

Numéro 6 Octobre 2025

ISSN 2960-1606

# RAVSE

Revue d'Analyse des Vulnérabilités  
Socio-Environnementales



Revue de Géographie du

## LAVSE

<https://revue.lavse.org/>

PUBLIÉ PAR LE DÉPARTEMENT DE GÉOGRAPHIE DE L'UNIVERSITÉ ALASSANE OUATTARA

# RAVSE

*Revue de Géographie du Laboratoire d'Analyse des Vulnérabilités Socio-Environnementales, publiée par le Département de Géographie de l'Université Alassane Ouattara, Bouaké, Côte d'Ivoire*

## INDEXATION

Scientific Journal Impact Factor (SJIF)

<https://sjifactor.com/passport.php?id=23819>

**Impact Factor : 5,333 (2025)**

## ADMINISTRATION DE LA REVUE

### *Directeur*

**Joseph P. ASSI-KAUDJHIS**, Professeur Titulaire à l'Université Alassane OUATTARA (UAO)

### *Secrétariat de rédaction*

- **Konan KOUASSI**, Professeur Titulaire à l'UAO
- **Narcisse Bonaventure ASSI-KAUDJHIS**, Professeur Titulaire à l'UAO

### *Secrétariat administratif et technique*

- **Konan KOUASSI**, Professeur Titulaire à l'UAO
- **Guy Roger Yoboué KOFFI**, Maître-Assistant à l'UAO
- **Edouard Zadi ZOGBO**, Maître-Assistant à l'UAO
- **Pierre Anvo AYEMOU**, Maître-Assistant à l'UAO
- **Senguen KOUAKOU**, Assistant, Informaticien, à l'UAO
- **Adeline Olga BRISSY**, Maître-Assistant à l'UAO
- **Enoc One GUEDE**, Maître-Assistant à l'UAO

### *Comité scientifique*

- **DJAKO Arsène**, Professeur Titulaire, Université Alassane Ouattara (Côte d'Ivoire)
- **ASSI-KAUDJHIS Narcisse Bonaventure**, Professeur Titulaire, Université Alassane Ouattara (Côte d'Ivoire)
- **SOKEMAWU Koudzo**, Professeur Titulaire, Université de Lomé (Togo)
- **GIBIGAYE Moussa**, Professeur Titulaire, Université Abomey-Calavi (Bénin)
- **GUEDEGBE Odile DOSSOU**, Professeur Titulaire, Université Abomey-Calavi

(Bénin)

- **HECTHELI** Follygan, Professeur Titulaire, Université de Lomé (Togo)
- **KADOUZA** Padabô, Professeur Titulaire, Université de Kara (Togo)
- **BLE Celestin**, Directeur de Recherches, CRO (Côte d'Ivoire)
- **ASSA** Rebecca Rachel A., Professeur Titulaire, Université Félix Houphouët Boigny (Côte d'Ivoire)
- **BOUPKESSI** Tchaa, Professeur Titulaire, Université de Lomé (Togo)
- **MÉDIEBOU** Chindji, Maître de Conférences Université de Yaoundé (Caméroun)
- **FANGNON** Bernard, Professeur Titulaire, Université Abomey-Calavi (Bénin)
- **YABI** Ibouraima, Professeur Titulaire, Université Abomey-Calavi (Bénin)
- **ABOUDOU** Ramanou Y. M. A., Professeur Titulaire, Université de Parakou (Bénin)
- **KOUMI** Rachelle, Maître de Recherches, CRO (Côte d'Ivoire)
- **BARIMA** Yao Sabas, Professeur Titulaire, Université Jean Lorougnon Guédé (Côte d'Ivoire)
- **CHEIKH** Samba Wade, Professeur Titulaire, Université Gaston Berger (Sénégal)
- **PAPA** Sakho, Maître de Conférences, Cheikh Anta Diop (Sénégal)
- **ADJAKPA** Tchékpo Théodore, Maître de Conférences, Université Abomey-Calavi (Bénin)

## **EDITORIAL**

L'analyse de la vulnérabilité vise à comprendre les conditions et les expressions d'exposition néfaste aux catastrophes naturelles et aux crises dans le but de réduire leurs conséquences sur les populations, les territoires et les activités. La nécessité d'une approche géographique s'impose comme une réponse à la complexité de l'objet d'étude que constitue la vulnérabilité. La création de RAVSE résulte de l'engagement scientifique du Laboratoire d'Analyse des Vulnérabilités Socio-environnementales logé à l'Université Alassane Ouattara à contribuer à la diffusion des savoirs scientifiques. RAVSE est une revue spécialisée de Géographie dont l'objectif est de contribuer à éclairer la complexité des facteurs de vulnérabilités socio-environnementales et les stratégies de résiliences mises en place par les sociétés dans un contexte de développement durable. Elle maintient sa ferme volonté de réunir les contributions venant d'horizon divers qui donnent à la vulnérabilité socio-environnementale son épaisseur géographique. Ce support de publication scientifique vient donc renforcer la visibilité des résultats des travaux de recherche menés sur les vulnérabilités socio-environnementales en géographie et les sciences connexes. RAVSE est au service des enseignants-chercheurs, chercheurs et étudiants qui s'intéressent à l'analyse des vulnérabilités socio-environnementales. A cet effet, RAVSE accueillera toutes les contributions sur les thématiques liées aux facteurs de vulnérabilités socio-environnementales et les stratégies de résiliences.

**Secrétariat de rédaction**

## **COMITE DE LECTURE**

- **ASSI-KAUDJHIS** Narcisse Bonaventure, Professeur Titulaire, Université Alassane Ouattara (Côte d'Ivoire)
- **SOKEMAWU** Koudzo, Professeur Titulaire, Université de Lomé (Togo)
- **GIBIGAYE** Moussa, Professeur Titulaire, Université Abomey-Calavi (Bénin)
- **GUEDEGBE** Odile DOSSOU, Professeur Titulaire, Université Abomey-Calavi (Bénin)
- **HECTHELI** Follygan, Professeur Titulaire, Université de Lomé (Togo)
- **KOUAME** Déhedé Paul, Maître de Conférences, Université Alassane Ouattara (Côte d'Ivoire)
- **MAFOU** Kouassi Combo, Maître de Conférences, Université Jean Lorougnon Guédé (Côte d'Ivoire)
- **N'GUESSAN** Kouassi Guillaume, Maître de Conférences, Université Jean Lorougnon Guédé (Côte d'Ivoire)
- **KOFFI** Yéboué Stéphane Koissy, Maître de Conférences, Université Péleforo Gon Coulibaly (Côte d'Ivoire)

- **DJAH** Armand Josué, Maître de Conférences, Université Alassane Ouattara (Côte d'Ivoire)
- **KOUASSI** Kouamé Sylvestre, Professeur Titulaire, Université Alassane Ouattara (Côte d'Ivoire)
- **ADJAKPA** Tchékpo Théodore, Professeur Titulaire, Université Abomey-Calavi (Bénin)

## **AVIS AUX AUTEURS**

La Revue d'Analyse des Vulnérabilités Socio-Environnementales (RAVSE), Revue de Géographie du LAVSE (Laboratoire d'Analyse des Vulnérabilités Socio-Environnementale) diffuse de travaux originaux de géographie qui relèvent du domaine des «Sciences de l'homme et de la société». Elle publie des articles originaux, rédigés en français, non publiés auparavant et non soumis pour publication dans une autre revue. Les normes qui suivent sont conformes à celles adoptées par le Comité Technique Spécialisé(CTS) de Lettres et sciences humaines / CAMES (cf. dispositions de la 38e session des consultations des CCI, tenue à Bamako du 11 au 20 juillet 2016).

### **1- Manuscrit**

**Les textes à soumettre devront respecter les conditions de formes suivantes :**

- le texte doit être transmis au format document doc (word 97-2003);
- il devra comprendre un maximum de 60.000 signes (espaces compris), interligne 1,5, police de caractères Times New Roman 12 ;
- insérer la pagination et ne pas insérer d'information autre que le numéro de page dans le pied de page ;
- les figures et les tableaux doivent être intégrés au texte et présentés avec des marges d'au moins six centimètres à droite et à gauche. Les caractères dans ces figures et tableaux doivent aussi être en Times 12. Les titres des illustrations (carte, tableaux, figures, photographies) doivent être mentionnés ;
- Le comité de rédaction demande aux auteurs de préciser sur la première page :
  - Le titre du texte,
  - Pour chaque auteur, une notice comprenant :
    - les nom et prénoms,
    - le grade
    - le rattachement institutionnel,
    - l'adresse électronique,
  - Un résumé en un seul paragraphe de 1000 signes (espaces compris) maximum, qui devra être différent du premier paragraphe du texte. Il doit notamment énoncer l'objectif poursuivi par l'auteur.
  - Proposer six mots clés.
  - Proposer le texte lui-même.

**NB** : le résumé doit être traduit en anglais ainsi que les mots clés.

Le manuscrit doit respecter la structuration suivante : Introduction, Méthodologie, Résultats (analyse des Résultats), Discussion, Conclusion, Références bibliographiques (s'il s'agit d'une recherche expérimentale ou empirique).

Les notes infrapaginales, si elles existent, doivent être numérotées en chiffres arabes, rédigées en taille 10 (Times New Roman). Réduire au maximum le nombre de notes infrapaginales. Ecrire les noms scientifiques et les mots empruntés à

d'autres langues que celle de l'article en italique (*Solanum lycopersicum*).

Les articulations d'un article, à l'exception de l'introduction, de la conclusion, de la bibliographie, doivent être titrées, et numérotées par des chiffres (exemples : 1. ; 1.1. ; 1.2. ; 2. ; 2.2. ; 2.2.1 ; 2.2.2. ; 3. ; etc.). Les titres des sections du texte doivent être numérotés de la façon suivante :

**1. Premier niveau, premier titre (Times 12 gras)**

**1.1. Deuxième niveau (Times 12 gras italique)**

**1.2.1. Troisième niveau (Times 12 italique sans le gras)**

**Les illustrations**

Les tableaux, les cartes, les figures, les graphiques, les schémas et les photos doivent être numérotés (numérotation continue) en chiffres arabes selon l'ordre de leur apparition dans le texte. Ils doivent comporter un titre concis, placé au-dessus de l'élément d'illustration (centré). La source (centrée) est indiquée au-dessous de l'élément d'illustration (Taille 10). Ces éléments d'illustration doivent être : **i.** annoncés, **ii.** Insérés, **iii.** Commentés dans le corps du texte.

*La présentation des illustrations : figures, cartes, graphiques, etc. doit respecter le miroir de la revue. Ces documents doivent porter la mention de la source, de l'année et de l'échelle (pour les cartes).*

**2- Notes et références**

**2.1.** Les passages cités sont présentés entre guillemets. Lorsque la phrase citant et la citation dépasse trois lignes, il faut aller à la ligne, pour présenter la citation (interligne 1) en retrait, en diminuant la taille de police d'un point.

**2.2.** Les références de citation sont intégrées au texte citant, selon les cas, ainsi qu'il suit :

- Initiale (s) du Prénom ou des Prénoms et Nom de l'auteur, année de publication, pages citées (T. K. YEBOUE, 2017, p. 18);
- Initiale (s) du Prénom ou des Prénoms et Nom de l'Auteur (année de publication, pages citées).

Exemples:

En effet, l'objectif poursuivi par K. Kouassi (2012, p. 35), est «une meilleure appréhension des enjeux de la problématique de l'insalubrité dans l'espace urbain en général et à Adjamé (...)»

**2.3.** Les sources historiques, les références d'informations orales et les notes explicatives sont numérotées en continue et présentées en bas de page.

**2.4.** Les divers éléments d'une référence bibliographique sont présentés comme suit : Nom et Prénom (s) de l'auteur, Année de publication, Titre, Lieu de publication, Editeur, pages (p.) **pour les articles et les chapitres d'ouvrage.**

Le titre d'un article est présenté entre guillemets, celui d'un ouvrage, d'un mémoire ou d'une thèse, d'un rapport, d'une revue ou d'un journal est présenté en italique. Dans la zone Editeur, on indique la Maison d'édition (pour un ouvrage), le Nom et le numéro/volume de la revue (pour un article). Au cas où un ouvrage est une traduction et/ou une réédition, il faut préciser après le titre le nom du traducteur et/ou l'édition

(ex: 2<sup>de</sup> éd.).

**2.5.** Les références bibliographiques sont présentées par ordre alphabétique des noms d'auteur. Par exemple:

### Références bibliographiques

AMIN Samir, 1996, *Les défis de la mondialisation*, L'Harmattan, Paris, 345 p.

BERGER Gaston, 1967, *L'homme moderne et son éducation*, PUF, Paris, 368 p.

DIAGNE Souleymane Bachir, 2003, «Islam et philosophie. Leçons d'une rencontre», *Diogène*, 202, p. 145-151.

DIAKITE Sidiki, 1985, *Violence technologique et développement. La question africaine du développement*, L'Harmattan, Paris, 153p.

LAVIGNE DELVILLE Philippe, 1991, Migration et structuration associative : enjeux dans la moyenne vallée. In : *La vallée du fleuve Sénégal : évaluations et perspectives d'une décennie d'aménagements*, Karthala, Paris, p. 117-139.

SEIGNEBOS Christian, 2006, Perception du développement par les experts et les paysans au nord du Cameroun. In : *Environnement et mobilités géographiques*, Actes du séminaire, PRODIG, Paris, p. 11-25.

SOKEMAWU Koudzo, 2012, « Le marché aux fétiches : un lieu touristique au cœur de la ville de Lomé au Togo », In : *Journal de la Recherche Scientifique de l'Université de Lomé*, Série « Lettre et sciences humaines », Série B, Volume 14, Numéro 2, Université de Lomé, Lomé, p. 11-25.

**Pour les travaux en ligne ajouter l'adresse électronique (URL).**

### 3. Nota bene

**3.1.** Le non-respect des normes éditoriales entraîne le rejet d'un projet d'article.

**3.2.** Tous les prénoms des auteurs doivent être entièrement écrits dans la bibliographie.

**3.3.** Pagination des articles et chapitres d'ouvrage, écrire p. 2-45, par exemple et non pp. 2-45.

**3.4.** En cas de co-publication, citer tous les co-auteurs.

**3.5.** Eviter de faire des retraits au moment de débiter les paragraphes, observer plutôt un espace.

**3.6. Plan:** Introduction (Problématique, Hypothèse), Méthodologie (Approche), Résultats (analyse des résultats), Discussion, Conclusion, Références Bibliographiques

**Résumé:** dans le résumé, l'auteur fera apparaître le contexte, l'objectif, faire une esquisse de la méthode et des résultats obtenus. Traduire le résumé en Anglais (**y compris le titre de l'article**)

**Introduction:** doit présenter le contexte, la situation problématique, le problème, les questions de recherche, les objectifs de recherche et si possible les hypothèses.

**Outils et méthodes: (Méthodologie/Approche),** l'auteur expose uniquement ce qui est outils et méthodes

**Résultats:** l'auteur expose ses résultats, qui sont issus de la méthodologie annoncée dans **Outils et méthodes** (pas les résultats d'autres chercheurs). L'Analyse des résultats traduit l'explication de la relation entre les différentes variables objet de l'article; le point "R" présente le résultat issu de l'élaboration (traitement) de l'information sur les variables.

**Discussion:** la discussion est placée avant la conclusion ; la conclusion devra alors être courte. Dans cette discussion, confronter les résultats de votre étude avec ceux des travaux antérieurs, pour dégager différences et similitudes, dans le sens d'une validation scientifique de vos résultats. La discussion est le lieu où le contributeur dit ce qu'il pense des résultats obtenus, il discute les résultats ; c'est une partie importante qui peut occuper jusqu'à plus deux pages.

**Le Rédacteur en chef**

## Sommaire

<p><b>KONE Basoma, KONAN Kouamé Hyacinthe</b></p> <p><i>Les enjeux sécuritaires des changements climatiques sur la transhumance dans le Nord de la Côte d'Ivoire</i></p>	14
<p><b>KOFFI Brou Émile, YÉO Brahim, DIALLO Issoufou</b></p> <p><i>Grossesses en milieu scolaire : une gestion sociale et éducative pour la maintenance des filles à l'école dans la direction régionale de l'éducation nationale et de l'alphabétisation du Hambol (Centre-Nord de la Côte d'Ivoire)</i></p>	31
<p><b>OUSSOU Anouman Yao Thibault</b></p> <p><i>Les enjeux spatiaux des pratiques culturelles dans la ville de Bouaké (Centre, Côte d'Ivoire)</i></p>	50
<p><b>Aniko ALEME, Aklèso Gnassigbé KEZIE, Essoyomèwè AKODABI, Tatongueba SOUSSOU, Tchaa BOUKPESSI</b></p> <p><i>Conversion, intensités et vitesses des changements par intervalle de temps (1985-2005 et 2005-2023) des unités d'occupation et d'utilisation des terres du parc national de l'Oti-Keran (PNOK) au Nord-Togo</i></p>	66
<p><b>KIARI FOUYOU Hadiza, ADOUM FORTEYE Amadou, MADJIGOTO Robert</b></p> <p><i>Analyse de la perception de sécurité par les communautés rurales du lac Tchad : exemple de la Région de Diffa au Niger et des Provinces du Kanem et du Lac au Tchad</i></p>	86
<p><b>TOGBE Janvier, KOFFI Amoin Prisca, BOHOUSSOU N'Guessan Séraphin</b></p> <p><i>Investissements communaux et accessibilité des populations aux services de l'état civil à Danané (Ouest de la Côte d'Ivoire)</i></p>	99
<p><b>Hamet Mahamane MAHAMADOU BACHIR, Moctar HASSANE, Kaka Kiari Boukar Kellou</b></p> <p><i>Stratégies de contournement à l'expansion de groupes terroristes : cas de Boko Haram dans la région de Diffa au Niger</i></p>	115
<p><b>TE Wrossépané Cynthia Charlene Epouse SERI, Bié Roméo</b></p> <p><i>Itinéraires thérapeutiques et logiques sociales du recours à la médecine traditionnelle dans la prise en charge des troubles mentaux : Cas du département de Korhogo, Région du Poro (Côte d'Ivoire)</i></p>	135

<p><b>PREGNON Lhey Raymonde Christelle</b></p> <p><i>Évaluation cartographique de la dégradation environnementale du quartier Zone industrielle de Bouaké (Côte d'Ivoire)</i></p>	155
<p><b>LANTONKPODE Aristide, BONI Gratien, WARI ABOUBAKAR Moussa, DJESSONOU Sèngla Franco-Néo Camus</b></p> <p><i>Manifestations de la variabilité hydro-climatique dans les communes de Djidja, d'Agbangnizoun et d'Abomey (Bénin, Afrique de l'ouest)</i></p>	174
<p><b>KONAN Kouakou Charles, AMALAMAN Marc Auriol, SOUMAHORO Saï Pou, TRA BI Zamblé Armand</b></p> <p><i>Analyse en ondelette de la relation pluie-débit dans le bassin versant de la Marahoué (centre-ouest de la Côte d'Ivoire)</i></p>	198
<p><b>QUENUM Comlan Irené Eustache Zokpénou</b></p> <p><i>Gentrification urbaine et spéculation foncière dans les quartiers en reconstructions de Cotonou : cas des 2<sup>ème</sup> et 4<sup>ème</sup> arrondissements</i></p>	211
<p><b>Boubacar BARRY, Cheikh Tidiane WADE, Dramane CISSOKHO</b></p> <p><i>Regard croisé entre le foncier et les ressources ligneuses en Moyenne Casamance septentrionale</i></p>	230
<p><b>DJORO-DJAPI Élodie Ange Éléonore, YRO Koulai Hervé, AKA Aké Brice Patrick</b></p> <p><i>Logiques portuaires d'Abidjan face au besoin d'espace</i></p>	247
<p><b>KOUASSI Kobenan Christian Venance</b></p> <p><i>Expansion urbaine et dysfonctionnement du système d'assainissement dans la ville de Djébonoua : entre risques environnementaux et défis d'aménagement</i></p>	259
<p><b>LILA RENI BIBRIVEN, ABOUBAKAR SALEH</b></p> <p><i>Dynamique Érosive des Berges du Chari et son Impact sur un Territoire Urbain à N'Djaména : Une Étude de Cas du 1er Arrondissement (1993-2023)</i></p>	279
<p><b>OUOBA Souleymane Jean-Claude, AFFO Fabien</b></p> <p><i>La dynamique régressive de forêt classée de Wari Maro : quel ancrage du sacre ?</i></p>	316
<p><b>MBENGUE Mamadou Saliou</b></p> <p><i>L'atteinte des odd 1, 2 et 5 par les organisations communautaires : l'exemple de l'Union Régionale des Associations Paysannes de Diourbel (URAPD)</i></p>	333

<p><b>Dominique Syrienne MINKOUE-MI-MBA, Clet Mesmin EDOU EBOLO, Marjolaine OKANGA-GUAY, Jean Bernard MOMBO</b></p> <p><i>Evaluation du plan sectoriel pêche et aquaculture (PSPA, 2004 à 2014) : le cas des pêcheries de la région de l'estuaire au Gabon</i></p>	352
<p><b>TANOÛ Kouamé Perèze</b></p> <p><i>Economie circulaire, une réponse à la gestion des déchets solides ménagers et à la résilience économique des populations à Bouaké (Côte d'Ivoire) ?</i></p>	378
<p><b>DIARRASSOUBA Bazoumana</b></p> <p><i>Assainissement du cadre de vie urbain à Man (côte d'ivoire) : entre contraintes physiques et pratiques des populations</i></p>	394
<p><b>NIAMIEN Kadjo Henri-Joel, KOUADIO N'Guessan Olivier</b></p> <p><i>Caractéristiques sociotechniques et contraintes de la production piscicole dans la sous-préfecture de Bouaké</i></p>	408
<p><b>Mor FAYE, Djibrirou Daouda BA, René Ndimag DIOUF</b></p> <p><i>Variabilité climatique et stratégies d'adaptation dans les villes secondaires du Sénégal : Cas de Mboro</i></p>	422
<p><b>BOULY SANE, Tidiane SANE, Cheikh FAYE, Fatima DIOP</b></p> <p><i>Potentiel en eau souterraine et activités économiques dans la Sous-Unité de Gestion et de planification des Ressources en eau de la Moyenne-Casamance (Sénégal)</i></p>	439
<p><b>KOFFI Guy Roger Yoboué, KOMENAN Komenan Gabin, KOUASSI Yao Privat</b></p> <p><i>Usages phytosanitaires en maraîchage urbain à Bouaké (Côte d'Ivoire) : entre résilience économique et risques sanitaires</i></p>	464
<p><b>KONAN Aya Suzanne</b></p> <p><i>Contraintes et stratégies de durabilité de la filière banane plantain dans la Sous-préfecture de Bonon (Centre - Ouest, Côte d'Ivoire)</i></p>	483
<p><b>MAHAMAT HEMCHI Hassane, BASSENA Pierre, OURSINGBE PASSAL Joachim</b></p> <p><i>Souvenir des avènements ratés de Faya-Largeau au nord du Tchad : entre utopie et perspective métropolitaine</i></p>	505
<p><b>YAO Adjoua Victoire, BRISSY Olga Adeline</b></p> <p><i>Accessibilité des personnes handicapées aux équipements à l'Université Alassane Ouattara (Côte d'Ivoire)</i></p>	527

<b>FIEDI N'Zoré Pascal, SEKONGO Fougo Valy, DJE Kouamé Casimir, DIOMANDE Beh Ibrahim</b> <i>Stratégies d'adaptation des systèmes cultureux des acteurs de la filière Bananière : cas de la sous-préfecture de Daoukro (Centre-Est de la Côte d'Ivoire)</i>	542
<b>KI Léonce</b> <i>Les biens culturels burkinabè sur les listes de l'UNESCO</i>	560
<b>YAO KOUADIO DONALD</b> <i>Les danses traditionnelles en pays Baoulé : cas de la sous-préfecture de Sakassou (centre de la Côte d'Ivoire)</i>	574

## **GENTRIFICATION URBAINE ET SPECULATION FONCIERE DANS LES QUARTIERS EN RECONSTRUCTIONS DE COTONOU : CAS DES 2<sup>ème</sup> et 4<sup>ème</sup> ARRONDISSEMENTS**

**QUENUM Comlan Irené Eustache Zokpénou, Maître-Assistant**

Laboratoire d'Aménagement du Territoire, d'Environnement et du Développement  
Durable (LATEDD)

Université d'Abomey Calavi (UAC)

**Email :** quenumirene57@gmail.com

*(Reçu le 12 août 2025; Révisé le 31 août 2025 ; Accepté le 25 septembre 2025)*

### **Résumé**

Les 2<sup>ème</sup> et 4<sup>èmes</sup> arrondissements de la ville de Cotonou présentent une mutation sociale en raison des rénovations et développements urbain. L'objectif de cette recherche est d'analyser la dynamique de la gentrification urbaine et son impact dans les 2<sup>ème</sup> et 4<sup>èmes</sup> arrondissements de Cotonou. Pour mener cette activité une approche méthodologique a été élaborée. Elle est axée sur la recherche documentaire, les enquêtes de terrain par questionnaire auprès des populations à la base et les autorités choisies respectivement selon qu'ils subissent les impacts de la gentrification et qu'ils ont une connaissance de ces manifestations dans les 2<sup>ème</sup> et 4<sup>ème</sup> arrondissements de Cotonou, au totale 23 personnes ont été enquêté. Les données relevées sur la gentrification et la spéculation foncière dans les 2<sup>ème</sup> et 4<sup>ème</sup> arrondissements de Cotonou ont été traité selon l'approche par objectif et statistique descriptive. Cette approche a permis d'obtenir des résultats suivants. L'analyse montrent que la gentrification dans les 2<sup>ème</sup> et 4<sup>ème</sup> arrondissements de Cotonou se manifeste par une rénovation urbaine, une évolution en termes d'infrastructures et équipements et un changement de standings de bâtis. Elle influence la dynamique foncière par la hausse des valeurs immobilières avec 58% modéré et 41% élevé. Ces manifestations posent des problèmes sur le plan environnemental que sur le plan socio-économique ainsi que des conséquences sur la population à faible revenu.

**Mots clés :** Cotonou, 2<sup>ème</sup> et 4<sup>ème</sup> arrondissement, gentrification, spéculation foncière.

## **URBAN GENTRIFICATION AND LAND SPECULATION IN THE NEIGHBORHOODS UNDER RECONSTRUCTION IN COTONOU: CASE OF THE 2nd and 4th DISTRICTS**

### **Abstract**

The 2nd and 4th districts of the city of Cotonou present a social change due to renovations and urban developments. The objective of this research is to analyze the dynamics of urban gentrification and its impact in the 2nd and 4th districts of Cotonou. To carry out this activity, a methodological approach has been developed. It is focused on

documentary research, field surveys by questionnaire among the populations at the base and the authorities chosen respectively according to whether they are experiencing the impacts of gentrification and have knowledge of these events in the 2nd and 4th districts of Cotonou, in total 23 people were investigated. The data collected on gentrification and land speculation in the 2nd and 4th districts of Cotonou were treated according to the objective-based and descriptive statistical approach. This approach yielded the following results. The analysis shows that gentrification in the 2nd and 4th districts of Cotonou manifests itself through urban renewal, an evolution in terms of infrastructure and equipment, and a change in building standings. It influences land dynamics through the increase in real estate values with 58% moderate and 41% high. These demonstrations pose environmental and socio-economic problems as well as consequences on the low-income population.

**Keywords:** Cotonou, 2nd and 4th districts, gentrification, land speculation.

## **Introduction**

La gentrification est un néologisme de la sociologie britannique apparût dans les années soixante dans les écrits de la sociologue marxiste Ruth Glass et est appliqué à l'espace urbain (A. Flavien, 2018, p.7). De par les nombreuses conséquences des mutations urbaines que subissent les villes mondiales actuellement, la notion de gentrification se place au cœur de la problématique de la qualité urbaine (P. Helmstetter, 2019, p.4). Elle apparaît comme un processus de revalorisation économique et symbolique de l'espace qui s'effectue sous le sceau d'un certain modèle d'urbanité (M. Chabrol *et al.*, 2016, p.68). Ce processus souvent observé dans les grandes métropoles du monde gagne en intensité au cours de ces dernières décennies (A. Clerval, 2022, p.1). Il est souvent accompagné d'une exclusion sociale des populations les plus vulnérables (L. Lees, 2014, p.56). Par une relation entre capital et espace naît une spéculation foncière exacerbant les inégalités (N. Smith, 2018, p.98).

Dans le contexte africain la gentrification est une conséquence directe des politiques d'urbanisation et de l'intégration des villes africaines dans les marchés mondiaux de l'immobilier, avec un impact similaire à celui observé dans les villes occidentales et particulièrement marqué par une spéculation foncière (L. Lees, 2014, p.112). Au Bénin l'urbanisation se produit à un rythme très rapide, le taux d'urbanisation est de 44 % en 2013 et sera de 50 % en 2025 (INSAE, 2015). La ville de Cotonou, à l'instar des autres villes du Bénin, se développe et devient de plus en plus un espace résidentiel de par ses activités et le développement de nouvelles infrastructures redonnant l'attractivité et la viabilisation de la ville par les importants projets de redynamisation urbaine inscrit dans le Programme

d'Action du Gouvernement. Cette redynamisation urbaine a entraîné des changements profonds en ce qui concerne l'espace à occuper, les formes traditionnelles de construction ainsi que les habitudes de logements. Ainsi les 2<sup>èmes</sup> et 4<sup>èmes</sup> arrondissements de la ville de Cotonou se modifient au profit de classes sociales favorisées dont l'installation se fait au détriment des classes plus modestes qui l'occupaient auparavant. Cette situation suscite une appréhension qui se résume à cette question : Comment se manifeste la gentrification urbaine et son impact sur la dynamique foncière et la population à faible revenu dans les 2<sup>èmes</sup> et 4<sup>èmes</sup> arrondissements de Cotonou ? L'objectif de la présente recherche est d'analyser l'évolution de la gentrification urbaine dans les 2<sup>ème</sup> et 4<sup>èmes</sup> arrondissements de Cotonou

## **1.-Approche méthodologique**

### **1.1. Données utilisées**

Plusieurs données ont servi à la réalisation de cette recherche. Il s'agit entre autre de :

- Valeur vénale des terres ;
- Effectif des infrastructures ;
- Prix des loyers ;
- Effectif de la population par arrondissement ;
- Données climatologiques ;
- Composantes morphologiques ;
- Types de sols ;
- Perception des populations.

### **1.2. Travaux de terrain**

#### **1.2.1. Groupe cible de l'enquête et échantillonnage**

Pour la réalisation de cette recherche, plusieurs acteurs sont impliqués.

. Il s'agit

- des populations résidentes ;
- les autorités local et chefs quartiers ;
- les agents immobiliers des quartiers en reconstruction de Cotonou.

La technique d'échantillonnage est de choix raisonné. Le choix des personnes enquêtées doit répondre aux critères suivants :

- Etre propriétaire de parcelle ou un ménage résidant dans le quartier au moins au cours des 5 dernières années ;
- Etre âgé d'au moins 25 ans ;

Au total vingt-trois (23) personnes ont été enquêtées selon les critères de l'échantillonnage. Au nombre de celle-ci, figure vingt (20) population de base, deux (2) administrateurs locaux et un (1) agent immobilier.

### **1.2.2 Outils, matériels et technique de collecte**

Plusieurs outils et matériels sont utilisés dans le cadre de cette recherche. Il s'agit de :

- Guide d'entretien : Il a servi à recueillir des informations auprès des autorités locales, chefs quartiers et promoteurs immobiliers ;
- Questionnaire : Il a servi à recueillir des informations auprès des populations résidentes, en tenant compte du temps court qu'ils ont consacré pour répondre à aux questions. Ils comportaient des questions fermées et ouvertes ;
- Un appareil photographique numérique est utilisé pour les prises de vues instantanées pour illustrer les faits.

### **1.3. Traitement des données et analyse des résultats**

Les questionnaires d'enquête et les guides d'entretien seront codés manuellement, par ailleurs, le dépouillement des données recueillies sont traitées et analysées par le logiciel Excel. L'interprétation des résultats des différents données et information collectées est fait à travers des graphes, tableaux et figures réalisés. Le logiciel Arc Gis a été utilisé pour la réalisation des cartes d'occupations de sol et de la dynamique des infrastructures qui ont permis de présenter la dynamique des infrastructures notamment routières. Le modèle SWOT (Strength- Weaknesses- Opportunities- Threats) qui signifie 'Force-Faiblesse- Opportunités- Menace (FFOM) a été utilisé dans ce travail pour analyser les résultats.

## **2. Milieu de recherche**

### **2.1.1. Situation géographique et administrative**

La ville de Cotonou est située au sud de la République du Bénin entre 6°20' et 6°23' de latitude nord et 2°22' et 2°30' de longitude Est. Chef-lieu des départements de l'Atlantique et du Littoral, la ville de Cotonou est considérée comme la capitale économique du pays. Elle est limitée au nord par le lac Nokoué (Commune de SoAva), à l'ouest par la Commune d'Abomey-Calavi, à l'est par la Commune de Sèmè-Kpodji et au sud par l'océan Atlantique. Au plan administratif, la ville de Cotonou est subdivisée en treize (13) arrondissements et cent quarante (140) quartiers. (INSAE,2013) Les 2<sup>ème</sup> et 4<sup>ème</sup> arrondissements de Cotonou qui font objet de cette recherche sont respectivement situés entre 6°23'12'' latitude Nord, 2°27'45'' longitude Est et 6°22'12'' latitude Nord, 2°26'44'' longitude Est. La figure1 montre la situation géographique des 2<sup>ème</sup> et 4<sup>èmes</sup> arrondissements de la ville de Cotonou.

**Figure 1 : Situation géographique des 2<sup>èmes</sup> et 4<sup>èmes</sup> arrondissements de la ville de Cotonou**



L'analyse de cette figure révèle que, le 2<sup>ème</sup> arrondissement de Cotonou est limité au Nord par le Lac Nokoué, à l'Ouest par le 3<sup>ème</sup> arrondissement Cotonou, à l'Est par le 1<sup>er</sup> arrondissement de Cotonou, au Sud par le 4<sup>ème</sup> arrondissement de Cotonou et compte douze (12) quartiers. Le 4<sup>ème</sup> arrondissement de Cotonou est limité au Nord par le 2<sup>ème</sup> arrondissement de Cotonou, à l'Est par le 1<sup>er</sup> arrondissement de Cotonou, à l'Ouest par le lac Nokoué, au Sud par l'Océan Atlantique et compte onze (11) quartiers.

## **2.2. Composantes morphologiques et unités pédologiques**

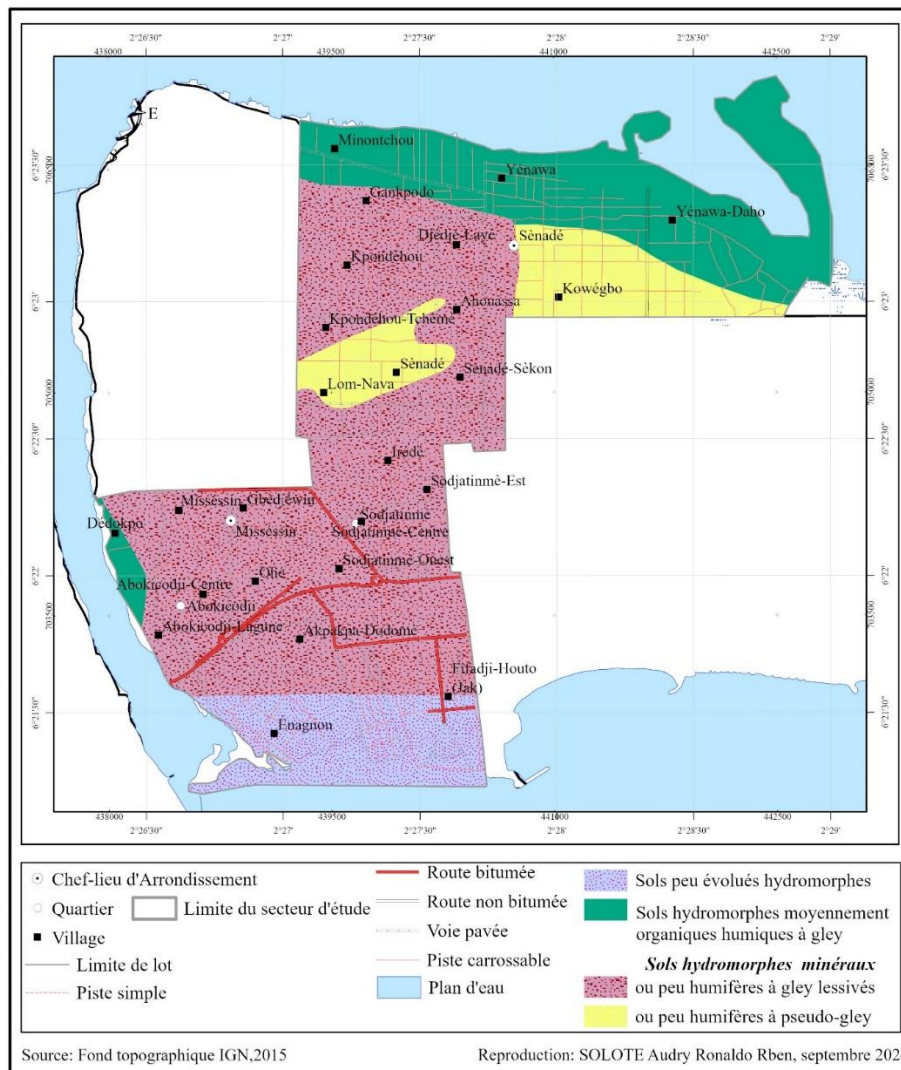
La ville de Cotonou présente un relief assez plat, dépourvu de toute déclivité. Les cotes oscillent entre 1,02 et 6,52 m par rapport au zéro géographique. La partie de la ville édiflée sur le cordon de sable est la partie la plus élevée et les cotes y varient autour de 5,02 m. La cote moyenne de toute cette partie est de 3,52 m environ. Ainsi, le relief de la ville n'est pas favorable à l'écoulement des eaux pluviales. Il favorise par contre la stagnation et l'infiltration et confère à l'hydrogéologie de toute la région, une importance particulière dans l'effort de compréhension des relations pluie - débit dans la ville (J. E.GNELE, 2010, p.78).

Les sols rencontrés dans le littoral sont peu différenciés et développés sur un matériel sableux. Leur granulométrie (moyens et fins) et morphologie (émoussés luisants) sont nettement en faveur d'une origine marine. Les sables fins bien triés en général, ont été mis en place sous les conditions hydrodynamiques homogènes même si on remarque quelques perturbations locales (MEHU/ABE/PAZH, 2001). Ces sols laissent apparaître en surface un horizon superficiel, assez humifère, de faible épaisseur, reposant sur un horizon minéral plus ou moins altéré. Il s'agit de sols pauvres à très faible capacité d'échange et à faible pouvoir de rétention d'eau à cause de leur pauvreté en argiles. Dans la ville de Cotonou, on distingue trois types de sols :

- les sols peu évolués d'origine non climatique, localisés sur le cordon actuel. En surface, il apparaît en surface, un horizon A peu différencié d'épaisseur réduite (10 cm) auquel succède un horizon C jaune, parsemé en profondeur de traînées grisâtres diffuses ;
- les sols hydromorphes moyennement organiques, humiques à Gley, pas ou peu salés. Ces sols sont développés dans les zones marécageuses ;
- les sols hydromorphes, minéraux ou peu humifères, à Gley, lessivés à tendance podzolique sur sable quaternaire. Ces sols ont été décolorés (sables blancs) sous l'action d'une nappe très fluctuante à 1 ou 3 m de profondeur, oscille jusqu'en surface. Ils présentent en dessous de l'horizon de surface, une couche d'accumulation organique de couleur brune rousse foncée (J.E. GNELE, 2010, p.86).

La figure 2 montre les unités pédologiques des 2<sup>ème</sup> et 4<sup>ème</sup> arrondissements de Cotonou

Figure 2 : Répartition des unités pédologiques des 2<sup>ème</sup> et 4<sup>ème</sup> arr de Cotonou



L'analyse de la figure, 2 révèle les différents types de sol du secteur d'étude. On a les sols peu évolués, les sols hydromorphes moyennement organiques, humiques à Gley, pas ou peu salés et les sols hydromorphes, minéraux ou peu humifères, à Gley, lessivés à tendance podzolique sur sable quaternaire.

### 2.3. Conditions climatiques

La ville de Cotonou est localisée dans un climat de type subéquatorial humide. Encore qualifié de "Béninien", ce climat est marqué par une alternance de deux saisons sèches et de deux saisons pluvieuses réparties ainsi qu'il suit :

- une grande saison des pluies de mi-mars à mi-juillet ;
- une petite saison sèche de mi-juillet à mi-septembre ;
- une petite saison des pluies de mi-septembre à mi-novembre ;
- une grande saison sèche de mi-novembre à mi-mars.

Les précipitations ont un régime bimodal et ont lieu principalement entre mars et juillet et atteignent leur maximum entre juin et juillet. Elles sont abondantes avec une moyenne annuelle de l'ordre de 1.280 mm. La pluviométrie varie entre 800 et 2200 mm. La température moyenne annuelle est de l'ordre de 27,2°C avec des maxima de 31 à 33°C et des minima de 23 à 24°C qui sont en fonction des saisons de pluies. Les variations thermiques sur la côte sont liées à la durée d'insolation et à l'influence marine (J.E. Gnélé, 2010, p.85).

#### 2.4. Caractéristiques démographiques

Selon les résultats du quatrième Recensement Général de la Population et de l'Habitation (2013), la population de la commune de Cotonou est de 679 012 habitants contre 665 100 habitants en 2002, soit un taux d'accroissement de 0,18%. Ce résultat, bien qu'affichant un taux de croissance important paraît très faible en comparaison aux taux nationaux. Les 2<sup>èmes</sup> et 4<sup>èmes</sup> arrondissements de Cotonou comptent respectivement 61668 et 36357 habitants en 2013 contre 53708 et 39012 en 2002. Selon les projections démographiques de l'INStAD, la ville de Cotonou passerait à 1 394 296 habitants dont 693 271 pour le 2<sup>ème</sup> arrondissement et 33885 pour le 4<sup>ème</sup> arrondissement en 2025. La figure 3 donne un aperçu de l'évolution de la population des 2<sup>ème</sup> et 4<sup>ème</sup> arrondissements de Cotonou entre 2002 et 2013.

**Figure 3 : Evolution de la population dans les 2<sup>ème</sup> et 4<sup>ème</sup> arrondissements de la ville Cotonou**



Source : INStAD, 2013

La figure 3 met en évidence l'évolution de la population des 2<sup>ème</sup> et 4<sup>ème</sup> arrondissements de Cotonou entre 2002 et 2013.

### 3. Résultats

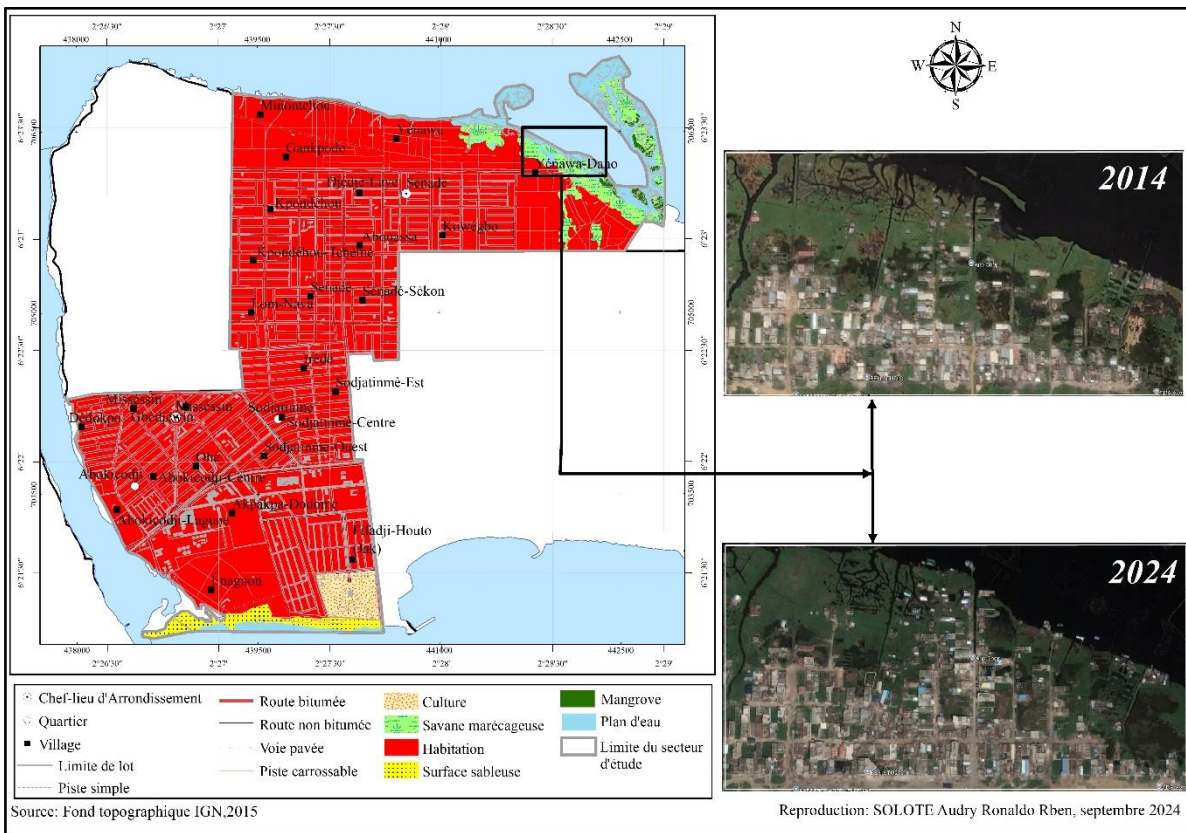
#### 3.1. Manifestation de la gentrification dans les quartiers en reconstruction des 2<sup>ème</sup> et 4<sup>ème</sup> arrondissements de Cotonou

La gentrification se manifeste par une série de transformation visible dans les quartiers en reconstruction des 2<sup>ème</sup> et 4<sup>ème</sup> arrondissements de Cotonou. Elle s'observe par la rénovation urbaine des quartiers, évolution en termes d'infrastructures et équipements et un changement de standing de bâtis.

##### 3.1.1. Rénovation urbaine des quartiers

La rénovation urbaine est un processus d'intervention sur des quartiers ou des zones urbaines pour les transformer, les moderniser et les rendent plus attractif. Elle s'effectue par des transformations et la réhabilitation et la dynamique de l'habitat. La figure 4 met en relief la dynamique des habitations dans les 2<sup>ème</sup> et 4<sup>ème</sup> arrondissements de Cotonou.

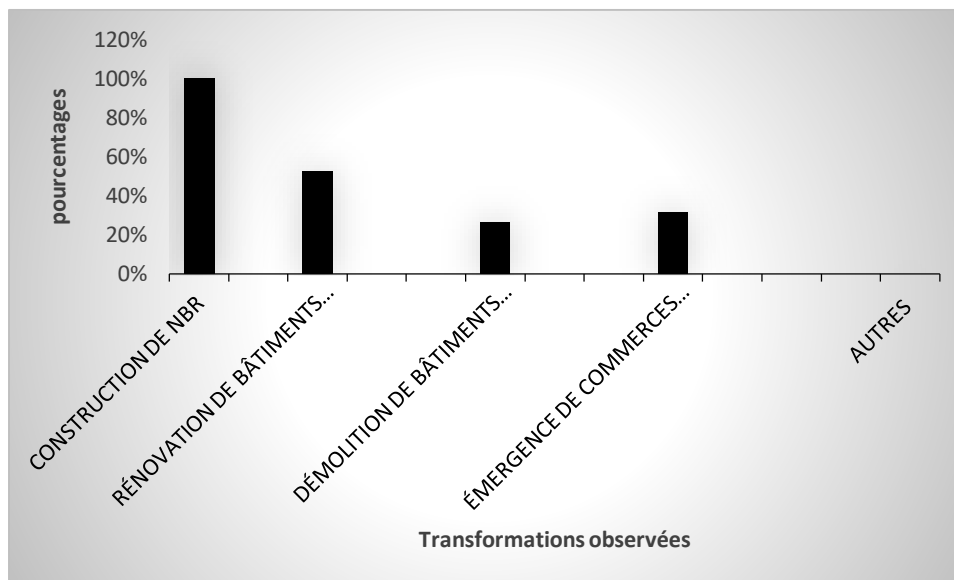
**Figure 4 : Dynamique des habitations dans les 2<sup>ème</sup> et 4<sup>ème</sup> arr de Cotonou entre 2014 et 2024**



La figure 4 montre la dynamique des habitations des 2<sup>ème</sup> et 4<sup>ème</sup> arrondissements de la ville de Cotonou entre les années 2014 et 2024. De cette figure, il ressort que ces deux

arrondissements ont connu une dynamique en termes d'habitation entre les années 2014 et 2024 notamment au niveau de la belge lagunaire. Les résultats de l'enquête menée dans les quartiers en reconstruction des 2<sup>ème</sup> et 4<sup>ème</sup> arrondissements de Cotonou révèlent qu'au cours des dernières années, différents types de transformations et changements sont observés dans ces quartiers. La figure 5 présente quelques changements dans les 2<sup>ème</sup> et 4<sup>ème</sup> arrondissements de Cotonou.

**Figure 5 : Transformation observée dans les arrondissements**



Source : Enquête de terrain, juillet 2024

La figure 5 présente les différents types de transformations observés dans les arrondissements au cours de ces dernières années. De l'observation de la figure, les différentes transformations dans l'arrondissement au cours des dernières années sont : La construction de nouveau bâtiments résidentiels, la rénovation de bâtiment, la démolition de bâtiment ancien, et l'émergence de commerce haut de gamme.

La construction de nouveau bâtiment résidentiel s'observe à travers des chantiers de construction de bâtiments dans ces arrondissements et aussi par l'observation de bâtiment neuf nouvellement construite. La rénovation de bâtiment est l'amélioration de certains bâtiments qui existait et qui sont retouché à travers des travaux de rénovations et refais pour devenir de grand bâtiment. La démolition de bâtiments anciens est un phénomène plus observé dans ces arrondissements surtout avec la rénovation urbaine en cours actuellement. Les anciens modèles de bâtiment sont détruits et remplacer par d'autre bâtiment. L'émergence de commerce haut de gamme : un changement s'observe dans les activités du milieu, de grandes installations marchandes sont observés actuellement dans le milieu comme les supermarchés, les boutiques de prêt-à-porter, les boutiques de vente de matériaux de constructions et d'équipements. Les photos 1a et 1b de la planche

photographique 1 présentent quelques constructions de nouveaux bâtiments résidentiels, les commerces de haut gamme et la rénovation d'un bâtiment

**Planche photographique 1 : Différentes transformations observées dans les arrondissements**



**Photo 1a :** Bâtiments résidentiels et commerce haut gamme

*Prise de vue : SOLOTE, juillet 2024*



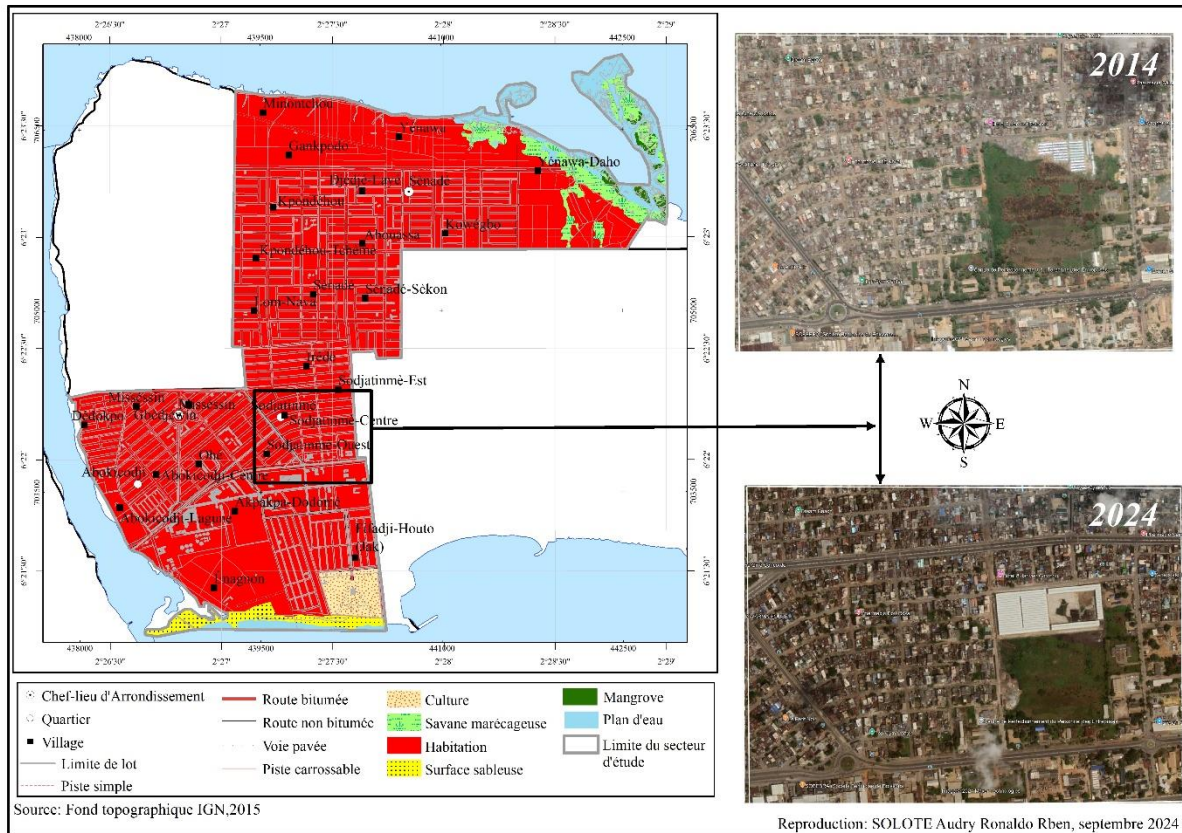
**Photo 1b:** Rénovation d'un bâtiment existant

Les photos 1a et 1b montrent que dans les quartiers en reconstruction des 2<sup>ème</sup> et 4<sup>ème</sup> arrondissements de Cotonou de nouveaux bâtiments résidentiels sont construits et on observe aussi des commerces de haut gamme comme la vente des matériaux de construction et d'équipement de chambre (photo 1a). On observe également la rénovation d'une maison (photo 1b).

### **3.1.2. Evolution des infrastructures et équipements**

Au cours des dernières années les 2<sup>ème</sup> et 4<sup>ème</sup> arrondissements de Cotonou ont connus une évolution en termes d'infrastructure et équipement. La figure 6 présente une carte d'occupation du sol et la dynamique des infrastructures, notamment les infrastructures routières entre les années 2014 et 2024 dans les 2<sup>ème</sup> et 4<sup>ème</sup> arrondissements de Cotonou.

**Figure 6 : Carte d'occupation du sol et de la dynamique des infrastructures des 2<sup>ème</sup> et 4<sup>ème</sup> arrondissements de Cotonou**



L'analyse de cette figure 6 révèle que les 2<sup>ème</sup> et 4<sup>ème</sup> arrondissements de Cotonou ont une forte densité en termes d'habitation. Aussi, il s'observe qu'entre 2014 et 2024 ces arrondissements ont connu une dynamique en termes d'infrastructures. Les résultats de l'enquête effectuée auprès des résidents de ces arrondissements révèlent qu'au cours de cette période plusieurs infrastructures ont été développées et améliorées. De l'observation, il ressort qu'au cours des dernières années, les réseaux d'eaux, d'assainissements, les routes, les trottoirs et les espaces verts sont les infrastructures développées et améliorées dans les 2<sup>ème</sup> et 4<sup>ème</sup> arrondissements de Cotonou. Les photos 2a, 2b et 2c de la planche photographique 2 présentent quelques une de ces infrastructures dans ces arrondissements de Cotonou.

## Planche 2 : Infrastructures développées et améliorées dans les 2<sup>ème</sup> et 4<sup>ème</sup> arr de Cotonou



**Photo 2a:** Nouvelle voie pavé dans le 2<sup>ème</sup> arr de Cotonou (quartier Lomnava)



**Photo 2b :** Nouvelle voie et collecteur d'eau pluviale dans le 4<sup>ème</sup> arr de Cotonou (quartier Sodjatimin centre)



**Photo 2c :** Nouvelle voie et collecteur d'eau pluviale dans le 2<sup>ème</sup> arr de Cotonou (quartier Yénawa)

*Prise de vue : SOLOTE, juillet 2024*

De l'observation de cette planche on remarque que dans le 2<sup>ème</sup> arrondissement de Cotonou de nouvelles voies ont été aménagés avec des collecteurs d'eau pluviale (Photo 1et 3) de même que dans le 4<sup>ème</sup> Arrondissement.

### 3.2 Effet de la gentrification sur le foncier

#### 3.2.1. Spéculation foncière et augmentation du prix loyer

La spéculation foncière est un phénomène où le prix des parcelles dans une localité augmente progressivement. Dans les 2<sup>ème</sup> et 4<sup>ème</sup> arrondissements de Cotonou, le foncier reste un secteur capital. Avec le phénomène de gentrification dans ces arrondissements, le prix des parcelles commence à changer et augmente progressivement chez les acteurs immobiliers. Les résultats de l'enquête menée auprès des acteurs immobiliers et des anciens résidents de ces arrondissements révèlent que 58% des parcelles ont connu une augmentation modérée sur leur prix de vente et 41% ont connu une augmentation élevée. La valeur des parcelles dans ces arrondissements il y'a des années en arrière ne sont pas celles observés actuellement dans les arrondissements. Le tableau 1 présente un exemple.

**Tableau 1 : Prix des parcelles dans les arrondissements**

Prix des parcelles en 2014 (FCFA)	Prix des parcelles en 2024 (FCFA)
- 6 millions	- 35 millions
- 15 millions	- 40 millions
- 20 millions	- 50 millions
- 25 millions	- 60 millions
	- 70 millions

Source : Enquête de terrain juillet 2024

Le tableau 1 met en exergue le prix des parcelles dans les arrondissements entre 2014 et 2024. L'analyse du tableau montre que dix années en arrière les prix des parcelles variaient entre 6 et 25 millions. Mais actuellement le prix des parcelles varie entre 35 et 70 Millions en fonction du positionnement des parcelles. Avec cette interprétation, le phénomène de gentrification amène les acteurs immobilier a augmenté un peu le prix de leur bien immobilier. L'effet de la gentrification sur la dynamique foncière ne se voire uniquement pas uniquement par la spéculation foncière et les conflits fonciers. La prise de valeur des parcelles impacte directement le prix des loyers. Les résultats de l'enquête menée auprès de la population révèlent que le prix des loyers dans les 2<sup>ème</sup> et 4<sup>ème</sup> arrondissements de Cotonou a connu une hausse ces 10 dernières années. Le tableau 2 illustre le coût des loyers les 2<sup>ème</sup> et 4<sup>ème</sup> arrondissements de Cotonou en 2014 et 2021.

**Tableau 2: Prix des loyers dans les arrondissements**

Prix des loyers en 2014	Prix des loyers en 2024
- Entré couché ordinaire 8000 F CFA	- Entré couché ordinaire ou semi-sanitaire 17000 F CFA
- Une chambre salon ordinaire 15000 F CFA	- Entré couché sanitaire 25000 F CFA
- Une chambre salon demi-sanitaire 18000 F CFA	- Une chambre salon ordinaire 20000 F CFA
- Deux chambres salon ordinaire 37000 F CFA	- Une chambre salon semi-sanitaire 25000 F CFA
- Deux chambres salon semi- sanitaire 40000 F CFA	- Une chambre salon sanitaire 35000 F CFA
	- Deux chambres salon ordinaire 45000 F CFA
	- Deux chambres salon semi- sanitaire 50000 F CFA
	- Deux chambres salon sanitaire 70000 F CFA

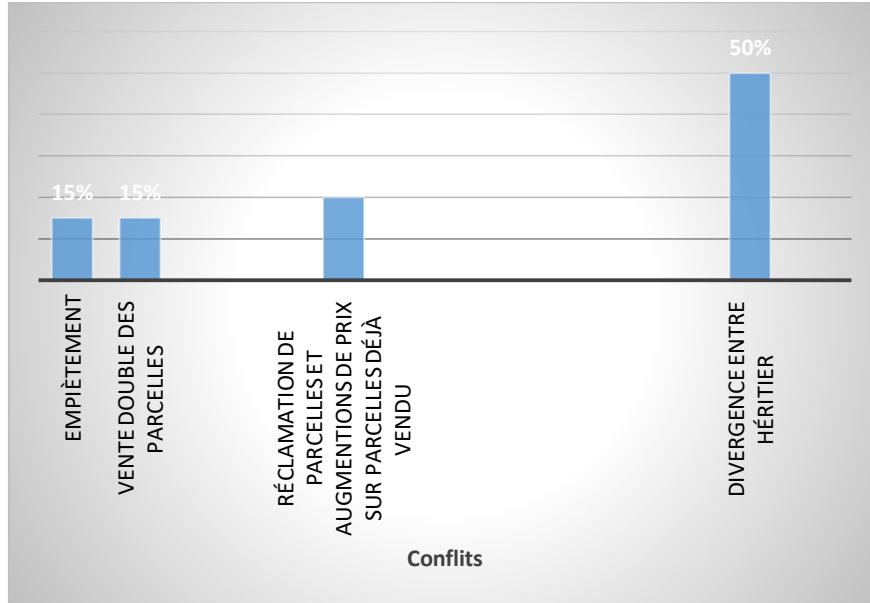
Source : Enquête de terrain, juillet 2024

Le tableau 2 met en lumière le prix des loyers dans l'arrondissement entre 2014 et 2024.. L'analyse du tableau montre que dix années en arrière les prix des loyers qui variaient entre 8000 F CFA et 40000 F CFA actuellement varient entre 17000 F CFA et 50000 F CFA et les plus modernes varient entre 25000 F CFA et 70000 F CFA.

### 3.2.2 Conflits fonciers résultant de la gentrification

L'augmentation de la valeur des terres occasionnée par le processus de gentrification est la cause de plusieurs conflits fonciers dans les 2<sup>ème</sup> et 4<sup>ème</sup> arrondissements de Cotonou. La figure 7 présente quelques conflits fonciers observés dans ces arrondissements.

**Figure 7 : Répartition des différents conflits fonciers dans les arrondissements**



Source : Enquête de terrain, juillet 2024

La figure 7 illustre les différents conflits fonciers dans les arrondissements. L'observation montre que dans les arrondissements 15% des conflits sont dus aux empiètements et à la vente double des parcelles, 20% sont des réclamations des parcelles et 50% est due aux divergences entre héritiers.

- **Empiètement** : Parfois dans la course au profit certains propriétaires irriguent des bâtiments qui ne respecte pas la superficie de leurs parcelles et occupe une partie de la superficie des parcelles limitrophes.
- **Vente double des parcelles** : Les acteurs ou propriétaires se donnent à des pratiques où les parcelles sont vendues à deux ou plusieurs personnes à la fois avec des faux documents dans le but de faire profit.
- **Réclamation de parcelles et augmentations de prix sur parcelles déjà vendues** : Les personnes qui ont des héritages ou qui avait des droits sur des propriétés dans ces arrondissements viennent réclamer leur droit sur des propriétés déjà vendues ou réclament une augmentation du prix de vente en raison de la prise de valeur des parcelles dans ces arrondissements.

- Divergence entre héritiers : Les détenteurs de droit sur les parcelles par héritage se retrouvent face à des problèmes tels que la mésentente entre eux. La parcelle appartenant à un défunt est tirée par ses enfants.

### *3.2.3 Effets sur la qualité de vie*

L'effet de cette dynamique foncière sur la qualité de vie varie en fonction du statut socio-économique des résidents de ces arrondissements. En générale, les populations à faibles revenus, dont la plupart sont résident historique et d'une classe sociale moyenne des quartiers en reconstruction des 2<sup>ème</sup> et 4<sup>ème</sup> arrondissements de Cotonou subissent un effet négatif de cette dynamique foncière en raison de la hausse des valeurs de l'immobilier et du coût de la vie. Tandis que les populations de la classe moyenne, les nouveaux arrivants plus aisés et les promoteurs y voient des opportunités.

Sur le plan social la gentrification crée des problèmes tels que :

- Le déplacement des populations locales : la hausse des prix des loyers et des coûts de la vie contraint les populations à faibles revenus se déplacer vers des zones moins chères.
- Perte de la cohésion sociale et communautaire : le remplacement des anciens habitants par de nouveaux résidents plus aisés dégrade les liens communautaires. Les pratiques culturelles qui ont façonné l'identité du quartier disparaissent.
- L'exclusion sociale : les anciens habitants se sentent déconnectés du nouveau mode de vie, des activités et nouveaux commerces qui se développent dans le quartier et qui s'adressent à une clientèle plus riche.
- Les tensions et conflits sociaux : les différences de modes de vie, de cultures et de priorités entre les anciens résidents et les nouveaux résidents conduisent à des conflits, des incompréhensions et à un sentiment d'injustice.

Sur le plan économique la gentrification conduit à des problèmes tels que :

- La hausse des prix du loyer et de l'immobilier : l'arrivée de nouveaux résidents aisés et la forte demande en immobilier conduisent à la hausse des prix du loyer et de l'immobilier.
- L'augmentation du coût de la vie : le coût de la vie en général (nourriture, service, loisirs) tend à augmenter avec l'arrivée de nouveaux commerces.
- La précarité financière des anciens résidents : la hausse du coût du logement et des services pousse les anciens résidents qui sont restés à réduire leurs dépenses pour d'autres besoins essentiels, comme la santé, l'éducation et les loisirs.
- Les inégalités économiques accrues : un écart de richesse se creuse et les anciens résidents sont relégués dans les zones moins développées économiquement.

- L'augmentation des taxes foncières : l'augmentation des valeurs immobilières entraînée par l'arrivée de nouveaux habitants plus aisés conduit à une hausse des taxes foncières
- Le déséquilibre économique : les nouveaux commerces répondent aux besoins des nouveaux résidents plus aisés, mais peuvent ne pas correspondre aux besoins des résidents d'origine. Ce changement dans l'offre de biens et services crée un déséquilibre économique.

La gentrification a d'énormes conséquences sur la population à faible revenu. En raison de l'augmentation du coût de la vie, des voleurs immobiliers et la dégradation des conditions de vie la population à faible revenu se déplace dans des zones non désirables ou elle est vulnérable aux changements climatiques et exposée aux inondations et à la pollution. Elles ont un accès réduit aux services et infrastructures, la perte de liens communautaires et un changement d'identité culturelle.

Pour les populations des 2<sup>ème</sup> et 4<sup>ème</sup> arrondissements de Cotonou l'influence de la gentrification sur la dynamique foncière est inévitable en raison de la forte demande sur le marché de l'immobilier par les nouveaux arrivants plus aisés et leurs exigences dans le standing de bâtis. Les promoteurs immobiliers et les propriétaires locaux voient des opportunités d'investissements rentables. En effet pour les populations de ces deux arrondissements le principal problème engendré par le phénomène de la gentrification est la spéculation foncière, la rénovation urbaine et la disponibilité des infrastructures mettent en valeur ces arrondissements et attirent une population plus aisée et cherchant à vivre dans un environnement mieux desservi. Les promoteurs immobiliers de ces arrondissements y voient des opportunités et augmentent la valeur des biens immobiliers et surtout en fonction du positionnement de ses biens par rapport aux nouvelles infrastructures et ceux déjà disponibles.

#### **4. Discussion**

La gentrification et la spéculation foncière ont fait l'objet de plusieurs recherches scientifiques dans le monde en général et notamment dans les villes occidentales car très peu récentes en Afrique. H. Siou et J. Blank (2011) dans leur article : "la gentrification : un phénomène urbain complexe et son utilisation par les pouvoirs publics" montrent la genèse de ce phénomène de la gentrification et soulignent les différents facteurs de l'émergence de ce phénomène. Ils montrent que les pouvoirs publics, à travers leurs actions, peuvent participer à la création d'une "identité physique et culturelle" destinée à un public ciblé. C. Balboni *et al.*, (2021) dans le recueil des actes administratifs intitulé : "la gentrification pourrait-elle empêcher les pauvres de bénéficier des améliorations

urbaines ?” Indiquent que lorsque les décideurs investissent dans les infrastructures urbaines, créent une gentrification qui fait déplacer les résidents pauvres vivant à proximité des infrastructures. K. Bahia et Z. Anissa (2022) vont plus loin dans leur article “Le renouvellement urbain à Annaba, entre une recherche d’équité territoriale et tendance à la gentrification” en éclairent sur les enjeux du renouvellement urbain dans les grandes villes algériennes. La recherche d’équité territoriale, par une volonté de requalification des espaces marginalisés est confrontée aux réalités d’un processus de gentrification. C. Anne et W. Laura (2024) dans leur article “Le Grand Paris Express, une politique de gentrification” montrent que le projet d’aménagement “ Le Grand Paris Express ” crée une inégale accessibilité de logement dans les quartiers qu’il couvre. Ces différents résultats obtenus par ces auteurs confirment les manifestations et difficultés de la gentrification des 2<sup>ème</sup> et 4<sup>ème</sup> arrondissement de Cotonou.

### **Conclusion**

Les 2<sup>ème</sup> et 4<sup>ème</sup> arrondissements de Cotonou subissent une revitalisation et un développement urbain. Ce développement urbain favorise le processus de gentrification dans les quartiers en reconstruction de ces arrondissements. La gentrification se manifeste par : la rénovation urbaine des quartiers, l’évolution des infrastructures et équipements et le changement des standings de bâtiments. Elle a modifié et transformés le tissu social et économique des quartiers en reconstruction dans les 2<sup>ème</sup> et 4<sup>ème</sup> arrondissements de Cotonou. Ces manifestations ont un effet significatif sur la dynamique foncière dans les 2<sup>ème</sup> et 4<sup>ème</sup> arrondissements de Cotonou. Cela se résume à la hausse des valeurs immobilières et les conflits fonciers dans ces arrondissements

### **Références bibliographiques**

BARIL-NADEAU Héloïse, 2019, *La gentrification dans le quartier St-Sauveur à Québec : une étude de cas pour explorer les perceptions de trois groupes d'acteurs sociaux*. Université Laval : maîtrise en science social, 144p.

CHABROL Marie, Collet Anaïs, Giroud Matthieu, Launay Lydie, Rousseau Max, Ter Minassian 3. Hovig (dir.), 2016, *Gentrification*, éd. Amsterdam, 360 p.

Clerval Anne, 2022 Dernière modification (JBB), novembre 2023, *Gentrification*, Ressources de géographie pour les enseignants, p.4.

HARVEY David, 1982, *The lilmite to capital*. Verso 368 p.

LEY David, 1996. *The new middle class and the remaking of the central city*, Presse Université d’Oxford, 383 p.

FLAVIEN André, 2018, *La gentrification dans les espaces ruraux : étude de cas du département ardéchois*, Université Grenoble Alpes : Master Géographie Aménagement Environnement Développement, 57 p.

GLASS Ruth, 2017. *Londres : Aspects du changement*. Londres : MacGibbon & Kee, 138 p.

GNELE José Edgard, 2010, *Dynamiques de planification urbaine et perspectives de développement durable à Cotonou*. Université d'Abomey- Calavi : thèse de doctorat en Géographie et Gestion de l'Environnement, 338 p.

HELMSTETTER Pauline, 2019, *Gentrification, espace public et végétalisation Le cas de la Promenade de la Ficelle, Lausanne*. Université de Lausanne : Master en Science de Géographie, 169 p.

LEFEBVRE Henri, 1974, *la production de l'espace, anthropos*, 464 pages.

TORIN Jean-François, 2010, *La ville, l'espace et le temps : les enjeux de la production de l'espace urbain*. Presse université de Rennes, 284 p.

LEES Loretta, 2014. *Gentrification : une perspective mondiale*. Londres : Routledge, 320 p.

LEES Loretta, 2019. *Gentrification planétaire*. Cambridge : Polity Press, 305 p.

15. ORUWARI Yinabo, 2018. *L'urbanisme et la ville africaine : une analyse socio-économique*. Palgrave Macmillan, 145 p.

PETER Marcuse, 2015. *Gentrification, abandon et déplacement : connexions, causes et réponses politiques à New York*. Londres : Routledge, 126 p.

PIETERSE Edgard, 2017. *Impératifs d'urbanisation pour l'Afrique : Transcender l'inertie politique*. Presse mondiale Afrique. 278 p.

SMITH Neil, 2015, *La nouvelle frontière urbaine : la gentrification et la ville revanchiste*. Routledge, 354 p.

SMITH Neil, 2018, *Développement inégal : nature, capital et production de l'espace*. Athènes : Presses de l'Université de Géorgie, 260 p.

ZUKIN Sharon, 2016,. *Naked City : La mort et la vie des lieux urbains authentiques*. Oxford : Oxford University Press, 336 p.