Article original

Perceptions sociales du cadastre au Bénin : entre espoir de sécurisation foncière et craintes fiscales à Abomey-Calavi

***Chacou Charlotte ALE*[1]**

[1] Université Général Lansana Conté de Sonfonia-Conakry (UGLCS) / Université d'Abomey-Calavi

Auteur correspondant : baquetale@gmail.com

Article reçu le **22/10/2026**

Réf : 36-AU13-0336

Résumé :

Cette étude analyse les perceptions sociales du cadastre dans le village de Kpossidja, situé dans l'arrondissement de Ouèdo (commune d'Abomey-Calavi, Bénin), en mettant l'accent sur les facteurs qui influencent son appropriation par les populations. La recherche repose sur une approche qualitative conduite auprès de 36 acteurs (propriétaires fonciers, hommes et femmes, autorités politico-administratives et gestionnaires du foncier) au moyen d'entretiens semi-directifs soumis à une analyse thématique de contenu. Les résultats montrent qu'au début de la mise en œuvre du cadastre, les populations associaient principalement l'enregistrement des terres à un renforcement du contrôle fiscal de l'État, ce qui a suscité une forte méfiance et des résistances. Toutefois, l'expérience progressive du dispositif, les campagnes de sensibilisation et les premiers effets observés, notamment la clarification des limites parcellaires, la réduction des doubles ventes et la diminution des conflits fonciers, ont progressivement transformé ces perceptions. Le cadastre est désormais largement reconnu comme un instrument de sécurisation des droits fonciers, de transparence des transactions et de consolidation de la paix sociale, même si des réticences liées aux coûts d'immatriculation subsistent. L'étude montre que l'acceptation sociale du cadastre dépend autant de la confiance institutionnelle et de la communication avec les populations que de la qualité technique du système cadastral. Elle souligne ainsi que la réussite des réformes foncières ne repose pas uniquement sur les innovations juridiques et technologiques, mais également sur leur appropriation sociale par les communautés concernées.

Mots clés : Cadastre ; perception sociale ; sécurisation foncière ; gouvernance foncière ; paix sociale.

Social perceptions of the cadastre in Benin: between hopes of land tenure security and fiscal fears in Abomey-Calavi

Abstract:
This study analyzes the social perceptions of the land register (cadastre) in the village of Kpossidja, located in the arrondissement of Ouèdo (commune of Abomey-Calavi, Benin), with particular attention to the factors shaping its social acceptance. A qualitative approach was adopted based on semi-structured interviews with 36 participants, including landowners, men and women, local authorities and land administration officers. Data were analyzed using thematic content analysis. The findings reveal that, during the initial implementation phase, the cadastre was widely perceived as a governmental instrument for increasing land taxation, generating distrust and resistance among local communities. However, awareness campaigns, practical experience with the cadastral system and the visible benefits of parcel demarcation, secure ownership identification, reduced double sales and fewer land disputes gradually transformed these perceptions. The cadastre is now increasingly regarded as an effective mechanism for strengthening land tenure security, improving transparency in land transactions and promoting social peace, although concerns about registration costs persist. The study shows that the success of cadastral reforms depends not only on technical and legal innovations but also on institutional trust, effective communication and the social appropriation of the reform by local communities. These findings contribute to ongoing debates on land governance and cadastral reforms in Sub-Saharan Africa by highlighting the central role of social perceptions in the effectiveness of land administration systems.
Keywords: *cadastre; social perception; land tenure security; land governance; social peace.*

Introduction

La question de la gouvernance foncière et de la sécurisation des droits de propriété constitue l'un des défis majeurs du développement socio-économique en Afrique subsaharienne (Chauveau et al., 2006 ; Chauveau, 2016 ; Lavigne Delville, 2017). Par ailleurs, la terre revêt une dimension hautement symbolique et patrimoniale, les populations entretenant un lien particulier avec le sol, tant en milieu rural qu'urbain (Biaou et Ale, 2019). Ce rapport traditionnel se heurte aujourd'hui à des mutations profondes : la

croissance démographique, l'urbanisation accélérée et l'émergence d'un marché foncier spéculatif ont intensifié les pressions sur les ressources foncières et dépassé les capacités régulatrices des systèmes coutumiers (Ale, 2015). Des travaux antérieurs ont également établi un lien entre l'enregistrement des droits et l'efficacité économique (De Soto, 2005). Au Bénin, une étude a montré qu'une part importante du patrimoine foncier national relève de l'informalité, caractérisée par des transactions non enregistrées, des cessions multiples et un déficit de traçabilité juridique (ADE, 2023). Dans ce contexte, la sécurité des droits fonciers s'avère essentielle pour assurer la gestion durable des terres : lorsque les droits fonciers sont flous ou contestés, les individus et les communautés peuvent être confrontés à des restrictions d'utilisation des terres et leur capacité de planification à long terme est réduite (FAO, 2025). En garantissant les droits de propriété, elle favorise le fonctionnement efficace des marchés fonciers, stimule les investissements de long terme et améliore le bien-être économique et social (Holden et Otsuka, 2014 ; Holden et Tilahun, 2020). Encore faut-il que le processus d'enregistrement des terres soit connu et que sa mise en œuvre soit adaptée aux besoins des populations. Face à cette situation, le Bénin a engagé, depuis plusieurs années, de multiples réflexions et initiatives visant à réformer la gouvernance foncière. En 2013, l'État a adopté une réforme d'envergure, marquée par la promulgation de la loi n° 2013-01 du 14 août 2013 portant Code foncier et domanial (CFD) en République du Bénin, modifiée par la loi n° 2017-15 du 10 août 2017, qui vise à assainir le marché foncier, à formaliser la tenure des terres et à sécuriser juridiquement les détenteurs de droits (République du Bénin, 2013, 2017). L'État s'est doté d'instruments de gestion modernes, notamment l'Agence nationale du domaine et du foncier (ANDF) et le cadastre national, mis en place progressivement (ANDF, 2024), dans le but d'uniformiser la gestion des terres et de réduire les litiges endémiques (Houngbedji, 2022). L'architecture de la réforme foncière au Bénin instaure une articulation entre les niveaux central et local de l'administration. Elle s'appuie sur la

création des bureaux communaux du domaine et du foncier (BCDF), logés au sein des municipalités, dont la mission est de relayer la politique nationale et de gérer l'enrôlement et la documentation des parcelles. L'ambition du pays est d'établir un système unitaire et informatisé des archives techniques, fiscales et juridiques, intégré au dispositif national de gestion du territoire, conformément à l'article 452 du Code foncier et domanial. Cette uniformisation permet au pays de disposer d'informations cadastrales pour améliorer la sécurisation des transactions et la planification spatiale. La mise en œuvre du cadastre suscite toutefois de nombreuses interrogations au sein des populations. Les connaissances demeurent limitées sur la manière dont celles-ci interprètent cette réforme et sur les facteurs qui expliquent leur adhésion ou leur réticence au cadastre.

Pour appréhender ces interprétations, la recherche mobilise la théorie des représentations sociales, entendues comme des formes de connaissance socialement élaborées et partagées qui orientent les conduites des individus à l'égard d'un objet nouveau (Jodelet, 1989). Elle s'appuie également sur les travaux qui soulignent le rôle de la confiance institutionnelle et du pluralisme des normes foncières dans l'appropriation des politiques d'enregistrement (Le Roy, Karsenty et Bertrand, 2016). La question centrale est dès lors la suivante : comment les populations perçoivent-elles le cadastre et comment ces perceptions influencent-elles l'enregistrement de leurs parcelles ? L'objectif de cet article est d'analyser l'évolution des perceptions sociales du cadastre à Kpossidja et d'identifier les facteurs qui conditionnent son appropriation par les populations locales. L'hypothèse retenue est que l'adhésion au cadastre dépend moins de ses qualités techniques que de la confiance accordée à l'institution et des bénéfices concrets que les populations en retirent. Après la présentation de la démarche méthodologique (1), les résultats sont exposés (2) puis discutés (3).

1. Matériel et méthodes

1.1. Zone d'étude

La recherche a été réalisée dans la commune d'Abomey-Calavi, située dans le département de l'Atlantique au sud du Bénin, espace périurbain caractérisé par une forte pression foncière liée à une urbanisation rapide. L'enquête de terrain s'est déroulée dans le village de Kpossidja (arrondissement de Ouèdo), retenu en raison de son intégration dès les premières phases de mise en œuvre du cadastre national. Cette localité a été l'un des sites pilotes des opérations de délimitation, d'identification et d'enregistrement des parcelles, ce qui en fait un cadre pertinent pour analyser les perceptions des populations vis-à-vis du cadastre. Ce choix permet de recueillir les expériences d'acteurs ayant directement participé au processus de formalisation et de sécurisation foncière, ou ayant été confrontés à celui-ci, depuis son lancement.

1.2. Cadre théorique

Pour appréhender les dynamiques d'interprétation et d'appropriation du cadastre par les acteurs locaux, la recherche mobilise un cadre théorique articulant la théorie des représentations sociales et les travaux sur la confiance institutionnelle et le pluralisme des normes foncières (Le Roy, Karsenty et Bertrand, 2016). La théorie des représentations sociales (Moscovici, 1961 ; Jodelet, 1989) permet de comprendre comment les populations appréhendent un objet technique et institutionnel nouveau, le cadastre. Face à cette nouveauté, les acteurs font appel à des catégories familières préexistantes, en l'occurrence l'assimilation du piquetage topographique à un instrument de contrôle fiscal. Ce cadre permet de saisir comment ces représentations initiales, empreintes de méfiance, évoluent progressivement au contact de l'expérience pratique, de la sensibilisation et des bénéfices perçus du dispositif : sécurisation des droits et apaisement des conflits. Les travaux sur la confiance institutionnelle éclairent, quant à eux, le rôle

que joue le crédit accordé aux institutions foncières dans l'adhésion des populations.

1.3. Approche méthodologique et population enquêtée

La recherche a adopté une approche qualitative afin d'analyser les perceptions et les expériences des acteurs vis-à-vis du cadastre et de la sécurisation foncière. Les données ont été collectées au moyen d'entretiens semi-directifs auprès de **36 participants** sélectionnés par choix raisonné (Tableau 1) selon leur statut foncier, leur mode d'accès à la terre, leur genre ou leurs compétences institutionnelles : propriétaires terriens, autorités locales, membres des sections villageoises de gestion foncière (SVGF) et agents du bureau communal du domaine et du foncier (BCDF). Les entretiens ont été conduits en français avec les autorités politico-administratives et en langue locale avec les populations non alphabétisées, à l'aide d'un guide d'entretien portant sur les représentations du cadastre, la sécurisation et les transactions foncières ; leur nombre a été arrêté à saturation des données. Le consentement libre et éclairé des participants a été recueilli et leur anonymat est garanti par un code d'identification. Les entretiens enregistrés ont fait l'objet d'une traduction et d'une retranscription rigoureuses.

Tableau 1. Profil sociodémographique de la population enquêtée

Profil de la cible	Sexe		Nombre (n)
	H	F	
Propriétaires terriens	15	9	24
Chefs de village, chef d'arrondissement et élus locaux	3	1	4
Agents du BCDF	1	0	1
Membres de la SVGF	5	2	7
Total	**24**	**12**	**36**

Source : données d'enquête de terrain, 2026

Les entretiens ont porté plus précisément sur les représentations du cadastre, les facteurs d'adhésion, les effets sur la sécurisation des droits fonciers et les changements observés dans les pratiques de gestion et de transaction des terres.

1.4. Analyse et traitement des données

Les données issues des entretiens ont fait l'objet d'une analyse thématique de contenu afin d'identifier les principales perceptions du cadastre. Les entretiens ont d'abord été retranscrits, puis organisés et codés manuellement selon des catégories liées aux objectifs de la recherche. Les thèmes retenus portaient notamment sur la confiance envers l'administration foncière, la perception fiscale, la sécurité juridique, la prévention des conflits et les pratiques de transaction. Une analyse comparative des discours a ensuite été réalisée entre les différents groupes d'acteurs. Cette démarche a permis de dégager les convergences et les divergences de perception entre propriétaires fonciers, autorités locales et gestionnaires du foncier. Elle a également mis en évidence les logiques sociales qui influencent l'appropriation du cadastre.

2. Résultats

2.1. La perception ambivalente du cadastre chez les propriétaires fonciers

2.1.1. L'enregistrement des terres et la hantise du contrôle fiscal

De prime abord, la perception sociale du cadastre révèle un décalage entre la finalité institutionnelle de sécurisation et les représentations locales de l'outil. En effet, le cadastre à finalité domaniale, géré à l'échelle locale par les structures compétentes, est souvent perçu par les populations à travers le prisme du contrôle fiscal. Conçu techniquement pour cartographier et identifier les parcelles, il a suscité initialement des réticences au sein des communautés rurales et périurbaines, où la délimitation topographique est fréquemment assimilée à une volonté d'accroître la pression fiscale plutôt qu'à un instrument de protection des droits

de propriété. Chez une partie des enquêtés, la conviction selon laquelle l'identification et l'enregistrement des parcelles permettraient à l'administration fiscale d'augmenter les impôts et taxes fonciers demeure fortement ancrée. Au démarrage des travaux de cartographie cadastrale, l'arrivée des équipes techniques chargées de la délimitation et de la matérialisation des parcelles a ainsi suscité une forte méfiance au sein des communautés. Dans l'imaginaire collectif, le cadastre n'a pas été immédiatement perçu comme un instrument de sécurisation des droits fonciers, mais plutôt comme un mécanisme mis en place par l'État pour renforcer le contrôle fiscal et alourdir l'imposition des propriétaires fonciers. Cette représentation sociale a parfois conduit à des résistances, voire à des refus de collaboration avec les agents chargés des opérations cadastrales, comme l'illustre le témoignage de l'un de nos enquêtés :

> *Au début, les gens avaient peur. Quand ils voyaient les géomètres planter les repères, ils disaient que c'est pour que l'État vienne nous taxer lourdement sur nos terres. On pensait que le gouvernement voulait simplement connaître notre patrimoine pour nous imposer de nouveaux impôts fonciers.*
>
> *(Femme propriétaire foncière, 45 ans, village de Kpossidja)*

La peur des propriétaires fonciers traduit un sentiment d'insécurité face à l'inconnu. L'arrivée des géomètres, qui symbolise, pour l'État, le progrès technique et l'ordre juridique, est perçue par la population locale comme une intrusion menaçante. Cette hantise a constitué le principal frein psychologique à l'adhésion spontanée des citoyens. Elle trouve son origine dans une confusion persistante, au sein des communautés, entre la fonction juridique du cadastre et sa fonction fiscale. Le marquage physique par le piquetage topographique est perçu par les populations comme la matérialisation de l'emprise de l'État sur l'espace privé. Ainsi, les repères physiques, au lieu de matérialiser les droits du propriétaire, agissent comme des marqueurs visuels d'anxiété.

2.1.2. La construction de l'acceptation de la matérialisation des droits fonciers

La méfiance initialement exprimée par les populations à l'égard du cadastre ne s'est toutefois pas maintenue durablement. La phase de généralisation du cadastre s'est accompagnée d'une évolution des comportements. Cette évolution traduit un processus d'apprentissage social au cours duquel les représentations négatives, fondées sur la crainte d'une pression fiscale accrue, ont progressivement laissé place à une meilleure compréhension des finalités du cadastre. L'expérience des premiers bénéficiaires, les campagnes de sensibilisation menées par les services techniques ainsi que les effets observables de la délimitation des parcelles ont contribué à modifier les perceptions collectives.

En effet, la matérialisation des limites foncières, l'identification officielle des détenteurs de droits et la réduction des conflits de voisinage ont progressivement démontré l'utilité du cadastre comme instrument de sécurisation foncière. À cela s'ajoute la gratuité de l'enrôlement initial, qui a constitué un facteur déterminant de cette dynamique d'adhésion. En supprimant les contraintes financières au moment de l'enregistrement, elle a facilité l'appropriation du dispositif par les populations, qui ont progressivement compris que l'objectif poursuivi n'était pas d'alourdir la fiscalité, mais de protéger durablement les droits de propriété et de prévenir les risques de spoliation, de chevauchement de parcelles et de doubles ventes. Cette évolution est particulièrement perceptible dans les discours recueillis auprès des acteurs locaux. Les personnes interrogées soulignent que les bénéfices du cadastre deviennent progressivement visibles à mesure que les premières situations conflictuelles trouvent des solutions grâce aux informations cadastrales. L'une des personnes enquêtées sur le terrain résume cette évolution en ces termes :

> *Avec le temps, on a compris que ce n'était pas pour prendre nos terres ou nous écraser d'impôts. Aujourd'hui, si ton nom est dans le système et que les limites sont claires, personne ne peut*

venir faire de double vente sur ta parcelle. Ça nous enlève une épine du pied.

(Homme propriétaire foncier, village de Kpossidja)

Les entretiens réalisés auprès des gestionnaires du cadastre confirment également cette évolution des perceptions. Selon eux, l'appropriation progressive du cadastre résulte de la concordance croissante entre les attentes des populations et les effets produits par le dispositif. Alors qu'il était initialement assimilé à un instrument de contrôle fiscal, le cadastre est désormais davantage perçu comme un mécanisme de protection juridique des droits fonciers. Il apparaît ainsi comme l'un des moyens les plus sûrs de limiter les incertitudes qui caractérisent les transactions foncières réalisées en dehors des procédures formelles.

Au début, beaucoup de personnes pensaient que le cadastre était uniquement un moyen pour l'État d'augmenter les impôts. Mais au fur et à mesure de la mise en œuvre, les populations ont constaté que notre mission consistait surtout à identifier les parcelles, sécuriser les droits des propriétaires et prévenir les litiges. Aujourd'hui, lorsqu'un terrain est enregistré et que ses limites sont clairement définies, les risques de contestation ou de double vente diminuent considérablement. C'est cette réalité qui a progressivement renforcé la confiance des usagers dans le système cadastral.

(M. X, gestionnaire du cadastre, commune d'Abomey-Calavi)

Ces propos confirment l'évolution des représentations sociales associées au cadastre : d'abord assimilé à un instrument fiscal, celui-ci a été progressivement réinterprété au contact des effets concrets du dispositif. Le renforcement de la confiance des usagers évoqué par l'enquêté constitue un indicateur de l'appropriation sociale du cadastre, traduisant le passage d'une perception centrée sur les coûts potentiels de la formalisation à une reconnaissance des bénéfices qu'elle procure en matière de sécurisation des droits fonciers. La référence au règlement des conflits indique aussi que le cadastre fait figure de mécanisme de régulation des relations foncières, favorisant la prévisibilité des

transactions et renforçant la confiance des acteurs dans les échanges.

2.2. La reconnaissance sociale des droits fonciers et la consolidation de la paix par l'enregistrement des terres

2.2.1. Enregistrement cadastral et renforcement de la paix sociale

L'enregistrement cadastral contribue à réduire les incertitudes et, partant, à consolider la paix sociale. Au-delà de ses dimensions techniques et administratives, le cadastre apparaît comme un mécanisme de gouvernance territoriale favorisant la stabilité des rapports sociaux. Les informations cadastrales constituent désormais une référence commune pour les populations, les collectivités territoriales, les services fonciers et les juridictions, limitant les interprétations contradictoires relatives à la propriété des terres. Cette clarification des droits contribue à instaurer un climat de confiance entre les différents usagers du foncier et participe à la consolidation de la paix sociale au sein des communautés. Les entretiens confirment cette évolution : selon les personnes interrogées, l'enregistrement des parcelles a permis de diminuer sensiblement les conflits liés aux limites foncières et aux successions, autrefois fréquents dans les localités concernées. Comme l'explique un gestionnaire du cadastre :

> Avant, les conflits de limites entre voisins ou les contestations d'héritage duraient des années dans les tribunaux et les commissariats. Le cadastre a permis de trancher net : les limites physiques sont enregistrées, numérisées et certifiées. Cela a réduit considérablement les tensions au village.
>
> *(M. X, gestionnaire du cadastre, commune d'Abomey-Calavi)*

En soulignant que les limites des parcelles sont désormais « enregistrées, numérisées et certifiées », ce propos de l'enquêté met l'accent sur la valeur probante des informations cadastrales, qui réduisent les incertitudes autrefois à l'origine de nombreux différends. La disponibilité d'une référence officielle facilite la résolution des litiges, limite les contestations répétitives et réduit le

recours systématique aux autorités judiciaires ou aux mécanismes coutumiers de médiation. L'enregistrement cadastral apparaît ainsi comme un facteur de pacification des relations foncières, dans la mesure où il renforce la sécurité juridique des propriétaires, favorise des transactions plus transparentes et contribue à instaurer un climat de confiance entre les différents acteurs. Au-delà de la protection individuelle des droits, il participe à la consolidation de la cohésion sociale en réduisant les tensions susceptibles de fragiliser les communautés locales, comme le souligne un détenteur de droit de propriété :

> Franchement, aujourd'hui, on dort la tête posée. Avant le cadastre, il y avait toujours des disputes avec les voisins pour un mètre de terre ou une borne déplacée dans la nuit. Mais depuis que tout a été mesuré et enregistré clairement, chacun connaît ses limites. Il n'y a plus ces palabres d'autrefois, la paix est revenue entre nous dans le quartier.
>
> *(M. X, détenteur d'un droit de propriété, village de Kpossidja)*

Ce témoignage illustre le basculement d'un régime d'insécurité foncière, marqué par la récurrence des litiges, vers une dynamique de pacification sociale sous-tendue par la matérialisation cadastrale. La métaphore « on dort la tête posée » traduit un apaisement psychosocial, signe de la résorption de l'anxiété collective liée aux risques récurrents de spoliation et aux pratiques d'empiètement clandestin, telles que le déplacement frauduleux des bornes. Ainsi, l'enregistrement technique n'opère pas seulement une régularisation juridique ; il agit aussi comme un vecteur de stabilisation des anticipations individuelles et de restauration du climat de confiance communautaire.

2.2.2. Reconnaissance de la sécurité foncière par les acteurs et perspectives d'investissement

L'enregistrement des terres est de plus en plus reconnu par la population comme un mécanisme de renforcement de la sécurité foncière. Bien que certaines réticences persistent, notamment liées aux coûts d'immatriculation et aux craintes fiscales, la plupart des

personnes enquêtées reconnaissent que l'enregistrement des terres constitue un moyen de protéger durablement les droits de propriété. Cette perception traduit une évolution des représentations sociales du foncier, où la preuve écrite tend à s'imposer face aux modes traditionnels de reconnaissance des droits. Le fait de disposer d'un papier délivré par l'administration constitue une garantie supplémentaire face aux conflits successoraux ou à ceux liés à la revente. Comme en témoigne l'une de nos enquêtées :

> *Avant, tout ce qui concernait la transaction foncière reposait sur la parole des anciens ou des voisins. Aujourd'hui, avec un papier qui sert de preuve, personne ne peut plus contester notre parcelle [...]. Même en cas de litige sur l'héritage, le papier garantit notre sécurité.*
>
> *(Femme propriétaire foncière, 47 ans, village de Kpossidja)*

Cette reconnaissance est également partagée par les gestionnaires du cadastre, pour qui ce dispositif constitue un instrument de clarification des droits fonciers. Selon ces acteurs institutionnels, la disponibilité des données cadastrales favorise la prévention et le règlement des litiges tout en renforçant la transparence des transactions foncières, comme le souligne l'un de nos enquêtés :

> *Lorsque les limites des parcelles sont officiellement enregistrées, les conflits diminuent parce que chacun connaît désormais ses droits et ses responsabilités. Le cadastre apporte une preuve officielle de la propriété. Cette reconnaissance juridique rassure les propriétaires et facilite les investissements sur les terres.*
>
> *(M. X, gestionnaire du cadastre, commune d'Abomey-Calavi)*

Ce propos met en évidence le double rôle attribué au cadastre dans la dynamique foncière locale. D'une part, il agit comme un instrument de régulation sociale et de paix : en matérialisant les limites, l'enregistrement réduit la marge d'incertitude et la fréquence des litiges de voisinage. D'autre part, il constitue un moteur de développement socio-économique, parce que la sécurité juridique procurée par le certificat cadastral crée un

climat de confiance incitant les usagers à investir durablement dans la mise en valeur de leurs parcelles. Comme le confirme l'un de nos enquêtés :

> *Avant, avec nos simples reçus d'achat de terrain ou les attestations villageoises, on ne pouvait rien faire de sérieux avec les banques ou les projets agricoles pour développer la parcelle. Aujourd'hui, avec le certificat d'enregistrement cadastral, on a une valeur entre les mains. Ça nous donne le courage de contracter des petits crédits, d'améliorer nos productions ou même de négocier des partenariats pour mettre la terre en valeur sans avoir peur qu'on nous la reprenne demain.*
>
> *(Homme, 54 ans, village de Kpossidja)*

Ce propos met en lumière la rupture, à la fois symbolique et pratique, entre les instruments informels, tels que les reçus d'achat et les conventions de vente, et la reconnaissance administrative. Si ces supports informels suffisaient autrefois à régler les conflits de voisinage, ils s'avéraient inopérants au sein de la sphère financière formelle. En consacrant la matérialité et la légitimité du droit de propriété, le certificat émis par l'ANDF transforme la terre en un actif patrimonial négociable, susceptible d'ouvrir au propriétaire les portes du système bancaire et de faciliter son accès au crédit. Au-delà de sa dimension strictement juridique, cette sécurisation produit des effets psychologiques et économiques déterminants. L'atténuation du risque de contestation affranchit l'initiative entrepreneuriale de l'emprise de l'incertitude. L'exploitant passe alors d'une logique de subsistance ou de gestion prudente à une trajectoire de capitalisation, caractérisée par la modernisation des pratiques agricoles et l'intensification des investissements productifs.

3. Discussion

Les résultats de cette recherche montrent que la perception du cadastre dans le village de Kpossidja est ambivalente et évolutive. Dans un premier temps, le cadastre est associé à une intervention de l'État et à la crainte d'une augmentation de la

fiscalité foncière. Ces résultats font écho aux travaux de Nyalewo et al. (2024) consacrés aux cadastres en Afrique, qui montrent que, malgré le soutien des populations aux réformes en raison de leurs objectifs de sécurisation, des suspicions persistent quant aux finalités réelles des dispositifs, et que les expériences antérieures de gestion foncière ont été fragilisées par un déficit de confiance entre les institutions et les populations. Dans un second temps, l'expérience du cadastre, la sensibilisation et l'observation de ses effets conduisent progressivement les populations à l'associer à la sécurisation des droits, à la clarification des limites et à la prévention des conflits. Cette évolution confirme que l'acceptabilité sociale d'une réforme cadastrale ne dépend pas uniquement de sa performance technique, mais aussi de la manière dont elle est comprise par les populations, ce qu'éclaire la théorie des représentations sociales : l'objet nouveau, d'abord interprété à partir de catégories familières (l'impôt), est progressivement réinterprété à mesure que l'expérience en révèle d'autres significations (Jodelet, 1989). La transformation progressive des perceptions observée dans cette recherche corrobore les travaux d'ONU-Habitat (UN-Habitat, 2020) et de la Banque mondiale (2021), selon lesquels la réussite des réformes cadastrales dépend autant de leur dimension sociale que de leur dimension technique. Le rôle de la confiance institutionnelle dans cette acceptabilité a déjà été souligné par Deininger et Goyal (2024), qui montrent que l'acceptation des dispositifs cadastraux en dépend largement. Les résultats révèlent également que les populations associent désormais l'enregistrement des terres à une meilleure protection des droits de propriété et à une diminution des risques de spoliation. Cette évolution rejoint d'autres conclusions des mêmes auteurs, selon lesquelles la sécurisation des droits favorise l'investissement, réduit les conflits et améliore la confiance des propriétaires ; elle est aussi cohérente avec les travaux de la FAO (2023) sur la gouvernance responsable des régimes fonciers, qui montrent que la reconnaissance juridique des droits renforce progressivement la confiance envers les administrations foncières.

Ces résultats doivent toutefois être nuancés. Les travaux consacrés aux politiques d'enregistrement en Afrique subsaharienne montrent que la formalisation peut aussi produire des effets d'exclusion, au détriment des femmes, des cadets sociaux et des détenteurs de droits secondaires, et que les coûts de la formalisation au-delà de l'enrôlement initial peuvent freiner la mise à jour des informations (Boone, 2018). Dans le cas étudié, la persistance de réticences liées aux coûts d'immatriculation et l'absence d'analyse des perceptions différenciée selon le genre invitent à approfondir ces dimensions.

Enfin, cette recherche présente des limites. Conduite dans une seule localité pilote, auprès d'un échantillon raisonné de 36 enquêtés, elle ne permet pas de généraliser les résultats à l'ensemble du territoire béninois. Elle repose en outre sur des perceptions déclarées, que des données administratives (nombre de demandes d'enregistrement, évolution des litiges fonciers) permettraient de trianguler.

Conclusion

L'enregistrement des terres dans le village de Kpossidja (arrondissement de Ouèdo, commune d'Abomey-Calavi) met en lumière la complexité des représentations sociales associées au cadastre national au Bénin. Dans un premier temps, le dispositif suscite la méfiance des populations locales. Le piquetage topographique et l'intervention des géomètres sont fréquemment assimilés à une intrusion étatique et à un instrument de contrôle fiscal. Cette hantise initiale de l'impôt constitue le principal frein psychologique à l'enregistrement des terres. Cette réticence s'est cependant progressivement transformée grâce à un processus d'apprentissage social. Au contact des effets du dispositif, les populations changent de regard : la gratuité de l'enrôlement, la clarification des limites et la contribution du cadastre au règlement des conflits ont fait qu'il a cessé d'être perçu comme une menace pécuniaire pour devenir un bouclier juridique contre les spoliations et les doubles ventes. L'hypothèse selon laquelle l'adhésion au

cadastre dépend moins de ses qualités techniques que de la confiance accordée à l'institution et des bénéfices concrets qu'en retirent les populations est ainsi confirmée ; le passage d'une légitimité coutumière fondée sur l'oralité à la preuve écrite en constitue l'un des principaux leviers. Enfin, la réussite des réformes foncières ne repose pas seulement sur des outils techniques ; elle dépend aussi de la qualité de la médiation sociale. Il serait dès lors utile de pérenniser les campagnes d'information de proximité, de maintenir des coûts de mise à jour accessibles et d'étendre l'analyse à d'autres localités ainsi qu'aux catégories sociales les plus vulnérables, notamment les femmes et les détenteurs de droits secondaires.

Références bibliographiques

ADE (2023). *Évaluation du projet de modernisation de l'administration foncière au Bénin*, rapport, 65 p.

Ale, C. C. (2015). *Le genre dans l'accès à la terre dans le département du Couffo au sud-ouest du Bénin*, thèse de doctorat, Université d'Abomey-Calavi, 287 p.

Biaou, G. et Ale, C. C. (2019). « Facteurs sociaux coutumiers des inégalités de genre d'accès au foncier au Bénin », in *Enjeux économiques et environnementaux des maîtrises foncières en Afrique*, actes de colloque international, p. 69-86.

Boone, C. (2018). « Legal Empowerment of the Poor through Property Rights Reform: Tensions and Trade-offs of Land Registration and Titling in Sub-Saharan Africa », *The Journal of Development Studies*, 55(3), p. 384-400. https://doi.org/10.1080/00220388.2018.1451633

Byamugisha, F. F. K. (2013). *Securing Africa's Land for Shared Prosperity: A Program to Scale up Reforms and Investments*, Africa Development Forum Series, Washington, DC, World Bank, 206 p. https://documents1.worldbank.org/curated/en/732661468

91967924/pdf/780850PUB0EPI00LIC00pubdate05024013.pdf

Chauveau, J.-P. (2016). « Jeu foncier, institutions d'accès à la ressource et usage de la ressource », *Cahiers du Pôle Foncier*, n° 15, Montpellier, Pôle Foncier / CIRAD-IRD-IAO-UMR Innovation, 45 p. https://pole-foncier.fr/wp-content/uploads/2020/06/cahier-du-pole-15-chauveau_final.pdf

Chauveau, J.-P., Colin, J.-P., Jacob, J.-P., Lavigne Delville, P. et Le Meur, P.-Y. (2006). *Modes d'accès à la terre, marchés fonciers, gouvernance et politiques foncières en Afrique de l'Ouest : résultats du projet de recherche CLAIMS*, Londres, IIED, coll. « Land Tenure and Resource Access in West Africa », 92 p. https://www.iied.org/fr/12528FIIED

De Soto, H. (2005). *Le Mystère du capital. Pourquoi le capitalisme triomphe en Occident et échoue partout ailleurs*, Paris, Flammarion, 302 p.

Deininger, K. et Goyal, A. (2024). *Land Policies for Resilient and Equitable Growth in Africa*, Washington, DC, Banque mondiale, 238 p. https://openknowledge.worldbank.org/entities/publication/accfade5-10aa-4a70-81d1-e2b40f636bb4

FAO (2023). *Responsible Governance of Tenure: Technical Papers*, Rome, FAO, 84 p. https://www.fao.org/tenure

FAO (2025). *La Situation mondiale de l'alimentation et de l'agriculture 2025. Lutter contre la dégradation des terres à toutes les échelles d'exploitation*, Rome, FAO, 142 p. https://doi.org/10.4060/cd7067fr

Holden, S. T. et Otsuka, K. (2014). « The roles of land tenure reforms and land markets in the context of population growth and land use intensification in Africa », *Food Policy*, 48, p. 88-97. https://doi.org/10.1016/j.foodpol.2014.03.005

Holden, S. T. et Tilahun, M. (2020). « Farm size and gender distribution of land: Evidence from Ethiopian land registry data », *World Development*, 130, 104926. https://doi.org/10.1016/j.worlddev.2020.104926

Houngbedji, A. (2022). *Le cadastre national au Bénin : enjeux institutionnels et défis de mise en œuvre*, thèse de doctorat, Université d'Abomey-Calavi, 315 p.

Jodelet, D. (dir.) (1989). *Les représentations sociales*, Paris, PUF, 458 p.

Le Roy, É., Karsenty, A. et Bertrand, A. (2016). *La sécurisation foncière en Afrique. Pour une gestion viable des ressources renouvelables*, Paris, Karthala, 420 p.

Moscovici, S. (1961). *La psychanalyse, son image et son public*, Paris, PUF.

Nyalewo, M. K., Sondou, T., Nassi, K. M. et al. (2024). « Cadastres and land management in Africa: Discussions on their sustainability and lessons through a semisystematic review », *Journal of Infrastructure, Policy and Development*, 8(14), 20 p. https://doi.org/10.24294/jipd9327

République du Bénin (2013). *Loi n° 2013-01 du 14 août 2013 portant Code foncier et domanial en République du Bénin*, Journal officiel de la République du Bénin, 98 p. https://sgg.gouv.bj

République du Bénin (2017). *Loi n° 2017-15 du 10 août 2017 modifiant et complétant la loi n° 2013-01 du 14 août 2013 portant Code foncier et domanial en République du Bénin*, Journal officiel de la République du Bénin, 30 p. https://sgg.gouv.bj

UN-Habitat (2020). *Land, Housing and Shelter in Africa*, Nairobi, UN-Habitat, 92 p. https://unhabitat.org