



Servitudes publiques du quartier Zone 4 de Marcory dans le district d'Abidjan à l'épreuve de l'informalité économique

COULIBALY Aboubakar¹, AKA ASSALE Félix²

¹ Université Félix Houphouët Boigny Abidjan-Cocody, Côte d'Ivoire

² Université Félix Houphouët Boigny Abidjan-Cocody, Côte d'Ivoire

Résumé : Dans un contexte d'urbanisation rapide et d'affaiblissement des dispositifs de régulation, l'occupation informelle des servitudes publiques constitue un défi majeur pour la gestion des espaces urbains ivoiriens. À Marcory Zone 4, cette occupation privative illégale, réalisée par divers acteurs économiques, remet en cause la fonctionnalité première des servitudes destinées à l'intérêt général. La question que suscite l'étude est de savoir : dans quelle mesure l'informalité compromet-elle la vocation et l'efficacité des servitudes publiques ? L'objectif de l'étude est d'étudier l'impact des dynamiques informelles sur ces espaces en identifiant les types de servitudes, les formes d'occupation observées et les principales conséquences socio-spatiales. Elle postule que l'appropriation informelle des servitudes, favorisée par une gouvernance permissive et des capacités limitées de régulation municipale, fragilise la mobilité, intensifie les conflits d'usage et altère la qualité de l'environnement urbain. Les résultats issus de l'enquête menée entre juin et septembre 2025 confirment cette hypothèse. Au total, 250 acteurs ont été interrogés, dont 125 femmes et 125 hommes, avec une forte proportion de jeunes : 150 personnes âgées de moins de 30 ans. Les activités représentées traduisent un dynamisme économique structuré autour du commerce (60 % des acteurs, soit 150 personnes dont 115 femmes), des services (10 %, soit 25 personnes), de la fabrication (27 %, soit 68 personnes), de l'industrie (2 %, soit 5 personnes) et du BTP (1 %, soit 2 personnes). Ces activités occupent illégalement des servitudes dédiées à la circulation, à l'assainissement ou aux réseaux, entraînant saturation des voies, insécurité, nuisances et dégradation du cadre urbain.

Mots clés : Côte d'Ivoire, Marcory Zone 4, servitudes publiques, activités économique, informalité,

Digital Object Identifier (DOI): <https://doi.org/10.5281/zenodo.22068676>

Introduction

Dans les économies émergentes et en développement, une part remarquablement élevée estimée à 70% de travailleurs et d'entreprises opèrent en dehors des écrans radars des gouvernements (Banque Mondiale, 2021, p 1). Ces économies, désignées sous le vocable d'économies informelles sont l'ensemble des activités économiques non réglementées par l'État. Selon l'Organisation

Internationale des Employeurs (OIE, 2021, p 9), elles ont pour socle de prédilection les servitudes publiques dans leur exercice. Ainsi, l'occupation de celles-ci est illégale, tacite et spontanée (G. N'yassogbo, 2024, p 22).

Dans les villes ivoiriennes, à l'instar de celles des pays de l'Afrique tropicale, l'occupation des servitudes publiques de façon spontanée et illégale pose le problème de gestion de l'espace urbain dans un contexte général d'une urbanisation rapide et mal maîtrisée par l'ensemble des acteurs du développement urbain (G. N'yassogbo, op cit, p 22). En effet, une servitude est dite publique lorsqu'elle est instituée dans un but d'intérêt général au bénéfice de la collectivité (C. William, 1990, p 95). Elle est affectée à plusieurs fonctions régaliennes et usages communs aux citoyens. Or leur occupation privative aux fins économiques est un frein à leur fonction primitive.

L'occupation privative des servitudes publiques à Abidjan est née de l'autonomisation de la gestion et du renforcement des capacités des collectivités locales, principalement à partir des années 1990 avec la décentralisation de 1998 et la loi de 2004 sur la fiscalité locale, qui ont transféré plus de responsabilités de gestion du domaine public aux communes (F. Aka, M. Touré, T. Gogbé, 2020, p 48). La période de revitalisation se matérialise par la réalisation des marchés et la multiplication des espaces marchands. Le développement des lieux de commerce a mobilisé des énergies considérables et a suscité un grand intérêt auprès des élus locaux. Cet intérêt particulier accordé au développement des espaces marchands part de leur utilité capitale et indispensabilité dans la vie économique des villes africaines. De ce fait, le développement économique urbain a créé un système de distribution au détail et micro-détail non planifié, qui ne respecte pas les schémas directeurs des villes. Ces installations sont guidées par la demande spontanée et la croissance économique rapide plutôt que par une planification urbaine intégrée. L'approche désorganisée a des conséquences sur les infrastructures et la gestion chaotique des espaces.

À Marcory Zone 4, l'informalité par l'occupation privative des servitudes publiques est récurrente et visible. Malgré de nombreuses tentatives d'éradication, les pratiques commerciales illicites ou informelles continuent d'investir l'espace public (G. Fayssal, al, 2023, p146). Ainsi donc, dans quelle mesure l'informalité remet-elle en cause la fonctionnalité des servitudes publiques à Marcory Zone 4 ?

L'étude pose le problème de la mutation fonctionnelle des servitudes publiques. Elle postule que l'appropriation informelle des servitudes publiques, conséquence d'une gouvernance permissive, fragilise la mobilité, accentue les conflits d'usages. Elle réfléchit sur l'impact des dynamiques

informelles sur les servitudes publiques. Ainsi, s'assigne-t-elle d'identifier les types de servitudes et leurs normes d'usage, décrire les formes d'occupation informelle et d'analyser les conséquences socio-spatiales.

La réponse à la question soulevée par l'étude s'appuie essentiellement sur des recherches réalisées dans l'espace de Marcory Zone 4 (Cf. Figure n°1).

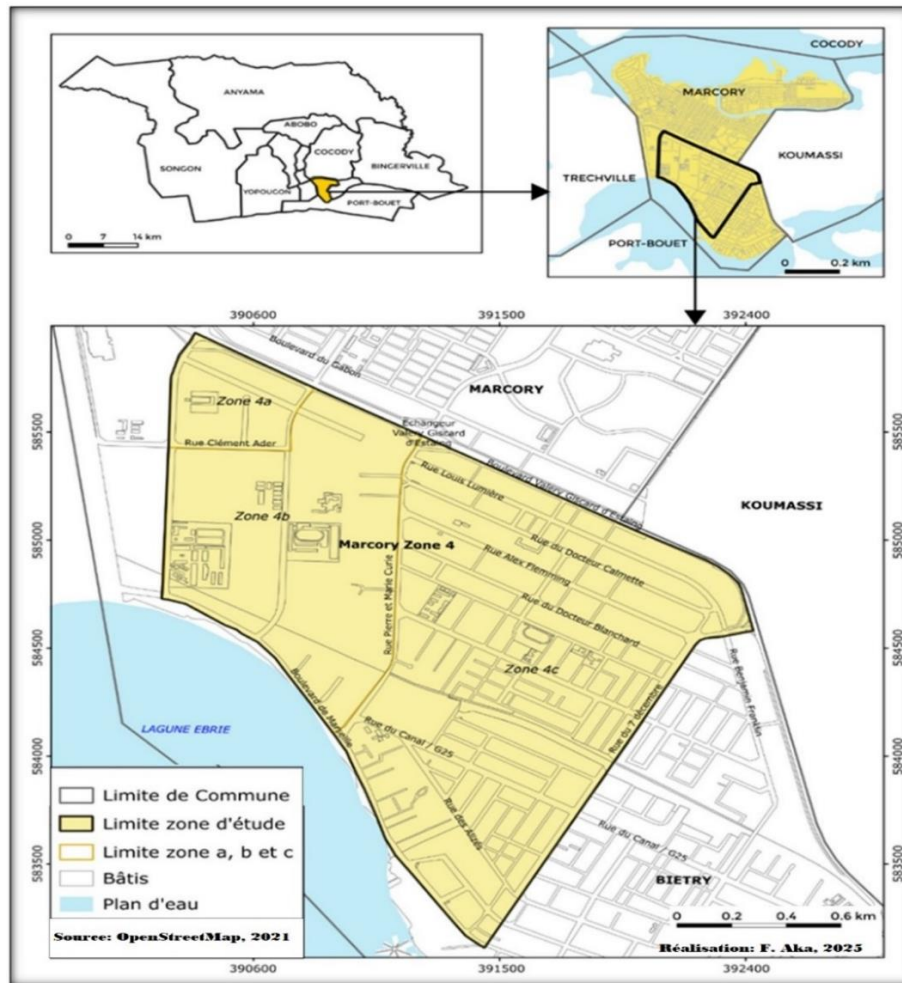


Figure n° 1 : Présentation de Marcory-Zone 4

Le choix de Marcory Zone 4 comme espace d'étude ne procède nullement du hasard. Il résulte d'une combinaison de facteurs structurels, fonctionnels et socio-spatiaux qui en font un terrain révélateur des dynamiques urbaines contemporaines. En tant que centralité stratégique au sein du district d'Abidjan, Zone 4 se caractérise par une forte attractivité résidentielle et économique, facteur d'une concentration d'activités informelles. Cette vitalité économique informelle engendre une pression foncière croissante, entraînant un accroissement des convoitises sur les servitudes publiques, lesquelles font l'objet d'appropriations informelles. Par ailleurs, la présence marquée

d'installations spontanées traduit une informalité de l'espace et questionne les capacités de régulation municipale. Ainsi, Zone 4 apparaît comme un véritable laboratoire d'observation des décalages entre normes urbanistiques et pratiques sociales d'occupation de l'espace. Dans cette perspective, l'analyse de Zone 4 permet de saisir, dans la complexité, les mécanismes par lesquels l'informalité affecte la fonctionnalité des servitudes publiques.

Dans la perspective de l'étude, une enquête de terrain est menée de Juin à septembre 2025. L'inventaire des activités a permis de mettre en évidence leur affectation ainsi que leur distribution spatiale. Pour le tirage de l'échantillon, l'univers de l'étude a été stratifié. Ainsi, chacune des différentes branches d'activités a été considérées comme une strate. Les activités retenues sont ainsi représentées : le commerce : 60% ; les services : 10 % ; l'activité de fabrication : 27 % ; l'industrie : 2 % ; le bâtiment et travaux publics 1 %. Selon le même fichier, la population active de la Zone 4 représente 47% de la population totale. Ainsi, avec les proportions ci-dessus, sommes-nous parvenus à procéder 250 entrevues dont 125 femmes pour 125 hommes sur la base paritaire et dont 150 personnes ont l'âge inférieur à 30 ans. Selon les branches d'activités 150 personnes donc 115 femmes dans le commerce ; 25 personnes dont 5 femmes dans les services ; 68 personnes dont 4 femmes dans les activités de fabrication ; 5 personnes dont 1 femme dans l'industrie et 2 personnes dans les travaux publics ont été interrogés.

La disposition d'un plan guide cadastral du quartier de Marcory zone 4 comportant la voirie, la limite de l'espace urbain et des sous quartiers, des équipements et également d'une carte topographique à l'échelle 1/50000^{eme} a permis la représentation cartographique de toutes les données collectées et géoréférencées à partir du système de coordonnées. L'enquête doit fournir des renseignements sur les pratiques en matière d'occupation susceptibles de créer un dysfonctionnement des voiries dans l'exercice des activités économiques.

1. Typologie des servitudes publiques à Marcory Zone 4

À Marcory Zone 4, les servitudes publiques constituent des espaces clés dans l'organisation urbaine, assurant circulation, sécurité et accessibilité. L'enquête sur le terrain identifie plusieurs types de servitudes, notamment les trottoirs, les emprises routières, les couloirs de passage et les servitudes de recul (Cf. Tableau n°1).

Type de servitude	Longueur estimée (m)	Largeur moyenne (m)
Trottoirs	2 500	1,8
Emprises routières	3 200	6
Couloirs de passage	1 200	2
Servitudes de recul	900	3

Tableau n°1 : État des désertes de Marcory Zone 4, OSER, 2025

L'analyse du tableau n°1 met en évidence la diversité des servitudes publiques et leur distance dans l'organisation spatiale urbaine. Les emprises routières dominent avec une longueur estimée à 3 200 mètres et une largeur moyenne de 6 mètres, traduisant leur importance structurante pour la circulation automobile et la connectivité des espaces. Les trottoirs, avec 2 500 mètres pour une largeur moyenne de 1,8 mètre, soulignent une relative prise en compte de la mobilité piétonne, bien que leur exiguïté limite parfois la fluidité des déplacements. Les couloirs de passage (1 200 m ; 2 m de large) jouent un rôle complémentaire, assurant la porosité urbaine entre les îlots bâtis, exploités de manière informelle. Enfin, les servitudes de recul (900 m ; 3 m) constituent des zones tampons de sécurité ou de dégagement, mais leur faible étendue révèle la pression foncière et l'urbanisation dense qui réduisent les marges réglementaires prévues pour les espaces publics.

Dans l'ensemble des différentes servitudes, une disparité se dégage au niveau du revêtement et la hiérarchisation selon le type de voie qu'elles desservent. (Cf. Tableau n°2).

Type de servitude	Taux de revêtement en %		Voies
	Bitumé	Non bitumé	
Trottoirs	60	40	Rue
Emprises routières	80	20	Boulevard
Couloirs de passage	40	50	Rue
Servitudes de recul	40	60	Rue

Tableau n°2 : Taux de revêtement des servitudes de Marcory Zone 4, AGEROUTE, 2025

Selon les résultats du tableau n° 2, les emprises routières apparaissent les mieux aménagées avec 80 % de surfaces bitumées, ce qui traduit la priorité accordée à la mobilité automobile et à la circulation principale. Les trottoirs sont revêtus à 60 % contre la proportion de 40 % non bitumée souligne des insuffisances d'entretien et une discontinuité des parcours. Les couloirs de passage et les servitudes de recul présentent une situation plus précaire, avec 40 % de surfaces bitumées,

traduisant un faible investissement dans les zones tampons et les marges urbaines, révélant un déséquilibre dans la qualité des infrastructures urbaines.

2. Formes d’informalité observées

Sur l’espace de la Zone 4, l’informalité se manifeste par plusieurs formes d’aménagement, traduisant une appropriation pragmatique et diversifiée de l’espace public (Cf. Figure n°2).

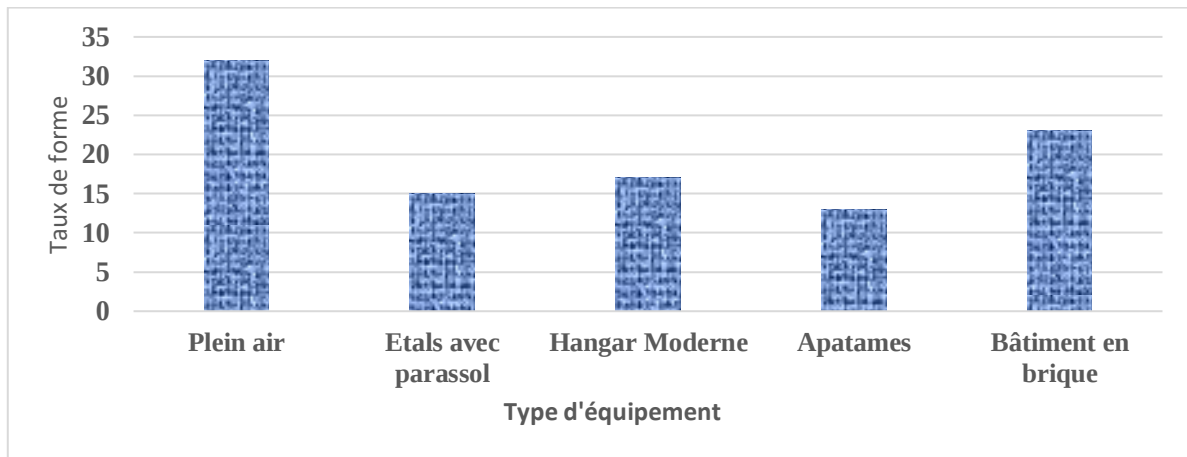


Figure n°2 : Taux des formes d’installation des activités sur l’espace de Zone 4 résultats d’enquête de F. Assalé, sur Marcory-Zone 4, Juillet 2025

L’analyse de la figure n°2 révèle une diversité des formes d’installation dans les espaces d’activités informelles de la Zone 4, traduisant des niveaux variés de précarité et d’investissement. Les activités en plein air sont les plus répandues et occupent 32 % des servitudes publiques. Les bâtiments en brique et hangars modernes aux taux respectifs de 23 % et 17 % représentent des formes plus stables et semi-formelles. Les étals avec parasol et les appâtâmes sont relativement les moins répandus avec des taux consécutifs de 15 % et 13 %, traduisant des installations légères et temporaires, adaptées à la mobilité et à la flexibilité du commerce de rue.

Dans ces formes d’installation des activités sur l’espace, une occupation différenciée des servitudes publiques est mise en évidence (Cf. Tableau n°3).

Type de servitude	Constructions temporaires	Extensions illégales	Ateliers improvisés
Trottoirs	50 %	15 %	35%
Emprises routières	20 %)	30 %	50%
Couloirs de passage	15 %	70 %	15 %
Servitudes de recul	10 %	80 %	10%

Tableau n°3 : Taux d’occupation des servitudes par des formes d’installation informelles, Résultats d’enquête de F. Assalé, sur Marcory-Zone 4, Juillet 2025

L'analyse du tableau n°3 montre une occupation informelle marquée et différenciée selon les types de servitudes publiques. Les trottoirs sont majoritairement envahis par des constructions temporaires (50 %) et des ateliers improvisés (35 %), traduisant une forte pression des activités de proximité. Les emprises routières sont dominées par les ateliers improvisés (50 %), ce qui constitue une entrave directe à la circulation et à la sécurité. Les couloirs de passage présentent une prédominance nette des extensions illégales (70 %), signe d'une appropriation durable de l'espace. Enfin, les servitudes de recul affichent une occupation très élevée par les extensions illégales (80 %), indiquant une privatisation progressive et structurée des marges urbaines, souvent tolérée par la faiblesse du contrôle.

3. Marcory-Zone 4, site d'une pluralité d'activités et d'acteurs informels

3.1. Activités informelles et structuration dans l'espace de Marcory-Zone 4

L'observation spatial du quartier Marcory-Zone 4 montre un tissu économique informel diversifié, catégorisé et orienté vers le commerce informel, les services, la fabrication ou production artisanale, l'industrie et les activités en bâtiment et travaux publics (Cf. Figure n°3).

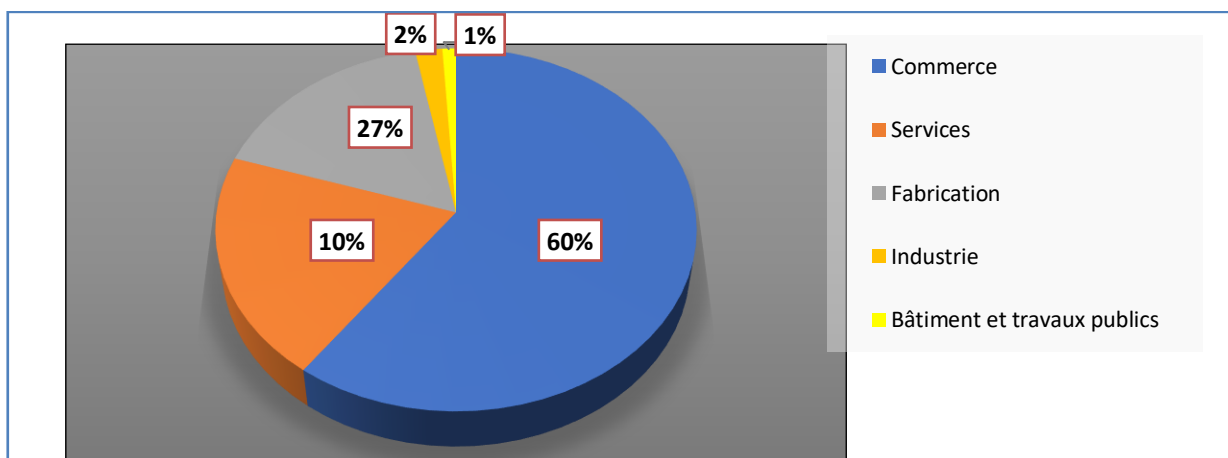


Figure n°3 : Taux de représentation du tissu informel au quartier Marcory-Zone 4 Source, INS, 2021

L'analyse de la figure n°3 sur les acteurs informels sur l'espace du quartier Marcory-Zone 4 révèle une concentration marquée dans le secteur commercial qui représente 60 % des activités recensées dans le quartier. La distribution spatiale de ces activités commerciales sont modélisées comme suit (Cf. Figure n°4).



à des abris métalliques ou des conteneurs recyclés. Ils sont concentrés à la proximité des zones denses et d'intensification résidentielle. Elles illustrent une diversification de l'informel en réponse aux besoins urbains. Quant aux activités de fabrication ou d'artisanat, elles regroupent la menuiserie, la soudure, mécanique auto, la fabrication de meubles, la ferronnerie. Ces activités occupent des espaces de servitudes ou terrains vacants et sont dominées par des hommes.

Les secteurs de l'industrie et du BTP sont marginaux et occupent successivement 2 % et 1 % du taux d'informalité à Marcory-Zone 4 (Cf. Figure n°6).

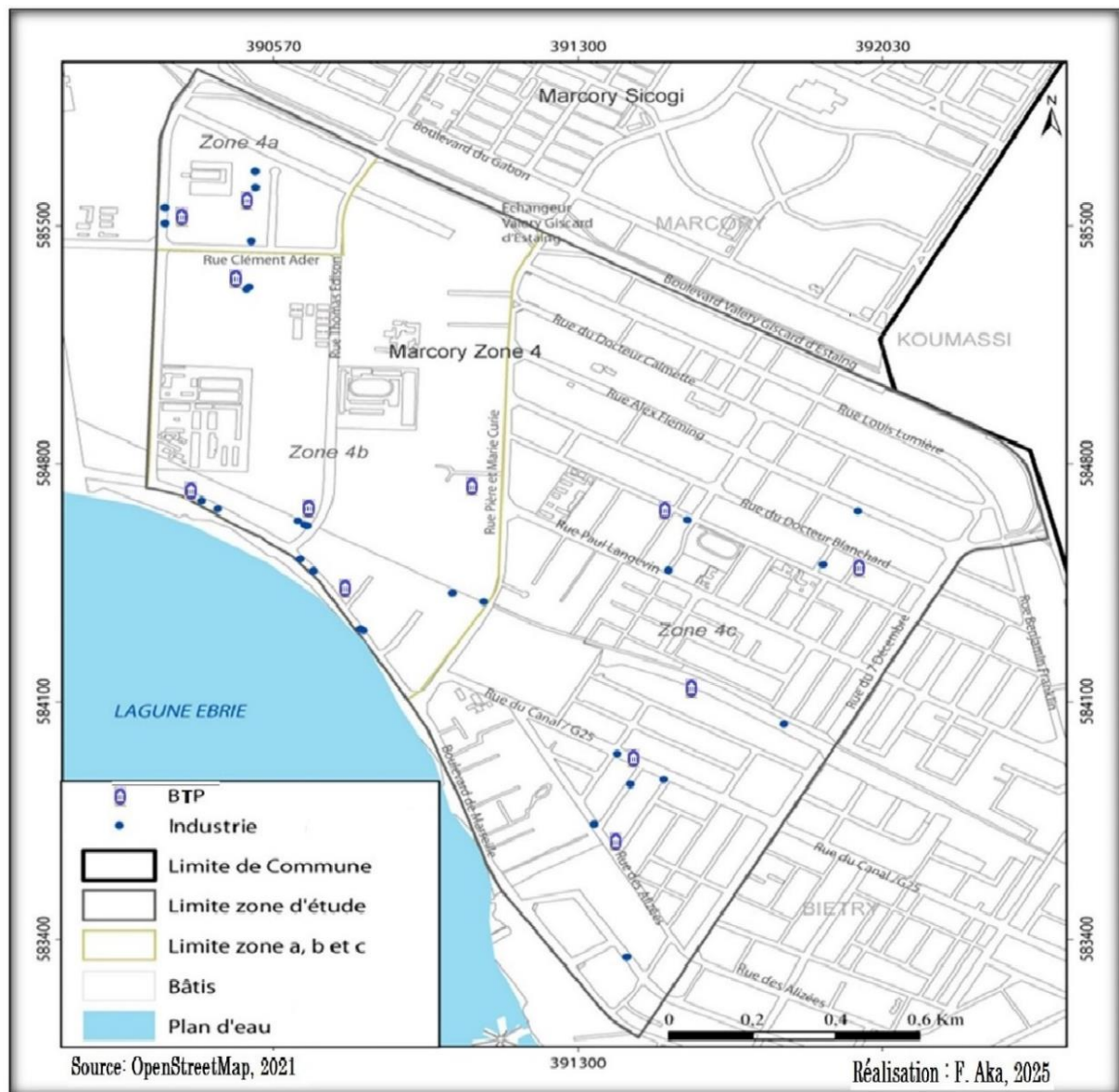


Figure n°6 : Distribution spatiale des activités d'industrie et de BTP de la Zone 4

Le secteur de l'industrie rassemble les réparations électriques, les petites imprimeries, les ateliers de transformation du bois ou du métal. Ces activités sont marginales mais en expansion. Quant aux activités en bâtiment et travaux publics, elles sont de petits chantiers, de stockage de matériaux, de garages de véhicules. Ces occupations sont temporaires et mobiles, liées à la forte dynamique immobilière et au recyclage foncier.

3.2. Profil sociodémographique des acteurs informels de Marcory-Zone 4

Le profil sociodémographique des acteurs informels de Marcory-Zone 4 est fondé sur les tendances observées lors des enquêtes urbaines et les caractéristiques typiques des populations actives dans les espaces d'économie informelle. Dans cette logique une étude selon le sexe et la tranche d'âge des acteurs a été menée (Cf. Figure n°7).

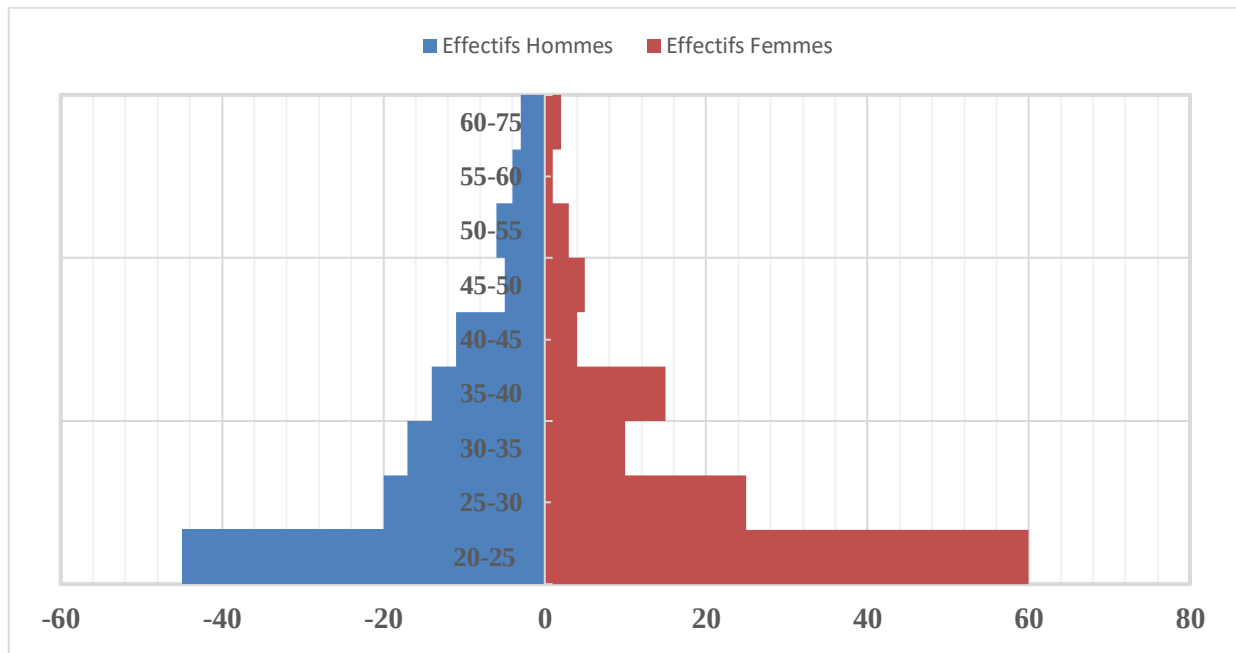


Figure n°7 : Répartition des acteurs selon le sexe et la tranche d'âge, résultats d'enquête de F. Assalé, Marcory-Zone 4, Juillet 2025

L'analyse de la figure n°7 révèle une structure fortement jeune, marquée par une base très large correspondant à la tranche de 20 à 25 ans, où les femmes sont nettement plus nombreuses que les hommes. Cette surreprésentation féminine se maintient dans les classes de 25 à 35 ans, avant de s'atténuer progressivement. À partir de 40 ans, les effectifs diminuent sensiblement, traduisant un affaiblissement du poids des classes âgées dans la population active. La proportion masculine témoigne d'une participation importante des jeunes hommes aux premières tranches d'âge, mais

décroissante ensuite. La pyramide traduit donc un profil démographique caractéristique d'une population dynamique, dominée par les jeunes adultes, reflet d'une vitalité économique potentielle, mais aussi d'enjeux liés à l'emploi, la formation et l'insertion urbaine.

Les acteurs du secteur informel de Marcory-Zone 4 se caractérisent aussi par une grande diversité d'origines et de nationalités (Cf. Figure n°8).

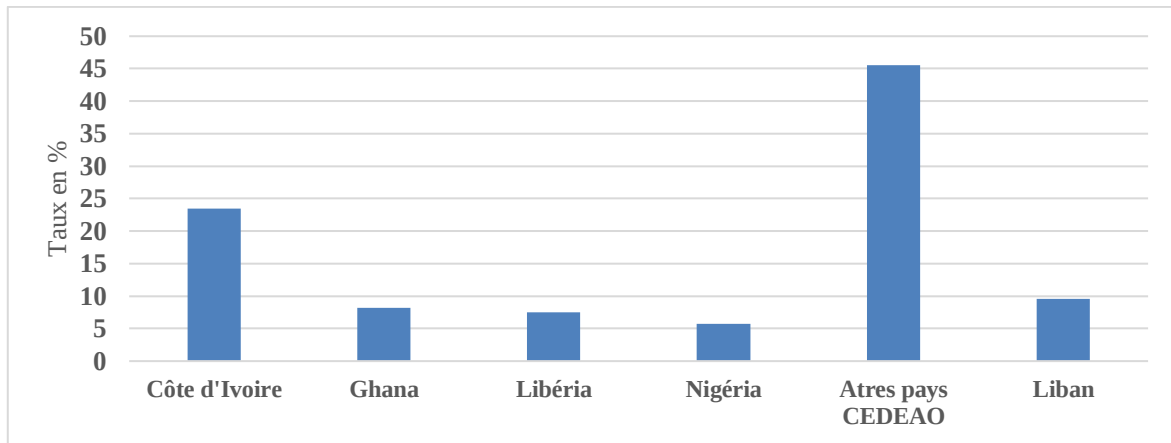


Figure n°8 : Répartition des acteurs informels selon leur nationalité, résultats d'enquête de F. Assalé, sur Marcory-Zone 4, Juillet 2025

L'analyse de la figure n°8 révèle une forte dominance des ressortissants de la CEDEAO, représentant 45,5 % des acteurs. La présence traduit une intégration sous-régionale active favorisée par la libre circulation des personnes. Les Ivoiriens occupent la deuxième place avec 23,5 % des acteurs, montrant que l'informel n'est pas seulement un refuge pour les migrants, mais aussi une composante essentielle de l'économie locale. La présence non négligeable des Libanais estimée 9,6 % des acteurs traduit une implantation ancienne de réseaux économiques étrangers dans le tissu urbain. Enfin, les taux non négligeables des acteurs venus du Ghana, du Libéria et du Nigéria, soit respectivement 8,2 %, 7,5 % et 5,7 % des acteurs, illustrent une diversité d'origines liée aux activités commerciales, artisanales et de service.

Les acteurs du secteur informel de Marcory-Zone 4 sont caractérisés par ailleurs par une grande diversité au niveau du statut matrimonial (Cf. Figure n°9).

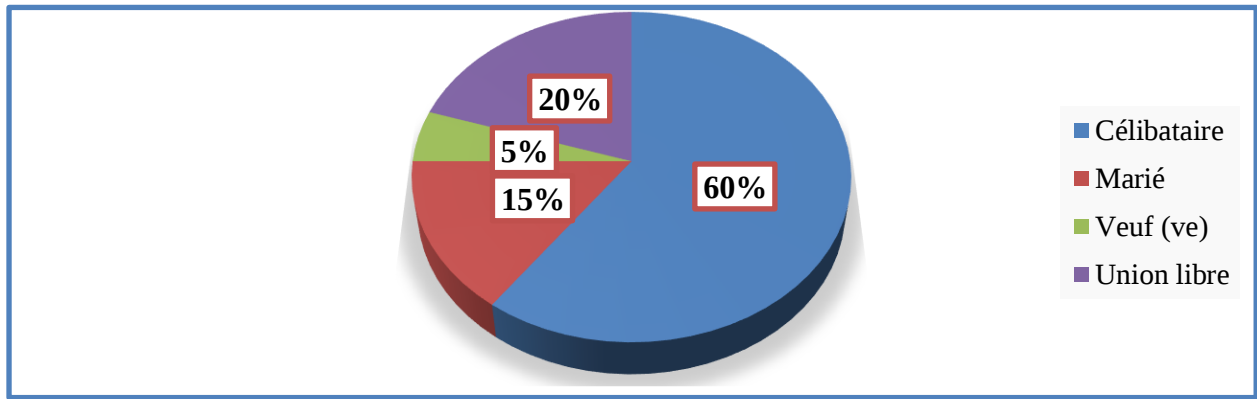


Figure n°9 : Répartition des artisans selon le statut matrimonial, résultats d'enquête de F. Assalé, sur Marcory-Zone 4, Juillet 2025

La figure n°9 montre une prédominance marquée des célibataires avec 60 % de individus recensés, Les personnes vivant en union libre représentent 20 % des acteurs informels, une part significative. 15 % des acteurs sont mariés. Enfin, les veuves et veufs sont les moins nombreux, soit 5 % des acteurs. En somme, ces données montrent un secteur informel dynamique.

Les acteurs du secteur informel de Marcory-Zone 4 se distinguent également par une hétérogénéité notable en matière de niveau d'instruction, révélée par la répartition présentée dans la figure n°10.

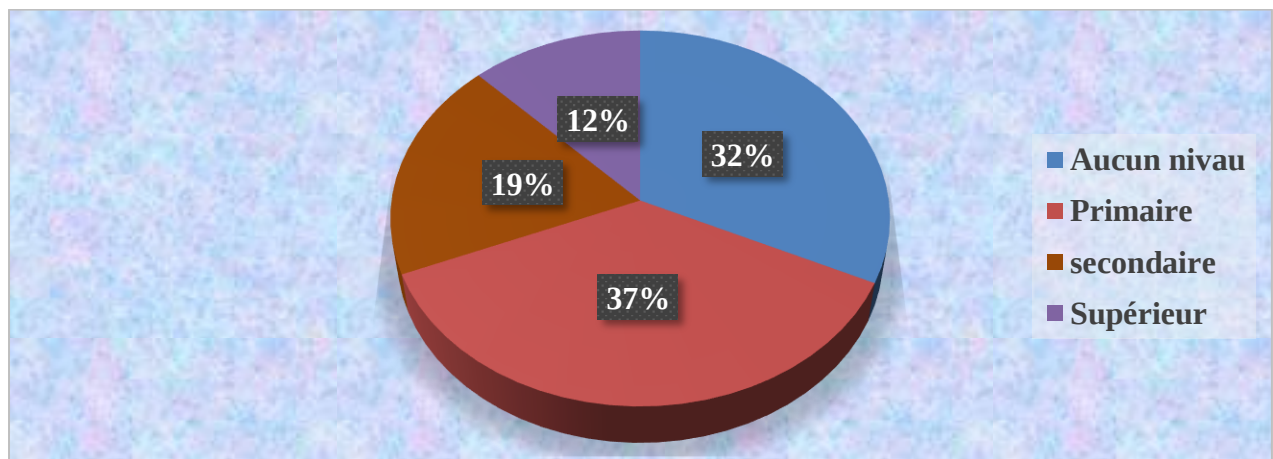


Figure n°10 : Répartition des acteurs selon niveau d'instruction, résultats d'enquête de F. Assalé, Marcory-Zone 4, Juillet 2025

L'analyse du niveau d'instruction des acteurs informels de la Zone 4 met en évidence une faible qualification globale. En effet, près d'un tiers soit 32 % des acteurs n'ont aucun niveau d'instruction. La majorité relative, soit 37 % des acteurs, a atteint le niveau primaire. Les acteurs ayant atteint le niveau secondaire sont estimés à 19 %. Ceux du niveau supérieur demeurent marginaux et restent minoritaire, représentant 12 % des acteurs. Bien que révélateur d'une

tendance récente d'individus instruits ; ces acteurs cherchent une alternative au chômage formel. Dans l'ensemble, cette structure éducative montre que l'informel absorbe surtout des travailleurs moins instruits, tout en s'ouvrant à une frange plus instruite, témoignant de la diversification socioprofessionnelle et des contraintes du marché du travail urbain à Abidjan.

4. Mécanismes d'occupation spatiale

L'occupation des servitudes publiques par les acteurs informels en Zone 4 illustre une coproduction de l'espace urbain où la régulation formelle coexiste avec des pratiques économiques alternatives. Les servitudes, qu'il s'agisse de trottoirs, d'emprises routières, de couloirs de passage ou de servitudes de recul, constituent des espaces stratégiques pour les activités informelles, car elles offrent visibilité, accessibilité et flux de clientèle. Cependant, leur utilisation est strictement encadrée par les textes urbanistiques, ce qui place les acteurs dans une relation complexe avec l'autorité municipale.

Deux mécanismes principaux organisent cette occupation : la tolérance administrative et le paiement de droits informels : La tolérance administrative repose sur une reconnaissance tacite des activités par les autorités municipales, qui ferment les yeux sur certaines occupations temporaires ou partiellement illégales. Ce type d'arrangement permet aux jeunes en quête de revenus, aux micro-commerçants et aux migrants économiques de maintenir une activité sans risquer de sanctions immédiates. Dans ce cadre, l'occupation est conditionnée par la mobilité spatiale des acteurs : ils adaptent leurs installations, comme les kiosques temporaires, les étals avec parasols ou les ateliers improvisés, en fonction des passages de contrôle et des périodes de tolérance. Cette flexibilité favorise une occupation fluide et dynamique des servitudes tout en limitant les tensions directes avec la municipalité.

Le paiement de droits informels, quant à lui, constitue une modalité plus structurée de régulation parallèle. Les acteurs versent des sommes variables, souvent quotidiennes ou mensuelles, aux agents municipaux ou aux intermédiaires locaux pour sécuriser leur emplacement. Ce système crée un équilibre pragmatique entre la nécessité de rentabilité pour les acteurs informels et la volonté de contrôle de la part des autorités. Les extensions illégales de terrasses, ateliers sur emprises routières fonctionnent selon ce modèle. Bien que non officialisés, ces paiements sont acceptés et permettent aux acteurs de s'assurer une stabilité relative, réduisant le risque de démantèlement ou de confiscation des installations.

Les deux mécanismes ne sont pas exclusifs et se combinent. La tolérance administrative permet aux acteurs de s'installer temporairement et de tester la viabilité de leur activité, tandis que le paiement de droits informels offre une assurance sécuritaire pour une occupation à plus long terme. Ensemble, ils créent une économie urbaine hybride, où l'informel et le formel coexistent, en tension mais aussi en interdépendance.

En conséquence, l'occupation sociale des servitudes par les acteurs informels dépasse la simple transgression de la réglementation. Elle constitue une réponse adaptative aux contraintes économiques et spatiales de l'urbanisation. Les acteurs mobilisent leur flexibilité, leur réseau social et leur capacité de négociation pour occuper un espace limité. Ainsi à Marcory-Zone 4, deux modes d'acquisition spatiale se dégagent : une occupation sans autorisation et l'autre avec autorisation municipale (Cf. Figure n°11).

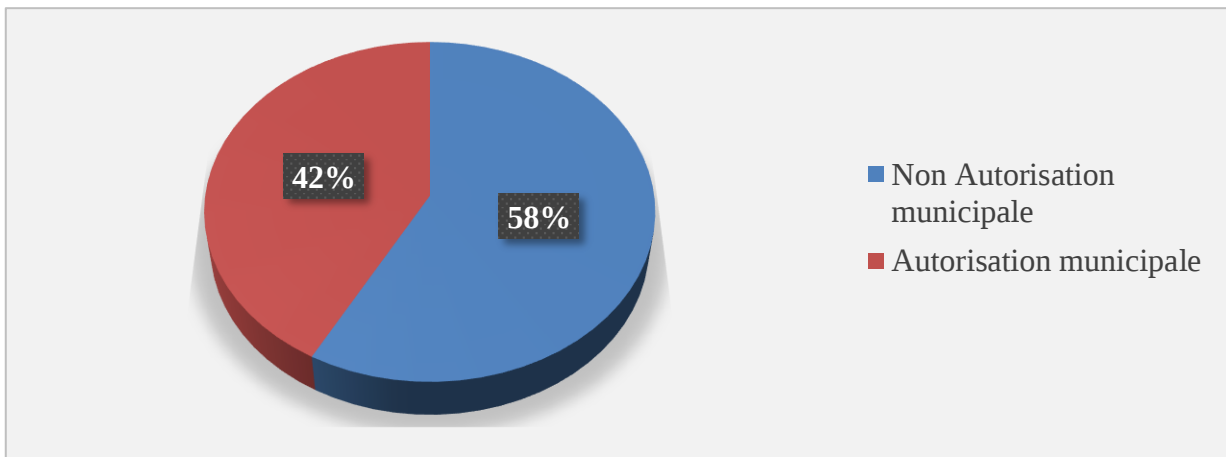


Figure n°11 : Taux du mode d'acquisition spatiale à Marcory-Zone 4 Source : Enquête de F. Assalé, sur Marcory-Zone 4, Juillet 2025

La figure n°11 montre que sur l'ensemble des acteurs informels de Marcory-Zone 4, une majorité soit 58 % du total exerce sans aucune autorisation municipale, tandis que 42 % de ceux-ci dispose d'une autorisation officielle qu'elle soit temporaire ou définitive. Cette répartition met en lumière la forte prévalence de l'informalité dans l'occupation et l'usage de l'espace urbain.

5. Conséquences socio-spatiales

Marcory dispose d'un réseau routier très performant de 175 km de routes dont 84,6 kilomètres bitumées, soit 71% du total des voies. Ces voies desservent les 16 quartiers qui composent le bourg. Dans le quartier Marcory-Zone 4, ces servitudes urbaines constituent l'espace-support des activités de rue et de l'occupation informelle (Cf. Photo n°1).



Photo n°1 : Occupation des servitudes publiques par le commerce de rue, du cliché de F. Aka, Marcory, Décembre 2025

Aussi, les ordures ménagères constituent une cause majeure et notable de l'insalubrité à Marcory-Zone 4 (Cf. photo n°1).



Photo n°1 : Dépôt des ordures de ménage sur le trottoir de Marcory Zone 4, du cliché de F. Aka, Marcory, Décembre 2025

L'absence d'infrastructures adaptées pour la collecte et l'évacuation des déchets accentue l'insalubrité dans les espaces. Enfin, la pression sur les espaces de circulation entraîne un ralentissement de la circulation et accroît l'insécurité routière (Cf. Photo n°2).



Photo n°2 : Encombrement du boulevard de Marcory Zone 4, du cliché de F. Aka, Marcory, Décembre 2025

Les emprises routières partiellement occupées par des ateliers, vendeurs ambulants ou extensions illégales réduisent la largeur effective des voies, causes des embouteillages et augmentant le risque d'accidents, particulièrement dans les zones à forte densité piétonne. L'occupation informelle devient alors un facteur de congestion urbaine, impactant non seulement les usagers directs mais aussi le fonctionnement global du quartier.

Discussion

Le fil conducteur de l'étude était une interrogation sur la transformation des servitudes publiques de Zone 4 de Marcory sous l'effet de l'informalité économique, révélant les tensions entre planification urbaine et pratiques sociales. L'objectif est de faire une analyse des mécanismes d'occupation informelle des servitudes publiques, leurs impacts urbains et les défis de gouvernance spatiale. Au bout du compte, les résultats permettent de répondre à ces préoccupations de départ

Les résultats obtenus dans le quartier Zone 4 de Marcory montrent que l'occupation des servitudes publiques par les activités économiques informelles s'inscrit dans une dynamique urbaine plus large observée dans plusieurs villes ivoiriennes et africaines. La situation traduit une tension permanente entre la fonction réglementaire des espaces publics, destinés à la circulation, à la mobilité et aux équipements collectifs, et leur appropriation économique par des acteurs cherchant à tirer profit de leur forte fréquentation. Ainsi, les servitudes publiques deviennent progressivement des espaces hybrides où se superposent les fonctions officielles d'aménagement et les usages économiques informels. Cette observation rejoint les analyses de H. Lefebvre (1974,

p. 48) sur la production sociale de l'espace. Selon l'auteur, l'espace urbain n'est pas seulement un support physique organisé par les pouvoirs publics ; il est également produit par les pratiques quotidiennes des populations qui lui attribuent de nouvelles fonctions. Dans le cas de Zone 4, des trottoirs, des accotements et certaines emprises publiques initialement réservées à la circulation deviennent des lieux de commerce, de stationnement ou de services, révélant un décalage entre l'espace planifié et l'espace réellement pratiqué.

À l'échelle d'Abidjan, cette transformation des espaces publics est confirmée par les travaux de F. Assalé et M. Touré (2020) sur les espaces publics soumis aux activités commerciales informelles. Les auteurs montrent que le développement des activités économiques sur les emprises publiques résulte de la combinaison de plusieurs facteurs : la croissance urbaine rapide, l'insuffisance des infrastructures commerciales, la faiblesse des mécanismes de contrôle et la recherche de revenus par les populations. Les servitudes publiques deviennent ainsi des espaces de compensation face aux limites du système formel d'organisation urbaine. De même les récents travaux de F. Assalé (2023) sur Aménagement et désordre sur les espaces publics d'Adjamé prolongent cette analyse en montrant que le désordre urbain n'est pas uniquement lié à l'absence de réglementation, mais également aux difficultés de coordination entre les acteurs institutionnels et les usagers de la ville. Alors, à Adjamé, comme à Marcory-Zone 4, les espaces publics connaissent une mutation fonctionnelle profonde. Comme constats, les lieux conçus pour assurer la mobilité urbaine deviennent des espaces économiques permanents sous l'effet de la pression sociale et économique. À Adjamé, les occupations informelles sont fortement associées aux activités de transport et aux flux populaires, tandis qu'à Marcory- Zone 4, elle est davantage liée à l'attractivité économique d'un quartier à forte valeur foncière accueillant des activités tertiaires, commerciales et de services.

La situation d'occupation informelle des servitudes publiques est confirmée également par les travaux de F. Leimdorfer (1999, p.68) sur les espaces urbains africains. L'auteur souligne que les espaces publics constituent des lieux de négociation permanente entre les normes administratives et les pratiques sociales. Les occupations informelles persistent parce qu'elles répondent à des besoins économiques réels et qu'elles s'inscrivent dans les stratégies quotidiennes de survie des populations urbaines. Ainsi, les opérations de déguerpissement ne permettent généralement pas de résoudre durablement le problème, car elles traitent davantage les manifestations visibles du désordre que ses causes profondes.

Les résultats rejoignent également les analyses d'Akindès (1991, p. 170) sur le rôle économique et social du secteur informel en Côte d'Ivoire. L'auteur montre que l'économie populaire constitue

un mécanisme essentiel d'intégration sociale dans les villes africaines. Cette fonction explique pourquoi les espaces publics deviennent des ressources économiques convoitées, particulièrement dans les quartiers centraux où la concentration des consommateurs garantit une forte rentabilité des activités. Dans la même perspective, H. De Soto (2005, p. 15) considère que l'informalité résulte largement des difficultés d'accès au système économique et institutionnel formel. Ainsi, les acteurs investissent des espaces disponibles pour développer leurs activités, non pas nécessairement par volonté de transgresser les règles, mais parce que les dispositifs formels demeurent inadaptés à leurs besoins. Cette approche permet de comprendre la permanence des occupations observées à Zone 4 malgré les restrictions réglementaires.

À l'échelle africaine, les résultats obtenus à Marcory rejoignent les observations faites dans plusieurs métropoles. À Dakar au Sénégal, Mbaye et Dinardi (2019) montrent que les vendeurs informels occupent les espaces publics parce qu'ils recherchent des lieux bénéficiant d'une forte visibilité commerciale et d'une accessibilité importante. À Lagos, Gandy (2006, p. 380) analyse comment la croissance urbaine rapide produit des formes d'appropriation spatiale échappant aux cadres institutionnels classiques. À Nairobi, Anyidoho et Steel (2016) soulignent également que l'économie informelle représente un élément structurant du fonctionnement quotidien des villes africaines. Par ailleurs les travaux de Roy (2005, p. 148) apportent une lecture complémentaire en considérant l'informalité non comme une simple absence de règles, mais comme un mode particulier de production urbaine où les frontières entre le formel et l'informel sont constamment négociées. Cette approche est particulièrement pertinente pour Zone 4, où certaines activités informelles coexistent avec des espaces commerciaux modernes, des immeubles administratifs et des entreprises formelles. Le désordre urbain apparaît alors moins comme une opposition entre ordre et désordre que comme une coexistence conflictuelle de plusieurs formes d'usage de la ville.

Les travaux de Skinner (2008, p. 13) et de Watson (2009, pp. 230) confirment cette nécessité de dépasser les politiques exclusivement répressives. Selon ces auteurs, les stratégies de déguerpissement échouent souvent lorsqu'elles ne prennent pas en compte les fonctions économiques et sociales assurées par les activités informelles. Une gestion durable des espaces publics suppose plutôt une approche négociée intégrant les acteurs concernés dans les processus de planification. Ainsi, l'analyse du cas de Zone 4 montre que le désordre urbain n'est pas uniquement la conséquence d'un déficit de contrôle administratif. Il résulte d'une interaction complexe entre attractivité économique, pression foncière, croissance urbaine, besoins sociaux et limites institutionnelles. Cette situation distingue Zone 4 des quartiers populaires d'Abidjan : ici,

l'informalité ne se développe pas seulement dans les espaces marginalisés, mais également dans un quartier central fortement valorisé, démontrant que l'économie informelle traverse l'ensemble du système urbain. En définitive, la régulation des servitudes publiques ne peut reposer uniquement sur des opérations de déguerpissement. Elle nécessite une gouvernance urbaine renouvelée fondée sur la planification inclusive, la création d'espaces commerciaux adaptés, l'amélioration des dispositifs de contrôle et la reconnaissance du rôle économique joué par les acteurs informels dans la production quotidienne de la ville.

La réflexion sur la mutation fonctionnelle des servitudes publiques de Zone 4 de Marcory sous l'effet de l'informalité économique ouvre ainsi des perspectives nouvelles sur les modalités de gestion des espaces publics urbains, en mettant en évidence la nécessité d'approches plus intégrées conciliant régulation institutionnelle, dynamiques économiques et pratiques sociales. Toutefois, comme toute recherche empirique, cette étude comporte certaines limites liées au terrain d'analyse, aux données mobilisées et aux choix méthodologiques adoptés.

L'étude sur la mutation fonctionnelle des servitudes publiques est centrée sur le quartier Zone 4 de Marcory, avec la limitation de l'échelle spatiale les résultats ne peuvent être généralisés automatiquement à l'ensemble du district d'Abidjan ou aux autres villes ivoiriennes. Une comparaison approfondie de la situation avec celle d'autres communes comme Adjamé, Cocody, Treichville ou Abobo permettrait d'identifier les spécificités territoriales de l'informalité urbaine. De même, les observations reposent sur une période courte d'enquête donnée, alors que l'occupation des servitudes publiques évolue selon les transformations économiques, les opérations de déguerpissement, les changements politiques et les variations de fréquentation urbaine. Une approche longitudinale permettrait d'analyser les trajectoires d'occupation et de réoccupation des espaces publics. Par ailleurs, les informations relatives aux revenus des commerçants, aux réseaux économiques et aux mécanismes financiers associés aux occupations informelles restent difficiles à obtenir. Une approche économique plus approfondie permettrait de mieux mesurer la contribution réelle des activités au fonctionnement urbain et des revenus fiscaux.

Somme toute, la recherche sur les mécanismes d'occupation informelle des servitudes publiques, leurs impacts urbains et les défis de gouvernance spatiale privilégie une lecture spatiale et institutionnelle. Des travaux futurs pourraient mobiliser des approches prospectives comme MICMAC-MACTOR, les systèmes multi-agents ou les analyses de scénarios afin d'évaluer les conséquences des différentes politiques publiques de gestion des espaces publics. Malgré ces limites, cette étude contribue à la compréhension des mécanismes de production du désordre

urbain dans une métropole africaine en transformation. Elle montre que l'informalité économique constitue moins une anomalie urbaine qu'un révélateur des tensions entre planification institutionnelle, pratiques sociales et dynamiques économiques dans les villes contemporaines.

Conclusion

Somme toute Marcory Zone 4 est en proie d'une ampleur et d'une complexité de l'occupation informelle des servitudes publiques dans un contexte d'urbanisation rapide et de gouvernance locale fragilisée. Les servitudes, espaces à vocation régalienne destinés à garantir la mobilité, la sécurité et la qualité du cadre de vie, voient leurs fonctions détournées sous l'effet d'une appropriation privative informelle croissante. Cette occupation illégale est alimentée par un système économique urbain dynamique mais désorganisé, fortement inspiré par la demande spontanée et les insuffisances de la planification.

Le quartier Marcory-Zone 4 apparaît ainsi comme un espace révélateur du décalage entre normes urbanistiques et pratiques sociales : la prolifération des activités commerciales et artisanales dans les servitudes engendre des conflits d'usage, une saturation de la voirie, la dégradation de l'environnement et une perte de contrôle municipal. Ces dysfonctionnements témoignent d'une gouvernance permissive, elle-même héritée des réformes de décentralisation et de la pression socio-économique sur l'espace urbain.

Références bibliographiques

Aka, A. F., & Touré, M. (2020). « Espaces publics d'Abidjan à l'épreuve dans l'exercice des activités commerciales informelles ». *Études caribéennes*, 45-46. <https://doi.org/10.4000/etudescaribeennes.18447>.

Aka, A. F., Touré, M., & Gogbé, T. (2020). « Occupation illégale et mutation des espaces publics de Cocody ». *Revue espaces géographiques et société marocaine*, (32), 44-64.

Akindès, F. (1991). *Contribution à l'étude des secteurs informels en Côte d'Ivoire*. Abidjan : Université Nationale de Côte d'Ivoire.

Anyidoho, N. A., & Steel, W. F. (2016). « Informal-formal linkages and urban employment in Ghana ». *Journal of African Business*, 17(3), 1-20.

Ascher, F. (2001). *Les nouveaux principes de l'urbanisme*. La Tour d'Aigues : Éditions de l'Aube.

Banque mondiale. (2021). The Long Shadow of Informality: Challenges and Policies. Washington, DC : World Bank.

Béguin, H. (1967). « L'organisation de l'espace ». Tiers-Monde, 8(29), 160-165.

Caldeira, T. P. R. (2000). City of Walls : Crime, Segregation, and Citizenship in São Paulo. Berkeley : University of California Press.

Castells, M. (1972). La question urbaine. Paris : François Maspero.

Coulet, W. (1990). « L'institution des servitudes d'intérêt public ». Droit et Ville, Table ronde du 18 mai 1990 sur construction et servitudes, 93-110.

De Soto, H. (2005). Le mystère du capital : Pourquoi le capitalisme triomphe en Occident et échoue partout ailleurs. Paris : Flammarion.

Dubresson, A., & Jaglin, S. (2014). Métropoles africaines en mutation : Gouverner les espaces urbains. Paris : Karthala.

Fayssal, G., et al. (2023). « Les pratiques commerciales informelles et les transformations des espaces publics urbains ». [Référence complète à préciser], 146.

Gandy, M. (2006). « Planning, anti-planning and the infrastructure crisis facing metropolitan Lagos ». Urban Studies, 43(2), 371-396.

Kobenan, A. C. (2022). « L'économie informelle dans le paysage de la métropole d'Abidjan ». Regardsuds, (2), 1-16.

Leimdorfer, F. (1999). « Enjeux et pratiques de l'espace public dans les villes africaines ». Politique africaine, (74), 54-75.

Lefebvre, H. (1974). La production de l'espace. Paris : Anthropos.

Mbaye, J., & Dinardi, C. (2019). « Insurgent urbanism and the politics of informal markets in Dakar ». Urban Studies, 56(5), 1-17.

N'yassogbo, G. K. (2024). « Les activités informelles et l'occupation des espaces publics : Les trottoirs de Lomé au Togo ». Revue de Géographie du Poro, 22-33.

Organisation Internationale des Employeurs (OIE). (2021). L'économie informelle : L'approche des employeurs. Genève : Organisation Internationale des Employeurs, 1-33.

Rodriguez-Torres, D. (1998). « Entre informel et illégal. Survivre à Nairobi ». Politique africaine, (70), 54-60.

Roy, A. (2005). « Urban informality: Toward an epistemology of planning ». Journal of the American Planning Association, 71(2), 147-158.

Skinner, C. (2008). The Scope and Contribution of Street Trading in South Africa. Durban : School of Development Studies, University of KwaZulu-Natal.

Veltz, P. (1996). Mondialisation, villes et territoires : L'économie d'archipel. Paris : Presses Universitaires de France.

Watson, V. (2009). « Seeing from the South : Refocusing urban planning on the globe's central urban issues ». Urban Studies, 46(11), 2259-2275.