# COURS DÉTAILLÉ : MODULE 5 (Partie I) - DÉFIS ET MODERNISATION

Public : Inspecteurs du Cadastre (IFFD-OTR)

Durée : 1 heure 30 minutes (3 séquences de 30 min)

Niveau Académique : Master (Géo-Gouvernance Fiscale et Administration Numérique)

Références Clés : Politiques de Modernisation de l'OTR, Stratégies nationales de développement, Géomatique.

## Séquence 1 (30 min) : Gestion des Défis et du Secteur Informel

### Objectif Pédagogique

Analyser les principaux défis structurels à l'assiette des taxes foncières au Togo et définir des stratégies d'intégration du secteur foncier informel.

### A. Les Principaux Défis de l'Assiette

L'efficacité de la fiscalité foncière est limitée par des contraintes à la fois juridiques, sociales et techniques.

#### 1. Problèmes de Titres et Sécurisation Foncière

* **Faible Taux de Formalisation** : Une grande partie des propriétés foncières au Togo ne dispose pas de Titre Foncier (TF) ou est régie par le droit coutumier.
* **Conséquence Fiscale** : L'absence de TF complique l'identification juridique du propriétaire (le redevable légal) et fragilise le rôle en cas de contentieux. Le Cadastre doit souvent se contenter de simples attestations ou de présomptions de propriété.

#### 2. Le Secteur Informel et l'Évasion Fiscale

* **Constructions Non Déclarées** : L'évasion passive se traduit par l'omission de déclarer une nouvelle construction ou une extension, ce qui permet à l'impôt d'être basé sur une assiette obsolète.
* **Activités Non Enregistrées** : L'usage commercial ou industriel d'un bien est souvent dissimulé derrière un usage résidentiel, permettant d'échapper aux taux d'imposition plus élevés.

#### 3. Résistance au Changement

Les réévaluations cadastrales, bien que nécessaires pour l'équité, se heurtent souvent à la résistance des contribuables. La nécessité d'harmoniser les méthodes d'évaluation et de mettre à jour les rôles est une difficulté politique et sociale.

### B. Stratégies d'Intégration et de Régularisation

L'Administration doit adopter une approche proactive, combinant incitations et contrôle.

#### 1. Incitation à la Déclaration Spontanée

* **Campagnes de Sensibilisation** : Utiliser les médias et les canaux locaux pour informer les propriétaires de leur obligation de déclaration.
* **Guichet Unique de Régularisation** : Mettre en place des périodes de "régularisation amiable" avec des pénalités réduites ou différées pour encourager les déclarations volontaires.

#### 2. Opérations de Topographie Fiscale

* **Recensement Fiscal** : Mobilisation des équipes de terrain pour identifier systématiquement les bâtis non répertoriés (choc de fiscalisation) sur des zones ciblées.
* **Partenariats Locaux** : Collaboration étroite avec les collectivités territoriales (mairies, chefs de quartier) qui détiennent l'information de proximité sur les nouveaux aménagements et les mutations de propriété.

## Séquence 2 (30 min) : L'E-Cadastre et l'Intégration des Systèmes

### Objectif Pédagogique

Comprendre la transition vers l'E-Cadastre et l'exploitation du Système d'Information Géographique (SIG Foncier) comme colonne vertébrale de la fiscalité foncière.

### A. Vers l'E-Cadastre (Cadastre Numérique)

Le Cadastre moderne est entièrement dématérialisé et intégré.

* **Définition** : L'E-Cadastre est une base de données numérique unique qui centralise toutes les informations foncières (juridiques, géométriques, fiscales) et les rend accessibles aux services autorisés.
* **Avantages Opérationnels** :
  + **Rapidité des Mises à Jour** : Les modifications (mutations, constructions) sont enregistrées en temps réel.
  + **Traçabilité** : Chaque modification est horodatée et attribuée à un agent, garantissant l'intégrité de l'information.
  + **Articulation Inter-Services** : Facilite le croisement avec l'État Civil (successions), le Registre du Commerce (activités commerciales) et l'Urbanisme.

### B. Le SIG Foncier et son Rôle (Géomatique Appliquée)

Le Système d'Information Géographique (SIG) est l'outil technique qui confère au Cadastre son potentiel analytique.

* **Géo-Référencement** : Chaque parcelle et chaque construction se voit attribuer une **coordonnée géographique unique**. Cela permet de visualiser les données fiscales sur une carte.
* **Intégration des Couches d'Information** : Le SIG permet de superposer des couches de données pour l'analyse :
  1. **Couche Géométrique** : Limites de parcelle, emprise au sol.
  2. **Couche Fiscale** : Valeur Locative Cadastrale, historique des paiements.
  3. **Couche Urbanistique** : Zonage, coefficients d'occupation du sol (COS).
* **Sécurité et Intégrité** : La transition vers le numérique soulève des enjeux cruciaux : la sécurisation contre les cyberattaques, la sauvegarde des données (Plan de Continuité d'Activité) et la gestion stricte des droits d'accès.

## Séquence 3 (30 min) : Télédétection et Innovation Technique

### Objectif Pédagogique

Expliquer l'application des technologies de télédétection et d'intelligence artificielle (IA) dans l'amélioration de l'évaluation et du contrôle foncier.

### A. L'Utilisation des Images et des Drones

Ces technologies permettent de réduire les coûts et d'augmenter la fréquence des contrôles physiques.

* **Les Images Satellites/Orthophotoplans** : L'analyse périodique des images satellites (télédétection) à haute résolution est la méthode la plus efficace pour le **contrôle de masse**. Elles permettent de comparer l'état du bâti entre deux dates pour déceler les nouvelles constructions et les extensions non déclarées.
* **Les Drones (UAV - Unmanned Aerial Vehicles)** : Ils sont utilisés pour des missions ciblées (vérification d'une zone litigieuse, cartographie rapide après une inondation). Ils fournissent des modèles 3D et des images à très haute résolution pour une mesure précise des surfaces complexes (toitures multiples, terrains accidentés).

### B. L'Intelligence Artificielle (IA) et l'Évaluation

L'IA est l'avenir de la détection de la fraude et de la modélisation des valeurs.

* **Détection Automatisée de Changements** : Des algorithmes d'apprentissage automatique (Machine Learning) peuvent analyser des paires d'images satellites et signaler automatiquement à l'Inspecteur toute modification significative sur une parcelle. Cela permet d'orienter le **Contrôle sur Place** vers les zones à plus fort risque.
* **Modélisation Économétrique (Automated Valuation Models - AVM)** : L'IA peut analyser des millions de points de données (transactions immobilières, caractéristiques physiques, proximité des infrastructures) pour créer des modèles prédictifs de la Valeur Locative Cadastrale. Ces AVM peuvent servir de référentiel pour contester une VLC déclarée trop faible ou pour fiabiliser la révision des barèmes.

### C. Conclusion du Module : Synthèse et Perspectives

* **Rappel des Acquis** : Synthèse des cinq modules (Assiette, Valorisation TFPB/TFPNB, Liquidation, Recouvrement, Contentieux).
* **Engagement de l'Inspecteur** : L'Inspecteur du Cadastre n'est plus seulement un géomètre ou un agent de terrain. Il est un **technicien supérieur de l'information fiscale**, pivot entre l'expertise foncière et la stratégie numérique de l'OTR pour l'amélioration des recettes des collectivités.