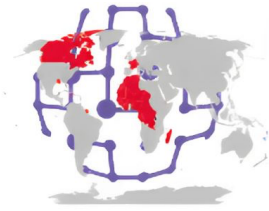


Revue **Francophone**



Mutation urbaine et émergence de l'économie résidentielle à Marcory dans le District Abidjan (Côte d'Ivoire)

Urban Transformation and the Emergence of the Residential Economy in Marcory in the Abidjan District (Côte d'Ivoire)

AKA Assalé Félix ^a

Enseignant- chercheur

^a Institut de Géographie Tropicale (IGT), Université Félix Houphouët Boigny Abidjan-Cocody, Côte d'Ivoire

Les auteurs acceptent que cet article reste en libre accès en permanence selon les termes de la licence internationale Creative Commons Attribution 4.0



Résumé

Sous-tendues par des logiques de profit plutôt que par une volonté de rééquilibrage du système d'aménagement urbain, les mutations urbaines ont favorisé l'émergence de nouvelles cités en logis de très haute gamme à Abidjan. Ainsi, Marcory connaît une mutation urbaine significative liée à la densification de la modernité de l'habitat et à la transformation foncière. Pensée, conçue et gérée par des opérateurs privés, la location des logis de haut standing conduit à la marginalisation de certains citadins d'accès au logement faute de moyens. Cet article analyse les dynamiques de cette mutation et leur impact sur l'émergence d'une économie résidentielle de Marcory. Elle s'appuie sur des articles, rapports d'experts et récits. La revue est complétée par l'inventaire du patrimoine physique et des entretiens auprès de la direction de l'habitat et des agences de gestion immobilières. Les résultats montrent que la densification, l'essor du marché immobilier et le développement des services associés contribuent à la formation d'un tissu économique résidentiel.

Mots clés : Mutation urbaine, économie résidentielle, Fragmentation sociale, Marcory, Abidjan

Abstract

Urban transformations in Abidjan, driven primarily by profit motives rather than by any deliberate attempt to rebalance urban planning, have facilitated the emergence of high-end residential enclaves. Marcory, in particular, has experienced a significant urban mutation marked by increasing residential modernity and extensive land conversion. These upscale dwellings, conceived, developed, and managed by private operators, have contributed to the exclusion of certain urban residents who lack sufficient means to access such housing. This study investigates the dynamics of this urban change and its role in the development of a residential economy in Marcory. The analysis is based on scholarly articles, expert reports, and newspaper accounts, complemented by a survey of the physical urban fabric and field investigations involving the Housing Department, and real estate agencies. The results indicate that urban densification, the growth of the real estate market, and the expansion of associated services have jointly fostered the emergence of a distinct residential economic structure, reflecting both the opportunities and inequalities generated by contemporary urban development.

Keywords : Urban transformation, Residential economy, Social fragmentation, Marcory, Abidjan

Introduction

Les modalités de l'urbanisation ont connu d'importantes transformations au cours des dernières décennies (Rérat, 2006, p. 727). Des mutations profondes affectent désormais l'environnement urbain ainsi que la structure et la texture des villes, sous l'effet conjugué de la croissance démographique, économique, sociale et spatiale (ONU-Habitat, 2022, p. 15). En Côte d'Ivoire, bien que relativement récentes, ces mutations se déploient avec une grande rapidité, et la métropole Abidjan en constitue une illustration emblématique (ONU-Habitat, 2023, p. 3). En tant que capitale économique, Abidjan concentre la plus forte densité démographique du pays avec 5 616 633 habitants (RGPH, 2021), ce qui en fait la ville la plus peuplée du territoire national. Parmi ses communes, Marcory, pôle résidentiel situé au sud de l'agglomération, n'échappe nullement à cette dynamique urbaine.

Marcory connaît en effet une urbanisation accélérée. À l'origine, simple agglomération née de projets immobiliers destinés aux colons, sous l'impulsion de Marc Ory, gestionnaire d'un comptoir colonial, Marcory a été érigée en commune de plein exercice en 1980 par la loi n°1180 du 17 octobre 1980 portant organisation municipale en Côte d'Ivoire. Aujourd'hui, elle s'est métamorphosée en une cité moderne caractérisée par un habitat haut de gamme et un dynamisme résidentiel affirmé, fruit de l'action concertée de l'État, des autorités municipales et des acteurs privés. Représentant désormais 2,8 % de l'agglomération abidjanaise, Marcory enregistre une croissance démographique soutenue, marquée par une forte présence d'expatriés. Sa population, estimée à un peu plus de 110 000 habitants en 2010, a quasiment doublé pour atteindre 214 061 habitants en 2021 (RGPH, 2021).

L'attractivité résidentielle de Marcory s'inscrit dans une dynamique de recomposition urbaine caractéristique des métropoles africaines contemporaines, où les mutations de l'espace résidentiel participent à la restructuration des fonctions économiques urbaines. Cette transformation produit, par effet multiplicateur, une économie fondée sur la présence et la consommation des ménages, se traduisant par l'essor des services, la multiplication des commerces de proximité, la valorisation du marché immobilier ainsi que l'intensification des transactions foncières. Dans cette perspective, Marcory apparaît comme un territoire révélateur

des nouvelles logiques de production urbaine observées dans les grandes villes du Sud, notamment dans le District d'Abidjan.

Cette réflexion s'inscrit dans les débats scientifiques internationaux relatifs à l'économie résidentielle développée par Laurent Davezies, selon lesquels les territoires urbains ne se structurent plus uniquement autour des activités productives classiques, mais également autour des revenus résidentiels, des fonctions de consommation et des mobilités des populations. Elle constitue les processus de métropolisation, de fragmentation socio-spatiale et de gentrification, les effets des transformations urbaines sur la recomposition des centralités, l'évolution des pratiques résidentielles et la montée des inégalités territoriales. À cet égard, la mutation de Marcory est issue d'une requalification urbaine, d'une pression foncière croissante et d'une diversification des usages de l'espace urbain.

Dès lors, il se pose comme la problématique de recherche une analyse des mécanismes par lesquels la mutation urbaine de Marcory favorise l'émergence et la structuration d'une économie résidentielle. Il s'agit notamment de comprendre comment les transformations morphologiques, fonctionnelles et socio-économiques du territoire participent à la création de nouvelles activités économiques orientées vers les besoins résidentiels, tout en reconfigurant les rapports entre habitat, consommation et valorisation foncière. Cette approche analytique conduit à interroger les effets de ces dynamiques sur l'organisation de l'espace urbain, les stratégies des acteurs et les nouvelles formes de polarisation socio-spatiale.

À partir de cette problématique, l'étude repose sur l'hypothèse générale selon laquelle la mutation urbaine de Marcory constitue un facteur déterminant de l'émergence d'une économie résidentielle fondée sur la densification des fonctions commerciales, immobilières et de services. Plus spécifiquement, l'hypothèse soutient que la modernisation du cadre bâti, l'accroissement de l'attractivité résidentielle et la revalorisation foncière favorisent la diversification des activités économiques destinées aux populations résidentes, entraînant ainsi une recomposition des dynamiques urbaines locales.

1. Méthode et matériels

La recherche a adopté une approche méthodologique mixte combinant des analyses quantitatives, qualitatives et spatiales afin d'étudier les mutations urbaines et l'émergence d'une économie résidentielle dans la commune de Marcory à Abidjan, site retenu (Cf. Figure n°1).

Figure n° 1: Plan de situation de la zone d'étude



Le choix de Marcory repose sur plusieurs considérations majeures. Ce secteur se caractérise par une forte densité résidentielle marquée par la présence d'habitations variées, d'hôtels de haut standing, ainsi que de vastes infrastructures commerciales édifiées sur des fonciers à forte valeur spéculative.

Les données mobilisées sur la Commune proviennent de sources secondaires et primaires. Les données secondaires ont été obtenues auprès de l'Institut National de la Statistique, de l'Institut de Recherche pour le Développement, de la Direction Générale des Impôts, de la Direction du Cadastre, de l'ANSTAT et des services techniques de la mairie de Marcory. Elles concernent principalement l'évolution démographique, l'occupation du sol, les coûts fonciers, les loyers résidentiels et les statistiques économiques couvrant la période 1960-2025.

Les données primaires ont été collectées entre juillet et septembre 2025 à travers des enquêtes de terrain reposant sur trois techniques : l'observation directe, l'administration de questionnaires et les entretiens semi-directifs. L'observation directe a permis d'identifier les formes de verticalisation, les transformations morphologiques du bâti, les nouvelles centralités commerciales ainsi que les dynamiques d'occupation de l'espace urbain. Des relevés photographiques ont également été réalisés afin de documenter les mutations spatiales observées dans les quartiers de Zone 4, Biétry, Anoumabo, Marcory Résidentiel, SICOGI et Abia-Abéti.

La population d'étude est constituée des ménages résidents, des promoteurs immobiliers, des commerçants, des responsables administratifs et des acteurs institutionnels impliqués dans la gestion urbaine de Marcory. L'échantillonnage repose sur une méthode combinée associant un échantillonnage stratifié pour les ménages et un échantillonnage raisonné pour les acteurs institutionnels. Au total, 240 ménages ont été enquêtés. La répartition de l'échantillon a été effectuée proportionnellement au poids démographique et au degré de mutation urbaine des quartiers. Ainsi, 25 % des ménages enquêtés résident dans les quartiers de Zone 4 et Biétry, caractérisés par une forte verticalisation et une forte valorisation foncière ; 30 % proviennent des quartiers intermédiaires tels que SICOGI, Marcory Résidentiel et Abia-Abéti ; tandis que 45 % sont localisés dans les secteurs populaires d'Anoumabo, Alliodan et Abéti village.

En complément, 42 entretiens semi-directifs ont été réalisés auprès des principaux acteurs urbains. Les responsables municipaux et techniciens de l'urbanisme représentent 23,8 % des personnes interrogées, les promoteurs immobiliers et agents fonciers 19 %, les commerçants et opérateurs économiques 28,6 %, les résidents anciens et nouveaux habitants 19 %, tandis que les chefs communautaires et responsables locaux représentent 9,6 % des enquêtés.

Les entretiens ont été conduits à partir d'un guide structuré autour de cinq axes thématiques : les dynamiques de mutation urbaine, les transformations foncières et immobilières, les pratiques résidentielles, les activités économiques liées à la résidence et les effets sociaux de la gentrification. Les questionnaires administrés aux ménages ont porté sur les caractéristiques socio-économiques, le statut résidentiel, l'ancienneté d'occupation, le coût du loyer, les mobilités résidentielles, la perception des mutations urbaines et l'accès aux services urbains. Les variables spatiales étudiées concernent notamment le taux d'occupation du sol, le niveau de verticalisation, la densité résidentielle et la proximité des axes structurants.

Les résultats d'enquête montrent que 68 % des ménages interrogés considèrent que les loyers ont fortement augmenté au cours des dix dernières années, tandis que 57 % estiment que la verticalisation a profondément modifié le paysage urbain de Marcory. Par ailleurs, 62 % des enquêtés associent les mutations actuelles à une amélioration des services urbains, contre 38 % qui dénoncent une hausse du coût de la vie et des risques d'exclusion résidentielle.

Les données quantitatives collectées ont été codifiées et traitées à l'aide des logiciels Microsoft Excel, SPSS. Les analyses statistiques reposent sur des indicateurs descriptifs tels que les fréquences, les proportions, les moyennes, les médianes et les écarts-types. Une analyse économétrique a été réalisée afin d'identifier les facteurs explicatifs de la hausse des loyers résidentiels et de la verticalisation du bâti. Le modèle de régression linéaire multiple mobilisé prend comme variable dépendante le coût locatif résidentiel, tandis que les variables explicatives sont la proximité des axes structurants, la densité commerciale, le niveau de verticalisation, l'accessibilité routière et la proximité lagunaire.

Les données qualitatives issues des entretiens ont été soumises à une analyse thématique de contenu afin d'identifier les représentations sociales des mutations urbaines, les stratégies foncières des promoteurs immobiliers et les perceptions des habitants face aux processus de

gentrification et de recomposition socio-spatiale. Enfin, l'analyse spatiale a été réalisée à partir des logiciels ArcGIS. Les traitements géomatiques ont permis de produire des cartes à l'échelle de 1/50 000ème de l'évolution spatiale de Marcory. Les outils SIG ont servi à spatialiser les coûts fonciers, les loyers résidentiels, les zones de verticalisation et les activités de l'économie résidentielle.

2. Résultats

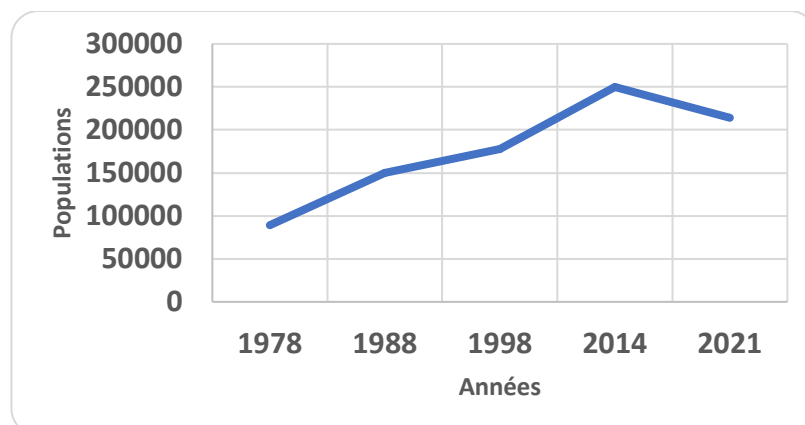
2.1. Dynamiques de mutation urbaine de Marcory

Marcory s'impose comme l'un des espaces les plus emblématiques des mutations urbaines récentes d'Abidjan. Historiquement résidentielle et occupée par une population à revenu intermédiaire et expatriée, elle connaît depuis les années 2000 une transformation profonde impulsée par la libéralisation économique, l'essor du secteur tertiaire et l'attractivité croissante de la métropole abidjanaise. La prolifération d'immeubles de standing, d'hôtels internationaux, de restaurants, de bars lounges et de centres commerciaux témoigne d'un processus de verticalisation et de tertiarisation de l'espace.

Ces dynamiques s'accompagnent d'une recomposition foncière marquée par la spéculation, la hausse des loyers et le déplacement progressif des ménages modestes vers des quartiers périphériques. Marcory se reconfigure alors en un pôle stratégique de loisirs, de services et de business, attirant une clientèle locale et internationale. Parallèlement, cette mutation entraîne une pression accrue sur les infrastructures routières, une congestion du trafic et des tensions sur la gestion des espaces publics.

2.1.1. Évolution démographique

L'évolution démographique de Marcory témoigne d'une succession de phases de forte croissance, de ralentissement, de densification puis de recomposition récente (Cf ; Figure n°2).

Figure n 2 : Évolution démographique de Marcory

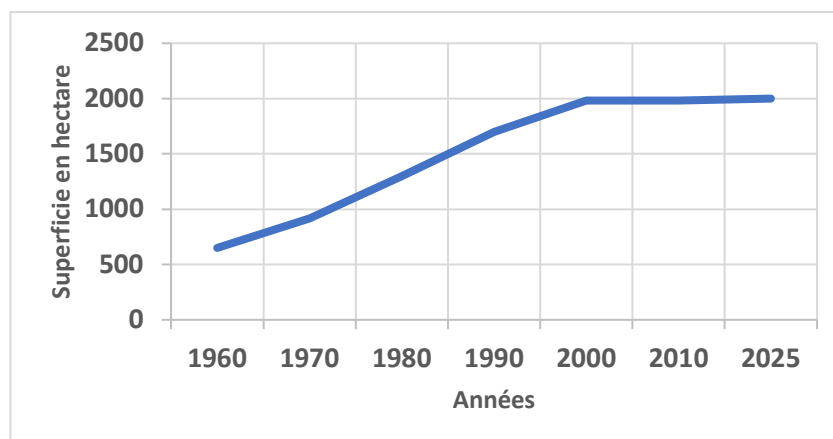
Source : IRD, 1975, 1988, INS, 1998, RGPH, 2014, 2021

L'examen de l'évolution démographique de la commune de Marcory, met en évidence quatre séquences distinctes traduisant des mutations socio-spatiales majeures. La première phase (1978-1988) correspond à une période d'expansion rapide, associée à la croissance industrielle d'Abidjan et à l'attractivité résidentielle de Marcory. Cette dynamique, soutenue par l'afflux de populations actives, consolide Marcory comme espace d'accueil privilégié des classes moyennes et expatriées.

La deuxième phase (1988-1998) révèle un ralentissement de la croissance démographique, symptôme d'une saturation foncière et d'une restructuration fonctionnelle du territoire. Marcory amorce alors sa spécialisation dans les activités tertiaires, amorçant une mutation économique et spatiale. La troisième séquence (1998-2014) marque une reprise soutenue, liée à la densification et à la verticalisation du bâti, conséquences de la valorisation foncière et de la concentration d'investissements immobiliers. Enfin, la période 2014-2021 traduit une inflexion démographique caractérisée par une baisse relative des effectifs. Ce recul s'explique par des processus de gentrification et de déplacement des ménages modestes vers la périphérie, confirmant la recomposition socio-démographique et la montée en gamme résidentielle.

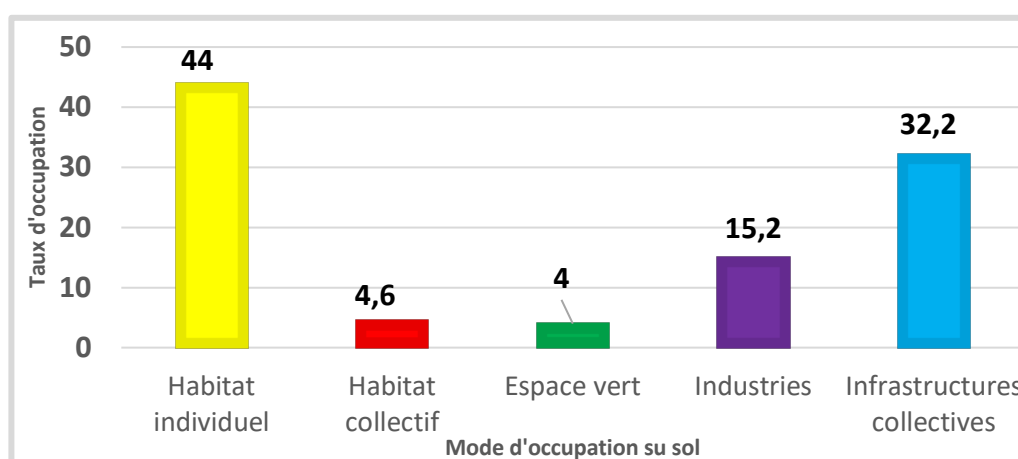
2.1.2. Évolution spatiale et du logis

L'évolution spatiale de Marcory illustre le dynamisme urbain d'Abidjan, capitale économique ivoirienne en pleine urbanisation (Cf. Figure n°3).

Figure n°3 : Évolution spatiale de Marcory de 1960 à 2025

Source : IRD, 1960, INS : 1970, 1980, 1990, 2000, 2010, 2025

La figure n°3 met en évidence une forte expansion foncière de Marcory entre 1960 et 1990, passant de 650 ha à 1 700 ha, soit une multiplication par plus de deux en trente ans. Cette croissance traduit une urbanisation accélérée liée à la pression démographique et à l'intégration de nouvelles portions de territoire. Entre 1990 et 2000, l'extension ralentit (1 980 ha), marquant une phase de stabilisation. De 2000 à 2010, la superficie reste constante, suggérant une saturation spatiale. L'évolution limitée entre 2010 et 2025 (2 000 ha) témoigne d'un basculement vers la densification verticale plutôt que l'étalement horizontal. En plus de cette dynamique foncière, Marcory connaît un mode d'occupation du sol (Cf. Figure n°4).

Figure n°4 : Affectation de l'occupation de l'espace à Marcory

Source : Direction technique de la mairie de Marcory, Septembre 2025

L'évolution spatiale de Marcory entre 1950 et 2025 traduit des mutations urbaines significatives, liées aux dynamiques démographiques, économiques et structurelles de la ville d'Abidjan. Historiquement, Marcory s'est caractérisée par un développement résidentiel marqué, comme le montre la dominance actuelle de l'habitat individuel, représentant 44 % de l'occupation du sol. Cette prépondérance souligne la persistance d'un tissu urbain de faible densité, privilégiant la maison individuelle au détriment des logements collectifs, qui ne représentent que 4,6 % de l'espace bâti, illustrant une densification limitée et un mode d'urbanisation encore largement extensif.

Parallèlement, les infrastructures collectives, qui couvrent 32,2 % du territoire, témoignent d'un développement urbain structuré. La présence notable de routes, d'équipements publics, d'écoles et de marchés reflète la planification et l'organisation de l'espace au fil des décennies, répondant aux besoins croissants d'une population en expansion. L'implantation industrielle, occupant 15,2 % de la commune, illustre la diversification fonctionnelle de Marcory, qui a intégré des zones d'activités productives contribuant à son dynamisme économique. Cette répartition spatiale révèle un équilibre entre fonctions résidentielles et productives, mais souligne également les pressions exercées sur l'espace urbain.

En revanche, l'offre en espaces verts reste limitée, avec seulement 4 % de couverture, ce qui pose des enjeux en matière de qualité de vie, de régulation thermique et de santé environnementale. L'évolution observée entre 1950 et 2025 montre ainsi une commune en mutation, où la résidence individuelle domine, mais où l'urbanisation structurée par les infrastructures et l'activité industrielle se développe progressivement. Cette analyse met en évidence les défis liés à la densification future, à la gestion des espaces publics et à la préservation d'espaces verts, essentiels pour un développement urbain durable à Marcory.

2.2. Mutation foncière et immobilière

Marcory illustre parfaitement les recompositions urbaines contemporaines liées à la pression démographique et à la valorisation du foncier métropolitain. Autrefois marquée par des quartiers populaires et des zones industrielles, elle connaît depuis les années 2000 une mutation foncière et immobilière profonde, traduite par la conversion d'espaces anciens en projets résidentiels et commerciaux modernes. Cette dynamique, stimulée par la spéculation foncière

et la recherche de rentabilité immobilière, redéfinit les usages du sol, transforme la morphologie urbaine et participe à la gentrification progressive du tissu communal.

2.2.1. Mutation et spéculation foncière

La commune de Marcory connaît depuis deux décennies une profonde mutation foncière, liée à la dynamique urbaine d'Abidjan et à l'essor d'une économie résidentielle tournée vers les classes moyennes et supérieures. Autrefois marquée par des zones populaires comme Anoumabo, Marcory voit son paysage foncier transformé par la pression immobilière et l'augmentation de la demande en terrains constructibles. Cette mutation se traduit par une requalification de nombreux espaces informels en parcelles urbanisées et par l'émergence de projets immobiliers de standing. Comme l'un des corollaires majeurs de cette transformation, la raréfaction du terrain constructible et la montée des investissements privés ont conduit à une flambée des prix du foncier (Cf. tableau n°1).

Tableau n°1 : Coût du foncier à Marcory en 2025

Quartier Commune de Marcory	Prix par mètre carré		
	Prix mini	Prix maxi	Prix moyen
Boulevard Giscard d'Estaing	800 000	800 000	800 000
Sous-secteur zone 4	750 000	750 000	750 000
Sous-secteur en bordure du boulevard de Marseille	450 000	450 000	450 000
Sous-secteur zone 3	400 000	400 000	400 000
Abéti hors village	400 000	400 000	400 000
Sous-secteur OSER	400 000	400 000	400 000
Sous-secteur de bordure de lagune au résidentiel	400 000	400 000	400 000
Résidentiel lagune entre Abia Abéti et Abia Koumassi	350 000	350 000	350 000
Sous-secteur quartier résidentiel	350 000	350 000	350 000
Sous-secteur ARTCI	150 000	150 000	150 000
Sous-secteur remblai et GFCI résidentiel	80 000	80 000	80 000
Sous-secteur opérations SICOGLI, BIAO, GFCI	70 000	70 000	70 000
Sous-secteur Alliodan Anoumabo	30 000	30 000	30 000

Sous-secteur village d'Anoumabo	30 000	30 000	30 000
Abéti village	25 000	25 000	25 000
Sous-secteur de bordure de lagune hors résidentiel	20 000	20 000	20 000

Source : DGI/Direction du Cadastre, 2025

L'analyse du tableau n°1 du coût du foncier à Marcory en 2025 met en évidence une structuration profondément hiérarchisée et fortement inégalitaire du marché immobilier communal. Le prix médian, estimé à environ 350 000 FCFA/m², constitue un indicateur central permettant de saisir l'organisation globale de l'espace résidentiel. Ce niveau médian traduit une situation paradoxale : d'un côté, une majorité de sous-secteurs se situe dans une gamme intermédiaire de prix ; de l'autre, des écarts extrêmes révèlent une forte polarisation du marché foncier.

Cette configuration s'inscrit dans les analyses de l'économie urbaine classique, notamment celles d'Alonso (1964) et de Muth (1969), selon lesquelles les prix fonciers décroissent avec l'éloignement des centralités et des aménités urbaines. À Marcory, cette logique se vérifie à travers un gradient centre-périphérie très marqué. Les espaces situés le long des axes structurants, en particulier le Boulevard Giscard d'Estaing (800 000 FCFA/m²) et la zone 4 (750 000 FCFA/m²), concentrent les valeurs foncières les plus élevées. Ces zones correspondent aux centralités économiques et résidentielles les plus attractives, caractérisées par une forte accessibilité, une présence de services supérieurs et une valorisation immobilière soutenue.

À l'inverse, les espaces périphériques et villageois affichent des valeurs très faibles, comme Anoumabo village (25 000 FCFA/m²) ou la bordure lagunaire hors résidentiel (20 000 FCFA/m²). Cet écart traduit une marginalisation relative de ces espaces dans la dynamique d'économie résidentielle, confirmant les analyses de Harvey (2008) sur la production capitaliste de l'espace urbain, où la valeur foncière est fortement déterminée par les investissements publics et privés ainsi que par l'accessibilité urbaine.

La deuxième tendance majeure réside dans la concentration des valeurs élevées. En effet, seuls 6 sous-secteurs sur 16, soit environ 37,5 %, présentent des prix supérieurs à 400 000 FCFA/m². Ces zones correspondent principalement aux espaces résidentiels et commerciaux les plus attractifs. Cette configuration traduit une économie résidentielle sélective, orientée vers les ménages à fort pouvoir d'achat et les investisseurs immobiliers, proche des dynamiques de gated communities analysées par Blakely et Snyder (1997). Elle témoigne d'un processus de

spécialisation socio-spatiale où certains quartiers deviennent des espaces de prestige et d'exclusivité résidentielle.

La troisième tendance majeure est l'ampleur des disparités extrêmes. Le prix le plus élevé (800 000 FCFA/m²) est quarante fois supérieur au prix le plus bas (20 000 FCFA/m²). Une telle amplitude révèle un marché foncier fortement fragmenté, caractéristique des villes africaines contemporaines selon UN-Habitat (2016), où coexistent un marché formel capitalisé et des espaces sous-valorisés en périphérie. Cette fragmentation est renforcée par les différences d'équipements urbains, la qualité des infrastructures et les logiques spéculatives.

Enfin, le marché est structuré par un segment intermédiaire dominant, autour de 350 000 FCFA/m². Ce segment correspond aux quartiers résidentiels situés entre centralité et périphérie, notamment les zones lagunaires. Il constitue une base importante de stabilisation du marché immobilier et reflète l'émergence d'une classe urbaine intermédiaire. Toutefois, cette catégorie reste fragile, car soumise à des pressions de valorisation progressive pouvant entraîner une exclusion future des ménages modestes.

En somme, le foncier à Marcory en 2025 révèle une économie résidentielle duale, marquée par une forte polarisation, une hiérarchisation spatiale nette et une instabilité du segment intermédiaire. Cette structure confirme que la mutation urbaine agit comme un moteur de différenciation socio-spatiale et de reconfiguration du marché immobilier.

2.2.2. Verticalisation urbaine et densification de bâtiments R+ à Marcory

Marcory connaît une phase d'intense verticalisation urbaine, marquée par la multiplication d'immeubles de type R+3 à R+10 (Cf. Image n°1)

Image n°1 : Verticalisation immobilière prononcée à Marcory Zone 4



Source : Cliché, A. Félix, Septembre 2025 ; Enquête d'étude sur Marcory

La verticalisation prononcée dans le bourg est la réponse à la rareté foncière et à la pression croissante de la demande résidentielle et tertiaire. Ce processus s'inscrit dans une logique de densification verticale visant à optimiser l'usage du sol dans une commune déjà fortement urbanisée. Les quartiers comme Zone 4, Biétry et Marcory Résidentiel deviennent des pôles de construction en hauteur, symbolisant l'émergence d'un paysage métropolitain modernisé, mais soulevant également des enjeux d'infrastructures, de mobilité et de régulation urbaine.

À Marcory, la rareté du foncier constructible conjuguée à une forte demande résidentielle et tertiaire entraîne une montée en hauteur des constructions et une densification marquée du bâti. Cette verticalisation se traduit par un accroissement du nombre d'immeubles de type R + dans les quartiers valorisés où la valeur du sol incite à optimiser chaque parcelle. Le taux d'occupation verticale de Marcory, la proportion de parcelles sur lesquelles un bâtiment à plusieurs étages a été édifié sur un espace socio temporel (Cf. tableau n°2).

Tableau n°2 : Taux d'occupation du sol par l'urbanisation verticale de 1960 à 2025.

Sous-secteur de Marcory	Années				
	1960	1975	1990	2005	2025
Boulevard Giscard d'Estaing	5 %	15 %	35 %	55 %	70 %
Zone 4	–	10 %	30 %	50 %	65 %
Bordure Boulevard de Marseille	–	12 %	28 %	45 %	60 %
Zone 3	–	8 %	25 %	40 %	55 %
Abéti hors village	2 %	5 %	15 %	30 %	45 %
Sous-secteur OSER	–	7 %	20 %	35 %	50 %
Bordure lagune résidentiel	–	10 %	25 %	45 %	60 %
Résidentiel lagune Abia Abéti – Abia Koumassi	–	8 %	22 %	40 %	55 %
Quartier résidentiel	5 %	12 %	28 %	45 %	55 %
Sous-secteur ARTCI	–	5 %	20 %	40 %	65 %
Remblai & GFCI résidentiel	–	10 %	25 %	40 %	60 %
SICOGLI, BIAO, GFCI	–	8 %	22 %	38 %	50 %
Alliodan Anoumabo	3 %	5 %	10 %	25 %	40 %
Village d'Anoumabo	2 %	3 %	8 %	20 %	30 %
Abéti village	1 %	2 %	5 %	15 %	25 %

Bordure lagune hors résidentiel	–	5 %	15 %	30 %	35 %
---------------------------------	---	-----	------	------	------

Source : DGI/Direction du Cadastre, 2025

L'analyse du tableau n°2, relative au taux d'occupation du sol par l'urbanisation verticale à Marcory entre 1960 et 2025 met en évidence une transformation urbaine progressive, continue et profondément structurante. Elle traduit le passage d'un espace initialement peu urbanisé à un bourg fortement densifiée, intégrée aux dynamiques métropolitaines du District autonome d'Abidjan. Cette évolution s'inscrit dans les logiques classiques de transition urbaine, où les espaces périphériques deviennent progressivement des espaces urbains consolidés sous l'effet de la croissance démographique, des investissements immobiliers et de la pression foncière.

Sur cette période, les données révèlent une augmentation spectaculaire du taux d'occupation du sol. En 1960, les niveaux sont extrêmement faibles, oscillant entre 1 % et 5 % dans la majorité des sous-secteurs. À l'horizon 2025, ces taux atteignent entre 40 % et 70 %, avec 13 sous-secteurs sur 16, dépassant le seuil de 50 %. Cette progression illustre une intensification continue de l'urbanisation, confirmant les analyses de la littérature urbaine selon lesquelles la croissance des villes se traduit par une densification progressive des tissus bâtis (Berry, 1976).

La première phase, comprise entre 1960 et 1975, correspond à une phase d'amorce de l'urbanisation. Elle se caractérise par des occupations ponctuelles et dispersées, concentrées principalement le long des axes structurants comme le Boulevard Giscard d'Estaing (5 % en 1960, 15 % en 1975). Les villages périphériques tels qu'Anoumabo ou Abéti présentent également des niveaux très faibles. Cette période correspond à une urbanisation embryonnaire, marquée par une faible artificialisation des sols et une structuration encore limitée de l'espace urbain.

La période 1975–2005 marque une phase d'accélération de l'urbanisation. Les taux d'occupation connaissent une progression rapide et généralisée, traduisant une intensification des investissements immobiliers et une transformation progressive des usages du sol. Ainsi, Zone 4 passe de 10 % à 50 %, tandis que le Boulevard Giscard d'Estaing atteint 55 % en 2005. Cette dynamique correspond à une phase de densification urbaine active, où les espaces commencent à se verticaliser et à accueillir des constructions plus intensives. Elle reflète

également l'augmentation de la valeur foncière et la structuration progressive d'une économie résidentielle.

La période 2005–2025 correspond à une phase de consolidation et de saturation urbaine. Les taux d'occupation atteignent des niveaux élevés, compris entre 50 % et 70 % dans les zones stratégiques telles que Zone 4, ARTCI ou le Boulevard Giscard d'Estaing. Cette situation traduit une raréfaction progressive du foncier disponible et une intensification des dynamiques de reconstruction, de réhabilitation et de densification verticale. Marcory apparaît dès lors comme une centralité urbaine consolidée, où les marges de croissance horizontale deviennent limitées.

L'analyse spatiale révèle par ailleurs une forte différenciation entre les sous-secteurs. Les zones centrales et les axes structurants présentent les niveaux de densification les plus élevés, tandis que les espaces villageois comme Anoumabo ou Abéti village demeurent relativement moins urbanisés. Cette configuration traduit une hiérarchisation socio-spatiale du développement urbain, où les investissements se concentrent dans les zones les plus accessibles et les plus valorisées, conformément aux logiques de rente foncière décrites par Harvey (2008). En définitive, l'évolution du taux d'occupation du sol à Marcory entre 1960 et 2025 témoigne d'un processus de transformation urbaine majeur, caractérisé par une urbanisation progressive, une accélération de la densification et une phase actuelle de saturation. Cette trajectoire confirme que la mutation urbaine ne se limite pas à une extension spatiale, mais constitue un processus de recomposition structurelle du tissu urbain, marqué par la verticalisation de l'habitat et la différenciation socio-spatiale croissante.

L'année 2025 est marquée par une hétérogénéité de la tendance urbanistique et du Taux d'Occupation du Sol en R+ selon les quartiers (Cf. Tableau n°3).

Tableau n°3 : Taux de mutation spatiale de Marcory par sous-secteur en 2025

Sous-secteur	Tendance urbanistique	TOS en R+
	Tertiaire et résidentiel à forte	
Boulevard Giscard d'Estaing	verticalisation	70%
	Haute verticalisation (R+5	
Sous-secteur Zone 4	à10)	65%
	Résidentiel et commercial	
Bordure Boulevard de Marseille	mixte	60%
Sous-secteur Zone 3	Résidentiel moyen	55%
Abéti hors village	Transition R+1 à R+4	45%
Sous-secteur OSER	Mixte en mutation	50%
Bordure lagune résidentiel	Haut standing	60%
Résidentiel lagune Abia Abéti – Abia		
Koumassi	Résidentiel valorisé	55%
Sous-secteur quartier résidentiel	R+ moyen	50%
Sous-secteur ARTCI	Tertiaire dominant	65%
Sous-secteur remblai & GFCI résidentiel	Nouvelles constructions	60%
SICOGI, BIAO, GFCI	Densification modérée	50%
Alliodan Anoumabo	Mutation lente	40%
Village d'Anoumabo	Faible verticalisation	25%
Abéti village	Typologie villageoise	20%
Bordure lagune hors résidentiel	Transition mixte	35%

Source : DGI/Direction du Cadastre, 2025

L'analyse du tableau n°3 portant sur le taux de mutation spatiale de Marcory en 2025 met en évidence une dynamique de verticalisation différenciée et fortement hiérarchisée selon les sous-secteurs. Elle révèle que la commune connaît une transformation urbaine progressive, mais inégale, marquée par la coexistence de zones à forte densification verticale, de secteurs en transition et d'espaces encore faiblement urbanisés. Cette configuration traduit une mutation urbaine sélective, fortement influencée par la valeur foncière, l'accessibilité aux infrastructures et les logiques d'investissement immobilier.

Globalement, trois grandes catégories de verticalisation peuvent être identifiées : une verticalisation forte, une verticalisation modérée et une verticalisation faible. Cette typologie permet de comprendre la structuration spatiale actuelle de Marcory comme un espace urbain en recomposition permanente, conformément aux analyses de l'urbanisation différenciée dans les métropoles africaines contemporaines.

La première catégorie, celle de la verticalisation forte ($TOS \geq 60\%$ en constructions en R+), concerne principalement le Boulevard Giscard d'Estaing (70 %), la Zone 4 (65 %), le sous-secteur ARTCI (65 %), la bordure lagunaire résidentielle (60 %) ainsi que les zones de remblai et GFCI résidentiel (60 %). Ces espaces se caractérisent par une forte concentration d'activités tertiaires supérieures, commerciales et résidentielles haut de gamme. Ils constituent les principaux pôles de centralité urbaine de Marcory. Cette dynamique s'explique par une logique de rentabilité foncière élevée et par la pression des investisseurs immobiliers, publics comme privés, qui privilégient les espaces stratégiques. Elle rejoint les analyses de Harvey (2008) sur la production capitaliste de l'espace urbain, où la verticalisation est un mécanisme d'optimisation de la rente foncière. Ces zones s'inscrivent ainsi dans une logique de métropolisation, devenant des espaces de concentration des fonctions économiques et résidentielles de haut niveau.

La deuxième catégorie correspond à la verticalisation modérée (TOS compris entre 45 % et 60 %). Elle concerne notamment la Zone 3 (55 %), Abéti hors village (45 %), OSER (50 %), SICOI-BIAO (50 %) ainsi que les secteurs Abia-Abéti et Abia Koumassi (55 %). Ces espaces se situent dans une phase intermédiaire de transformation urbaine, caractérisée par le passage progressif de l'habitat horizontal vers des constructions en R+3 à R+5. Cette transition est généralement portée par les classes moyennes urbaines et par des promoteurs immobiliers de taille intermédiaire. Elle reflète une dynamique de densification progressive, souvent liée à la recherche d'optimisation de l'usage du sol urbain. Elle correspond également à une phase de recomposition socio-spatiale, où les anciens tissus résidentiels sont progressivement remplacés ou transformés.

La troisième catégorie est celle de la verticalisation faible ($TOS \leq 40\%$). Elle regroupe des espaces tels que Alliodan Anoumabo (40 %), le village d'Anoumabo (25 %), Abéti village (20

%) et la bordure lagunaire hors résidentiel (35 %). Ces zones se caractérisent par une faible intensité de construction en hauteur et une prédominance de l'habitat horizontal (R+0 à R+1). Cette situation s'explique par plusieurs facteurs combinés : la persistance de structures foncières coutumières, la faiblesse des investissements immobiliers, ainsi que la vulnérabilité socio-économique des populations résidentes. Ces espaces constituent ainsi des zones de résistance relative à la verticalisation, conservant des formes urbaines traditionnelles malgré la pression de l'urbanisation environnante.

Cette typologie révèle une forte différenciation socio-spatiale au sein de Marcory. La verticalisation apparaît comme un processus sélectif, concentré dans les zones à forte valeur foncière et à forte accessibilité, tandis que les zones périphériques ou villageoises restent en marge des dynamiques de densification. Au total, le tableau met en évidence une recomposition urbaine duale : d'un côté, des pôles de forte verticalisation intégrés aux dynamiques métropolitaines ; de l'autre, des espaces en transition ou en faible mutation. Cette structuration confirme que la mutation urbaine à Marcory est indissociable des logiques économiques, foncières et sociales qui organisent la production de l'espace urbain contemporain.

2.3 Émergence d'une économie résidentielle à Marcory

Marcory, connaît depuis plusieurs décennies une transformation socio-spatiale profonde qui s'inscrit dans le processus global de métropolisation de la capitale économique ivoirienne.

2.3.1. Marché immobilier en pleine ébullition à Marcory

Initialement structurée autour de noyaux urbains populaires tels que Marcory Anoumabo et des quartiers planifiés comme la SICOGLI, la bourgade tend aujourd'hui à se repositionner comme un pôle résidentiel attractif, dotée d'une économie de plus en plus structurée autour de la consommation locale, de l'immobilier et des services à la personne (Cf Tableau n°4).

Tableau n° 4 : Processus de mutation spatiale de Marcory par sous-secteur (1960-2025)

Période	Caractéristiques principales	Types de mutation spatiale	Dynamique dominante
1960-1975	Début de l'urbanisation, faible occupation foncière dans la plupart des sous-secteurs. Les axes principaux commencent à se structurer.	Développement initial des quartiers centraux, émergence de premiers axes résidentiels	Urbanisation embryonnaire, expansion centrée sur les axes principaux
1975-1990	Croissance rapide de l'occupation foncière (zones centrales 10-35 %, périphéries 2-15 %). Expansion résidentielle progressive.	Transformation des zones périphériques, consolidation des quartiers centraux	Urbanisation accélérée, extension spatiale vers la périphérie
1990-2005	Intensification résidentielle, apparition des logements collectifs et complexes mixtes. Zones périphériques continuent de se densifier.	Densification des quartiers existants, conversion de zones semi-vacantes en résidentiel	Urbanisation intensive, densification et diversification fonctionnelle
2005-2025	Saturation relative des zones centrales (50-70 %), extension résidentielle le long des axes et de la lagune.	Urbanisation consolidée, transformation de l'espace rural périphérique, émergence de zones mixtes	Urbanisation mature, homogénéisation du tissu urbain, pression foncière accrue

Source : Enquête d'étude sur Marcory, A. Félix, Septembre 2025

L'évolution spatiale de Marcory se déploie en quatre séquences structurantes traduisant un processus progressif de maturation urbaine. Entre 1960 et 1975, l'espace est marqué par une urbanisation embryonnaire, avec une faible occupation foncière. Les mutations relèvent de la structuration des premiers axes et de l'émergence de noyaux résidentiels centraux. Il s'agit d'une phase fondatrice caractérisée par la mise en place de la trame urbaine initiale.

La période 1975-1990 correspond à une phase d'accélération urbaine liée à la croissance démographique et à l'extension progressive de l'habitat vers les périphéries. Le taux d'occupation foncière augmente significativement (zones centrales : 10 à 35 %, périphéries : 2 à 15 %), traduisant un mouvement centrifuge. La mutation spatiale est marquée par la consolidation des quartiers existants et l'extension du front urbain. De 1990 à 2005, la dynamique se transforme en un processus d'intensification et de densification. L'apparition de logements collectifs et de complexes mixtes témoigne d'une optimisation de l'usage de l'espace. Les friches urbaines résiduelles sont intégrées au tissu résidentiel, indiquant une transition d'une logique extensive à une logique intensive de production de l'espace urbain. Enfin, la période 2005-2025 révèle une urbanisation à maturité. Les zones centrales, ayant atteint un niveau de saturation de 50 à 70 %, induisent une orientation de la croissance le long des axes structurants et en direction des marges lagunaires. La mutation prend la forme d'une recomposition spatiale, avec l'émergence de zones mixtes et une forte pression foncière, reflet d'une homogénéisation progressive du tissu urbain.

2.3.2. Services et activités liées à la résidence

La mutation immobilière de Marcory a engendré le développement d'une économie de services de proximité contribuant à la consolidation du modèle résidentiel (Cf. tableau n°5).

Tableau n°5 Principales activités économiques résidentielles à Marcory en 2025

Secteur économique	Effectifs	Part dans		
		Effectif total	Emplois générés	l'économie locale (%)
Commerces de détail	1 200	4800	3 600	25%
Restauration et hôtellerie	350	2334	2 100	15%
Immobilier et promotion immobilière	50	1250	500	4%
Transports et logistique	120	1500(1 200	8%
Loisirs et culture	40	1333	400	3%
Industries légères et artisanat	35	167	350	3%
Administration et services publics	30	600	600	5%

Source : INS, 2025

L'analyse du tableau n°5, liée aux principales activités économiques résidentielles à Marcory en 2025 met en évidence une économie urbaine fortement tertiarisée, structurée autour des services, de la consommation et de la valorisation foncière. Cette configuration traduit le passage d'une économie productive classique à une économie résidentielle, où la dynamique économique est principalement portée par les besoins des populations résidentes, les flux de consommation et l'attractivité immobilière.

Dans l'ensemble, le secteur des commerces de détail constitue le principal moteur de l'économie locale avec 1 200 acteurs, soit 25 % de la part économique totale. Il génère environ 3 600 emplois, confirmant son rôle central dans l'approvisionnement quotidien des ménages. Cette dominance traduit une économie de proximité fortement dépendante de la demande locale, caractéristique des espaces urbains densément peuplés et fortement urbanisés. Ce résultat rejoint les analyses de Glaeser (2011), selon lesquelles les villes modernes reposent de plus en plus sur des économies de services orientées vers la consommation résidentielle.

Le deuxième pôle structurant est celui de la restauration et de l'hôtellerie, représentant 15 % de l'activité économique avec 2 100 emplois générés. Ce secteur est particulièrement dynamique dans les zones à forte attractivité comme Zone 4 et Biétry, où la concentration de ménages à revenu élevé stimule la demande en services de loisirs, de restauration et d'accueil. Cette configuration s'inscrit dans les logiques de "ville de services" décrites par Sassen (2001), où les fonctions urbaines supérieures et les services de consommation deviennent des piliers de l'économie métropolitaine.

Le secteur de l'immobilier et de la promotion immobilière, bien que numériquement plus faible (50 acteurs, soit 4 % de l'économie locale), joue un rôle stratégique dans la structuration de l'économie résidentielle. Il génère environ 500 emplois directs et agit comme un levier de transformation de l'espace urbain. En effet, ce secteur est directement lié à la dynamique de mutation urbaine, à la valorisation foncière et à la densification verticale observées dans les analyses précédentes. Il constitue ainsi un moteur indirect mais puissant de recomposition socio-spatiale.

Le secteur des transports et de la logistique (8 %, soit 1 200 emplois) assure la fluidité des mobilités urbaines et des échanges de biens. Il joue un rôle d'interface entre les espaces

résidentiels, commerciaux et économiques, facilitant l'intégration fonctionnelle de la commune dans le système urbain du Grand Abidjan. Ce secteur est essentiel dans les économies urbaines contemporaines, où la mobilité constitue une condition fondamentale de l'activité économique.

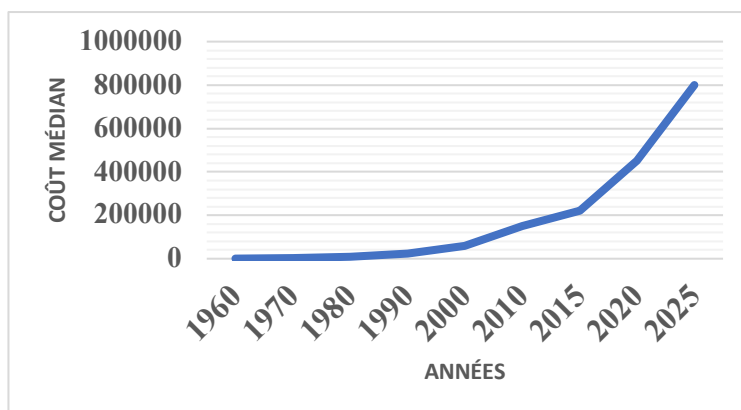
Les secteurs des loisirs et culture (3 %) ainsi que des industries légères et artisanat (3 %) restent marginaux dans la structure économique de Marcory. Leur faible poids confirme une désindustrialisation locale et une spécialisation croissante vers les services urbains. Cette situation est typique des économies résidentielles avancées, où la production matérielle est largement externalisée vers d'autres territoires.

Enfin, l'administration et les services publics (5 %) jouent un rôle de régulation et d'encadrement institutionnel. Bien que leur poids économique soit limité, ils assurent les fonctions essentielles de gouvernance urbaine, de gestion des infrastructures et de coordination des politiques publiques. Ainsi, l'économie de Marcory en 2025 apparaît comme un système fortement dominé par les activités de services et de consommation résidentielle. Elle repose sur trois piliers principaux : le commerce de détail, la restauration-hôtellerie et la valorisation immobilière. Cette structure confirme la montée d'une économie résidentielle où la croissance économique est directement liée à la densité urbaine, au pouvoir d'achat des ménages et à l'attractivité foncière.

Ainsi, Marcory illustre un modèle urbain où l'économie n'est plus fondée sur la production industrielle, mais sur la consommation, les services et la rente immobilière, traduisant une recomposition profonde de la base économique locale.

2.3.2. Mutation du coût locatif résidentiel de Marcory

La commune de Marcory connaît une hausse progressive des loyers, liée à son attractivité économique et résidentielle. La demande des expatriés et des classes moyennes dynamise le marché, accentuant la segmentation entre quartiers populaires et zones haut standing.

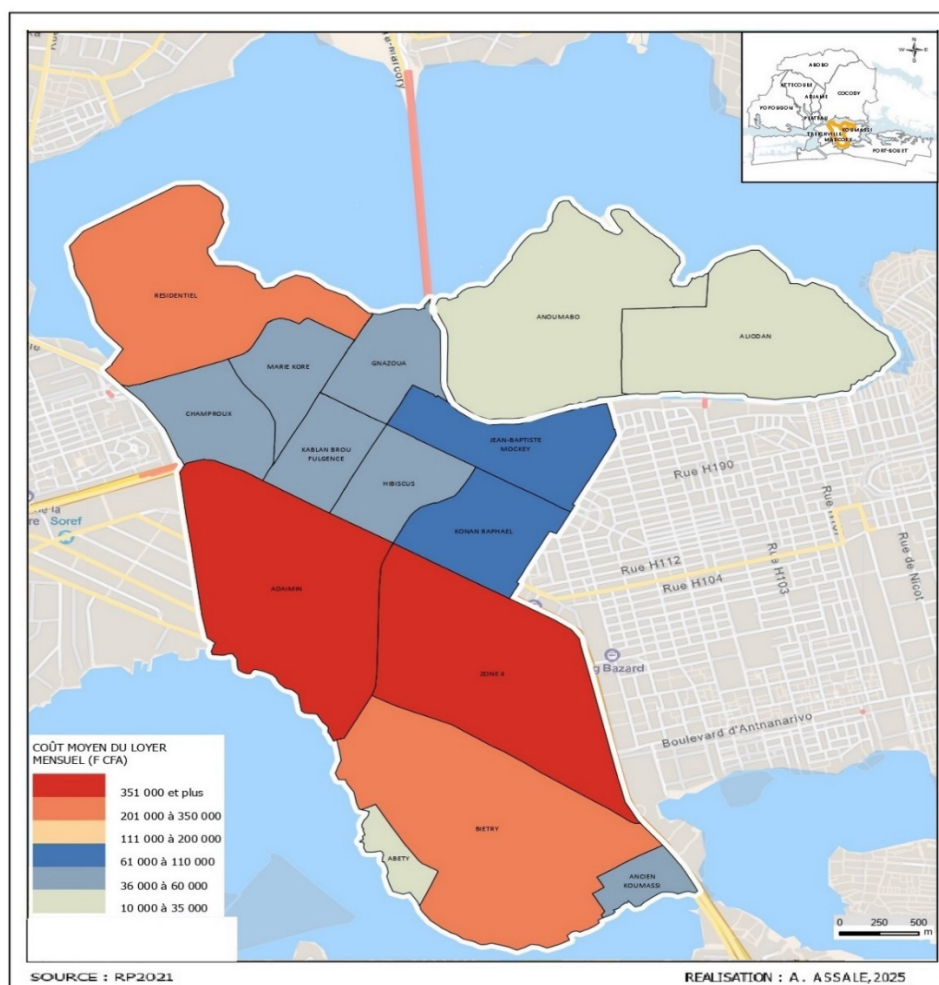
Figure n°5 : Évolution du coût médian du loyer en FCFA / mois à Marcory

Source : ANSTAT, 2025

L'évolution du coût locatif à Marcory entre 1960 et 2025 traduit un processus d'urbanisation accélérée accompagné d'une forte valorisation foncière. En 1960, le loyer médian estimé à 500 FCFA/mois correspond à une phase d'urbanisation embryonnaire, où la demande résidentielle reste faible et les structures urbaines limitées. Durant la décennie 1960-1970, le loyer quadruple pour atteindre 2 000 FCFA, signe d'une première pression liée à la consolidation de l'habitat et à la croissance démographique urbaine.

Entre 1970 et 1980, le loyer progresse à 10 000 FCFA, soit une croissance multipliée par cinq, révélant l'essor de la classe moyenne et le début de la spéculation foncière. La période 1980-2000 enregistre une croissance continue : 25 000 FCFA en 1990 puis 60 000 FCFA en 2000, confirmant la dynamique d'extension spatiale et l'entrée de Marcory dans les zones résidentielles stratégiques du Grand Abidjan. À partir de 2010, l'évolution devient exponentielle : le loyer atteint 150 000 FCFA, puis 220 000 FCFA en 2015, reflet de la densification, de la montée des logements de standing et de la tertiarisation de la commune. Entre 2015 et 2020, la médiane double presque (450 000 FCFA), traduisant une attractivité accrue liée à la centralité métropolitaine. En 2025, le coût escalade à 800 000 FCFA, résultat d'une saturation foncière, de la gentrification et de l'internationalisation du marché locatif (Zone 4, Biétry).

Les coûts du loyer diffèrent d'un quartier à un autre à Marcory (Cf. Figure n°6).

Figure n 6 : Coût médian du loyer par quartier de Marcory

L'analyse de figure n°6 révèle une forte hiérarchisation urbaine structurée selon un gradient sud-centre à très forte valeur, opposé à un nord plus accessible. Les quartiers tels que Zone 4 et Adamin affichent les loyers médians les plus élevés supérieur à 351 000 FCFA/mois, indiquant un processus de gentrification avancée, porté par la présence d'expatriés, de résidences de standing, d'activités tertiaires supérieures et d'une forte accessibilité métropolitaine. Biétry et Résidentiel enregistrent des loyers compris entre 201 000 et 350 000 FCFA, correspondant des espaces de résidentialité bourgeoise consolidée, où la valeur foncière est soutenue par la qualité des services urbains.

Les quartiers intermédiaires (Champroux, Maré Koré, Gnanzoua, Hibiscus, Konan Raphaël) présentent des loyers compris entre 61 000 et 200 000 FCFA, traduisant une dynamique de

densification progressive et de montée en gamme partielle. Ils représentent un espace en transition, susceptible d'être touché par la pression foncière. Et les secteurs situés au nord (Andoumabo, Aluodan) enregistrent les loyers les plus bas ($\leq 60\ 000$ FCFA), illustrant la persistance de zones populaires plus informelles. Cette structure locative suggère une polarisation résidentielle, structurant Marcory en un espace dual entre quartiers élitistes et zones en fragilité socio-économique.

3. Discussion

L'objectif de cette contribution était d'analyser les dynamiques de mutation urbaine à Marcory et leur rôle dans l'émergence d'une économie résidentielle. Les résultats révèlent une densification progressive du tissu urbain, un essor significatif du marché immobilier et un développement de services résidentiels associés, confirmant ainsi l'existence d'un système économique résidentiel en structuration. Ces observations rejoignent les travaux de Clark (2005, p. 3) qui montrent que la transition vers une économie résidentielle dans les métropoles est fortement corrélée à la revalorisation foncière et à la montée des services de proximité dans les espaces urbanisés. Toutefois, malgré la cohérence des tendances observées, plusieurs limites méthodologiques, théoriques et empiriques doivent être soulignées afin de nuancer la portée des résultats.

La démarche repose principalement sur des données secondaires issues de rapports institutionnels (INS, DGI, ANSTAT, services municipaux de Marcory). Cette orientation méthodologique limite la compréhension fine des pratiques sociales des ménages et des logiques d'arbitrage résidentiel. Or, selon Bourdieu (2000, p. 112), l'espace social ne peut être appréhendé sans une analyse des pratiques vécues et des capitaux mobilisés par les acteurs.

En outre, l'absence d'enquêtes qualitatives de terrain réduit l'analyse des trajectoires résidentielles, des stratégies d'accès au foncier et des représentations sociales des mutations urbaines. Cette limite rejoint les critiques formulées par Yin (2014, p. 45) sur les approches exclusivement documentaires, souvent incapables de saisir les logiques micro-sociales de transformation urbaine. Par ailleurs, l'étude adopte une temporalité courte (trois mois), ce qui limite l'analyse des processus longs de densification et de restructuration foncière. Or, selon Harvey (2008, p. 29), la production de l'espace urbain s'inscrit dans une dynamique historique

longue, marquée par des cycles de valorisation et de dévalorisation. Enfin, Marcory est traitée comme un espace isolé, ce qui occulte son intégration dans le système métropolitain du Grand Abidjan. Cette approche contraste avec les travaux de Sassen (2001, p. 78) sur la ville globale, qui insistent sur l'interdépendance des espaces urbains dans les dynamiques économiques contemporaines.

3.1. Mutation urbaine et économie résidentielle, deux phénomènes conjoints

D'emblée, il convient de rappeler que la mutation urbaine et l'économie résidentielle ne constituent pas deux dynamiques autonomes, mais plutôt des processus profondément imbriqués, inscrits dans une logique de co-production de l'espace urbain. La mutation urbaine, entendue comme l'extension spatiale, la densification, la reconversion fonctionnelle et la recomposition socio-spatiale des territoires, agit comme un cadre structurant qui rend possible l'émergence de nouvelles formes d'économie résidentielle. En retour, cette dernière contribue à redéfinir les usages du sol, la morphologie urbaine et les hiérarchies socio-spatiales. Cette relation dialectique s'inscrit dans les travaux fondateurs de l'économie urbaine, notamment d'Alonso (1964), qui montre que la structure urbaine résulte de l'arbitrage entre coûts de transport, prix du sol et localisation résidentielle.

Alors, la ville ne peut être réduite à un simple support physique, mais doit être comprise comme un produit social et économique en constante reconfiguration. L'approche de l'économie résidentielle s'inscrit également dans la continuité de Tiebout (1956), qui met en évidence la logique de sélection résidentielle des ménages en fonction de l'offre locale de services publics, ainsi que des analyses de North (1990), relatives aux institutions comme cadres structurants du développement territorial.

Dans le cas de Marcory, cette articulation est particulièrement visible. D'un côté, la mutation urbaine se traduit par une intensification de la densification résidentielle, la transformation des usages du sol et l'arrivée de nouveaux investisseurs immobiliers orientés vers les classes moyennes et supérieures. De l'autre, l'économie résidentielle se matérialise par la valorisation foncière, la multiplication des logements de standing, la spécialisation fonctionnelle de certains quartiers (Zone 4, Biétry), ainsi que le développement de services associés (immobilier, restauration, sécurité privée, commerce de proximité haut de gamme).

Cette dynamique rejoint les analyses de Harvey (1978), qui souligne que la production de l'espace urbain dans le capitalisme repose sur des logiques d'accumulation foncière et immobilière. Dans ce cadre, Marcory illustre une forme de marchandisation du résidentiel, où le logement devient simultanément un bien d'usage et un actif financier.

Ainsi, la mutation urbaine agit comme un générateur d'opportunités foncières. Vosh et Bezunesh (2009, p. 176) montrent que les transformations urbaines créent des rentes foncières exploitables par les acteurs immobiliers, favorisant ainsi le développement de projets résidentiels et la revalorisation des terrains urbains. Cette dynamique contribue à l'essor d'une économie résidentielle fondée sur la segmentation sociale du marché immobilier et l'attraction de ménages à revenus élevés. En retour, cette économie résidentielle stimule la mutation urbaine par la modernisation des infrastructures, la densification bâtie et la requalification des espaces urbains.

Cependant, cette co-évolution ne peut être analysée sans intégrer les contraintes institutionnelles et juridiques. Aka (2019, p. 10) souligne que le pluralisme juridique foncier en Côte d'Ivoire traduit une coexistence non stabilisée entre droit coutumier et droit moderne, générant des incertitudes dans la sécurisation foncière. Cette situation complexifie les processus de mutation urbaine, tout en ouvrant des opportunités de revalorisation et de spéculation foncière. Ainsi, l'économie résidentielle apparaît à la fois comme un produit de cette instabilité institutionnelle et comme un moteur de formalisation progressive de l'espace urbain.

La littérature internationale sur les villes du Sud met en évidence des dynamiques comparables. Roy (2005) montre que l'urbanisation contemporaine repose sur un continuum entre formel et informel plutôt que sur une séparation stricte, ce qui permet de mieux comprendre les recompositions foncières à Marcory. Watson (2009) souligne quant à elle que les modèles de planification urbaine importés des pays du Nord produisent souvent des effets d'exclusion et de fragmentation socio-spatiale dans les villes africaines.

Dans le contexte ivoirien, Beauchemin (1999, p. 4) met en lumière une dimension souvent sous-estimée des dynamiques urbaines : les mobilités résidentielles liées aux situations de crise. Il montre que l'urbanisation ivoirienne ne suit pas une trajectoire linéaire campagne–ville, mais

intègre des mouvements de retour, de déplacement et de recomposition résidentielle. Cette analyse permet d'élargir la compréhension de l'économie résidentielle, qui ne se limite pas aux quartiers de standing, mais inclut également des stratégies résidentielles contraintes, liées à la vulnérabilité économique et sociale.

Ainsi, la relation entre mutation urbaine et économie résidentielle peut être synthétisée comme suit : la mutation urbaine produit un foncier urbain valorisable, tandis que l'économie résidentielle en assure la mise en valeur économique et sociale à travers la production de logements différenciés et de services urbains associés. Toutefois, cette dynamique engendre également des effets de ségrégation socio-spatiale liés à la hausse des prix du foncier et à la spécialisation des espaces urbains.

Sur le plan normatif, cette situation appelle une régulation publique renforcée. UN-Habitat (2016) recommande la mise en place de politiques foncières inclusives visant à réduire les inégalités d'accès au logement et à promouvoir la mixité sociale. Dans le même sens, Graham et Marvin (2001) plaident pour une approche de « ville intégrée », afin de limiter la fragmentation urbaine et les logiques d'enclavement des quartiers résidentiels.

Dans cette perspective, l'enjeu pour Marcory est de dépasser la simple dynamique de valorisation immobilière pour inscrire l'économie résidentielle dans une logique de justice spatiale. Cela suppose des politiques de régulation foncière, de diversification de l'offre de logement et de planification urbaine intégrée, capables de concilier attractivité économique et inclusion sociale.

Au total, l'évolution des usages résidentiels à Marcory, la transformation foncière et immobilière ainsi que le développement des services urbains associés traduisent une co-construction entre mutation urbaine et économie résidentielle. La première constitue la matrice spatiale et foncière, tandis que la seconde agit comme catalyseur économique et social. Toutefois, cette articulation ne peut être durable qu'à condition d'être encadrée par une gouvernance urbaine inclusive, régulatrice et orientée vers la réduction des inégalités socio-spatiales.

3.2. Économie résidentielle inclusive et socialement équilibrée

L'essor de l'économie résidentielle à Marcory s'inscrit dans une dynamique fortement polarisée, marquée par une tendance à la captation des bénéfices urbains par les catégories sociales aisées. En effet, l'évolution du marché foncier et immobilier révèle une recomposition socio-spatiale progressive, où l'accès au logement et au foncier devient de plus en plus conditionné par le niveau de revenu des ménages. Cette situation traduit une logique de différenciation urbaine observée dans de nombreuses métropoles du Sud global, où la montée des valeurs foncières s'accompagne d'une fragmentation accrue de l'espace urbain (UN-Habitat, 2016).

Dans le cas de Marcory, cette dynamique se manifeste par l'émergence de quartiers fortement valorisés tels que Zone 4 et Biétry, caractérisés par la concentration de logements de standing, de résidences sécurisées et de services urbains haut de gamme. Ces espaces fonctionnent comme des enclaves résidentielles ou des « poches de luxe », selon une logique proche des gated communities analysées par Blakely et Snyder (1997), qui mettent en évidence la privatisation croissante de l'espace résidentiel au profit des classes supérieures.

Cette évolution peut être interprétée à travers les travaux de Harvey (2008), qui souligne que l'urbanisation néolibérale accentue les inégalités socio-spatiales en transformant le logement en actif spéculatif. Dans ce contexte, la ville devient un espace de compétition où l'accès aux ressources urbaines dépend de plus en plus de la capacité économique des ménages.

Toutefois, cette dynamique n'est pas homogène. Elle coexiste avec des formes d'urbanisation informelles ou intermédiaires, traduisant une hybridation des pratiques résidentielles. Ce constat rejoint les analyses de Roy (2005), selon lesquelles l'urbanisation dans les villes du Sud repose sur un continuum entre formel et informel.

Alors, l'enjeu central pour Marcory réside dans la construction d'une économie résidentielle inclusive et socialement équilibrée. Giroud, Boileve et Otro (2017, p. 12) soulignent l'importance de diversifier l'offre de logement en intégrant simultanément des résidences de standing, des logements intermédiaires et des habitats accessibles aux ménages modestes. La

mise en œuvre de cette orientation nécessite des instruments de politique publique adaptés. Villeneuve, Pelletier et Thériault (2009, p. 135) montrent que les politiques urbaines peuvent réguler les marchés immobiliers à travers des mécanismes d'incitation destinés aux promoteurs privés, notamment des avantages fiscaux et des obligations de mixité dans les programmes immobiliers. Ces instruments s'inscrivent dans une logique de gouvernance urbaine régulatrice visant à corriger les déséquilibres produits par les seules forces du marché. Dans cette optique, la littérature internationale défend une approche de « mixité sociale planifiée » comme levier de cohésion urbaine (Talen, 2010).

Par ailleurs, les enjeux de redynamisation spatiale doivent être pensés dans une perspective de densification urbaine raisonnée. Il s'agit de concentrer les efforts de développement dans les zones déjà équipées en infrastructures et services, afin d'optimiser l'usage du sol urbain et de limiter l'étalement. Cette approche rejoint les principes du « smart growth » développés dans la littérature anglo-saxonne (Downs, 2005).

Cependant, une telle stratégie ne peut être efficace que si elle intègre les réalités sociales locales, notamment l'informalité urbaine. Dans de nombreuses villes africaines, les dynamiques résidentielles reposent sur une forte présence de pratiques informelles, qui constituent une réponse adaptative aux contraintes économiques et institutionnelles. Dans ce cadre, l'inclusion de l'informalité ne doit pas être envisagée comme une marginalité à éradiquer, mais comme une composante structurelle de la production urbaine. Ainsi, une politique de redynamisation inclusive implique de privilégier des stratégies d'amélioration progressive des quartiers informels plutôt que des politiques d'éviction brutale. Cette approche est défendue par UN-Habitat (2016), qui recommande des politiques d'« upgrading in situ » visant à améliorer les conditions de vie sans déplacement forcé des populations.

Dans le cas de Marcory, cette orientation permettrait de consolider une économie résidentielle élargie, intégrant à la fois les circuits formels et informels de production du logement, tout en réduisant les tensions socio-spatiales liées à la montée des inégalités foncières.

En définitive, l'économie résidentielle à Marcory apparaît comme un processus ambivalent : elle stimule la valorisation foncière et l'attractivité urbaine, mais accentue également les risques

de fragmentation sociale et spatiale. L'enjeu des politiques urbaines est donc de réguler cette dynamique afin de maximiser ses bénéfices économiques tout en limitant ses effets d'exclusion.

3.3. Gouvernance foncière, la formalisation et la régulation urbaine

La consolidation d'une économie résidentielle durable passe par une clarification des droits fonciers et la mise en place d'un cadre juridique sécurisé. Conformément aux observations de L. Aka (2019, p. 1), la complexité du pluralisme juridique constitue un frein majeur au développement ordonné des espaces urbains. En effet, la coexistence entre droits coutumiers et droits modernes engendre une incertitude structurelle dans la gestion du foncier urbain, limitant ainsi la lisibilité des transactions et la sécurisation des investissements immobiliers.

Ainsi, il apparaît nécessaire de renforcer les dispositifs d'immatriculation des terrains, de sécuriser les droits coutumiers dans un cadre urbain modernisé et d'instaurer des procédures transparentes pour les opérations de lotissement, de conversion d'usage et de développement immobilier. La régulation foncière constitue ainsi un levier essentiel de stabilisation de la dynamique résidentielle et de réduction des conflits d'usage.

Par ailleurs, comme le souligne Dathus et Tamru (2019, p. 169), la création de nouveaux espaces urbains doit être encadrée par une réglementation stricte et une gestion foncière intégrée, afin d'assurer la cohérence entre planification urbaine et développement immobilier. Cette approche s'inscrit dans une logique de gouvernance foncière modernisée, où l'État joue un rôle de régulateur plutôt que de simple observateur des dynamiques du marché.

La gouvernance spatiale s'organise ainsi autour d'un pilotage participatif et multi-échelles. Elle doit associer l'ensemble des acteurs concernés, notamment les habitants, les associations, les propriétaires fonciers, les promoteurs immobiliers et les autorités municipales. Elle implique également une coordination verticale entre la commune de Marcory, le district autonome d'Abidjan et l'État central. Cette articulation multi-niveau est essentielle pour assurer la cohérence des politiques urbaines et éviter les fragmentations institutionnelles. Dans cette manière, la politique foncière et résidentielle ne doit pas conduire à la production d'enclaves urbaines privées, mais s'inscrire dans une vision intégrée de la ville. La multiplication de quartiers fermés et d'espaces résidentiels exclusifs peut en effet renforcer les inégalités socio-

spatiales et fragmenter le tissu urbain. Il est donc nécessaire de privilégier une planification urbaine intégrée, prenant en compte les besoins de l'ensemble des populations et favorisant la continuité spatiale et sociale de la ville.

Par ailleurs, la mise en place d'un système de suivi-évaluation constitue un outil stratégique de pilotage des politiques urbaines. Ce système doit être fondé sur des données fiables et régulièrement actualisées, telles que l'évolution du prix du foncier, la mobilité résidentielle, la densité urbaine et le degré de mixité sociale. Ces indicateurs permettent d'ajuster les décisions d'aménagement en temps réel et d'améliorer l'efficacité des politiques publiques. Dans cette perspective, le recours aux données primaires apparaît comme un impératif méthodologique. Les enquêtes de terrain auprès des ménages, des promoteurs immobiliers et des résidents constituent des outils essentiels pour comprendre les effets sociaux de la mutation résidentielle. Elles permettent notamment d'objectiver les phénomènes d'éviction, les trajectoires résidentielles et les transformations des pratiques urbaines.

Ces approches empiriques offrent ainsi une base solide pour orienter la régulation des documents d'urbanisme, en garantissant un équilibre entre densification urbaine, attractivité économique et qualité de vie des populations résidentes. Elles renforcent également la capacité des autorités publiques à anticiper les effets sociaux des mutations foncières et à adapter les politiques urbaines aux réalités locales.

En somme, la gouvernance foncière et résidentielle à Marcory apparaît comme un enjeu central de régulation de l'économie résidentielle. Elle conditionne à la fois la stabilité du marché immobilier, la cohésion socio-spatiale et la durabilité du développement urbain.

Conclusion

L'analyse de la mutation urbaine de Marcory révèle une transformation profonde de la commune, passée d'un ancien espace villageois à un territoire métropolitain intégré aux dynamiques de la mondialisation urbaine. Cette mutation s'est traduite par une reconfiguration spatiale marquée par l'extension du bâti, la densification des zones centrales et la reconversion progressive en pôles urbanisés. Cette évolution a entraîné une redistribution fonctionnelle de

l'espace urbain où les fonctions résidentielles, commerciales et de services se sont superposées, redéfinissant les rapports entre centre, sous-secteurs intermédiaires et franges marginales.

La mutation spatiale a favorisé l'émergence d'une économie résidentielle, soutenue par la présence d'une population stable, hautement solvable et dotée d'un fort pouvoir de consommation. Les activités économiques induites, telles que le commerce de détail, la restauration, les services financiers, l'hôtellerie, les loisirs et les services à la personne, illustrent la dépendance croissante du territoire à une demande locale alimentée par l'habitat. Marcory émerge ainsi comme un « espace de consommation » structurant où les flux économiques résidentiels participent activement au dynamisme local, en générant des emplois non délocalisables et en stimulant les investissements immobiliers et les services urbains.

BIBLIOGRAPHIE

Aka, A. L. (2019). L'accès à la terre en Côte d'Ivoire : diversité et variabilité des pluralismes. *Revue des droits de l'homme*, 16. <https://doi.org/10.4000/revdh.7150>

Alonso, W. (1964). *Location and land use : Toward a general theory of land rent.* Harvard University Press.

Beauchemin, C. (1999). Mobilité résidentielle et dynamiques migratoires en Côte d'Ivoire. *Revue Européenne des Migrations Internationales*, 15(3), 3–24.

Beauchemin, C. (2002). Surmonter le doute statistique : le cas de l'émigration urbaine en Côte d'Ivoire. *Espace, populations, sociétés*, 165–177. <https://doi.org/10.3406/espos.2002.2029>

Berry, B. J. L. (1976). The counterurbanization process. *Geographical Review*, 66(1), 17–30.

Blakely, E. J., & Snyder, M. G. (1997). *Fortress America : Gated communities in the United States.* Brookings Institution Press.

Dathus, V., & Tamru, B. (2019). La production foncière informelle dans les périphéries de Port-au-Prince. *Les Cahiers d'Outre-Mer*, 279, 167–192. <https://doi.org/10.4000/com.10056>

Downs, A. (2005). *Smart growth: Why we discuss it more than we do it.* Brookings Institution Press.

Glaeser, E. L. (2011). *Triumph of the city.* Penguin Press.

Gough, K., & Yankson, P. (2000). Land markets in African cities. *Urban Studies*, 37(13), 2485–2500.

Graham, S., & Marvin, S. (2001). *Splintering urbanism.* Routledge.

- Grant, R. (2015).** Sustainable African urban futures. *American Behavioral Scientist*, 59(3), 294–310.
- Harvey, D. (2008).** The right to the city. *New Left Review*, 53, 23–40.
- North, D. C. (1990).** Institutions, institutional change and economic performance. Cambridge University Press.
- ONU-Habitat. (2016).** Urbanization and development: Emerging futures. United Nations Human Settlements Programme.
- ONU-Habitat. (2022).** Programme pour des villes inclusives et résilientes. United Nations Human Settlements Programme.
- ONU-Habitat. (2023).** Une meilleure qualité de vie pour tous dans un monde en urbanisation : Côte d’Ivoire, rapport pays. United Nations Human Settlements Programme.
- Rérat, P. (2006).** Mutations urbaines et démographiques : contribution à l’explication de la déprise démographique des villes-centres. *Revue d’Économie Régionale et Urbaine*, 725–750. <https://doi.org/10.3917>
- Roy, A. (2005).** Urban informality: Toward an epistemology of planning. *Journal of the American Planning Association*, 71(2), 147–158. <https://doi.org/10.1080/01944360508976689>
- Sassen, S. (2001).** The global city : New York, London, Tokyo. Princeton University Press.
- Tiebout, C. M. (1956).** A pure theory of local expenditures. *Journal of Political Economy*, 64(5), 416–424.
- Villeneuve, P., Pelletier, M., & Thériault, M. (2009).** La dynamique sociale des quartiers urbains : essai méthodologique. <https://doi.org/10.4000/eps.3617>
- Watson, V. (2009).** Seeing from the South : Refocusing urban planning on the globe’s central urban issues. *Urban Studies*, 46(11), 2259–2275.
- Yin, R. K. (2014).** Case study research: Design and methods (5th ed.). Sage Publications.