

PROGRAMME DE GESTION FONCIERE – TERRA BENIN

Evaluation de base du Programme Terra Bénin Bénin



Consultant principal : Gaël TOKPON, Expert en Suivi-Evaluation de projets et programmes

Email : apac@apac-center.org/gaeltokpon@gmail.com

Site web: <https://apac-center.org/>

TABLE DES MATIERES

Table des matières.....	2
Liste des tableaux	5
Liste des figures	6
Sigles, acronymes et abréviations	7
Résumé.....	8
Chapitre 1 : Introduction	10
1.1. Contexte et justification de l'étude	10
1.2. Objectif général, objectifs spécifiques et Résultats attendus.....	11
1.2.1. Objectif général.....	11
1.2.2. Objectifs spécifiques.....	11
1.2.3. Résultats attendus	11
1.3. Définition de quelques concepts clés	12
1.4. Historique des réformes foncières au Bénin.....	14
Chapitre 2 : Approche méthodologique	17
2.1. Caractéristiques de la population cible	17
2.1.1. Population cible de l'enquête quantitative.....	17
2.1.1.1. Critères d'inclusion pour l'enquête quantitative	17
2.1.1.2. Zone de l'enquête quantitative.....	17
2.1.1.3. Calcul de la puissance statistique avec grappes	17
2.1.1.4. Calcul de la taille de l'échantillon.....	18
2.1.1.5. Base de sondage.....	19
2.1.2. Population cible de l'enquête qualitative.....	20
2.2. Outils de collecte de données	21
2.3. Méthode de collecte des données quantitatives.....	22
2.3.1. Formation et déroulement de la collecte de données	22
2.3.2. Délai de délivrance d'un document de droit foncier transférable inscrit au registre national	24
2.3.3. Méthode de collecte et d'analyse de données pour estimer le délai de délivrance d'un document de droit foncier transférable inscrit au registre national... 27	27
Chapitre 3 : Les résultats de l'enquête institutionnelle.....	29
3.1. Architecture des systèmes fonciers numériques de l'ANDF	29
3.1.1. Personnes utilisant des services numériques	29
3.1.2. Contraintes d'utilisation des plateformes de l'ANDF & besoins institutionnels.....	37
3.2. Sections villageoises/urbaines de gestion foncière	38
3.2.1. Etats des lieux des Sections Villageoises de Gestion Foncière (SVGF) dans les communes ciblées.....	38
3.2.2. Caractérisation des SVGF/SUGF	40
3.3. Réduction des délais de délivrance d'un document de droit foncier transférable et inscrit dans un registre national (mois)	46
3.4. Bureaux municipaux de l'administration foncière	49
3.5. Services municipaux formalisant les accords d'occupation des sols (nombre)	
50	
3.5.1. Droits d'usage du foncier dans les communes du programme Terra Bénin	
50	
3.5.2. Services municipaux formalisant les accords d'occupation du sol (nombre)	
52	
Chapitre 3 : Les résultats de l'enquête ménage	54

3.1.	Caractéristiques socio-démographiques des enquêtés	54
3.2.	Accès au foncier des enquêtés	57
3.2.1.	Accès au foncier selon les caractéristiques socio-démographiques des répondants	57
3.2.1.1.	Accès au foncier selon le sexe du répondant	57
3.2.1.2.	Accès au foncier selon la zone du répondant	59
3.2.1.3.	Accès au foncier selon la classe d'âge du répondant	60
3.2.1.4.	Accès au foncier selon le niveau d'instruction du répondant	62
3.2.2.	Accès à la terre et types de documents fonciers détenus	65
3.3.	Perception de la sécurisation foncière	69
3.3.1.	Insécurité foncière par groupe socio-démographique	69
3.3.1.1.	Insécurité foncière par commune	69
3.3.1.2.	Insécurité foncière par milieu de vie	70
3.3.1.3.	Insécurité foncière par sexe	70
3.3.1.4.	Insécurité foncière par classe d'âge	71
3.1.1.1.	Insécurité foncière par niveau d'instruction	71
3.3.2.	Préoccupations liées au risque de perdre la parcelle dans les cinq années à venir	72
3.3.2.1.	Niveau de préoccupation de perdre la parcelle selon le milieu de résidence	72
3.3.2.2.	Niveau de préoccupation de perdre la parcelle selon le sexe	73
3.3.2.3.	Niveau de préoccupation de perdre la parcelle selon la classe d'âge	73
3.3.2.4.	Niveau de préoccupation de perdre la parcelle selon le niveau d'instruction	74
3.3.2.5.	Relation entre préoccupation déclarée et perception d'insécurité foncière	75
3.3.3.	Scénarios de vulnérabilité foncière perçue selon les événements familiaux et économiques	75
3.3.4.	Avantages de la sécurisation foncière	77
3.3.4.1.	Usage de la parcelle selon le niveau d'insécurité foncière	77
3.3.4.2.	Capacité déclarée de décision concernant la parcelle selon le niveau d'insécurité foncière	78
3.3.4.3.	Actions que les ménages seraient susceptibles d'entreprendre en cas de sécurisation foncière complète	79
3.3.4.4.	Utilisation de la parcelle comme garantie de crédit selon le niveau d'insécurité foncière	80
3.3.5.	Impact de l'insécurité foncière	81
3.4.	Les conflits fonciers	83
3.4.1.	Capacité des ménages à défendre leurs droits fonciers et leur niveau de confiance aux autorités	83
3.4.1.1.	Capacité des ménages à défendre leurs droits fonciers selon le milieu	83
3.4.1.2.	Capacité des ménages à défendre leurs droits fonciers selon le sexe	83
3.4.1.3.	Capacité des ménages à défendre leurs droits fonciers par classe d'âge	84
3.4.2.	Niveau de confiance envers les autorités dans la protection des droits fonciers	85

3.4.2.1.	Niveau de confiance envers les autorités dans la protection des droits fonciers par zone	85
3.4.2.2.	Niveau de confiance envers les autorités dans la protection des droits fonciers selon le genre	86
3.4.2.3.	Niveau de confiance envers les autorités dans la protection des droits fonciers par classe d'âge	86
3.4.3.	Prévalence des conflits fonciers déclarés	87
Conclusion	89	
Références bibliographiques	93	

LISTE DES TABLEAUX

Tableau 1: Estimation des paramètres de la puissance statistique, $\alpha = 0,05$	18
Tableau 2: Acteurs interviewés lors de la collecte qualitative	20
Tableau 3: Chronogramme de formation et du déroulement de la collecte de données	23
Tableau 4: Situation des documents de présomption de propriété foncière	24
Tableau 5: Acteurs, institutions et leurs rôles dans le processus de délivrance de Titre fonciers	25
Tableau 6: Nombre de dossiers traités par institution et par commune	28
Tableau 7: Nombre de transactions formalisées	30
Tableau 8: Répartition des propriétaires enregistrés dans e-FB	30
Tableau 9: Point des Certificats d'Enregistrement Cadastral par commune à la date du 29 août 2025	31
Tableau 10: Liste des applications et principales fonctionnalités	32
Tableau 11: Contraintes d'utilisation des plateformes de l'ANDF & besoins institutionnels	37
Tableau 12: Effectif des Structures locales de gestion foncière	38
Tableau 13: Caractérisation des SVGF/SUGF sur les 12 derniers mois (Novembre 2024-Novembre 2025)	40
Tableau 14: Nombre de renouvellement effectués par les SVGF/SUGF depuis leur installation	41
Tableau 15: Taux de renouvellement des SVGF/SUGF suite au décret de 2023	42
Tableau 16: Synthèse des Formations Reçues et des Besoins de Renforcement des SVGF/SUGF	43
Tableau 17: Disponibilité des biens et équipements et besoins exprimés par les SVGF/SUGF	44
Tableau 18: Délais moyen de délivrance d'un document de droit foncier transférable et inscrit dans un registre national en jours	47
Tableau 19: Délais moyen de délivrance d'un document de droit foncier transférable et inscrit dans un registre national en mois	48
Tableau 20: Profil des ressources humaines au niveau des Directions des Affaires Domaniales et Environnementales dans les communes du programme Terra Bénin	49
Tableau 21: Principaux droits d'usage du foncier liés au faire-valoir indirect dans les communes du programme Terra Bénin	50
Tableau 22: Services municipaux formalisant les accords d'occupation des sols	52
Tableau 23: Répartition des enquêtés par commune et par sexe	54
Tableau 24: Répartition des enquêtés par milieu de vie	54
Tableau 25: Niveau d'instruction des enquêtés	55
Tableau 26: Répartition des enquêtés par statut matrimonial	55
Tableau 27: Répartition des enquêtés selon la classe d'âge	55
Tableau 28: Niveau d'instruction des enquêtés	56
Tableau 29: Mode de faire-valoir des parcelles selon le sexe du répondant	58
Tableau 30: Mode de faire-valoir des parcelles selon la zone du répondant	59
Tableau 31: Mode de faire-valoir des parcelles selon la classe d'âge du répondant	61
Tableau 32: Mode de faire-valoir des parcelles selon le niveau d'instruction du répondant	63
Tableau 33: Mode de faire-valoir des parcelles selon le document foncier disposé par le répondant	65
Tableau 34: Récapitulatif de l'accessibilité à la terre	68

Tableau 35: Insécurité foncière par commune	69
Tableau 36: Insécurité foncière par milieu de vie.....	70
Tableau 37: Insécurité foncière perçue selon le genre	70
Tableau 38: Insécurité foncière par classe d'âge.....	71
Tableau 39: Insécurité foncière par niveau d'instruction	72
Tableau 40: Niveau de préoccupation de perdre la parcelle selon le milieu de résidence	73
Tableau 41: Niveau de préoccupation de perdre la parcelle selon le sexe	73
Tableau 42: Niveau de préoccupation de perdre la parcelle selon la classe d'âge ...	74
Tableau 43: Niveau de préoccupation de perdre la parcelle selon le niveau d'instruction	74
Tableau 44: Préoccupation et insécurité foncière : quelle relation ?	75
Tableau 45: Perception du risque foncier en cas de rupture familiale ou économique	76
Tableau 46: Usage de la parcelle selon le niveau d'insécurité foncière	77
Tableau 47: Activités principales des individus interviewés	78
Tableau 48: Capacité déclarée de décision concernant la parcelle selon l'insécurité foncière (%)	79
Tableau 49: Actions envisagées en cas de sécurisation foncière complète	80
Tableau 50: Utilisation de la parcelle comme garantie de crédit selon le niveau d'insécurité foncière.....	81
Tableau 51: Impacts déclarés parmi les ménages en situation d'insécurité foncière	82
Tableau 52: Capacité à défendre ses droits en cas de contestation.....	83
Tableau 53: Capacité à défendre ses droits fonciers selon la classe d'âge	84
Tableau 54: Niveau de confiance envers les autorités dans la protection des droits fonciers par zone	85
Tableau 55: Niveau de confiance envers les autorités dans la protection des droits fonciers selon le genre	86
Tableau 56: Niveau de confiance envers les autorités dans la protection des droits fonciers par classe d'âge	87
Tableau 57: Situation actuelle de conflit foncier par zone	88
Tableau 58: Fréquence des conflits sur les parcelles	88
Tableau 59: Matrice de l'étude baseline du programme Terra Bénin	90
Tableau 60: Fiche méthodologique des indicateurs	94
Tableau 61 : Évolution des systèmes fonciers numériques au Bénin (2018–2024)..	97

LISTE DES FIGURES

Figure 1: Statut foncier des parcelles selon le mode d'usage.....	57
Figure 2: Documents fonciers informels détenus par les répondants	66
Figure 3: Documents fonciers formels détenus par les répondants.....	67
Figure 4: Scénarios de vulnérabilité foncière perçue selon les événements économiques et familiales	76

SIGLES, ACRONYMES ET ABREVIATIONS

ADC	: Attestation de Détenion Coutumière
ANDF	: Agence Nationale du Domaine et du Foncier
APAC	: Africa Poverty Alleviation Center
CAPI	: Computer Assisted Personal Interview
C/SADE	: Chef Service des Affaires Domaniales et Environnementales
CEC	: Certificat d'Enregistrement Cadastral
CFD	: Code Foncier et Domanial
CoGeF	: Commission communale de Gestion Foncière
DADE	: Directeur des Affaires Domaniales et Environnementales
DE	: Design Effect
e-FB	: e-Foncier Bénin
ESS	: Effective Sample Size
FAO	: Food and Agriculture Organization
IC	: Intervalle de confiance
ICC	: Coefficient de corrélation intra-grappe
INStaD	: Institut National de la Statistique et de la Démographie
MCA	: Millennium Challenge Account
ONNB	: Ordre National des Notaires du Bénin
OS	: Objectif Spécifique
PAG	: Programmes d'Actions du Gouvernement
PFR	: Plans Fonciers Ruraux
PMAF	: Projet de Modernisation de l'Administration Foncière
PND	: Plan National de Développement
PNF	: Programme National Foncier
PPMEC	: Projet de Préparation à la Mise à l'Échelle du Cadastre National
PPR	: Programme pour les Résultats
PSDSA	: Plan Stratégique de Développement du Secteur Agricole
PTF	: Partenaires Techniques et Financiers
RA	: Domaine de Résultat
RFU	: Registre Foncier Urbain
SADU	: Service des Affaires Domaniales et Urbanismes
SE	: Standard Error
SIF	: Système d'Information Foncière
SUGF	: Sections Urbaines de Gestion Foncière
SVGF	: Sections Villageoises de Gestion Foncière
TF	: Titre Foncier

RESUME

L'étude baseline du Programme Terra Bénin Bénin établit la situation de référence nécessaire au suivi des indicateurs du cadre logique du programme. Elle analyse simultanément la performance institutionnelle des services fonciers et la situation des ménages en matière d'accès au foncier et de sécurité foncière.

La méthodologie adoptée pour l'exécution de la présente mission s'articule autour de trois phases principales :

- (i) une phase de préparation de la mission, consacrée à l'atelier de cadrage avec l'équipe du projet, à la revue documentaire, à l'élaboration des outils de collecte de données, à l'échantillonnage des acteurs à interviewer ainsi qu'à la production du rapport de démarrage ;
- (ii) une phase de collecte, d'apurement et de traitement des données, ayant conduit à l'obtention des données qualitatives et quantitatives ;
- (iii) une phase de rapportage et de finalisation de la mission, ayant abouti à la production et à la validation du rapport conformément aux instructions du commanditaire.

Les analyses issues de la collecte de données qualitatives auprès des acteurs institutionnels permettent de dresser un état des lieux du fonctionnement des dispositifs de gouvernance foncière et de l'utilisation des services fonciers. Les principaux résultats se déclinent comme suit :

Utilisation des services fonciers numériques : À l'exception de la plateforme *cadastre.bj*, les plateformes foncières numériques ne sont pas encore accessibles au grand public. Seuls les prestataires agréés (97 actifs sur 267) peuvent y accéder et introduire des demandes pour le compte des propriétaires de parcelles. Au total, les transactions formalisées par l'ANDF sur la plateforme ont concerné 226 028 parcelles, dont 66 % appartiennent à des personnes physiques. Les principales contraintes identifiées portent sur la connectivité, les charges administratives, l'hétérogénéité des pratiques et le manque d'interopérabilité entre les plateformes.

Sections villageoises et urbaines de gestion foncière (SVGF/SUGF) : Sur un total de 1 092 SVGF/SUGF prévues, 1 014 ont été installées, dont 949 sont fonctionnelles. Les comités sont en attente d'installation dans les communes d'Adjohoun (3), de Ouidah (2), de Djidja (1), d'Allada (10), de Dassa-Zoumè (36), de Savalou (18) et de Lokossa (8). Lors de leur installation par les mairies, il a été indiqué aux SVGF/SUGF de procéder au renouvellement de leurs membres tous les trois ans, conformément aux dispositions en vigueur.

L'analyse montre que la commune de Klouékanmè est la seule dont les SVGF/SUGF ont procédé au renouvellement de leurs membres dans le strict respect de cette périodicité triennale. La situation est plus préoccupante dans la commune d'Ouidah, où aucun renouvellement n'a été effectué depuis 2018, année d'installation des comités. Par ailleurs, un décret pris en 2023 a explicitement instruit l'ensemble des SVGF/SUGF de procéder systématiquement au renouvellement, quel que soit le

nombre de renouvellements déjà réalisés. Toutefois, les communes de Bembéréké, Djidja, Allada, Ouidah, Kpomassè, Lokossa, Adjohoun et Kétou n'ont pas procédé à ce renouvellement conformément à ladite disposition. Les principales raisons évoquées sont le manque de moyens financiers pour la préparation et l'organisation des renouvellements, l'insuffisance de motivation des acteurs, le déficit d'appui technique (recours aux consultants) ainsi que la suspension de la délivrance des Attestations de Détenzione Coutumière (ADC).

Délai de délivrance du titre foncier : Le délai moyen de délivrance du titre foncier varie selon le type d'acte de présomption de propriété utilisé par l'usager pour formuler la demande et selon les communes. À l'échelle de l'ensemble des communes disposant de données, le scénario basé sur l'Attestation de Détenzione Coutumière (ADC) présente le délai moyen le plus long (19 mois), avec des délais de délivrance particulièrement élevées à Allada, Adjohoun, Djidja et Abomey. À l'inverse, le scénario fondé sur l'attestation de recasement affiche le délai moyen le plus court (9 mois), bien que ce résultat repose sur un nombre limité de communes et doive être interprété avec prudence. Le scénario fondé sur l'avis d'imposition, le plus largement documenté, présente un délai moyen intermédiaire (11 mois) relativement homogène entre les communes. Enfin, le scénario reposant sur la convention de vente, observé uniquement à Natitingou, affiche un délai élevé (26 mois), résultat qui doit également être interprété avec prudence compte tenu de la disponibilité limitée des données.

L'enquête ménages a porté sur 1 120 ménages, détenant ou utilisant 2 803 parcelles. Les résultats indiquent que l'accès au foncier demeure largement informel : 64,6 % des parcelles ne disposent d'aucun document, tandis que 17,4 % possèdent un document formel et seulement 0,39 % un titre foncier. Malgré cette situation, la perception de la sécurité foncière reste globalement élevée (86,5 %), bien que certaines catégories notamment les jeunes, les femmes et les ménages en zones rurales expriment davantage d'inquiétudes.

Les conflits fonciers concernent environ 10,7 % des parcelles, dont près de 70 % demeurent non résolus. Par ailleurs, l'insécurité foncière perçue réduit la propension des ménages à investir et limite l'utilisation des parcelles comme garantie financière.

CHAPITRE 1 : INTRODUCTION

1.1. Contexte et justification de l'étude

La problématique de la sécurisation foncière, y compris celle liée à la gestion efficace et sécurisée des transactions foncières, demeure une préoccupation majeure pour le Bénin. Elle revêt une importance particulière pour les autorités, comme en témoignent les stratégies nationales de développement, notamment le Plan National de Développement (PND 2018-2025), les Programmes d'Actions du Gouvernement (PAG 1 et PAG 2), ainsi que le Plan Stratégique de Développement du Secteur Agricole (PSDSA, 2025). La question foncière est placée au cœur des politiques publiques, car pour le gouvernement, une bonne gouvernance foncière est un levier essentiel pour stimuler l'investissement et la croissance économique.

Conformément à cette vision, des initiatives relatives à la mise en place d'un cadastre national conforme aux normes internationales ont été engagées depuis 2019. Les résultats encourageants issus de ces premières expériences ont été présentés à divers partenaires techniques et financiers, notamment la Banque mondiale, dans la perspective d'une mise à l'échelle nationale. C'est dans ce cadre qu'a été élaboré le Programme National Foncier (PNF), qui vise globalement à assurer un accès équitable au foncier pour tous, sécuriser les investissements, gérer efficacement les conflits fonciers et promouvoir une gouvernance domaniale efficace. Ce programme entend ainsi contribuer à la réduction de la pauvreté, à l'autosuffisance alimentaire, à la paix sociale et au développement durable. Dans le prolongement de cette dynamique, la Banque mondiale a engagé un processus d'identification d'un projet à financer via son instrument PforR (Programme pour les Résultats), intitulé Terra Bénin. Le programme Terra Bénin Bénin, dont la première phase s'étend sur une période de cinq (05) ans (2026 – 2030), est structuré autour de deux domaines de résultats. Le Domaine de Résultat 1 (RA1) porte sur l'amélioration de l'efficacité et de la résilience des services d'administration foncière. Cela inclut l'adoption d'une procédure unique de confirmation cadastrale des droits fonciers à travers le Certificat d'Enregistrement au Cadastral (CEC), le renforcement des capacités des administrations foncières centrales et locales, la modernisation technologique du système e-Foncier Bénin, l'intégration des données dans les processus de gestion des risques et la mise en œuvre de campagnes de communication inclusives et de formations adaptées aux groupes vulnérables. Le Domaine de Résultat 2 (RA2) vise à intensifier et accélérer l'enregistrement des droits fonciers dans certaines zones cibles. En s'appuyant sur les leçons tirées du Projet de Préparation à la Mise à l'Échelle du Cadastre National (PPMEC) et des Plans Fonciers Ruraux (PFR), le programme entend couvrir 14 communes réparties dans 11 départements, pour un total de 124 arrondissements ruraux et urbains. Il prévoit de cartographier environ 1,5 million de parcelles, dont 1 million seront certifiées, en se fondant sur des technologies et des procédures testées et optimisées. Le programme ciblera des zones non couvertes par le PPMEC, sans chevauchement ni cofinancement. L'objectif global du programme est de renforcer

l'efficacité de l'administration foncière et d'accélérer l'enregistrement sécurisé des droits fonciers dans des zones clés.

La mise en œuvre du programme Terra Bénin induira des transformations institutionnelles et structurelles ayant des répercussions sur les capitaux humain, économique, social, financier et naturel. Afin d'évaluer l'ampleur et la nature de ces impacts, il est prévu de réaliser une étude d'impact du programme. Cette étude vise à mesurer les effets concrets des interventions sur les bénéficiaires, les pratiques foncières et la paix sociale dans les zones couvertes.

Au démarrage du programme, il importe de procéder à la réalisation d'une étude de référence pour assoir une bonne base du cadre du suivi évaluation du programme afin de faciliter les revues périodiques de la mise en œuvre du programme. La conduite d'une étude de références s'impose donc pour non seulement fournir des informations de base avant la mise en œuvre du programme mais également de fournir des données probantes pour le suivi périodique et de l'évaluation d'impact du programme.

1.2. Objectif général, objectifs spécifiques et Résultats attendus

1.2.1. Objectif général

L'objectif principal de cette étude baseline est d'établir une situation initiale détaillée en identifiant les valeurs, tant quantitatives que qualitatives, des indicateurs d'impact, d'effet et de résultat, conformément au cadre logique.

1.2.2. Objectifs spécifiques

Les objectifs spécifiques de la mission se résument comme suit :

- **OS1** : Identifier les valeurs de référence (baseline) des indicateurs du cadre du résultat du programme Terra Bénin pour établir une base solide de suivi et d'évaluation ;
- **OS2** : Analyser les données collectées afin d'obtenir une vision claire des besoins, des défis et des opportunités dans les zones cibles pour orienter la mise en œuvre et l'amélioration du programme ;
- **OS3** : Produire des fiches méthodologiques détaillées pour le calcul de la valeur de référence des indicateurs du Cadre de Résultats du programme Terra Bénin (pour les indicateurs qui en nécessitent) ;
- **OS4** : Constituer et organiser les bases de données issues des enquêtes, et définir la méthodologie de calcul du délai de délivrance des documents fonciers ;
- **OS5** : Produire un rapport détaillé de l'étude de base, comprenant des recommandations stratégiques pour le suivi de la performance des indicateurs et l'adaptation des interventions.

1.2.3. Résultats attendus

Les résultats attendus se déclinent comme suit :

R1 : les valeurs de référence (baseline) des indicateurs du cadre de résultat du programme pour établir une base solide de suivi et d'évaluation sont identifiées ;

Les indicateurs se résument comme suit :

Accroître l'efficacité globale des services d'administration foncière

- Personnes utilisant des services numériques (services améliorés) – Femmes
- Personnes utilisant des services numériques (services améliorés) – Jeunes
- Comités fonciers villageois/urbains
- Réduction des délais de délivrance d'un document de droit foncier transférable et inscrit dans un registre national (mois)

Accélérer l'enregistrement des droits fonciers dans certaines zones

- Bureaux municipaux de l'administration foncière
- Services municipaux formalisant les accords d'occupation des sols (nombre)

Accélérer l'enregistrement des droits fonciers dans certaines zones

- Accès à la terre
- Personnes ayant une perception favorable de la sécurité foncière (%)
- Conflits résolus pendant les activités de collecte de données du Programme (%)

R2 : les données collectées sont analysées afin d'obtenir une vision claire des besoins, des défis et des opportunités dans les zones cibles ;

R3 : des fiches méthodologiques détaillées pour le calcul de la valeur de référence des indicateurs du Cadre de Résultats du programme Terra Bénin (pour les indicateurs qui en nécessitent) sont élaborées¹ ;

R4 : les bases de données issues des enquêtes sont organisées en fichiers .xls et .dta ; une méthodologie appropriée de calcul du délai de délivrance des documents fonciers est élaborée ;

R5 : un rapport détaillé de l'étude de base, comprenant des recommandations stratégiques pour le suivi de la performance des indicateurs et l'adaptation des interventions est élaboré.

1.3. Définition de quelques concepts clés

Concepts	Clarifications
Ménage ordinaire	Selon l'INStAD, le ménage ordinaire est un ensemble de personnes apparentées ou non qui vivent habituellement dans un même logement, mettent en commun leurs ressources, partagent leurs repas, et reconnaissent l'autorité d'une même personne comme chef de ménage. Les ménages qui ne sont pas ordinaires sont dits collectifs. Il s'agit de personnes ou groupes de personnes vivant dans les logements collectifs (casernes militaires, internats, hôpitaux, etc.).

¹ Les fiches sont en annexes du présent rapport

Membre du ménage	Un membre du ménage est une personne résidant habituellement dans le ménage. Un individu réside habituellement dans le ménage dans deux situations : (i) il vit dans ce ménage depuis au moins 6 mois ; (ii) Il est arrivé dans le ménage depuis moins de 6 mois, mais avec l'intention d'y rester au moins 6 mois. Une personne qui est dans un ménage pour moins de 6 mois est un visiteur.
Foncier	Ensemble des règles d'accès, d'exploitation et de contrôle s'exerçant sur les terres et les ressources renouvelables, mettant en jeu des règles ou normes sur héritage, des droits détenus et transmis par les acteurs et des autorités qui ont le pouvoir d'affecter des droits.
Zone rurale	est une localité non-classée comme chef-lieu de département ou d'arrondissement dont l'activité économique est dominée par l'agriculture, l'élevage ou la pêche.
Zone urbaine	Contrairement à la zone rurale, la zone urbaine est caractérisée par une population dense avec des infrastructures modernes.
Métayage	C'est un mode de faire valoir indirect selon lequel le propriétaire confie une partie de sa terre en échange d'une partie de la récolte.
Terre	Propriété privée ou publique (domaniale), et fait objet de transactions et de contrôle. C'est aussi une portion d'espace, utilisée à des fins agricoles, commerciales, habitation ou autres.
Attestation de Détection Coutumièr	Document présomptif de propriété foncière, délivré par les autorités communales, qui atteste de la détention coutumière d'une terre en milieu rural ou urbain non loti en attendant l'obtention d'un titre foncier.
Zone de l'étude	La zone de l'étude comprend les 14 communes de la zone d'intervention du programme Terra Bénin : Ouidah, Lokossa, Allada, Abomey, Kétou, Dassa-Zoume, Savalou, Natitingou, Bembéréké, Adjohoun, Ouèssè, Kpomassè, Klouékanmè et Djidja.
Personnes handicapées	Selon l'INStaD, une personne handicapée est définie comme toute personne présentant une limitation physique, sensorielle, mentale ou intellectuelle durable, qui entrave sa pleine participation à la vie sociale.
Autochtone	personne ou un groupe ayant une continuité historique avec les premiers occupants d'un territoire, possédant une culture, une langue et des pratiques distinctes.
Cadastre	Ensemble constitué de document cartographique et littéral à l'échelle national ou local, comportant, le premier des informations graphiques, le second, des renseignements attachés, relatifs aux parcelles de propriété individuelle.
Droit d'usage	Démembrement du droit de propriété conférant à son titulaire le droit d'utiliser une terre et d'en percevoir les fruits dans les limites de ses besoins et de ceux de sa famille.
e-Foncier Bénin (e-FB)	Plateforme numérique de gestion foncière qui permet d'une part la collecte des informations de données foncières et d'autre part le

	traitement et les mises à jour dans une base de données géospatiales uniques
e-Terra	Système d'information foncière développé dans le cadre de la modernisation de l'administration foncière, visant l'automatisation de la gestion foncière, l'accessibilité en temps réel des données foncières et domaniales, disponibilité d'une base numérique.
Certificat d'Enregistrement au Cadastre	Document délivré par l'Agence Nationale du Domaine et du Foncier (ANDF) qui atteste qu'un terrain est officiellement enregistré et protégé.
e-Notaire	Plateforme de services en ligne de l'Agence Nationale du Domaine et du Foncier (ANDF) destinée aux notaires et aux opérations foncières. Elle permet notamment de faire une demande de mutation foncière/vente en ligne et obtenir satisfaction en 72 h, et d'accéder au cadastre en ligne ou d'introduire une plainte liée au foncier.
e-Terre	Système d'information foncière de l'ANDF conçu pour automatiser la gestion foncière, rendre accessible en temps réel les données foncières et domaniales, et assurer la disponibilité d'une base numérique.
Lotissement	Le lotissement recouvre une opération réglementée consistant à diviser un terrain en lots destinés à la construction (voies, bornage, réseaux, etc.).

Source : INStaD et ANDF

1.4. Historique des réformes foncières au Bénin

Au début des années 90, la situation foncière au Bénin se caractérise par une insécurité foncière, tant en milieu rural qu'en milieu urbain, et une forte spéculation, en particulier en péri-urbain. Plusieurs réformes ont été entreprises pour tenter de résoudre cette situation. En milieu urbain, le Registre foncier urbain (RFU) contribue à une gestion pragmatique de la question foncière urbaine, en recensant l'occupation du sol et les propriétaires présumés, dans un but fiscal. En 2001, le gouvernement lance un programme de transformation accélérée et simplifiée des permis d'habiter en titres fonciers, qui ne traitera en réalité qu'un très petit nombre de demandes. En milieu rural, le Plan foncier rural (PFR), qui est une démarche d'identification et de cartographie des droits fonciers locaux, individuels ou collectifs, est expérimenté. A la demande des villages, une enquête socio-foncière sur les droits détenus et une délimitation des parcelles permettent d'établir une carte parcellaire du territoire villageois et une liste des ayants-droits.

A partir de 2005, le Millennium challenge account (MCA) Bénin et le Ministère de l'urbanisme et de la réforme foncière suscite une réforme foncière globale, visant à moderniser et uniformiser le cadre légal. Pour faciliter l'investissement privé par la formalisation des droits de propriété foncière et le développement d'un marché foncier, le projet promeut l'unification des régimes fonciers. Il impulse une réforme globale, qui couvre les espaces ruraux et urbains, et vise la simplification des procédures d'immatriculation et la généralisation du titre foncier individuel, géré par une « Agence

national des domaines et du foncier ». Ce processus donne lieu à l'adoption en 2013 du Code Foncier et Domanial (CFD), révisé en 2017. Avec le CFD, le long parcours du Bénin en matière de législation foncière aura abouti à une unification du droit foncier, l'abandon des options alternatives ou complémentaires de sécurisation des droits d'accès au foncier au profit de la seule sécurisation du droit de propriété au moyen du titre foncier.

En 2007, la République du Bénin a adopté la loi n°2007-03 portant régime foncier rural. Cette loi a introduit plusieurs apports majeurs, notamment la reconnaissance juridique des droits fonciers coutumiers, l'institution du Certificat Foncier Rural (CFR) comme preuve légale des droits fonciers ruraux, l'encadrement légal des Plans Fonciers Ruraux (PFR), ainsi que la définition des modalités de gestion foncière au niveau communal. Elle constitue le socle juridique du foncier rural au Bénin et s'est largement inspirée des actions du MCA-Bénin, lesquelles ont permis le déploiement massif des Plans Fonciers Ruraux dans plusieurs communes rurales, l'enregistrement de milliers de parcelles et la reconnaissance officielle des ayants droit.

La volonté politique et les expériences acquises dans l'application de la loi de 2007 ont conduit, en 2013, à une réforme de la gestion globale du foncier, matérialisée par l'adoption de la loi n°2013-01 portant Code foncier et domanial (CFD). Ce code unifie les régimes fonciers rural et urbain, intègre les acquis de la loi de 2007 relative au foncier rural et consacre le titre foncier comme le seul droit réel opposable à l'État, tout en organisant les phases de transition nécessaires à sa mise en œuvre.

En 2017, le Code foncier et domanial a fait l'objet d'une révision à travers l'adoption d'une loi modificative. Cette réforme avait pour objectifs de simplifier certaines procédures, de clarifier les compétences respectives de l'Agence nationale du domaine et du foncier (ANDF) et des communes, ainsi que d'accélérer la délivrance des titres fonciers.

La gouvernance foncière au Bénin est aujourd'hui marquée par quatre éléments structurants majeurs, sur l'arrière-plan d'une option politique marquée pour le titre foncier comme seul et unique instrument de sécurisation de la propriété foncière. Ces quatre éléments structurants sont : (i) le déploiement de l'Agence Nationale du Domaine et du Foncier (ANDF) à travers des démembrements départementaux et communaux qui participent de la construction de la légitimité opérationnelle de l'agence vis-à-vis des acteurs fonciers au niveau local ; (ii) le projet de cadastre de la totalité du territoire national, lancé en complément aux instruments de gestion foncière, (iii) la lente concrétisation de la disposition du code foncier qui confère aux Collectivités locales, la compétence résiduelle de la délivrance des Attestations de Détenzione Coutumière (ADC) alors que les Commission communale de Gestion Foncière (CoGEF) et leurs Sections Villageoises/Urbaines de Gestion Foncière (SVGF/SUGF) peinent à devenir opérationnels, (iv) les efforts de réglementation du pastoralisme et de la transhumance à travers d'une part la promulgation de la loi n°2018-20 du 23 avril

2019 portant code pastoral et d'autre part la création en juin 2021 d'un Haut-commissariat à la sédentarisation des éleveurs.

Le gouvernement béninois, à travers l'Agence Nationale du Domaine et du Foncier (ANDF), a engagé une réforme visant à moderniser et sécuriser la gestion du foncier par la dématérialisation complète des démarches.

CHAPITRE 2 : APPROCHE METHODOLOGIQUE

2.1. Caractéristiques de la population cible

2.1.1. Population cible de l'enquête quantitative

Dans le cadre de cette étude, l'unité d'enquête est le ménage et l'unité d'analyse est l'ensemble des individus adultes (≥ 18 ans) du ménage qui disposent ou utilisent au moins une parcelle de terrain. La population cible est alors composée de l'ensemble des adultes du ménage qui disposent ou utilisent au moins une parcelle de terrain. Le questionnaire est adressé au chef du ménage (où à un adulte du ménage). Il fournit les informations générales du ménage et aide à énumérer tous les membres du ménage. Pour chaque membre du ménage adulte identifié comme disposant d'au moins d'une parcelle de terrain, le chef ménage (ou l'adulte du ménage) fait appel à ce dernier pour répondre aux questions spécifiques lui concernant.

- Un membre adulte du ménage **utilise une parcelle** lorsqu'il détient la parcelle par un mode de faire-valoir indirect (métayage, location, prêt ou gage).
- Un membre adulte du ménage **dispose d'une parcelle** lorsqu'il détient la parcelle par un mode de faire valoir direct (achat, don, héritage, premier occupant de la parcelle).

2.1.1.1. Critères d'inclusion pour l'enquête quantitative

Les critères d'inclusion des cibles de l'étude sont les suivants :

- Être membre d'un ménage ordinaire dans la zone d'étude ;
- Posséder ou utiliser au moins une parcelle de terre ;
- Avoir au moins 18 ans.

Tous les membres du ménage ne respectant pas les critères énumérés ci-dessus ne sont pas inclus dans l'étude.

2.1.1.2. Zone de l'enquête quantitative

La zone de l'étude de l'enquête ménage est constituée de 08 communes identifiées dans la zone du programme Terra Bénin, il s'agit de : Ouidah, Lokossa, Kétou, Natitingou, Bembéréké, Adjohoun, Ouèssè et Djidja. Les données liées à l'insécurité foncière et à la perception de la sécurisation foncière sont collectées auprès des ménages sélectionnés.

2.1.1.3. Calcul de la puissance statistique avec grappes

L'étude de l'impact des Plans Fonciers Ruraux (PFR), réalisée par Goldstein et al. (2015), a révélé que la sécurité foncière a augmenté de 23 % dans les zones ciblées par le projet. Pour cette étude de référence du programme Terra Bénin, nous avons

alors fait l'hypothèse qu'à l'issue du programme Terra Bénin, la sécurité foncière s'améliorera d'au moins 23 % dans la zone du programme.

L'hypothèse d'une amélioration de la sécurité foncière de l'ordre de 23 % s'inscrit dans la continuité des résultats mis en évidence par plusieurs évaluations des Plans Fonciers Ruraux, dont celles conduites par la Banque mondiale, qui documentent des effets positifs des interventions de sécurisation foncière. L'étude de Goldstein et al. (2015) est mobilisée ici à titre illustratif, en ce qu'elle propose une estimation chiffrée explicite de l'évolution de la sécurité foncière, permettant de formuler une hypothèse d'impact opérationnelle pour le programme Terra Bénin. Cette hypothèse n'a pas vocation à préjuger de l'ampleur effective des effets, laquelle demeure susceptible de varier selon les contextes locaux de mise en œuvre.

Les simulations pour obtenir la puissance statistique et le coefficient d'intra-corrélation ont été réalisées dans Optimal Design et sont résumées dans le tableau 01. Plusieurs simulations ont été effectuées sur différents nombres de grappes et d'unités par grappe. Les résultats ont montré que l'effet minimum détectable de 0,23 est assez faible et se traduit par une faible puissance statistique, malgré un nombre élevé de grappes. En revanche, un effet minimum d'au moins 0,35, avec un scénario de 14 Zones de Dénombrement (ZD) à échantillonner par commune et de 10 ménages (avec au moins 03 individus qui disposent ou utilisent au moins une parcelle de terrain par ménage) par ZD, permet d'obtenir une puissance statistique de 83 % (Tableau 1).

Tableau 1: Estimation des paramètres de la puissance statistique, $\alpha = 0,05$

Paramètres	$J = 40 ; n = 12$				$J = 14 ; n = 30$		
MDES	0,10	0,15	0,20	0,23	0,25	0,30	0,35
1- β	0,17	0,33	0,52	0,64	0,71	0,72	0,83
ICC	0,013	0,011	0,012	0,011	0,012	0,012	0,011

MDES : taille minimum détectable de l'effet

1- β : puissance statistique

ICC : coefficient de corrélation intra-grappe

J : nombre de grappes (ici nombre de ZD)

n : nombre d'individu à enquêter dans une ZD.

2.1.1.4. Calcul de la taille de l'échantillon

La taille de l'échantillon est calculée avec la formule de (Shersten et al, 2004).

$$ESS = m * \frac{k}{DE}, \text{ Avec } DE = 1 + \rho(m - 1)$$

ESS : Taille effective de l'échantillon ;

DE : Effet de conception ;

m : nombre d'individus à échantillonner dans une Zone de Dénombrement, 30 individus ;

k : nombre de Zones de Dénombrement au total, 112 ZD (14 Zones de Dénombrement par commune à raison de 8 communes retenues pour l'étude) ;
rho (ICC) : coefficient d'intra-corrélation est 0,011 pour une puissance statistique de 83%.

En somme, l'échantillon est caractérisé par :

- 1120 ménages interviewés;
- Les individus interviewés sont des adultes (≥ 18 ans) du ménage qui disposent (mode de faire valoir direct) ou utilisent (mode de faire valoir indirect) de parcelles ;
- L'échantillonnage des ménages est aléatoire simple et effectué dans deux zones : rurale et urbaine de chaque commune

NB : Une réduction de la puissance statistique de 83% à 80% pourrait être effectuée pour gérer le taux de non réponse lors des études de suivi du programme. Dans ce cas, le nombre de ménage passera de 1120 à 1040 (13 ZD par commune).

2.1.1.5. Base de sondage

La base de sondage a été fournie par l'Institut National de la Statistique et de la Démographie (INStaD). L'INStaD a procédé à l'échantillonnage des Zones de Dénombrement (ZD) par commune. Au total, 14 ZD ont été échantillonnées par commune, pour les 08 communes sélectionnées dans le cadre de l'enquête ménage. L'INStaD a ainsi mis à disposition 112 ZD désagrégées par zones rurale et urbaine pour la réalisation de l'enquête.

2.1.2. Population cible de l'enquête qualitative

La population cible de l'enquête qualitative est résumée dans le tableau 2 :

Tableau 2: Acteurs interviewés lors de la collecte qualitative

Institutions	Acteurs interviewés	Nombre d'acteurs	Données collectées sur :
Mairies	Directeurs des Affaires Domaniales et Environnementales (DADE)	14	<ul style="list-style-type: none"> a. Bureaux municipaux de l'administration foncière ; b. Services municipaux formalisant les accords d'occupation des sols ; c. Projets qui s'intéressent au foncier dans la commune ; d. Délais de délivrance d'un document de droit foncier transférable et inscrit dans un registre national
SVGF/SUGF	Membres SVGF/SUGF	5 SVGF/SUGF par Communes=70 SVGF/SUGF	Etat des lieux des SVGF/SUGF
Géomètres agréés	Géomètres agréés	10	<p>Délai d'élaboration du :</p> <ul style="list-style-type: none"> a. levée topographique et b. bornage contradictoire
Directions départementales des impôts	Chef service, receveurs et inspecteurs des impôts	14	Délai observé pour fournir l'avis d'imposition des trois dernières années à partir des registres et des déclarations (pour obtenir un TF)
ANDF	Personnel de l'ANDF Consultation e-Terre, e-Terra, e-FB, e-notaire, cadastre.bj,	—	Personnes utilisant des services numériques

	portail national des services publics		b. Statut des terres enregistré dans E-Foncier Benin Délai observé pour le certificat d'appartenance et le Titre Foncier
--	---------------------------------------	--	---

2.2. Outils de collecte de données

Six outils (1 questionnaire et 5 guides d'entretien) ont été élaborés dans le cadre de cette étude de base du programme Terra Bénin.

Les outils élaborés dans le cadre de cette étude	
<ul style="list-style-type: none"> Questionnaire ménage : L'outil principal d'enquête, il est phasé par module et permet de renseigner des informations relatives à la perception de sécurisation foncière, les conflits fonciers, l'accessibilité à la terre, etc. Il est administré à tous les individus éligibles du ménage. Guide d'entretien adressé aux mairies : Cet outil a permis de collecter des données au niveau de la commune sur des thèmes tels que le délai de délivrance d'un document foncier transférable et inscrit dans un registre, nombre de bureaux communaux des affaires domaniales pleinement opérationnels etc. Il est administré aux chefs services de la municipalité ayant une bonne connaissance des questions de gestion foncière. Guide d'entretien adressé aux SVGF/SUGF : Le guide adressé aux comités fonciers villageois a permis de collecter des données sur l'état des lieux des Sections Villageoises et Urbaines de Gestion Foncière. Guide d'entretien adressé aux géomètres agréés : Le guide d'entretien adressé aux géomètres a permis de collecter des données sur le délai de réalisation du levée topographique et du bornage contradictoire. Guide d'entretien adressé aux Directions départementales des impôts : Le guide d'entretien adressé aux receveurs et inspecteurs des impôts a permis de collecter des données sur le délai de délivrance du document foncier : avis d'imposition des trois dernières années (pour obtenir un TF). Guide d'entretien adressé à l'ANDF : Ce guide d'entretien a permis de comprendre le fonctionnement des plateformes foncières de l'ANDF, d'extraire les données relatives au délai de délivrance d'un document foncier, d'une part, et de recueillir, d'autre part, les difficultés rencontrées par les chefs de service en charge de ces plateformes ainsi que les limites de celles-ci. 	

- **Guide d'entretien adressé aux forestiers** : Le guide adressé aux forestiers a permis de cartographier les aires protégées (forêts sacrées et classées, zones de reboisement, forêts communautaires et communales et plantations).

2.3. Méthode de collecte des données quantitatives

2.3.1. Formation et déroulement de la collecte de données

L’application Survey Solutions a été utilisée pour collecter les données quantitatives. Survey Solutions est un logiciel CAPI (en français : *interview personnelle assistée par ordinateur*) gratuit, développé par la Banque mondiale, qui offre une solution durable et rentable pour la conduite d’enquêtes à grande échelle.

Les enquêteurs ont été organisés en binômes, chaque binôme étant supervisé par un chef d’équipe. Le chef d’équipe a assuré l’encadrement des enquêteurs et, à la fin de chaque journée, la revue qualité des données collectées. Au total, 35 agents enquêteurs ont collecté les données quantitatives sur une durée de 16 jours, avec une charge de travail de deux (02) ménages par jour. Chaque agent enquêteur à enquêter 32 ménages, au total 1120 ménages ont été enquêtés.

Dans chaque ménage, l’enquêteur réalisait une interview avec tous les membres disposant ou utilisant au moins une parcelle, conformément à la méthodologie détaillée dans le manuel des enquêteurs.

La formation des enquêteurs s’est déroulée du 09 au 11 octobre 2025. Les deux premiers jours ont été consacrés à la présentation du contexte de l’étude, de l’outil quantitatif destiné aux ménages sélectionnés, ainsi qu’à l’utilisation de l’application Survey Solutions sur tablette. Des ateliers de simulation en langues locales ont également été organisés, avec des traductions adaptées aux différents groupes sociolinguistiques.

Le troisième jour a été consacré au prétest dans la commune d’Abomey-Calavi. Les enquêteurs ont réalisé des entretiens à l’aide de l’outil digitalisé et ont présenté leurs observations en plénière. Cela a permis d’ajuster l’outil en fonction des réalités du terrain. La séance s’est conclue par la présentation du manuel de l’enquêteur, qui précise les principes éthiques, les clarifications conceptuelles et l’ensemble de la méthodologie de collecte.

Tableau 3: Chronogramme de formation et du déroulement de la collecte de données

Activités	09 - 10 oct.	11 oct.	J1 - J4	J5 - J8	J9 - J12	J13 - J16
Organisation des équipes (binômes et chefs d'équipe)						
Formation théorique (contexte, outil quantitatif ménage)						
Formation à l'utilisation de Survey Solutions						
Ateliers de simulation en langues locales						
Prétest de l'outil digitalisé						
Restitution et ajustement de l'outil						
Présentation du manuel de l'enquêteur et rappels éthiques						
Déploiement des équipes sur le terrain						
Collecte des données quantitatives (1 120 ménages)						
Supervision quotidienne par les chefs d'équipe						
Revue qualité journalière des données						
Finalisation de la collecte et consolidation des données						

2.3.2. Délai de délivrance d'un document de droit foncier transférable inscrit au registre national

La procédure pour obtenir le document de droit foncier transférable inscrit au registre national (mois), c'est-à-dire le Titre Foncier, ne dépend pas d'un seul acteur au Bénin. Elle implique plusieurs institutions (mairie, géomètre agréé, direction départementale des impôts, préfecture, tribunal, l'ANDF ou le notaire).

Les usagers doivent d'abord disposer des documents de présomption de propriété foncière avant de faire la demande du Titre Foncier (TF) à l'ANDF. Le tableau 4 ci-dessous présente la situation des documents de présomption de propriété foncière.

Tableau 4: Situation des documents de présomption de propriété foncière

Documents	Structures Responsables	Observation
Convention de vente/PVPP	Mairie	Ne se délivre plus
ADC		Délivrance Suspendue sauf dérogation
Attestation de recasement		Se délivre
Certificat administratif		Ne se délivre plus
Certificat foncier rural		Ne se délivre plus
Acte de vente notarié	Notaire	Se délivre
Acte de donation		
Acte d'échange		
Acte d'héritage	Tribunal	Se délivre
Décision définitive de justice		
Testament	Notaire/tribunal	Se délivre
Avis d'imposition des trois dernières années	CIPE	Se délivre
Permis d'habiter	Mairie/Préfecture	Ne se délivre plus
Certificat d'enregistrement au cadastre (CEC)	ANDF	Se délivre
Levée topographique Bornage contradictoire	Géomètre Agréé	Se délivre

Source : Enquête qualitative auprès des DADE et ANDF

Quel que soit le mode d'acquisition de la parcelle, l'obtention du Titre Foncier est conditionnée à la production d'un document juridique établissant le droit ou la présomption de droit, ainsi qu'à la réalisation obligatoire d'une **levée topographique et d'un bornage contradictoire délivré par un géomètre agréé**. De façon spécifique, la démarche se décrit comme suit :

1. **Actes justificatifs de présomption de droits de propriété** : Attestation de recasement (Mairie) ou Attestation de Détenion Coutumière (ADC, Mairie) ou Certificat Administratif (Mairie) ou Certificat Foncier Rural (Mairie) ou Certificat d'inscription (ANDF/BCDF) ou Décision de justice (Cours et Tribunaux) ou Avis d'imposition des trois (3) dernières années ou quittance de paiement d'Impôts ou Permis d'habiter ;
2. **Preuve de transaction** : Convention de vente enregistrée ou PV de présomption de Propriété enregistré ou Certificat de perte de convention de vente ou Acte de donation ou Acte d'échange, ou autres ;
3. **Plan cartographique de la parcelle** : Levé topographique de base ou extrait de plan cadastral ;

Dans le cadre de cette étude, le délai de délivrance des actes de présomption de propriété foncière tels que : l'attestation de recasement, Attestation de Détenion Coutumière, avis d'imposition des trois dernières années ou la quittance de paiement d'impôt a été calculé. Les données n'étant pas disponibles pour les autres actes de présomption de propriété foncière.

Pour formuler la demande du titre foncier, les usagers téléversent au moins l'un des documents de présomption de propriété foncière en plus de la levée topographique et du bornage contradictoire sur le site officiel : <https://service-public.bj/private/services/PS00124/apply> et à cette étape l'ANDF prends le dossier en charge pour délivrer le Titre Foncier.

Compte tenu de cet aspect, il est prévu dans cette étude de calculer le délai de délivrance des actes de présomption de la propriété foncière ainsi que du document foncier même (Titre Foncier). Les acteurs/institutions et leurs rôles dans le processus de délivrance du document foncier est résumé dans le tableau 5.

Tableau 5: Acteurs, institutions et leurs rôles dans le processus de délivrance de Titre fonciers

Acteurs, institutions	Rôles	Document(s) fonciers élaborés
Actes de présomption de la propriété foncière		
Mairie	Autorité locale historiquement compétente dans la reconnaissance des droits fonciers. Aujourd'hui, son rôle est limité. Actuellement, elle intervient principalement dans les opérations de recasement et l'authentification locale de certaines informations foncières.	a. Convention de vente ; b. Attestation de recasement ; c. Attestation de Détenion Coutumière d. Certificat administratif

		e. Certificat foncier rural f. Permis d'habiter
Géomètre Agréé	Intervient pour la délimitation technique de la parcelle. Ses prestations sont obligatoires pour toute procédure d'immatriculation foncière	a. Levée topographique b. Bornage contradictoire
Direction Départementale des Impôts	Fournit des informations fiscales attestant de l'occupation et de la mise en valeur du terrain. Cet avis atteste de la régularité fiscale du demandeur et de la situation légale du bien concerné.	a. Avis d'imposition des trois dernières années b. Quittance de paiement d'Impôts
Notaire	Établit les actes juridiques translatifs de propriété entre personnes privées	a. Acte de vente notarié b. Acte de donation c. Acte d'échange
Tribunal	Intervient en cas de succession, de contentieux ou de régularisation judiciaire des droits fonciers	a. Décision définitive de justice b. Acte d'héritage c. Testament
ANDF		Certificat d'enregistrement au cadastre (CEC)
Titre Foncier (TF)		
Agence Nationale du Domaine et du Foncier (ANDF)	L'ANDF constitue l'étape centrale du processus. Elle reçoit le dossier complet et procède à la demande d'avis de préemption pour les terrains à usage agricole, à la délivrance du certificat d'appartenance et, en phase finale, à l'établissement du Titre Foncier (TF). Pour les parcelles d'une superficie égale ou supérieure à deux hectares, le demandeur doit fournir un projet de mise en valeur accompagné d'une levée topographique effectuée en son nom.	a. Certificat d'appartenance b. Titre Foncier (TF)

Source : Enquête qualitative auprès des DADE et ANDF

NB : Le Titre Foncier (TF) est le principal document de droit foncier au Bénin. Le délai de délivrance pour obtenir ce document a été calculé par commune, et une moyenne nationale a également été établie.

Le Certificat d'appartenance est délivré à un usager qui a enclenché la demande de titre foncier mais qui souhaite vendre sa parcelle avant le terme de délivrance du titre foncier.

2.3.3. Méthode de collecte et d'analyse de données pour estimer le délai de délivrance d'un document de droit foncier transférable inscrit au registre national

La méthode a consisté d'abord à consulter les registres des mairies. Les dates de dépôt des demandes et les dates d'achèvement des actes de présomption de propriété foncière ont été relevées à partir de tous les registres disponibles au niveau des mairies.

Initialement, la méthodologie prévoyait de considérer uniquement les dossiers pour lesquels les dates d'achèvement (c'est-à-dire de délivrance de l'acte de présomption de propriété foncière) couvre les douze derniers mois (de novembre 2024 à novembre 2025). Toutefois, cette approche a montré une limite importante : l'année d'achèvement du traitement de la plupart des documents de présomption de propriété foncière ne se situe pas systématiquement entre 2024 et 2025, et varie d'une commune à une autre.

Cette limite a été exacerbée par plusieurs facteurs, notamment la suspension de la délivrance de l'Attestation de Détenzione Coutumière (ADC) depuis mars 2024 et l'arrêt de la délivrance des conventions de vente depuis le 14 août 2023, ce qui a réduit la disponibilité des dossiers pour certains types d'actes de présomption de propriété foncière. En conséquence, l'ensemble des dossiers disponibles a été pris en compte, à l'exception des dossiers dont les dates de dépôt et/ou de délivrance n'étaient pas précisées, étaient incorrectes ou illisibles dans les registres.

Les dates de dépôt et de délivrance du Titre Foncier ont, quant à elles, été obtenues grâce aux fichiers issus du système de suivi-évaluation de l'ANDF.

Les géomètres agréés indiqués par les mairies/ANDF ont été interviewés. Les enquêteurs leur ont posé des questions sur les dates de dépôt et d'achèvement de la levée topographique ainsi que du bornage contradictoire.

Les chefs services des directions départementales des impôts des différentes communes ont été interviewés sur le délai moyen de traitement des avis d'imposition des trois dernières années.

Qu'il s'agisse des données fournies par l'ANDF, les mairies, des chefs services des directions départementales des impôts ou de celles données par les géomètres, il a été procédé au calcul de la moyenne. Le tableau suivant présente le nombre de dossiers traités par institution et par commune.

Tableau 6: Nombre de dossiers traités par institution et par commune

Communes	Mairie			ANDF
	Nombre de ADC	Nombre de convention de vente	Nombre d'attestation de recasement	Nombre de dossiers de TF
KLOUEKANME	493	ND	ND	9
BEMBEREKE	877	ND	10	5
ALLADA	437	ND	ND	142
OUIDAH	657	ND	ND	148
DASSA-ZOUUME	ND	ND	34	37
SAVALOU	210	ND	ND	10
OUESSE	117	ND	ND	2
KETOU	27	ND	ND	10
ADJOHOUN	56	49	ND	9
NATITINGOU	ND	ND	ND	62
LOKOSSA	24	ND	ND	7
ABOMEY	19	ND	ND	23
DJIDJA	86	ND	ND	29
KPOMASSE	653	ND	ND	57
Total	3656	49	44	550

Source : Enquête qualitative auprès des DADE et ANDF

ND : Non défini/données indisponibles

CHAPITRE 3 : LES RESULTATS DE L'ENQUETE INSTITUTIONNELLE

3.1. Architecture des systèmes fonciers numériques de l'ANDF

L'Agence Nationale du Domaine et du Foncier (ANDF) constitue l'institution centrale chargée de la gestion intégrée du domaine et du foncier au Bénin. Dans le cadre des réformes engagées depuis 2016, elle a développé une architecture numérique moderne visant à renforcer la transparence, l'efficacité et la traçabilité des opérations foncières.

Cette architecture repose sur un écosystème numérique modulaire, interconnecté et orienté vers la digitalisation complète de la chaîne foncière. Elle comprend :

- des plateformes dédiées à la génération, à la gestion et à la consultation des droits fonciers ;
- des systèmes permettant la dématérialisation des actes et la communication sécurisée entre acteurs du secteur ;
- des interfaces citoyennes en ligne.

L'architecture globale peut être présentée à travers quatre composantes principales :

1. **Enregistrement et gestion des opérations cadastrales**
 - e-Foncier Bénin (e-FB) : Gestion des opérations cadastrales.
2. **Gestion des titres fonciers**
 - e-Terre : enregistrement et gestion des TF.
3. **Actes notariés et sécurisation juridique**
 - e-Notaire : solution de dématérialisation des actes notariés et de transmission sécurisée entre les notaires et l'ANDF.
4. **Information cadastrale accessible au public**
 - Cadastre.bj : portail de visualisation cartographique des parcelles et d'accès limité aux données cadastrales.

3.1.1. Personnes utilisant des services numériques

Il ressort des documents et entretiens menés avec l'ANDF que la configuration actuelle de ses plateformes ne permet pas de déterminer le nombre de personnes qui se sont effectivement connectées aux différents services numériques. À l'exception de [cadastre.bj](#), les plateformes ne sont pas encore accessibles au public : seuls les prestataires agréés (97 actifs /267) peuvent y accéder et introduire des demandes pour le compte des propriétaires de parcelles.

En conséquence, les données disponibles pour cet indicateur reflètent uniquement **le nombre de parcelles enregistrées, ventilé par sexe du propriétaire**. Cette méthode présente une limite : un même individu peut posséder plusieurs parcelles. Les résultats ne permettent donc pas d'identifier le nombre de personnes distinctes ayant utilisé les services numériques au moins une fois au cours de la période de référence ; ils représentent plutôt **le nombre total de transactions formalisées**.

Par ailleurs, toutes les plateformes énumérées ci-dessus sont interconnectées au e-FB. Ainsi, les informations présentées dans le tableau 7 proviennent essentiellement de e-FB. Quant à cadastre.bj, bien qu'il soit accessible au public, il n'est pas configuré de manière à permettre l'identification du nombre de personnes qui s'y connectent ni le suivi du volume de transactions effectuées sur la plateforme.

Tableau 7: Nombre de transactions formalisées

Type de propriétaire	Parcelles	% Parcelles	Surface totale	Implication pour les e-services
Personnes physiques	148 892	68,52 %	466 M m ²	Principal groupe cible des e-services
Personnes morales	857	<1 %	10 M m ²	Forte utilisation pour hypothèques, mutations
Groupes ouverts/fermés	46 770	21,52 %	234 M m ²	Usage faible : procédures complexes
État/communes	20 748	9,54 %	194 M m ²	Usage institutionnel (géolocalisation, TF)
Total	217 270	~100 %	905 M m ²	

Source : A partir des données reçues de l'ANDF

M : Million

M m² : Million et mètre carré

Au total les transactions formalisées par l'ANDF sur la plateforme ont concerné 226 028 parcelles, 66% de ces parcelles appartiennent aux personnes physiques.

L'analyse du tableau 8, qui présente la répartition des propriétaires enregistrés sur la plateforme e-Foncier Bénin, montre que les hommes constituent la grande majorité des utilisateurs numériques enregistrés (78,6 %). En effet, ils détiennent une superficie totale dix fois supérieure à celle des femmes. Ces dernières ne possèdent que 20,2 % des parcelles enregistrées.

Tableau 8: Répartition des propriétaires enregistrés dans e-FB

Sexe	Nombre de parcelles	Surface totale (m ²)	% Parcelles
Hommes	116 648	418 858 300	78,3 %
Femmes	30 144	41 313 906	20,2 %
Inconnu	2 100	5 975 778	1,4 %
Total	148 892	466 147 984	~100 %

Source : A partir des données reçues de l'ANDF

Le tableau 9 ci-dessous présente le point des Certificats d'Enregistrement Cadastral (CEC) par commune à la date du 29 août 2025.

Tableau 9: Point des Certificats d'Enregistrement Cadastral par commune à la date du 29 août 2025

Communes Terra	Nombre de CEC délivré par ANDF
Kpomassè	0
Kétou	0
Adjohoun	0
Natitingou	0
Ouidah	08
Djidja	0
Abomey	3
Allada	01
Bemberekè	0
Dassa-Zoumè	02
Ouessè	0
Savalou	0
Lokossa	0
Klouékanmè	0
Total	14

Source : A partir des données reçues de l'ANDF

Le tableau 10 ci-dessous présente les applications disponibles à l'ANDF ainsi que les profils d'utilisateurs concernés.

Tableau 10: Liste des applications et principales fonctionnalités

N°	Applications	Fonctionnalités	Etat	Nombre de personne utilisant le service
1	e-TERRRE	<p>Plateforme de gestion des procédures de délivrances de Titres Fonciers et des inscriptions :</p> <p>Gestion du processus de délivrance des titres fonciers</p> <p>Gestion des inscriptions</p> <p>Gestion des propriétaires,</p> <p>Impression des TF</p> <p>Edition de statistiques diverses</p> <p>Gestion des requérants, notaires, utilisateurs, géomètres, etc.</p>	Fonctionnel	Utilisateurs e-terre (ANDF) 97 Actifs /267
2	CADASTRE.BJ	<p>Plateforme de diffusion des données cadastrales en ligne au public :</p> <p>Publication des plans parcellaires de la base de données cadastrale (parcelle entièrement numérisée (vectorisée) et interactive</p> <p>Affichage des couches : plans parcellaires, photo-aérienne, lieuxdits, couche OSM</p> <p>Recherche de parcelle par numéro de TF et par Commune</p> <p>Recherche de parcelle par Quartier-Ilôt-Parcelle</p> <p>Affichage d'information de base d'une parcelle sur clic</p> <p>Statistique de fréquentation du site</p>	Fonctionnel	Public

N°	Applications	Fonctionnalités	Etat	Nombre de personne utilisant le service
3	e-Notaire	<p>Plateforme de dématérialisation des services aux membres de la chambre nationale des notaires :</p> <p>Délivrance en ligne de l'état descriptif d'un TF (délai : instantané)</p> <p>Demande en ligne de la mutation/vente d'un TF (délai : 72 h)</p> <p>Soumission en ligne de plaintes à la CGP (Commission de Gestion des Plaintes)</p> <p>Statistiques diverses sur les opérations effectuées sur la plateforme.</p> <p>Cette plateforme est en fin de vie depuis un an.</p>	Il est mis fin au fonctionnement de cette plateforme. Les e-services concernés sont transférés sur le Portail national des services publics	NON fonctionnel
4	e-Services	<p>Plateforme de demande de quelques services en ligne :</p> <p>Extrait de plan cadastral (Format numérique)</p> <p>Extrait de photo-aérienne de résolution 20 cm (numérique)</p> <p>Identité et adresse du propriétaire d'une parcelle</p> <p>Coordonnées géographiques des sommets d'une parcelle</p> <p>Extrait de plan parcellaire d'une parcelle</p> <p>Extrait de plan parcellaire numérique géo-référencé</p> <p>Attestation de confirmation cadastrale</p>	Fonctionnel	usagers du foncier
5	Infocad	<p>Plateforme de collecte et traitement des données cadastrales :</p> <p>Application mobile Infocad de collecte des données socio-cadastrales de terrain</p> <p>Application web de réception, supervision, validation et consolidation des données socio-cadastrales collectées par l'application mobile</p> <p>Echanges des données consolidées avec e-foncier Benin</p>	Fonctionnel	40

N°	Applications	Fonctionnalités	Etat	Nombre de personne utilisant le service
6	e-FONCIER BENIN	<p>Plateforme de gestion des données cadastrales :</p> <p>Réception des fichiers issus de la collecte des données terrain (Infocad)</p> <p>Contrôle préalable et traitement des données terrain</p> <p>Validation technique et topologique des données issues de la collecte et génération d'un rapport contenant les erreurs décelées, en vue correction par le prestataire</p> <p>Génération des différents documents utiles pour la publicité des données collectées (le plan cadastral, la liste des parcelles avec les différents ayants droit)</p> <p>Enregistrement des données après publicité contenant les éventuelles corrections de la population en vue d'une comparaison avec la première version des données enregistré</p> <p>Génération des différentes différences observées entre la première et la seconde version des données et validation des données en vue d'avoir une version finale et bonne</p> <p>Représentation des différentes parcelles sur une carte cadastrale avec toutes les informations possible et permises</p> <p>Enregistrement des données validées dans la base des données authentiques</p> <p>gestion de la procédure d'enregistrement individuel</p> <p>Gestion du portail Citizen</p>	Fonctionnel	OGE, Mairie, ANDF, Propriétaires (226 comptes enregistrés)

N°	Applications	Fonctionnalités	Etat	Nombre de personne utilisant le service
7	e-Service-public	<p>Plateforme de service public :</p> <p>Confirmation de droits fonciers (CDF) – PS00124; Attestation de demande de CFD – PS00119; Morcellement de titre foncier (MTF) – PS01428; Attestation de demande de MTF – PS01423; Etat descriptif – PS00126; Situation géographique – PS01425; Certificat d'appartenance – PS01425; Mutation de titre foncier – PS01427; Inscription d'hypothèques – PS01426 . Radiation d'hypothèque . Radiation de clause résolutoire . Duplicata de titre foncier . Demande d'avis motivé des agences immobilières</p>	Fonctionnel	ANDF, usagers du foncier (Notaires, requérant, particulier)
8	Site web	<p>Site Web de l'ANDF</p> <ul style="list-style-type: none"> - Délivrances au public et aux usagers des informations foncières et procédures de gestion foncières - Dépôt en ligne des demandes de mutation/vente - Diffusion des statistiques et normes de services de l'ANDF - Mise à disposition du public des formulaires de demande de renseignement et de plaintes - Diffusion de publicité foncière 	Fonctionnel	Ouvert au Public
9	HyperSoft	<p>Logiciel de gestion comptable de l'ANDF</p> <ul style="list-style-type: none"> - Gestion des opérations comptables 	Fonctionnel	Personnel DAF/ANDF

N°	Applications	Fonctionnalités	Etat	Nombre de personne utilisant le service
10	ZABBIX	Application de monitoring des ressources informatiques - Monitoring des ressources informatiques (applications et équipements)	Fonctionnel	DSI/ANDF
11	APP_ANDF	Applications internes à l'ANDF Gestion des avis de préemption ; Gestion des courriers Gestion des parapheurs ; Gestion des baux ;	Fonctionnel	Personnel ANDF
12	FTP_OGE	Plateforme d'échange avec les géomètres Dépôt des dossiers de demande de contrôle de bornage contradictoire ; Réception des avis du DCOIF	Fonctionnel	OGE/ANDF

Source : A partir des données reçues de l'ANDF

3.1.2. Contraintes d'utilisation des plateformes de l'ANDF & besoins institutionnels

Malgré les progrès enregistrés, plusieurs contraintes continuent de limiter l'utilisation optimale des systèmes numériques fonciers de l'ANDF.

Le tableau 11 met en évidence que l'utilisation des plateformes numériques de l'ANDF est confrontée à un ensemble de contraintes techniques et organisationnelles qui limitent leur efficacité opérationnelle. Les difficultés liées à la connexion Internet, à l'insuffisance des équipements informatiques, aux dysfonctionnements des plateformes et à la maîtrise inégale des outils numériques par les agents s'ajoutent à des contraintes organisationnelles marquées, telles qu'une charge administrative élevée, des retards dans la transmission des dossiers et une coordination insuffisante entre les services municipaux et l'ANDF. En réponse à ces contraintes, des besoins institutionnels structurants ont été identifiés, portant notamment sur le renforcement des capacités, la standardisation des procédures, la modernisation et l'interconnexion des plateformes numériques, ainsi que l'amélioration de la qualité des données et du suivi des performances institutionnelles.

Tableau 11: Contraintes d'utilisation des plateformes de l'ANDF & besoins institutionnels

Contraintes techniques	Contraintes organisationnelles	Besoins institutionnels identifiés
i/Connexion Internet instable dans plusieurs communes; i/Insuffisance ou inadaptation des équipements informatiques; i/Bugs ou lenteurs ponctuelles au niveau des plateformes; i/Faible maîtrise des outils numériques par certains agents.	i/Charge administrative élevée au sein des services fonciers; i/Retards récurrents dans la transmission des dossiers; i/Hétérogénéité des pratiques d'une commune à l'autre; i/Coordination insuffisante entre les services municipaux et l'ANDF.	i/Renforcement des capacités des agents municipaux et déconcentrés; i/Standardisation des procédures pour réduire les disparités locales; i/Réorganisation de l'ensemble des plateformes pour améliorer la collecte des données usagers; i/Interconnexion complète entre e-Terre, e-FB, e-Notaire et Cadastre.bj; i/Modernisation des infrastructures informatiques;

		i/Amélioration de la qualité et de la fiabilité des données cadastrales; i/Sensibilisation accrue des usagers aux services numériques; i/Mise en place d'un système de suivi-évaluation continu des performances institutionnelles.
--	--	---

Source : Enquête qualitative auprès de l'ANDF

3.2. Sections villageoises/urbaines de gestion foncière

3.2.1. Etats des lieux des Sections Villageoises de Gestion Foncière (SVGF) dans les communes ciblées

Le tableau 12 ci-dessous présente la situation des comités de gestion par commune. Les comités sont en instance d'installation dans les communes d'Adjohoun (3), de Ouidah (2), Djidja (01), Allada (10), Dassa (36), Savalou (18) et Lokossa (8).

Tableau 12: Effectif des Structures locales de gestion foncière

N	Commune	Nombre de SVGF/SU GF à installer	Nombre de SVGF/S UGF installé	Nombre de SVGF/S UGF fonctionnel	Nombre de SVGF/SUGF non fonctionnel	Nombre de SVGF/SU GF non installé
1	Kpomassè	76	76	76	00	00
2	Ketou	80	80	80	0	00
3	Adjohoun	66	63	25	38	3
4	Natitingou	76	76	76	00	00
5	Ouidah	77	75	75	00	02
6	Djidja	95	94	94	00	01
7	Abomey	41	41	14	27	00
8	Allada	112	102	102	00	10
9	Bemberekè	61	61	61	00	00
10	Dassa	93	57	57	00	36
11	Oucessè	63	63	63	00	00
12	Savalou	111	93	93	00	18
13	Lokossa	65	57	57	00	08
14	Klouékanmè	76	76	76	00	00

Total	1092	1014	949	65	78
-------	------	------	-----	----	----

Source : Enquête qualitative auprès des DADE et ANDF

NB : les SVGF/SUGF fonctionnelles ou non sont tirées du nombre de SVGF/SUGF installées

Les activités réalisées par les SVGF/SUGF se résument comme suit :

- ❖ Gestion et règlement des conflits, notamment ceux concernant les limitrophes (petits conflits, litiges, mésententes) ;
- ❖ Enquêtes foncières : réalisation des enquêtes publiques et contradictoires, identification des parcelles, déplacement sur le terrain, remplissage des procès-verbaux ;
- ❖ Conseil de famille lié aux litiges fonciers ;
- ❖ Recueil et archivage des informations et documents liés au Plan Foncier Rural (PFR) ;
- ❖ Participation à la délivrance de l'attestation de détention coutumière (ADC) après enquête ;
- ❖ Actions d'information, d'éducation et de communication auprès des populations ;
- ❖ Transmission trimestrielle des informations à la CoGeF sur les changements fonciers

3.2.2. Caractérisation des SVGF/SUGF

Les SVGF/SUGF ont été mises en place par les mairies et la plus ancienne date de 2016. Les SVGF/SUGF sont composées en moyenne de 11 membres. Elles se sont révélées efficaces dans la gestion des conflits, notamment ceux liés aux limites des parcelles, identifiés par les SVGF/SUGF comme les conflits les plus récurrents en milieu rural. Les modes de fonctionnement varient selon les localités : certaines structures se réunissent chaque mois, tandis que d'autres ne se rencontrent qu'en quant il y a un dossier à traiter ou en cas de survenue d'un problème foncier (Tableau 13).

Tableau 13: Caractérisation des SVGF/SUGF sur les 12 derniers mois (Novembre 2024-Novembre 2025)

N°	Communes	Année (plus ancienne) de mise en place	Nombre moyen de membres	Nombre moyen de conflits traités	Nombre moyen de conflits résolus	Taux d'efficacité de gestion des conflits %	Fréquence des réunions par an
01	Bembéréké	2017	11	11	10	90,9	5
02	Natitingou	2018	11	2	1	50	4
03	Ouessè	2019	11	10	5	50	4
04	Savalou	2019	11	08	04	50	01
05	Dassa-Zoumé	2016	11	00	00	-	03
06	Djidja	2019	11	20	12	60	06
07	Abomey	2018	11	03	02	66,67	02
08	Allada	2018	11	14	13	92,86	12
09	Ouidah	2018	11	2	2	100	02
10	Kpomassè	2017	11	00	00	-	00
11	Lokossa	2023	11	04	04	100	01
12	Klouékanmè ²	2016	11	05	05	100	02

² Fonctionnement du tribunal des conciliation qui regles les conflits

13	Adjohoun	2017	11	00	00	-	04
14	Kétou	2016	10	00	00	-	04

Source : Enquête qualitative auprès des DADE et ANDF

Le tableau 14 ci-dessous présente la situation du renouvellement des membres des SVGF/SUGF, lequel doit intervenir de manière systématique tous les trois (03) ans, conformément aux dispositions en vigueur.

L'analyse des données montre que la commune de Klouékanmè est la seule dont les SVGF/SUGF ont procédé au renouvellement de leurs membres dans le respect strict de cette périodicité triennale. La situation est plus critique dans la commune de Ouidah où les SVGF/SUGF n'ont effectué aucun renouvellement depuis 2018 qu'elles ont été installées.

Tableau 14: Nombre de renouvellement effectués par les SVGF/SUGF depuis leur installation

N°	Communes	Année de mise en place	Nombre de renouvellements attendus (Mandat statutaire depuis leur installation)	Nombre de renouvellements effectué
01	Bembéréké	2017	03	01
02	Natitingou	2018	03	01
03	Oucessé	2017	03	01
04	Savalou	2016	03	01
05	Dassa-Zoumé	2016	03	01
06	Djidja	2019	02	01
07	Abomey	2018	03	01
08	Allada	2018	03	01
09	Ouidah	2018	03	00
10	Kpomassè	2017	03	01
11	Lokossa	2023	01	01
12	Klouékanmè	2016	03	03
13	Adjohoun	2017	03	01

14	Kétou	2016	03	00
----	-------	------	----	----

Source : Enquête qualitative auprès des DADE et ANDF

Mieux, un décret pris en 2023 a explicitement instruit l'ensemble des SVGF/SUGF de procéder systématiquement au renouvellement, quel que soit le nombre de renouvellements déjà effectués auparavant.

Toutefois, le tableau ci-dessous met en évidence que, dans certaines communes, aucune SVGF/SUGF n'a procédé à ce renouvellement. Il s'agit notamment des communes de Bembéréké, Djidja, Allada, Ouidah, Kpomassè, Lokossa, Adjohoun et Kétou. Les raisons de non renouvellement évoquées sont :

- Manque de moyens financiers pour la préparation, l'organisation et l'installation des bureaux des
- Manque de motivations des acteurs
- Insuffisance d'appuis technique (recours aux consultants)
- Suspension de la délivrance des ADC
- Attente de l'organisation des élections locales
- Implications politiques dans la désignation des membres
- Contraintes sociologiques et endogène (cérémonie d'initiation)

Le tableau 15 ci-dessous présente de renouvellement des SVGF/SUGF par commune suite à ce décret.

Tableau 15: Taux de renouvellement des SVGF/SUGF suite au décret de 2023

N°	Communes	Nombre de SVGF/SUGF installé	Nombre de SVGF renouvelés conformément au décret de 2023	Taux de renouvellement %
01	Bembéréké	61	00	0
02	Natitingou	76	NA	NA
03	Oucessè	63	01	1,59
04	Savalou	93	93	100
05	Dassa-Zoumé	57	57	100
06	Djidja	94	00	0

07	Abomey	41	14	34,14
08	Allada	102	00	0
09	Ouidah	75	00	0
10	Kpomassè	76	00	0
11	Lokossa	57	00	0
12	Klouékanmè	76	76	100
13	Adjohoun	63	00	0
14	Kétou	80	00	0

Source : Enquête qualitative auprès des DADE et ANDF, 2025

NA : Information non reçue

Le tableau 16 présente la synthèse des formations déjà reçues par les SVGF/SUGF ainsi que les principaux besoins de formation exprimés par leurs membres dans l'ensemble des communes étudiées.

Tableau 16: Synthèse des Formations Reçues et des Besoins de Renforcement des SVGF/SUGF

Formations reçues par les membres actuels des SVGF/SUGF	Besoins de formations identifiées par les membres actuels
<ul style="list-style-type: none"> Procédures d'enquête foncière (méthodologie, étapes, validation PV, remplissage des formulaires) ; Identification et gestion des éléments techniques du foncier : limitrophes, bornage, identification des parcelles, codes fonciers. Attitudes et comportements envers les usagers : accueil, communication, éthique au travail Connaissance sur l'ADC : critères, processus, risques, pratiques locales 	<ul style="list-style-type: none"> Formation continue et renforcée (recyclage régulier, adaptation aux membres analphabètes) ; Mise à jour sur les nouvelles réformes, procédures actualisées et évolution des textes fonciers ; Gestion approfondie des conflits : méthodes, attitudes en situation tendue, médiation, gestion des litiges complexes Formation sur la formalisation des transactions foncières et la sécurisation des documents. Développement de compétences transversales : sensibilisation des usagers, gestion des limitrophes, éthique, lutte contre la corruption ;

- | | |
|--|--|
| <ul style="list-style-type: none"> • Maîtrise renforcée des techniques foncières : prise des limites, vérification des propriétaires, détection des faux propriétaires. • Introduction à la gestion des conflits dans certaines communes ; • Formations ponctuelles sur les actes fonciers (titres fonciers, transactions) ; • Formalisation des droits d'usage (Prêt à titre gratuit, location, métayage, bail à plantation) ; • Formation sur le Code Foncier et Domanial ; • Rôles et responsabilités des SVGF. | <ul style="list-style-type: none"> • Appui juridique et institutionnel (ex : besoin d'un défenseur légal contre les risques liés au travail). |
|--|--|

Source : Enquête qualitative auprès des SVGF/SUGF, 2025

Le tableau 17 met en évidence une insuffisance généralisée des biens et équipements nécessaires au bon fonctionnement des SVGF/SUGF dans l'ensemble des communes considérées. À l'exception de Bembéréké, qui dispose de quelques équipements de base (mobilier et fournitures de bureau), et de manière très marginale Kpomassè, Lokossa et Klouékanmè (fiches, outils rudimentaires), la majorité des SVGF/SUGF déclarent ne disposer d'aucun équipement fonctionnel. Les besoins exprimés sont largement convergents et concernent en priorité les moyens de déplacement, les équipements de terrain (bottes, casques, gants, GPS, outils de mesure), ainsi que les infrastructures minimales de travail (bureaux, salles de réunion, mobilier, matériel informatique).

Tableau 17: Disponibilité des biens et équipements et besoins exprimés par les SVGF/SUGF

N°	Communes	Biens et équipements disponibles	Besoins en terme de bien et équipements
01	Bembéréké	- Mobilier (tables, chaises, bancs etc.) - Fourniture de bureau	- Moyens de déplacement - Local
02	Natitingou	Aucun	Bureau, outils informatiques, fourniture de bureau, matériels de travail, moyens de transports
03	Ouessedé	Aucun	Besoins financiers, bottes, casque, GPS, moyens de transport

04	Savalou	Aucun	Moyens de transport motorisés, bottes et casques
05	Dassa - Zoumé	Aucun	Bottes, casques, moyens de transport, primes
06	Djidja	Aucun	Salle de réunion équipée, moyens de transport motorisé
07	Abomey	Aucun	Salle de réunion équipée, moyens de transport motorisé
08	Allada	Aucun	Salle de réunion équipée, moyens de transport motorisé, équipement de terrain (bottes, décamètre, etc.)
09	Ouidah	Aucun	Bureau, fourniture de bureau, mobilier, outils et équipements de travail, moyen roulant pour le déplacement des membres
10	Kpomassè	Des fiches pour le travail	Outils et matériels de travail, coupe-coupe, bottes, moyen de déplacement, cartables pour protéger les dossiers, bureau constitué de tables et chaises pour les réunions
11	Lokossa	Fiche servant de PV de l'enquête	Outils de travail (bottes, gant, casque, appareil d'enregistrement pour la prise du déroulé de l'enquête sur la parcelle concernée, etc.), moyen de déplacement, matériels roulants, matériel pour la vérification des limites, fiches des PV de l'enquête contradictoire et publique
12	Klouékanmè	Fiches, bic, une botte	Outils de travail (bic cahier, table, banc, chaise), bureau, moyen de déplacement, gants, bottes, coupe-coupe, imperméable
13	Adjohoun	Aucun	Moyen de déplacement, bureau, secrétaire avec un ordinateur pour conserver les informations et avoir une traçabilité, locaux appropriés, table, chaise, armoire
14	Kétou	Aucun	Moyen de déplacement, bureau, secrétaire avec un ordinateur pour conserver les informations et avoir une traçabilité, locaux appropriés, table, chaise, armoire

Source : Enquête qualitative auprès des SVGF/SUGF, 2025

3.3. Réduction des délais de délivrance d'un document de droit foncier transférable et inscrit dans un registre national (mois)

Le tableau 18 présente le délai moyen de délivrance du Titre Foncier (TF) par commune. Comme indiqué dans la méthodologie, la procédure d'obtention du Titre Foncier débute par la constitution du dossier par l'usager, sur la base d'un acte de présomption de propriété foncière.

Dans le cadre de la présente étude, les informations ont pu être collectées uniquement pour les actes de présomption de propriété foncière pour lesquels les données étaient disponibles dans les registres, à savoir : Attestation de Détenzione Coutumière (ADC), attestation de recasement et avis d'imposition des trois dernières années.

Pour la recevabilité de son dossier, l'usager doit joindre à l'un de ces actes de présomption une levée topographique et un bornage contradictoire réalisés par un géomètre agréé. Le dossier complet est ensuite soumis à l'Agence Nationale du Domaine et du Foncier (ANDF), qui en assure le traitement et procède à la délivrance du Titre Foncier.

Ainsi, la procédure d'obtention du Titre Foncier se déroule en deux phases successives : (i) la constitution du dossier technique et juridique comprenant un acte de présomption de propriété foncière, la levée topographique et le bornage contradictoire ; et (ii) la soumission du dossier à l'ANDF pour la délivrance du Titre Foncier.

Dans le tableau 18 ci-dessous, le délai moyen de délivrance du Titre Foncier est calculé en fonction du type d'acte de présomption de propriété foncière utilisé par l'usager. L'analyse distingue trois scénarios, correspondant aux actes pour lesquels les données étaient disponibles, à savoir : le scénario Attestation de Détenzione Coutumière (ADC), le scénario attestation de recasement et le scénario avis d'imposition des trois dernières années.

Tableau 18: Délais moyen de délivrance d'un document de droit foncier transférable et inscrit dans un registre national en jours

N°	Communes	Phase 01 : Délai moyen de délivrance des actes de présomption de propriété foncière en jours				Phase 02 : Titre Foncier en jours	Délai moyen de délivrance du TF en jours		
		Mairie		Direction Départeme ntale des Impôts	Expert géomètre		ANDF		
		ADC	Attestation de recasemen t	Avis d'impositio n des 3 dernières années	Levée topographiq ue et bornage contradictoир e		Titre Foncier	Scénario ADC	Scénario attestation de recasemen t
1	KLOUEKANME	86	ND	2	11	181	278	ND	194
2	BEMBEREKE	228	12	2	11	262	501	285	275
3	ALLADA	428	ND	2	16	309	753	ND	327
4	OUIDAH	309	ND	2	11	289	609	ND	302
5	DASSA-ZOUUME	ND	25	2	16	183	ND	224	201
6	SAVALOU	117	ND	2	11	350	478	ND	363
7	OUESSE	90	ND	2	11	303	404	ND	316
8	KETOU	189	ND	2	11	327	527	ND	340
9	ADJOHOUN	194	ND	2	11	534	739	ND	547
10	NATITINGOU	NA	ND	2	11	391	ND	ND	404
11	LOKOSSA	163	ND	2	11	296	470	ND	309
12	ABOMEY	376	ND	2	11	331	718	ND	344
13	DJIDJA	289	ND	2	11	448	748	ND	461
14	KPOMASSE	234	ND	2	11	349	594	ND	362

Le tableau 19 met en évidence une forte variation des délais moyens de délivrance du Titre Foncier selon le type d'acte de présomption de propriété foncière et selon les communes. À l'échelle de l'ensemble des communes disposant de données, le scénario Attestation de Détenzione Coutumière (ADC) présente le délai moyen le plus long (19 mois), avec des valeurs particulièrement élevées à Allada, Adjohoun, Djidja et Abomey. À l'inverse, le scénario attestation de recasement affiche le délai moyen le plus court (9 mois) ; toutefois, ce résultat repose uniquement sur deux communes et doit, à ce titre, être interprété avec prudence. Le scénario avis d'imposition, le plus largement documenté, présente un délai moyen intermédiaire (11 mois) relativement homogène entre les communes.

Tableau 19: Délais moyen de délivrance d'un document de droit foncier transférable et inscrit dans un registre national en mois

Communes	Délai moyen de délivrance du TF (mois)		
	Scénario ADC	Scénario attestation de recasement	Scénario avis d'imposition
KLOUEKANME	9	ND	6
BEMBEREKE	17	ND	9
ALLADA	25	ND	11
OUIDAH	20	ND	10
DASSA-ZOUUME	ND	10	7
SAVALOU	16	7	12
OUESSE	13	ND	11
KETOU	18	ND	11
ADJOHOUN	25	ND	18
NATITINGOU	ND	ND	13
LOKOSSA	16	ND	10
ABOMEY	24	ND	11
DJIDJA	25	ND	15
KPOMASSE	20	ND	12
Total	19	9	11

Source : Enquête qualitative et quantitative auprès des DADE et ANDF, 2025

3.4. Bureaux municipaux de l'administration foncière

Dans le cadre du programme Terra Bénin, le Bureau municipal de l'administration foncière est assimilé à la Direction des Affaires Domaniales et Environnementales (DADE). Ainsi, la zone d'intervention du programme Terra Bénin dispose de quatorze (14) Bureaux municipaux de l'administration foncière (DADE), à raison d'un bureau par commune. Le tableau 20 ci-dessous présente les ressources humaines disponibles dans chaque commune.

L'analyse du tableau 20 montre que, bien que toutes les communes disposent d'un Directeur des Affaires Domaniales et Environnementales (DADE), la disponibilité des autres ressources humaines varie d'une commune à l'autre. Les communes comme Abomey, Allada et Lokossa disposent d'une organisation relativement plus étendue, même si certaines fonctions demeurent incomplètes.

Le déficit est particulièrement critique en ce qui concerne la présence de géomètres communaux, absents dans l'ensemble des communes du programme Terra Bénin, à l'exception notable de Klouékanmè, qui apparaît comme la commune la mieux dotée sur le plan technique.

Tableau 20: Profil des ressources humaines au niveau des Directions des Affaires Domaniales et Environnementales dans les communes du programme Terra Bénin

Communes	Directeur des Affaires Domaniales et Environnementales (DADE)	Chef Service des Affaires Domaniales et Environnementales (C/SADE)	Chef Service des Affaires Domaniales et Urbanismes (SADU)	Chef service protection de l'environnement (C/SPE)	Assistant DADE	Chef Division	Géomètre
Bembéréké							
Natitingou							
Ouèsse							
Savalou							
Dassa-Zoumè							

Djidja							
Abomey							
Allada							
Ouidah							
Kpomassè							
Lokossa							
Klouékanmè							
Adjohoun							
Kétou							

Source : Enquête qualitative auprès des DADE, 2025

3.5. Services municipaux formalisant les accords d'occupation des sols (nombre)

3.5.1. Droits d'usage du foncier dans les communes du programme Terra Bénin

Le tableau 21 ci-dessous présente certains droits d'usage du foncier, principalement liés au faire-valoir indirect, observés dans les communes du programme Terra Bénin, notamment le métayage, la location, le prêt à titre gratuit et le bail à plantation.

Ces droits d'usage traduisent des accords d'occupation et d'exploitation du sol largement pratiqués par les populations, en particulier dans les secteurs agricole et pastoral. Toutefois, ils ne couvrent pas l'ensemble des formes d'occupation du sol existantes, telles que l'occupation résidentielle, commerciale ou temporaire.

Bien que ces accords existent et soient socialement reconnus, ils sont conclus de manière essentiellement informelle et ne font l'objet d'aucune formalisation par les services municipaux.

Tableau 21: Principaux droits d'usage du foncier liés au faire-valoir indirect dans les communes du programme Terra Bénin

Communes	Droits d'usage			
	Métayage	Location (y compris camp peulh)	Prêt à titre gratuit	Bail à plantation
Bembéréké	Peu nombreux	Nombreux	Nombreux	Quasi-inexistant
Natitingou	Quasi-inexistant	Peu nombreux	Nombreux	Quasi-inexistant

Ouèssè	Peu nombreux	Peu nombreux	Peu nombreux	Quasi-inexistant
Savalou	Peu nombreux	Nombreux	Peu nombreux	Quasi-inexistant
Dassa-Zoumè	Peu nombreux	Peu nombreux	Nombreux	Quasi-inexistant
Djidja	Nombreux	Nombreux	Nombreux	Peu nombreux
Abomey	Peu nombreux	Nombreux	Peu nombreux	Quasi-inexistant
Allada	Nombreux	Nombreux	Peu nombreux	Quasi-inexistant
Ouidah	Peu nombreux	Peu nombreux	Quasi-inexistant	Quasi-inexistant
Kpomassè	Peu nombreux	Peu nombreux	Peu nombreux	Quasi-inexistant
Lokossa	Quasi-inexistant	Nombreux	Peu nombreux	Quasi-inexistant
Klouékanmè	Peu nombreux	Peu nombreux	Nombreux	Quasi-inexistant
Adjohoun	Peu nombreux	Peu nombreux	Peu nombreux	Quasi-inexistant
Kétou	Peu nombreux	Nombreux	Peu nombreux	Quasi-inexistant

Source : Enquête qualitative auprès des DADE, 2025

Légende

Quasi-inexistant	Peu nombreux	Nombreux

3.5.2. Services municipaux formalisant les accords d'occupation du sol (nombre)

Toutes les communes du programme Terra Bénin disposent de services chargés de formaliser les accords d'occupation résidentielle, agricole, commerciale ou temporaire des sols (Tableau 22).

Tableau 22: Services municipaux formalisant les accords d'occupation des sols

Communes	Nombre de services	Services municipaux	Types de services rendus
Bembéréké	01	Direction/Service des Affaires Domaniales et Environnementales	Attestation de Détenion Coutumière Convention de vente Attestation de recasement Compulsion
Natitingou	01	Direction/Service des Affaires Domaniales et Environnementales	Attestation de Détenion Coutumière Convention de vente Attestation de recasement
Ouèsse	01	Direction/Service des Affaires Domaniales et Environnementales	Attestation de Détenion Coutumière Attestation de recasement Compulsion
Savalou	01	Direction/Service des Affaires Domaniales et Environnementales	Attestation de Détenion Coutumière Convention de vente Attestation de recasement Acte de confirmation (compulsion de vente) Duplicata Permis d'habiter
Dassa-Zoumè	01	Direction/Service des Affaires Domaniales et Environnementales	Attestation de Détenion Coutumière Convention de vente Attestation de recasement
Djidja	01	Direction/Service des Affaires Domaniales et Environnementales	Attestation de Détenion Coutumière Convention de vente Attestation de recasement Compulsion
Abomey	02	Direction/Service des Affaires Domaniales et Environnementales	Attestation de Détenion Coutumière Convention de vente Attestation de recasement

			Compulsion Permis de construire
Allada	01	Direction/Service des Affaires Domaniales et Environnementales	Attestation de Détenion Coutumière Convention de vente Attestation de recasement Compulsion
Ouidah	01	Direction/Service des Affaires Domaniales et Environnementales	Attestation de Détenion Coutumière, Convention de vente Attestation de recasement
Kpomassè	01	Direction/Service des Affaires Domaniales et Environnementales	Attestation de Détenion Coutumière Convention de vente Attestation de recasement Compulsion
Lokossa	01	Direction/Service des Affaires Domaniales et Environnementales	Attestation de Détenion Coutumière Convention de vente Attestation de recasement Compulsion
Klouékanmè	01	Direction/Service des Affaires Domaniales et Environnementales	Attestation de Détenion Coutumière Convention de vente Attestation de recasement Compulsion
Adjohoun	01	Direction/Service des Affaires Domaniales et Environnementales	Délivrance ADC (suspendue actuellement) Convention de vente (PV de présomption) Compulsion
Kétou	01	Direction/Service des Affaires Domaniales et Environnementales	Délivrance ADC (suspendue actuellement) Convention de vente (PV de présomption) Attestation de recasement Compulsion

Source : Enquête qualitative auprès des DADE, 2025

CHAPITRE 3 : LES RESULTATS DE L'ENQUETE MENAGE

3.1. Caractéristiques socio-démographiques des enquêtés

Le plan de sondage conduit à une distribution relativement équilibrée entre les communes enquêtées, celles-ci représentant chacune entre 12 et 13 % de l'échantillon total, avec des variations toutefois sensibles dans la proportion de femmes (Tableau 23). Les femmes représentent au total 23,21% (256) de l'échantillon contre 76,79% (857) d'hommes.

Au total, 1 116 individus âgés de 18 ans ou plus et disposant ou utilisant d'au moins une parcelle ont été interrogés, répartis dans 1 120 ménages. Tous les ménages interviewés ne dispose pas au moins d'un individu qui dispose ou utilise la parcelle.

Tableau 23: Répartition des enquêtés par commune et par sexe

Communes	Nombre d'enquêtés %(n)		Total
	Hommes	Femmes	
ADJOHOUN	13,07 (112)	10,81 (28)	12,54 (140)
BEMBEREKE	14,82 (127)	5,02 (13)	12,54 (140)
DJIDJA	11,79 (101)	14,67 (38)	12,46 (139)
KETOU	12,49 (107)	12,74 (33)	12,52 (140)
LOKOSSA	10,04 (86)	19,69 (51)	12,28 (137)
NATITINGOU	13,42 (115)	9,52 (25)	12,54 (140)
OUESSE	12,95 (111)	11,20 (29)	12,54 (140)
UIDAH	11,44 (98)	16,22 (42)	12,54 (140)
Total	100 (857)	100 (259)	100 (1 116)

Source : Enquête APAC, 2025

Les résultats indiquent que plus des trois quarts des enquêtés résident en zone rurale (environ 76 %). Cette forte représentation de ménages ruraux reflète les caractéristiques géographiques de la zone d'étude et constitue un élément important pour comprendre les dynamiques d'accès au foncier (Tableau 24).

Tableau 24: Répartition des enquêtés par milieu de vie

Milieu de vie	Proportion %(n)	Erreur Standard	Intervalle de confiance (95%)
Rural	76,08 (849)	0,01	[73,48 - 78,49]
Urbain	23,92 (267)	0,01	[21,51 - 26,52]

Source : Enquête APAC, 2025

Un peu moins de la moitié des enquêtés (environ 45 %) déclarent ne pas avoir été scolarisés, tandis qu'environ 5 % disposent d'un niveau d'instruction supérieur. Le niveau primaire concerne près de trois répondants sur dix, ce qui suggère une majorité de niveaux éducatifs élémentaires au sein de l'échantillon (Tableau 25).

Tableau 25: Niveau d'instruction des enquêtés

Niveau d'instruction	Proportion %(n)	Erreurs Standard	Intervalle de confiance (95%)
Aucun	44,62 (505)	0,015	[41,73 - 47,56]
Primaire	29,12 (326)	0,014	[26,53 - 31,86]
Premier cycle secondaire	14,34 (148)	0,010	[12,40 - 16,52]
Second cycle secondaire	6,54 (78)	0,007	[5,23 - 8,15]
Supérieur	5,38 (59)	0,007	[4,20 - 6,87]

Source : Enquête APAC, 2025

Près de la moitié des enquêtés déclarent être mariés (47,22 %), tandis qu'un peu plus d'un tiers (35,57 %) vivent en union libre. Au Bénin, cette expression désigne généralement une cohabitation de couple sans mariage civil ou religieux. Bien que socialement acceptée, cette forme d'union ne confère pas nécessairement les mêmes droits juridiques qu'une union formalisée, en particulier en matière de succession ou de transmission foncière.

Les personnes veuves représentent environ 8,78 % de l'échantillon, alors que les célibataires (5,11 %) et les divorcés (3,32 %) constituent des proportions plus faibles

Tableau 26: Répartition des enquêtés par statut matrimonial

Statut matrimonial	Proportion %(n)	Erreurs Standard	Intervalle de confiance (95%)
Marié(e)	47,22 (527)	0,01	[44,30 - 50,16]
Divorcé(e)	3,32 (37)	0,00	[32,81 - 38,43]
Veuf (ve)	8,78 (98)	0,00	[7,26 - 10,59]
Célibataire	5,11 (57)	0,00	[3,96 - 6,57]
Union libre	35,57 (397)	0,01	[2,41 - 4,54]

Source : Enquête APAC, 2025

La distribution par âge met en évidence une prédominance des enquêtés appartenant à la tranche adulte (36 - 60 ans), laquelle représente plus de la moitié du total (55 %). Les jeunes de 18 à 35 ans constituent environ 26 %, tandis que les personnes de plus de 60 ans représentent près de 19 % (Tableau 27).

Tableau 27: Répartition des enquêtés selon la classe d'âge

Niveau d'instruction	Proportion %(n)	Erreurs Standard	Intervalle de confiance (95%)
Jeune (18-35 ans)	25,98 (299)	0,01	[23,49 - 28,64]
Adulte (36-60 ans)	55,11 (615)	0,01	[52,17 - 58,01]
Personne 3è âge (> 60 ans)	18,91 (211)	0,01	[16,71 - 21,31]

Source : Enquête APAC, 2025

Les résultats montrent que près des deux tiers des enquêtés exercent une activité agricole (64,34 %), ce qui confirme le caractère rural de la population étudiée. Les artisans et commerçants constituent le deuxième groupe professionnel (23,66 %).

Les autres catégories (ouvriers, fonctionnaires, travailleurs informels ou professions intellectuelles) représentent des parts très faibles (Tableau 28).

Tableau 28: Niveau d'instruction des enquêtés

Activité principale	Proportion %(n)	Erreur Standard	Intervalle de confiance (95%)
Exploitant agricole	64,34 (718)	0,01	[61,48 - 67,10]
Artisan / commerçant	23,66 (264)	0,01	[21,25 - 26,24]
Ouvrier / manœuvre	3,58 (40)	0,00	[2,64 - 4,85]
Fonctionnaire/cadre	4,1 (46)	0,00	[2,33 - 4,44]
Travailleurs informels	2,15 (24)	0,00	[1,44 - 3,19]
Aucune activité	1,7 (19)	0,00	[1,09 - 2,65]
Employé (bureau & services)	0,45 (5)	0,00	[0,19 - 1,07]
Total	100 (1 116)	0,00	

Source : Enquête APAC, 2025

3.2. Accès au foncier des enquêtés

Au total, 2 803 parcelles ont été recensées comme étant détenues ou utilisées par les 1 116 individus enquêtés. La configuration foncière de ces parcelles se présente comme suit.

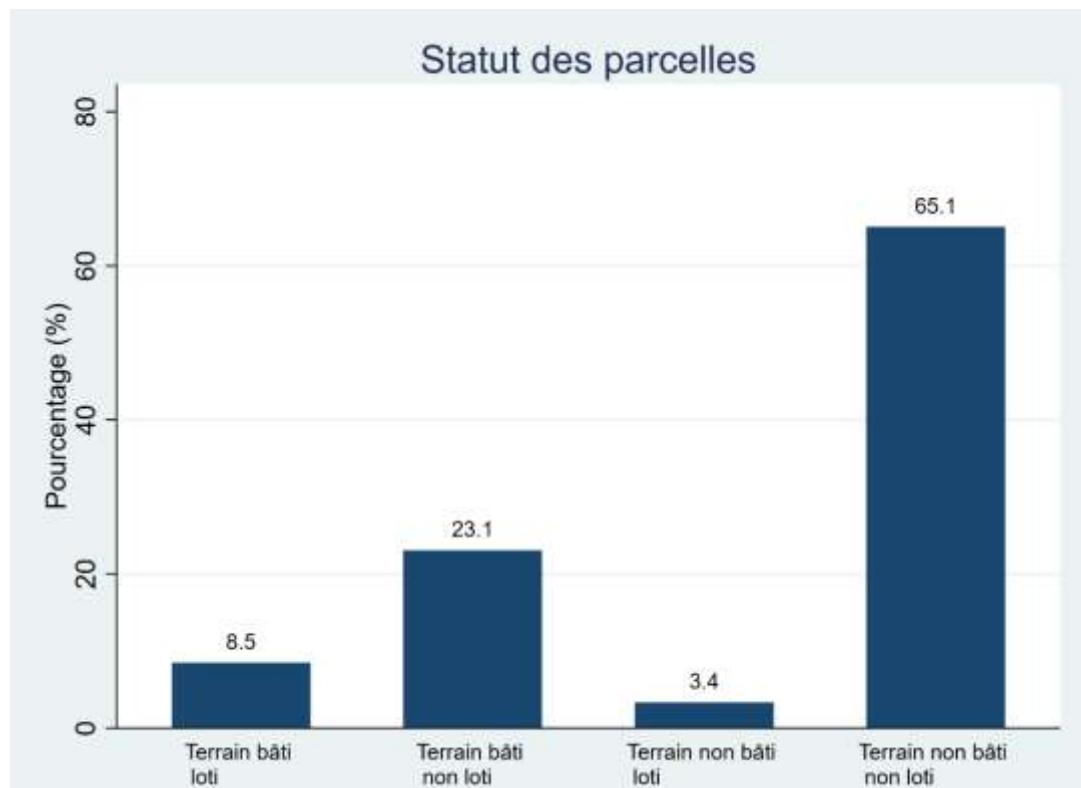


Figure 1: Statut foncier des parcelles selon le mode d'usage

Source : Enquête APAC, 2025

Près de deux tiers des parcelles sont des terrains non bâtis et non lotis (65 %). Les terrains bâtis non lotis représentent environ 23 %, alors que les terrains bâtis et lotis restent minoritaires (8 %).

Le terme « lotissement », dans le contexte béninois, recouvre une opération réglementée consistant à diviser un terrain en lots destinés à la construction (voiries, bornage, réseaux, etc.).

Nos résultats à savoir que près de 65 % des parcelles sont des terrains non bâtis et non lotis, et seulement environ 8 % des parcelles sont bâties et loties signalent fortement la prépondérance de l'informalité foncière : peu de parcelles bénéficient d'un statut issu d'un lotissement réglementé, même quand elles sont bâties.

3.2.1. Accès au foncier selon les caractéristiques socio-démographiques des répondants

3.2.1.1. Accès au foncier selon le sexe du répondant

Les résultats montrent que dans l'échantillon des hommes, l'héritage constitue de loin le principal mode d'accès à la terre, concernant plus de la moitié des parcelles

déclarées (55,6 %), tandis qu'il ne représente qu'environ 31,5 % des parcelles déclarées par les femmes. À l'inverse, les femmes recourent proportionnellement davantage à des modes d'accès relationnels ou temporaires, tels que le don (16,5 % contre 5,7 % chez les hommes), le prêt (15,7 % contre 3,5 %) et la location (7,9 % contre 4,5 %). Le recours à l'achat apparaît relativement comparable entre les deux sexes (environ 26 %), suggérant un mode d'accès moins genré mais fortement conditionné aux capacités économiques (Tableau 29).

Les intervalles de confiance, globalement étroits pour les modes les plus fréquents, indiquent une bonne précision statistique et montrent un chevauchement limité entre sexes, notamment pour l'héritage, le don et le prêt, ce qui suggère des différences robustes. Conformément à l'approche PRINDEX, ces résultats traduisent des niveaux différenciés de sécurité foncière perçue et effective : l'héritage et l'achat sont généralement associés à des droits plus durables et transmissibles, tandis que les modes fondés sur des relations sociales ou des arrangements temporaires exposent davantage les ayants droit à l'insécurité foncière, au risque de retrait du droit d'usage et à une capacité limitée d'investissement à long terme. Ces constats sont cohérents avec les résultats globaux de PRINDEX, qui montrent que les femmes sont systématiquement plus exposées à l'insécurité foncière que les hommes, en particulier lorsqu'elles détiennent des droits non documentés ou dépendants de relations sociales (PRINDEX, 2020).

Ces résultats s'inscrivent également dans la littérature récente. Selon la Banque mondiale, seulement 13 % des femmes en Afrique subsaharienne détiennent la terre en propriété exclusive, contre 36 % des hommes, ce qui reflète des écarts persistants en matière de contrôle et de sécurité des droits fonciers (World Bank, 2023). De même, Balas et al. (2022) montrent que les normes coutumières discriminatoires, la faiblesse de la reconnaissance formelle des droits et l'insécurité foncière constituent des obstacles majeurs à l'accès durable des femmes à la terre. Dans ce contexte, la forte représentation des femmes dans des modes d'accès non permanents observée dans la zone d'étude confirme l'existence de vulnérabilités structurelles susceptibles d'affecter leur sécurité foncière et leur autonomie économique.

Tableau 29: Mode de faire-valoir des parcelles selon le sexe du répondant

Mode d'obtention	Hommes (%)	SE	IC95 %	Femmes (%)	SE	IC95 %
Héritage	55,55	1,08	[53,43 - 57,67]	31,51	1,76	[28,06- 34,96]
Achat	25,81	0,95	[23,94- 27,67]	26,19	1,67	[22,92- 29,46]
Don	5,69	0,50	[4,70- 6,68]	16,55	1,41	[13,78- 19,31]
Prêt	3,46	0,40	[2,68- 4,24]	15,68	1,38	[12,98- 18,39]

Location	4,46	0,45	[3,58- 5,34]	7,91	1,02	[5,91- 9,92]
Métayage	0,95	0,21	[0,53- 1,36]	1,44	0,45	[0,55- 2,32]
Appropriation / première occupation	3,70	0,41	[2,89- 4,51]	0,43	0,25	[0,00- 0,92]
Autre	0,38	0,13	[0,12- 0,64]	0,29	0,20	[0,00- 0,69]
N	2108			695		

IC : Intervalle de confiance

SE : Standard Error

Source : Enquête APAC, 2025

3.2.1.2. Accès au foncier selon la zone du répondant

Les résultats montrent des différences modérées entre le milieu rural et le milieu urbain quant aux mécanismes d'accès au foncier. En milieu rural, l'héritage constitue le principal mode d'obtention des parcelles, représentant environ 48 % des cas, suivi par l'achat (26 %) et le don (9 %). Les modes d'accès fondés sur des arrangements temporaires ou relationnels, tels que le prêt (7,5 %), la location (5,2 %) et le métayage (1,2 %), restent également présents. En milieu urbain, l'héritage est encore plus dominant, concernant près de 56 % des parcelles, tandis que l'achat représente environ 25 % des cas. À l'inverse, le don (4,8 %) et le prêt (2,5 %) y sont proportionnellement moins fréquents.

Les intervalles de confiance associés aux modes d'obtention les plus répandus sont relativement étroits, indiquant une bonne précision des estimations. Pour plusieurs modalités, notamment l'héritage et l'achat, les intervalles de confiance se chevauchent partiellement entre milieux, ce qui suggère que les écarts observés entre zones rurales et urbaines demeurent limités. Toutefois, la plus forte présence, en milieu rural, de modes d'accès reposant sur des arrangements informels ou temporaires traduit une exposition légèrement plus élevée à des situations de vulnérabilité foncière.

Ces résultats sont cohérents avec l'approche PRINDEX, selon laquelle la sécurité foncière varie non seulement selon la documentation des droits, mais aussi selon le type de relation qui fonde l'accès à la terre. Les analyses PRINDEX montrent que les populations rurales sont, en moyenne, plus susceptibles de dépendre de mécanismes coutumiers ou relationnels, associés à une sécurité foncière perçue plus faible que celle observée en milieu urbain (PRINDEX, 2020). Ils s'inscrivent également dans le contexte foncier béninois, caractérisé par un système hybride où coexistent normes coutumières et procédures formelles, tant en milieu rural qu'en milieu urbain, avec une prédominance des transmissions familiales et des acquisitions par achat (FAO, 2018).

Tableau 30: Mode de faire-valoir des parcelles selon la zone du répondant

Mode d'obtention	Milieu rural (%)	SE	IC95 %	Milieu urbain (%)	SE	IC95 %
Héritage	48,0	1,05	[45,95-50,08]	55,9	2,10	[51,79-60,03]
Achat	26,1	0,93	[24,29-27,92]	25,1	1,84	[21,49-28,69]
Don	9,3	0,61	[8,07-10,46]	4,8	0,91	[3,06-6,62]
Prêt	7,5	0,56	[6,39-8,57]	2,5	0,66	[1,21-3,81]
Location	5,2	0,47	[4,25-6,08]	5,9	1,00	[3,96-7,87]
Métayage	1,2	0,23	[0,75-1,65]	0,5	0,31	[0,00-1,14]
Appropriation / première occupation	2,6	0,34	[1,97-3,29]	3,9	0,82	[2,33-5,56]
Autre	0,1	0,08	[0,00-0,28]	1,3	0,47	[0,33-2,18]
N	2245			558		

IC : Intervalle de confiance

SE : Standard Error

Source : Enquête APAC, 2025

3.2.1.3. Accès au foncier selon la classe d'âge du répondant

Les résultats montrent une différenciation nette des mécanismes d'accès au foncier selon l'âge. Chez les jeunes, l'héritage constitue le principal mode d'obtention des parcelles (environ 45 %), mais les formes d'accès relationnelles ou temporaires restent fréquentes, notamment le prêt (14 %), le don (13 %) et la location (9 %), traduisant une sécurité foncière relativement fragile. Chez les adultes, l'héritage demeure dominant (environ 49 %), tandis que l'achat devient nettement plus fréquent (30 %), indiquant une transition vers des modes d'accès plus durables. Chez les personnes du troisième âge, l'héritage prédomine largement (57 %) et les modes temporaires deviennent marginaux (moins de 3 %), ce qui suggère une consolidation progressive des droits fonciers avec l'âge. Cette évolution est cohérente avec les analyses PRINDEX, qui montrent que les jeunes sont plus exposés à l'insécurité foncière que les adultes et les personnes âgées, en raison d'un accès plus limité à des droits fonciers durables et transmissibles (PRINDEX, 2020). Elle s'inscrit également dans le contexte foncier africain, caractérisé par la coexistence des normes coutumières et

des procédures formelles, où l'âge demeure un déterminant clé de la sécurisation des droits fonciers (FAO, 2018).

Tableau 31: Mode de faire-valoir des parcelles selon la classe d'âge du répondant

Mode d'obtention	Jeunes	SE	IC95 %	Adultes	SE	IC95 %	Personnes de 3ème (%)	SE	IC95 %
Héritage	44,8	1,91	[41,05-48,52]	49,0	1,25	[46,57-51,48]	57,4	2,15	[53,23-61,64]
Achat	14,7	1,36	[12,03-17,34]	30,2	1,15	[27,91-32,43]	27,5	1,94	[23,70-31,29]
Don	13,5	1,31	[10,94-16,08]	7,2	0,65	[5,90-8,43]	5,5	0,99	[3,53-7,39]
Prêt	14,1	1,33	[11,48-16,71]	4,5	0,52	[3,45-5,48]	2,8	0,72	[1,42-4,23]
Location	9,0	1,09	[6,81-11,10]	4,7	0,53	[3,62-5,69]	2,6	0,70	[1,27-4,00]
Métayage	1,6	0,48	[0,67-2,56]	0,9	0,23	[0,42-1,34]	0,9	0,42	[0,12-1,76]
Appropriation / première occupation	2,3	0,58	[1,21-3,49]	3,1	0,44	[2,29-4,00]	2,8	0,72	[1,42-4,23]
Autre	-			0,5	0,18	[0,16-0,85]	0,4	0,27	[0,00-0,90]
N	681			1591			531		

IC : Intervalle de confiance

SE : Standard Error

Source : Enquête APAC, 2025

3.2.1.4. Accès au foncier selon le niveau d'instruction du répondant

Les résultats montrent une relation claire entre le niveau d'instruction et les mécanismes d'accès au foncier. Parmi les individus sans instruction et ceux ayant un niveau primaire, l'héritage constitue le principal mode d'obtention des parcelles (environ 50 à 54 %), suivi par l'achat et des formes d'accès relationnelles telles que le don et le prêt. À mesure que le niveau d'instruction augmente, la part de l'achat progresse fortement, atteignant plus de 40 % chez les individus ayant un second cycle secondaire ou un niveau supérieur, tandis que la dépendance aux modes relationnels tend à diminuer. Cette évolution suggère une capacité accrue des personnes plus instruites à mobiliser les mécanismes du marché foncier et à sécuriser leurs droits. Ces résultats sont cohérents avec l'approche PRINDEX, selon laquelle l'éducation est positivement associée à la sécurité foncière perçue et à la capacité à faire valoir ses droits fonciers (PRINDEX, 2020), et avec les analyses de la Banque mondiale qui soulignent le rôle de l'éducation dans l'accès à la propriété et la réduction de la vulnérabilité foncière (World Bank, 2023).

Tableau 32: Mode de faire-valoir des parcelles selon le niveau d'instruction du répondant

Mode d'obtention	Aucun (%)	SE	IC95 %	Primaire (%)	SE	IC95 %	Premier cycle secondaire (%)	SE	IC95 %	Second cycle secondaire (%)	SE	IC95 %	Supérieur (%)	SE	IC95 %
Héritage	49,8	1,3	[47,1 - 52,54]	54,1	1,7	[50,7 - 57,53]	46,5	2,6	[41,2 - 51,66]	41,0	3,7	[33,7 - 48,37]	36,7	4,4	[28,0 - 45,29]
Achat	20,8	1,1	[18,6 - 23,03]	25,8	1,5	[22,8 - 28,78]	30,9	2,4	[26,0 - 35,70]	43,4	3,7	[35,9 - 50,74]	42,5	4,5	[33,6 - 51,34]
Don	11,0	0,8	[9,34 - 12,71]	5,4	0,7	[3,87 - 6,94]	9,1	1,5	[6,07 - 12,06]	5,2	1,6	[1,89 - 8,51]	2,5	1,4	[0,00 - 5,29]
Prêt	7,3	0,7	[5,85 - 8,65]	6,1	0,8	[4,49 - 7,75]	6,2	1,2	[3,71 - 8,75]	4,0	1,5	[1,11 - 6,98]	5,0	1,9	[1,10 - 8,90]
Location	5,8	0,6	[4,56 - 7,08]	4,7	0,7	[3,25 - 6,12]	4,8	1,1	[2,58 - 7,05]	4,6	1,6	[1,49 - 7,75]	6,7	2,2	[2,20 - 11,13]
Métayage	0,9	0,2	[0,40 - 1,42]	1,4	0,4	[0,63 - 2,25]	1,4	0,6	[0,18 - 2,65]	0,6	0,5	[0,00 - 1,71]	-		
Appropriation	4,1	0,5	[3,01 - 5,14]	2,2	0,5	[1,17 - 3,15]	0,3	0,2	[0,00 - 0,84]	—			6,7	2,2	[2,20 - 11,13]

N	1324			833			353			173			120		
---	------	--	--	-----	--	--	-----	--	--	-----	--	--	-----	--	--

IC : Intervalle de confiance

SE : Standard Error

Source : Enquête APAC, 2025

3.2.2. Accès à la terre et types de documents fonciers détenus

Les résultats mettent en évidence une association marquée entre le type de document foncier détenu et le mode d'obtention des parcelles. Toutefois, ces différences doivent être interprétées à la lumière de la nature des documents considérés et des trajectoires d'accès à la terre qui leur sont associées. En effet, l'acquisition d'une parcelle peut résulter aussi bien d'une transaction marchande (achat) que d'une transmission familiale (héritage ou don), sans que ces modes d'obtention impliquent nécessairement une formalisation juridique des droits.

Parmi les parcelles disposant d'un document formel, l'achat constitue de loin le principal mode d'obtention (73 %), suivi par l'héritage (21 %), tandis que les autres formes d'accès restent marginales. Cette configuration est cohérente avec le fait que les documents formels concernent majoritairement des parcelles issues de transactions marchandes ou de procédures d'immatriculation, dans lesquelles les droits ont été explicitement établis.

Les parcelles disposant de documents informels présentent une structure plus diversifiée. Si l'achat demeure prédominant (61 %), l'héritage représente plus d'un quart des cas (26 %), et des formes d'accès telles que la location (8 %) ou le prêt (2 %) restent présentes. Cette répartition suggère que de nombreuses parcelles informelles résultent de transactions ou de transmissions non formalisées, qui confèrent un usage effectif du sol sans reconnaissance juridique complète.

À l'inverse, les parcelles sans aucun document foncier sont majoritairement issues de transmissions familiales, l'héritage représentant près des deux tiers des modes d'obtention (64 %). Le don (12 %) et le prêt (9 %) y occupent également une place importante, tandis que l'achat demeure marginal (4 %). Ces résultats confirment que l'absence de documentation foncière est étroitement liée à des mécanismes d'accès coutumiers et relationnels.

Enfin, la catégorie NSP / Refus, caractérisée par un effectif très limité, présente une répartition atypique des modes d'obtention, dominée par l'héritage, la location et le prêt. Ces résultats doivent être interprétés avec prudence et ne sauraient être généralisés.

Tableau 33: Mode de faire-valoir des parcelles selon le document foncier disposé par le répondant

Mode d'obtention	NSP / Refus (%)	Document formel (%)	Document informel (%)	Pas de document (%)
Achat	6,25	73,21	60,72	4,42
Héritage	34,38	21,27	26,33	63,56
Don	6,25	1,43	1,06	12,20
Location	25,00	1,23	8,49	5,25
Métayage	3,13	1,23	0,85	1,05
Prêt	25,00	0,41	2,34	8,89
Appropriation / première occupation	—	1,23	0,21	4,09

Autre	—	—	—	0,55
N	32	489	471	1811

IC : Intervalle de confiance

SE : Standard Error

NSP/Refus : Ne sait pas/ Refus de répondre

Source : Enquête APAC, 2025

La distribution des documents fonciers informels montre que la grande majorité des parcelles concernées sont couvertes par des documents privés ou coutumiers, principalement sous forme de décharges signées à domicile (67,3 %) et, dans une moindre mesure, de conventions de vente non officielles (26,8 %), tandis que les baux informels ne représentent qu'environ 6 % (Figure 2).

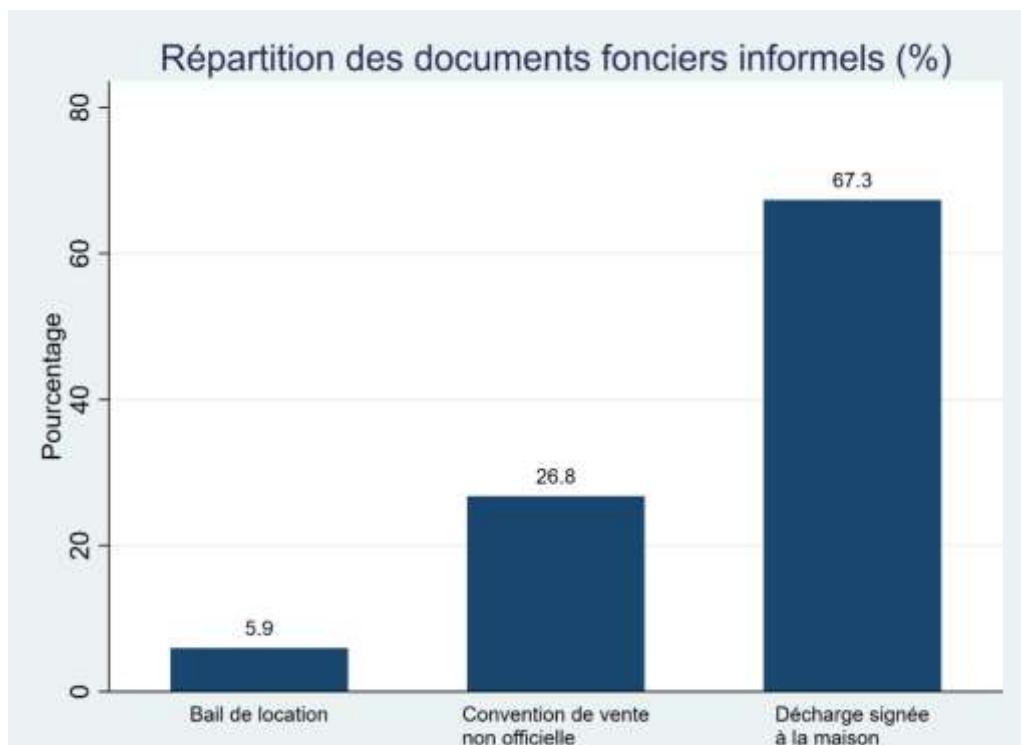


Figure 2: Documents fonciers informels détenus par les répondants

Source : Enquête APAC, 2025

Ce profil confirme que, dans l'échantillon observé, l'informalité foncière renvoie avant tout à des formes de transaction privées ou coutumières, plutôt qu'à des formes locatives structurées.

Par ailleurs, la présence de baux non enregistrés dans la catégorie des documents informels témoigne du caractère encore largement extra-juridique d'une partie des relations foncières, malgré l'existence d'un cadre légal permettant la contractualisation formelle. Plusieurs études soulignent que la coexistence de pratiques coutumières et de procédures officielles produit un paysage foncier hybride, où les droits sont reconnus localement mais ne bénéficient pas toujours d'une sécurisation juridique complète (World Bank, 2023; Balas, Lemmen & Casimiro, 2022).

Les résultats montrent qu'au sein des usagers disposant d'un document formel, la majorité déclare détenir une convention de vente certifiée (près de 67 %), suivie de l'attestation de recasement (11,7 %) et du certificat foncier rural (6,5 %). En revanche, la détention de **titre foncier**, qui constitue le document juridique définitif et inattaquable au Bénin, reste marginale (2,2 %).

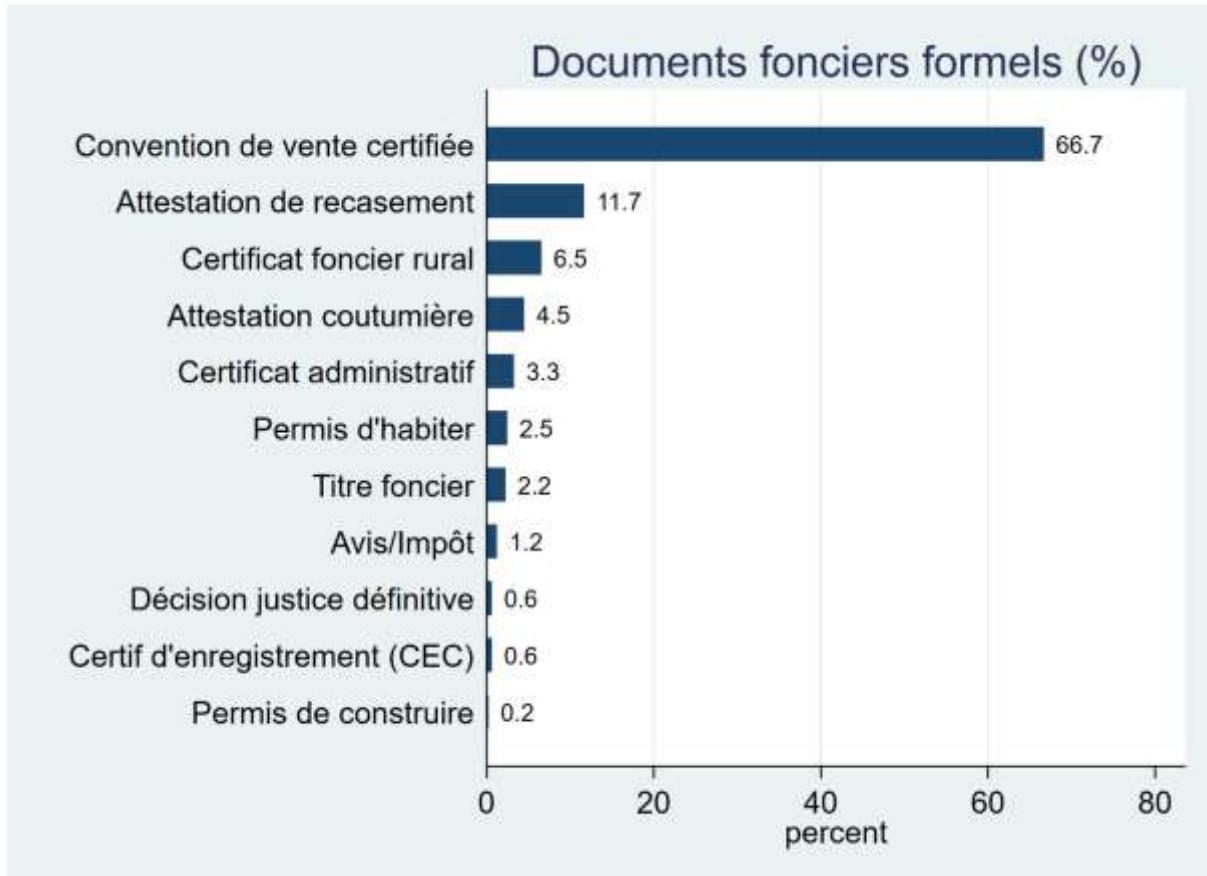


Figure 3: Documents fonciers formels détenus par les répondants

Source : Enquête APAC, 2025

Ce constat traduit une réalité importante : même lorsque des ménages disposent d'un document dit « formel », celui-ci relève le plus souvent d'une étape intermédiaire ou préliminaire du processus de sécurisation foncière, et non du statut juridique définitif. Au Bénin, selon la législation foncière (Code foncier et domanial de 2013), la hiérarchie juridique distingue clairement :

- ❖ **le titre foncier**, document définitif, opposable à tous, inscrit au livre foncier ;
- ❖ **les actes administratifs intermédiaires**, tels que le certificat foncier rural, l'attestation de recasement, ou les certificats administratifs, qui attestent de droits mais ne confèrent pas une sécurité juridique complète ;
- ❖ **les actes de transaction certifiés**, tels que la convention de vente certifiée, qui ne suffisent pas à établir un droit réel définitif tant qu'ils ne sont pas transformés en titre foncier.

Ainsi, même parmi les répondants « formellement » documentés, l'immense majorité se situe dans des situations de **sécurisation foncière partielle**, exposée à des

risques futurs de contestation ou de chevauchement de droits. Ce résultat confirme les évaluations nationales qui soulignent la difficulté d'accéder au titre foncier en raison des coûts, des procédures complexes et du faible niveau d'enregistrement des transactions (FAO, 2018 ; World Bank, 2023).

Tableau 34: Récapitulatif de l'accessibilité à la terre

Accès à la terre	Nombre de parcelles	% sur total parcelles
Avec un document foncier (formel et informel)	960	34,25
Sans document	1 811	64,6
Ne sait pas/refus	32	1,14
Total	2803	100
Proportion de parcelles ayant de document formel	489	17,44
Proportion de parcelles ayant de document informel	471	16,8
Proportion de parcelles ayant le Titre Foncier (TF)	11	0,39

Source : Enquête APAC, 2025

3.3. Perception de la sécurisation foncière

3.3.1. Insécurité foncière par groupe socio-démographique

3.3.1.1. Insécurité foncière par commune

L'analyse de l'insécurité foncière perçue a été réalisée au niveau des individus enquêtés. Les répondants ont été invités à indiquer la probabilité de perdre, contre leur volonté, le droit d'utiliser tout ou partie de la parcelle au cours des cinq prochaines années. Dans le cadre de l'analyse, un individu est considéré comme exposé à une insécurité foncière perçue s'il a déclaré une probabilité « assez probable » ou « très probable » pour au moins l'une des parcelles qu'il exploite.

L'analyse du tableau 35 montre que très peu d'adultes résidant dans les communes d'Adjohoun (5%) et de Bembéréké (5 %) anticipent un risque de perdre leurs droits d'utiliser leurs parcelles au cours des cinq prochaines années. La majorité des ménages de cette commune se trouvent ainsi dans une situation de sécurité foncière perçue. À l'inverse, les communes de Kétou (19,71 %), Lokossa (20,44 %) et, de manière particulièrement marquée, Djidja (26,09 %), se caractérisent par une forte proportion d'adultes déclarant une insécurité foncière perçue dans un futur proche.

Les communes de Natitingou (9,35 %), Ouèssè (10,95 %) et Ouidah (11,54 %) occupent quant à elles une position intermédiaire sur le graphique, traduisant un niveau modéré d'insécurité foncière perçue. L'ensemble de ces résultats met en évidence une hétérogénéité importante entre les communes enquêtées en matière d'insécurité foncière perçue.

Cette variation territoriale rejoint les conclusions de Linkow (2016) au Burkina Faso, selon lesquelles l'insécurité foncière perçue est loin d'être uniforme.

Tableau 35: Insécurité foncière par commune

Commune	Insécurité borne inférieure (%)	Erreur standard	Intervalle de confiance 95 %	Insécurité borne supérieure (%)
Adjohoun	5,00	1,84	[1,39 - 8,61]	5,00
Bembéréké	5,00	1,84	[1,39 - 8,61]	5,00
Djidja	26,09	3,74	[18,76 - 33,41]	26,62
Kétou	19,71	3,40	[13,05 - 26,37]	21,43
Lokossa	20,44	3,45	[13,69 - 27,19]	20,44
Natitingou	9,35	2,47	[4,51 - 14,19]	10,00
Ouèssè	10,95	2,67	[5,72 - 16,18]	12,86
Ouidah	11,59	2,73	[6,25 - 16,94]	12,86
Total	13,54	1,03	[11,46 - 15,48]	14,25

Source : Enquête APAC, 2025

3.3.1.2. Insécurité foncière par milieu de vie

L'estimation globale de l'insécurité foncière perçue montre qu'environ 13,54 % des adultes interrogés déclarent être inquiets de perdre l'accès ou le contrôle de leur parcelle dans les prochaines années.

L'analyse par milieu de vie révèle une insécurité foncière significativement plus élevée en zone rurale (8,5 % en borne inférieure et 17,1 % en borne supérieure), comparativement aux zones urbaines (3,8 % et 7,5 %). Les intervalles de confiance se chevauchent très peu, ce qui suggère des écarts statistiquement marqués entre les deux milieux.

Tableau 36: Insécurité foncière par milieu de vie

Zone	Insécurité borne inférieure (%)	Erreur Standard	Intervalle de Confiance 95 (%)	Insécurité borne supérieure (%)
Rurale	15,89	1,26	[13,41 - 18,36]	17,08
Urbaine	6,08	1,47	[3,19 - 8,97]	7,49
Total	13,54	1,03	[11,52 - 15,57]	14,78

Source : Enquête APAC, 2025

3.3.1.3. Insécurité foncière par sexe

Les résultats mettent en évidence une disparité notable entre hommes et femmes : 11,92 % des femmes se déclarent en insécurité foncière, contre seulement 6,15 % des hommes, soit près du double. Cette différence statistiquement significative (chevauchement marginal des intervalles de confiance et erreurs standards proche de 1) traduit une vulnérabilité accrue des femmes face au risque de perdre le droit d'usage de leur parcelle dans les cinq prochaines années. Lorsque l'on considère une borne supérieure intégrant les non-répondants, l'insécurité foncière perçue s'établit entre 12,71 % pour les hommes et 21,17 % pour les femmes, confirmant l'existence d'un écart substantiel entre les deux genres. Ces résultats sont cohérents avec les résultats observés dans d'autres pays de la région par Prindex et Feyertag et al. (2019).

Tableau 37: Insécurité foncière perçue selon le genre

Sexe	Insécurité borne inférieure (%)	Erreur Standard	Intervalle de Confiance 95 (%)	Insécurité borne supérieure (%)
Homme	11,87	1,12	[9,67 - 14,06]	12,71
Femme	18,80	2,39	[14,10 - 23,49]	21,17
Total	13,54	1,03	[11,52 - 15,57]	14,78

Source : Enquête APAC, 2025

3.3.1.4. Insécurité foncière par classe d'âge

Les résultats montrent une tendance nette : les jeunes (18 - 34 ans) déclarent une insécurité foncière perçue plus élevée (15,5 %) que les adultes (14 %) et les personnes âgées (10,1 %). Le chevauchement limité des intervalles de confiance, associé à des erreurs standards faibles, suggère que ces écarts sont statistiquement significatifs et traduisent une plus grande vulnérabilité foncière parmi les jeunes générations.

Lorsque l'on considère une borne supérieure intégrant les non-répondants, l'insécurité foncière perçue atteint 16,6 % chez les jeunes, 15,4 % chez les adultes et 10,9 % chez les personnes âgées, confirmant la persistance d'un écart entre les classes d'âge.

Ces résultats rejoignent plusieurs travaux récents montrant que les jeunes accusent souvent une position plus fragile dans l'accès et la sécurisation des droits fonciers, en raison de leur moindre capacité à mobiliser des documents formels, de leur dépendance à l'égard des aînés dans l'attribution des terres et de la prévalence de mécanismes coutumiers dans l'accès foncier (Musah et al., 2024 ; UN-Habitat, 2019).

Tableau 38: Insécurité foncière par classe d'âge

Classe d'âge	Insécurité Borne Inférieure (%)	Erreur Standard	Intervalle de Confiance 95 (%)	Insécurité Borne Supérieure (%)
Jeune (18–34 ans)	15,51	2,34	[10,86 - 20,18]	16,59
Adulte (35–59 ans)	14	1,36	[11,33 - 16,67]	15,43
Personne 3 ^e âge (≥ 60 ans)	10,09	2,04	[6,09 - 14,09]	10,91
Total	13,54	1,03	[11,52 - 15,57]	14,78

Source : Enquête APAC, 2025

3.1.1.1. Insécurité foncière par niveau d'instruction

Le tableau 39 montre que les personnes sans aucun niveau d'instruction déclarent le niveau d'insécurité foncière perçue le plus élevé (15,08 %). Elles sont suivies par les personnes ayant un niveau supérieur (13,56 %) puis par celles ayant atteint le primaire (11,37 %). L'insécurité diminue ensuite parmi les individus ayant atteint le premier cycle secondaire (11,11 %) et atteint son niveau le plus faible chez ceux ayant complété le second cycle secondaire (9,33 %).

Le chevauchement limité des intervalles de confiance, associé à des erreurs standards relativement faibles, suggère que les écarts entre groupes sont statistiquement significatifs, même si l'estimation pour le groupe le plus instruit doit être interprétée avec prudence compte tenu de la taille relativement réduite de ce sous-échantillon (59 individus).

Globalement, l'opposition la plus nette se situe entre les personnes sans instruction, qui apparaissent davantage exposées, et celles ayant complété au moins un cycle secondaire, qui déclarent des niveaux d'insécurité plus faibles. Ces résultats rejoignent les conclusions de plusieurs travaux (Musah et al., 2024 ; Prindex, 2020), qui soulignent que l'éducation favorise généralement la connaissance des droits, l'accès à la documentation foncière et la capacité à défendre les intérêts fonciers, renforçant ainsi la perception de sécurité.

Tableau 39: Insécurité foncière par niveau d'instruction

Niveau d'Instruction	Proportion d'insécurité (%)	Erreurs Standard (%)	Intervalle de confiance 95%	Insécurité borne supérieure (%)
Aucun	15,08	1,63	[11,89 - 18,27]	17,34
Primaire	13,37	1,87	[9,69 - 17,05]	14,16
Premier cycle secondaire	11,11	2,54	[6,13 - 16,09]	11,11
Second cycle secondaire	9,33	3,36	[2,75 - 15,92]	10,53
Supérieur	13,56	4,46	[4,82 - 22,29]	13,56
Total	13,54	1,03	[11,52 - 15,57]	14,78

Source : Enquête APAC, 2025

3.3.2. Préoccupations liées au risque de perdre la parcelle dans les cinq années à venir

3.3.2.1. Niveau de préoccupation de perdre la parcelle selon le milieu de résidence

Le tableau montre un niveau global de préoccupation relativement faible, avec 5,8 % des personnes résidant en zone rurale déclarant être inquiètes de perdre leur parcelle dans les cinq prochaines années, contre 5,26 % en zone urbaine. Les différences observées restent modestes et les intervalles de confiance se chevauchent largement, ce qui invite à une interprétation prudente des écarts entre milieux.

Ces résultats suggèrent néanmoins que les habitants des zones rurales expriment une inquiétude légèrement plus élevée, ce qui pourrait refléter la persistance de formes d'accès coutumier et une sécurité juridique parfois limitée dans les zones rurales. Cette tendance est cohérente avec la littérature internationale, notamment les analyses de Prindex et de l'Overseas Development Institute, qui mettent en évidence des niveaux d'insécurité perçue généralement plus élevés en dehors des grands centres urbains, bien que l'ampleur de ces écarts varie selon les contextes nationaux.

Tableau 40: Niveau de préoccupation de perdre la parcelle selon le milieu de résidence

Zone	Personnes préoccupées (%)	Erreurs Standard	Intervalle de Confiance 95%
Rural	5,80	0,80	[4,22 - 7,37]
Urbain	5,26	1,37	[2,58 - 7,95]
Total	5,67	0,69	[4,31 - 7,03]

Source : Enquête APAC, 2025

3.3.2.2. Niveau de préoccupation de perdre la parcelle selon le sexe

Le niveau de préoccupation lié à la possibilité de perdre l'accès à la parcelle apparaît globalement modéré, puisque 5,67 % des enquêtés déclarent être « préoccupés ». Les niveaux observés sont proches entre les femmes (5,09 %) et les hommes (7,49 %). Les intervalles de confiance se chevauchent largement et les erreurs standards demeurent relativement faibles, ce qui invite à interpréter ces écarts avec prudence et ne permet pas de conclure à une différence statistiquement significative entre les genres.

Il est important de rappeler que cette question ne correspond pas à l'indicateur d'insécurité foncière défini par PRINDEX. Elle renseigne uniquement le niveau d'inquiétude exprimé, c'est-à-dire une dimension subjective de la perception, et non l'évaluation probabiliste du risque de perte. L'indicateur PRINDEX est produit séparément à partir de la question portant sur la probabilité perçue de perdre la parcelle dans les cinq prochaines années. Les résultats présentés ici doivent donc être compris comme une mesure d'attitude et non comme une estimation directe du niveau d'insécurité foncière.

Tableau 41: Niveau de préoccupation de perdre la parcelle selon le sexe

Genre	Proportion d'Insécurité (%)	Erreurs Standard	Intervalle de confiance (95%)
Femme	5,09	0,76	[3,61 - 6,58]
Homme	7,49	1,61	[4,33 - 10,65]
Total	5,67	0,69	[4,31 - 7,03]

Source : Enquête APAC, 2025

3.3.2.3. Niveau de préoccupation de perdre la parcelle selon la classe d'âge

Les niveaux de préoccupation varient peu selon l'âge : 7,23 % chez les jeunes, 5,31 % parmi les adultes et 5,07 % chez les personnes âgées. Les intervalles de confiance restent larges relativement aux proportions observées, ce qui limite la capacité à différencier clairement les groupes d'âge sur la base de cette seule question.

Cette variable exprime exclusivement un sentiment de préoccupation immédiate et ne doit pas être interprétée comme une mesure de l'insécurité foncière au sens défini par Prindex.

Tableau 42: Niveau de préoccupation de perdre la parcelle selon la classe d'âge

Age	Personnes préoccupées (%)	Erreur standard (%)	Intervalle de confiance 95%
Jeune (18–34 ans)	7,23	1,69	[3,92 - 10,56]
Adulte (35–59 ans)	5,31	0,87	[3,60 - 7,02]
Personne 3 ^e âge (≥ 60 ans)	5,07	1,49	[2,15 - 7,99]
Total	5,67	0,69	[4,31 - 7,03]

Source : Enquête APAC, 2025

3.3.2.4. Niveau de préoccupation de perdre la parcelle selon le niveau d'instruction

Les résultats montrent une configuration non linéaire : les personnes ayant un niveau d'instruction plus élevé déclarent davantage de préoccupations, alors que les individus sans instruction apparaissent moins inquiets. Il est toutefois probable que ces différences résultent à la fois de la taille réduite de certains sous-échantillons et d'un effet de perception : les personnes les plus instruites peuvent être davantage conscientes des risques juridiques liés aux droits fonciers, ce qui peut augmenter la préoccupation déclarée plutôt que refléter une insécurité objective.

Les travaux de PRINDEX (2020) indiquent d'ailleurs que la relation entre éducation et sécurité perçue n'est pas systématique : la perception du risque dépend davantage du type de droit foncier, du contexte institutionnel et de la reconnaissance juridique, que du niveau d'éducation pris isolément.

Tableau 43: Niveau de préoccupation de perdre la parcelle selon le niveau d'instruction

Niveau d'instruction	Proportion d'Insécurité (%)	Erreur Standard (%)	Intervalle de Confiance 95%
Aucun	4,06	1,07	[3,96 - 8,13]
Primaire	4,82	1,17	[2,52 - 7,13]
Premier cycle secondaire	7,24	2,10	[3,12 - 11,36]
Second cycle secondaire	2,74	1,91	[0 - 6,49]
Supérieur	6,78	3,27	[0,37 - 13,19]
Total	5,67	0,69	[4,31 - 7,03]

Source : Enquête APAC, 2025

3.3.2.5. Relation entre préoccupation déclarée et perception d'insécurité foncière

Les résultats indiquent une relation très nette entre l'inquiétude exprimée et la perception d'insécurité foncière. Parmi les personnes qui se déclarent préoccupées, près de 44 % considèrent qu'elles pourraient perdre leur parcelle dans les cinq prochaines années, contre seulement 11,5 % parmi celles qui ne se sentent pas ou peu préoccupées. Cette forte différence suggère que la préoccupation déclarée constitue un indicateur pertinent de vulnérabilité perçue, même si elle ne peut être interprétée comme une mesure de risque objectif.

Les intervalles de confiance s'écartent suffisamment pour indiquer une distinction statistique claire entre les deux groupes. Il s'agit toutefois d'une relation descriptive : l'inquiétude peut être à la fois une conséquence d'une situation d'insécurité ou le reflet d'une sensibilité plus élevée aux risques, sans que l'on puisse établir de causalité à ce stade.

Tableau 44: Préoccupation et insécurité foncière : quelle relation ?

Niveau de préoccupation	Insécurité foncière (%)	Intervalle de Confiance 95%
Pas/peu préoccupé	11,49	[9,69 - 13,56]
Préoccupé	44,44	[32,72 - 56,81]

Source : Enquête APAC, 2025

3.3.3. Scénarios de vulnérabilité foncière perçue selon les événements familiaux et économiques

Les résultats de l'enquête révèlent que certaines situations de vie constituent des sources majeures d'inquiétude susceptibles d'affecter les droits fonciers. Le graphique montre que parmi les personnes déclarant qu'elles seraient préoccupées dans un scénario donné, les niveaux d'inquiétude les plus élevés sont observés dans les situations liées à la perte d'emploi d'un membre du ménage (40 %), à une intervention ou action du gouvernement (31,6 %) et au décès d'un membre du ménage (28,2 %). Ces scénarios apparaissent donc comme les plus susceptibles d'entraîner une perception d'insécurité foncière chez les ménages.

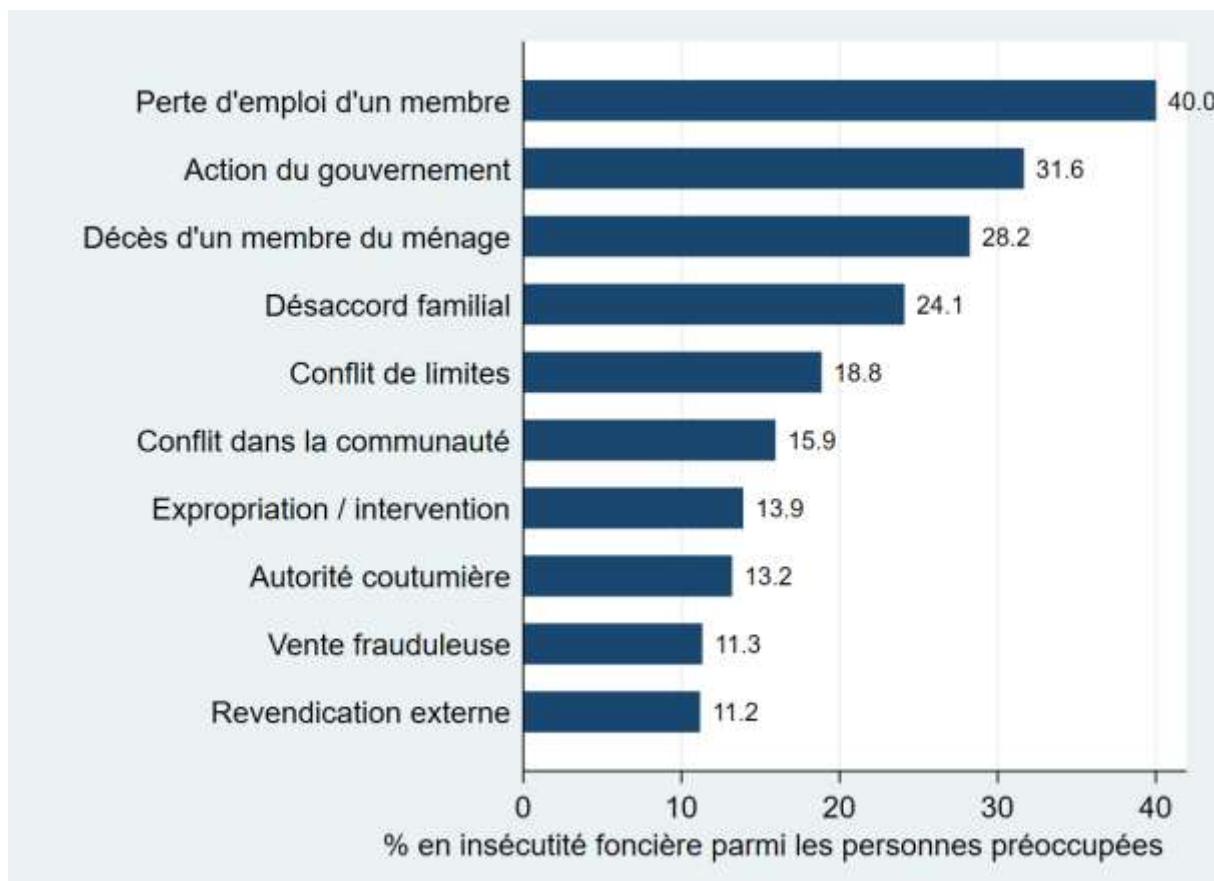


Figure 4: Scénarios de vulnérabilité foncière perçue selon les événements économiques et familiales

L'analyse détaillée confirme cette tendance (Tableau 45) : dans les situations de divorce, la proportion de personnes déclarant être inquiètes de perdre leurs droits fonciers est près de trois fois plus élevée parmi les personnes « préoccupées » (17,5 %) que parmi celles se disant « pas ou peu préoccupées » (6 %). Une tendance similaire est observée en cas de décès du conjoint (16,67 % contre 6 %) ou de perte d'emploi (15,38 % contre 5,8 %).

Tableau 45: Perception du risque foncier en cas de rupture familiale ou économique

Niveau de préoccupation	Divorce (%)	Décès du conjoint.e (%)	Perte d'emploi (%)
Pas/peu préoccupé	6,0 [4,6 - 7,8]	6,0 [4,6 - 7,79]	5,8 [4,47 - 7,4]
Préoccupé	17,5 [8,6 - 32,43]	16,67 [7,67 - 32,48]	15,38 [8,9 - 25,18]

Entre crochets figurent les intervalles de confiance à 95 %.

Source : Enquête APAC, 2025

Ces résultats confirment que la vulnérabilité foncière perçue est fortement conditionnée par des événements qui menacent la stabilité familiale ou économique du ménage. Comme le montrent les analyses internationales de PRINDEX, les ruptures familiales (séparation, succession), les chocs économiques et l'intervention de l'État constituent les principaux déterminants de l'insécurité foncière perçue dans les pays en développement (Prindex, 2020 ; Feyertag et al., 2019).

À l'inverse, des scénarios tels que la revendication externe, la vente frauduleuse ou l'intervention de l'autorité coutumière s'accompagnent de niveaux d'inquiétude plus faibles, ce qui suggère qu'ils sont considérés comme des menaces moins probables ou moins susceptibles d'entraîner une perte immédiate de contrôle foncier.

Dans l'ensemble, ces résultats montrent que l'insécurité foncière dans le contexte étudié est principalement façonnée par des facteurs familiaux et économiques plutôt que par les seules contestations externes ou les conflits fonciers ouverts.

3.3.4. Avantages de la sécurisation foncière

3.3.4.1. Usage de la parcelle selon le niveau d'insécurité foncière

Les résultats mettent en évidence des différences notables dans l'usage des parcelles selon le niveau de sécurité foncière perçue. Il convient toutefois de préciser que les usages de la parcelle ne sont pas mutuellement exclusifs : un même individu peut déclarer plusieurs usages pour une même parcelle. Les pourcentages présentés doivent donc être interprétés comme des proportions d'individus déclarant un usage donné, et non comme une répartition exhaustive des usages.

Parmi les individus en situation d'insécurité foncière perçue, 82 % déclarent utiliser leur parcelle à des fins agricoles, contre 71 % parmi ceux se déclarant en situation de sécurité foncière. Cette plus forte prévalence de l'usage agricole parmi les individus en insécurité foncière renvoie à la structure du foncier au Bénin, où les terres agricoles sont plus fréquemment régies par des arrangements coutumiers, moins souvent formalisées, et davantage exposées aux contestations ou aux litiges.

À l'inverse, l'usage résidentiel est plus fréquemment déclaré parmi les individus se percevant comme foncièrement sécurisés (33 % contre 19 %). Ce résultat suggère que les parcelles à usage résidentiel bénéficient généralement de droits d'occupation plus stabilisés, possiblement en lien avec une reconnaissance sociale plus forte ou un niveau plus élevé de formalisation. L'usage commercial ou industriel reste marginal et relativement similaire entre les deux groupes (environ 7 %).

Ces résultats sont cohérents avec l'approche PRINDEX, qui met en évidence que l'insécurité foncière perçue est fréquemment associée aux usages agricoles, notamment dans des contextes où les droits reposent principalement sur des régimes coutumiers ou des arrangements informels. Ils soulignent l'importance de renforcer les mécanismes de sécurisation foncière des terres agricoles dans le cadre des politiques publiques et des programmes de formalisation foncière, tels que le programme Terra Bénin.

Tableau 46: Usage de la parcelle selon le niveau d'insécurité foncière

Usage déclaré de la parcelle	Insécurité foncière	Sécurité foncière	Total
Usage résidentiel	19	33 %	32 %
Usage commercial / industriel	7%	7 %	7 %
Usage agricole	82%	71 %	72 %
Autre usage	1 %	1 %	1 %
Pas intention d'utiliser	1 %	1 %	1 %

Source : Enquête APAC, 2025

La structure socio-professionnelle de l'échantillon permet d'éclairer la forte proportion d'usages agricoles observée parmi les ménages déclarant une insécurité foncière. En effet, comme le montre le Tableau 47, les exploitants agricoles représentent 64,16 % des individus interviewés. Cette prépondérance de l'activité agricole dans l'échantillon reflète le poids structurel de l'agriculture dans l'économie béninoise et contribue à expliquer la fréquence élevée de l'usage agricole des parcelles, y compris parmi les ménages en situation d'insécurité foncière perçue. Dès lors, la proportion de 82 % d'usagers agricoles parmi les ménages en insécurité foncière doit être interprétée à la lumière de cette structure de l'échantillon.

Tableau 47: Activités principales des individus interviewés

Activité principale du répondant	Nombre	Pourcentage
Exploitant agricole	716	64,16
Artisan et commerçant	260	23,30
Fonctionnaire	49	4,39
Employé de bureau	06	0,54
Ouvrier et manœuvre	48	4,30
Travailleurs informels	22	1,97
Aucune	15	1,34
Total	1116	100

Source : Enquête APAC, 2025

3.3.4.2. Capacité déclarée de décision concernant la parcelle selon le niveau d'insécurité foncière

Le tableau ci-dessous montre une remarquable stabilité des capacités décisionnelles déclarées, quel que soit le niveau d'insécurité foncière perçue. Les personnes se déclarant en insécurité indiquent pouvoir louer, vendre, hypothéquer ou transmettre leur parcelle dans des proportions quasi identiques à celles se déclarant en sécurité.

Cette stabilité suggère que l'insécurité foncière perçue ne se traduit pas nécessairement par une limitation déclarée des droits d'usage ou de disposition. Ces résultats rejoignent les conclusions de (PRINDEX, Comparative Report, 2020), selon lesquelles la perception d'insécurité ne dépend pas exclusivement de la formalisation

juridique des droits, et que des niveaux élevés d'insécurité peuvent coexister avec des droits reconnus socialement (tenure coutumière).

Prindex souligne également que, dans plusieurs pays d'Afrique subsaharienne, les ménages déclarent se sentir vulnérables même lorsqu'ils possèdent des documents officiels, en raison de facteurs sociaux ou institutionnels tels que l'expérience passée de conflits fonciers, l'incertitude sur l'application des règles ou la faiblesse des protections institutionnelles (PRINDEX & ODI, 2020). Dans ce contexte, les résultats observés ici indiquent que la capacité déclarée à décider de l'usage ou de la transmission de la parcelle reste élevée, y compris parmi les ménages qui se perçoivent comme vulnérables, confirmant la coexistence entre droits socialement reconnus et sentiment d'insécurité, bien documentée en Afrique de l'Ouest.

Tableau 48: Capacité déclarée de décision concernant la parcelle selon l'insécurité foncière (%)

Type de décision déclarée	Insécurité foncière (%)	Sécurité foncière (%)	Total (%)
Peut décider de louer	100	98,5	98,6
Peut décider de vendre	99	98,9	98,9
Peut décider d'utiliser comme garantie	100	98,5	98,6
Peut décider de transférer à un membre de la famille	97	97,4	97,4
Peut décider de qui héritera de la parcelle	98	96,9	97

Source : Enquête APAC, 2025

Ces résultats montrent que l'insécurité foncière perçue ne s'accompagne pas nécessairement d'une limitation réelle des droits, confirmant que les systèmes fonciers en Afrique de l'Ouest reposent largement sur des droits coutumiers socialement reconnus, mais juridiquement vulnérables (FAO 2018 ; PRINDEX 2020).

3.3.4.3. Actions que les ménages seraient susceptibles d'entreprendre en cas de sécurisation foncière complète

Les résultats montrent qu'une très large majorité des ménages enquêtés déclarent qu'une sécurisation totale de leurs droits fonciers au cours des cinq prochaines années stimulerait leurs comportements d'investissement ou de dépenses productives.

Ainsi :

- 95 % indiquent qu'ils investiraient davantage sur la parcelle ;

- 96 % feraient des améliorations majeures ;
- 93 % dépenserait davantage en santé et nutrition ;
- 85 % augmenteraient leurs dépenses d'éducation ;
- 84 % créeraient une entreprise ou une activité économique ;

Ces proportions extrêmement élevées suggèrent que la sécurisation foncière est perçue comme un levier direct d'investissement agricole et domestique, mais aussi comme un potentiel moteur de dépenses liées à la santé, à l'éducation et à la création d'activité économique.

Ces résultats sont cohérents avec les conclusions globales de Prindex (2020), qui montrent que les ménages déclarant se sentir pleinement sécurisés ont une probabilité significativement plus élevée d'investir dans leurs terres, de réaliser des améliorations pérennes, ou de convertir la terre en un actif économique.

Les travaux de Deininger et Jin (2006) confirment également que la sécurisation foncière est associée à une hausse substantielle des investissements agricoles et à une amélioration de la productivité, notamment dans les contextes où l'accès au crédit est limité.

Tableau 49: Actions envisagées en cas de sécurisation foncière complète

Actions	Pourcentage (%)
Dépenser davantage pour l'éducation	85
Investir davantage sur la parcelle	95,1
Créer une activité / entreprise	77,2
Faire des améliorations majeures	93,4
Dépenser pour santé/nutrition	92,3

Source : Enquête APAC, 2025

3.3.4.4. Utilisation de la parcelle comme garantie de crédit selon le niveau d'insécurité foncière

Les résultats montrent que l'utilisation effective ou potentielle des parcelles comme garantie financière demeure extrêmement limitée. Près de 95 % des enquêtés déclarent n'avoir jamais essayé d'utiliser leur parcelle comme garantie auprès d'une banque ou d'un prêteur, et seulement environ 5 % déclarent l'avoir tentée ou effectivement mobilisée.

Cette proportion varie très peu selon le niveau d'insécurité foncière perçue. Parmi les personnes se déclarant en insécurité foncière, environ 2,56 % indiquent avoir essayé d'utiliser leur terre comme garantie, un niveau très similaire à celui observé parmi les personnes se déclarant en sécurité foncière.

Cette absence de différence notable suggère que le recours à la terre comme garantie bancaire ne dépend pas directement du sentiment de sécurité foncière, mais davantage de facteurs structurels tels que :

- la reconnaissance limitée des documents fonciers par les banques,
- la prédominance des titres informels ;
- et le poids des mécanismes de crédit non institutionnels.

Ces constats sont cohérents avec les résultats de Prindex, qui montrent que l'utilisation de la terre comme garantie reste marginale dans la majorité des pays africains, même lorsque les ménages se déclarent sécurisés ou disposent de documents formels (Prindex, 2020). Comme le rappelle également la FAO pour l'Afrique de l'Ouest (2018), les institutions financières ne reconnaissent souvent pas les documents émis sous régime coutumier, ce qui limite la bancarisation foncière.

De plus, les travaux de Deininger & Jin (2006) montrent que la formalisation des droits fonciers peut accroître la probabilité d'utiliser la terre comme garantie, mais seulement lorsque les titres sont juridiquement reconnus et acceptés par les acteurs du crédit, ce qui reste rarement le cas dans les contextes où dominent les droits coutumiers.

Tableau 50: Utilisation de la parcelle comme garantie de crédit selon le niveau d'insécurité foncière

Modalités	Insécurité foncière	Sécurité foncière	Total
Non, jamais utilisé ni essayé	94,87	94,93	94,93
Oui, essayé mais pas utilisé	2,56	2,66	2,66
Oui, effectivement utilisé	1,71	1,66	1,66
Ne sait pas	0,85	0,70	0,71
Refus de répondre	0	0,04	0,04
Total	100	100	100

Source : Enquête APAC, 2025

3.3.5. Impact de l'insécurité foncière

Parmi les personnes se déclarant en situation d'insécurité foncière (N = 208), près de la moitié (45 %) indiquent que cette situation provoque de l'anxiété ou affecte négativement leur bien-être. Par ailleurs, une proportion non négligeable rapporte que cette insécurité a limité certaines décisions concernant la parcelle : 12 % déclarent ne pas pouvoir vendre, 11 % ne pas pouvoir utiliser leur terre comme garantie et 6 % ne pas pouvoir louer.

Ces résultats montrent que l'insécurité foncière n'est pas seulement une perception, mais une contrainte réelle ayant des conséquences directes sur les décisions économiques et la planification de l'usage de la terre. L'effet psychologique constaté

(anxiété, sentiment d'incertitude) est également conforme aux enquêtes Prindex, qui montrent que la perception d'un risque de perte foncière s'accompagne fréquemment de stress et d'un moindre investissement dans les terres (Prindex Comparative Report, 2020).

Ces constats rejoignent également les analyses de Deininger & Jin (2006), selon lesquelles l'insécurité foncière réduit la propension des ménages à réaliser des investissements agricoles ou à utiliser la terre comme levier économique, particulièrement dans les contextes ruraux où la reconnaissance formelle des titres demeure limitée.

Enfin, le fait qu'environ 8 % des répondants déclarent n'observer aucun impact montre que la vulnérabilité foncière peut être vécue différemment selon les ménages, et dépend probablement de facteurs tels que le régime coutumier local, l'ancienneté d'occupation ou les relations familiales, comme cela a été documenté par la FAO (2018) en Afrique de l'Ouest.

Tableau 51: Impacts déclarés parmi les ménages en situation d'insécurité foncière

Impact déclaré	Nombre	Pourcentage
Anxiété / bien-être affecté	94	45,19%
Impossible de vendre	25	12,02%
Impossible d'utiliser comme garantie	23	11,06%
Impossible de louer	13	6,25%
Moins d'investissements agricoles	15	7,21%
Moins d'investissements non agricoles	9	4,33%
Dépenses pour protéger la parcelle	3	1,44%
Temps consacré à protéger la parcelle	4	1,92%
Aucun impact	16	7,69%
Autre impact	2	0,96%
Ne sait pas/Refus de répondre	4	1,92%
Total	208	100%

Source : Enquête APAC, 2025

3.4. Les conflits fonciers

3.4.1. Capacité des ménages à défendre leurs droits fonciers et leur niveau de confiance aux autorités

3.4.1.1. Capacité des ménages à défendre leurs droits fonciers selon le milieu

Les résultats indiquent que la grande majorité des enquêtés déclarent pouvoir défendre leurs droits d'utilisation ou de possession en cas de contestation : environ 85,7 % en milieu rural et 86,0 % en milieu urbain. Les intervalles de confiance présentent un chevauchement important, ce qui suggère l'absence de différence statistiquement significative entre milieux.

La proportion de personnes estimant ne pas pouvoir défendre leurs droits reste relativement faible (environ 14 % dans chaque milieu), avec là encore des intervalles de confiance similaires. Les refus sont marginaux (moins de 0,3 %), indiquant que la non-réponse n'influence pas les résultats.

Globalement, ces données montrent un niveau élevé d'assurance déclarée en matière de protection des droits fonciers, aussi bien en zones rurales qu'urbaines. Il est toutefois important de rappeler que cette mesure relève d'une perception subjective plutôt que d'une évaluation des recours juridiques réellement disponibles.

Tableau 52: Capacité à défendre ses droits en cas de contestation

Modalité	Milieu	Proportion (%)	Erreur standard	IC95%
Oui	Rural	85,75	0,00	[0,84 - 0,87]
	Urbain	86,02	0,01	[0,82 - 0,88]
Non	Rural	13,99	0,00	[0,12 - 0,15]
	Urbain	13,80	0,01	[0,11 - 0,16]
Refus	Rural	0,27	0,00	[0,00 - 0,00]
	Urbain	0,18	0,00	[0,00 - 0,01]

Source : Enquête APAC, 2025

Ces résultats sont cohérents avec plusieurs travaux sur la sécurisation foncière perçue en Afrique subsaharienne, où les populations déclarent souvent une forte confiance dans leur capacité à défendre leurs droits, même lorsque les mécanismes formels de sécurisation restent limités.

Des études comme celles de Place et Hazell (1993), Deininger et Jin (2006) ou encore Fenske (2011) montrent que la légitimité sociale, les réseaux communautaires et les autorités locales jouent un rôle majeur dans la perception de sécurité foncière, souvent plus déterminant que les documents officiels.

3.4.1.2. Capacité des ménages à défendre leurs droits fonciers selon le sexe

Les résultats montrent une forte capacité perçue à défendre ses droits fonciers, pour les hommes comme pour les femmes. Toutefois, la proportion d'hommes déclarant

“Oui” (86,7 %) est légèrement supérieure à celle des femmes (83,0 %). Les intervalles de confiance ne se chevauchent que marginalement (Hommes : 0,852–0,881 ; Femmes : 0,800–0,856), ce qui suggère une différence statistiquement significative. Inversement, la modalité “Non” est plus élevée chez les femmes (16,4 %) que chez les hommes (13,1 %), avec des intervalles de confiance également peu superposés. Cette situation indique que les femmes se perçoivent comme relativement plus vulnérables en cas de contestation foncière.

Les refus de réponse restent faibles mais légèrement plus fréquents parmi les femmes (0,58 % contre 0,14 %), ce qui peut traduire une incertitude plus marquée ou une moindre familiarité avec les procédures de recours.

Dans l'ensemble, l'écart observé demeure modéré, mais statistiquement significatif, traduisant une asymétrie de confiance possiblement liée à des facteurs sociaux, institutionnels ou coutumiers affectant différemment les femmes et les hommes (Houssou-Guedegbe, 2017 ; Sossou & Aoudji, 2020),

3.4.1.3. Capacité des ménages à défendre leurs droits fonciers par classe d'âge

Les résultats montrent que toutes les classes d'âge affichent une forte perception de capacité à défendre leurs droits d'utilisation ou de possession, avec des niveaux compris entre 83,6 % et 87,3 % pour la modalité « Oui ».

Les adultes présentent la proportion la plus élevée (87,3 %), avec un intervalle de confiance resserré, suggérant une confiance plus affirmée. Les jeunes affichent un niveau légèrement plus faible (83,6 %), et l'absence de chevauchement complet entre leurs intervalles et ceux des adultes indique qu'un écart statistiquement significatif est possible.

Les personnes du troisième âge se situent dans une position intermédiaire (86,4 %), avec des intervalles largement superposés à ceux des adultes, ce qui suggère l'absence de différence significative entre ces deux groupes.

La modalité « Non » est un peu plus fréquente chez les jeunes (15,9 %) que chez les adultes (12,6 %) et les personnes âgées (13,6 %). Là encore, les intervalles montrent que l'écart jeunes–adultes pourrait être significatif. Fenske (2011) montre que les droits fonciers sont plus sécurisés chez les adultes établis que chez les jeunes en phase d'installation.

Les refus demeurent très faibles (< 0,5 %), confirmant une bonne qualité de mesure.

Tableau 53: Capacité à défendre ses droits fonciers selon la classe d'âge

Modalité	Classe d'âge	Proportion (%)	Erreur standard	IC95%
Oui	Jeune	83,6	0,01	[0,81 - 0,85]
	Adulte	87,26	0,01	[0,85 - 0,88]
	Troisième âge	86,44	0,01	[0,83 - 0,89]
Non	Jeune	15,9	0,01	[0,13 - 0,18]
	Adulte	12,58	0,01	[0,10 - 0,14]
	Troisième âge	13,56	0,01	[0,11 - 0,16]

Refus	Jeune	0,5	0,00	[0,00 - 0,01]
	Adulte	0,16	0,00	[0,00 - 0,00]
	Troisième âge	0	—	(no observations)

Source : Enquête APAC, 2025

3.4.2. Niveau de confiance envers les autorités dans la protection des droits fonciers

3.4.2.1. Niveau de confiance envers les autorités dans la protection des droits fonciers par zone

Les niveaux de confiance déclarée envers la capacité des autorités à protéger les droits fonciers varient sensiblement entre zones rurales et urbaines.

Les populations rurales se concentrent davantage dans les modalités intermédiaires :

- 30,25 % déclarent avoir “peu confiance”,
- 41,07 % “assez confiance”,

ce qui traduit une confiance modérée plutôt qu’absolue.

En milieu urbain, la proportion déclarant “beaucoup de confiance” est plus élevée (21,86 % contre 16,12 % en rural), ce qui suggère une perception plus favorable du rôle des autorités dans la protection foncière. Ces résultats sont cohérents avec plusieurs travaux montrant que la confiance institutionnelle en matière de foncier est généralement plus forte en milieu urbain, où les infrastructures administratives et les mécanismes de recours sont plus accessibles (World Bank, 2021 ; Prindex, 2020).

Tableau 54: Niveau de confiance envers les autorités dans la protection des droits fonciers par zone

Modalité	Milieu	Proportion (%)	Erreur standard	IC95%
Pas du tout confiance	Rural	10,29	0,00	[0,09 - 0,11]
	Urbain	7,88	0,01	[0,05 - 0,10]
Peu confiance	Rural	30,25	0,00	[0,28 - 0,32]
	Urbain	32,97	0,02	[0,29 - 0,36]
Assez confiance	Rural	41,07	0,01	[0,39 - 0,43]
	Urbain	35,48	0,02	[0,31 - 0,39]
Beaucoup de confiance	Rural	16,12	0,00	[0,14 - 0,17]
	Urbain	21,86	0,01	[0,18 - 0,25]
Ne sais pas / Refus	Rural	2,27	0,00	[0,01 - 0,02]
	Urbain	1,79	0,00	[0,00 - 0,03]

Source : Enquête APAC, 2025

3.4.2.2. Niveau de confiance envers les autorités dans la protection des droits fonciers selon le genre

Les résultats montrent que les niveaux de confiance envers la protection par les autorités en cas de retrait foncier varient entre hommes et femmes, bien que les différences demeurent relativement modérées.

On observe que les femmes déclarent moins souvent avoir « beaucoup » confiance (14,7 %) que les hommes (18,1 %), mais sont proportionnellement plus nombreuses à indiquer « assez » confiance (43,2 % contre 38,9 %). Cette distribution suggère que les femmes ont une confiance moins polarisée, s'orientant davantage vers des positions intermédiaires.

En revanche, les proportions « pas du tout confiance » ne montrent pas de différence statistiquement marquée entre hommes et femmes, les intervalles de confiance se recouplant largement.

Dans l'ensemble, les résultats indiquent que les femmes expriment une confiance institutionnelle davantage marquée par la prudence ou l'incertitude, ce qui est cohérent avec les études sur les relations de genre et le foncier en Afrique de l'Ouest, qui montrent une moindre assurance des femmes vis-à-vis des institutions formelles et des mécanismes de résolution des conflits (FAO, 2021 ; Doss & Meinzen-Dick, 2018 ; UN-Habitat, 2020).

Tableau 55: Niveau de confiance envers les autorités dans la protection des droits fonciers selon le genre

Modalité	Sexe	Proportion (%)	Erreurs standard	IC95%
Pas du tout confiance	Homme	10,25	0,00	[0,09 - 0,12]
	Femme	8,49	0,01	[0,06 - 0,11]
Peu confiance	Homme	31,40	0,01	[0,29 - 0,33]
	Femme	28,92	0,02	[0,26 - 0,32]
Assez confiance	Homme	38,90	0,01	[0,36 - 0,41]
	Femme	43,16	0,02	[0,39 - 0,47]
Beaucoup de confiance	Homme	18,12	0,00	[0,16 - 0,19]
	Femme	14,67	0,01	[0,12 - 0,17]
Ne sais pas / Refus	Homme	1,33	0,00	[0,00 - 0,01]
	Femme	4,75	0,00	[0,03 - 0,07]

Source : Enquête APAC, 2025

3.4.2.3. Niveau de confiance envers les autorités dans la protection des droits fonciers par classe d'âge

Les résultats montrent des écarts modérés mais réels entre classes d'âge. Les jeunes sont proportionnellement plus nombreux à déclarer « pas du tout confiance » (12,1 %), tandis que les adultes présentent les niveaux les plus élevés de confiance (« assez confiance » 41,9 % et « beaucoup de confiance » 17,8 %). Les personnes du troisième âge se situent dans une position intermédiaire, avec une proportion relativement

importante déclarant « peu confiance » (36 %), ce qui suggère une confiance plus prudente.

Les intervalles de confiance indiquent que la différence entre jeunes et adultes concernant la modalité « pas du tout confiance » est statistiquement significative. En revanche, la confiance élevée (« beaucoup de confiance ») montre des variations peu marquées entre classes d'âge, avec des intervalles se recouplant largement.

Ces tendances reflètent des dynamiques sociales bien documentées dans les travaux sur la gouvernance foncière en Afrique : les adultes disposent généralement d'une position sociale plus établie et d'une capacité plus grande à mobiliser les autorités ou les mécanismes de résolution des litiges, tandis que les jeunes, encore en phase d'installation, sont souvent plus vulnérables (Bruce & Migot-Adholla, 1994 ; Platteau, 1996 ; Firmin-Sellers, 1999). Les recherches en Afrique de l'Ouest montrent également que l'autorité lignagère et le statut communautaire jouent un rôle central dans la défense des droits fonciers, ce qui contribue à expliquer la position intermédiaire du troisième âge (Ubink, 2008 ; Berry, 2009).

Tableau 56: Niveau de confiance envers les autorités dans la protection des droits fonciers par classe d'âge

Modalité	Classe d'âge	Proportion (%)	Erreur standard	IC95%
Pas du tout confiance	Jeune	12,1	0,01	[0,10 - 0,14]
	Adulte	8,49	0,00	[0,07 - 0,10]
	Troisième âge	8,66	0,01	[0,06 - 0,11]
Peu confiance	Jeune	29,5	0,01	[0,27 - 0,32]
	Adulte	29,68	0,01	[0,27 - 0,32]
	Troisième âge	35,97	0,02	[0,32 - 0,40]
Assez confiance	Jeune	39,4	0,01	[0,36 - 0,42]
	Adulte	41,90	0,01	[0,39 - 0,45]
	Troisième âge	36,35	0,02	[0,32 - 0,40]
Beaucoup de confiance	Jeune	16,6	0,01	[0,14 - 0,19]
	Adulte	17,84	0,01	[0,16 - 0,20]
	Troisième âge	17,14	0,02	[0,14 - 0,20]
Ne sais pas / Refus	Jeune	2,4	0,01	[0,01 - 0,03]
	Adulte	2,12	0,00	[0,01 - 0,03]
	Troisième âge	1,88	0,00	[0,01 - 0,03]

Source : Enquête APAC, 2025

3.4.3. Prévalence des conflits fonciers déclarés

Les résultats montrent qu'une très large majorité des ménages interrogés ne sont pas engagés dans un conflit foncier au moment de l'enquête : au total, **seulement 7,5 %**

(209 sur 2 803 parcelles) des parcelles sont concernées par un conflit en cours (IC95 % : 6,5 - 8,5 %).

Toutefois, les proportions diffèrent légèrement selon le milieu : 93,10 % en zone rurale contre 90,32 % en zone urbaine déclarent ne pas être concernés.

Les intervalles de confiance indiquent un chevauchement partiel, mais la valeur plus élevée de la modalité « Oui » en zone urbaine (9,68 %) par rapport au rural (6,90 %) suggère une probabilité plus importante de conflit dans les zones urbaines. Cette tendance est cohérente avec les analyses internationales montrant que la pression foncière, la hausse de la valeur des terrains, l'expansion urbaine et la concurrence foncière sont des facteurs générateurs de litiges en zone urbaine (UN-Habitat, 2021 ; FAO, 2021).

Tableau 57: Situation actuelle de conflit foncier par zone

Modalité	Milieu	Proportion (%)	Erreur standard	IC95%
Non	Rural	93,09	0,00	[92 - 94]
	Urbain	90,32	0,01	[87 - 92]
Oui	Rural	6,90	0,00	[6 - 8]
	Urbain	9,68	0,01	[7 - 12]

Source : Enquête APAC, 2025

Les résultats montrent que 301 parcelles ont connu au moins un conflit depuis leur acquisition ou utilisation, soit environ 10,7 % du total des parcelles enquêtées. Parmi elles, 53,8 % ont connu au moins trois épisodes de conflit, 33,2 % un seul épisode, et 13,9 % deux épisodes.

Cela indique que lorsqu'un conflit apparaît, il tend à se répéter plutôt qu'à constituer un événement isolé.

En parallèle, seuls 209 de ces conflits sont encore en cours au moment de l'enquête (7,46 % du total des parcelles). On peut donc estimer que 92 conflits (30,6 %) ont été résolus, alors que près de 70 % restent actifs.

Cette situation suggère que, même si la proportion de conflits en cours est relativement faible, la dynamique est marquée par des litiges persistants et répétés, ce qui traduit une instabilité foncière durable plutôt qu'un problème ponctuel.

Cette dynamique est cohérente avec la littérature africaine, qui souligne que les conflits fonciers ne constituent pas des événements isolés mais des processus persistants, alimentés par la superposition des régimes coutumiers et légaux et par l'absence de mécanismes efficaces de résolution (Ubink, 2008 ; Wehrmann, 2008).

Tableau 58: Fréquence des conflits sur les parcelles

Modalité	Proportion % (n)	Erreur standard	IC95%
Fréquent (≥ 3)	53,82 (159)	0,03	[47,14 - 58,43]
Occasionnel (2)	13,95 (42)	0,02	[10,46 - 18,36]
Rare (1)	33,22 (100)	0,03	[28,11 - 38,76]

Source : Enquête APAC, 2025

CONCLUSION

L'étude baseline du Programme Terra Bénin Bénin a permis d'établir une situation de référence documentée sur l'état de la gouvernance foncière, la performance des services fonciers numériques et la sécurité foncière des ménages dans les communes ciblées. Elle constitue une base essentielle pour le suivi des indicateurs du cadre de résultats et pour l'évaluation future des effets du programme.

Les résultats mettent en évidence des avancées importantes dans la structuration institutionnelle du secteur foncier, notamment à travers le déploiement des plateformes numériques et l'installation des Sections Villageoises et Urbaines de Gestion Foncière (SVGF/SUGF). Toutefois, ces progrès restent limités par des contraintes persistantes liées à l'accessibilité restreinte des services numériques, à l'insuffisance d'interopérabilité entre plateformes, aux délais encore longs de délivrance des documents fonciers et au fonctionnement inégal des mécanismes locaux de gouvernance foncière, en particulier en ce qui concerne le renouvellement des comités.

Au niveau des ménages, l'étude révèle que l'accès au foncier demeure majoritairement informel, malgré une perception globalement élevée de la sécurité foncière. Cette situation masque néanmoins des vulnérabilités spécifiques touchant davantage les femmes, les jeunes et les ménages ruraux, ainsi qu'une prévalence non négligeable de conflits fonciers, souvent persistants. L'insécurité foncière perçue limite par ailleurs les investissements productifs et l'utilisation du foncier comme levier économique.

Tableau 59: Matrice de l'étude baseline du programme Terra Bénin

Liste des indicateurs	Méthode de calcul	Outils de collecte	Valeur Baseline (2025)
Indicateurs de l'enquête institutionnelle			
Accroître l'efficacité globale des services d'administration foncière			
Personnes utilisant des services numériques (services améliorés) (nombre de personnes)			
Personnes utilisant des services numériques (services améliorés) – Femmes	Nombre total de connexions, transactions ou sessions enregistrées (fréquence d'usage) désagrégé par sexe et jeunes	Consultation des bases de données : e-Terre, e-Terra, e-FB, e-notaire, cadastre.bj, portail national des services publics ; Entretien semi-structuré avec l'équipe de l'ANDF	Transaction effectuée pour 226 028 parcelles
Personnes utilisant des services numériques (services améliorés) - Jeunes			
Comités fonciers villageois/urbains (nombre)			
Comités fonciers villageois/urbains	Nombre de SVGF/SUGF fonctionnelles et non fonctionnelles par commune Etat des lieux des SVGF/SUGF (fiches 9.1, 9.2 et 9.3 du guide d'entretien)	Fiches 9.1, 9.2 et 9.3 du guide d'entretien	A installer : 1092 Installés : 1014 Fonctionnels : 949
Réduction des délais de délivrance d'un document de droit foncier transférable et inscrit dans un registre national (mois)			
Délai de délivrance des documents fonciers			
Réduction des délais de délivrance d'un document de droit foncier transférable	1- Consultation des bases de données : e-Terre, e-FB, e-Terra, e-notaire, cadastre.bj, portail national des services publics ;	Fiches 7.1 et 7.2	TF établit à partir de ADC : 19 mois (570 jours) TF établit à partir de l'attestation de

et inscrit dans un registre national (mois)	2- Les dates de la demande et de la délivrance par document foncier sur les 12 derniers mois (Octobre 2024 à septembre 2025) à collecter ; 3- Entretien semi-structuré avec l'équipe de l'ANDF		recasement : 9 mois (270 jours) TF établit à partir de l'avis d'imposition : 11 mois (330 jours)
---	---	--	---

Accélérer l'enregistrement des droits fonciers dans certaines zones

Bureaux municipaux de l'administration foncière	Estimation de moyenne, de pourcentage, Analyse diagnostique	Fiche 1.1 du guide d'entretien	14 DADE à raison d'une direction (DADE) par commune
Services municipaux formalisant les accords d'occupation des sols (nombre)		Fiches 1.2 et 2.1 du guide d'entretien	14 services à raison d'un service par commune

Indicateurs de l'enquête ménage

Accélérer l'enregistrement des droits fonciers dans certaines zones			
Accès à la terre	<ul style="list-style-type: none"> Accès à la terre sans document foncier (SDF) Accès à la terre avec un document foncier informel (DFI) Accès à la terre avec un document foncier formel (DFF) Accès à la terre avec un Titre Foncier (TF) 	Enquête quantitative (Questionnaire ménage)	<ul style="list-style-type: none"> SDF = 64,6% DFI = 16,8% DFF = 17,44% TF = 0,39%
Personnes ayant une perception favorable	<ul style="list-style-type: none"> L'indicateur PRINDEX mesure la sécurité foncière perçue en demandant aux répondants : « Quelle est la probabilité que vous perdiez le droit d'utiliser cette 	Enquête quantitative (Questionnaire ménage)	Proportion de personnes ayant perçue sécurité foncière : 86,46 %

de la sécurité foncière (%)	<p>parcelle, ou une partie de celle-ci, contre votre volonté au cours des cinq prochaines années ? »</p> <ul style="list-style-type: none"> • Une personne est classée en insécurité foncière lorsqu'elle répond « très probable » ou « assez probable », autrement dit lorsqu'elle estime qu'il existe une probabilité réelle de perdre ses droits. Les réponses « peu probable » ou « pas du tout probable » sont classées comme sécurité foncière perçue 		Proportion de personnes ayant perçue insécurité foncière = 13,54 %
Conflits résolus pendant les activités de collecte de données du Programme (pourcentage)	Proportion de conflits résolus = (Nombre de parcelles qui ont déjà connu un conflit – Nombre de parcelles actuellement en conflits au cours de la collecte)/Nombre de parcelles ayant déjà connu un conflit	Enquête quantitative (Questionnaire ménage)	(301-209)/301 = 30,6% des conflits ont été résolus

RÉFÉRENCES BIBLIOGRAPHIQUES

- Altman, Douglas (1985) "Comparability of Randomised Groups" Journal of the Royal Statistical Society : Series D (The Statistician) 34 (1), pp. 125-136.
- Balas, M., Lemmen, C. H. J., & Casimiro, I. M. (2022). Factors contributing to gender inequality in land access and land tenure security in Sub-Saharan Africa: A literature review. Paper presented at the 27th FIG Congress, Warsaw, Poland
- Balas, M., Lemmen, C. H. J., & Casimiro, I. M. (2022). Factors Contributing to Gender Inequality in Land Access and Land Tenure Security in Sub-Saharan Africa: A literature review. FIG Congress, Warsaw.
- Deininger, K., & Jin, S. (2006). Tenure security and land-related investment: Evidence from Ethiopia. World Bank Policy Research Working Paper
- FAO. (2018). Land Tenure Systems in West Africa: Synthesis Report. Rome: Food and Agriculture Organization of the United Nations.
- FAO. (2018). Land Tenure Systems in West Africa: Synthesis Report. Rome: Food and Agriculture Organization.
- FIG Working Week Paper – Oosterbroek, Kossou, et al. (2022) : Developing a fit-for-purpose land administration system for Benin : fig.net
- Gertler, P. J., Martinez, S., Premand, P., Rawlings, L. B., & Vermeersch, C. M. J. (2016). Impact Evaluation in Practice (2nd ed.). Washington, DC: World Bank.
- Goldstein, M. (2015). Plans Fonciers Ruraux Impact Evaluation 2011, Baseline Survey [Data set]. World Bank, Development Data Group. <https://doi.org/10.48529/AM76-G093>
- Imbens, Guido and Donald Rubin (2015) Causal Inference for Statistics, Social, and Biomedical Sciences : An Introduction. Cambridge : Cambridge University Press.
- MDF & VNG International. (2020). Plan Annuel 2020 – Projet de Modernisation de l'Administration Foncière (PMAF). Cotonou, Bénin: MDF Training & Consultancy / VNG International.
- MDF Training & Consultancy (2023) – Mise à l'échelle progressive du cadastre au Bénin : mdf.nl
- VNG International – Projet de Modernisation de l'Administration Foncière (PMAF) : vng-international.nl
- World Bank. (2023). Women's Land Rights in Sub-Saharan Africa: Where do we stand in practice? Global Indicators Brief 23. Washington, DC: World Bank
- World Bank. (2023). Women's Land Rights in Sub-Saharan Africa: Where Do We Stand in Practice? Global Indicators Brief 23, Washington, DC.

Tableau 60: Fiche méthodologique des indicateurs

Indicateur	Personnes utilisant des services numériques (services améliorés)
Définition/description	<p>Cet indicateur mesure le nombre de personnes distinctes (utilisateurs uniques) ayant accédé au moins une fois aux services numériques améliorés proposés sur le portail e-Foncier Bénin au cours de la période de référence. Les services numériques sont définis comme des interactions numériques bidirectionnelles entre le fournisseur du service (ANDF) et les utilisateurs finaux (citoyens, professionnels), à travers des réseaux tels qu'Internet ou la messagerie mobile (SMS).</p> <p>Les services dits améliorés sont ceux ayant été modernisés ou enrichis (numérisation complète, interconnexion, simplification) afin de réduire les coûts et délais de traitement et d'améliorer l'accès des citoyens aux services fonciers.</p>
Fréquence	Suivi annuel
Source de données	Consultation des bases de données : e-Terre, e-Terra, e-FB, e-notaire, cadastre.bj, portail national des services publics
Méthodologie de collecte de données	Extraction des données sur les plateformes susmentionnées et remplissage de la fiche 5.1 (Excel) de collecte fournie dans le cadre de cette étude baseline.
Méthodologie d'analyse de données	<ul style="list-style-type: none"> Nombre de personnes distinctes ayant accédé au service au moins une fois sur la période de référence (comptage à partir de l'identifiant d'utilisateur, numéro IFU, email ou code notaire) désagrégé par sexe et jeunes (< 35 ans); Nombre total de connexions, transactions ou sessions enregistrées (fréquence d'usage) désagrégé par sexe et jeunes (< 35 ans).

Indicateur	Comités fonciers villageois/urbains (nombre)
Définition/description	Cet indicateur mesure le nombre de structures locales de gestion foncière (telles que les Section Villageoise de Gestion Foncière – SVGF – et les Commission de Gestion Foncière – CoGeF – ou leurs équivalents urbains) mises en place et opérationnelles dans les communes. Il reflète le renforcement des capacités institutionnelles des organes de gestion foncière locale, par l'appui technique, organisationnel ou matériel (équipements, formation, dotations), afin de mieux accompagner la formalisation, la gestion et la sécurité des droits fonciers en milieu rural, péri-urbain et urbain
Fréquence	Suivi annuel
Source de données	Directeur des affaires communales et domaniales Au moins deux responsables de la SVGF/SUGF Interviewer 05 SVGF/SUGF par commune Vérification croisée avec les archives communales (délibérations, rapports d'activités, listes officielles des comités)
Méthodologie de collecte de données	Entretien semi-structuré avec le directeur des affaires communales et domaniales (Fiche 9.1 du guide d'entretien) Entretien semi-structuré avec au moins deux responsables de la SVGF/SUGF (Fiches 9.2 et 9.3 du guide d'entretien)
Méthodologie d'analyse de données	<ul style="list-style-type: none"> • Nombre de SVGF/SUGF fonctionnelles et non fonctionnelles par commune • Etat des lieux des SVGF/SUGF (fiches 9.1, 9.2 et 9.3 du guide d'entretien)

Indicateur	Réduction des délais de délivrance d'un document de droit foncier transférable et inscrit dans un registre national (mois)
Définition/description	Cet indicateur permet de mesurer le temps passé entre la date à laquelle la requête d'un document foncier par un usager a été enregistrée dans les registres des services compétents et la date effective de la délivrance dudit document. La mesure de la performance de cet indicateur conduira à réduire le délai de l'obtention du document foncier
Fréquence	Suivi annuel
Source de données	régisseur de la propriété foncière et le directeur des affaires domaniales et communales ; registres des mairies sur les 12 derniers mois plateformes : e-Terre, e-FB, e-Terra, e-notaire, cadastre.bj, portail national des services publics
Méthodologie de collecte de données	Entretien semi-structuré avec le régisseur de la propriété foncière et le directeur des affaires domaniales et communales ; Consultation des registres des mairies sur les 12 derniers mois Audit des registres et extraction des données Consultation des bases de données : e-Terre, e-FB, e-Terra, e-notaire, cadastre.bj, portail national des services publics
Méthodologie d'analyse de données	<ul style="list-style-type: none"> Le délai moyen de délivrance des documents fonciers sera d'abord estimé à partir des déclarations du régisseur de la propriété foncière et du directeur des affaires domaniales et communales. Ces derniers préciseront les délais minimum, maximum et habituel observés pour les douze derniers mois ; Le délai moyen sera ensuite calculé à partir des données réelles extraites des registres municipaux (dates de dépôt et de délivrance). L'écart entre les délais perçus (déclaratifs) et observés (données administratives) sera calculé et interprété comme mesure de cohérence et de fiabilité des perceptions institutionnelles.

Tableau 61 : Évolution des systèmes fonciers numériques au Bénin (2018–2024)

Année	Système	Contexte/Projet	Objectif principal	Zones	Résultats obtenus	PTF
2018 - 2021	e-Terre	Projet de Modernisation de l'Administration Foncière (PMAF)	Créer un premier Système d'Information Foncière (SIF) pour l'ANDF, en version pilote, centralisant les données cadastrales et domaniales	commune de Cotonou (arrondissements 9-13)	Mise en place des bases techniques du Système d'Information Foncière (SIF) ; collecte pilote 1 758 parcelles représentant environ 1 515 ha dont 12% au bénéfice des femmes pour la phase initiale.	Pays-Bas (Ambassade), VNG International, MDF, Kadaster International
2020 – Novembre 2025	e-Notaire	Initiative complémentaire de l'ANDF, avec appui technique du PMAF et du Kadaster International	Dématérialiser les actes notariés et relier les notaires au SIF ; réduire les fraudes et les lenteurs dans les mutations foncières	D'abord déployé à Cotonou, puis étendu aux grandes villes	771 notaires connectés et 2 020 dossiers reçus	ANDF, ONNB ³ , Kadaster, PMAF
2021 - 2023	e-Terra	Phase d'amélioration du SIF pendant la fin	Moderniser et stabiliser la base	Tests techniques et institutionnels	Consolidation du système,	Pays-Bas, VNG, MDF,

³ Ordre National des Notaires du Bénin (ONNB)

		du PMAF et la préparation du PPMEC	technique du système e-Terre, corriger les limites et préparer la montée en échelle	menés dans certaines communes pilotes	renforcement des acteurs, préparation de la montée en échelle vers e-Foncier	Kadaster, ANDF
2024 - Novembre 2025	e-Foncier Bénin (e-FB)	Projet de Préparation de la Mise à l'Échelle du Cadastre National (PPMEC)	Dématérialiser complètement les procédures foncières, étendre le système à tout le territoire et intégrer communes, notaires et géomètres	Douze (12) communes : Cotonou, Porto-Novo, Parakou, Abomey-Calavi, Sèmè-Podji, Djougou, Pobè, Aplahoué, Bohicon, Sakété, N'Dali, Grand-Popo	Recensement et intégration au plan cadastral de plus de 450 000 parcelles dans 24 arrondissements répartis sur 12 communes pilotes ; mise en service de la base cadastrale nationale et lancement des Certificats d'Enregistrement au Cadastre (CEC)	Pays-Bas, VNG, MDF, Kadaster, ANDF