



Ville de Lomé

# **RAPPORT DU RECENSEMENT FISCAL DANS LE GRAND LOME**

Décembre 2018

# TABLE DES MATIERES

TABLE DES MATIERES .....	i
LISTE DES TABLEAUX.....	iii
LISTE DES GRAPHIQUES.....	iv
LISTE DES FIGURES.....	v
LISTE DES ANNEXES .....	vi
LISTE DES SIGLES ET ABREVIATIONS .....	vii
AVERTISSEMENT .....	viii
RESUME ANALYTIQUE .....	ix
INTRODUCTION .....	1
CHAPITRE I : DEMARCHE METHODOLOGIQUE.....	3
1.1. Phase préparatoire du recensement fiscal .....	3
1.1.1. Outils de collecte .....	3
1.1.2. Cartographie.....	3
1.1.3. Technologie utilisée.....	4
1.1.4. Personnel de terrain et matériel.....	5
1.1.5. Campagne de sensibilisation .....	5
1.2. Phase de collecte du recensement fiscal .....	6
1.2.1. Formation du personnel de terrain.....	6
1.2.2. Collecte de données .....	7
1.2.2.1. Coordination du projet .....	7
1.2.2.2. Différentes phases et durée de la collecte.....	7
1.2.2.3. Transfert des données et stockage .....	8
1.2.3. Traitement des données.....	8
CHAPITRE II: PRESENTATION DES RESULTATS.....	10
2.1. Caractéristiques des unités économiques .....	10
2.1.1. Répartition spatiale des entreprises.....	10
2.1.2. Répartition selon le statut de l'entreprise.....	11
2.1.2.1. Répartition selon la forme juridique .....	11
2.1.2.2. Répartition des unités économiques selon le système comptable utilisé .....	12
2.1.2.3. Répartition des entreprises selon le régime fiscal .....	15
2.1.2.4. Immatriculation fiscale.....	18
2.1.3. Gérance et propriété .....	21
2.1.4. Répartition des entreprises suivant le nombre d'employés.....	23
2.1.5. Répartition des entreprises selon les secteurs et les branches d'activités .....	27
2.1.5.1. Répartition des entreprises par secteur d'activités .....	27

2.1.5.2.	Répartition des entreprises selon la branche d'activités.....	29
2.1.6.	Répartition par âge .....	32
2.1.6.1.	Répartition suivant l'âge de création .....	33
2.1.6.2.	Répartition suivant l'âge de début d'activité .....	35
2.1.7.	Répartition des unités économiques suivant le statut d'occupation du local.....	38
2.1.7.1.	Statut d'occupation du local.....	38
2.1.7.2.	Existence d'un contrat de bail.....	40
2.2.	Caractéristiques des immeubles .....	42
2.2.1.	Répartition spatiale des immeubles.....	42
2.2.2.	Répartition des immeubles selon le type.....	43
2.2.2.1.	Répartition spatiale des types d'immeubles .....	44
2.2.3.	Répartition des immeubles suivant l'usage.....	45
2.2.3.1.	Répartition spatiale des immeubles suivant l'usage .....	46
2.2.3.2.	Répartition des immeubles suivant le type et par usage .....	47
2.2.4.	Répartition des immeubles suivant la surface estimée.....	48
2.2.4.1.	Répartition spatiale des surfaces estimées.....	48
2.2.4.2.	Catégorisation des immeubles.....	49
2.2.5.	Répartition des immeubles suivant leur statut d'identification .....	51
2.2.6.	Répartition des immeubles suivant l'identification fiscale du propriétaire.....	52
CONCLUSION .....		54
ANNEXES .....		55

## LISTE DES TABLEAUX

Tableau 1 : Répartition des entreprises selon la forme juridique .....	11
Tableau 2 : Répartition des entreprises selon la forme juridique suivant le service de rattachement (%).....	12
Tableau 3 : Répartition des entreprises par système comptable suivant la direction de rattachement (%) .....	14
Tableau 4 : Répartition des entreprises suivant le système comptable et par forme juridique (%) .....	15
Tableau 5 : Répartition des entreprises selon l'effectif des employés et par secteur géographique (%).....	24
Tableau 6 : Répartition des entreprises par effectif des employés et par service de rattachement (%).....	25
Tableau 7 : Répartition des entreprises selon le nombre d'employés suivant la forme juridique de l'entreprise (%) .....	26
Tableau 8 : Répartition des entreprises suivant l'effectif des employés et par régime fiscal (%).....	26
Tableau 9 : Répartition des unités économiques par secteur d'activité principale selon la zone de recensement (%).....	28
Tableau 10 : Répartition des unités économiques par secteur d'activité selon le service de rattachement (%) .....	28
Tableau 11 : Répartition des unités économiques par secteur d'activité principale suivant la forme juridique de l'entreprise (%).....	29
Tableau 12 : Répartition des unités économiques par secteur d'activité principale suivant le régime fiscal de l'entreprise (%) .....	29
Tableau 13 : Répartition des unités économiques par branche d'activité principale selon le secteur géographique (%).....	30
Tableau 14 : Répartition des unités économiques par branche d'activité principale selon le service de rattachement (%) .....	31
Tableau 15 : Répartition des unités économiques par branche d'activité principale suivant le régime fiscal de l'entreprise (%) .....	32
Tableau 16 : Répartition des unités économiques par forme juridique de l'entreprise selon l'année de création (%) .....	35
Tableau 17 : Répartition des unités économiques par zone de recensement selon l'année de début d'activité (%).....	36
Tableau 18 : Répartition des unités économiques par service de rattachement selon l'année du début d'activité (%) .....	37
Tableau 19 : Répartition des unités économiques par forme juridique de l'entreprise selon l'année du début d'activité (%) .	37
Tableau 20 : Répartition des unités économiques par zone de recensement selon le contrat de bail (%) .....	41
Tableau 21 : Répartition des unités économiques par service de rattachement selon la possession de contrat de bail (%).....	42
Tableau 22 : Répartition des types d'immeubles selon le secteur (%) .....	45
Tableau 23 : Répartition des types d'immeubles selon le secteur (%).....	46
Tableau 24 : Répartition des immeubles par type selon l'usage (%).....	47
Tableau 25 : Répartition des immeubles selon la surface estimée .....	48
Tableau 26 : Catégories d'immeubles définies .....	50
Tableau 27 : Répartition des immeubles selon leur statut d'identification.....	52

## LISTE DES GRAPHIQUES

<i>Graphique 1 : Répartition des entreprises suivant le système comptable utilisé.....</i>	13
<i>Graphique 2 : Répartition des entreprises selon le système comptable et selon la Direction de rattachement (%).....</i>	13
<i>Graphique 3 : Répartition des entreprises par secteur géographique selon le système comptable (%).....</i>	14
<i>Graphique 4 : Répartition des entreprises selon le régime fiscal.....</i>	16
<i>Graphique 5 : Répartition des unités économiques par régime fiscal suivant le service de rattachement (%).....</i>	16
<i>Graphique 6 : Répartition des unités économiques par régime fiscal suivant le secteur géographique (%).....</i>	17
<i>Graphique 7 : Répartition des entreprises par régime fiscal dans chaque service de rattachement (%).....</i>	17
<i>Graphique 8 : Répartition des entreprises par régime fiscal suivant la forme juridique (%).....</i>	18
<i>Graphique 9 : Répartition des entreprises ayant ou non déclaré le NIF.....</i>	18
<i>Graphique 10 : Répartition des entreprises ayant déclaré leur NIF par secteur géographique.....</i>	19
<i>Graphique 11 : Répartition des entreprises ayant déclaré leur NIF par service de rattachement.....</i>	20
<i>Graphique 12 : Proportion des entreprises possédant un NIF par forme juridique (%).....</i>	20
<i>Graphique 13 : Répartition des entreprises ayant déclaré leur NIF suivant le régime d'imposition.....</i>	21
<i>Graphique 14 : Répartition des entreprises suivant le statut du gérant par secteur géographique.....</i>	22
<i>Graphique 15 : Répartition des entreprises par secteurs géographiques suivant le statut du gérant de l'entreprise.....</i>	22
<i>Graphique 16 : Proportion des entreprises dont les gérants sont propriétaires par forme juridique (%).....</i>	23
<i>Graphique 17 : Répartition des unités économiques selon le nombre d'employés.....</i>	24
<i>Graphique 18 : Répartition des entreprises suivant le rattachement à un service des impôts.....</i>	25
<i>Graphique 19 : Répartition des unités économiques selon le secteur d'activité (%).....</i>	27
<i>Graphique 20 : Répartition des entreprises par branche d'activité principale.....</i>	30
<i>Graphique 21 : Répartition des entreprises selon la date de création (%).....</i>	33
<i>Graphique 22 : Répartition des unités économiques par zone de recensement selon la date de création (%).....</i>	34
<i>Graphique 23 : Répartition des unités économiques par service de rattachement selon l'année de création (%).....</i>	34
<i>Graphique 24 : Répartition des unités économiques selon l'âge de début d'activité.....</i>	36
<i>Graphique 25 : Répartition des entreprises selon le statut d'occupation dans l'immeuble (%).....</i>	38
<i>Graphique 26 : Répartition des unités économiques par secteurs géographiques selon le statut d'occupation dans l'immeuble (%).....</i>	39
<i>Graphique 27 : Répartition des unités économiques en location par service de rattachement (%).....</i>	39
<i>Graphique 28 : Répartition des unités économiques par service de rattachement selon le statut d'occupation dans l'immeuble (%).....</i>	40
<i>Graphique 29 : Répartition des unités économiques en location suivant l'existence de contrat de bail.....</i>	40
<i>Graphique 30 : Répartition spatiale des immeubles recensés.....</i>	43
<i>Graphique 31 : Répartition des immeubles recensés par type.....</i>	44
<i>Graphique 32 : Répartition des immeubles selon l'usage.....</i>	46
<i>Graphique 33 : Répartition des immeubles suivant le statut d'immatriculation des propriétaires.....</i>	53
<i>Graphique 34 : Répartition des propriétaires d'immeubles ayant un NIF selon l'usage.....</i>	53

## LISTE DES FIGURES

<i>Figure 1 : Répartition géographique des entreprises .....</i>	10
<i>Figure 2 : Répartition des immeubles par surface estimée selon le secteur.....</i>	49
<i>Figure 3 : Carte de la répartition des catégories d'immeubles .....</i>	51
<i>Figure 4 : Statut d'immatriculation des immeubles .....</i>	52

## LISTE DES ANNEXES

Annexe 1 : Répartition des entreprises suivant la forme juridique par secteur géographique .....	55
Annexe 2 : Répartition des entreprises suivant le secteur géographique par forme juridique .....	55
Annexe 3 : Répartition des employés par secteur d'activité principale.....	56
Annexe 4 : Répartition des employés par branche d'activité principale .....	56
Annexe 5 : Répartition des unités économiques par branche d'activité principale suivant la forme juridique de l'entreprise .....	57
Annexe 6 : Répartition des types d'immeubles par secteur géographique suivant la surface estimée.....	59
Annexe 7 : Répartition des immeubles recensés suivant l'usage et par secteur géographique .....	61
Annexe 8 : Répartition des immeubles recensés suivant la surface estimée et par secteur géographique...	61
Annexe 9 : Répartition des immeubles recensés par type suivant l'usage .....	61

## LISTE DES SIGLES ET ABREVIATIONS

AFD :	Agence Française de Développement
CAPI :	Cryptographic Application Programming Interface
CI :	Commissariat des Impôts
CsPro :	Census and Surveys Processing System
DCIG :	Direction des Centres des Impôts du Golfe
DGE :	Direction des Grandes Entreprises
DME :	Direction des Moyennes Entreprises
GPS :	Global Positioning System
GIE :	Groupement d'Intérêt Economique
INSEED :	Institut National de la Statistique et des Etudes Economiques et Démographiques
NIF :	Numéro d'Identification Fiscale
ONG :	Organisation Non Gouvernementale
OTR :	Office Togolais des Recettes
PAGE :	Projet d'Appui à la Gouvernance Economique
PEUL :	Projet Environnement Urbain à Lomé
PIB :	Produit Intérieur Brut
PND :	Plan National de Développement
RGE :	Recensement Général des Entreprises
SA :	Société Anonyme
SARL :	Société à Responsabilité Limitée
SAS :	Société par Actions Simplifiée
SASU :	Société par Actions Simplifiées Unipersonnelle
TPU :	Taxe Professionnelle Unique
TVA :	Taxe sur la Valeur Ajoutée



## **AVERTISSEMENT**

Les informations issues de ce rapport résultent des « déclarations » des recensés et peuvent ne pas refléter la stricte réalité. Les données collectées constituent des éléments de base devant servir pour des analyses plus appropriées à des fins fiscales. L'Office Togolais des Recettes tient donc à préciser qu'il s'agit d'informations à usage strictement interne.

## RESUME ANALYTIQUE

L'Office Togolais des Recettes en collaboration avec la Mairie de Lomé a réalisé, dans le cadre des actions d'élargissement de l'assiette fiscale, un recensement fiscal dans le Grand Lomé. Cette opération a bénéficié des appuis de la Banque Mondiale et l'Agence Française de Développement (AFD) à travers respectivement le Projet d'Appui à la Gouvernance Economique (PAGE) et le Projet Environnement Urbain à Lomé (PEUL).

L'objectif principal de ce recensement fiscal est d'identifier et collecter des données sur les entreprises tant du secteur formel qu'informel et sur les immeubles bâtis et non bâtis se trouvant dans l'agglomération de Lomé. La finalité est de disposer d'une base de données fiables sur les entreprises et les propriétés foncières.

La phase de collecte de cette opération de recensement a duré cinq (05) mois sur la période allant de fin mai à début novembre 2018. La collecte a été faite au moyen des tablettes permettant ainsi de géo-localiser systématiquement toutes les unités économiques et propriétés foncières.

La phase de collecte a été suivie de celle de traitement des données qui a permis de corriger les incohérences et de disposer d'une base de données fiables et cohérentes.

Cette opération de recensement fiscal a permis de dénombrier 97 907 unités économiques et 286 194 immeubles dans le Grand Lomé.

Les unités économiques se concentrent plus dans les territoires des divisions du Sud-Est (24,5%), d'Agoè (19,6%) et d'Adidogomé (19,6%). Les secteurs du Sud-Ouest, du Nord-Ouest et Nord-Est sont moins denses avec des pourcentages respectifs de 13,0%, 11,6% et 9,6% des unités dénombrées.

Les entreprises individuelles sont les plus représentées dans le tissu économique du Grand Lomé avec un poids de 90,9%. On note également que la plupart des entreprises sont gérées par leurs propriétaires (88,0% de gérants-propriétaires).

Sur la tenue de la comptabilité, la majorité des entreprises ont déclaré ne pas tenir de comptabilité (52,5%). On note que 18,6% sont au système minimal de trésorerie, 7,5% au système normal et 1,7% au système allégé.

Par ailleurs, très peu d'entreprises recensées ont pu fournir leur numéro d'identification fiscale (20,7%).

La plupart des entreprises ont déclaré ne pas connaître leur régime d'imposition (57,9%). Une proportion de 30,7% se retrouve au régime de la Taxe Professionnelle Unique pendant que l'on enregistre 5,9% et 5,6% des effectifs respectivement au Réel avec TVA et au Réel sans TVA.

La répartition par secteur d'activité révèle une prépondérance des entreprises du secteur tertiaire (96,1%) essentiellement dans les branches « commerce » et « services ». Les secteurs primaire et secondaire ne représentent que 0,1% et 3,1% des unités recensées.

Les unités recensées sont de petite taille ; 61,9% des entreprises ont au plus 10 employés. La plupart des unités sont également jeunes (88,6% des unités recensées sont créées après 2010).

Par ailleurs, ce recensement a permis de dénombrer 286 194 immeubles dont 71,1% bâtis, 14,3% non bâtis et le reste constitué d'immeubles en construction, de baraques, de cimetières et autres lieux publics.

Les territoires de la division d'Agoè (30,70%), suivie de la division d'Adidogomé (30,60%) concentrent à eux seuls plus de 60% des immeubles recensés. Ils sont suivis du secteur de la division du Sud-Est qui compte 63 669 immeubles soit un taux de 22,2%. Pour le reste des secteurs on enregistre au Nord-Ouest, au Nord-Est et au Sud-Ouest respectivement 7,1% ; 6,5% et 2,9% des immeubles recensés.

En ce qui concerne l'usage, les immeubles recensés dans le Grand Lomé sont principalement affectés à des fins d'habitation (68,6%) puis à des fins professionnelles (29,6%).

L'identification des immeubles et de leur propriétaire restent un défi énorme. Seulement 7,1% des immeubles recensés ont leurs titres fonciers établis et 0,3% appartiennent à des personnes ayant un numéro d'identification fiscale.

## INTRODUCTION

Les pays en développement, à l'instar du Togo, sont confrontés à l'insuffisance de ressources financières au regard des besoins de plus en plus croissants des populations. Face à la raréfaction de l'aide internationale, il s'avère donc important pour ces pays de trouver des mécanismes pour améliorer la mobilisation des ressources internes, indispensables au développement et au renforcement de l'autonomie financière.

Dans cette optique, le Togo a entrepris, depuis 2006, des réformes de ses finances publiques dont l'une des plus importantes est la création de l'Office Togolais des Recettes (OTR). Cette réforme de deuxième génération intègre en une structure unique les deux anciennes régies financières des douanes et des impôts. La vision de l'Office est d'être une administration moderne capable d'assurer l'autofinancement du développement économique et social du Togo.

Quatre ans après son opérationnalisation, malgré les performances que l'OTR réalise, des défis importants restent à relever afin de répondre à l'ambition du gouvernement togolais telle que déclinée dans le Plan National de Développement (PND) 2018-2022. La « mobilisation des recettes fiscales et douanières » inscrite au plan stratégique 2018-2022 de l'OTR répond à cet impératif et passe inexorablement par l'élargissement de l'assiette fiscale, l'éducation au civisme fiscal et l'amélioration du recouvrement.

Afin d'assurer l'efficacité des actions menées, il s'avère indispensable de disposer d'une base de données fiables sur les unités de productions de biens et services qui interviennent dans la création de la richesse. Si l'on dispose plus ou moins d'informations fiables sur les activités du secteur formel, il n'en est pas de même du secteur informel qui représente plus de 35%<sup>1</sup> du Produit intérieur brut (PIB).

Par ailleurs, avec l'intégration des services en charge du Cadastre et de la Conservation foncière à l'OTR, il est opportun de mutualiser les efforts afin de maîtriser la matière imposable dans le domaine foncier dont le potentiel est faiblement exploité et d'améliorer la contribution de ce secteur aux recettes fiscales.

C'est dans un tel contexte que l'Office Togolais des Recettes en collaboration avec la Mairie de Lomé et les appuis de la Banque mondiale (Projet d'Appui à la Gouvernance Economique, PAGE) et de l'Agence Française de Développement (Projet Environnement Urbain à Lomé, PEUL 2), s'est lancé dans une importante et ambitieuse opération de recensement fiscal dans la grande agglomération de Lomé.

L'objectif principal du recensement fiscal est de disposer d'une base de données fiables sur les entreprises tant du secteur formel qu'informel, identifier les immeubles bâtis et non bâtis

---

<sup>1</sup> Comptes nationaux définitifs 2015, INSEED.

en prélude à la mise en place du cadastre fiscal et des projets relatifs à la sécurisation foncière.

De façon spécifique, il s'agit de :

- ✓ Recenser systématiquement toutes les unités économiques des secteurs formel et informel installées dans la ville de Lomé et ses environs ainsi que les propriétés bâties et non bâties ;
- ✓ Collecter les informations relatives à la situation géographique de tous les contribuables et des immeubles ;
- ✓ Mettre à la disposition de l'Office des informations fiables sur les contribuables du Grand Lomé ;
- ✓ Créer une synergie d'actions entre l'OTR et la Mairie de Lomé avec les perspectives en matière de recensement et de valorisation des ressources de l'adressage.

Au terme du recensement fiscal, l'OTR devrait pouvoir :

- Disposer d'une base de données apurées des unités économiques des secteurs formel et informel du Grand Lomé ;
- Résoudre les problèmes récurrents liés à la localisation des unités économiques sur le terrain ;
- Disposer d'une cartographie primaire des immeubles bâtis et non bâtis du Grand Lomé et d'informations pertinentes pouvant permettre de procéder aux impositions conformément à la réglementation en vigueur.

Le présent rapport est structuré en deux grandes parties. La première partie présente la démarche méthodologique adoptée tandis que la deuxième partie expose les principaux résultats issus de l'analyse des données.

## **CHAPITRE I : DEMARCHE METHODOLOGIQUE**

Le présent recensement fiscal couvre, du point de vue géographique, uniquement la grande agglomération de Lomé. Il vise toutes les unités économiques des secteurs formel et informel, disposant d'un local professionnel aménagé où elles exercent leurs activités que celles-ci soient à but lucratif ou non. Il cible également tous les immeubles bâtis et non bâtis.

Trois principales phases ont été observées :

- La phase de préparation de l'opération ;
- La collecte des données sur le terrain ;
- La phase post-collecte.

### **1.1. Phase préparatoire du recensement fiscal**

La phase préparatoire a été marquée par la conception des outils techniques de collecte, les outils de saisie des données, la cartographie, la mise en place du personnel et du matériel de terrain ainsi que les supports de sensibilisation et de communication.

#### **1.1.1. Outils de collecte**

Deux principaux outils techniques ont été élaborés pour la collecte des données sur le terrain. Il s'agit du questionnaire et du manuel de l'agent.

Réalisé à travers un processus participatif, le questionnaire du recensement fiscal regroupe les différentes variables d'intérêt et comporte essentiellement trois sections :

- ✓ Section I : Localisation géographique de l'unité ;
- ✓ Section II : Identification de l'immeuble ;
- ✓ Section III : Informations sur l'entreprise.

Des supports d'utilisation ont également été élaborés afin d'apporter des précisions sur la nature des informations recherchées.

#### **1.1.2. Cartographie**

La grande agglomération de Lomé a été découpée en six (06) secteurs qui sont les champs de couverture des divisions de la Direction des Centres des Impôts du Golfe (Nord-Est, Nord-Ouest, Sud-Est, Sud-Ouest, Adidogomé et Agoè). Chaque secteur a été, à son tour, découpé en zones de recensement. L'OTR a sollicité l'expertise de l'Institut national de la statistique et des études économiques et démographiques (INSEED) qui a réalisé ce découpage et les cartes actualisées des différentes zones de recensement. Le découpage en zones de recensement est basé sur les résultats de la cartographie censitaire du Recensement Général des Entreprises (RGE) réalisé en début 2018 par l'INSEED.

### 1.1.3. Technologie utilisée

L'Office Togolais des Recettes, pour la collecte des données, a opté pour l'utilisation des tablettes numériques équipées du système d'exploitation « Android » et disposant des fonctions de géolocalisation *Global Positioning System* (GPS). Cette approche présente plusieurs avantages comparativement aux méthodes plus traditionnelles de collecte de données basées sur des supports physiques.

Les principaux avantages de cette méthode de collecte sont :

- La possibilité de collecter des informations telles que les coordonnées GPS du lieu de l'enquête qui sont fondamentales dans la mesure où l'une des plus grandes difficultés rencontrées par l'OTR est celle de la localisation des contribuables sur le terrain. Une telle information serait quasiment impossible à collecter avec les supports papiers ;
- La possibilité de disposer des données collectées sur le terrain en temps voulu et de façon systématique ;
- La possibilité d'inclure directement dans les applications utilisées des contrôles logiques, des filtres dynamiques, des affichages conditionnels permettant de limiter en première ligne les éventuelles erreurs des agents recenseurs ;
- La sécurité des données transférées quasiment en temps réel ou stockées sur le mobile ;
- La réduction des coûts, du temps et des erreurs liées au recrutement, à la formation et à la mise en place d'une équipe de saisie des données parallèlement à l'opération de collecte sur le terrain ;
- Une supervision plus dynamique et rapprochée des agents recenseurs sur le terrain grâce à la géolocalisation de leur zone de travail, à la prise automatique des heures d'enregistrement, etc.

Le masque de saisie ainsi que la programmation des différents contrôles ont été réalisés grâce au logiciel *Census and Surveys Processing System* (CsPro) et implémenté sur les tablettes grâce à l'application *Cryptographic Application Programming Interface* (CAPI).

L'application utilisée sur les tablettes pour la collecte des données est CsEntry. Par précaution, il a été prévu, parallèlement à CsEntry, que les coordonnées GPS soient prises une seconde fois par l'application « GPS Waypoints ». Cette application est, en outre, intéressante dans le fait qu'elle donne la possibilité de connaître le degré de précision des coordonnées collectées.

La cartographie parcellaire est obtenue par digitalisation des mappes cadastrales des centres urbains de Lomé. La digitalisation a consisté au géo-référencement des mappes scannées,

après un levé de points de calage sur le terrain suivi de la vectorisation des limites des immeubles.

#### **1.1.4. Personnel de terrain et matériel**

Le personnel de terrain est composé d'agents recenseurs, de contrôleurs et des superviseurs. Les recenseurs sont des agents externes à l'OTR, ayant une certaine maîtrise de la fiscalité et des activités de l'Office. En effet, ces derniers sont essentiellement des agents de niveau minimum Bac+2, préalablement formés par l'Etat togolais pour les Centres de Gestion Agréés.

En dehors de ce personnel de terrain, deux ingénieurs et trois techniciens géomaticiens ont été recrutés pour la digitalisation des mappes cadastrales.

Les contrôleurs et superviseurs quant à eux sont issus du personnel de l'Office et choisis par rapport à leur expérience, leur connaissance du terrain et/ou leur maîtrise de la technologie utilisée.

Le matériel de terrain est essentiellement composé de :

- La mallette de l'agent recenseur ;
- Une tablette configurée et son chargeur ;
- Un *Power-Bank* et son chargeur ;
- Les cartes de zones de recensement d'affectation ;
- Un badge ;
- Un carnet d'invitation ;
- Un Bloc-notes et des stylos.

#### **1.1.5. Campagne de sensibilisation**

Afin d'assurer la réussite de cette opération, une vaste campagne de sensibilisation a été réalisée aussi bien avant le démarrage de la collecte sur le terrain que tout au long de l'opération. Différents canaux de communication ont été utilisés :

- La publication d'un communiqué conjoint des Ministres chargés des Finances, des collectivités locales, de la protection civile et du Président de la délégation spéciale de la Ville de Lomé ;
- La sensibilisation à travers les médias radios et télé sous forme de spots publicitaires et d'émissions a démarré avant la collecte et s'est maintenue tout au long de l'opération ;
- Les communiqués et annonces dans la presse écrite ;
- La mobilisation des autorités et responsables des localités ;
- La mobilisation des responsables des CVD et CDQ ;
- L'organisation d'une cérémonie officielle de lancement de l'opération ;



## **1.2. Phase de collecte du recensement fiscal**

Cette phase qui a débuté par la formation des agents recenseurs et contrôleurs s'est poursuivie avec l'opération de collecte de données proprement dite.

### **1.2.1. Formation du personnel de terrain**

La formation des agents recenseurs s'est déroulée du 21 au 28 mai 2018 à la salle de conférence du Village du Bénin, Université de Lomé. Au total, 146 agents et 29 contrôleurs ont pris part à la formation à l'issue de laquelle 138 agents ont été retenus comme recenseurs. Notons que ce sont les agents de l'Office Togolais des Recettes exerçant dans les divisions des impôts qui sont retenus comme contrôleurs dans leurs divisions respectives.

La formation a été dispensée par l'équipe technique du projet au sein de l'OTR et celle de l'INSEED pour les aspects liés à la cartographie et à la géolocalisation. Elle a porté sur les thématiques suivantes :

- Présentation de l'OTR : missions, vision, valeurs fondamentales et organigramme ;
- Comportement d'un agent de collecte sur le terrain ;
- Présentation des différentes divisions des impôts de Lomé : limites et activités réalisées ;
- Présentation de la méthodologie de l'opération : objectifs, unités à recenser ; méthode de collecte, plan de déploiement, la charge de travail de l'agent, etc. ;
- Présentation détaillée du questionnaire du recensement ;
- Présentation sur la cartographie des zones de recensement : lecture et utilisation d'une carte de dénombrement sur le terrain ;
- Techniques de géolocalisation des immeubles et des unités économiques à l'aide des outils GPS Waypoints et CsEntry ;
- Techniques de collecte des données à l'aide d'une tablette numérique (aspects théorique et pratique).

Les présentations en salle ont été suivies d'un test pratique sur le terrain, le samedi 26 mai 2018.

Des séances spéciales ont été organisées avec les contrôleurs sur les aspects liés à l'organisation et à la supervision des équipes sur le terrain ainsi que les techniques de réception et d'audit de premier rang des données collectées auprès des agents.

## **1.2.2. Collecte de données**

### **1.2.2.1. Coordination du projet**

La gestion technico-administrative du projet a été assurée au niveau de l'OTR par un comité exécutif instauré par la décision N°49/2018/OTR/CG/CSG. Ce comité est composé de :

- un Superviseur Technique ;
- un Superviseur Technique Adjoint ;
- un Responsable Collecte, Traitement et Analyse des données ;
- un Responsable de la Communication ;
- un Responsable Informatique
- un Chargé du Partenariat avec la Mairie de Lomé
- un Chargé de la supervision des travaux sur le terrain
- une Equipe d'appui composée de 20 cadres de l'OTR affectés à diverses fonctions.

Ce Comité a travaillé en étroite collaboration avec l'unité d'exécution, composée de quatre membres, mise en place par la Mairie de Lomé à cet effet.

L'opération étant inscrite dans le Projet d'Appui à la Gouvernance Economique (PAGE) financé par la Banque mondiale, le Comité exécutif a travaillé sous la supervision de l'équipe de coordination dudit projet.

En plus, un Comité conjoint de Suivi-évaluation a été mis en place entre l'équipe de l'OTR et celle de la Ville de Lomé pour un meilleur suivi du partenariat.

### **1.2.2.2. Différentes phases et durée de la collecte.**

La collecte de données proprement dite a démarré le 31 mai 2018 et a pris fin le 08 novembre 2018, soit environ 5 mois de collecte. Elle a été réalisée uniquement dans la grande agglomération de Lomé à travers les six divisions délimitées par l'Office Togolais des Recettes. Notons que l'opération de collecte s'est déroulée en trois grandes phases :

- La phase I couvre les zones administrées par les divisions des impôts du Nord-Est et du Nord-Ouest : elle a démarré le 31 mai 2018 et a pris fin le 03 juillet 2018 ;
- La phase II couvre les zones administrées par les divisions des impôts d'Agoè et d'Adidogomé : elle a démarré le 06 juillet 2018 et a pris fin le 10 septembre 2018
- La phase III couvre les zones administrées par les divisions des impôts du Sud-Est et du Sud-Ouest : elle a démarré le 17 septembre 2018 et a pris fin le 08 novembre 2018.

La technique adoptée a été celle du balayage systématique des zones ciblées. Il est à noter que ces différentes phases sont séparées par des séances de centralisation des données, de

sensibilisation et de débriefing avec les agents recenseurs et contrôleurs. Chaque phase est précédée d'une ou deux journées de reconnaissance de terrain.

En ce qui concerne la digitalisation, elle a démarré le 31 mai 2018.

### **1.2.2.3. Transfert des données et stockage**

La collecte de données sur le terrain est assurée par les agents recenseurs à l'aide de tablettes. Trois niveaux d'autorisation ont été prévus dans l'application : agent recenseur, contrôleur et superviseur.

Les agents recenseurs collectent les données qui sont transférées de façon quotidienne aux contrôleurs, chargés de la supervision directe des agents recenseurs.

Les données des contrôleurs sont ensuite synchronisées auprès des superviseurs qui sont chargés de les analyser mais aussi de les stocker.

Quatre niveaux de sauvegarde sont prévus :

- La sauvegarde sur les tablettes des superviseurs ;
- Sur les disques durs internes des ordinateurs prévus pour le recensement ;
- Sur les disques durs externes acquis pour l'opération ;
- Sur un serveur.

Pour prévenir le risque de perte de données qui pourrait subvenir dans la chaîne de transfert, les données sont aussi directement collectées auprès des agents recenseurs, par les superviseurs, à la fin de chaque phase.

Quant à la digitalisation, chaque carte cadastrale est vectorisée dans un repère local et reversée à un contrôleur chargé d'en faire le géo-référencement et constituer une mosaïque. Les données sont reversées sur le serveur du Cadastre pour la sécurisation foncière.

### **1.2.3. Traitement des données**

Une des phases les plus importantes des activités post-collecte est l'apurement des données. Il permet de déceler et de corriger les imperfections de la base primaire afin de la rendre cohérente et exploitable. Il a été réalisé essentiellement grâce au logiciel statistique STATA et le tableur Ms-Excel.

Dans le cas de ce recensement fiscal, l'équipe a procédé dans un premier temps à un apurement linéaire qui a consisté à visualiser une à une chacune des variables de la base. Le but de cette étape est de s'assurer que toutes les variables présentes dans la base de données sont bien renseignées et qu'il n'y a ni valeurs manquantes ni valeurs aberrantes.

Suite à ces premières corrections, l'équipe a également procédé à l'élimination des doublons d'observations.

Enfin, l'apurement croisé de certaines variables qui sont liées a permis de déceler certaines incohérences et de les traiter dans la mesure du possible en prenant soin de ne pas dénaturer les informations collectées.

Pour les besoins d'analyse, certaines variables ont été recodées, des imputations ont été effectuées et de nouvelles variables ont été générées.

Les différents résultats issus de la tabulation sont présentés dans le chapitre suivant.

## CHAPITRE II: PRESENTATION DES RESULTATS

Ce chapitre présente les principales caractéristiques des unités économiques. Il présente dans une première partie les caractéristiques des entreprises et dans une seconde partie celles des immeubles recensés dans le Grand Lomé.

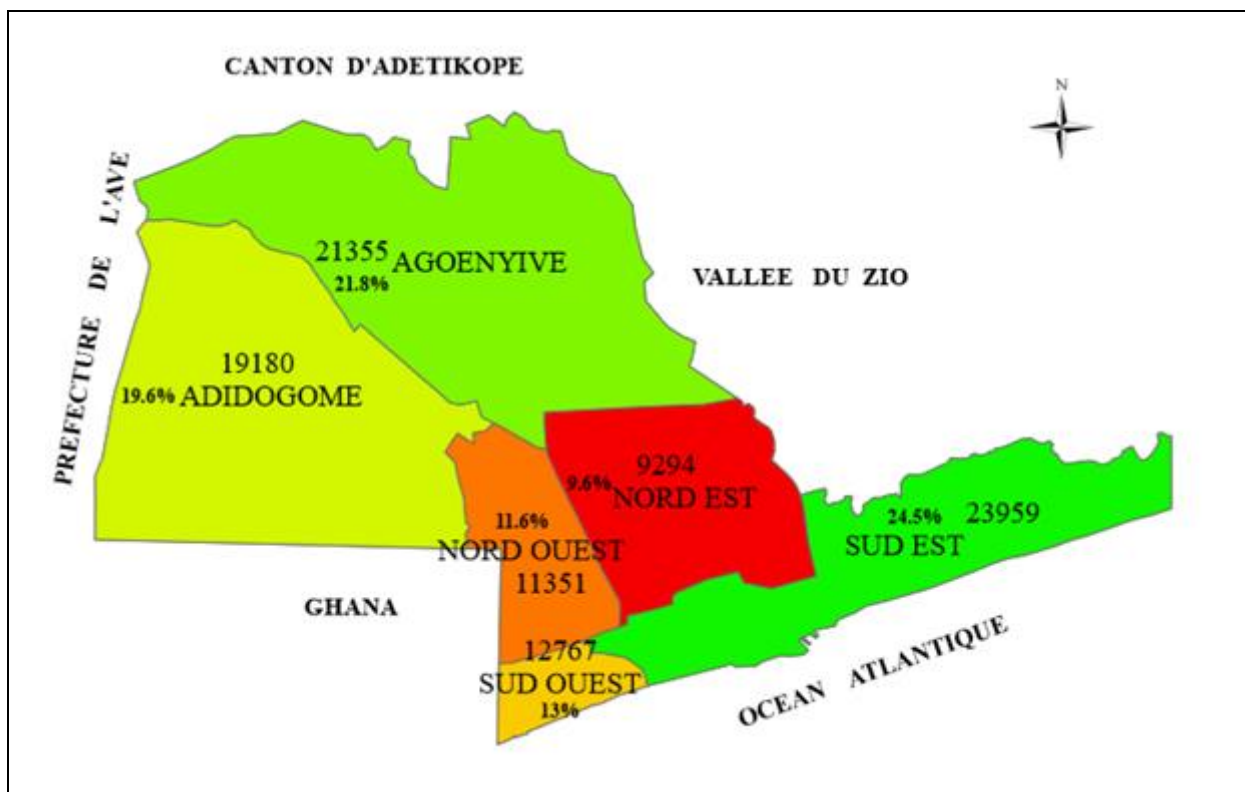
### 2.1. Caractéristiques des unités économiques

Cette section présente la répartition spatiale, la répartition suivant le statut de l'entreprise, suivant la taille et le secteur d'activité. Elle présente en outre la répartition des entreprises par âge et suivant le local abritant l'unité économique.

#### 2.1.1. Répartition spatiale des entreprises

Cette opération de recensement fiscal a permis de dénombrer dans le Grand Lomé 97 907 unités économiques. Le secteur le plus dense est le territoire géographique de la division du Sud-Est avec 23 959 entreprises soit 24,5% des unités dénombrées. Il est suivi du territoire de la division d'Agoè avec 21 355 entreprises (21,8%). Le secteur le moins dense est le territoire géographique de la division du Nord-Est avec 9 294 entreprises soit 9,5% des unités dénombrées dans tout le Grand Lomé.

*Figure 1 : Répartition géographique des entreprises*



**Source :** OTR, Recensement fiscal (2018)

## 2.1.2. Répartition selon le statut de l'entreprise

Dans cette partie, il s'agit de présenter la répartition des entreprises suivant la forme juridique, le système de comptabilité utilisé, le régime d'imposition et le statut d'identification fiscale de l'entreprise de même que le statut du gérant de l'entreprise.

### 2.1.2.1. Répartition selon la forme juridique

Dans le cadre de ce recensement, 59 499 entreprises sur les 97 907 dénombrées ont répondu à la question relative à leur régime juridique soit un taux de réponse de 60,8%.

**Tableau 1 : Répartition des entreprises selon la forme juridique**

Forme juridique	Fréquence	Pourcentage(%)
Entreprise individuelle	54103	90,9
Société anonyme (SA)	306	0,5
Société à responsabilité limitée (SARL)	115	0,2
Entreprise publique	49	0,1
Association/ONG	692	1,2
SAS ou SASU	17	0,0
Société civile professionnelle	5	0,0
Mutuelle / Coopérative	26	0,0
GIE	1	0,0
Société en commandite simple	1	0,0
Autres	4184	7,0
<b>Total</b>	<b>59 499</b>	<b>100,0</b>

**Source** : OTR, Recensement fiscal (2018)

Les entreprises individuelles représentent 90,9% des entreprises ayant répondu à la question relative à leur forme juridique. Les associations et ONG représentent 1,2% des répondants. Les sociétés anonymes qui représentent 0,5%. Les sociétés à responsabilité limitée représentent 0,2%.

Selon le service de rattachement, à la Direction des Grandes Entreprises (DGE), les sociétés anonymes et les entreprises individuelles sont les plus représentatives avec respectivement des pourcentages de 40,4% pour chacune de ces formes. Parmi les entreprises ayant déclaré être affiliées à la Direction des Moyennes Entreprises (DME) ou être rattachées aux divisions de la Direction des Centres des Impôts du Golfe (DCIG), les entreprises individuelles sont les plus prépondérantes (83,1% à la DME et plus 90% dans les divisions de la DCIG).

**Tableau 2 : Répartition des entreprises selon la forme juridique suivant le service de rattachement (%)**

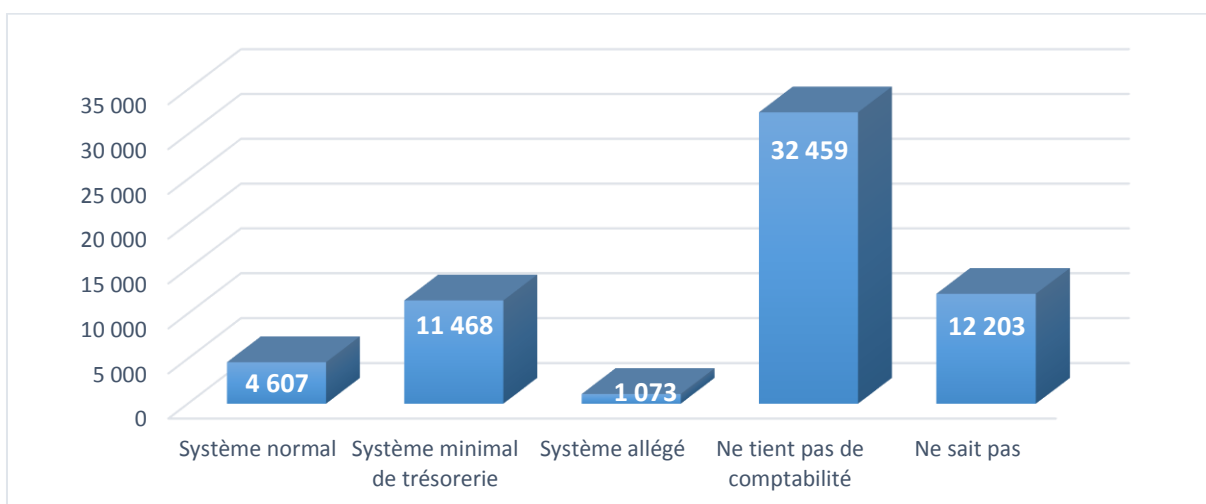
Forme juridique	Service de rattachement								Total (%)
	DGE	DME	Sud Est	Sud-Ouest	Nord Est	Nord-Ouest	Agoè	Adidogomé	
Entreprise individuelle	40,4	83,1	97,3	98,6	95,0	92,5	96,3	96,3	95,3
Société anonyme (SA)	40,4	9,0	0,5	0,2	0,6	1,0	0,3	0,3	1,2
Société à responsabilité limitée (SARL)	2,0	2,2	0,4	0,4	0,3	0,3	0,4	0,6	0,5
Entreprise publique	4,4	0,2	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,1
Entreprise parapublique	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Association/ONG	3,0	1,3	0,7	0,2	1,3	2,8	0,7	1,1	1,0
SAS ou SASU	0,7	0,6	0,1	0,0	0,1	0,0	0,0	0,1	0,1
Société civile professionnelle	0,3	0,0	0,0	0,0	0,0	0,1	0,1	0,0	0,0
Mutuelle / Coopérative	1,0	0,0	0,1	0,0	0,2	0,1	0,0	0,1	0,1
GIE	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Société en commandite simple	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Autres	7,7	3,6	1,0	0,6	2,5	3,2	2,1	1,5	1,8
Total (%)	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0
Ensemble	297	633	3 185	5 452	3 430	2 198	3 513	3 152	21 860

**Source** : OTR, Recensement fiscal (2018)

### 2.1.2.2. Répartition des unités économiques selon le système comptable utilisé

Lors de cette opération de recensement, 61 810 entreprises ont répondu à la question relative à leur système comptable soit un taux de réponse de 63,1%. Parmi ces entreprises, 4 607 relèvent du système normal (7,5%), 1 073 du système allégé (1,7%) et 11 468 du système minimal de trésorerie (18,6%). La plupart des entreprises ont déclaré ne pas tenir de comptabilité (52,5%). Les entreprises qui ont déclaré ne pas savoir le système comptable utilisé représentent 19,7% des répondants.

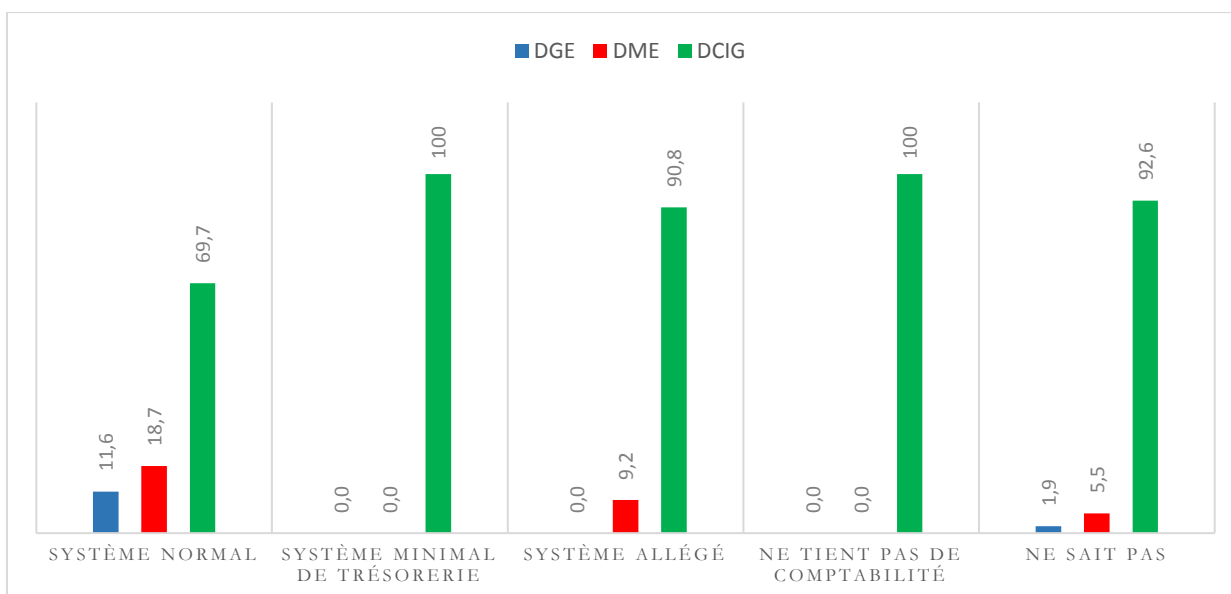
**Graphique 1 : Répartition des entreprises suivant le système comptable utilisé**



**Source** : OTR, Recensement fiscal (2018)

Dans chacune des modalités, les entreprises rattachées aux divisions de la DCIG sont les plus représentatives.

**Graphique 2 : Répartition des entreprises selon le système comptable et selon la Direction de rattachement (%)**

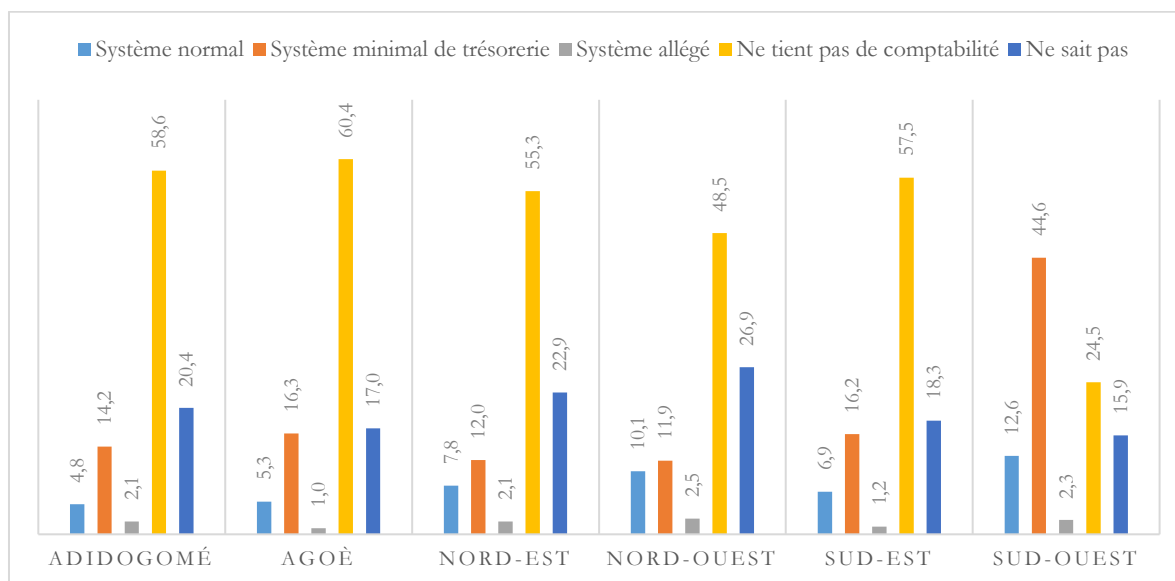


**Source** : OTR, Recensement fiscal (2018)

Dans la plupart des zones de recensement, les entreprises ayant déclaré ne pas tenir de comptabilité représentent près de la moitié sauf dans la zone géographique du Sud-ouest où les entreprises au système minimal de trésorerie sont les plus importantes (44,6%).



**Graphique 3 : Répartition des entreprises par secteur géographique selon le système comptable (%)**



**Source** : OTR, Recensement fiscal (2018)

Suivant le service de rattachement, on note qu'à la DGE toutes les entreprises qui tiennent une comptabilité sont au système normal. A la DME, 71,8% des entreprises ayant répondu à la question relative au système comptable sont au système normal pendant que 8,1% sont au système allégé. Dans les divisions de la DCIG, la majorité se retrouve (en moyenne 46,0%) au système minimal de trésorerie.

**Tableau 3 : Répartition des entreprises par système comptable suivant la direction de rattachement (%)**

Système de comptabilité	DGE	DME	DCIG
Système normal	86,4	71,8	13,3
Système minimal de trésorerie	0,0	0,0	46,0
Système allégé	0,0	8,1	4,0
Ne tient pas de comptabilité	0,0	0,0	19,7
Ne sait pas	13,6	20,1	17,0
<b>Total</b>	<b>100,0</b>	<b>100,0</b>	<b>100,0</b>

**Source** : OTR, Recensement fiscal (2018)

En relation avec la forme juridique, on note que la plupart des entreprises individuelles ne tiennent pas de comptabilité (57,7%). Dans le lot des entreprises qui ne tiennent pas de comptabilité, elles représentent à elles seules 96,2%.

En ce qui concerne les sociétés anonymes et les sociétés à responsabilité limitée, la plupart sont au système normal (80,1% des SA et 75,7% pour les SARL). Il en est de même pour les SAS, les GIE et les sociétés civiles professionnelles.

**Tableau 4 : Répartition des entreprises suivant le système comptable et par forme juridique (%)**

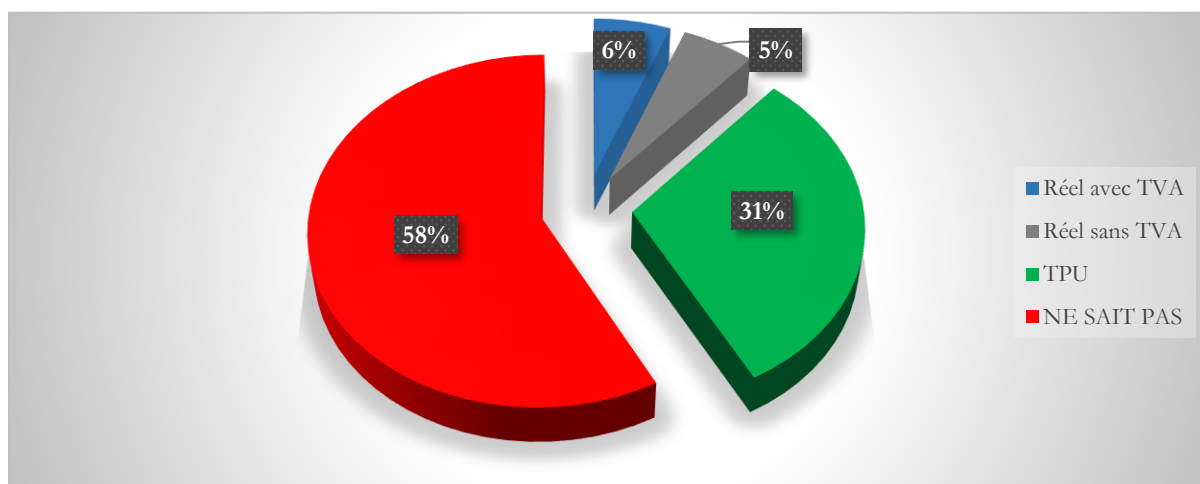
Forme juridique	Système comptable utilisé					Total
	Système normal	Système minimal de trésorerie	Système allégé	Ne tient pas de comptabilité	Ne sait pas	
Entreprise individuelle	81,6	99,5	90,8	96,2	70,6	90,9
Société anonyme (SA)	8,3	0,0	1,8	0,0	0,3	0,5
Société à responsabilité limitée (SARL)	2,9	0,0	1,0	0,0	0,1	0,2
Entreprise publique	0,6	0,0	0,0	0,0	0,2	0,1
Entreprise parapublique	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Association/ONG	3,1	0,3	5,3	0,8	2,2	1,2
SAS ou SASU	0,4	0,0	0,1	0,0	0,0	0,0
Société civile professionnelle	0,1	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Mutuelle / coopérative	0,4	0,0	0,2	0,0	0,1	0,0
GIE	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Société en commandite simple	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Autres	2,5	0,3	0,7	2,9	26,4	7,0
Total	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0
Ensemble	2 962	11 446	818	32 407	11 854	59 487

**Source** : OTR, Recensement fiscal (2018)

### 2.1.2.3. Répartition des entreprises selon le régime fiscal

Les entreprises qui ont donné des informations relatives au régime d'imposition sont au nombre de 61 810 soit un taux de réponse de 63,1%. La majorité des entreprises (35 762 soit 57,9% des répondants) ont déclaré ne pas connaître leur régime d'imposition. On dénombre presque les mêmes effectifs au Réel avec TVA et au Réel sans TVA soit respectivement 3 638 (5,9%) et 3451 (5,6%) des entreprises. Au régime de la Taxe professionnelle unique (TPU), on enregistre 18 956 entreprises soit 30,7% des répondants.

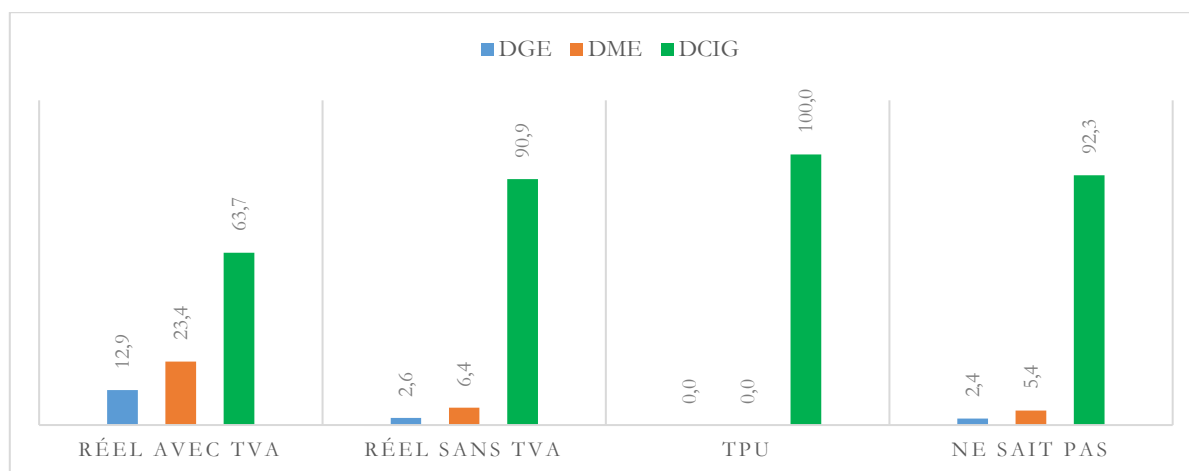
**Graphique 4 : Répartition des entreprises selon le régime fiscal**



**Source** : OTR, Recensement fiscal (2018)

En prenant en compte le service de rattachement, on note que plus de 90% des entreprises ayant déclaré ne pas connaître leur régime d'imposition sont dans les divisions de la DCIG.

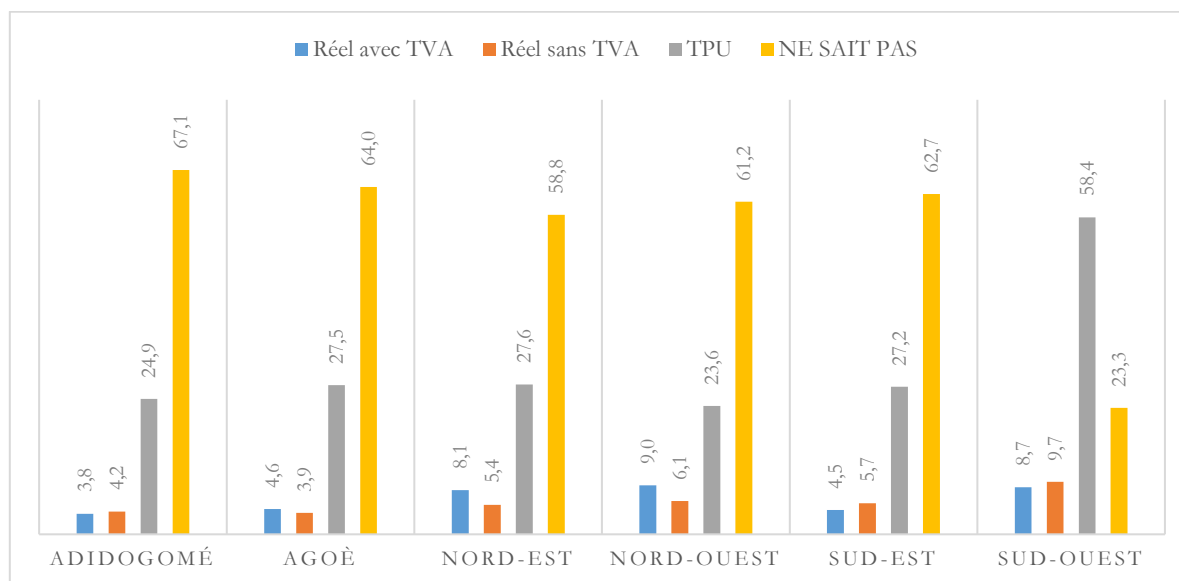
**Graphique 5 : Répartition des unités économiques par régime fiscal suivant le service de rattachement (%)**



**Source** : OTR, Recensement fiscal (2018)

Dans toutes les zones de recensement, la plupart des entreprises ont déclaré ne pas savoir quel est leur régime d'imposition sauf dans le secteur du Sud-Ouest. Pour ceux qui connaissent leur régime d'imposition, c'est la TPU qui se dégage avec environ le quart des répondants dans tous les secteurs sauf au Sud-Ouest où la TPU représente plus de la moitié des répondants.

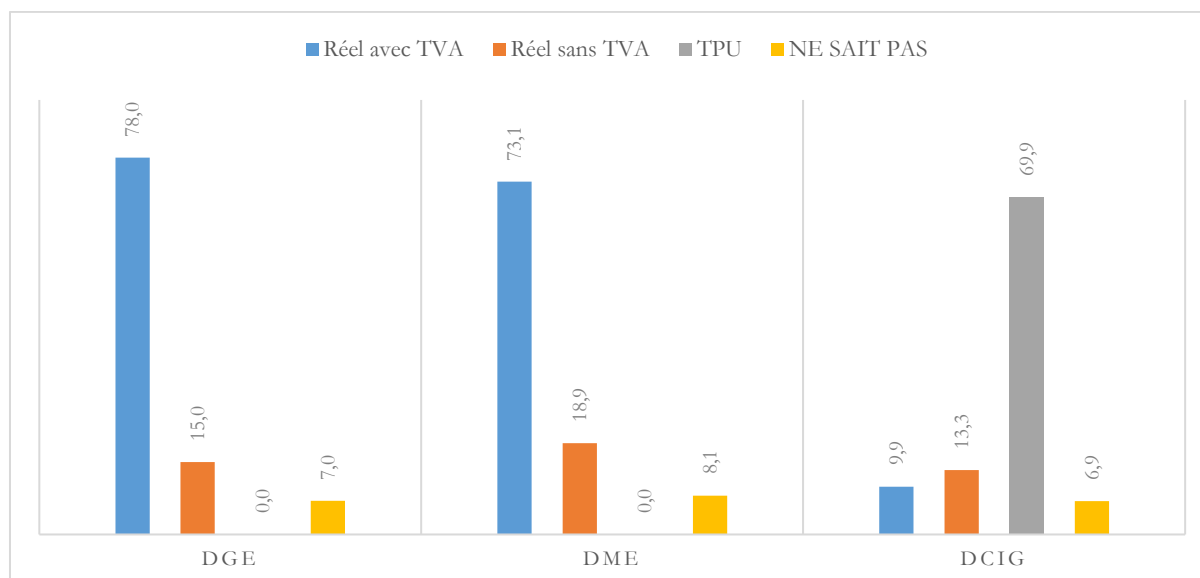
**Graphique 6 : Répartition des unités économiques par régime fiscal suivant le secteur géographique (%)**



**Source :** OTR, Recensement fiscal (2018)

En faisant référence aux entreprises qui ont répondu à la question relative à leur service de rattachement, environ les trois quarts des entreprises ayant déclaré être rattachées à la DGE ou à la DME sont au Réel avec TVA. Les entreprises ayant déclaré être rattachées aux divisions de la DCIG sont pour la plupart à la TPU (69,9%).

**Graphique 7 : Répartition des entreprises par régime fiscal dans chaque service de rattachement (%)**

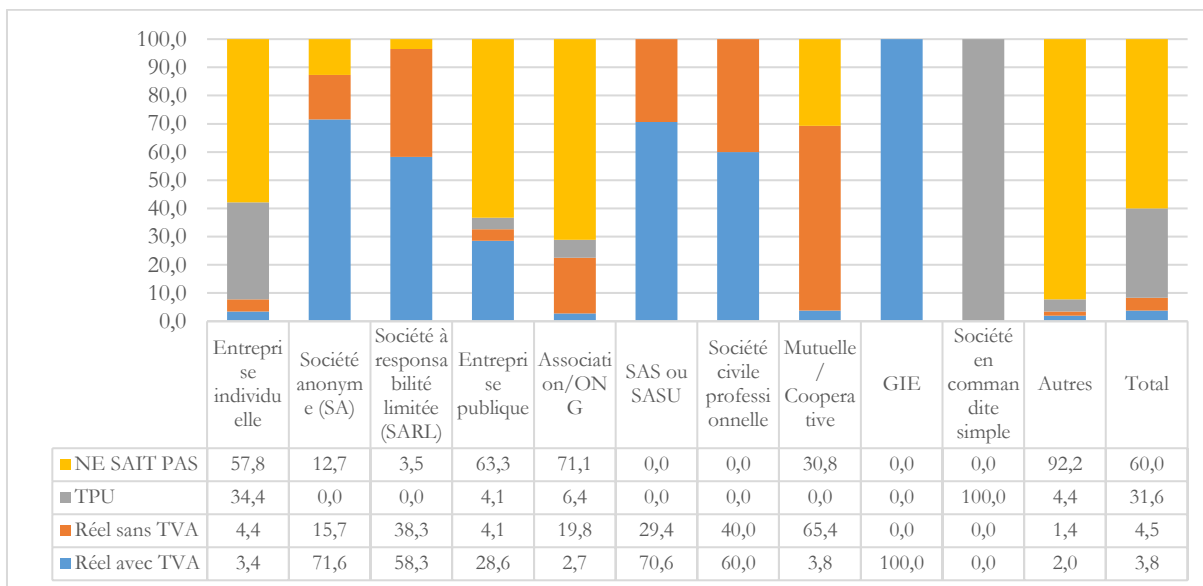


**Source :** OTR, Recensement fiscal (2018)

En considérant les formes juridiques des entreprises, on note que les sociétés anonymes, les sociétés civiles professionnelles, les GIE, les SARL et les SAS sont pour la plupart au réel avec TVA pendant que les autres formes d'entreprises sont principalement soit à la

TPU soit ne connaissent pas leur régime d'imposition. Il faut noter qu'en ce qui concerne les coopératives, la plupart sont au réel sans TVA (65,4%).

**Graphique 8 : Répartition des entreprises par régime fiscal suivant la forme juridique (%)**

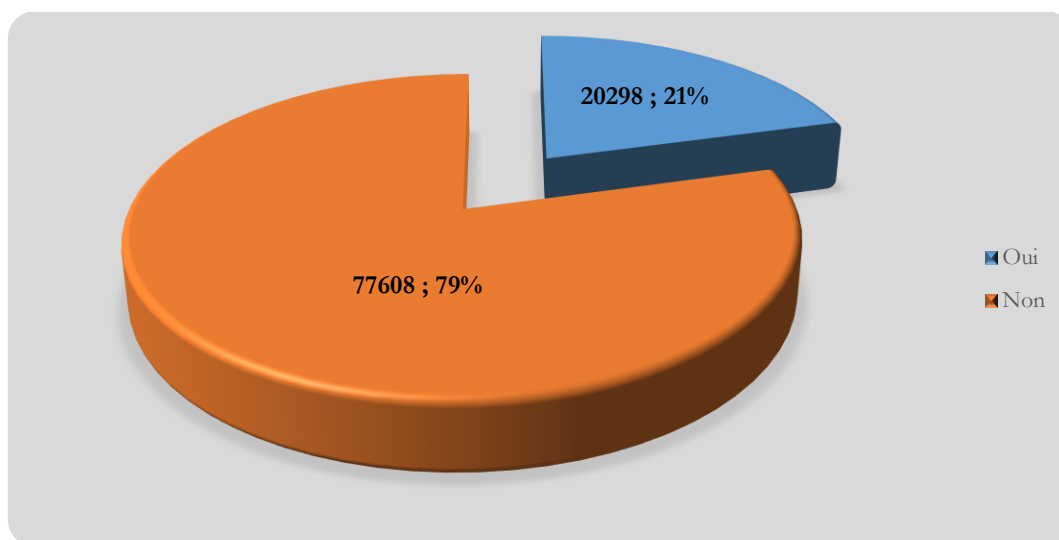


**Source :** OTR, Recensement fiscal (2018)

#### 2.1.2.4. Immatriculation fiscale

Ce recensement fiscal s'est aussi intéressé à l'immatriculation fiscale des entreprises. Seulement 20 298 entreprises ont fourni leur Numéro d'Identification Fiscale (NIF) soit un taux de 20,7%.

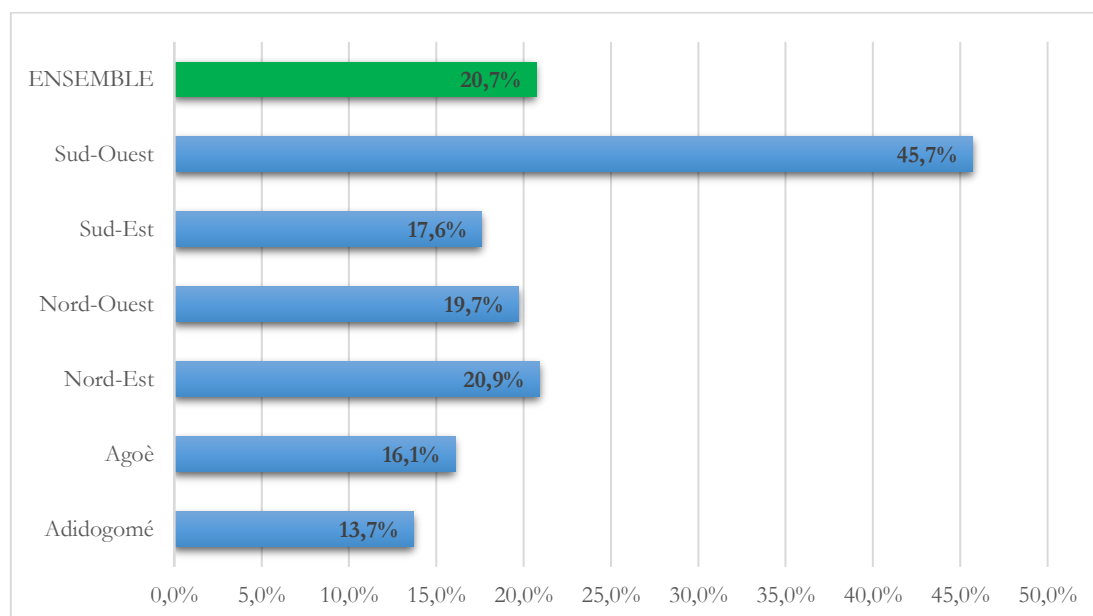
**Graphique 9 : Répartition des entreprises ayant ou non déclaré le NIF**



**Source :** OTR, Recensement fiscal (2018)

Le Sud-Ouest est le secteur géographique où les entreprises ont plus déclaré leur NIF avec un taux de 45,7%. Il est suivi du secteur Nord-Est où 20,9% des entreprises enquêtées ont fourni leur NIF lors de cette opération de recensement. Le secteur où les entreprises ont très peu déclaré leur NIF est celui d'Adidogomé avec un taux de 13,7%.

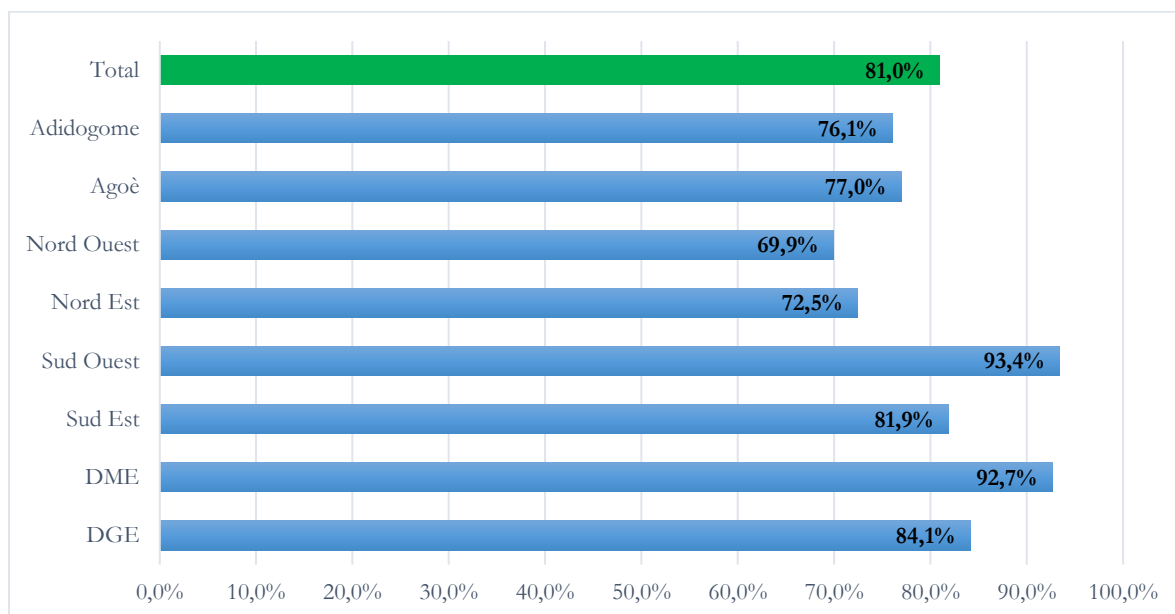
**Graphique 10 : Répartition des entreprises ayant déclaré leur NIF par secteur géographique**



**Source :** OTR, Recensement fiscal (2018)

Suivant le service de rattachement, on constate que 81,0% des entreprises qui ont déclaré être rattachées à un service des impôts ont fourni leur numéro d'identification fiscale. Le plus fort taux de déclaration du NIF est constaté au Sud-Ouest (93,4%) et le plus faible au Nord-Est (69,9%).

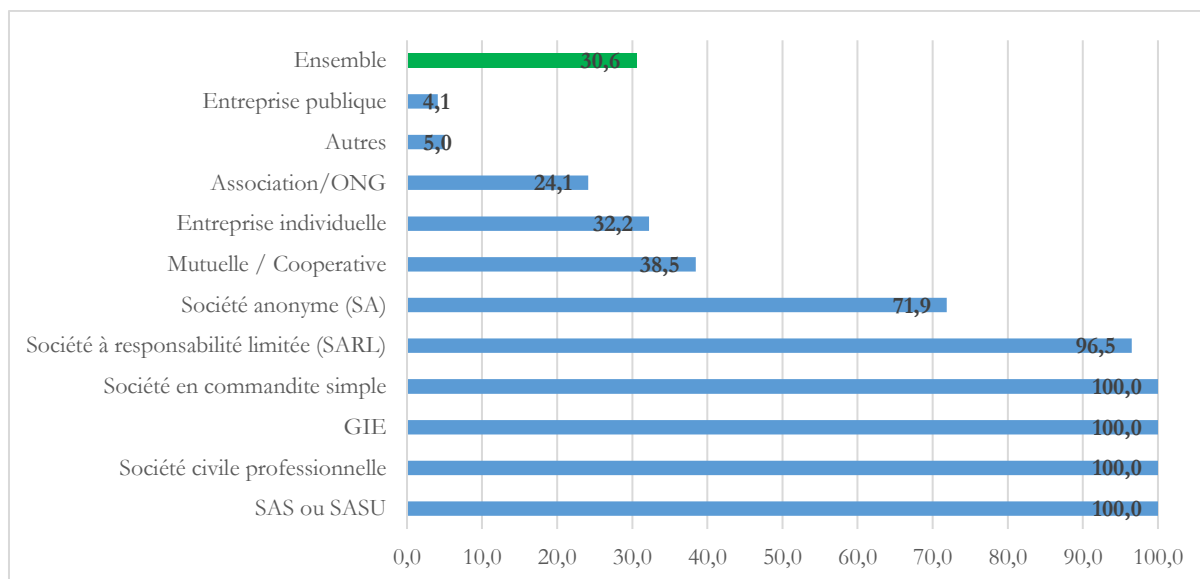
**Graphique 11 : Répartition des entreprises ayant déclaré leur NIF par service de rattachement**



**Source** : OTR, Recensement fiscal (2018)

Suivant le statut juridique, l'on constate que seulement 30,6% des entreprises ayant répondu à la question relative à leur forme juridique ont aussi déclaré leur numéro d'identification fiscale. Les sociétés anonymes, les sociétés à responsabilité limitée, les sociétés en commandite simple, les sociétés civiles professionnelles, les SAS et les GIE sont les groupes qui ont le plus déclaré leur NIF. Seulement 32,2% des entreprises individuelles ont déclaré leur numéro d'identification fiscale.

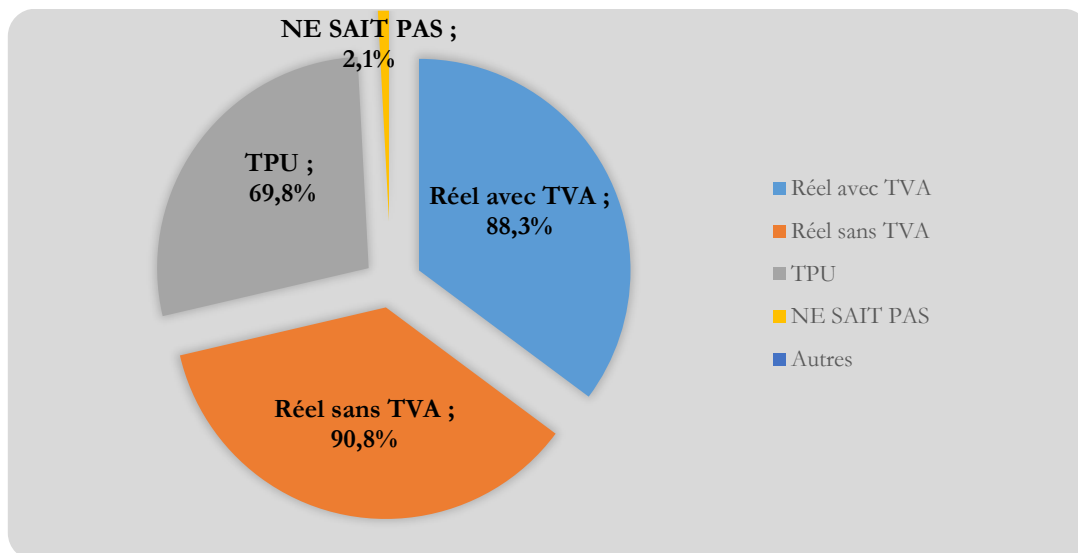
**Graphique 12 : Proportion des entreprises possédant un NIF par forme juridique (%)**



**Source** : OTR, Recensement fiscal (2018)

Suivant les régimes d'imposition, l'on constate que les entreprises au Réel sans TVA ont le plus déclaré leur numéro d'identification fiscale avec un taux 90,8%. Il est de 88,3% au niveau des entreprises relevant du réel avec TVA et de 69,8% pour les entreprises à la TPU.

**Graphique 13 : Répartition des entreprises ayant déclaré leur NIF suivant le régime d'imposition**



**Source** : OTR, Recensement fiscal (2018)

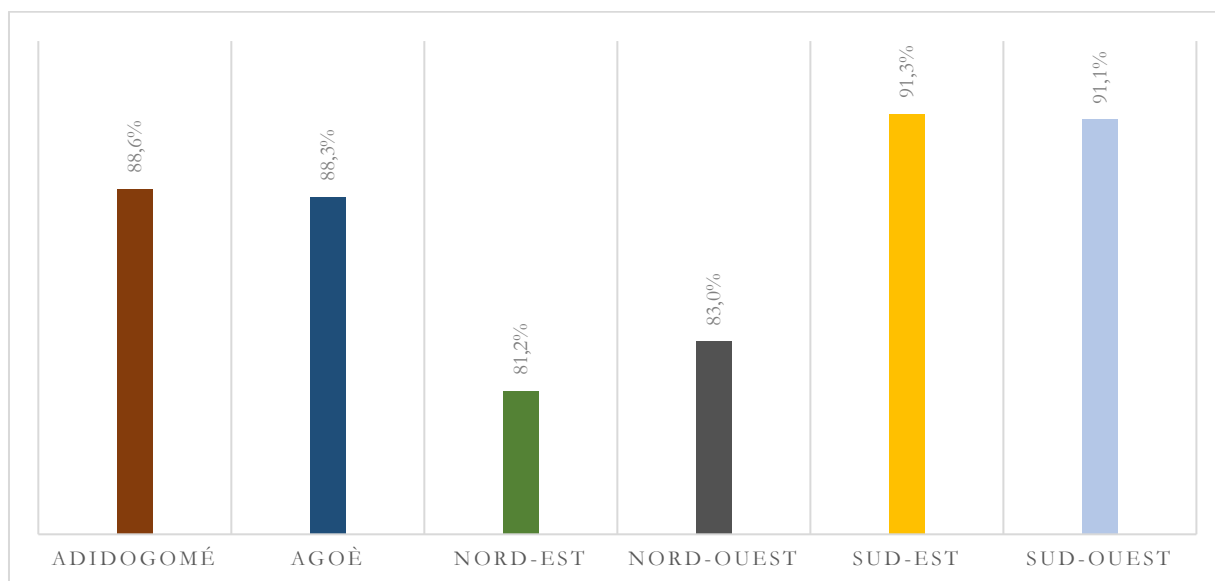
### 2.1.3. Gérance et propriété

Le statut du gérant de l'entreprise a été aussi demandé lors de cette opération. Il s'agissait de savoir si le gérant est propriétaire de l'entreprise ou non. 61 777 entreprises ont répondu à cette question soit un taux de réponse de 55,5%. Les entreprises où les gérants sont propriétaires s'établissent à 54 376 soit une proportion de 88,0% contre 7 401 entreprises dont les gérants ne sont pas propriétaires.

En relation avec les secteurs géographiques, on constate que dans les secteurs du Sud-Est et du Sud-Ouest, la proportion des gérants-propriétaires est la plus élevée (respectivement 91,3% et 91,1%). Toutefois, les tendances sont les mêmes dans les autres secteurs ; la plus faible étant au Nord-Est avec une proportion de 81,2%.



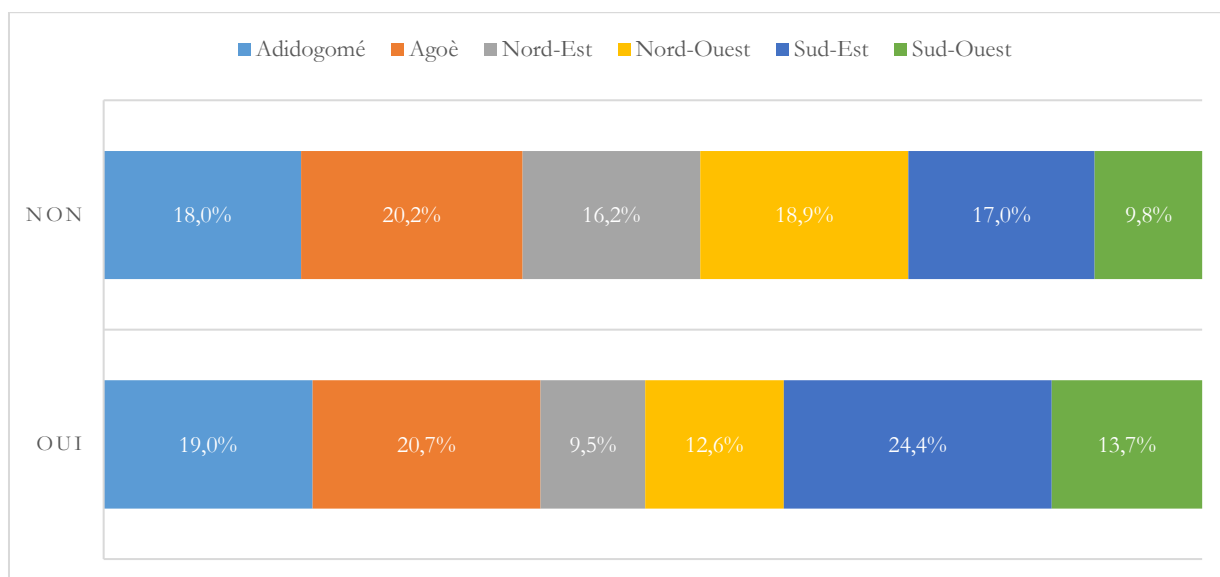
**Graphique 14 : Répartition des entreprises suivant le statut du gérant par secteur géographique**



**Source** : OTR, Recensement fiscal (2018)

Le secteur du Sud-Est est le plus représentatif dans le cas où les gérants sont propriétaires avec un poids de 24,4%. Il est suivi par les territoire des divisions d’Agoè et Adidogomé avec des poids respectifs de 20,7% et 19,0%. La division du Nord-Est est la moins représentative avec un poids de 9,5%.

**Graphique 15 : Répartition des entreprises par secteurs géographiques suivant le statut du gérant de l’entreprise**

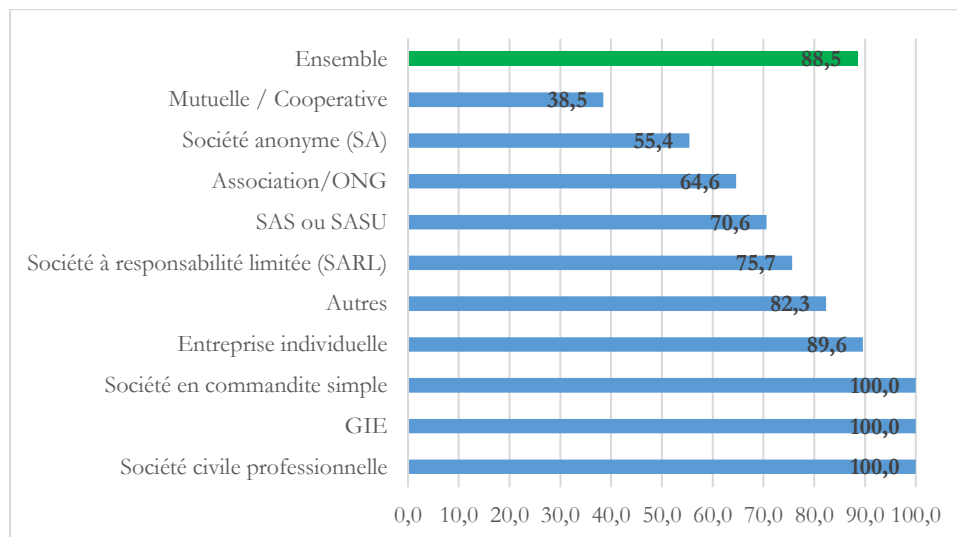


**Source** : OTR, Recensement fiscal (2018)

Les entreprises qui ont fourni des informations relatives à leur forme juridique et au statut de leur gérant s’élèvent à 59 451 soit une proportion de 60,72% des entreprises recensées. Dans ce lot, l’on dénombre 52 609 entreprises dont les gérants sont propriétaires soit un

taux de 88,49%. On remarque que pour la plupart des entreprises individuelles (89,6%), les gérants sont des propriétaires. Pour les entreprises personnes morales notamment les sociétés anonymes (55,4%) et les sociétés à responsabilité limitée (75,7%), la proportion reste importante mais moins élevée que celle des entreprises individuelles.

**Graphique 16 : Proportion des entreprises dont les gérants sont propriétaires par forme juridique (%)**



**Source :** OTR, Recensement fiscal (2018)

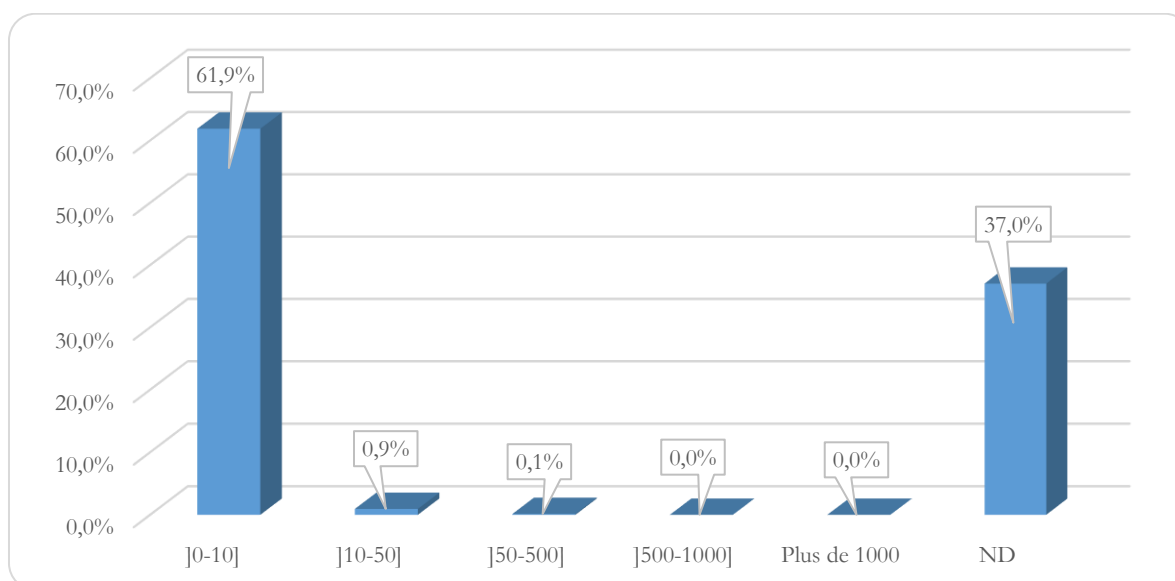
#### 2.1.4. Répartition des entreprises suivant le nombre d'employés

Dans le cadre de ce recensement fiscal, le critère retenu pour approximer la taille de l'entreprise est l'effectif total des employés au sein de celle-ci.

En se référant à la classification des entreprises par nombre d'employés adoptée dans l'UEMOA, est considérée comme micro et très petite entreprise, les entreprises qui disposent de dix (10) employés au plus. Les petites entreprises sont celles qui ont un effectif total d'employés compris entre dix (10) et cinquante (50). Les moyennes entreprises se logent dans la tranche de cinquante (50) et cinq cent (500) employés ; les grandes entreprises dans la tranche comprise entre cinq cent (500) et mille (1000) employés. Les très grandes entreprises sont celles qui possèdent un effectif d'employé de plus de mille (1000).

Le recensement montre que le tissu économique du Grand Lomé est dominé par les très petites entreprises qui représentent 61,9%. Elles sont suivies par les petites entreprises et les moyennes entreprises qui représentent 0,9% et 0,1%. Lors du recensement, 37,0% des entreprises du Grand Lomé, n'ont pas déclaré l'effectif de leurs employés.

**Graphique 17 : Répartition des unités économiques selon le nombre d'employés**



**Source** : OTR, Recensement fiscal (2018)

La répartition des entreprises par taille selon le secteur géographique montre que les très petites entreprises sont plus concentrées dans les zones suivantes : Sud-Est (23,4%), Agoè (20,8%) et Adidogomé (19,0%). Quelle que soit la catégorie d'entreprise considérée, la concentration est plus forte dans le secteur du Sud-Est. La répartition globale montre la même tendance avec 24,5% des unités économiques du Grand Lomé qui sont installées dans le secteur du Sud-Est.

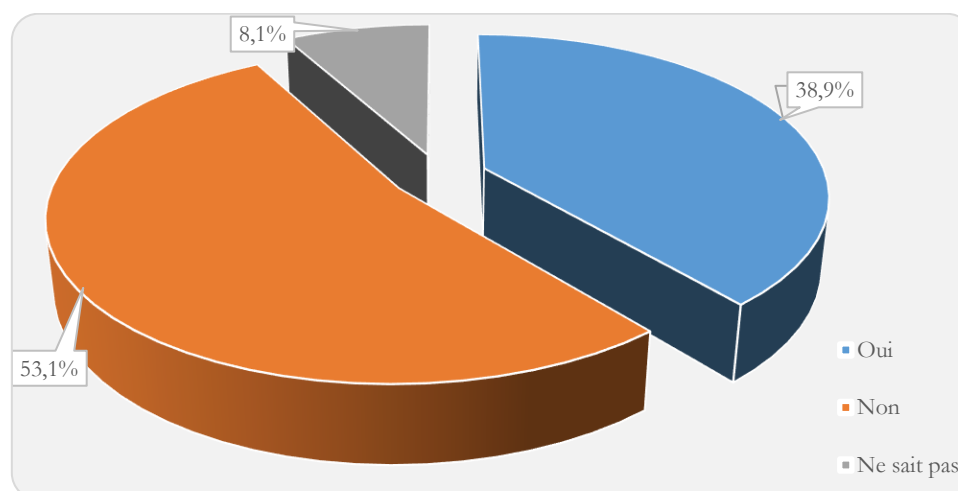
**Tableau 5 : Répartition des entreprises selon l'effectif des employés et par secteur géographique (%)**

Secteur géographique	Nombre d'employés						Total
	]0-10]	]10-50]	]50-500]	]500-1000]	Plus de 1000	ND	
Adidogomé	19,0	13,3	4,8	0,0	0,0	20,7	19,6
Agoè	20,8	15,3	8,8	0,0	0,0	23,8	21,8
Nord-Est	10,2	16,1	21,6	25,0	50,0	8,1	9,5
Nord-Ouest	13,3	17,4	20,0	0,0	0,0	8,6	11,6
Sud-Est	23,4	26,8	34,4	25,0	50,0	26,2	24,5
Sud-Ouest	13,3	11,0	10,4	50,0	0,0	12,7	13,0
Total (%)	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0
Ensemble	60 602	917	125	4	2	36 256	97 906

**Source** : OTR, Recensement fiscal (2018)

Sur les 61 839 unités économiques qui ont accepté déclarer leur effectif d'employés, 38,9% ont affirmé être rattachées à un service des impôts. 8,1% des répondants ne savent si l'entreprise est rattachée à un service des impôts. Par ailleurs, 53,1% ont affirmé n'être rattachées à aucun service des impôts.

**Graphique 18 : Répartition des entreprises suivant le rattachement à un service des impôts**



**Source** : OTR, Recensement fiscal (2018)

En termes de rattachement à un service des impôts, toutes les grandes entreprises et les très grandes entreprises sont rattachées à la DGE. Les moyennes entreprises (celles qui comptent un effectif total d'employés compris entre 50 et 500) sont plus concentrées à la DGE (49,2%) et à la DME (25,4%). Les petites et très petites unités économiques sont plus concentrées dans les divisions des centres des impôts du Golfe.

**Tableau 6 : Répartition des entreprises par effectif des employés et par service de rattachement (%)**

Service de rattachement	Nombre d'employés					Total
	]0-10]	]10-50]	]50-500]	]500-1000]	Plus de 1000	
DGE	1,6	19,8	49,2	100,0	100,0	2,4
DME	4,0	23,3	25,4	0,0	0,0	4,6
Sud Est	14,5	11,3	5,1	0,0	0,0	14,3
Sud-Ouest	24,5	4,3	2,5	0,0	0,0	23,8
Nord-Est	15,4	13,2	5,1	0,0	0,0	15,3
Nord-Ouest	10,2	9,4	5,9	0,0	0,0	10,2
Agoè	15,7	8,7	3,4	0,0	0,0	15,4
Adidogomé	14,2	10,1	3,4	0,0	0,0	14,0
Total (%)	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0
Ensemble	23 165	692	118	4	2	23 981

**Source** : OTR, Recensement fiscal (2018)

La répartition des entreprises suivant le nombre d'employés par forme juridique montre que, quelle que soit la forme juridique, les entreprises qui possèdent un effectif de dix (10) employés au plus sont les plus nombreuses. En effet, 99,0% des entreprises individuelles ou unipersonnelles ont déclaré avoir un effectif qui ne dépasse pas dix (10) employés. Il en

est de même pour les sociétés anonymes (65,3%) et les sociétés à responsabilité limitée (87,7%).

**Tableau 7 : Répartition des entreprises selon le nombre d'employés suivant la forme juridique de l'entreprise (%)**

Forme juridique	Nombre d'employés							Effectif
	]0-10]	]10-50]	]50-500]	]500-1000]	Plus de 1000	ND	Total	
Entreprise individuelle	99,0	0,8	0,0	0,0	0,0	0,2	100,0	54103
Société anonyme (SA)	65,7	22,5	9,8	0,3	0,0	1,6	100,0	306
Société à responsabilité limitée (SARL)	87,8	12,2	0,0	0,0	0,0	0,0	100,0	115
Entreprise publique	93,9	0,0	4,1	0,0	0,0	2,0	100,0	49
Association/ONG	86,7	11,4	1,4	0,0	0,0	0,4	100,0	692
SAS ou SASU	94,1	5,9	0,0	0,0	0,0	0,0	100,0	17
Société civile professionnelle	60,0	40,0	0,0	0,0	0,0	0,0	100,0	5
Mutuelle / Coopérative	57,7	30,8	11,5	0,0	0,0	0,0	100,0	26
GIE	100,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	100,0	1
Société en commandite simple	100,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	100,0	1
Autres	98,2	1,1	0,1	0,0	0,0	0,7	100,0	4184
Total	98,6	1,1	0,1	0,0	0,0	0,3	100,0	59499

**Source** : OTR, Recensement fiscal (2018)

Suivant le régime fiscal, la majorité (60,0%) des moyennes entreprises (effectif compris entre 50 et 500 employés) sont au réel avec TVA, 30,4% au réel sans TVA. Parmi les entreprises qui possèdent un effectif de 10 employés au plus, seulement environ 10,5% sont au réel (avec TVA et sans TVA) et 30,9% à la TPU. Plus de la moitié des entreprises qui ont déclaré avoir un effectif compris entre 10 et 50 employés, sont au réel (avec TVA et sans TVA).

**Tableau 8 : Répartition des entreprises suivant l'effectif des employés et par régime fiscal (%)**

Régime fiscal	Nombre d'employés						
	]0-10]	]10-50]	]50-500]	]500-1000]	Plus de 1000	ND	Total
Réel avec TVA	5,3	38,3	60,0	100,0	50,0	13,0	5,9
Réel sans TVA	5,2	25,8	30,4	0,0	50,0	7,5	5,6
TPU	30,9	10,7	0,0	0,0	0,0	16,1	30,5
Ne sait pas	58,6	25,2	9,6	0,0	0,0	63,4	58,0
Total	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0
Effectif	60 601	917	125	4	2	161	61 810

**Source** : OTR, Recensement fiscal (2018)

### 2.1.5. Répartition des entreprises selon les secteurs et les branches d'activités

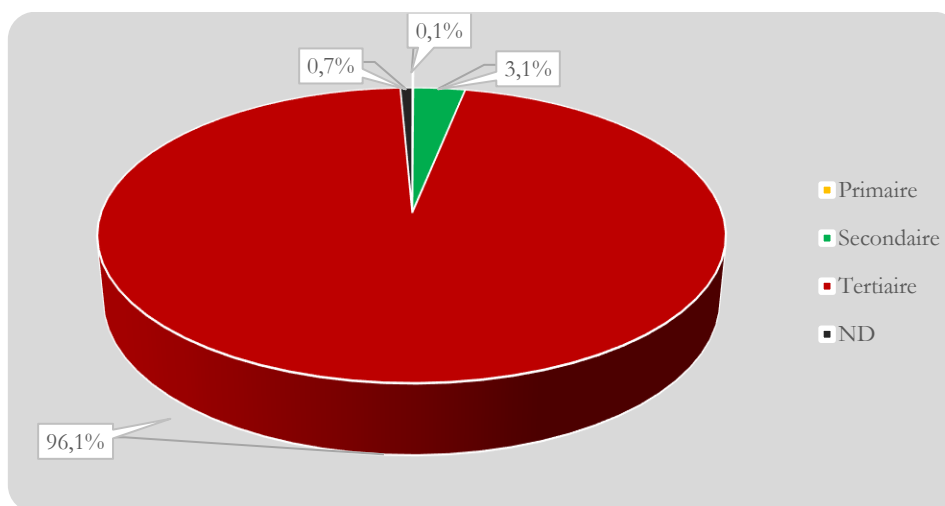
Dans le cadre du recensement fiscal, trois secteurs d'activités ont été considérés (primaire, secondaire et tertiaire) auxquels s'ajoute un quatrième secteur qui regroupe toutes les activités non classées ailleurs (NCA). Le secteur primaire regroupe les branches agriculture, élevage, forêt et pêche. Les industries (extractives et manufacturières), l'électricité, l'eau, le gaz, et les BTP sont classés dans le secteur secondaire. Le secteur tertiaire est composé des branches commerce, transports et entrepôts, communications, informatique postes et télécommunications, banques, assurances et services.

Les unités économiques recensées sont celles qui disposent d'un local aménagé. De ce fait, certains secteurs comme la pêche, le transport, la sylviculture et les BTP n'ont pas été complètement couverts.

#### 2.1.5.1. Répartition des entreprises par secteur d'activités

La répartition par secteur d'activité montre que la quasi-totalité des entreprises recensées relève du secteur tertiaire (96,1%). Le secteur primaire ne représente que 0,1% alors que le secondaire couvre 3,1% des entreprises.

**Graphique 19 : Répartition des unités économiques selon le secteur d'activité (%)**



**Source** : OTR, Recensement fiscal (2018)

Il ressort également que, quel que soit la zone considérée, la plupart des unités économiques recensées sont du secteur tertiaire, suivi du secteur secondaire avec moins de 4%. Le secteur primaire est presque inexistant.

**Tableau 9 : Répartition des unités économiques par secteur d'activité principale selon la zone de recensement (%)**

Zone de recensement	Secteur d'activité					Effectif
	Primaire	Secondaire	Tertiaire	ND	Total	
Adidogomé	0,1	3,5	95,5	1,0	100,0	11662
Agoè	0,0	3,8	95,6	0,6	100,0	12755
Nord-Est	0,1	3,7	95,6	0,7	100,0	6348
Nord-Ouest	0,0	3,5	94,9	1,5	100,0	8227
Sud-Est	0,1	2,9	96,5	0,5	100,0	14502
Sud-Ouest	0,0	0,8	99,0	0,2	100,0	8163
Total	0,1	3,1	96,1	0,7	100,0	61657

**Source** : OTR, Recensement fiscal (2018)

Tout comme pour les secteurs géographiques, la répartition par secteur d'activité selon le service de rattachement met en évidence la prédominance du secteur tertiaire dans chaque service des impôts. En effet, exceptée la DGE où les entreprises du secteur tertiaire représentent 82,0%, plus de 9 entreprises sur 10 relèvent du secteur tertiaire quel que soit le service de rattachement.

**Tableau 10 : Répartition des unités économiques par secteur d'activité selon le service de rattachement (%)**

Service de rattachement	Secteur d'activité					Effectif
	Primaire	Secondaire	Tertiaire	ND	Total	
DGE	0,2	17,0	82,0	0,9	100,0	572
DME	0,1	7,0	92,5	0,4	100,0	1115
Sud Est	0,1	3,0	96,5	0,3	100,0	3443
Sud-Ouest	0,0	0,9	99,0	0,1	100,0	5696
Nord Est	0,1	3,8	95,4	0,7	100,0	3667
Nord-Ouest	0,1	3,4	94,5	1,9	100,0	2433
Agoè	0,0	5,2	94,6	0,3	100,0	3707
Adidogomé	0,1	4,1	95,0	0,8	100,0	3358
Total	0,1	3,7	95,7	0,6	100,0	23991

**Source** : OTR, Recensement fiscal (2018)

Suivant la forme juridique, toutes les unités économiques, quelle que soit la forme juridique sont concentrées en majorité dans le secteur tertiaire.

**Tableau 11 : Répartition des unités économiques par secteur d'activité principale suivant la forme juridique de l'entreprise (%)**

Forme juridique	Secteur d'activité					Effectif
	Primaire	Secondaire	Tertiaire	ND	Total	
Entreprise individuelle	0,0	2,8	97,1	0,1	100,0	53980
Société anonyme (SA)	0,3	17,8	80,9	1,0	100,0	304
Société à responsabilité limitée (SARL)	0,0	7,1	92,0	0,9	100,0	113
Entreprise publique	0,0	2,1	93,6	4,3	100,0	47
Association/ONG	1,0	1,0	52,1	45,9	100,0	689
SAS ou SASU	0,0	5,9	82,4	11,8	100,0	17
Société civile professionnelle	0,0	0,0	100,0	0,0	100,0	5
Mutuelle / Coopérative	3,8	0,0	96,2	0,0	100,0	26
GIE	0,0	0,0	100,0	0,0	100,0	1
Société en commandite simple	0,0	0,0	100,0	0,0	100,0	1
Autres	0,1	2,6	96,3	1,0	100,0	4155
Total	0,1	2,8	96,4	0,7	100,0	59 338

**Source** : OTR, Recensement fiscal (2018)

D'après ce recensement fiscal, 10,8% des unités économiques du secteur tertiaire sont au réel (avec TVA et sans TVA) et 31,0% à la TPU. 58,1% des entreprises du tertiaire n'ont pas déclaré leur régime. Dans le secteur secondaire, 21,3% des unités économiques sont au réel avec TVA, 7,5% au réel sans TVA et 20,3% à la TPU. Seulement 7,9% des unités économiques du secteur primaire sont au réel avec TVA contre 23,7% au réel sans TVA. Les unités qui sont au régime de la TPU couvrent 5,3% du secteur primaire.

**Tableau 12 : Répartition des unités économiques par secteur d'activité principale suivant le régime fiscal de l'entreprise (%)**

Régime fiscal	Secteur d'activité				
	Primaire	Secondaire	Tertiaire	ND	Total
Réel avec TVA	7,9	21,3	5,4	3,2	5,9
Réel sans TVA	23,7	7,5	5,4	22,1	5,6
TPU	5,3	20,3	31,0	7,1	30,5
Ne sait pas	63,2	50,9	58,1	67,6	58,0
Total	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0
Effectif	38	1899	59270	438	61645

**Source** : OTR, Recensement fiscal (2018)

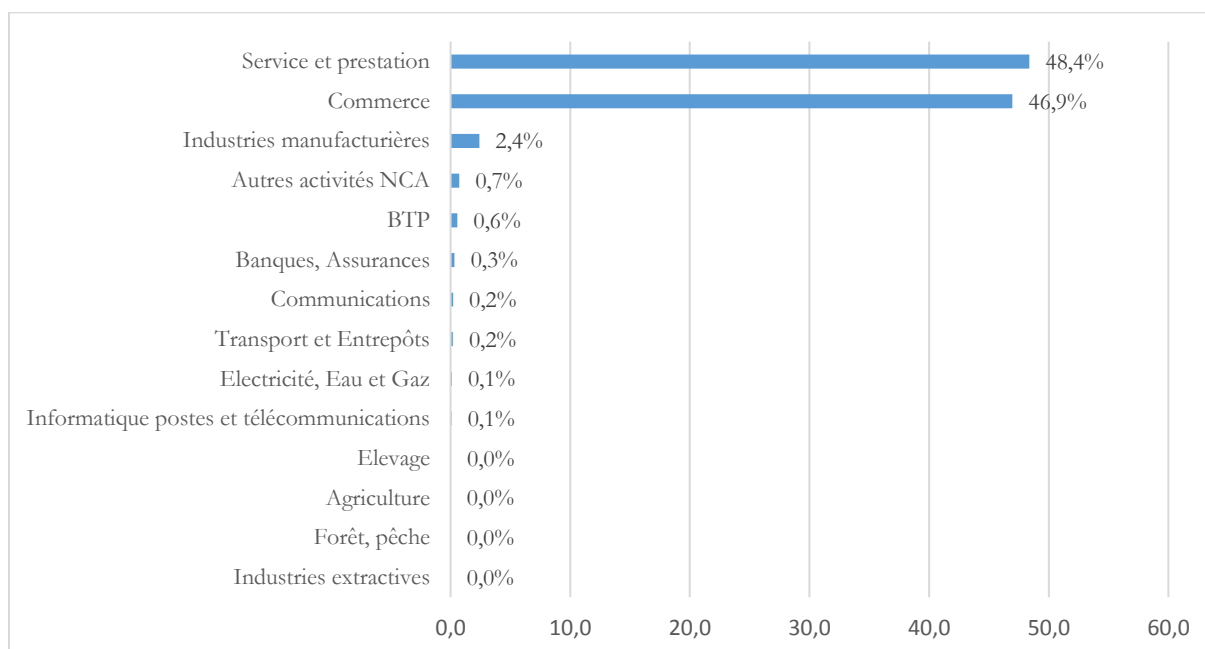
### 2.1.5.2. Répartition des entreprises selon la branche d'activités

La répartition du nombre d'entreprises suivant la branche d'activité laisse entrevoir une prédominance des services et prestations avec près de la moitié (48,4%) et le commerce (46,9%). L'industrie manufacturière (2,4%) vient en troisième position. L'ensemble



constitué des autres branches (BTP, banques et assurances, communications, transports, informatiques postes et télécommunications, électricité, eau et gaz, agriculture, etc...) est minoritaire et représente moins de 2%.

**Graphique 20 : Répartition des entreprises par branche d'activité principale**



**Source :** OTR, Recensement fiscal (2018)

La répartition par branche d'activité suivant le secteur géographique confirme également la prédominance de la branche « services et prestations » suivie de la branche « commerce » quel que soit le secteur géographique. Toutefois, dans le secteur du Sud-Ouest, la branche « commerce » est la plus importante avec 81,5%. Dans ce secteur, les services et prestations représentent 16,7%.

**Tableau 13 : Répartition des unités économiques par branche d'activité principale selon le secteur géographique (%)**

Branches d'activités	Zone de recensement						Total
	Adidogomé	Agoè	Nord-Est	Nord-Ouest	Sud-Est	Sud-Ouest	
Agriculture	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Elevage	0,1	0,0	0,0	0,0	0,1	0,0	0,0
Forêt, pêche	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Industries extractives	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Industries manufacturières	2,8	2,8	2,7	2,5	2,6	0,6	2,4
Electricité, Eau et Gaz	0,2	0,1	0,2	0,1	0,1	0,0	0,1
BTP	0,5	0,9	0,8	0,9	0,2	0,2	0,6
Commerce	43,4	42,3	40,1	40,1	41,3	81,5	47,0
Transport et Entrepôts	0,0	0,1	0,2	0,1	0,3	0,4	0,2
Communications	0,1	0,1	0,4	0,6	0,1	0,1	0,2

Branches d'activités	Zone de recensement						
	Adidogomé	Agoè	Nord-Est	Nord-Ouest	Sud-Est	Sud-Ouest	Total
Informatique postes et télécommunications	0,1	0,1	0,1	0,2	0,0	0,1	0,1
Banques, Assurances	0,4	0,2	0,4	0,5	0,3	0,3	0,3
Service et prestation	51,4	52,9	54,4	53,5	54,3	16,7	48,4
Autres activités NCA	1,0	0,6	0,7	1,5	0,5	0,2	0,7
Total (%)	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0
Ensemble	11 662	12 755	6 348	8 227	14 502	81 63	61 657

**Source** : OTR, Recensement fiscal (2018)

Contrairement aux secteurs géographiques, la répartition selon le service de rattachement montre la prédominance de la branche « commerce » dans tous les services des impôts (plus de 50% quel que soit le service de rattachement). Globalement, seulement 33,0% des unités qui sont rattachées aux services des impôts relèvent de la branche services et prestations contre 61,3% pour la branche commerce.

**Tableau 14 : Répartition des unités économiques par branche d'activité principale selon le service de rattachement (%)**

Branche d'Activités	Service de rattachement								
	DGE	DME	Sud-Est	Sud-Ouest	Nord-Est	Nord-Ouest	Agoè	Adidogomé	Total
Agriculture	0,2	0,1	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Elevage	0,0	0,0	0,0	0,0	0,1	0,1	0,0	0,0	0,0
Forêt, pêche	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Industries extractives	0,2	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Industries manufacturières	8,0	2,2	2,5	0,7	2,9	2,0	2,7	2,7	2,3
Electricité, Eau et Gaz	1,6	0,4	0,3	0,0	0,2	0,0	0,2	0,1	0,2
BTP	7,2	4,4	0,3	0,2	0,6	1,3	2,2	1,3	1,2
Commerce	53,7	59,5	58,1	86,9	50,7	46,9	52,7	54,1	61,3
Transport et Entrepôts	3,3	2,1	0,7	0,2	0,2	0,1	0,2	0,0	0,4
Communications	0,3	1,1	0,4	0,1	0,5	1,0	0,3	0,3	0,4
Informatique postes et télécommunications	1,2	1,0	0,1	0,1	0,1	0,3	0,1	0,1	0,2
Banques, Assurances	3,8	1,3	0,4	0,1	0,2	0,6	0,4	0,4	0,5
Service et prestation	19,6	27,6	36,9	11,6	43,6	45,5	40,9	40,0	33,0
Autres activités NCA	0,9	0,4	0,3	0,1	0,7	1,9	0,3	0,8	0,6
Total	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0
Effectif	572	1115	3443	5696	3667	2433	3707	3358	23991

**Source** : OTR, Recensement fiscal (2018)

Suivant le régime fiscal, seulement 5,9% et 6,5% des entreprises relevant de la branche « commerce » sont respectivement au réel avec TVA et au réel sans TVA contre 41,5% qui sont à la TPU. Dans cette branche, 46,1% des entreprises n'ont pas déclaré leur régime fiscal.

La majorité des unités économiques qui relèvent de la branche « services et prestations » ont déclaré ne pas connaître leur régime fiscal. Pour cette branche d'activités, 21,3% des unités économiques sont à la TPU, 4,0% au réel sans TVA et 4,6% au réel avec TVA.

La plupart des entreprises qui relèvent des BTP (76,8%) et de la branche informatique, postes et télécommunications (73,5%) sont au réel avec TVA.

**Tableau 15 : Répartition des unités économiques par branche d'activité principale suivant le régime fiscal de l'entreprise (%)**

Branche d'Activités	Régime fiscal					Effectif
	Réel avec TVA	Réel sans TVA	TPU	Ne sait pas	Total	
Agriculture	14,3	42,9	0	42,9	100	7
Elevage	3,8	15,4	7,7	73,1	100	26
Forêt, pêche	20	40	0	40	100	5
Industries extractives	50	50	0	0	100	2
Industries manufacturières	7,8	6,5	25,3	60,4	100	1 484
Electricité, Eau et Gaz	29,7	20,3	17,2	32,8	100	64
BTP	76,8	9,5	0	13,8	100	349
Commerce	5,9	6,5	41,5	46,1	100	28 950
Transport et Entrepôts	44,8	29,3	7,8	18,1	100	116
Communications	40,8	14,6	19,2	25,4	100	130
Informatique postes et télécommunications	73,5	14,3	0,0	12,2	100	49
Banques, Assurances	11,9	40,8	0,0	47,3	100	201
Services et prestations	4,6	4,0	21,3	70,2	100	29 824
Autres activités NCA	3,1	22,0	7	67,9	100	438
Total	5,9	5,6	30,5	58,0	100	61 645

**Source** : OTR, Recensement fiscal (2018)

### 2.1.6. Répartition par âge

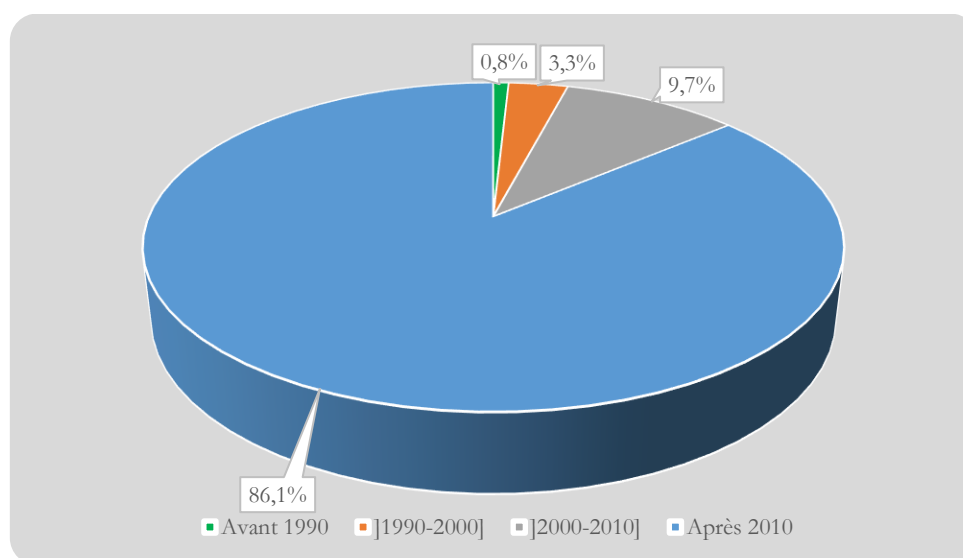
Une des caractéristiques qui détermine l'ancienneté et la pérennité et qui montre l'évolution dans la création des unités économiques est l'âge de création et de début d'activité. Dans le cadre de ce recensement fiscal, l'âge d'une unité économique correspond à la durée écoulée depuis le démarrage effectif de ses activités jusqu'à la date du recensement fiscal et non forcément à celle écoulée depuis sa création.

Cette section consacrée principalement à l'âge de création et de début d'activité cherche à analyser la répartition des unités économiques par zone de recensement, par service de rattachement et par forme juridique en vue de ressortir d'éventuelle concentration.

### 2.1.6.1. Répartition suivant l'âge de création

Le graphique ci-après illustre la répartition des unités économiques suivant leur année de création. Dans l'ensemble 86,6% des unités économique sont créées après 2010, près d'une entreprise sur 10 (9,7%) est créée entre 2000 et 2010 et moins de 5% des unités économiques (4,1%) sont créées avant 2000.

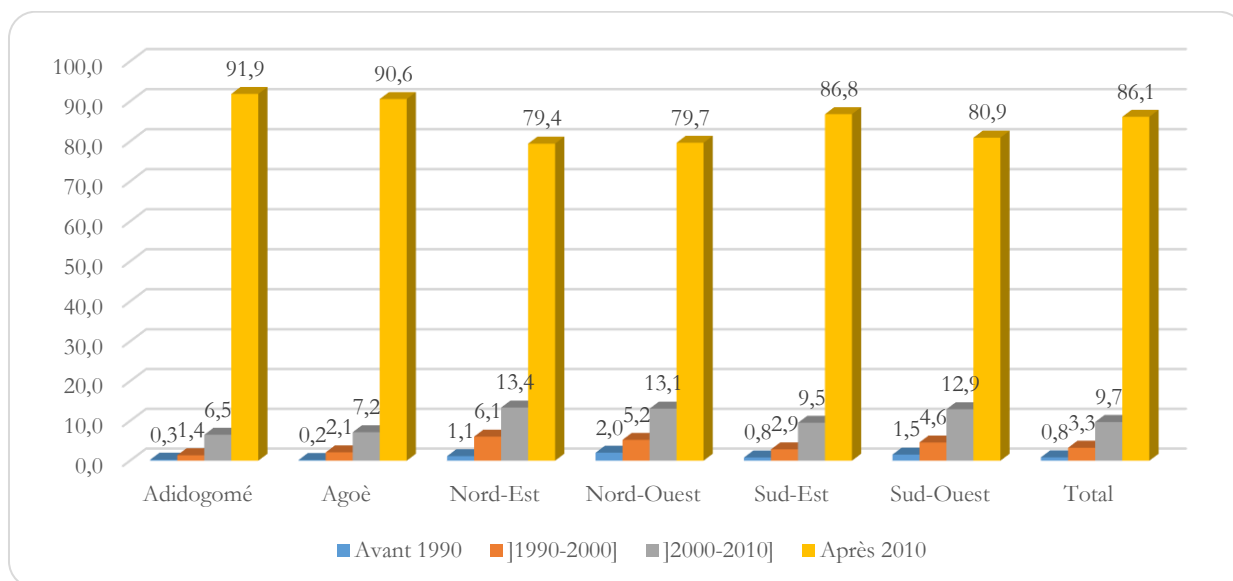
**Graphique 21 : Répartition des entreprises selon la date de création (%)**



**Source** : OTR, Recensement fiscal (2018)

Suivant la répartition spatiale, le graphique ci-après montre que à Adidogomé (91,9%) et à Agoè (90,6%) des unités économiques sont créées après 2010. Cette proportion d'unités économiques est moins importante dans le Nord-Est (79,4%) et le Nord-Ouest (79,7%) que dans le Sud-Est (86,8%) et le Sud-Ouest (80,9%).

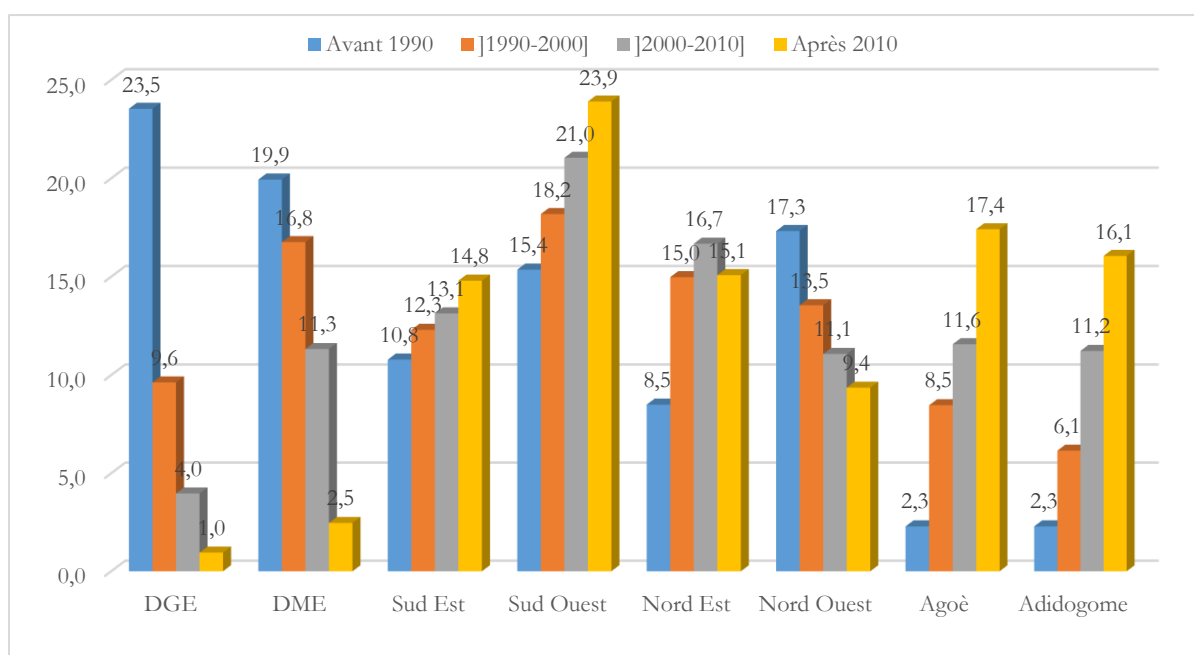
**Graphique 22 : Répartition des unités économiques par zone de recensement selon la date de création (%)**



**Source :** OTR, Recensement fiscal (2018)

L'analyse des données du recensement fiscal suivant le service de rattachement révèle que dans le Sud-Ouest (23,9%), à Agoè (17,4%), à Adidogomé (16,1%) et au Sud-Est (14,8%) les unités économiques créées après 2010 sont les plus importantes. Par contre à la DGE (23,5%), à la DME (19,9%), au Nord-Ouest (17,3%) et au Sud-Ouest (15,4%), celles créées avant 1990 sont plus importantes.

**Graphique 23 : Répartition des unités économiques par service de rattachement selon l'année de création (%)**



**Source :** OTR, Recensement fiscal (2018)

La distribution des unités économiques selon la forme juridique et l'année de création de l'entreprise relève que dans la quasi-totalité (92,6%) des cas, les unités recensées sont des « Entreprises individuelles » et ceci quelle que soit l'année de création de l'unité économique. Cette analyse montre aussi que les « Sociétés Anonymes » (9,0%) et les « Associations/ONG » (9,6%) créées avant 1990 sont les plus nombreuses en proportion (plus de 5%) et viennent après les entreprises individuelles.

**Tableau 16 : Répartition des unités économiques par forme juridique de l'entreprise selon l'année de création (%)**

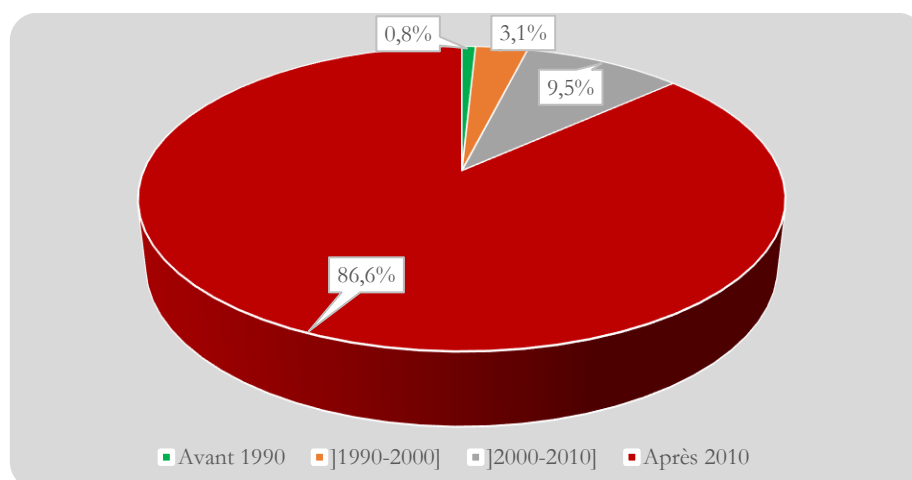
Forme juridique	Année de création (ancienneté)				Total
	Avant 1990	]1990-2000]	]2000-2010]	Après 2010	
Entreprise individuelle	73,6	86,6	91,5	93,0	92,6
Société anonyme (SA)	9,0	2,5	1,4	0,2	0,5
Société à responsabilité limitée	0,3	0,5	0,5	0,2	0,2
Entreprise publique	0,6	0,1	0,0	0,0	0,0
Association/ONG	9,6	4,3	2,9	0,8	1,1
SAS ou SASU	0,0	0,2	0,1	0,0	0,0
Société civile professionnelle	0,0	0,1	0,0	0,0	0,0
Mutuelle / Coopérative	0,0	0,1	0,2	0,0	0,0
Autres	6,8	5,7	3,5	5,7	5,5
Total	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0
Effectif	322	1292	4137	39512	45263

**Source** : OTR, Recensement fiscal (2018)

### 2.1.6.2. Répartition suivant l'âge de début d'activité

La quasi-totalité des unités économiques recensées sont jeunes. En effet, 86,6% des unités économiques sont âgées de moins de 10 ans (début d'activité « Après 2010»). Celles âgées entre 18 ans et 28 ans représentent 9,5% et seulement 3,9% ont plus de 28 ans.

**Graphique 24 : Répartition des unités économiques selon l'âge de début d'activité**



**Source** : OTR, Recensement fiscal (2018)

Le tableau ci-après présente la répartition des unités économiques suivant le secteur géographique et selon l'année de début d'activité. Cette répartition spatiale des unités économiques recensées montre que à Adidogomé, à Agoè et au Sud-Est, les unités économiques jeunes (Début d'activité après 2010) représentent respectivement 20,0%, 22,7% et 23,6%. On relève aussi que les zones Nord-Ouest (29,0%), Sud-Est (22,5%) et Sud-Ouest (24,0%) sont les zones dans lesquelles la proportion d'unités économiques vieilles (Début d'activité avant 1990) dépassent les deux sur dix. Dans le groupe des unités économiques de début d'activité située entre 1990 et 2000 (20,4%) d'une part et entre 2000 et 2010 (23,2%) d'autre part, c'est dans le Sud-Est que l'on observe plus de 20 points de pourcentage.

**Tableau 17 : Répartition des unités économiques par zone de recensement selon l'année de début d'activité (%)**

Zone de recensement	Année de début d'activité				Total
	Avant 1990	]1990-2000]	]2000-2010]	Après 2010	
Adidogomé	6,1	7,3	12,4	20,0	18,8
Agoè	4,5	13,9	15,5	22,7	21,6
Nord-Est	13,9	19,1	14,1	9,8	10,5
Nord-Ouest	29,0	19,7	16,8	11,5	12,4
Sud-Est	22,5	20,4	23,2	23,6	23,5
Sud-Ouest	24,0	19,6	18,0	12,4	13,2
Total	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0
Effectif	396	1506	4589	41912	48403

**Source** : OTR, Recensement fiscal (2018)

Pour l'année de début d'activité ayant lieu avant 1990, les principaux services de rattachement sont la DGE (24,0%) et DME (19,0). En ce qui concerne l'année de début

d'activité ayant lieu après 2010, le Sud-Ouest (23,9%), Agoè (17,4%) et Adidogomé (15,8%) sont les services de rattachement qui regorgent plus d'unités.

**Tableau 18 : Répartition des unités économiques par service de rattachement selon l'année du début d'activité (%)**

Service de rattachement	Année de début d'activité				Total
	Avant 1990	]1990-2000]	]2000-2010]	Après 2010	
DGE	24,0	9,9	3,9	1,0	2,3
DME	19,0	16,7	11,4	2,5	5,1
Sud Est	11,0	12,1	13,5	14,7	14,3
Sud-Ouest	15,7	18,8	21,2	23,9	23,1
Nord Est	9,0	14,5	16,6	15,2	15,3
Nord-Ouest	16,7	13,3	11,2	9,3	10,0
Agoè	2,3	8,7	11,3	17,4	15,7
Adidogomé	2,3	6,1	10,9	15,8	14,3
Total	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0
Effectif	300	1109	3270	14964	19643

**Source** : OTR, Recensement fiscal (2018)

La répartition des unités économiques selon la forme juridique et l'année de début d'activité relève aussi que dans 92,6% des cas, les unités recensement sont des « Entreprises individuelles » et ceci quelle que soit l'année de début de l'activité économique. Cette analyse montre aussi que les « Sociétés Anonymes » (9,0%) et les « Associations/ONG » (9,6%) qui ont débuté leur activité avant 1990 sont les plus nombreuses en proportion (plus de 5%) et viennent après les entreprises individuelles.

**Tableau 19 : Répartition des unités économiques par forme juridique de l'entreprise selon l'année du début d'activité (%)**

Forme juridique	Année de début de l'activité (ancienneté)				Total
	Avant 1990	]1990-2000]	]2000-2010]	Après 2010	
Entreprise individuelle	73,8	86,5	91,7	93,1	92,6
Société anonyme (SA)	8,5	2,5	1,4	0,2	0,5
Société à responsabilité limitée	0,0	0,6	0,5	0,2	0,2
Entreprise publique	0,6	0,1	0,0	0,0	0,0
Association/ONG	9,5	4,4	2,7	0,8	1,2
SAS ou SASU	0,0	0,2	0,1	0,0	0,0
Société civile professionnelle	0,0	0,1	0,0	0,0	0,0
Mutuelle / Coopérative	0,0	0,1	0,1	0,0	0,0
Société en commandite simple	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Autres	7,6	5,7	3,4	5,6	5,4
Total	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0
Effectif	317	1256	4127	40681	46381

**Source** : OTR, Recensement fiscal (2018)



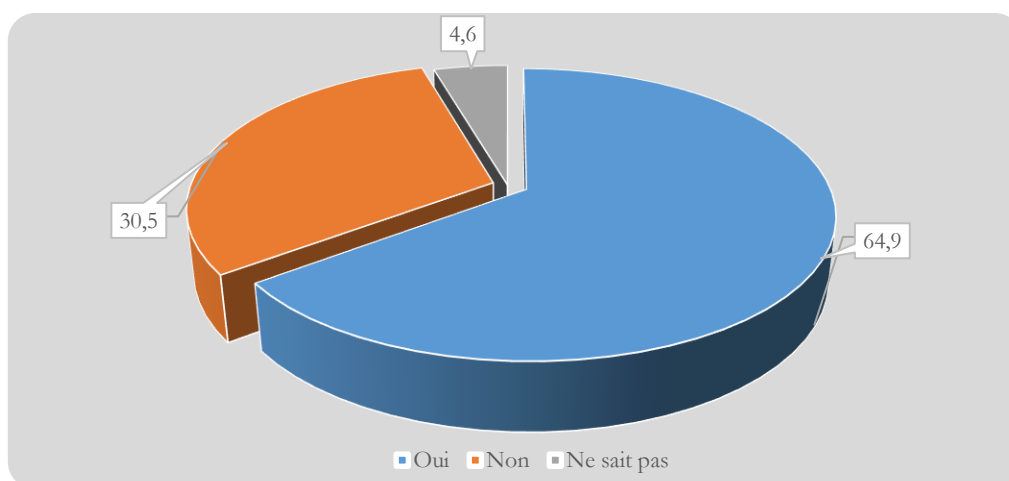
## 2.1.7. Répartition des unités économiques suivant le statut d'occupation du local

Cette rubrique présente les résultats du recensement fiscal relatifs au statut d'occupation du local abritant l'entreprise. L'immeuble abritant l'entreprise peut appartenir à cette dernière ou être occupé sous le statut de location.

### 2.1.7.1. Statut d'occupation du local

A la question sur le statut d'occupation de l'entreprise dans l'immeuble, 64,9% des unités économiques recensées ont affirmé être en location, 30,5% ont déclaré ne pas l'être. 4,6% des répondants ne connaissent pas le statut d'occupation de l'entreprise dans l'immeuble.

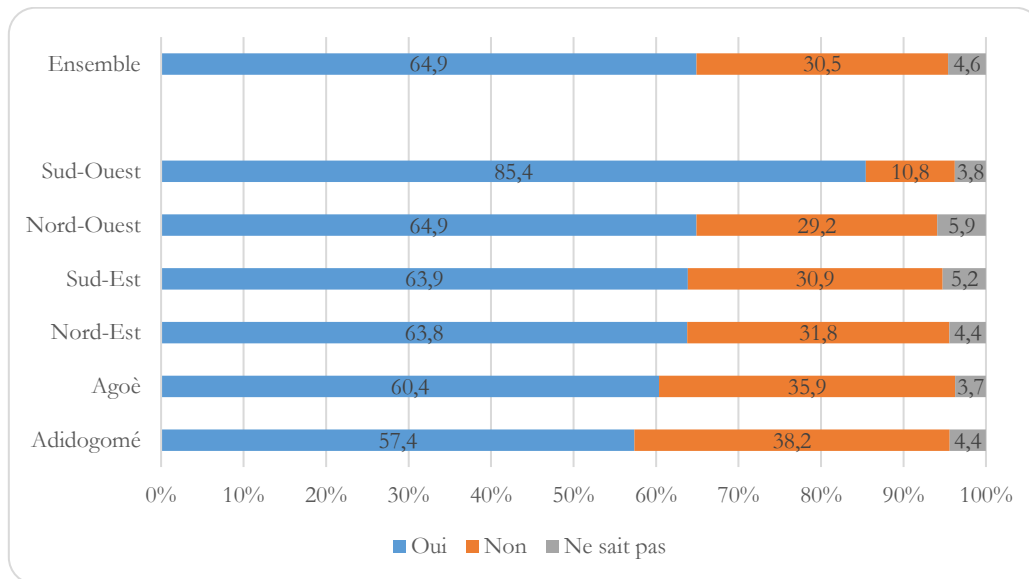
*Graphique 25 : Répartition des entreprises selon le statut d'occupation dans l'immeuble (%)*



**Source :** OTR, Recensement fiscal (2018)

En ce qui concerne la répartition des unités économiques par secteurs géographiques selon le statut d'occupation dans l'immeuble, il ressort que dans tous les secteurs, plus de 50% des entreprises sont en location. C'est au Sud-Ouest que les entreprises sont le plus en location (85,4%).

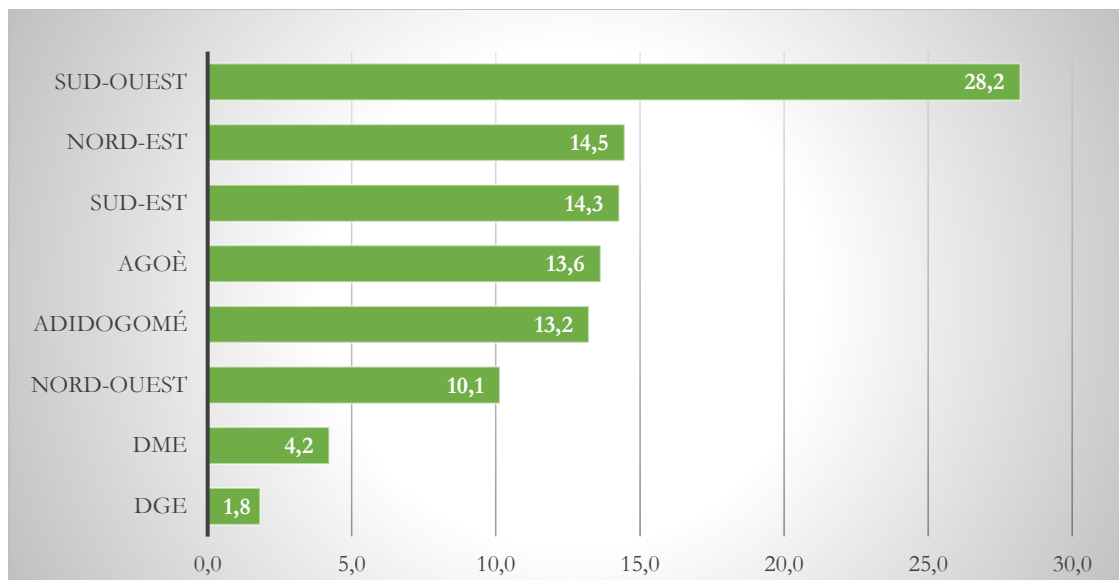
**Graphique 26 : Répartition des unités économiques par secteurs géographiques selon le statut d'occupation dans l'immeuble (%)**



**Source :** OTR, Recensement fiscal (2018)

Parmi les unités économiques en location, la majorité est rattachée à la division des impôts du Sud-Ouest dans une proportion de 28,2% et la plus faible proportion (1,8%) des entreprises en location est rattachée à la DGE.

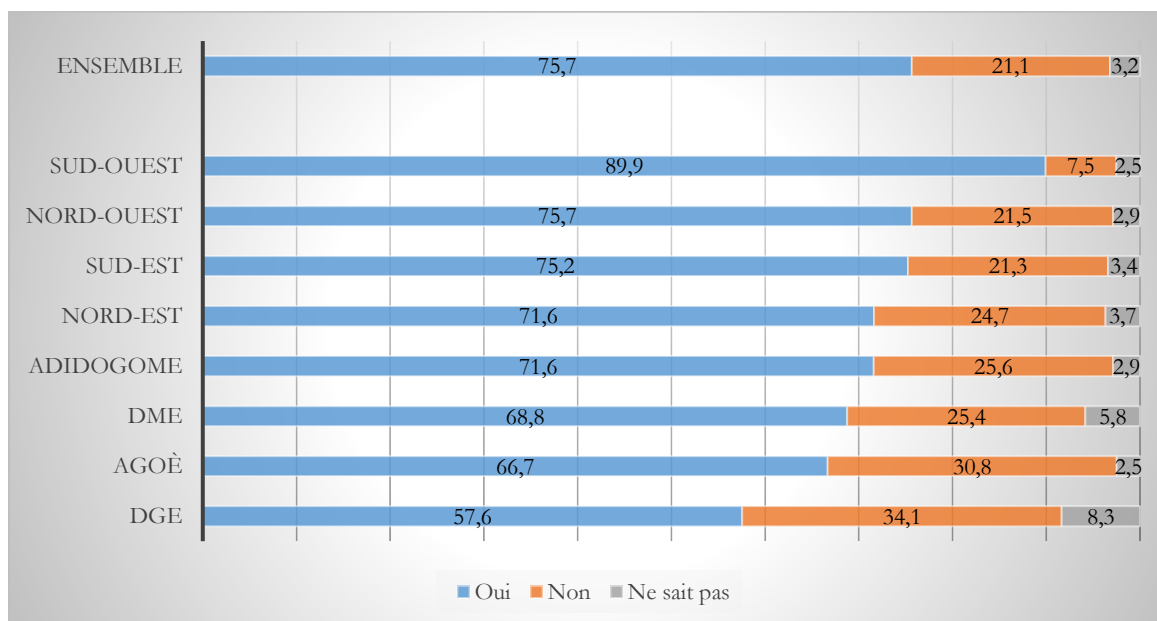
**Graphique 27 : Répartition des unités économiques en location par service de rattachement (%)**



**Source :** OTR, Recensement fiscal (2018)

En ce qui concerne la répartition des unités selon le statut d'occupation dans l'immeuble dans chaque service de rattachement, il se dégage que c'est la division des impôts du Sud-Ouest qui regorge le plus d'entreprises en location (89,9%). Il faut noter que 57,6% des entreprises de la DGE sont en location.

**Graphique 28 : Répartition des unités économiques par service de rattachement selon le statut d'occupation dans l'immeuble (%)**

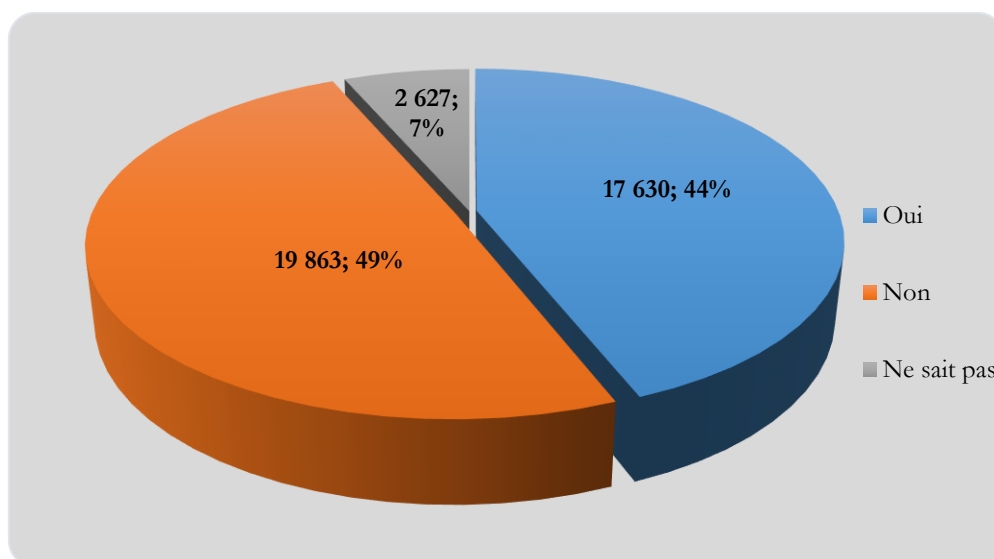


**Source :** OTR, Recensement fiscal (2018)

### 2.1.7.2. Existence d'un contrat de bail

L'existence d'un contrat de bail est l'une des questions posées au cours de ce recensement. Cette question a permis de distinguer les entreprises locataires qui disposent d'un contrat de celles qui n'en ont pas.

**Graphique 29 : Répartition des unités économiques en location suivant l'existence de contrat de bail**



**Source :** OTR, Recensement fiscal (2018)

L'existence de contrat de bail est un facteur déterminant de la base d'imposition des unités économiques opérant en location. A la question de savoir s'il existe un contrat de bail, près de la moitié des unités opérant en location soit 19 863 unités ont répondu par la négation contre 44% soit 17 630 unités qui ont répondu en détenir. Outre ces deux classes, une troisième classe des enquêtés a répondu ne pas savoir dans une proportion de 7% soit 2 627 unités. L'existence de cette troisième classe se justifie par le fait qu'en certains endroits, le répondant est différent du gérant et du propriétaire et donc ne détenant pas toutes les informations sur l'entreprise.

Selon qu'il existe un contrat de bail ou pas, les unités en location enregistrées dans les différents secteurs géographiques sont réparties de la façon suivante :

**Tableau 20 : Répartition des unités économiques par zone de recensement selon le contrat de bail (%)**

Zone de recensement	Si oui, existe-il un contrat bail ?			Total	Effectif
	Oui	Non	Ne sait pas		
Adidogomé	45,3	50,2	4,5	100,0	6 706
Agoè	36,1	58,0	5,8	100,0	7 721
Nord-Est	46,1	47,2	6,7	100,0	4 069
Nord-Ouest	53,0	40,2	6,8	100,0	5 362
Sud-Est	41,2	52,8	6,0	100,0	9 277
Sud-Ouest	46,7	43,5	9,8	100,0	6 985
Total	43,9	49,5	6,5	100,0	40 120

**Source** : OTR, Recensement fiscal (2018)

Des six secteurs, c'est au Nord-Ouest et au Sud-Ouest que les proportions des locataires qui ont déclaré détenir un contrat de bail sont les plus importantes. Contrairement à ces deux secteurs, ceux d'Agoè (36,1%) et de Sud-Est (41,2%) ont les plus faibles proportions de possession de contrat de bail.

**Tableau 21 : Répartition des unités économiques par service de rattachement selon la possession de contrat de bail (%)**

Service de rattachement	Si oui, existe-il un contrat bail ?				Effectif
	Oui	Non	Ne sait pas	Total	
DGE	70,1	18,1	11,8	100,0	331
DME	59,1	28,8	12,1	100,0	768
Sud Est	46,8	45,4	7,8	100,0	2 598
Sud-Ouest	49,0	41,6	9,4	100,0	5 128
Nord Est	49,8	42,9	7,3	100,0	2 632
Nord-Ouest	58,8	36,0	5,3	100,0	1 843
Agoè	37,0	57,0	6,0	100,0	2 480
Adidogomé	52,2	43,3	4,4	100,0	2 407
<b>Total</b>	<b>49,4</b>	<b>43,1</b>	<b>7,5</b>	<b>100,0</b>	<b>18 187</b>

**Source** : OTR, Recensement fiscal (2018)

En considérant les unités par service de rattachement, ce sont les entreprises de la DGE qui ont le plus déclaré détenir les contrats de bail (70,1%).

## 2.2. Caractéristiques des immeubles

Cette partie présente les informations relatives aux immeubles recensés dans le Grand Lomé. Elle présente la répartition spatiale, le type et l'usage des immeubles, la surface estimée et le statut d'identification de l'immeuble.

### 2.2.1. Répartition spatiale des immeubles

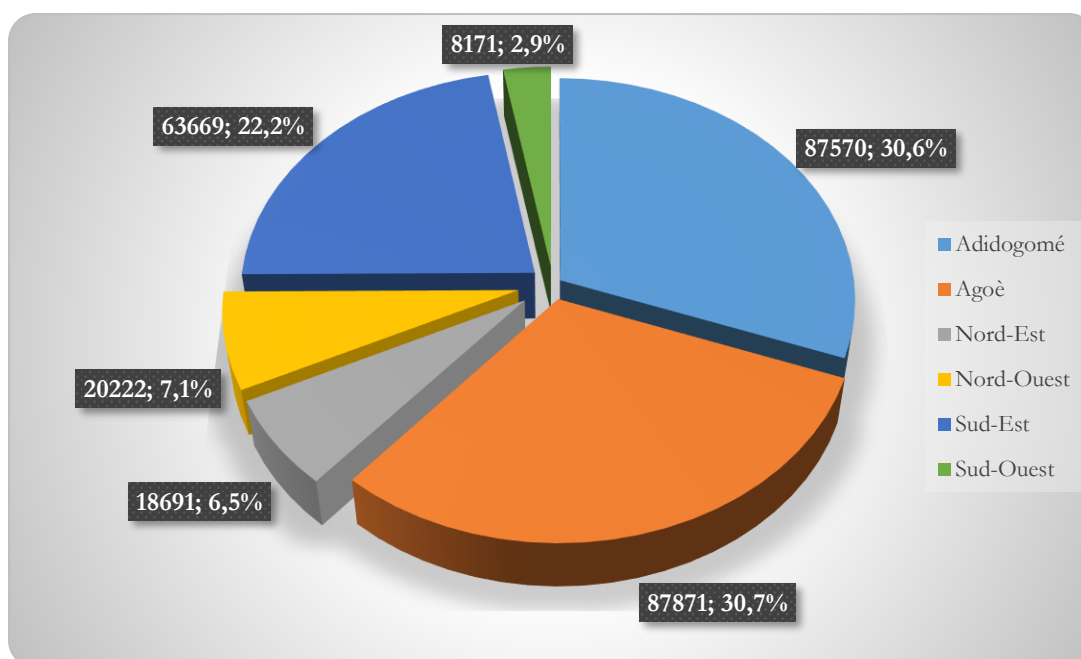
Au terme du recensement fiscal, 286 194 immeubles ont été recensés dans le Grand Lomé.

La répartition spatiale de ces immeubles, présenté sur le graphique ci-dessous, montre que les territoires de la division d'Agoè (30,70%), suivie de la division d'Adidogomé (30,60%) concentrent à eux seuls plus de 60% des immeubles recensés. Ils sont suivis du secteur de la division du Sud-Est qui compte 63 669 immeubles soit un taux de 22,2%.

Il est à remarquer que ces trois secteurs, qui sont par ailleurs, les plus grands en terme de superficie se situent en périphérie du centre de la ville de Lomé.

Les secteurs où on dénombre le moins d'immeubles sont par ordre décroissant le Nord-Ouest, le Nord-Est puis le Sud-Ouest avec des proportions respectives de 7,1% ; 6,5% et 2,9%. Ces trois derniers secteurs sont non seulement les plus petits en termes de superficie mais ils concentrent aussi de grands édifices notamment administratifs qui permettent d'expliquer les statistiques obtenues.

**Graphique 30 : Répartition spatiale des immeubles recensés**



**Source** : OTR, Recensement fiscal (2018)

### 2.2.2. Répartition des immeubles selon le type

L'une des caractéristiques les plus importantes de l'évaluation fiscale d'un immeuble est son type. En effet, les valeurs locatives ou vénales de deux immeubles bâtis sur une même surface, dans une même zone peuvent être sensiblement différentes en fonction des types d'immeubles concernés.

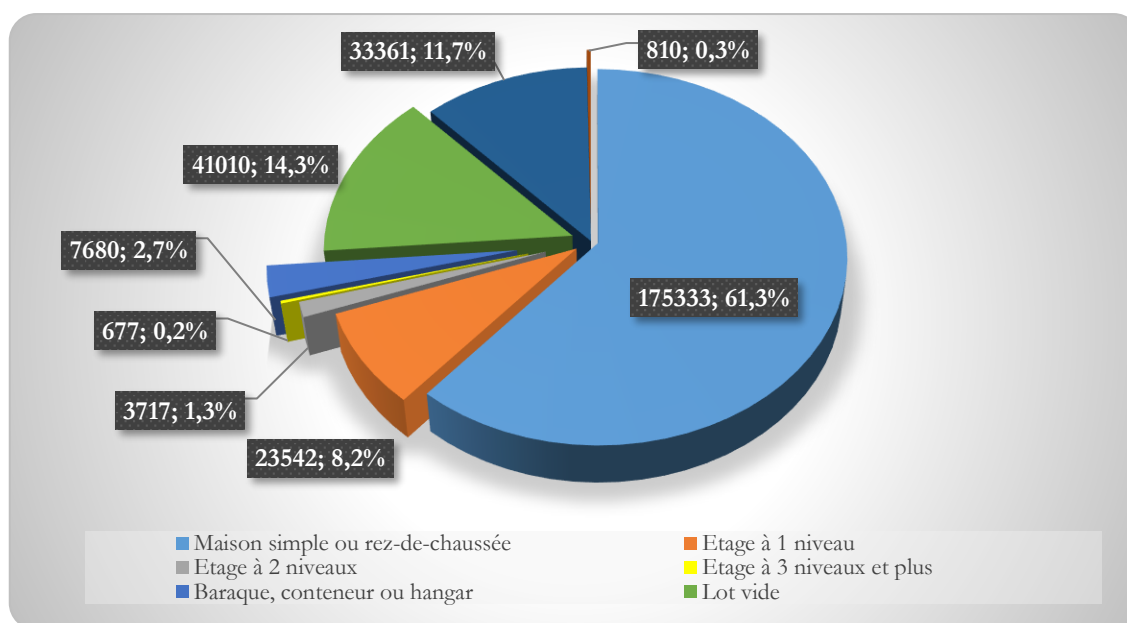
L'analyse des données collectées révèle que sur les 286 194 immeubles recensés, plus de 71% sont enregistrés comme bâtis<sup>2</sup> contre 14,3% d'immeubles non bâtis (lots vides).

De façon, plus détaillée, le graphique ci-après montre que la majorité des immeubles du grand Lomé sont des immeubles bâtis sans étage (175 333 immeubles soit plus de six immeubles sur 10). Avec un taux de 0,2%, les « étages à trois niveaux et plus » constituent la catégorie la moins représentée.

A noter que la catégorie « Autres types d'immeubles » (0,3%) regroupe essentiellement les cimetières, les latrines publiques ainsi que des lots vides abritant des entreprises comme les fleuristes, mécaniciens, etc.

<sup>2</sup> Les immeubles bâtis sont composés des immeubles sans étage et des différentes catégories des immeubles à étage. Sont considérés ici comme non bâtis, les lots vides.

**Graphique 31 : Répartition des immeubles recensés par type**



**Source** : OTR, Recensement fiscal (2018)

### 2.2.2.1. Répartition spatiale des types d'immeubles

Le croisement des deux variables se justifie par le fait que les valeurs locatives ou vénales de deux immeubles de même caractéristiques peuvent être différentes d'une zone à l'autre.

L'analyse du tableau ci-après montre que quel que soit le secteur considéré, les immeubles bâtis sans étage demeurent les plus représentés avec un pic de 69,7% au Nord-Ouest. Avec un taux de 53,3%, le territoire administré par la division des impôts d'Adidogomé constitue celui dans lequel on recense le moins d'immeubles bâtis sans étage.

En ce qui concerne les immeubles à étages, le secteur Sud-ouest présente les plus fortes proportions qu'il s'agisse d'immeubles à un niveau (18,1%), deux niveaux (4,2%), trois niveaux ou plus (1,5%). Il est suivi du Nord-Est et du Nord-Ouest.

A mesure qu'on s'éloigne du centre-ville, on remarque une diminution des immeubles à étage ou simplement bâtis et une augmentation des immeubles non bâtis ou en construction. Ainsi, les secteurs d'Adidogomé et d'Agoè, situés en périphérie de la ville concentrent l'essentiel des lots vides et des immeubles en construction. Ces catégories d'immeubles sont représentées à plus de 40% à Adidogomé, près de 30% à Agoè contre seulement 12,5% au Sud-ouest.

**Tableau 22 : Répartition des types d'immeubles selon le secteur (%)**

Type d'immeuble	Secteurs géographiques					
	Adidogomé	Agoè	Nord-Est	Nord-Ouest	Sud-Est	Sud-Ouest
Immeuble sans étage	53,3	61,4	63,6	69,7	68,4	63,5
Etage à 1 niveau	5,4	7,6	14,4	14,5	7,9	18,1
Etage à 2 niveaux	0,6	1,0	2,9	2,5	1,4	4,2
Etage à 3 niveaux et plus	0,1	0,1	0,6	0,6	0,3	1,5
Baraque, conteneur ou hangar	1,8	1,5	5,8	4,8	3,4	7,2
Lot vide	21,8	14,8	6,1	3,7	10,7	2,5
En construction	16,8	13,4	5,6	3,7	7,7	2,8
Autres	0,1	0,3	1,0	0,6	0,2	0,2
Total	100	100	100	100	100	100
Effectif	87 552	87 850	18 682	20 216	63 660	8 170

**Source** : OTR, Recensement fiscal (2018)

### 2.2.3. Répartition des immeubles suivant l'usage

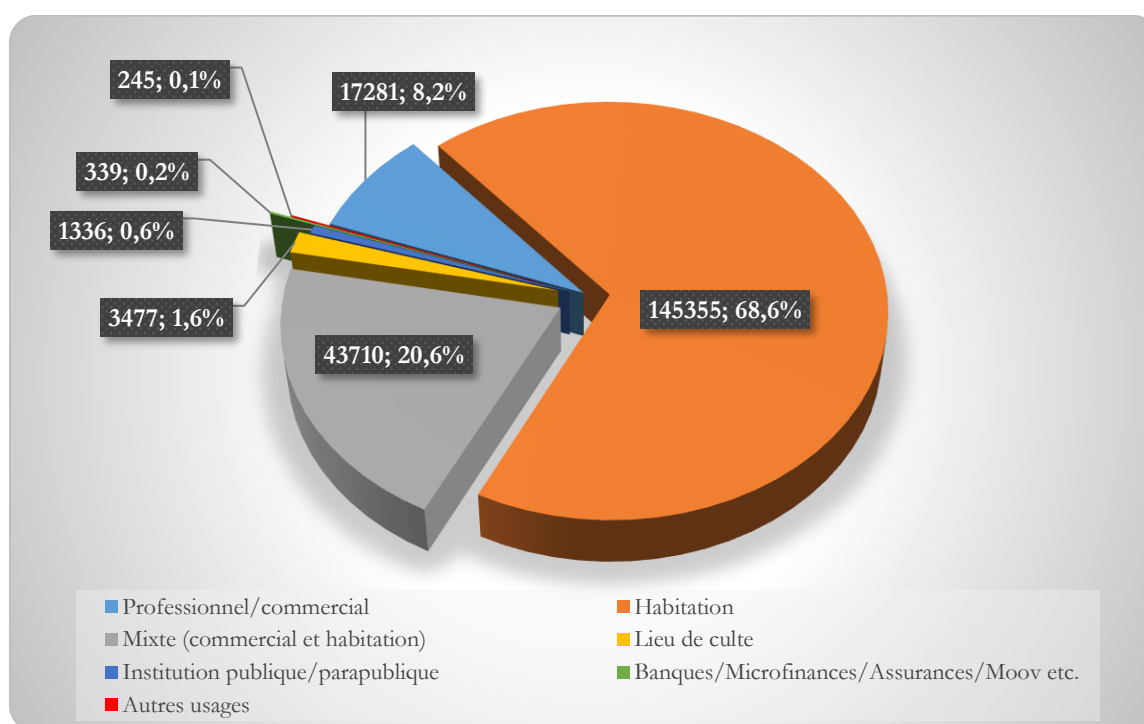
Tout comme le type d'immeuble, l'usage d'un immeuble est un élément indispensable pour la liquidation des droits et taxes. Deux immeubles présentant les mêmes caractéristiques, construits dans une même zone ne sont pas soumis à la même taxation si leurs usages sont différents.

Les données du recensement fiscal montrent que près de 7 immeubles sur 10 recensés à Lomé sont utilisés comme habitation (68,6%), suivis des immeubles utilisés entièrement ou partiellement à des fins professionnelles (environ 30%).

Les institutions publiques ou parapubliques occupent environ 0,6% des immeubles recensés.



**Graphique 32 : Répartition des immeubles selon l'usage**



**Source :** OTR, Recensement fiscal (2018)

### 2.2.3.1. Répartition spatiale des immeubles suivant l'usage

On remarque que dans les zones péri-urbaines telles que les territoires administrés par les divisions des impôts d'Agoè et Adidogomé, plus de 7 immeubles sur 10 sont utilisés exclusivement comme des habitations tandis qu'au Sud-Ouest leur proportion n'est que de 47,8%.

Etant une zone essentiellement commerciale, on note au Sud-ouest une prépondérance des immeubles affectés entièrement ou partiellement à des fins professionnelles. En effet, plus de la moitié des immeubles qui y ont été recensés abritent au moins une unité économique. Il est suivi par les secteurs du Nord-Ouest, du Nord Est et du Sud-Est avec des proportions respectives de 39,8% ; 37,3% et 31%.

Le taux le plus faible de 24,4% est enregistré dans le secteur de la division d'Agoè.

**Tableau 23 : Répartition des types d'immeubles selon le secteur (%)**

Usage de l'immeuble	Secteurs géographiques						Total
	Adidogomé	Agoè	Nord-Est	Nord-Ouest	Sud-Est	Sud-Ouest	
Professionnel / commercial	5,3	5,5	13,4	11,8	9,4	21,6	
Habitation	72,8	74,1	60,5	58,5	67,1	47,8	
Mixte	19,7	18,4	22,7	26,5	20,8	25,6	

Usage de l'immeuble	Secteurs géographiques						Total
	Adidogomé	Agoè	Nord-Est	Nord-Ouest	Sud-Est	Sud-Ouest	
Lieu de culte	1,9	1,5	1,7	1,5	1,7	1,0	
Institution publique/parapublique	0,3	0,3	1,0	1,3	0,7	3,2	
Banques / Microfinances / Assurances etc.	0,1	0,1	0,2	0,2	0,2	0,7	
Autres usages	0,0	0,1	0,4	0,2	0,1	0,1	
Total	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	
Effectif	53 733	63 083	16 494	18 738	51 959	7 736	211 743

**Source** : OTR, Recensement fiscal (2018)

### 2.2.3.2. Répartition des immeubles suivant le type et par usage

Le tableau ci-après montre que les immeubles sans étage (74,2%) sont généralement affectés à des usages non professionnels. Un résultat cohérent avec les analyses précédentes qui montraient que ce type d'immeuble est généralement prépondérant dans les périphéries où l'on retrouve essentiellement des habitations.

Les immeubles affectés majoritairement à des usages professionnels sont par ordre décroissant d'importance, les immeubles de type « baraque, conteneur, hangar ... » (94,2%), les immeubles à 3 étages et plus (65,1%).

En ce qui concerne les immeubles de type « Etage à deux niveaux », la répartition semble plus égalitaire avec un taux d'usage professionnel d'environ 41,4%.

**Tableau 24 : Répartition des immeubles par type selon l'usage (%)**

Type d'immeuble	Usage ou affectation de l'immeuble							Total	Effectif
	Professionnel	Habitation	Mixte	Lieu de culte	Institution publique/parapublique	Banques /Microfinance s /Assurances	Autres usages		
Immeuble sans étage	4,1	72,6	21,2	1,6	0,5	0,1	0,0	100,0	175 320
Etage à 1 niveau	7,3	66,3	23,6	1,1	1,1	0,5	0,1	100,0	23 540
Etage à 2 niveaux	16,4	56,5	22,1	2,0	1,9	0,9	0,2	100,0	3 717
Etage à 3 niveaux et plus	34,9	33,0	20,3	1,0	5,6	4,3	0,9	100,0	676
Baraque, conteneur ou hangar	92,7	1,5	1,1	3,1	0,4	0,0	1,1	100,0	7 680
Autres types	56,8	11,6	3,6	4,5	16,5	0,6	6,4	100,0	807

**Source** : OTR, Recensement fiscal (2018)

## 2.2.4. Répartition des immeubles suivant la surface estimée

La surface de l'immeuble est l'un des éléments de base généralement utilisés pour déterminer la base imposable en matière d'impôts fonciers. Elle permet également de voir l'ampleur du morcellement parcellaire suivant les zones spatiales recensées.

Les agents recenseurs ne disposant pas d'instruments leur permettant d'obtenir la surface exacte des parcelles, le questionnaire a été conçu de sorte que ce soit une surface estimée qui soit renseignée dans la base. Ainsi, sur un total de 286 130 immeubles recensés dont la surface a été renseignée, les immeubles ayant une surface comprise entre 300 et 600m<sup>2</sup> occupent près de 75% de l'ensemble. Ceci nous permet de relever qu'il y a un faible taux de morcellement et de regroupement de parcelles conformément aux lotissements initiaux. Ce faible taux de morcellement et de regroupement permettra, si les aménagements sur ces immeubles sont identiques, d'obtenir des catégories d'immeubles à imposer spatialement regroupées aux mêmes endroits et ceci sans trop de croisements avec d'autres paramètres.

**Tableau 25 : Répartition des immeubles selon la surface estimée**

Surface estimée	Pourcentage (%)
1/4 de lot	10,5
1/2 de lot	37,5
1 lot	38,2
Plus d'un lot	11,3
Autres surfaces	2,5
<b>Total</b>	<b>286 130</b>

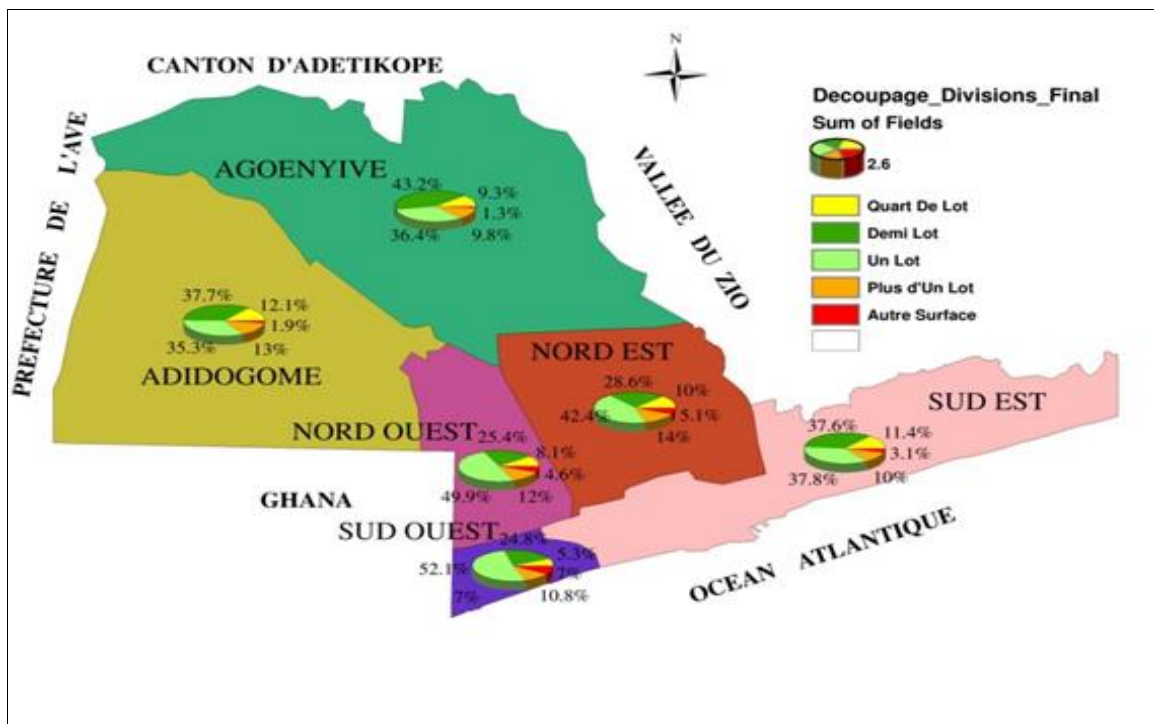
**Source** : OTR, Recensement fiscal (2018)

### 2.2.4.1. Répartition spatiale des surfaces estimées

La répartition des immeubles suivant la surface estimée dans chaque secteur est presque identique. En effet, les immeubles ayant gardé leurs surfaces initiales conformément aux lotissements (600m<sup>2</sup>) sont les plus nombreux, sauf dans les secteurs d'Agoè (43,2%) et d'Adidogomé (37,7%) où les immeubles ayant 300m<sup>2</sup> sont légèrement plus nombreux que ceux formant un lot. Cette spatialisation de la taille des immeubles donne juste une idée sur la proportion de chaque classe (tailles d'immeubles) dans les secteurs. La répartition réelle des immeubles dans ces secteurs ne peut être obtenue qu'au travers d'une cartographie.

Les immeubles dont les contenances ont été recensées comme "Autres" constituent souvent de très petites surfaces (3 à 10m<sup>2</sup>) que les agents recenseurs avaient de la peine à effectivement estimer. Seul dans le secteur Sud-Ouest la proportion des immeubles ayant une très petite contenance (5%) dépasse celle ayant au moins 100m<sup>2</sup>. Cela s'explique par le nombre de commerces et d'édifices administratifs s'y trouvant.

**Figure 2 : Répartition des immeubles par surface estimée selon le secteur**



**Source :** OTR, Recensement fiscal (2018)

### 2.2.4.2. Catégorisation des immeubles

La valeur locative cadastrale est une valeur établie par les centres des impôts et correspondant en théorie au loyer annuel que le bien immobilier imposé produirait en cas de location. Cette valeur sert au calcul de la taxe foncière, l'impôt sur revenu foncier et la taxe professionnelle. Pour la calculer, il est tenu compte des conditions normales du marché immobilier ainsi que des éventuels travaux effectués sur la propriété. Son montant évolue donc chaque année.

Cette valeur locative est fixée après consultation des commissions communales ou préfectorales des impôts directs lors des opérations de révision foncière. Celle-ci peut être modifiée selon différents événements affectant le bien.

Pour les immeubles d'habitation, ces valeurs locatives sont déterminées par voie de comparaison. Concrètement, cette méthode consiste à définir des catégories d'immeubles (8 catégories) en fonction de leur qualité sur le plan national et dans chaque commune puis, pour chaque catégorie, à déterminer un tarif d'évaluation au mètre carré. Une fois ce premier travail effectué, chaque local à évaluer est rattaché à une catégorie. Sur la base des déclarations souscrites par les propriétaires, la valeur locative de chaque local est calculée en appliquant le tarif à sa surface pondérée. La surface pondérée est obtenue en appliquant à la superficie réelle des locaux, des correctifs traduisant les divers facteurs qui influent, dans des conditions normales de fonctionnement du marché locatif, sur le niveau des loyers. Au rang de ces facteurs, on peut citer :

- ✓ la nature des divers éléments composant le local ;
- ✓ l'importance de la surface du logement ;
- ✓ l'état d'entretien de la construction ;
- ✓ la situation géographique de l'immeuble dans la commune et l'emplacement particulier du local ;
- ✓ le confort du local (baignoire, douche, gaz, ...).

Enfin, différents événements affectent cette valeur locative cadastrale. D'une part, elle est modifiée annuellement par des coefficients forfaitaires d'actualisation et de revalorisation. D'autre part, elle est mise à jour pour tenir compte des modifications qui concernent le bien.

Les informations recueillies lors du recensement pouvant nous permettre de catégoriser les immeubles sont : la surface estimée et le type d'immeuble. En établissant un croisement de ces deux variables, on peut définir 6 catégories d'immeubles dans les secteurs de recensement.

**Tableau 26 : Catégories d'immeubles définies**

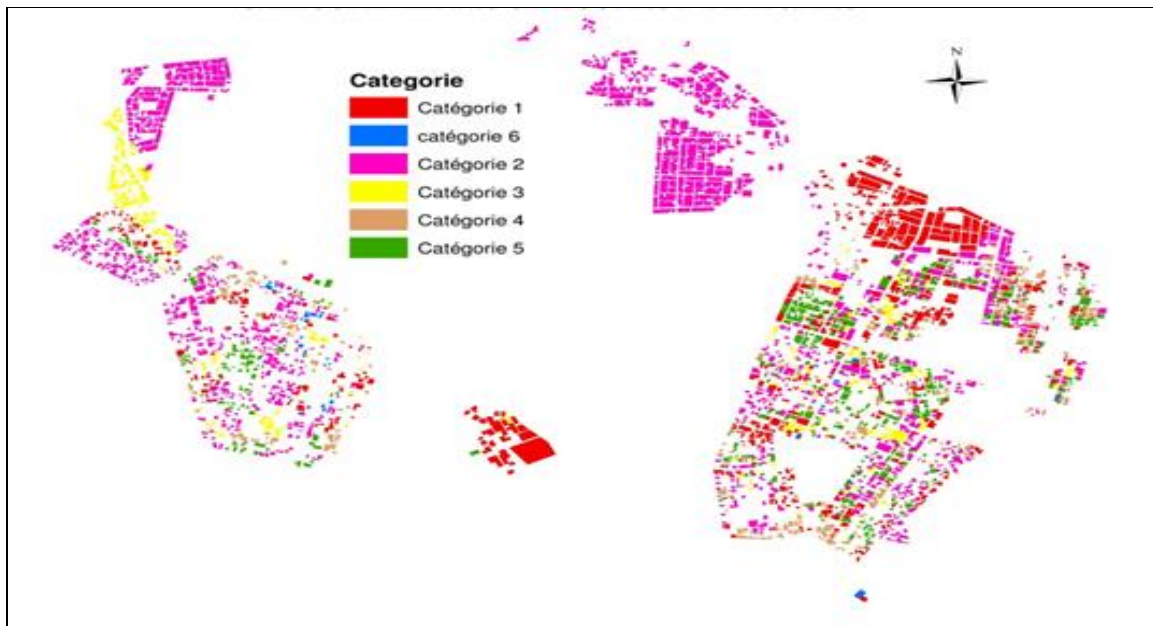
Types d'immeubles						
Surface estimée	Baraque Hangar Conteneur	Terrain nu	Maison sur Rez-de-chaussée	Maison sur un Niveau	Maison sur deux Niveaux	Maison sur trois Niveaux et plus
Quart de lot	1	1	2	2	2	3
Demi lot	1	1	2	2	3	3
Un lot	1	1	2	3	4	5
Plus d'un lot	1	1	3	4	5	6
Autres	1	1	1	1	1	1

**Source** : OTR, Recensement fiscal (2018)

Ces six catégories peuvent être cartographiées avec les parcelles digitalisées<sup>3</sup> comme l'illustre la figure ci-après.

<sup>3</sup> Les parcelles du grand Lomé étant toujours en cours de digitalisation, la répartition n'a été projetée que sur la partie du grand Lomé déjà digitalisée

**Figure 3 : Carte de la répartition des catégories d'immeubles**



**Source** : OTR, Recensement fiscal (2018)

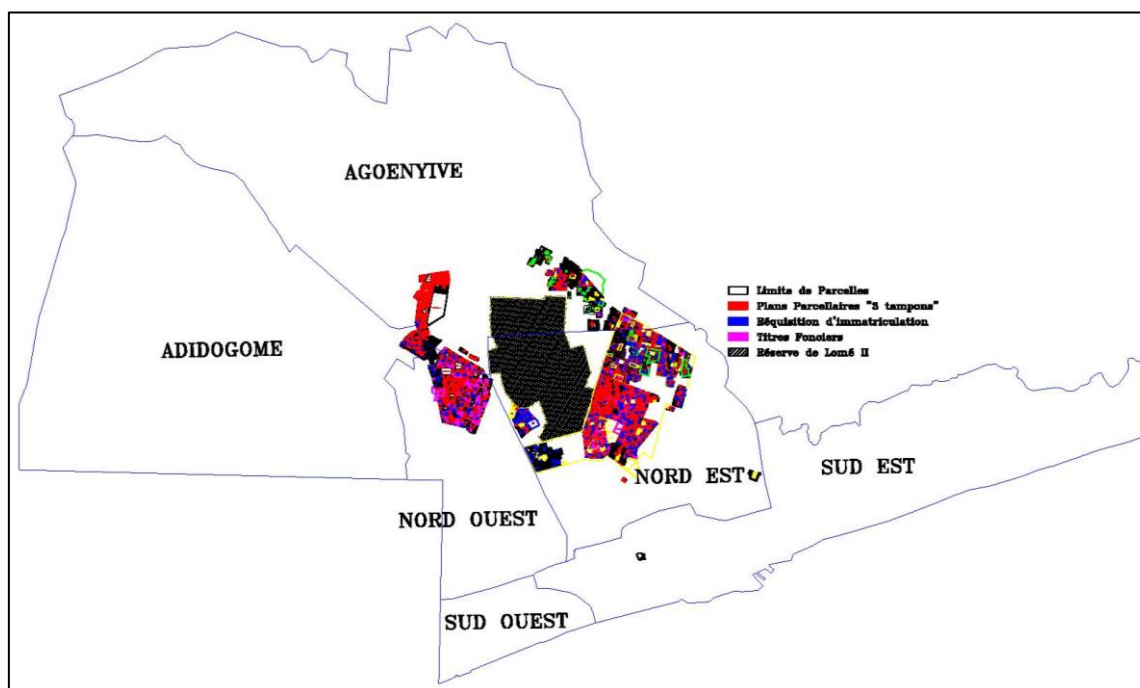
On remarque une répartition non homogène des immeubles dans les secteurs de recensement. Seules les zones à forte densité d'habitations (comme Agoè et Kégué au Nord-Est) présentent un regroupement de la même catégorie d'immeubles (Zone en magenta sur la carte, catégorie 2). Ceci est également remarquable sur les grandes surfaces nues (zone en rouge sur la carte, catégorie 1).

Le présent recensement n'a pas pu prendre en compte toutes les informations nécessaires pour une imposition foncière efficiente. Ainsi, il est important de préciser que cette catégorisation n'est que sommaire car elle ne prend en compte que peu de paramètres devant permettre de mieux catégoriser les immeubles bâtis et non bâtis.

### **2.2.5. Répartition des immeubles suivant leur statut d'identification**

L'information relative au statut d'identification des immeubles devrait être obtenue de la Direction du cadastre. Elle est consignée sur trois documents distincts en format papier. Le numéro identifiant le statut (immeuble avec "3 tampons", une réquisition d'immatriculation, immeuble avec un titre foncier), est mentionné à l'intérieur des limites de l'immeuble sur les cartes cadastrales. Les autres informations liées à ce numéro (nom du cédant, nom du concessionnaire, surface de l'immeuble, numéro du lot, arrêté et date d'approbation du lotissement) sont reportées dans des registres et dans la base « Cadastre » pour les immeubles ayant un statut à partir de 2008. Les cartes cadastrales et les registres ont été numérisés pour pouvoir obtenir des données exploitables. Pour le grand Lomé, il a été dénombré 2 783 cartes cadastrales, dont seules 534 ont été scannées dans le cadre de ce recensement. A ce jour, 345 cartes ont été digitalisées. Les cartes actuellement digitalisées ne couvrent qu'une petite partie des secteurs de recensement (figure ci-après).

**Figure 4 : Statut d'immatriculation des immeubles**



**Source** : OTR, Recensement fiscal (2018)

L'information sur le statut permettra de recouper les informations recueillies lors du recensement et de mieux maîtriser l'assiette foncière imposable tout en obtenant une cartographie bien établie des différentes catégories d'immeubles imposables.

Dans ce recensement sur un total de 13 834 d'immeubles digitalisés, seuls 45,1% ont leurs plans parcellaires ("3 tampons") et 7,1% ont leurs titres fonciers établis.

**Tableau 27 : Répartition des immeubles selon leur statut d'identification**

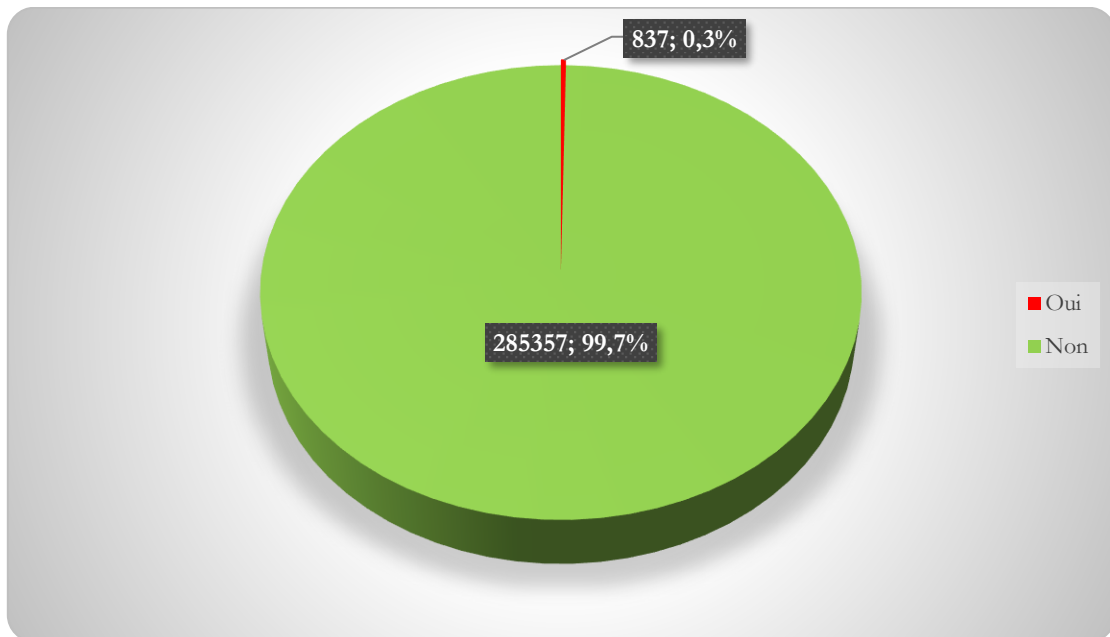
Statut d'identification de l'immeuble	Nombre
Immeuble sans statut	13 834
Immeuble avec "3 tampons"	6 245
Immeuble avec réquisition d'immatriculation	899
Immeuble avec Titre Foncier	977

**Source** : OTR, Recensement fiscal (2018)

### 2.2.6. Répartition des immeubles suivant l'identification fiscale du propriétaire

Sur l'ensemble des 286 194 immeubles recensés dans le Grand Lomé, seuls 0,3% soit 837 immeubles appartiennent à des propriétaires ayant déclaré disposer d'un Numéro d'identification fiscale.

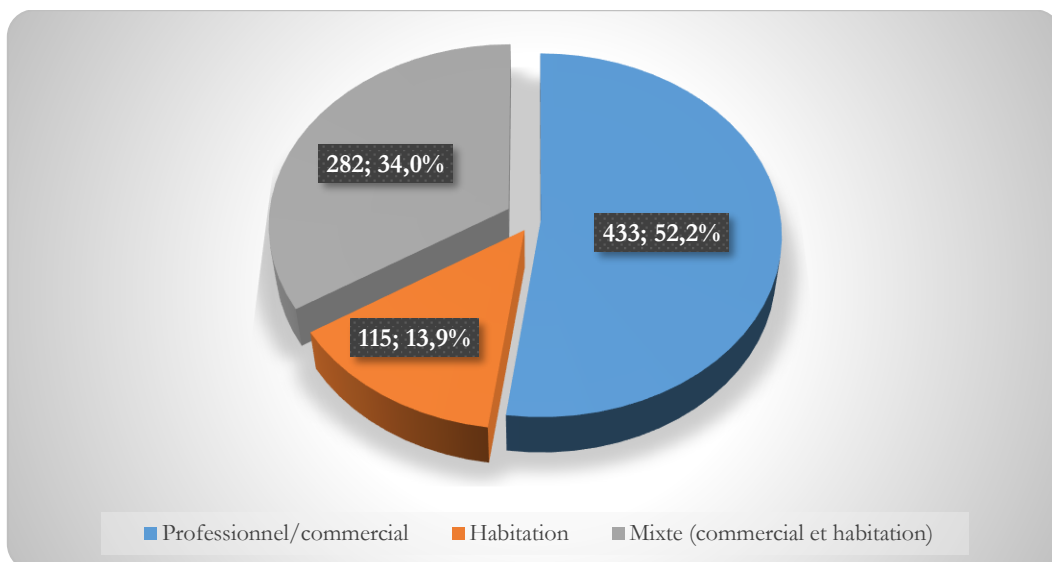
**Graphique 33 : Répartition des immeubles suivant le statut d'immatriculation des propriétaires**



**Source** : OTR, Recensement fiscal (2018)

En outre, le graphique ci-après montre que les immeubles dont les propriétaires sont immatriculés sont essentiellement des immeubles abritant des unités économiques. En effet, la proportion des immeubles affectés partiellement ou entièrement à des usages professionnels dans cet ensemble s'établit à 86,2%.

**Graphique 34 : Répartition des propriétaires d'immeubles ayant un NIF selon l'usage**



**Source** : OTR, Recensement fiscal (2018)



## CONCLUSION

Dans le cadre des actions d'élargissement de l'assiette fiscale, l'Office Togolais des Recettes, en partenariat avec la Mairie de Lomé, vient de réaliser un recensement fiscal dans le Grand Lomé. L'objectif de cette opération est de développer un système d'information statistique permettant de répondre aux besoins de l'Office et de la Mairie de Lomé. Ce recensement a concerné toutes les unités économiques des secteurs formel et informel, disposant d'un local professionnel aménagé où elles exercent leurs activités, que celles-ci soient à but lucratif ou non. Il a également ciblé tous les immeubles bâtis et non bâtis.

A l'issue des phases de collecte et de traitement des données, le présent rapport a fait le point des premiers résultats obtenus.

L'analyse des données de terrain révèle qu'un total de 97 907 unités économiques et 286 194 immeubles ont été dénombrés dans le Grand Lomé.

Ce recensement a permis de constater qu'il existe un nombre important d'unités économiques qui ne sont pas connues de l'administration fiscale. Ceci présage donc d'un important potentiel fiscal à exploiter surtout dans le domaine foncier.

L'extension d'une telle opération à l'ensemble du territoire national telle que prévue par le Projet d'Appui à la Gouvernance Economique serait une véritable opportunité à saisir par l'Office pour une bonne maîtrise du fichier des contribuables et l'élargissement de l'assiette fiscale.

## ANNEXES

Annexe 1 : Répartition des entreprises suivant la forme juridique par secteur géographique

Forme juridique	Secteur géographique							Effectif
	Adidogomé	Agoè	Nord-Est	Nord-Ouest	Sud-Est	Sud-Ouest	Total (%)	Total
Entreprise individuelle	90,2	92,4	86,8	83,7	93,4	95,6	95,3	54 103,0
Société anonyme	0,3	0,2	1,1	0,8	0,5	0,7	1,2	306,0
Société à responsabilité limitée	0,2	0,2	0,2	0,1	0,1	0,3	0,5	115,0
Entreprise publique	0,1	-	0,1	0,1	0,1	-	0,1	49,0
Association/ONG	1,5	1,1	1,5	2,1	0,8	0,3	1,0	692,0
SAS ou SASU	-	-	0,1	-	-	-	0,1	17,0
Société civile professionnelle	-	-	-	-	-	-	-	5,0
Mutuelle / Coopérative	-	-	0,1	0,1	-	-	0,1	26,0
GIE	-	-	-	-	-	-	-	1,0
Société en commandite simple	-	-	-	-	-	-	-	1,0
Autres	7,7	6,0	10,1	13,0	4,9	3,1	1,8	4 184,0
Total (%)	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	59 499,0
Ensemble	11 420,0	12 448,0	6 048,0	7 849,0	14 005,0	7 729,0	59 499,0	

Annexe 2 : Répartition des entreprises suivant le secteur géographique par forme juridique

Forme juridique	Secteur géographique							Effectif
	Adidogomé	Agoè	Nord-Est	Nord-Ouest	Sud-Est	Sud-Ouest	Total (%)	Total
Entreprise individuelle	19,0	21,3	9,7	12,1	24,2	13,7	100,0	54 103,0
Société anonyme	10,1	7,2	20,9	21,2	23,5	17,0	100,0	306,0
Société à responsabilité limitée	24,3	19,1	12,2	6,1	17,4	20,9	100,0	115,0
Entreprise publique	18,4	8,2	12,2	20,4	34,7	6,1	100,0	49,0
Association / ONG	24,6	18,9	13,0	23,4	17,1	3,0	100,0	692,0
SAS ou SASU	23,5	17,6	23,5	17,6	5,9	11,8	100,0	17,0
Société civile professionnelle	0,0	40,0	0,0	40,0	0,0	20,0	100,0	5,0
Mutuelle / Coopérative	7,7	15,4	26,9	19,2	23,1	7,7	100,0	26,0

Forme juridique	Secteur géographique							Effectif
	Adidogomé	Agoè	Nord-Est	Nord-Ouest	Sud-Est	Sud-Ouest	Total (%)	Total
GIE	0,0	0,0	100,0	0,0	0,0	0,0	100,0	1,0
Société en commandite simple	0,0	0,0	0,0	0,0	100,0	0,0	100,0	1,0
Autres	20,9	18,0	14,7	24,4	16,3	5,6	100,0	4 184,0
Total (%)	148,6	165,7	233,1	184,6	262,2	105,8	100,0	59 499,0
Ensemble	11 420,0	12 448,0	6 048,0	7 849,0	14 005,0	7 729,0	59 499,0	

### Annexe 3 : Répartition des employés par secteur d'activité principale

Secteur d'activité	Nombre d'employé (%)						
	]0-10]	]10-50]	]50-500]	]500-1000]	Plus de 1000	ND	Total
Primaire	0,1	0,1	0,0	0,0	0,0	0,0	0,1
Secondaire	3,0	7,2	25,6	25,0	50,0	7,6	3,1
Tertiaire	96,3	87,6	70,4	75,0	50,0	90,8	96,1
ND	0,6	5,1	4,0	0,0	0,0	1,7	0,7
Total	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0

### Annexe 4 : Répartition des employés par branche d'activité principale

Branche d'Activités	Nombre d'employé (%)						
	]0-10]	]10-50]	]50-500]	]500-1000]	Plus de 1000	ND	Total
Agriculture	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Elevage	0,0	0,1	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Forêt, pêche	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Industries extractives	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Industries manufacturières	2,4	3,5	16,0	25,0	50,0	5,9	2,4
Electricité, Eau et Gaz	0,1	0,9	2,4	0,0	0,0	0,0	0,1
BTP	0,5	2,8	7,2	0,0	0,0	1,7	0,6
Commerce	47,4	19,5	16,0	50,0	0,0	43,7	46,9
Transport et Entrepôts	0,2	2,1	1,6	0,0	0,0	1,7	0,2
Communications	0,2	1,2	0,0	0,0	0,0	0,8	0,2
Informatique postes et télécommunications	0,1	1,2	0,8	0,0	0,0	0,8	0,1
Banques, Assurances	0,3	3,9	4,0	0,0	0,0	0,8	0,3
Service et prestation	48,2	59,6	48,0	25,0	50,0	42,9	48,4
Autres activités NCA	0,6	5,1	4,0	0,0	0,0	1,7	0,7
Total	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0

Annexe 5 : Répartition des unités économiques par branche d'activité principale suivant la forme juridique de l'entreprise

Forme juridique	Branche d'Activités (Activités principales) (%)															Effectif
	Agriculture	Elevage	Forêt, pêche	Industries extractives	Industries manufacturières	Electricité, Eau et Gaz	BTP	Commerce	Transport et Entrepôts	Communications	Informatique postes et télécommunications	Banques, Assurances	Service et prestation	Autres activités NCA	Total	
Entreprise individuelle ou unipersonnelle	0,0	0,0	0,0	0,0	2,4	0,1	0,3	48,2	0,1	0,1	0,0	0,1	48,6	0,1	100,0	53927
Société anonyme (SA)	0,3	0,0	0,0	0,7	5,7	2,3	9,4	34,2	6,0	0,7	2,0	8,7	28,9	1,0	100,0	298
Société à responsabilité limitée (SARL)	0,0	0,0	0,0	0,0	0,9	0,0	6,3	42,9	1,8	1,8	1,8	0,0	43,8	0,9	100,0	112
Entreprise publique	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	54,2	0,0	0,0	4,2	4,2	30,6	6,9	100,0	72
Entreprise parapublique	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	1,6	48,4	0,0	0,0	3,1	10,9	29,7	6,3	100,0	64
Association/ONG	0,4	0,1	0,4	0,0	0,6	0,1	0,3	3,5	0,0	0,6	0,1	4,7	43,4	45,7	100,0	687
SAS ou SASU	0,0	0,0	0,0	0,0	5,9	0,0	0,0	52,9	0,0	0,0	0,0	0,0	29,4	11,8	100,0	17

Forme juridique	Branche d'Activités (Activités principales) (%)															Effectif
	Agriculture	Elevage	Forêt, pêche	Industries extractives	Industries manufacturières	Electricité, Eau et Gaz	BTP	Commerce	Transport et Entrepôts	Communications	Informatique postes et télécommunications	Banques, Assurances	Service et prestation	Autres activités NCA	Total	
Société civile professionnelle	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	100,0	0,0	100,0	5
Mutuelle / Coopérative	0,0	4,8	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	95,2	0,0	0,0	100,0	21
GIE	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	100,0	0,0	100,0	1
Société en commandite simple	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	100,0	0,0	100,0	1
Autres	0,0	0,1	0,0	0,0	2,0	0,2	0,5	40,5	0,1	0,3	0,1	1,2	54,3	0,8	100,0	4133
Total	0,0	0,0	0,0	0,0	2,3	0,1	0,4	47,1	0,1	0,1	0,0	0,3	48,8	0,7	100,0	59338

Annexe 6 : Répartition des types d'immeubles par secteur géographique suivant la surface estimée

Secteur géographique	Type d'immeuble	Surface estimée					
		1/4 de lot	1/2 de lot	1 lot	Plus d'un lot	Autres types	Total
ADIDOGOME	Immeuble sans étage	6 761	20 737	16 061	2 868	262	46 689
	Etage à 1 niveau	291	1 680	2 303	464	17	4 755
	Etage à 2 niveaux	42	133	274	117	-	566
	Etage à 3 niveaux et plus	4	13	35	16	-	68
	Baraque, conteneur ou hangar	127	80	126	42	1 161	1 536
	Lot vide	1 601	4 574	6 729	6 100	106	19 110
	En construction	1 761	5 756	5 325	1 751	114	14 707
	Autres à préciser	15	14	27	40	16	112
	Total	10 602	32 987	30 880	11 398	1 676	87 543
AGOE	Immeuble sans étage	5 281	25 668	19 391	3 295	285	53 920
	Etage à 1 niveau	244	2 505	3 163	716	21	6 649
	Etage à 2 niveaux	36	233	410	175	-	854
	Etage à 3 niveaux et plus	1	19	41	26	-	87
	Baraque, conteneur ou hangar	360	69	103	46	737	1 315
	Lot vide	977	3 996	4 826	3 210	15	13 024
	En construction	1 257	5 435	3 978	1 043	21	11 734
	Autres à préciser	20	37	59	73	60	249
	Total	8 176	37 962	31 971	8 584	1 139	87 832
NORD-EST	Immeuble sans étage	1 269	3 948	5 249	1 298	120	11 884
	Etage à 1 niveau	103	681	1 335	540	23	2 682
	Etage à 2 niveaux	15	94	262	165	7	543
	Etage à 3 niveaux et plus	5	17	47	47	2	118
	Baraque, conteneur ou hangar	193	46	53	40	744	1 076
	Lot vide	108	246	464	311	12	1 141
	En construction	154	287	443	149	13	1 046
	Autres à préciser	16	25	59	58	30	188
	Total	1 863	5 344	7 912	2 608	951	18 678
NORD-OUEST	Immeuble sans étage	1 206	4 047	7 407	1 254	179	14 093
	Etage à 1 niveau	103	596	1 635	576	24	2 934
	Etage à 2 niveaux	19	73	262	143	6	503
	Etage à 3 niveaux et plus	5	13	50	47	-	115
	Baraque, conteneur ou hangar	173	34	45	37	685	974

Secteur géographique	Type d'immeuble	Surface estimée					
		1/4 de lot	1/2 de lot	1 lot	Plus d'un lot	Autres types	Total
	Lot vide	38	138	339	216	7	738
	En construction	80	205	326	122	7	740
	Autres à préciser	16	27	27	34	14	118
	Total	1 640	5 133	10 091	2 429	922	20 215
SUD-EST	Immeuble sans étage	5 445	18 140	16 589	3 094	269	43 537
	Etage à 1 niveau	213	1 676	2 476	664	11	5 040
	Etage à 2 niveaux	48	214	458	184	2	906
	Etage à 3 niveaux et plus	2	41	71	54	1	169
	Baraque, conteneur ou hangar	340	62	84	53	1 646	2 185
	Lot vide	622	1 841	2 528	1 773	28	6 792
	En construction	583	1 964	1 821	519	18	4 905
	Autres à préciser	22	17	28	38	19	124
	Total	7 275	23 955	24 055	6 379	1 994	63 658
SUD-OUEST	Immeuble sans étage	290	1 562	2 881	409	46	5 188
	Etage à 1 niveau	50	274	891	261	3	1 479
	Etage à 2 niveaux	16	59	184	85	1	345
	Etage à 3 niveaux et plus	3	18	48	51	-	120
	Baraque, conteneur ou hangar	42	9	12	4	520	587
	Lot vide	12	36	108	48	1	205
	En construction	14	59	130	22	1	226
	Autres à préciser	5	5	3	6	-	19
	Total	432	2 022	4 257	886	572	8 169
ENSEMBLE DU GRAND LOME	Immeuble sans étage	20 252	74 102	67 578	12 218	1 161	175 311
	Etage à 1 niveau	1 004	7 412	11 803	3 221	99	23 539
	Etage à 2 niveaux	176	806	1 850	869	16	3 717
	Etage à 3 niveaux et plus	20	121	292	241	3	677
	Baraque, conteneur ou hangar	1 235	300	423	222	5 493	7 673
	Lot vide	3 358	10 831	14 994	11 658	169	41 010
	En construction	3 849	13 706	12 023	3 606	174	33 358
	Autres à préciser	94	125	203	249	139	810
	Total	29 988	107 403	109 166	32 284	7 254	286 095

Annexe 7 : Répartition des immeubles recensés suivant l'usage et par secteur géographique

Usage de l'immeuble	Zone de recensement						
	Adidogomé	Agoè	Nord-Est	Nord-Ouest	Sud-Est	Sud-Ouest	Total
Professionnel	2 837	3 481	2 214	2 203	4 878	1 668	17 281
Habitation	39 097	46 724	9 982	10 970	34 882	3 700	145 355
Mixte	10 566	11 627	3 748	4 973	10 819	1 977	43 710
Lieu de culte	1 014	928	280	273	903	79	3 477
Institution publique / parapublique	146	198	158	239	344	251	1 336
Banques / Microfinances / Assurances.	56	63	38	41	88	53	339
Autres usages	17	62	74	39	45	8	245
Total	53 733	63 083	16 494	18 738	51 959	7 736	211 743

Annexe 8 : Répartition des immeubles recensés suivant la surface estimée et par secteur géographique

Surface estimée	Zone de recensement						
	Adidogomé	Agoè	Nord-Est	Nord-Ouest	Sud-Est	Sud-Ouest	Total
1/4 de lot	10 602	8 176	1 863	1 640	7 275	432	29 988
1/2 de lot	32 987	37 962	5 344	5 133	23 955	2 022	107 403
1 lot	30 880	31 971	7 913	10 091	24 055	4 257	109 167
Plus d'un lot	11 398	8 584	2 608	2 430	6 379	886	32 285
Autres surfaces	1 676	1 139	951	922	1 994	572	7 254
Total	87 543	87 832	18 679	20 216	63 658	8 169	286 097

Annexe 9 : Répartition des immeubles recensés par type suivant l'usage

Type d'immeuble	Usage de l'immeuble							
	Professionnel	Habitation	Mixte	Lieu de culte	Institution publique / parapublique	Banques / Microfinances / Assurances	Autres usages	Total
Immeuble sans étage	7 138	127 217	37 081	2 857	792	160	75	175 320
Etage à 1 niveau	1 721	15 604	5 554	266	270	107	18	23 540
Etage à 2 niveaux	609	2 099	821	74	72	35	7	3 717
Etage à 3 niveaux et plus	236	223	137	7	38	29	6	676



Type d'immeuble	Usage de l'immeuble							
	Professionnel	Habitation	Mixte	Lieu de culte	Institution publique / parapublique	Banques / Microfinances / Assurances	Autres usages	Total
Baraque, conteneur ou hangar	7 117	118	88	237	31	3	86	7 680
Autres à préciser	458	94	29	36	133	5	52	807
Total	17 279	145 355	43 710	3 477	1 336	339	244	211 740