

## **Analyse de l'informel dans la fiscalité foncière des entités décentralisées en RDC. Cas de l'impôt foncier dans la commune de Lubumbashi**

**Analysis of infomal aspect in tax land in decentralized entities in DRC. Specially, property tax in the municipality of Lubumbashi.**

**David Mukubaganyi**

Doctorant et chercheur indépendant à la faculté de science économique et de gestion.

Université de Lubumbashi, République Démocratique du Congo

**Davidbaguma35@gmail.com**

**Date de soumission** : 07/08/2021

**Date d'acceptation** : 11/10/2021

**Pour citer cet article** :

Mukubaganyi D. (2021), « Analyse de l'informel dans la fiscalité foncière des entités décentralisées en RDC. Cas de l'impôt foncier dans la commune de Lubumbashi », Revue Française d'Economie et de Gestion «Volume 2 : Numéro 10» pp : 224- 248.

Author(s) agree that this article remain permanently open access under the terms of the Creative Commons Attribution License 4.0 International License



## Résumé

Ce papier aborde des questions des problèmes qui gangrènent la fiscalité du secteur foncier dans la commune de Lubumbashi qui occasionnent l'informelle. Par la méthode de choix raisonné nous avons pris pour échantillon 5 quartiers. Après enquête sur terrain, 5 variables nous ont permis de saisir l'informel dans ce secteur notamment : personnes en charge, profession, modes de paiement, taux de taxation et détention du certificat d'enregistrement. Seules deux variables ; mode de paiement et détention du certificat présentent une homogénéité dans la justification de l'informel. Cela nous a permis d'affirmer que la nomenclature de fisc en cette matière n'a pas eu à prendre certaines considérations des théories économiques, fiscale et de gestion. De ce fait, elle constituerait un problème pertinent pour tout modèle de gestion que différents gestionnaires de la régie auront à appliquer pour la meilleure gestion. La compréhension des ambiguïtés de l'économie informelle implique une bonne observation des règles économiques et leurs impacts sociologiques. Aussi l'application d'une règle n'a pas un effet homogène mais ses effets dépendent étroitement des compétences sociales de la position et du statut de ceux qu'elle régleme.

**Mots clés** : Economie informelle ; impôt foncier ; évasion fiscale ; décentralisation ; modèle MIMC

## Abstract

This paper touch on some problems which gangrene taxation land sector in lubumbashi township and couse informal in its. By reasoned choice method, we have taken 5 quarters for samples. After investigation practice, 5 variables allowed us to consider informal in this sector especially : charged people, profession, payment way, taxation rate and getting registration certificate. Only 2 variables : payement way and getting registration certificate, give homogeneity to justify informal. It allowed us to confirm that the fisc nomenclature doesn't take some consideration of economics theories, fiscal and management model. Thereby, its become a big problem for all management model that different rules administrater will have to apply for the good management. The comprehension of informel economic ambiguity implied a good observation of economics rules and their sociological impact. From where, undestand effects of rules to the social groups who are confronted. We mean that the application of rule doesn't have an homogeneous effect but their effets depend on closely social skills of position and status they regulated.

**Keys Word** : Informal economic ; Land tax ; Tax evasion ; decentralization ; MIMIC model

## Introduction

En décidant d'opter pour la décentralisation en lieu et place de la centralisation, l'Etat congolais avait fait un choix dans le mode de gestion des finances publiques. A cet effet, il poursuivait un certain nombre des buts dans la gestion des finances publiques notamment : l'autonomie locale, l'autonomie fiscale et le moyen financier. Nous référant à ce raisonnement, sur le plan fiscal, cette décentralisation devrait avoir pour conséquence une maximisation des recettes fiscales, suite à une réduction sensible du niveau de coulage des recettes. Voilà ce qui a soulevé notre curiosité scientifique, étant averti que le plus grand défi de l'Afrique en général et du Congo en particulier est dans la maximisation des recettes fiscales.

Ayant constaté un problème dans le domaine du bâtiment, nous avons parcouru une littérature théorique pour essayer de comprendre cette réalité tout en nous dépassant de l'approche juridique qui se contente de formaliser différents faits sociaux par le texte sans intégrer toutes les considérations théoriques d'autres disciplines. Ce qui est normal en vertu du principe de la complémentarité des sciences.

A première vue cette étude pourrait paraître comme une étude des stratégies de maximisation des recettes de l'impôt foncier, ce qui n'est pas le cas, car les considérations théoriques que nous avons parcourues nous ont permis de faire une remise en question de la nomenclature du fisc en la matière. N'ayant pas pris en compte certaines considérations théoriques de l'économie, de la fiscalité et celles de gestion, elles constituent un problème pertinent pour tout modèle de gestion que différents gestionnaires de la régie auront à appliquer pour la meilleure gestion de cette organisation.

Pour comprendre les ambiguïtés de l'économie informelle, il est important de bien observer les règles économiques et leurs impacts sociologiques. Non pas quelles sont les règles, mais des effets des règles sur les groupes sociaux qui y sont confrontés. L'application d'une règle n'a pas un effet homogène mais ses effets dépendent étroitement des compétences sociales de la position et du statut de ceux qu'elle régleme.

Eu égard à ce qui précède, dans cette étude nous cherchons à démontrer comment le système informel qui s'est développé dans l'économie du bâtiment de la commune de Lubumbashi fait perdre beaucoup des recettes aux trésors publics. Voilà pourquoi nous formulons la problématique, de la manière suivante : l'assiette de l'impôt foncier augmente-t-elle

proportionnellement avec l'émergence de l'immobilier dans la commune ? La décomposition de cette problématique nous permet de dégager une question de recherche : quel serait la part de l'informel dans la fiscalité foncière de la commune de Lubumbashi ?

Il s'agira de manière spécifique de :

- Faire une quantification du taux de l'informel dans ce secteur ;
- Mettre en exergue les raisons qui contribuent à l'éclosion de ces pratiques.

En abordant ce phénomène de fiscalisation de l'économie informelle dans le domaine de l'économie du bâtiment dans le Haut-Katanga sous cet angle de l'informalité, nous portons un autre regard sur ce phénomène économique et financier qui est plus axé sur l'approche managériale des finances publiques qui est orientée vers les résultats et sur les objectifs à atteindre. Une culture de performance utilisée dans la matière des finances publiques par le souci de mieux gérer (Mwani, 2021).

Voilà pourquoi cette étude sera présentée en quatre parties entre autre l'entendement de l'économie informelle qui est un concept hétérogène recouvrant des aspects très variés ; la revue de la littérature en rapport avec la thématique ; l'approche méthodologique et enfin l'analyse des résultats et la conclusion.

## 1. Quid de l'économie informelle

Les considérations économiques de l'économie informelle sont totalement différentes de considérations juridiques. La légalité situe les acteurs du secteur informel dans leur relation avec les règles administratives.

Cependant, les considérations économiques vont plus loin au-delà de la légalité. Lautier, De Miras et Morrice définissent l'économie informelle comme un acte (ou ensemble d'actes) économique marchant qui échappe aux normes légales en matière fiscale, sociale, juridique ou d'enregistrement statistique (LOQUAY, 2013).

Jacques Charme considéré comme père de l'économie informelle quant à lui définit l'économie informelle comme un terme générique qui recouvre des aspects très divers mais aussi des formes de production cachées, illégales ou tout simplement invisibles parce que non mesurées (CHARMES, 2003, p. 24).

Bojan Do Bovšek dans son article sur « les problèmes changeants de l'économie informelle » nous précise les différentes étapes de la formalisation d'une économie notamment

« Economie illégale ► Economie informelle ► Economie formelle » (Bojan DOBOVSEK, 2009). Selon LOPEZ, Henao et sierra (1984) tous auteur d'obédience libérale, la cause principale de l'émergence de l'informel serait la réglementation bureaucratique de l'Etat souvent exagérée et qui ne tiennent point compte de la réalité sur terrain. Nous appuyant sur la version de De SOTO, l'économie informelle est une réponse des individus à la réglementation excessive et inadaptée de l'ETAT (en matière administrative, sociale et fiscale). Selon De SOTO (1994) bon nombre des acteurs préfèrent rester dans l'informel suite aux entraves bureaucratiques ( long processus, lourdeur administrative, couts élevé). Ainsi, selon cet auteur, la décision de rejoindre le secteur informel est le résultat du calcul rationnel des individus, car le coût excessif de la légalité et un élément capital.

**Tableau N°1 : Tendance idéologique des auteurs sur l'informel**

Ecole	Origine	Idée phare
DUALISTE (LEWIS, HARRIS et TODARO)	Théorie de l'extra-légalité	Informel comme stratégie de reconversion du capital. Basé sur le marché du travail dual.
LEGALISTE (SOTO et FEIGE)	Théorie Extra-légalité Approche libérale	Stratégie de survie face. Cout excessif de la légalité.
STRUCTURALISTE (MOSER, PORTES,...)	Approche marxiste	Interdépendance de l'informel et du formel. Accroît la flexibilité et la compétitivité.
UNIFICATRICE	Tendance bicéphale	Propose de voir le marché du travail informel comme un marché à segment multiple. Voir aussi comme un système disposant une dynamique qui lui est propre.

Source : Auteur

## 2. Revue de la littérature

### 2.1. Théorie de la taxation optimale ou Fiscalité optimale (Mirrlees 1971)

La théorie de la taxation optimale (TTO) est actuellement le socle théorique le plus souvent utilisé ou cité pour étudier les propriétés d'un système fiscal. Initiée par l'économiste

américain Mirless, la théorie de la fiscalité optimale vise à résoudre le « dilemme efficacité-équité ». Elle repose sur la spécification d'une fonction d'utilité collective, qui dépend des utilités individuelles des agents économiques, avec des pondérations qui traduisent les objectifs redistributifs. La maximisation de la fonction d'utilité collective, sous contrainte d'un niveau de recettes fiscales donné, permet alors de déterminer le système fiscal « optimal », qui dépend étroitement des objectifs redistributifs initialement retenus (Adam, Ferrand, & Rioux, 2010, p. 566). Pour Auriol & Walters (2001) La fiscalité est optimale lorsqu'elle ne crée pas ou du moins lorsqu'elle crée le moins de distorsions possibles.

Le but de cette théorie est de décrire la configuration optimale d'un système fiscal en s'appuyant sur la maximisation d'une fonction de bien-être "macro" social. Le cœur de la problématique de la taxation optimale résidait dans la relation entre taxation et revenu du travail, les distorsions et les inefficacités économiques. Car les agents économiques réagissent et modifient leur comportement (Beleau, 2013, p. 1). Certains déterminants contribuent à cela : la complexité du régime légal de l'impôt, les inégalités sociales, la forte incidence de la pauvreté, la considération par le contribuable de la distribution de revenu comme injuste. L'impôt apparaît comme illégitime et par conséquent, il incite à la fraude et à l'évasion fiscale.

La théorie de la fiscalité optimale cherche à définir le système d'imposition qui maximise les recettes fiscales tout en minimisant les distorsions provoquées par la fiscalité. Pour SAEZ, « une politique fiscale juste est une politique qui redistribue des hauts revenus vers les bas revenus sans compromettre l'activité économique et d'une façon qui soit la plus transparente et le plus simple possible. Les théories de taxation renvoient à l'analyse des préférences et des contraintes budgétaires des producteurs, et la deuxième à la consommation et aux innovations (Houda, Abdellali, & Youssef, 2021).

## **2.2.La théorie de l'équité d'Adams (1965)**

Développé par Adams vers les années 1965, cette théorie cherche à démontrer que les individus évaluent leurs relations interpersonnelles comme un processus d'échanges, en attendant certains résultats. Il postule également que les individus comparent en permanence leurs situations à celles des autres, principalement en entreprise. La théorie de l'équité repose sur la comparaison entre deux variables : les apports et les résultats. Les individus attribuent une certaine valeur à leurs apports, qui sont représentée par un "ratio" des apports et des

résultats. En se comparant aux autres, les individus vont chercher à savoir s'ils sont équitablement traités. En matière fiscale, la justice ou l'équité ne se confondent pas avec l'égalité, certaines inégalités sont justes. Et l'absence d'égalité ne le serait pas nécessairement. La question est donc de définir le degré d'inégalité qui satisfasse le sentiment d'équité des membres d'une société. Il est nécessaire de distinguer deux notions d'équité bien différentes : « horizontale » et « verticale ». La première peut s'énoncer simplement comme principe « à capacité contributive égale, imposition égale ». Autrement dit, deux foyers ayant le même revenu devraient subir le même prélèvement. Cette simplicité est trompeuse : situation égale et revenu égal ne sont pas des expressions équivalentes. Il suffit de comparer les situations d'un célibataire et d'un couple avec enfant pour s'en convaincre. L'équité horizontale repose à la fois sur l'égalité de traitement pour tous les contribuables dont la capacité contributive est la même et sur la prise en compte par le système fiscal de certaines « caractéristiques » des individus autres que le revenu, qui ont un effet sur leur bien-être (Adam, Ferrand, & Rioux, 2010, p. 561) :

L'équité verticale pose des problèmes encore plus ardu. Elle peut être définie comme l'application du principe « à capacité contributive différente, impôt différent » (Parienty, 1997, p. 77). Se fondant sur la notion d'utilité, les économistes ont tenté de construire un critère de répartition satisfaisant. Il faudrait que le « sacrifice » consenti par chacun ait la même valeur subjective, étant entendu que l'utilité qu'un individu retire d'une somme donnée varie en fonction inverse de son revenu.

L'équité verticale se caractérise donc, par la juste répartition de la charge fiscale entre des contribuables aux revenus différents. Pour la définir précisément il faut déterminer la répartition optimale entre les contribuables du sacrifice (ou perte d'utilité) résultant du versement des prélèvements obligatoires. Ainsi, si l'on considère que l'utilité marginale du revenu est décroissante et que la perte d'utilité liée à l'impôt doit représenter une part constante de l'utilité objective de « sacrifice équiproportionnel », le système fiscal doit augmenter avec le revenu. Mais le résultat n'est pas général et dépend étroitement des hypothèses faites ce qui met clairement en évidence l'absence de définition unique de l'équité.

De telles questions peuvent créer des distorsions dans un système d'imposition et occasionner une démotivation dans le chef du contribuable qui entre facilement dans l'informalité lors de

la construction de son bâtiment à passer vers le formel. Il faut aussi noter que cette facilité d'entrée dans le secteur fait partie de fondamentaux de l'économie informelle évoqués par les chercheurs K. HART et S.V. SETHURAMAN (1971).

### 3. Revue de la littérature

Muheme, (1998) a essayé de distinguer les différentes économies non officielles, les unes des autres, à travers les biens et services résultant de l'activité humaine. Cette classification spécifie certains aspects de l'informel du bâtiment qui font l'objet de notre étude notamment : l'évasion et la fraude fiscale, corruption, et pot de vin. Nous référant à l'économie du bâtiment, nous retenons qu'une forme de transaction financière clandestine s'opère entre le contribuable et les agents de recouvrement sur terrain. Ceci occasionne dans la pratique des fausses facturations dans l'évaluation de l'impôt dû, la corruption, les pot-de- vin et dans certain cas le détournement de l'argent du contribuable pour d'autres fins privées. Tout ceci aurait pour conséquence directe l'évasion, la fraude fiscale et une partie du PIB à opacité statistique dans la comptabilité nationale.

Lapeyre F., (2014), Hayat & Lambert,(2004), font une réflexion sur le blocage de la réforme de la fiscalité locale en France. Pour eux, le faible niveau d'information des citoyens et la complexité de la fiscalité appauvrissent la rationalité cognitive du contribuable qui commet alors des erreurs de représentations en évaluant mal le rôle de l'impôt auquel il est assujéti. Cela entraîne ces derniers à la fraude fiscale. Ces auteurs ont démontré qu'une fiscalité élevée et la lourdeur administrative des institutions entraînent le développement de l'informel. Dans le contexte de la fiscalité optimale, plutôt que d'encourager l'opacité du système politique local, il est préférable de privilégier la transparence du financement des institutions et des programmes publics en associant le citoyen au choix publics. La réflexion de ces auteurs relève de la question de relation d'agence développée par M.C.Jensen et W.H.Meckling (1976) caractérisé par l'incertitude et l'asymétrie de l'information entre le principal et l'agent.

Johannes Stahl,(2009), ont montré que l'administration est considérée comme très importante pour la formalisation du régime foncier, le développement des marchés fonciers et le règlement des conflits liés à la terre. Pour eux dans les pays d'Europe centrale et de l'Est, l'efficacité de l'administration foncière est souvent minée dans la pratique par la corruption et d'autres problèmes de gouvernance. Ainsi à partir des résultats des projets pilotés sur le fonctionnement des systèmes locaux sur ce secteur, ils recommandent que les gouvernements

renforcent la transparence et la responsabilité dans l'administration foncière en y associant d'autres parties, notamment des organisations non gouvernementales (ONG) qui, selon eux, peuvent aider les populations rurales à accéder à l'information publique, à exploiter les voies de recours et à résoudre les litiges fonciers, en appuyant les décideurs mais aussi en apportant l'expérience concrète du terrain.

Zebong, Nyah Fish, Paul prichard et Wilson (2017), ont montré que l'amélioration des procédures d'évaluation des biens immobiliers est au cœur des efforts de perfectionnement de l'efficacité globale de la fiscalité foncière. La fiscalité foncière efficace est impossible sans évaluation foncière efficace. Cependant, en pratique, les listes d'évaluation à travers la grande partie de l'Afrique sont incomplètes et sont largement dépassées à tel point qu'elles réduisent de façon drastique les recettes de l'impôt foncier.

Prichard M. M., (Novembre 2017) abordant la question de la conformité dans l'administration, montrent que généralement les gouvernements de nombreux pays à faible revenu, et en particulier les moins performants, devraient chercher à accroître la proportion de leur PIB qu'ils soulèvent via les recettes fiscales. Mettre l'accent sur l'augmentation des recettes au détriment d'autres objectifs comporte des risques. Les gouvernements doivent également se préoccuper notamment des questions d'équité, d'efficacité, de confiance et de la réciprocité. Il faut aussi penser aux possibilités d'augmenter les revenus à travers des améliorations générales au sein de l'administration fiscale, car il semble y avoir un potentiel considérable, en utilisant des systèmes de technologies de l'information et des communications (TIC) pour gérer plus efficacement les processus opérationnels de base y compris la comptabilisation des rentrées de recettes fiscales de manière plus intégrée, centralisée et transparente.

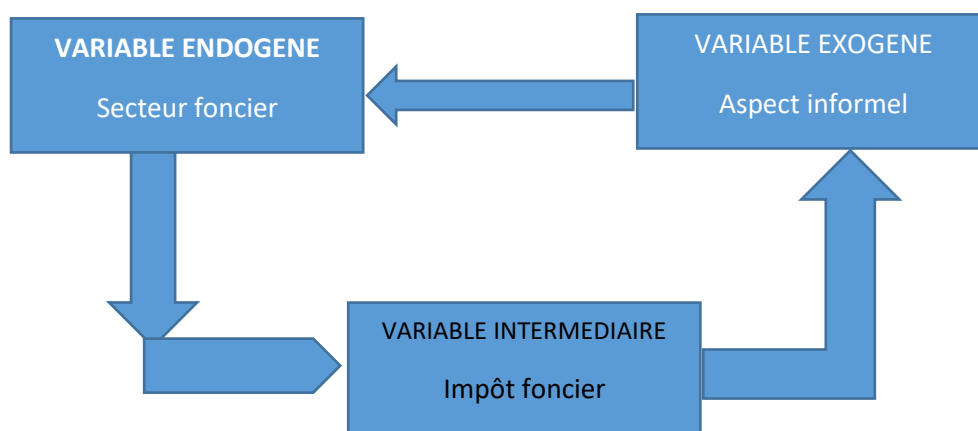
Prichard W. ,( 2017) Dans son article « Faire le lien entre recettes de la taxe foncière et services publics » a montré qu'en pratique la plupart des réformes sur la taxe foncière ont pour but premier l'augmentation des recettes fiscales. Mais l'objectif final de la réforme fiscale est bien évidemment plus vaste : il s'agit d'améliorer les recettes fiscales afin de financer des biens et services publics fondamentaux. Une réforme fiscale n'est socialement attractive que si les recettes fiscales permettent des améliorations concrètes pour la société. Sinon la fiscalité n'est rien que le prélèvement des revenus des contribuables. En principe, toutes les réformes touchent la taxe visant l'amélioration des recettes fiscales pour la

répartition des charges publiques. Cette redistribution du revenu issue du prélèvement sur la propriété fait partie des éléments doctrinaux qui caractérisent le rôle économique et social de l'Etat à travers l'impôt

Pour notre part nous cherchons à ressortir l'aspect informel qui se développe dans l'économie du bâtiment et les facteurs qui contribueraient à l'émergence de cette pratique dans la gestion des finances publiques. Voilà pourquoi nous formulons comme hypothèse :

- l'informel qui se développée dans ce secteur ne permettrait pas à l'assiette de l'impôt foncier d'augmenter proportionnellement avec l'émergence de l'immobilier dans la ville de Lubumbashi.
- Il existe des facteurs endogènes et exogènes qui expliqueraient la contre-performance de l'assiette fiscale de l'impôt foncier et qui favoriseraient l'exacerbation de l'informalité dans le secteur du bâtiment.

#### 4. Modèle théorique



**Source : élaboration propre de l'auteur**

Ce modèle théorique regroupe trois variables prises en considération dans notre analyse notamment : le secteur foncier, l'impôt foncier et l'aspect informel. L'aspect informel qui est une variable exogène influe sur le secteur foncier, considérée comme variable endogène de l'étude. Pour vérifier l'impact de l'informel dans le secteur foncier nous prenons l'impôt foncier comme variable intermédiaire de l'étude afin de vérifier l'impact de l'informel sur la performance de l'assiette fiscale.

**Tableau N°2 opérationnalisation du modèle**

Hypothèse	VARIABLE	INDICATEURS
L'informel qui se développe dans ce secteur ne permet pas à assiette de l'impôt foncier d'augmenter proportionnellement avec l'émergence l'immobilier dans la province.	Endogène	Incompétence des agents de fisc <ul style="list-style-type: none"> <li>• Méthode non adaptée d'évaluation et de contrôle des finances publiques</li> <li>• Budget insuffisant pour accomplir la mission</li> <li>• Manque de motivation et mauvaises conditions de travail pour les agents</li> <li>• Manque de formation des agents et Faible niveau d'information du contribuable</li> <li>• Corruption, détournement et fausse facturation dans le chef des agents</li> <li>• Politique fiscale inadaptée</li> <li>• Manque de contrôle</li> <li>• Jeux de réseaux</li> </ul>
	Exogène	Manque de culture fiscale <ul style="list-style-type: none"> <li>• Manque de vulgarisation de la loi en la matière</li> <li>• Défaillance de l'Etat</li> <li>• Contournement de la loi</li> <li>• Forte incidence de la pauvreté</li> <li>• Inégalité sociale</li> <li>• Manque de confiance</li> </ul>
	Contrôle	Transaction financière clandestine <ul style="list-style-type: none"> <li>- Désétatisions</li> <li>- Evasion et fraude fiscale</li> <li>- Loi inadaptée à la réalité locale</li> <li>- Problème de gouvernance</li> </ul>

**Source :** auteur sur base du modèle théorique explicatif

## 5. Cadre méthodologique de l'étude

L'analyse descriptive nous permettra d'effectuer un diagnostic autour du premier rang de localité dans la commune de Lubumbashi et cerner les principaux facteurs causals de l'informel dans la fiscalité foncière pour évaluer leur impact/effet sur les variables indicatrices dans le secteur du bâtiment. Ainsi, pour mieux orienter notre analyse exploratoire, nous allons privilégier dans cette étude l'analyse multivariée. De ce fait, l'analyse économétrique nous permettra de valider scientifiquement les déterminants de l'informel dans la fiscalité foncière après les avoirs identifiés sur base de la revue de littérature (théorique et empirique) et sur base des faits réels qui s'accroissent au terrain, en particulier au premier rang de localité.

### 5.1.Source et nature des données

Les données utilisées proviennent essentiellement de l'enquête effectuée sur terrain à partir d'une base des quartiers partant des statistiques des effectifs des concessions bâties obtenues auprès des administrations. Partant de la technique d'échantillonnage sur 18 quartiers que compte le premier rang de localité, 5 quartiers ont été retenus par choix raisonné. Le choix de des variables d'analyse est justifié par la littérature parcourue mais également des observations faites sur terrain, cependant la période d'enquête est justifiée par la disponibilité des propriétaires foncières et à la stabilité relative durant la période d'enquête. Pour cette étude, nous avons retenu pour quartier : Gambela 1, Gambela 2, Kalubwe 2, Kiwele et Lumumba (Cfr annexe 2) qui présente brièvement la taille de l'échantillon et la définition des variables.

Etant une variable inobservable, il est difficile de mesurer directement l'informel dans le secteur du bâtiment, malgré le nombre des propriétés foncières bâties. Il est évident pour une étude comme la nôtre d'envisager un recours à la méthodologie qui est beaucoup plus utilisée dans la revue économique en cas d'étude d'économie informelle. Pour ce faire, nous allons recourir à la méthodologie à multiples causes et multiples indicatrices.

### 5.2.Modèle MIMIC

Avant d'en définir, il faut noter que deux approches s'opposent quant à l'application de cette méthode qui paraît novatrice en sciences économiques et de gestion, élaborée pour contourner le problème de quantification du phénomène de l'économie informelle. En effet, les premiers qui ont utilisé cette méthode, c'était pour estimer la mesure de la taille de l'économie informelle, il s'agit de Zellner, 1970 ; Goldberger, 1972 et Joreskog, 1975. Selon Gils, Tedds et Werknehg (2002) les modèles MIMIC (Multiple inductors and multiple causes) sont surtout exploités en cas des études portant sur l'évolution de l'économie informelle. Pour traiter la question en rapport avec la dimension de la variable inobservable qui est l'informel, il est important de faire recours à des variables observables et non observables. Cependant, la variable latente est à la fois expliquée par multiples variables causales et de multiples variables indicatrices Chaib BOUNOUA, et al. (2009).

Cette approche fait l'objet de nombreuses critiques notamment (Breush, 2005) qui considère que le modèle ne prend pas en considération assez des variables causales et d'indicateurs. Pour cet auteur, il manque une théorie économique permettant d'orienter la spécification et la

complexité des stratégies d'estimation. En revanche, d'autres auteurs tels que (Dell'Anno et Schneider, 2006) ont répondu à ces critiques, reconnaissant leur bien-fondé mais en faisant valoir qu'il n'existe pas d'autres alternatives à la mesure macroéconomique de l'économie informelle. Il en résulte le choix judicieux des variables causales et des variables indicatrices contribuent grandement à la pertinence du modèle et partant, des résultats attendus. Après avoir fait un bref survol sur la présentation du modèle d'analyse, nous allons au point suivant faire allusion aux variables qui seront utilisées dans la modélisation empirique de notre phénomène d'étude.

### 5.3.Choix des variables du modèle empirique

Trois types de variables seront considérés dans cette modélisation. Ainsi, en nous servant des données d'enquête, nous aurons tout d'abord les variables de « causes » ou causales qui seraient à la base de l'informel et par ricochet elles montrent les raisons qui justifieraient l'informel dans le secteur du bâtiment. Elles sont celles susceptibles de développer l'économie informelle à savoir :

- Personne à charge du chef de ménage V01 (Théorie d'agence)
- Profession du chef de ménage V03 (Théorie d'agence)
- Mode de paiement V07 (Théorie de taxation optimale)
- Taux de taxation V08 (Théorie de taxation optimale)
- Détensions du certificat d'enregistrement V09 (Théorie d'agence)

Ensuite, la variable « latente » celle qui concourt à la détermination des variables indicatrices à savoir :

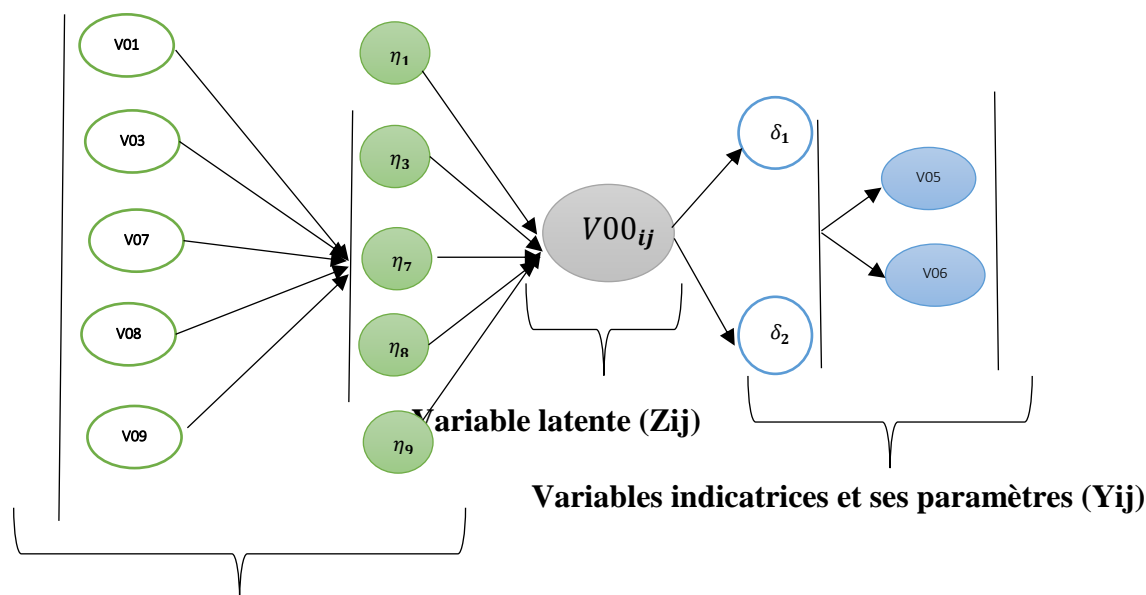
- L'informelle dans le secteur du bâtiment V00

Enfin, les conséquences même de la variable inobservable que nous qualifions de « variable indicatrice » Elles sont celles qui attestent l'existence de l'informel à savoir :

- Paiement de l'impôt foncier V05
- Raison du non-paiement V06

De manière générale, les relations qui unissent les différents types des variables peuvent être illustrées par un simple schéma comme le montre le schéma ci-dessous.

L'approche de la fiscalisation de l'économie informelle par la méthode MIMIC.



### Variables causales et ses paramètres (X<sub>ij</sub>)

Ce schéma indique que le modèle de l'économie informelle dans le secteur du bâtiment à partir de l'impôt foncier repose sur deux types d'équation à savoir :

1. Equation de structure, qui nous aidera à capturer les relations entre la variable latente (Z) et les causes (X<sub>i</sub>) ; elle est dite modèle de structure et
2. Equation de mesure, cette dernière met en valeur les liens entre les indicateurs (Y<sub>i</sub>) à la variable latente (Z) ; elle est dite modèle de mesure.

Ainsi, mathématiquement parlant, on peut exprimer l'équation ou le modèle de détermination de l'informel comme suit :

$$Z_{ij} = \eta' X_{ij} + \epsilon_{ij} \quad (1)$$

Par ailleurs, la variable latente concourt elle-même à la détermination d'un ensemble d'indicateurs de mesure notés Y... qu'on peut exprimer sous la formule suivante :

$$Y_{ij} = \lambda' z_{ij} + \epsilon_{ij} \quad (2)$$

### 5.4. Description des modèles d'analyse

Comme mentionné plus haut, le modèle MIMIC comprend deux ensembles d'équation structurelle et de mesure.

### 5.4.1. Modèle structurel de l'informel dans le bâtiment

L'équation structurelle est celle qui relie la variable latente (Z) aux variables causales (X) comme le montre l'équation suivante :

$$Z_{ij} = a + \beta_i X_{ijk} + e_{ij} \quad (1.1)$$

Où : a : la constance du modèle,  $\beta$  : les paramètres de sensibilités du modèle ; e : erreur du modèle ; Z : informel ; X : vecteur des variables de causes ; i : se référant aux individus i et quartier j et k : nombre des variables de causes du modèle. On note ainsi : (Z, X<sub>1</sub>, X<sub>2</sub>, ..., X<sub>q</sub>) les variables de la population extrait d'un échantillon de n individus i dans le 5 quartiers j retenus. Partant de l'expression (1), afin que l'espérance de Z ne prenne que 2 modalités à savoir : « 0 » ou « 1 » respectivement « il n'y a pas informel dans la fiscalité foncière » ou « il y a informel dans la fiscalité foncière ». En appliquant la transformation logit nous permet de travailler avec :

$$\text{logit}(p) = \ln\left(\frac{p}{1-p}\right) = \alpha_0 + \beta_1 x_{ij1} + \dots + \beta_k x_{ijk} \quad (1.2)$$

Avec :  $\alpha_0$  : constance du modèle,  $\beta_1 \dots \beta_k$  : paramètres du modèle, i : 1, 2, 3, ..., I ; j : 1, 2, ..., 5 et k : 5. Ainsi, nous aurions comme variables de causes ci-dessous :

$$X_i \left\{ \begin{array}{l} \text{personne en charge } x1 \\ \text{profession du chef de ménage } x2 \\ \text{mode de paiement de l'IF } x3 \\ \text{taux de l'imposition } x4 \\ \text{détention des documents } x5 \end{array} \right.$$

Pour estimer ce modèle, nous allons nous servir de données collectées sur terrain encodés. Par conséquent, nous aurions pour modèle de structure qui suit :

$$\text{logit} \left[ P(\text{Informel}_{ij} = 1 \mid \text{Personne en charge, profession, mode de paiement, taux de taxation, detension du certificat du cadastre}) \right] = \alpha_0 + \beta_1 X1_{ij} + \beta_2 X2_{ij} + \beta_3 X3_{ij} + \beta_4 X4_{ij} + \beta_5 X5_{ij} \quad (1.3)$$

### 5.4.2. Modèle de mesure de l'informel dans le bâtiment

Connaissant notre variable « informel », nous allons à partir de l'équation (3) déduire le modèle de mesure décrite à l'équation (2) de l'effet de l'informel dans la fiscalité foncière sur les variables des mesures à savoir : *paiement de l'impôt foncier et raisons du non-paiement.*

A cet effet, nous allons faire recours à l'analyse bivariée pour mesurer les relations en opposant la variable d'étude aux variables des mesures dans une matrice de contingence. Autrement dit, nous aurons les relations de l'informel dans la fiscalité foncière et le paiement et puis aux raisons du non-paiement. Cependant, pour y arriver nous allons dans un premier temps décrire les spécifications des liaisons possibles comme décrit dans le tableau ci-dessous :

**Tableau n°3 : Spécification du modèle de mesure de l'informel dans la fiscalité foncière**

Variables	Spécifications
Paiement de l'impôt foncier (Y1)	Plus l'économie du bâtiment est formelle, plus grand serait le nombre des propriétaires à payer l'IF. Au contraire, une informelle accentuée réduit l'efficacité de la fiscalisation du secteur du bâtiment. Nous permettra la vérification de ses hypothèses au travers des effets qu'impliquent ces relations, c'est notamment le cas du manque de culture fiscale, du contournement, de la corruption, de l'évasion fiscale et de la défaillance de l'assiette fiscale de l'IF.
Raison du non-paiement (Y2)	Moins l'économie est informelle, plus les raisons seront liées à la connaissance, à la faiblesse de l'étendu et à l'état de la maison. En revanche, une informelle accentuée constitue une source du non-paiement lié au taux de taxation, au revenu faible, etc.

Source : Auteur sur base de nos hypothèses

## 6. Résultats de l'étude

Comme indiqué en annexe 2 le taux de réponse est supérieur à la proportion retenue dans la revue statistique, valide par conséquent les approches statistiques (régression et contingence).

### 6.1. Analyse multivariée et bivariée de l'informel

#### 6.1.1. Définition de la variable latente « informel »

Bien avant de passer aux estimations, il est impérieux d'en déduire la variable latente à partir des variables observables. Il était presque impossible de savoir quel individu de quel quartier est dans l'informel par rapport à l'autre, mais après avoir eu des informations des individus ayant fait l'objet de l'enquête, cela devient possible. En effet, nous déduisons la variable inobservable qui est *l'informel dans la fiscalité foncière* à partir des variables *paiement de l'IF ; mode de paiement de l'IF et détention de certificat*.

**Tableau n°4: Indicatif de la situation du secteur du bâtiment**

<i>Indicateurs</i>	<i>Modalités</i>	<i>V05</i>	<i>V07</i>	<i>V09</i>
Absence d'informel	<b>0</b>	0	1 & 2	0 & 2
Secteur informel	<b>1</b>	0 & 1	0 & 3	1

Source : Auteur

Ce tableau définit les éléments explicatifs de la définition de la variable latente « *informel dans la fiscalité foncière* ». Qui est variable binaire saisie par 0 « *absence d'informel dans la fiscalité foncière* » et 1 « *informel dans la fiscalité foncière* ». En effet, est considéré évoluant dans l'informel tout propriétaire foncier payant l'IF en utilisant autres voies de paiement que la banque et le guichet de la DRHKAT et ne détenant pas les documents du service du cadastre mais également l'ensemble des propriétaires qui ne paient et qui n'ont jamais payé.

**Tableau n°5 : Evolution de la situation**

<i>Quartiers</i>	<i>Formel</i>	<i>Informel</i>	<i>Total</i>
Q1	194	373	567
Q2	146	536	682
Q3	226	269	495
Q4	203	290	493
Q5	315	235	550

Source : Auteur à partir des données d'enquête

Ce tableau décrit la situation informelle dans les différents quartiers partant des variables retenues comme indiqué dans le tableau n°3 ; nous observons que l'informel est accentué dans le quartier Q2 dont 536 propriétaires sur 682 sont dans l'informel soit 78,6% ; suivi du Q1 373 sur 567 soit 65,8% et respectivement 290 sur 493 et 269 sur 495 soit 58,8% et 54,3% pour les quartiers 4 et 3 et enfin, 235 sur 550 soit 42,7% pour le quartier Q5. De ces résultats, nous allons vérifier les variables causales expliquant mieux l'informel en procédant à l'estimation Logit. La variable endogène étant binaire la méthode des moindres carrés ordinaires est insuffisant (Bourbonnais, 2009).

### 6.1.2. Estimation des modèles de l'informel : Modèles de structure

**Tableau n°6 : Synthèse des résultats des estimations de l'équation du modèle de structure**

<i>Quartiers</i>	<i>Variabes</i>	<i>Coefficients</i>	<i>Z-Stat</i>	<i>Prob</i>	<i>McFadden</i>	<i>LR Stat</i>	<i>Prob (LR stat)</i>
Q1	V01	1.176	1.744	0.081	0.233	19.759	0.001
	V03	1.133	2.157	0.031			
	V07	0.761	2.012	0.044			
	V09	1.233	2.549	0.011			
	C	-8.502	-4.009	0.000			
Q2	V07	-1.106	-2.844	0.004	0.156	19.478	0.002
	V09	0.410	1.803	0.071			
Q3	V01	-1.290	-1.647	0.099	0.543	63.171	0.000
	V03	0.959	1.913	0.056			
	V7	-5.137	-4.034	0.000			
Q4	V09	4.895	2.597	0.009	0.646	30.226	0.000
	C	-10.705	-2.619	0.009			
Q5	V07	-1.169	-3.184	0.001	0.127	26.967	0.000
	V09	1.000	1.692	0.09			
	C	-2.137	-3.282	0.001			

Source : Auteur à partir des résultats (annexe 2)

Le tableau ci-dessus met l'accent sur les paramètres des variables de cause de l'informel qui sont significativement différents de 0 à partir de la statistique z-Statistique équivalente à la statistique de Student. Il ressort de ce tableau que l'informel est causé :

- Dans le quartier 1, par le nombre des personnes en charge dont 269 de 371 soit 72,5% ont de 1 à 3 personnes à charge ; la profession du chef de ménage 36,7% dans le libérale et 36,4% dans le secteur privé ; mode de paiement 6 sur 11 soit 54,5% utilisent les voies clandestines pour payer l'IF et la détention des documents du service de cadastre 150 soit 40,4% ne disposent d'aucun document contre 6,7% qui ont une demande en cours.
- Dans le quartier 2, l'informel est causé par le mode de paiement et la détention des documents. Nous constatons que 16 sur 21 propriétaires qui paient dans ce quartier soit 76,9% le sont du fait qu'ils utilisent les voies clandestines et 169 31,9% ne

disposent aucun document contre 20,4% qui ont une demande des documents en cours.

- Dans le quartier 3, l'informel est causé par les nombres de personnes à charge des propriétaires fonciers, de la profession du chef de ménage et du mode de paiement. Respectivement 165 de 270 soit 61,1% ont 1 à 3 personnes à charge, 103 de 268 soit 38,4% sont dans le secteur public suivi de 84 soit 31,3% dans le libéral et 60 soit 22,4% dans le secteur privé et 15 de 16 propriétaires soit 93,7% sont dans l'informel par cause de leur choix de mode de paiement clandestin.
- Dans le quartier 4, l'informel est causé uniquement par la détention des documents. 70 sur 288 propriétaires soit 24,3% ne disposant d'aucun document contre 6 soit 2,1% ont une demande en cours des documents.
- Enfin, dans le quartier 5 l'informel est la cause des modes de paiement et de la détention des documents. 31 de 32 propriétaires du quartier 5 sont dans l'informel à cause de leur choix de paiement qualifié clandestins (intermédiaire et autres) soit 96,9% et 21 sur 235 soit 8,9% n'ont aucun document du service du cadastre contre 2 soit 0,7% estiment avoir une demande des documents en cours de validité.

Dès ces résultats, nous constatons que 2 de ces 5 variables de cause reviennent dans presque 4 des 5 quartiers, il s'agit de la variable *mode de paiement et détention des documents*. Par conséquent, il faut retenir au-delà des caractéristiques spécifiques à chaque quartier, qu'il y a un aspect d'homogénéité dans le choix des modes de paiement ainsi que du choix de détention des documents du cadastre dans le premier rang de localité. Les modèles estimés de structure sont validés en comparant les probabilités critiques de la statistique LR qui sont inférieur à 0,05 soit 5%. Les modèles estimés sont significatifs partant de leur degré d'explication (McFadden) par quartier respectivement 23%, 16%, 54%, 65% et 13%.

## 6.2.Analyse bivariée : Modèles de mesure

**Tableau n°7 : Synthèses des résultats de l'aspect informel du point de vue paie**

<i>Quartiers</i>	<i>Modalités</i>	<i>Paie</i>	<i>Ne paie pas</i>	<i>Total</i>
Q1	Formel	194	0	194
	Informel	8	365	373
<b>Total</b>		<b>202</b>	<b>365</b>	<b>567</b>
Q2	Formel	146	0	146
	Informel	21	515	536
<b>Total</b>		<b>167</b>	<b>515</b>	<b>682</b>
Q3	Formel	225	0	225
	Informel	16	254	269

<b>Total</b>		<b>241</b>	<b>254</b>	<b>495</b>
Q4	Formel	203	0	203
	Informel	7	283	290
<b>Total</b>		<b>210</b>	<b>283</b>	<b>493</b>
Q5	Formel	314	1	315
	Informel	31	204	235
<b>Total</b>		<b>345</b>	<b>205</b>	<b>550</b>

Source : Auteur à partir des résultats (annexe 3.1)

Ce tableau montre la manière dont l'effectif des propriétaires dans chaque quartier se trouve dans l'informel de ceux qui ne paient pas l'IF dans un premier temps mais également de ceux qui paient qui sont dans l'informel soit à cause du mode de paiement utilisé soit ne disposant pas des documents du service de cadastre. En moyenne, 1165 propriétaires fonciers paient l'IF sur 2981 soit 39,1% de la taille d'échantillon. 1703 soit 57,1% sont dans l'informel respectivement à l'ordre 0,5%, 1,2%, 0,9%, 0,4% et 1,8% pour les propriétaires fonciers qui paient mais n'utilisent pas les voies de paiement appropriés. Tandis que, pour ceux qui ne paient pas l'informel respectivement en moyenne de 21,4%, 30,2%, 14,9%, 16,6% et 11,9%.

En conclusion, l'informel est dominant dans le quartier Q2 à hauteur de 30% pour le non-paiement et 1,2% pour le paiement. Suivi du quartier Q1 à hauteur de 21% et 0,5%. De ce fait, pour le non-paiement, c'est le quartier Q2 où il y a plus des propriétaires qui ne paient pas suivi du quartier Q1, Q4, Q3 et Q5. Tandis qu'en termes de paiement, c'est les quartiers Q5 et Q2 qui dominent respectivement 1,8% et 1,2% sont donc les quartiers où les voies clandestines sont les plus utilisées.

**Tableau n°8 : Résultats de l'analyse bivariée informel et raisons du non-paiement**

<i>Quartiers</i>	<i>Modalités</i>	<i>Manque d'information</i>	<i>Taux d'imposition</i>	<i>Revenu faible</i>	<i>Etat de la maison</i>	<i>Faiblesse de l'étendu</i>	<i>Autres</i>	<i>Total</i>
Q1	Formel	1	1	2	1	0	0	5
	Informel	153	58	75	41	15	17	359
<b>Total</b>		<b>154</b>	<b>59</b>	<b>77</b>	<b>42</b>	<b>15</b>	<b>17</b>	<b>364</b>
Q2	Formel	1	1	0	0	0	0	2
	Informel	336	69	41	38	21	4	509
<b>Total</b>		<b>337</b>	<b>70</b>	<b>41</b>	<b>38</b>	<b>21</b>	<b>4</b>	<b>511</b>
Q3	Formel	0	2	0	0		0	2
	Informel	142	14	47	2		47	252
<b>Total</b>		<b>142</b>	<b>16</b>	<b>47</b>	<b>2</b>		<b>47</b>	<b>254</b>
Q4	Formel	1	0	0	0	0	0	1
	Informel	81	66	75	13	11	32	278

<b>Total</b>		<b>82</b>	<b>66</b>	<b>75</b>	<b>13</b>	<b>11</b>	<b>32</b>	<b>279</b>
Q5	Formel	0	5	0	0		0	5
	Informel	49	34	68	8		44	203
<b>Total</b>		<b>49</b>	<b>39</b>	<b>68</b>	<b>8</b>		<b>44</b>	<b>208</b>

Source : Auteur à partir des résultats (annexe 3.2)

- Sur 359 dans l'informel, 153 soit 42,6% sont lié, à l'informel par manque d'information suivi de 75 soit 20,9% par faiblesse de leur revenu et 58 soit 16,6% par le taux d'imposition.
- Sur 509 dans l'informel, 336 soit 66% par manque d'information et 69 soit 13,6% par cause du taux d'imposition.
- Sur 252 propriétaires se trouvent dans l'informel, 142 soit 56,3% sont dans cette situation par manque d'information les autres raisons ne représentent pas de 50 répondant.
- Sur 278 propriétaires dans l'informel, 81 se trouvent dans l'informel par manque d'information, contre 75 par faiblesse de revenu et 66 par taux d'imposition respectivement 29,1%, 26,9% et 23,7%.
- Enfin, sur 203 propriétaires dans le quartier 4 qui se trouvent dans l'informel, 68 se trouvent dans de difficulté de revenu soit 33,5% les autres raisons étant inférieur à 50 répondants.

L'informel dans le secteur du bâtiment est causé par un certain nombre des paramètres comme décrit dans le tableau n°14. Cela varie d'un quartier à un autre mais certaines variables interviennent dans la plupart des quartiers ce qui marque la présence d'effet homogène au travers de ces variables comme souligné ci-dessus. Ce dernier découle du non-paiement par manque d'information suivi de la faiblesse du niveau de revenu mais également du taux d'imposition.

### Conclusion

Dans cet article il a été question de faire une analyse autour des problèmes qui gangrènent la fiscalité en République Démocratique du Congo plus précisément le secteur foncier dans la commune de Lubumbashi et cela occasionne l'informel dans le secteur. De prime à bord nous avons brossé des considérations empiriques et théoriques en matière de fiscalité plus précisément la question de taux de taxation et celle d'équité en rapport avec la nomenclature du fisc en la matière. Nous servant de la méthode de choix raisonné, nous avons pris pour

échantillon 5 quartiers. Après analyse, 5 variables nous ont permis de saisir l'informel dans ce secteur notamment : personnes en charge, profession, modes de paiement, taux de taxation et détention du certificat d'enregistrement. Seules deux variables ; mode de paiement et détention du certificat présentent une homogénéité dans la justification de l'informel. Cela nous a permis d'affirmer non seulement que la nomenclature de fisc en cette matière n'a pas eu à prendre certaines considérations des théories économiques, fiscales et de gestion, mais aussi elle est en déphasage total avec les réalités sociodémographiques, technologiques et les spécificités éco systémiques. Ce qui constitue un grand handicap sur le plan managérial, car un tel contexte ne peut que pousser le contribuable à continuer à œuvrer dans l'informel. D'où, nous pouvons dire que dans certains quartiers, l'informel n'est rien d'autre qu'une révolte contre la réglementation bureaucratique et sans partage de l'Etat qui ne tient souvent pas compte de sa redevabilité envers le contribuable. Ce qui montre la nécessité des réformes ambitieuses avec des textes non vétustes et adaptés à la réalité sur terrain.

De ce fait, cette réalité constitue un problème pertinent pour tout modèle de gestion que différents gestionnaires de la régie auront à appliquer pour la meilleure gestion de cette organisation. Voilà pourquoi nous insistons que la compréhension des ambiguïtés de l'économie informelle implique une bonne observation des règles économiques et leurs impacts sociologiques. D'où, il faut comprendre les effets des règles sur les groupes sociaux qui y sont confrontés, car l'application d'une règle n'a pas un effet homogène mais ses effets dépendent étroitement des compétences sociales de la position et du statut de ceux qu'elle régleme.

Toutefois nous précisons que dans cette étude la limite se situe sur le plan méthodologique du fait qu'en nous servant de la méthode d'échantillonnage par choix raisonné on ne peut échapper à une certaine subjectivisme dans le choix des variables à prendre en considération quand il s'agit de l'analyse. Il convient aussi de la population mais de la faire voir une fois population mère déterminée, le manque d'accès à toutes les personnes à interviewer pour raison pour raison d'indisponibilité à créeé une certaine subjectivité sans pour autant biaisér l'analyse.

## ANNEXE

## Annexe 1. Taille d'échantillon et encodage des variables

## 1. Taille d'échantillon

N°	Quartiers	Libellés	Taille de la population mère (N)	Taille d'échantillon (n)	Nombre de cellule	Nombre des questionnaires requis (q)	Taux de réponses (q/n)*100	Taux de sondage (N/n)
1	Gambela 1	Q1	1218	828	7	722	87,32%	1,47
2	Gambela 2	Q2	1321	815	6	700	85,89%	1,62
3	Kalubwe 2	Q3	930	574	4	498	86,76%	1,62
4	Kiwele	Q4	1016	613	4	500	81,57	1,66
5	Lumumba	Q5	1538	613	3	561	91,52%	2,51

## 2. Codage des données de l'enquête

N°	Variables	Notation	Codifications						
			0	1	2	3	4	5	
1	Personne à charge	V01	Aucune	1 à 6	7 à 11 et plus				
2	Niveau d'éducation	V02	Analphabète & Primaire	Secondaire	Formation prof	Universitaire			
3	Profession	V03	Libérale	Privée et familiale	Publique	Autre			
4	Connaissance impôt foncier	V04	Oui	Non					
5	Paiement de l'IF	V05	Oui	Non					
6	Raison liés au nom paiement de l'IF	V06	Manque d'information sur l'IF	Taux d'imposition élevé	Faible revenu	Etat de la maison	Faiblesse de l'étendu	Autre	
7	Mode de paiement	V07	Par l'intermédiation d'un agent DRHKAT	Par la voie bancaire	Auprès du guichet de la division IF	Autre			
9	Appréciation du taux de taxation de l'IF	V08	Normal	Faible	Elevé				
9	Détention du certificat de cadastre	V09	Oui	Non	Demande encours				

**Annexe 2. Estimations**

Dependent Variable: V00				
Method: ML - Binary Logit (Newton-Raphson / Marquardt steps)				
Variable	Coefficient	Std. Error	z-Statistic	Prob.
<b>V01</b>	<b>1.175836</b>	<b>0.674106</b>	<b>1.744291</b>	<b>0.0811</b>
<b>V03</b>	<b>1.132727</b>	<b>0.525060</b>	<b>2.157326</b>	<b>0.0310</b>
<b>V07</b>	<b>0.761080</b>	<b>0.378212</b>	<b>2.012310</b>	<b>0.0442</b>
V08	0.058014	0.407358	0.142414	0.8868
<b>V09</b>	<b>1.232955</b>	<b>0.483523</b>	<b>2.549943</b>	<b>0.0108</b>
<b>C</b>	<b>-8.502438</b>	<b>2.120596</b>	<b>-4.009457</b>	<b>0.0001</b>
Mcfadden R-squared	0.233499	Mean dependent var		0.056410
LR statistic	19.75864	Avg. log likelihood		-0.166311
Prob(LR statistic)	0.001387			
Obs with Dep=0	184	Total obs		195
Obs with Dep=1	11			

**Quartier 1**

Dependent Variable: V00				
Variable	Coefficient	Std. Error	z-Statistic	Prob.
<b>V01</b>	<b>-1.290453</b>	<b>0.783399</b>	<b>-1.647249</b>	<b>0.0995</b>
V03	0.958532	0.501102	1.912848	0.0558
<b>V07</b>	<b>-5.137328</b>	<b>1.273360</b>	<b>-4.034466</b>	<b>0.0001</b>
V08	-0.363745	0.397341	-0.915448	0.3600
V09	0.140143	0.646207	0.216870	0.8283
C	0.631333	1.063407	0.593689	0.5527
Mcfadden R-squared	0.543177	Mean dependent var		0.069264
LR statistic	63.17141	Avg. log likelihood		-0.114996
Prob(LR statistic)	0.000000			

**Quartier 3**

Dependent Variable: V00				
Variable	Coefficient	Std. Error	z-Statistic	Prob.
V01	0.045752	0.402821	0.113580	0.9096
V03	0.141382	0.279657	0.505555	0.6132
<b>V07</b>	<b>-1.169541</b>	<b>0.367357</b>	<b>-3.183664</b>	<b>0.0015</b>
V08	0.357908	0.227608	1.572478	0.1158
<b>V09</b>	<b>1.000310</b>	<b>0.591265</b>	<b>1.691814</b>	<b>0.0907</b>
C	-2.136879	0.651131	-3.281798	0.0010
Mcfadden R-squared	0.127121	Mean dependent var		0.094118
LR statistic	26.96669	Avg. log likelihood		-0.272306
Prob(LR statistic)	0.000058			
Obs with Dep=0	308	Total obs		340
Obs with Dep=1	32			

**Quartier 5**

Dependent Variable: V00				
Variable	Coefficient	Std. Error	z-Statistic	Prob.
V01	-0.407145	0.688033	-0.591752	0.5540
V03	0.280199	0.316341	0.885750	0.3758
<b>V07</b>	<b>-1.106018</b>	<b>0.388826</b>	<b>-2.844504</b>	<b>0.0044</b>
V08	0.009215	0.318236	0.028957	0.9769
<b>V09</b>	<b>0.410302</b>	<b>0.227583</b>	<b>1.802864</b>	<b>0.0714</b>
C	-1.413058	0.911159	-1.550835	0.1209
Mcfadden R-squared	0.155871	Mean dependent var		0.129630
LR statistic	19.47785	Avg. log likelihood		-0.325565
Prob(LR statistic)	0.001565			
Obs with Dep=0	141	Total obs		162
Obs with Dep=1	21			

**Quartier 2**

Dependent Variable: V00				
Variable	Coefficient	Std. Error	z-Statistic	Prob.
V01	2.227834	1.665600	1.337556	0.1810
V03	-1.322678	1.311161	-1.008784	0.3131
V07	1.051288	0.933748	1.125880	0.2602
V08	0.893978	1.011413	0.883890	0.3768
<b>V09</b>	<b>4.895455</b>	<b>1.885015</b>	<b>2.597037</b>	<b>0.0094</b>
C	-10.70466	4.087206	-2.619066	0.0088
Mcfadden R-squared	0.645666	Mean dependent var		0.024876
LR statistic	30.22574	Avg. log likelihood		-0.041262
Prob(LR statistic)	0.000013			
Obs with Dep=0	196	Total obs		201
Obs with Dep=1	5			

**Quartier 4**

## Bibliographie

- Adam, F., Ferrand, O., & Rioux, R. (2010). *Finances publiques*. Dalloz.
- Beleau, A. (2013, juin). Théorie de taxation optimale et politique de stabilisation . sorbonne.
- Bojan DOBOVSEK. (2009). Les problèmes Changeants de L'économie informelle,. *Crimprev*, N°19.
- CHARMES, J. (2003). , *nouveau développement dans la mesure de l'économie informelle*,. ile de France : Horizon.
- Hayat, M., & Lambert, T. (2004). *décentralisation fiscale jusqu'ou*. Paris: Harmattan.
- Houda, B., Abdellali, F., & Youssef, E. (2021). Pression Fiscale, Investissement et Croissance économique : Analyse empirique. *Revue Française d'Economie et de Gestion*, 19-38.
- Johannes Stahl, T. S. (2009). transparence dans l'administration fonciere en Albanie. *CIHEAM*, 55-64.
- Lapeyre F., e. L. (2014). *Politique et pratique de l'économie informelle en Afrique subsaharienne*. Paris: Harmattan, .
- LOQUAY, A. C. (2013). Rôle joué par l'économie informelle dans l'appropriation de TIC en milieu urbain en Afrique de l'Ouest . *Netcom*, 109-126.
- Muheme, G. (1998). *Le poids des économies non officielles*. louvain la neuve: Academia.
- Mwania, J. (2021). *theories et pratiques de gestion des finances publiques*. Lubumbashi: Presses universitaires de Lubumbashi.
- Parienty, A. (1997). *fiscalité : l'impossible réforme* . paris: Le monde.
- Prichard, M. M. ( Novembre 2017). *comment les gouvernement à faible revenue peuvent t-il augmenter leurs recettes fiscales?* Brighton: institute of development studies.
- Prichard, W. (2017). « *Faire le lien entre recettes de la taxe foncière et services publics* ». Brighton: institue d'etudes de developpement.
- Thierry, K. (2015). concept économique et concept juridiques de droits de propriété. Observation comparative et transdisciplinaires en amont de l'analyse des droits fonciers. *Cihem*, 19-28.