 années	5,45 années
Base +5)	605,972 millions XAF	7,46 années	3,86 années

Dans le cas présent, nous voyons que le financement du système de collecte des déchets à l'échelle de la commune de Soa mettrait entre 3,5 et 7 ans pour être financé sur la base des ressources fiscales précédemment décrites.

Si on prend maintenant en compte une solution complète allant de la collecte au retraitement des déchets, le délai de financement se situe entre 4 et 10 ans en fonction de l'hypothèse retenue et de la solution retenue. Ces délais de mise en œuvre semblent raisonnables, et montre que la fiscalisation du secteur immobilier de la commune de Soa pourrait en moins de 10 ans résoudre le problème des déchets sur la commune sur la base des seules ressources produites par le secteur immobilier.

De plus, en admettant un taux de vétusté de 10 ans, les ressources fiscales immobilières seraient suffisantes pour assurer l'entretien à long terme des infrastructures de collectes et de traitement des déchets sauf en retenant l'hypothèse basse et la solution la plus coûteuse, où les ressources fiscales seraient légèrement inférieures. En effet, dans ce cas de figure, le coût d'entretien est égal à 10 % de 855,4077 millions, soit 85,5 millions et les ressources fiscales dans l'hypothèse basse sont de 81,26 millions.

Enfin, il peut être retenu un autre exemple d'aménagement qui pourrait financer par la commune, la réfection et l'aménagement de la voirie dans la ville.

Le kilomètre de route bitumée est estimé à 205 millions de XAF au Cameroun. Cependant, on remarquera que cette estimation est faite pour 1 kilomètre de route nationale qui par ces caractéristiques est plus large et plus complexe qu'un kilomètre de voirie urbaine. Ce faisant, on peut estimer que sur la base des hypothèses qui ont été réalisées, il n'est pas déraisonnable d'estimer que la commune pourrait refaire et aménager entre 1 et 2 kilomètres de voirie chaque année avec les ressources fiscales immobilières. Ce qui aboutirait au bout de 10 ans à l'aménagement complet de 10 à 20 kilomètres de voirie dans la ville ce qui aurait un impact non-négligeable sur le développement de la commune.

4. Conclusion

D'une façon générale, on peut voir que la constitution de la base de données des infrastructures et équipements et de la base de données des acteurs de l'immobilier sont des pierres angulaires d'une future politique de développement locale.

Par le biais de la connaissance et de la localisation des infrastructures, il est possible d'en connaître l'état et le cas échéant de pouvoir programmer du politique d'intervention pour entretenir ces infrastructures. Il est aussi possible de pouvoir développer un programme de déploiement de nouvelles infrastructures là où l'on peut constater un manque ou une insuffisance.

La fiscalisation en identifiant et localisant les contribuables, ainsi que les biens susceptibles d'être imposés, permet dans le cadre de la nouvelle loi de finances de fournir des moyens aux services fiscaux pour la collecte et la gestion du système fiscal et pour la commune d'apporter à son budget un surcroît de moyens financiers qui peuvent permettre le développement de programmes d'aménagements locaux.

Cela constitue une opportunité, car comme cela a été décrit les services fiscaux vont bénéficier de cette

fiscalisation. Ce bénéfice est d'ailleurs pour eux largement sous-évalué, car il n'a pas été pris en compte les sommes que le fisc pourrait récupérer au titre de l'IGS et des autres impôts. On peut d'ailleurs raisonnablement estimer que les services fiscaux pourraient en réalité percevoir des sommes oscillant entre 30 et 70 millions de XAF annuel.

Cependant, il est fondamental de rappeler que cette opportunité ne peut se concrétiser qu'à deux conditions. La première est que les services fiscaux doivent prévoir un plan de financement et d'entretien de la base de données des acteurs du secteur immobilier.

A titre d'exemple, le 28 janvier 2025, le centre régional des impôts du centre extérieur a rédigé un courrier (Annexes n°31) adressé à GeOsm Family, PFI et membre du groupement de la présente mission, fixant les objectifs de fiscalisation pour l'année 2025 sur la commune de Soa. Or, comme cela a été expliqué, le PFI butte sur l'obstacle de l'accessibilité aux serveurs des impôts empêchant les créations de NIU à grande échelle et rendant de ce fait les objectifs prescrits par le service des impôts irréalisables. Sans une meilleure accessibilité aux serveurs des impôts, il est impossible dans des délais raisonnables de procéder à la fiscalisation des données collectées lors de la présente mission.

De plus, les objectifs prescrits dépassent de loin le cadre de la présente mission et il se pose donc le problème du financement de la dite opération. En effet si le PFI veut réaliser les opérations mentionnées dans le courrier, il est dans l'obligation de déployer des équipes sur le terrain, ce qui se traduit par un coût certain. Si aucun financement n'est prévu, il paraît extrêmement difficile de pouvoir procéder à ces opérations.

Il semble donc judicieux, qu'à ce titre les services fiscaux procèdent à des avances de financement pour le déploiement des équipes et la fiscalisation en partenariat avec le PFI, cette avance de financement étant remboursée lors de la collecte par la part revenant aux services fiscaux sur tous les impôts qui seront collectés.

Enfin concernant le civisme fiscal et les réticences voire l'hostilité à la fiscalisation, il est rappelé que la mise en œuvre de politiques incitatives directes ou indirectes est fondamentale. C'est en ce sens que la mise en œuvre d'un partenariat entre le MINFI et MINDCAF sur un système de délivrance de titre foncier accéléré pour les contribuables payant régulièrement la taxe foncière, semble une incitation capable de pousser les populations à se mettre en conformité fiscalement avec comme incitation la sécurisation foncière de leur bien. La mise en œuvre de partenariat pourrait se traduire par la création d'un Partenaire Foncier Intégré, symétrique du Partenaire Fiscal Intégré, mais dans le domaine foncier.