



**HAL**  
open science

# Analyse des contraintes liées dans la perception de l'impôt foncier dans la commune de Barumbu

Ben Michel Mbumba

► **To cite this version:**

Ben Michel Mbumba. Analyse des contraintes liées dans la perception de l'impôt foncier dans la commune de Barumbu. 2026. <hal-05330728>

**HAL Id: hal-05330728**

**<https://hal.science/hal-05330728v1>**

Preprint submitted on 21 Feb 2026

HAL is a multi-disciplinary open access archive for the deposit and dissemination of scientific research documents, whether they are published or not. The documents may come from teaching and research institutions in France or abroad, or from public or private research centers.

L'archive ouverte pluridisciplinaire HAL, est destinée au dépôt et à la diffusion de documents scientifiques de niveau recherche, publiés ou non, émanant des établissements d'enseignement et de recherche français ou étrangers, des laboratoires publics ou privés.



Distributed under a Creative Commons CC0 1.0 - Universal - International License

**Titre: Analyse des contraintes liées dans la perception de l'impôt foncier dans la commune de Barumbu**

**0. Introduction**

Dans le contexte des Etats en voie de développement, la question liée au prélèvement des d'impôt, plus particulièrement l'impôt foncier constitue un défi majeur pour accroître le budget de l'Etat afin de lui permettre de pouvoir réaliser son plan d'action assigné.

En effet, malgré les différentes tentatives d'ajustement, les niveaux de recouvrement des impôts fonciers dans les Etats africains restent très faibles. Les augmentations successives de taux de cet impôt auxquelles nous avons assisté au courant de la décennie 90, au lieu d'accroître les niveaux de recouvrement, il s'observe qu'ils les ont, au contraire, réduites Dobingar (2009).

L'impôt foncier en République Démocratique comme facteur de développement a toujours une préoccupation pour le gouvernement de chaque régime qui arrive au pouvoir. Comme on peut le voir, en 2022, grâce à l'impôt foncier, ce dernier a permis de contribuer à l'augmentation à plus de 130% des recettes publiques qui, a permis au gouvernement congolais de multiplier ses assignations budgétaires.

Cependant, bien qu'il se constate une évolution en rapport avec l'impôt foncier en République Démocratique du Congo, celui-ci dans la pratique paraît être difficile d'être perçu dans certaines municipalités de la ville province de Kinshasa à cause de certaines contraintes vécus sur les terrains par les agents de différentes directions chargées de percevoir cette recette bien qu'il y ait un cadre légal mis en place par les législateurs congolais pour régir ce domaine.

Pour ce faire, en vue de mieux cerner la problématique de l'impôt foncier dans certaines municipalités de la ville province de Kinshasa, dans le cadre de notre recherche, nous sommes intéressés sur la perception de l'impôt foncier par la DGI dans la commune de Barumbu.

Eu égard de cet intéressement, pour étudier de manière approfondie cette thématique, nous sommes partis de la question celle de savoir : ***Pourquoi est-ce que la direction***

***générale de recette de la ville province de Kinshasa ne parvient pas à mobiliser significativement les recettes de l'impôt foncier dans la commune de Barumbu ?***

Partant de la question soulevée précédemment, nous émettons l'hypothèse selon laquelle ***l'insuffisance de la sensibilisation de la population, l'inefficacité de l'administration dans le processus de collecte de l'impôt, ainsi que la persistance de la corruption au sein des services chargés de la collecte de impôt expliquerait le faible taux de l'impôt foncier dans la commune de Barumbu.***

**1. Cadre méthodologique.**

Il appert de signaler que la question de l'impôt foncier dans la commune ne possède aucune étude scientifique antérieure. Peu de chercheurs s'intéressent sur cette thématique, ainsi donc il se constate une carence de la littérature en cette matière. Afin de mener une analyse rigoureuse, dans le cadre du présent travail, hormis la méthode d'analyse, nous avons recouru à la recherche documentaire d'une part, et d'autre part à aux interviews directives comme techniques de recherche adéquate.

Tout au long de ce recherche, deux techniques de recherche ont été pertinentes dans la collecte de données, à savoir : la recherche documentaire et l'interview.

En effet, bien qu'il existe une carence en termes de littérature sur cette question, quelques ouvrages nous ont été utiles afin de tirer les informations nécessaires en rapport avec la thématique de l'impôt foncier en Afrique. Comme nous pouvons le constater, grâce à cette technique de recherche, nous avons découvert les auteurs tels que Dobingar, Senyo, Moore, Prichard, etc...qui ont une littérature abondante sur la thématique de l'impôt en Afrique subsaharienne.

En rapport avec les interviews, dans le cadre de notre recherche, nous avons réalisé quelques interviews semi-directives de manière continue. Nous en avons tenu avec des bailleurs de certaines parcelles et immeubles, le chef du département d'habitat de la commune de Barumbu et avec les agents de la DGRK.

**2. Revue de littérature sur l'impôt foncier en Afrique.**

Ben-Michel Mbumba  
Assistant de recherche  
[michelmbumba360@gmail.com](mailto:michelmbumba360@gmail.com)

Il est impérieux de signaler qu'il s'observe une forte carence sur la littérature de l'impôt foncier en Afrique, plus particulièrement en Afrique subsaharienne. Cependant, quelques auteurs ayant mené certaines études sur cette thématique concluent d'une manière ou d'une autre en soulevant les faiblesses dans la perception ou ajustement de cet impôt par certains mécanismes mis en place par les Etats.

Comme nous pouvons le constater, comme le conclue Dobingar (2009) , il s'observe que malgré les différentes tentatives d'ajustement, les niveaux de recouvrement des impôts fonciers restent très faibles. Les augmentations successives de taux de cet impôt auxquelles nous avons assisté au courant de la décennie 90, au lieu d'accroître les niveaux de recouvrement, il s'observe qu'ils les ont, au contraire, réduites.

Pour Chambas et Duret (2000), La question de la fiscalité foncière urbaine présente des propriétés qui devraient en faire, malgré des difficultés de mise en œuvre considérables, une source majeure de recettes fiscales pour les collectivités locales d'Afrique subsaharienne. Contrairement à la situation de certains pays développés, où le rôle relatif de la fiscalité foncière urbaine dans le financement des collectivités locales est déclinant et de plus en plus remis en question, la fiscalité foncière devrait constituer la pierre angulaire des finances des collectivités locales.

Moore et Prichard (2017), évoquent deux raisons qui expliquent sa faible mobilisation dans les pays à faible niveau. Il s'agit d'une part de l'utilisation par ces pays d'un système de taxation de la période coloniale très complexe avec une organisation administrative très fractionnée ; et d'autre part de la logique de la politique fiscale. Cet écart peut être réduit par la simplification des méthodes d'évaluation ; la formation des experts, la simplification de la responsabilité institutionnelle dans la collecte de l'impôt foncier par la décentralisation de la responsabilité de l'estimation des propriétés.

De leur côté Senyo et al (2020) signalent que les litiges fonciers impactent négativement les efforts de mobilisation des recettes foncières. Lorsque la propriété foncière est grevée ou susceptible d'être grevée de litige, il est normal que le propriétaire soit réticent à devoir des impôts au titre de cette propriété. Les litiges fonciers constituent un contrepoids aux efforts de mobilisation des recettes de l'administration fiscale.

La Banque Mondiale (2019) évoque dans son rapport que les impôts fonciers pourraient être réformés pour mieux contribuer au financement des collectivités locales et améliorer l'équité des systèmes fiscaux en Afrique subsaharienne. Ces impôts, qui ont aujourd'hui un rendement marginal, pourraient contribuer au financement des collectivités locales africaines.

### **3. Analyse des contraintes liées dans la perception de l'impôt foncier dans la commune de Barumbu**

La collecte de l'impôt foncier reste un défi majeur pour la ville province de Kinshasa, plus particulièrement de ces différentes communes puisque sans recettes, elles sont dans l'incapacité de pouvoir exécuter les différents projets. La faible mobilisation de l'impôt foncier peut entraîner plusieurs conséquences sur le développement local.

Notons que l'impôt foncier constitue une source importante de revenus pour la collectivité locales. Une mobilisation insuffisante peut entraîner un manque de ressources financières pour financer des projets de développement des infrastructures, et des services publics essentiels,

La faible collecte de l'impôt foncier peut affecter la capacité des autorités locales à fournir des services publics tels que l'éducation, la santé, et la sécurité, ce qui peut entraîner une dégradation de condition de vie, l'égalité et justice sociale, etc...

Cependant, dans cette procédure de collecte de l'impôt foncier au niveau de la commune de Barumbu, il s'observe que celle-ci est butée aux différentes contraintes qui ne permettent pas d'une part à l'hôtel de ville de pouvoir collecter suffisamment des fonds et d'autre part à la commune de pouvoir bénéficier de recettes. Parmi ces contraintes, on peut citer : **l'insuffisance de la sensibilisation de la population, l'inefficacité de l'administration dans le processus de collecte de l'impôt, ainsi que la persistance de la corruption au sein des services chargés de la collecte d'impôt.**

#### **3.1. L'insuffisance de la sensibilisation de la population en matière d'impôt foncier.**

Ben-Michel Mbumba  
Assistant de recherche  
[michelmbumba360@gmail.com](mailto:michelmbumba360@gmail.com)

Tous les Etats ont mis en place un cadre juridique permettant de pouvoir régir la collecte des impôts. En effet, il est impérieux que chaque Etat puisse mettre un mécanisme de communication et une sensibilisation pour promouvoir l'éducation fiscale.

En RDC, comme le signale l'un de nos interlocuteurs agent à la DGRK, : « *la Direction générale d'impôt a mis en place une politique annuelle de sensibilisation sur la collecte des impôts afin de permettre à la population Kinois de s'enquérir plus d'informations sur la date fixée pour payer les différents impôts*<sup>1</sup> ».

De la même sorte l'a fait savoir le directeur de la coordination études et contentieux de la DGRK dans l'une des interviews accordées à la Radio Okapi, « *le gouvernement congolais a mis en place une série de mécanismes juridiques (les arrêtés ministériels) en rapport avec la question de la collecte de l'impôt foncier. Et ces mécanismes fixent la procédure de paiement par rang...la population ne s'intéresse pas à ça suite à un désintéressement de son côté*<sup>2</sup> ».

En 2023 par exemple, comme le signale [actualite.cd](http://actualite.cd), « *la Direction Générale des Recettes de Kinshasa (DGRK) avait lancé en début du mois de mars 2023 la campagne de sensibilisation des propriétaires des parcelles de Kinshasa pendant une durée d'un mois, cette campagne visait essentiellement à conscientiser au paiement de l'impôt foncier. Cependant, il s'est constaté une faiblesse dans le paiement de cet impôt*<sup>3</sup>.

Par contre, bien qu'il existe ce cadre juridique sur la collecte d'impôt foncier, L'Etat Congolais ne possède d'aucun mécanisme d'information adéquat passant à travers la ville de Kinshasa pour informer la population. De son côté, le chef du département de l'habitat de la maison communale de Barumbu signale qu'au niveau de la commune de Barumbu, même les autorités politico-administratives de la maison communale de

---

<sup>1</sup> Entretien du 19.08.2024 avec un agent de la DGRK

<sup>2</sup> Interview de le directeur de la coordination études et contentieux de la DGRK de 2021 à la Radio Okapi

<sup>3</sup> [Actualité.cd](https://actualite.cd/2023/03/21/rdc-difficulte-de-paiement-dimpots-fonciers-et-revenus-locatifs), « RDC: Difficulté de Paiement d'impôts fonciers et revenus locatifs », <https://actualite.cd/2023/03/21/rdc-difficulte-de-paiement-dimpots-fonciers-et-revenus-locatifs>, consulté le 29.09.2024

Ben-Michel Mbumba  
Assistant de recherche  
[michelmbumba360@gmail.com](mailto:michelmbumba360@gmail.com)

Barumbu ne sont pas informé sur cette matière, celle-là est juste réservée à la DGRK et la commune s'intéresse juste sur d'autres impôts<sup>4</sup>.

Au niveau des différents quartiers les explications ne sont pas claires, comme le signale le propriétaire d'un immeuble à deux étages à Bon marché, *« J'étais mécontent à cause de leur mauvaise sensibilisation, ils ne fournissent pas des informations claires et compréhensible sur l'importance et les avantages de payer les impôts, en plus de cela les agents que je reçois à la maison ne sont pas accessibles pour répondre aux questions et préoccupations et c'est vraiment compliqué. Le niveau de sensibilisation est insuffisant et que des campagnes d'information sont nécessaires pour mieux nous informer »*. Du côté du quartier Kasai, une bailleuse de parcelle a fait savoir que *« J'ai été surpris d'attendre qu'il existe un impôt foncier. Sur ce, le bailleur est sensé payer annuellement cet impôt<sup>5</sup> »*

Par contre, selon bailleur du quartier Ndolo, *« au début il avait du mal à accepter pour payer l'impôt, quand on a eu à nous expliquer son importance, qu'on a jugé bon de commencer à payer, même si on ne voit pas le changement des choses malgré le peu d'argent qu'on paye pour participer à nos devoirs en tant que citoyen<sup>6</sup> »*.

Eu égard de ce qui précède, il faut souligner qu'en terme de sensibilisation, il s'observe deux difficultés, d'une part du côté de la DGRK qui ne met pas en place des mécanismes adéquats pour faire large diffusion aux propriétaires sur cette obligation constitutionnelle et d'autre part l'ignorance, ainsi que le manque de volonté observé par les propriétaires.

La plupart des propriétaires ne savent pas dans quel rang se retrouve la commune de Barumbu, bien qu'on parle de premier rang, plusieurs propriétaires de parcelle ignorent cela. Ainsi donc, au lieu que la commune de Barumbu soit une génératrice des recettes à

---

<sup>4</sup> Entretien du 29. 05.2024 avec le Chef de département de l'habitat de la maison communale de Barumbu

<sup>5</sup> Entretien du 22.05.2024 avec une bailleuse du quartier Kasai.

<sup>6</sup> Entretien du 21.05.2024 avec un bailleur du quartier Ndolo

la ville de Kinshasa vu la position légale qui lui est reconnue dans l'arrêté ministériel, elle ne contribue pas significativement en termes de recettes provenant de l'impôt foncier<sup>7</sup>.

### **3.2. L'inefficacité de l'administration dans le processus de collecte de l'impôt**

L'inefficacité de l'administration n'est pas un fait social nouveau en République Démocratique du Congo. Comme tous les Etats de l'Afrique subsaharienne, la République Démocratique du Congo observe toutes les normes pratiques vécues au sein de l'administration publique, et c'est ce qui la rend inefficace.

En effet, il sied de signaler que en matière de l'impôt foncier, la ville province de Kinshasa est régie par arrêté promulgué par le président de la République (arrêté du ministre provincial n° 017 /cab/min.prov/fin.eco/2023 du 07 decembre modifiant et completant l'arrete n° 007/cab/ min.prov/fin.eco/2022 du 30 mars 2022 fixant les taux de l'impot sur la superficie des propriétés foncières bâties et non bâties de la ville de kinshasa) et code des impôts de la DGI mis à jour en 2021.

Notons qu'au niveau provincial, la DGRK ne parvient pas à concrétiser ce qui est prévue par dans ce cadre juridique suite aux intérêts particuliers des certains agents. Comme le fait savoir un agent de la DGRK, « *que ça soit les agents qui travaillent au sein de la DGRK, parfois à cause de certaines fonctions qu'elles occupent au sein de ladite direction , ne s'acquittent pas de leur droit citoyen . l'état d'esprit du cadre juridique mis en place par la DGI et le gouvernement provincial est mis à l'écart pour des intérêts particuliers de ces fonctionnaires<sup>8</sup> ».*

De ce fait, il existe une concrétisation de manière parallèle de ce que prévoit la loi, ce qui crée une sorte de méfiance de certains propriétaires de parcelle. Bien que la loi soit générale, il se constate que celle-ci est réservée à une minorité des personnes, et ceux qui travaillent au sein de l'administration sont exonérés.

---

<sup>7</sup> Entretien du 29. 05.2024 avec le Chef de département de l'habitat de la maison communale de Barumbu

<sup>8</sup> Entretien du 19.08.2024 avec un agent de la DGRK

Ben-Michel Mbumba  
Assistant de recherche  
[michelmbumba360@gmail.com](mailto:michelmbumba360@gmail.com)

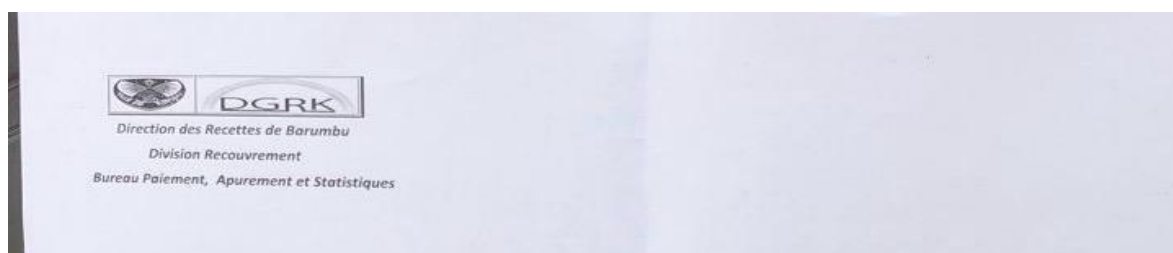
La lenteur administrative sur terrain par les agents de la DRGK dans le contrôle de la conformité du paiement de l'impôt foncier constitue une sorte d'inefficacité dans le processus de collecte des impôts qui entraîne parfois des retards décourageant ainsi les contribuables de s'acquitter de leurs obligations fiscales.

La dimension géographique de la commune de Barumbu n'est pas parfois favorable suite au nombre de personnel qu'à la DGRK. En effet, la commune de Barumbu possède plus des potentiels en termes de constructions bâties ou non bâties pour offrir une recette significative à la ville avec tous les immobiliers qu'elle possède. Il se constate que la DGRK est parfois dans l'incapacité de déployer un nombre d'agents sur terrain pour faire le recouvrement.

Comme l'a signifié le propriétaire d'une terrasse , « *il y a plusieurs terrasses dans la commune de Barumbu, plus précisément à Bon marché. Rare est de voir un agent de la DGRK passait pour sensibiliser ou signaler le retard du paiement de l'impôt foncier.*<sup>9</sup> »

Le problème lié à l'informatisation des données ne permet pas à une traçabilité efficace de toutes les entrées observées de l'impôt foncier. Comme nous pouvons le signaler, lors de notre descente à la DGRK , juste un rapport nous a été présenté pour justifier la situation des souscriptions et réalisations de l'impôt foncier de 2021 à 2023 dans la commune de Barumbu.

*Illustration* <sup>10</sup>.



Logo of DGRK (Direction des Recettes de Barumbu) and the text: Direction des Recettes de Barumbu, Division Recouvrement, Bureau Paiement, Apurement et Statistiques.

**SITUATIONS DES SOUSCRIPTIONS ET LES REALISATIONS DE L'IMPOT FONCIER DE 2021 A 2023**

2021		2022		2023	
IMPOT FONCIER		IMPOT FONCIER		IMPOT FONCIER	
SOUSCRIPTIONS	REALISATIONS	SOUSCRIPTIONS	REALISATIONS	SOUSCRIPTIONS	REALISATIONS
197 968 618,00	69 289 210,00	203 794 792,00	94 403 760,00	371 175 990,0	181 273 310,0

<sup>10</sup> Illustration du rapport de la direction des recettes de Barumbu de 2021 à 2023

Partant de cette illustration, il faut noter qu'au-delà de l'inefficacité observée au sein de la DGRK, cela n'a pas empêché celle-ci de multiplier les efforts en vue d'accroître les recettes chaque année dans la commune de Barumbu.

Comme le signale un agent de la DGRK de la direction de recouvrement de Barumbu, « *Selon ce que la DGRK prévoit, la mobilisation de l'impôt peut varier selon les quartiers de Barumbu, en fonctions de plusieurs facteurs. Les quartiers avec des infrastructures plus développées ou des propriétés de plus grande valeur ont avoir des impôts fonciers plus élevés. Les quartiers avec une activités économiques plus dynamique peuvent collecter plus efficacement l'impôt foncier, car les résidents et les entreprises peuvent être plus à même de payer. Par contre il est difficile de taxe les quartiers pauvres de la même façon que les quartiers riches parce que ce dernier, n'ont pas des choses de valeurs et ne bénéficie pas des services publics de qualités et non pas des maisons de valeur* »

Eu égard de ce qui précède, il faut conclure que bien qu'il y ait inefficacité au sein de la DRGK sur plusieurs points, cela n'a empêché en rien de pouvoir accomplir ce que le cadre juridique prévoit d'une part, et d'autres part, les objectifs assignés par le gouvernement provincial en vue d'accroître les recettes par le biais de l'impôt foncier. Et cela a permis aux agents de la direction de recouvrement de Barumbu de multiplier les recettes de 2021 à 2023.

### **3.3. la persistance de la corruption au sein des services chargés de la collecte d'impôt.**

Partant de l'étude menée par Blundo et Olivier de sardan (2007) sur la corruption en Afrique subsaharienne, la corruption ne se considère plus comme un phénomène nouveau pour les Etats de l'Afrique subsaharienne. L'administration étant récidiviste, la corruption est devenue une manière de régler les comptes au sein même de l'administration publique aux lieux de passer par les voies formelles.

Ben-Michel Mbumba  
Assistant de recherche  
[michelmbumba360@gmail.com](mailto:michelmbumba360@gmail.com)

La persistance de la corruption au sein de l'administration publique en République Démocratique Congo se perçoit jusque dans le prélèvement des impôts et taxes. En matière de la collecte de l'impôt foncier, la corruption a pris une place importante entre les agents de la DRGK et les propriétaires.

En effet, le cadre juridique mis en place par l'Etat fixe la procédure du paiement de l'impôt foncier d'une part, et d'autres part, de différentes amendes à payer au cas où le paiement de celui-ci n'est pas respecté.

Des pénalités sont appliquées en cas de retard ou de non-paiement de l'impôt foncier, le montant d'amende est fixé selon le montant de loyer et selon les quartiers auquel sont prélevés l'amende, nous pouvons aller jusqu'à la saisie des biens si les concernés ont plusieurs années d'impaiement d'une somme importante<sup>11</sup>

Fort malheureusement comme le fait savoir le propriétaire d'un immeuble du quartier Kasai, « en cas de non-paiement d'impôt on double le montant d'impôt que nous devrions payer normalement voir on triple le montant, mais comme nous sommes au Congo, il suffit de donner un petit rien à l'agent pour fermer les yeux sur l'affaire le temps de trouver de l'argent pour pouvoir payer l'amende qui nous ai désignés <sup>12</sup>».

#### **4. Conclusion de la recherche**

Les résultats de nos recherches prouvent en suffisance que bien qu'il s'observe une amélioration des recettes issues de l'impôt foncier dans la commune de Barumbu, ce dernier fait face aux obstacles tels que le manque d'éducation fiscale, l'inefficacité de la DGRK dans la perception de cet impôt, ainsi que la corruption sur terrain des agents constituent un frein.

---

<sup>11</sup> Entretien du 19.08.2024 avec un agent de la direction des recettes de Barumbu

<sup>12</sup> Entretien du 05.08.2024 avec avec le propriétaire d'un immeuble du quartier Kasai.

Ben-Michel Mbumba  
Assistant de recherche  
[michelmbumba360@gmail.com](mailto:michelmbumba360@gmail.com)