N° 4 Spécial - Août 2025, pp. 302-331 ISSN : 1996-8310

MODERNISATION DE LA GESTION DES ARCHIVES CADASTRALES IVOIRIENNES PAR L'INTELLIGENCE ARTIFICIELLE.

Andromy Thomas N'GORAN
Institut National Supérieur des Arts et
de l'Action Culturelle (INSAAC)
(Abidjan -Côte d'Ivoire)
ngoranthomas@yahoo.fr

Résumé

Confrontée à l'urbanisation galopante et à la complexité de l'enjeu du foncier, la Côte d'Ivoire fait face à de nombreux challenges pour gérer le cadastre. Dans ce contexte, l'intelligence artificielle (IA) apparaît comme un outil de l'innovation qui peut remodeler les systèmes d'archivage foncier

Cet article s'appuie sur une étude menée auprès de 200 personnes dans quatre communes du Grand Abidjan. Les données collectées ont permis d'évaluer le regard que les populations portent sur les outils cadastraux et les technologies émergentes. Les résultats de l'enquête montrent les limites du système actuel : documents souvent inaccessibles, fragmentation des responsabilités institutionnelles et forte dépendance au format papier.

En dépit d'une connaissance incomplète des outils cadastraux, les répondants expriment un réel intérêt pour la modernisation des services à travers le numérique. L'intelligence artificielle est perçue comme un

outil prometteur pour renforcer l'efficacité et la transparence dans la gestion des archives foncières.
Cependant, pour réussir l'intégration de l'IA dans ce domaine sensible, il faut un cadre institutionnel bien établi, des compétences techniques et la sécurisation des données. Ainsi, l'article propose une stratégie intégrée articulée autour des éléments que sont la formation des acteurs, la numérisation intelligente des documents, la création d'une plateforme centralisée d'accès aux données, et un encadrement éthique.
Cette réflexion s'inscrit dans une dynamique qui vise à mobiliser les technologies émergentes pour améliorer la gouvernance foncière, en Côte d'Ivoire spécifiquement et généralement à l'ensemble des pays d'Afrique subsaharienne confrontés à des problématiques similaires.
Mots-clés *: Archives cadastrales - collectivités locales - conflits fonciers - gouvernance foncière - intelligence artificielle*

Abstract
Faced with rapid urbanization and the increasing complexity of land-related issues, Côte d'Ivoire is grappling with numerous challenges in managing its cadaster. In this context, artificial intelligence (AI) emerges as a tool of innovation capable of reshaping existing land archiving systems.
This article is based on a quantitative study conducted among 200 individuals in four communes of Greate Abidjan. Data were collected through a structured questionnaire designed to assess public perceptions of cadastral tools and emerging technologies. The survey results highlight the shortcomings of the current system: documents are often inaccessible, institutional responsibilities are fragmented, and there is a heavy reliance on paper-based formats.
Despite an incomplete understanding of cadastral tools, respondents express genuine interest in the modernization of services through digital

means. Artificial intelligence is viewed as a promising means to enhance efficiency and transparency in land records management.
However, successful integration of AI into this sensitive domain requires a well-established institutional framework, strong technical expertise, and robust data security guarantees. The article thus proposes an integrated strategy built around key pillars: training of stakeholders, intelligent digitization of records, creation of a centralized data access platform, and ethical oversight.
This reflection forms part of a broader dynamic aimed at harnessing emerging technologies to improve land governance in Côte d'Ivoire and across sub-Saharan African countries facing similar challenges.
***Keywords**: Cadastral archives - local authorities - land conflicts - land governance - artificial intelligence*

Introduction

La gestion foncière constitue un facteur essentiel du développement économique et social des pays. Cependant, en Côte d'Ivoire ce secteur est confronté à de nombreux défis, notamment l'urbanisation rapide, la pression démographique croissante et la multiplication des conflits d'usage des terre. Ces tensions sont accentuées par un manque de fiabilité des données cadastrales et une gouvernance foncière perçue comme opaque. Ainsi, les archives cadastrales, qui renferment l'ensemble des informations relatives aux limites des parcelles, à leur statut juridique et à leur usage, sont appelées à jouer un rôle central. Or, ces archives sont aujourd'hui majoritairement conservées sous forme papier, dans des conditions précaires, avec peu de mécanismes de gestion numérique. Cela limite leur accessibilité, leur mise à jour, ainsi que leur exploitation dans les processus décisionnels.

L'absence de dispositifs modernes de gestion documentaire, combinée à une fragmentation institutionnelle entre les services techniques, la conservation foncière et les collectivités locales, freine la valorisation des archives cadastrales. Ce déficit de modernisation a pour corollaire une faible sécurisation des droits fonciers et un climat de méfiance entre les populations et les administrations. Dans cette dynamique, l'intelligence artificielle (IA), en tant que technologie émergente, donne des perspectives nouvelles pour transformer les modes de

gestion des données cadastrales. Alors que son application effective dans le contexte ivoirien demeure encore peu explorée. Il convient de s'interroger sur la faisabilité, la pertinence et les conditions d'acceptabilité d'un tel changement.

L'objectif principal de la présente étude est d'analyser les apports de l'intelligence artificielle (IA) dans le processus de modernisation de la gestion des archives cadastrales en Côte d'Ivoire. Ledit objectif général se décline en trois objectifs spécifiques comme suit :

- identifier les principales faiblesses du système actuel d'archivage cadastral ;
- analyser la perception des usagers, de l'introduction de l'IA dans la gestion foncière ;
- proposer une démarche structurée pour l'intégration de l'intelligence artificielle dans la gestion documentaire foncière.

Trois hypothèses guident cette démarche. La première affirme que l'accès aux documents cadastraux est toujours restreint. La seconde présuppose une réception modérée de la part des usagers des services fonciers à l'encontre de l'intelligence artificielle. La troisième défend au contraire que l'utilisation de l'IA est un levier possible pour augmenter la performance et la fiabilité de la gestion des archives cadastrales.

Sur le plan scientifique, cette recherche s'inscrit dans une perspective analytique des dynamiques technologiques à l'œuvre dans les pays en développement, en mettant un

accent particulier sur les problématiques liées à la gouvernance documentaire. Elle mobilise une approche interdisciplinaire qui combine les savoirs issus de l'archivistique, de la gestion foncière et des sciences du numérique, dans le but d'élaborer un modèle de gestion innovant et adapté aux spécificités contextuelles locales.

Dans la pratique, les données de cette enquête devraient guider les politiques de digitalisation des archives cadastrales. Elles doteront les acteurs du foncier d'outils tangibles pour renforcer les projets de modernisation de la gestion cadastrale.

1. Méthodologie

1.1. Démarche de l'étude

L'approche méthodologique retenue repose sur une démarche quantitative, pertinente en sciences sociales lorsqu'il s'agit d'analyser des phénomènes sociaux à partir de données mesurables et comparables. Dans cette étude, elle permet d'objectiver les représentations et les attentes des populations vis-à-vis de l'intelligence artificielle appliquée à la gestion des archives cadastrales.

Ce choix se justifie par la nécessité de dégager des régularités dans les perceptions et les comportements, en s'appuyant sur un échantillon structuré, dont les caractéristiques sociodémographiques et géographiques permettent d'étendre les résultats à l'échelle d'une population plus large.

Selon Olivier Martin, la recherche quantitative «suppose que les informations traitées soient standardisées, c'est-à-dire codées, transcrites, selon des critères communs à tous les individus » (Martin.2009. p. 12). Dans le cadre de cette étude, nous avons administré un questionnaire structuré à un ensemble des répondants prédéfinis. Le recours à des données codées et homogènes garantit une plus grande objectivité dans le traitement des données collectées.

Cette approche permet une description statistique des opinions et de mettre en évidence les déterminants sociaux qui soutiennent les jugements portés sur l'usage de l'intelligence artificielle. En ce sens, l'enquête mobilise un ensemble de techniques statistiques permettant de faire émerger des corrélations significatives entre variables. Comme l'indique Paul N'Da, cette méthode permet de « fournir des données qui apportent de la consistance aux constats » (N'Da. 2015. p. 85). Inscrite dans un paradigme empirico-positiviste, la méthodologie adoptée repose sur la neutralité épistémologique du chercheur et sur la rigueur dans la quantification des phénomènes observés.

Il s'agit d'établir de rapports de réalités qui forment la base de l'analyse de politiques de gouvernance foncière et de l'innovation administrative. Ce positionnement scientifique est cohérent avec les exigences de fiabilité attendues dans le cadre d'une étude portant sur l'intégration de technologies émergentes dans le champ institutionnel.

1.2. Population cible

La population cible de la présente étude est constituée des résidents urbains des communes d'Abobo, Yopougon, Songon et Bingerville, toutes situées dans le périmètre du Grand Abidjan. Le choix de ces quatre localités repose sur une combinaison de critères géographiques, socio-économiques et fonciers. En effet, ces communes présentent une forte hétérogénéité démographique et socio-spatiale, qui reflète la diversité des profils urbains ivoiriens que sont : densité élevée à Yopougon et Abobo, croissance périurbaine rapide à Songon, pression foncière et mutation résidentielle à Bingerville. Cette diversité permet de capter une pluralité de situations et d'opinions, condition essentielle à l'analyse des enjeux liés à la gestion des archives cadastrales dans un cadre urbain en transformation.

En outre, ces zones sont confrontées à la prolifération des lotissements irréguliers, difficultés d'accès aux documents de propriété, conflits entre autorités coutumières et services domaniaux, lenteur dans le traitement des dossiers cadastraux. Le champ de l'étude a été choisie en inscrivant la recherche dans les localités où les conflits relatifs à la gestion des foncière sont apparents. L'échantillon retenu est de 200 personnes, à raison de 50 personnes par commune. Ce nombre est un compromis entre la quête de représentativité statistique et les contraintes opérationnelles de l'enquête, tant au niveau du temps, des moyens humains et financiers qu'à celui de la facilitation des accès aux répondants. Cette taille d'échantillon est suffisante pour avoir des tendances

fiables, sans compromettre la faisabilité des travaux de terrain.

Le mode d'échantillonnage repose sur une stratégie par quotas équilibrés. Il vise à garantir une répartition équitable des participants par commune, tout en prenant en compte des variables sociodémographiques secondaires telles que le genre, l'âge et le niveau d'instruction. Ce type d'échantillonnage non probabiliste permet, comme le souligne Paul N'Da « de garantir une représentation pertinente des sous-populations sans recourir à une enquête exhaustive et coûteuse » (N'Da. 2015. p. 105). Il s'agit d'une approche pragmatique, adaptée aux études exploratoires avec des ressources limitées comme la notre.

Cette méthodologie a facilité l'analyse comparative entre les différents territoires étudiés et permis d'identifier des régularités ou des contrastes dans les perceptions, les attentes et les usages relatifs aux archives cadastrales, notamment en lien avec le degré d'urbanisation ou la pression foncière locale. Enfin, elle constitue une base solide pour dégager des tendances générales à l'échelle de l'échantillon, tout en restant sensible aux spécificités propres à chaque commune.

1.3. Outils de collectes des données

La collecte des données s'est faite à partir de l'administration d'un questionnaire structuré, élaboré à partir d'une grille d'analyse préalable. Cet outil d'enquête s'articule autour de quatre axes que sont :

- la connaissance des archives foncières ;
- les expériences pratiques d'accès aux archives foncières ;
- la perception de l'intelligence artificielle ;
- les recommandations des populations pour une modernisation du système de gestion des archives cadastrales.

La formulation des questions a privilégié des items fermés à choix multiples, ce qui a facilité la codification, la saisie numérique et le traitement statistique des réponses. Cette orientation permet de limiter l'ambiguïté interprétative, de réduire les biais de codage et d'optimiser la comparabilité des données. Elle permet de transformer des opinions individuelles en variables mesurables et analytiques.

Une pré-enquête restreinte a permis de tester la clarté du questionnaire et d'ajuster certains termes techniques liés à l'IA et/ou aux procédures foncières, parfois mal maîtrisés par les enquêtés. Cette étape de validation a renforcé la fiabilité de l'instrument de mesure, conformément aux recommandations de Paul N'Da , qui insiste sur l'importance du pré-test dans les enquêtes en sciences sociales afin d'éviter des biais liés à l'interprétation des consignes (N'Da . 2015. p. 133).

1.4. Technique de traitement des données

L'analyse des données s'est déroulée en deux temps. Dans un premier temps, une analyse descriptive a été conduite à

l'aide des logiciels Excel et SPSS, portant sur les fréquences, les pourcentages, les moyennes et les écarts-types des réponses recueillies. Cette phase a permis de dégager des tendances globales au sein de l'échantillon, par exemple le pourcentage de personnes ayant déjà consulté un plan cadastral ou connaissant les fonctions de la conservation foncière.

Dans un second temps, des analyses bivariées ont été réalisées, sous forme de croisements de variables, afin de mettre en évidence d'éventuelles relations entre caractéristiques sociodémographiques (sexe, âge, niveau d'instruction, commune de résidence) et opinions exprimées. L'usage du test statistique du khi-deux (χ^2) a permis de mesurer la significativité des différences observées. Comme l'explique Martin, ce test permet « d'évaluer si les écarts de réponses entre catégories (hommes et femmes, jeunes et vieux) sont le fruit du hasard ou reflètent une tendance significative » (Martin. 2009.p. 75). Ce type d'analyse a mis en évidence que les répondants les plus instruits sont également ceux qui manifestent le plus d'adhésion à l'usage de l'intelligence artificielle dans le domaine foncier.

Cette démarche analytique donne une lecture statistique éclairée des attitudes citoyennes, en fournissant des indicateurs empiriques sur lesquels peut reposer une proposition de réforme des systèmes de gestion des archives foncières.

2. Résultats

2.1. Profil des répondants

L'enquête a été menée auprès d'un échantillon de 200 personnes en tenant compte du genre. Les résultats révèlent une répartition relativement équilibrée entre les sexes, avec une légère prédominance masculine : environ 55 % des répondants sont des hommes, contre 45 % de femmes. Cette quasi-parité garantit une couverture satisfaisante de la variable « sexe » dans l'échantillon, permettant ainsi une lecture genrée des représentations et des perceptions relatives à la gestion des archives cadastrales

Cet équilibre est d'autant plus significatif que les questions d'accès au foncier sont fortement marquées par des inégalités de genre, dans le contexte africain. Dans de nombreux cas, les femmes se heurtent à des obstacles juridiques, culturels ou institutionnels qui limitent leur capacité à accéder à la propriété foncière ou à faire valoir leurs droits. Dès lors, intégrer une perspective genrée dans l'analyse des résultats permet de mieux comprendre comment l'introduction de technologies telles que l'intelligence artificielle pourrait, ou non, contribuer à réduire ces inégalités structurelles.

Concernant la répartition par âge, la majorité des enquêtés (65 %) se situent dans la tranche des 25 à 45 ans. Cette donnée est significative à plusieurs titres. D'une part, elle reflète le profil démographique dominant en Côte d'Ivoire, caractérisé par une population jeune et active. D'autre part, cette tranche d'âge correspond à la période de

la vie où les projets résidentiels et les aspirations à la propriété foncière sont les plus marqués. Ce groupe social est donc directement concerné par les questions d'accès à la terre, de sécurisation foncière et de transparence administrative, ce qui renforce la pertinence de leurs réponses.

Sur le plan du niveau d'instruction, les personnes ayant atteint l'enseignement secondaire et supérieur représentent une part significative de l'échantillon. Cette surreprésentation des individus instruits peut s'expliquer par une meilleure disposition à répondre à un questionnaire structuré, comportant des notions techniques comme « titre foncier », « plan cadastral » ou « intelligence artificielle ». Le niveau scolaire des personnes interrogées, permet d'envisager une meilleure compréhension des enjeux de l'étude. Cependant, cet élément peut constituer un biais socioculturel pour l'étude, dans la mesure la frange de la population la moins scolarisée est très souvent sous-représentées dans ce type d'enquête. Ce déséquilibre doit être pris en compte dans l'interprétation des résultats, notamment lorsqu'il s'agit d'apprécier l'adhésion ou la réticence vis-à-vis de solutions technologiques comme l'intelligence artificielle.

En outre, la description du statut résidentiel des interviewés met en valeur un poids dominé par les locataires, les propriétaires avec les proches qui hébergent des entreteneurs. Il s'agit là de la diversité des formes

d'occuper le sol dans les milieux urbains, où la pleine propriété est toujours minoritaire.

Cette diversité statutaire a un impact direct sur l'accès à l'information cadastrale. En effet, les non-propriétaires (locataires ou personnes hébergées) doivent fréquemment passer par des intermédiaires (propriétaires, services administratifs, etc.) pour accéder aux documents fonciers ou comprendre leur propre situation juridique. Ces contraintes spécifiques influencent inévitablement les perceptions et les attentes des usagers vis-à-vis de la modernisation du système d'archives cadastrales, notamment en matière de transparence, d'accessibilité et de sécurisation de l'information. Ce profil des répondants permet de comprendre la manière dont les populations perçoivent les enjeux fonciers et les innovations technologiques en matière de gestion cadastrale.

2.2. Familiarisation avec les archives foncières

L'appréciation du degré de familiarisation des populations avec les archives foncières constitue un élément important pour juger leur relation avec les mécanismes de la gouvernance foncière. Elle sert à apprécier le lien entre les populations et les pièces administratives qui concernent le foncier afin de prévoir leur aptitude à interagir avec les institutions concernées.

Les données issues de l'enquête révèlent que plus de 75 % des personnes interrogées affirment avoir entendu parler des archives cadastrales. Bien que ce résultat puisse paraître

encourageant, il mérite d'être interprété avec prudence. En effet, l'analyse des réponses met en évidence une connaissance approximative du contenu réel et des fonctions de ces archives.

De nombreux enquêtés semblent confondre des documents fonciers aux fonctions distinctes, tels que le titre foncier, le plan cadastral ou encore l'acte de propriété, l'Arrêté de Concession définitive (ACD). Cette confusion s'accompagne d'une méconnaissance des usages concrets de ces documents dans les procédures administratives ou juridiques liées à la gestion du foncier. Ainsi, bien que la thématique ne soit pas totalement étrangère à une majorité des répondants, les savoirs mobilisés apparaissent avec des limites et donc peu opérationnels.

Ces résultats soulignent la nécessité d'une meilleure vulgarisation des outils fonciers auprès du grand public. Ils rappellent également que tout processus de modernisation devra s'accompagner d'un travail pédagogique renforcé afin de garantir une appropriation effective par l'ensemble des usagers, quelles que soient leurs connaissances initiales.

Lorsqu'on affine l'analyse par objet, il apparaît que près de 70 % des enquêtés identifient correctement l'ACD comme un document officiel de propriété. Cela s'explique par sa visibilité sociale dans les discours publics, les démarches administratives ou les litiges fonciers. En revanche, 42 % des répondants déclarent connaître la notion de plan cadastral, et encore moins savent le distinguer d'un simple plan de lotissement. Cette méconnaissance du référentiel spatial de

l'organisation foncière révèle une fracture informationnelle, et souligne l'insuffisance des actions de vulgarisation sur les outils techniques de la sécurisation foncière.

Cette faiblesse dans la compréhension des archives foncières limite la capacité des citoyens à défendre leurs droits fonciers, à contester une occupation illégale ou à suivre l'évolution administrative de leur parcelle.

L'ambiguïté des réponses s'accentue lorsque les participants sont interrogés sur l'institution supposée être en charge de la gestion des archives foncières. On observe une dispersion importante des réponses : certains citent le service du cadastre, d'autres la mairie, la conservation foncière, ou encore le ministère en charge de la construction et de l'urbanisme. Une part non négligeable (environ 30 %) avoue ignorer totalement quelle structure est compétente en la matière. Ce flou institutionnel perçu par les populations traduit un cloisonnement administratif, dans lequel la chaîne de responsabilité est peu lisible, et les passerelles entre structures peu visibles. Il renforce un sentiment de complexité et d'opacité du système, susceptible de décourager les usagers à entamer des démarches formelles.

Ainsi, la connaissance inégalement répartie des archives foncières constitue un frein structurel à l'appropriation des outils de modernisation. Cela suppose une compréhension minimale des fonctions et responsabilités du système existant. Cette situation plaide en faveur de campagnes d'éducation aux ressources cadastrales, sous formats pédagogiques et numériques.

2.3. Expériences pratiques

Les données issues de l'enquête révèlent que près de **la** moitié des répondants (environ 50 %) déclare avoir déjà tenté de consulter des archives foncières, que ce soit dans le cadre d'un projet d'acquisition, d'un litige ou d'une simple vérification d'informations relatives à un terrain ou à un logement. Ce pourcentage montre que, dans les zones urbaines du Grand Abidjan, une part significative de la population est en contact direct ou indirect avec les questions de documentation foncière. Toutes ces personnes interviewées reconnaissent avoir rencontrés des difficultés lors des démarches pour obtenir des archives cadastrales. La quasi-totalité des répondants fait état d'un sentiment de désorientation lié à un manque d'informations précises. Ne sachant vers quelle institution se tourner, quels documents réunir, ni comment initier la procédure, ces usagers se heurtent à une administration qui entretient l'opacité du système de gestion foncière.

Ces obstacles mettent en lumière une vulnérabilité institutionnelle où l'accès aux archives apparaît davantage comme un parcours semé d'embûches. Ce dysfonctionnement contribue à nourrir la défiance des populations à l'égard des services publics fonciers, tout en exacerbant un climat généralisé de frustration et d'insécurité juridique.

L'importance de ces lacunes se confirme dans la réponse à la question suivante : près de 80 % des enquêtés estiment que la mauvaise gestion des archives foncières est

susceptible de provoquer des conflits. Ce taux élevé révèle une conscience partagée de l'enjeu sécuritaire et social que représente la documentation foncière. Ces résultats mettent en évidence que l'archivage n'est pas un simple enjeu technique, mais un levier de régulation et de pacification foncière. Une archive fiable et accessible permet de prouver un droit, de prévenir un contentieux, de sécuriser un investissement ou une construction. À l'inverse, un système défaillant engendre des contestations, des chevauchements de titres, et dans certains cas, des violences.

Ainsi, les résultats de l'enquête mettent en évidence l'urgence de moderniser la gestion documentaire foncière.

2.4. Perception de l'intelligence artificielle

Les données recueillies indiquent qu'environ 60 % des répondants ont déjà entendu parler de l'intelligence artificielle (IA). Ce taux traduit une certaine diffusion du concept dans l'espace public, sans doute favorisée par les médias, les réseaux sociaux et l'essor des outils numériques dans la vie quotidienne.

Toutefois, une analyse montre que la compréhension réelle de ce qu'est l'IA demeure limitée. Pour beaucoup, le terme reste abstrait ou associé à des représentations floues, parfois inspirées de la science-fiction ou d'usages lointains.Ce décalage entre familiarité et compréhension souligne le besoin de vulgarisation technique et d'éducation numérique, notamment dans les secteurs du foncier. Il confirme également que l'acceptabilité sociale d'une

technologie dépend en grande partie de la capacité des populations à en percevoir l'utilité, les limites et les impacts de l'IA.

Malgré cette compréhension approximative, les répondants se montrent globalement favorables à l'intégration de l'IA dans la gestion des archives foncières. En effet, près de 75 % estiment que cette technologie pourrait améliorer les services existants. Cette adhésion s'explique par les promesses perçues que l'IA véhicule dans un contexte marqué par la défiance vis-à-vis des pratiques administratives actuelles.

Interrogés sur les avantages de l'intégration de l'intelligence artificielle dans la gestion des archives cadastrales, les répondants attribuent plusieurs mérites. Il ressort de leurs réponses quatre grands avantages que sont :

- l'IA se présente comme un instrument efficace pour retrouver rapidement les titres fonciers, en contournant les longueurs de bras et les imprécisions intrinsèques au classement manuel;
- l'automatisation des procédures inspire la confiance quant à son pouvoir d'aider à fiabiliser le traitement des dossiers, réducteur d'erreur de saisie, de doublon, de suppression;
- la partialité des algorithmes se trouve liée à une gestion documentaire plus transparente, moins exposée à la corruption et aux décisions arbitraires;

- la numérisation intelligente est synonyme de sauvegarde à long terme, réduction des risques de perte, de détérioration, de falsification des archives.

Ces perceptions traduisent une forte attente de modernisation et de rupture avec les pratiques actuelles jugées lentes, opaques et peu fiables.

Cependant, une minorité des répondants a soulevé des doutes sur l'implication de l'IA dans la gestion du foncier, qu'il ne faut pas négliger dans une perspective de gouvernance partagée.

Les préoccupations soulevées sont relatives à :

- la possibilité de piratage, d'exploitation abusive des données personnelles, voire même la perte de contrôle sur les données foncières;
- la complexité de l'intelligence artificielle qui est perçue comme un frein, notamment lorsque les agents publics sont peu formés ou lorsque la maintenance repose uniquement sur des prestataires extérieurs.

L'intégration de l'intelligence artificielle dans les services cadastraux ne doit pas être envisagée uniquement comme une avancée technologique, mais comme un véritable projet de transformation institutionnelle, guidé par une vision éthique, inclusive et adaptée aux réalités du contexte local.

3. Discussion

3.1. Digitalisation des archives foncières

Les résultats issus de cette recherche confirment une attente sociale forte en faveur de la numérisation et de la modernisation des services fonciers. Les populations interrogées expriment majoritairement le souhait de disposer d'un **accès plus rapide, plus sécurisé et plus autonome à l'information cadastrale**, par le biais **de l'intégration de technologies intelligentes**. Cette orientation rejoint les observations formulées dans les travaux de **Cissé (2024)** portant sur la gestion des archives foncières dans le quartier de Bonoumin dans la commune de Cocody, en Côte d'Ivoire. Ces travaux montrent que l'**utilisation d'un système d'information géographique (SIG)** appliqué aux données cadastrales contribue à **l'amélioration de la transparence administrative**, à la **rationalisation de la fiscalité foncière**, et à la **réduction des conflits d'occupation illégale du sol**.

L'approche cartographique numérique y est analysée un outil **de gouvernance locale** favorisant la confiance entre usagers et institutions.

Par ailleurs, les conclusions de **Saad, Elmqaddem et Vasseur (2022)**, à travers une analyse comparative des usages de l'intelligence artificielle dans les systèmes d'archivage, soulignent que l'IA offre des possibilités de **classification intelligente pour le renforcement de la traçabilité documentaire**. Ces auteurs insistent sur la capacité de l'IA à réduire les redondances, à alerter en cas de

doublons ou d'anomalies dans les titres de propriété, et à soutenir la dématérialisation intégrale des archives foncières.

Les constats tirés de notre enquête s'inscrivent donc dans une **logique de convergence** avec ces résultats. L'expression des attentes des populations confirme que la demande sociale est aujourd'hui alignée avec les **dynamiques de transformation numérique des politiques foncières en Côte d'Ivoire.**

Dès lors, l'**hypothèse selon laquelle l'intégration de l'intelligence artificielle et la numérisation amélioreraient la gestion des archives cadastrales,** est validé : les données empiriques corroborent les enseignements de la littérature spécialisée, en confirmant que l'innovation technologique peut jouer un rôle structurant dans la réforme des systèmes fonciers.

Toutefois, il faut souligner que cette convergence peut être influencée par les **conditions d'implémentation locales**, qui varient selon les contextes socio-institutionnels, les ressources humaines disponibles et les infrastructures numériques existantes.

3.2. Prise en compte des préoccupations des populations

L'analyse met en lumière les limites de l'administration foncière face au souhait des populations d'une gestion plus transparente et accessible du cadastre foncier. Cette insuffisance, à la fois organisationnelle et technique, constitue un obstacle majeur à la réussite des réformes

impulsées par la transition numérique. Pour que l'intelligence artificielle puisse produire des effets durables et bénéfiques, elle doit être soutenue par des institutions fortes, dotées de compétences avérées et jouissant d'une légitimité reconnue. Sans renforcement structurel, l'adhésion des utilisateurs n'aura aucun effet tangible.

les populations, bien que n'ayant pas une bonne lisibilité des archives foncières, expriment le souhait de mise en place de plateformes numériques sécurisées pour la gestion des archives foncières. Cette volonté de changement révèle une prise de conscience des limites actuelles du système et une aspiration légitime à des services plus traçables et plus justes.

Toutefois, cette vision rencontre la réalité des dispositifs institutionnels existants, marqués par des contraintes. D'emblée, la fragmentation des compétences reflète un cloisonnement administratif de l'accès à la documentation foncière. Selon Albert M'Ban cette « inorganisation générale des archives est en grande partie due à l'absence d'une politique globale de l'information » (M'ban, 2007, p.115), pour évoquer le manque de coordination au niveau national.

De plus, les structures publiques locales sont souvent confrontées à un manque de personnel formé, à des outils de gestion obsolètes, et à des procédures non informatisées. Cela rend difficile toute initiative de numérisation ou d'intégration technologique sans investissement massif en équipements, en formation et en réorganisation institutionnelle.

A l'analyse des relations que les citoyens entretiennent avec le service foncier, on constate l'absence d'accès à des informations claires et bien ordonnées. Les procédures existantes se basent encore sur des logiques d'archivage anciennes, sans indexation normalisée ni interface utilisateur numérique commune. L'absence d'accessibilité limite donc les possibilités d'utilisation des nouvelles technologies. Gilbert Toppé rappelle en effet que « l'indexation des archives est faite par l'archiviste et celle-ci permet à l'usager des archives de rechercher facilement son information » (Toppé, 2015, p. 106). L'utilisation de l'intelligence artificielle ne sera donc déployée que sur l'hypothèse d'une base documentaire organisée, stable et interopérable.

Ce décalage entre perceptions citoyennes et capacités institutionnelles met en lumière une crise de confiance et un besoin de médiation. la réforme d'un système d'information, aussi technique soit-elle, suppose l'adhésion des acteurs qui le manipulent, mais aussi des usagers qui en dépendent, pour Paul N'Da, «l'adhésion ou la soumission au pouvoir ne tombent pas du ciel, ne sont pas des données immédiates naturelles, ils sont le fruit de notre inscription dans une position particulière du jeu social » (N'Da, 2015, p. 116). Autrement dit, toute transformation numérique du secteur foncier ne saurait être réduite à une simple question d'outillage, elle doit être envisagée comme un changement de culture administrative, dans lequel la transparence, la responsabilité et la pédagogie jouent un rôle aussi central que la technologie elle-même.

L'hypothèse selon laquelle le système archivistique cadastral ivoirien présente des limites d'accessibilité et de fonctionnement, avancée en début d'étude, se trouve donc confirmée.

3.3. Gestion des archives cadastrales ivoiriens et l'IA

La volonté des populations d'intégration de l'intelligence artificielle dans les processus de gestion des archives cadastrales rejoint les orientations formulées par la Banque mondiale (2023), qui préconisent le recours aux technologies intelligentes dans le but de renforcer l'efficience des dispositifs documentaires, en particulier dans les contextes institutionnels marqués par des fragilités structurelles.

Cependant, des risques importants demeurent, notamment dans le contexte ivoirien marqué par des défis institutionnels, humains et techniques.

Ainsi, l'hypothèse selon laquelle l'IA constitue un levier pour lever les blocages en matière d'accès, de fiabilité et de sécurisation des archives cadastrales se confirme partiellement : son efficacité dépendra des conditions institutionnelles, techniques et humaines de son intégration. Dans le cas contraire, elle pourrait engendrer une nouvelle fracture numérique dans l'accès au foncier et accentuer les déséquilibres d'information entre citoyens et institutions.

3.4. Limites de l'étude à relativiser

Comme toute démarche, la présente étude comporte des limites qu'il convient de prendre en compte afin de mieux

interpréter la portée des résultats obtenus. Ces limites, loin d'invalider les constats formulés, permettent au contraire de mieux situer les conditions de leur validité et de proposer des pistes pour de futures recherches.

3.4.1. Focalisation sur les zones urbaines

L'enquête s'est limitée aux communes d'Abobo, Yopougon, Songon et Bingerville, soit des contextes strictement urbains. Ce choix méthodologique, justifié par les contraintes logistiques et la volonté de capter des dynamiques foncières marquées par la pression immobilière, laisse de côté les spécificités rurales. Or, comme l'indique le **Décret n°2023-238 du 5 avril 2023**, la question foncière en Côte d'Ivoire revêt une importance particulière en milieu rural, notamment en ce qui concerne l'immatriculation des terres coutumières, la cohabitation entre acteurs traditionnels et institutions formelles, et la sécurisation juridique des droits d'usage.

De même, le **Décret sur l'opération intégrée de sécurisation foncière rurale** insiste sur l'implication des communautés villageoises, la délimitation participative et l'importance des comités villageois dans la validation des titres fonciers. Ces dimensions importante pour une vision holistique du foncier, n'ont pu être explorées dans la présente étude.

3.4.2. Dépendance aux déclarations subjectives

Les données recueillies reposent exclusivement sur les **déclarations des citoyens**, à travers un questionnaire structuré. Ce type de méthode comporte des biais de désirabilité sociale, mauvaise interprétation des notions techniques, ou encore projection de revendications sur les réponses. Comme le rappelle N'Da (2015, p. 121), « toute enquête implique une distance entre le perçu et le vécu, qu'il faut savoir relativiser sans invalider la portée analytique de l'opinion ». L'usage de l'intelligence artificielle, par exemple, a pu être interprété de manière très diverse par les enquêtés, selon leurs expériences, leur niveau d'instruction ou leur exposition aux discours technologiques.

3.4.3. Absence de données administratives comparatives

Une autre limite réside dans **l'absence de confrontation systématique des réponses aux données administratives**. Cela limite la possibilité d'évaluer l'écart entre la perception citoyenne et la réalité documentaire ou institutionnelle. Comme le souligne Carol Couture, « de manière plus générale,, les bases de données pourraient dresser la liste et le nombre d'utilisateur des unités de description consultées. De telles informations sont la base d'études d'usagers et pourraient servir à la programmation des traitements » (Couture, 2003, p.415). En ce sens, l'enquête reste centrée sur la dimension perceptive et ne prétend pas rendre compte de l'état réel des fonds d'archives cadastrales.

3.4.4. Difficulté à mesurer les effets anticipés de l'IA

L'étude projette une hypothèse d'intégration de l'IA dans un système qui, dans sa configuration actuelle, demeure largement manuel, fragmenté et peu numérisé. Il s'agit donc d'une **étude exploratoire** sur les représentations sociales de l'IA appliquée au foncier, et non d'une évaluation de projets déjà implémentés. L'analyse ne permet pas de mesurer l'effet réel d'un système intelligent sur la rapidité des procédures ou la résolution des litiges, mais uniquement les **attentes et les craintes** qu'il suscite.

Conclusion

Cette enquête auprès des populations d'Abobo, Yopougon, Songon et Bingerville met en lumière une faible connaissance des archives du pays d'une part et d'autre part un intérêt général pour l'utilisation de l'intelligence artificielle comme catalyseur de modernisation. Les espoirs reposent sur un accès facilité à l'information dans une administration transparente et l'efficacité des services.

Confrontés à ces défis, il conviendra de former les agents publics aux instruments d'IA sur mesure pour le contexte national et de lancer un programme de digitalisation éclair incorporant des technologies comme l'OCR, la classification automatique et l'indexation dynamique. La mise en place d'une plateforme centralisée, sécurisée et interopérable entre les institutions est à conseiller.

Cette étude ouvre quelques perspectives de travaux futurs, notamment l'évaluation sur le terrain des solutions basées sur l'IA, ainsi qu'une réflexion sur les dimensions juridiques et éthiques de leur mise en œuvre dans le domaine de l'immobilier.

Bibliographie

Cissé, A. (2024). *Gouvernance foncière et système d'information géographique à Bonoumin (Cocody-Abidjan)*. Revue Géomatique et Société, 10(2), 45–62.

Couture, C. (2003). *Les fonctions de l'archivistique contemporaine*. Québec : Les Publications du Québec.

Elmqaddem, N., Saad, L., & Vasseur, R. (2022). *Intelligence artificielle au service de l'archivage numérique : apports et perspectives*. Revue des Sciences de l'Information, 68(89), 53–72.

Martin, O. (2009). *L'enquête et ses méthodes : L'analyse de données quantitatives*. Paris : Armand Colin.

Mban, A. (2007). *Les problèmes des archives en afrique, à quand la solution ?*. Paris. L'Harmattan

N'Da, P. (2015). *Recherche et méthodologie en sciences sociales et humaines : Réussir sa thèse, son mémoire de master*. Paris. L'Harmattan.

République de Côte d'Ivoire. (2023). *Décret n°2023-238 du 5 avril 2023 déterminant les procédures d'immatriculation*

des terres du domaine foncier rural. Journal Officiel de la République de Côte d'Ivoire.

République de Côte d'Ivoire. (s.d.). *Décret portant opération intégrée de sécurisation foncière rurale*. Abidjan : Ministère de l'Agriculture et du Développement Rural.

Réseau Ressources pour la Gouvernance en Afrique (R2GA). (2013). *La question foncière à l'épreuve de la réconciliation en Côte d'Ivoire*. Abidjan : R2GA.

Toppé, G. (2015). *Education aux archives : théorie, pratique et valorisation*. Paris. L'Harmattan