



**UNIVERSITE D'ABOMEY-CALAVI
(UAC)
ECOLE DOCTORALE PLURIDISCIPLINAIRE ESPACES,
CULTURES ET DEVELOPPEMENT**



**Laboratoire de Géographie Rurale et d'Expertise Agricole
(LaGREA)**

***Journal de Géographie Rurale Appliquée et Développement
(J GRAD)***



ISSN : 1840-9962

N°001, Juin 2026

Volume 7

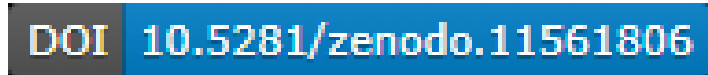
Disponible en ligne sur :

URL : <http://j-grad.org/accueil/>

Mail pour soumission d'article : jgradinfos@gmail.com

INDEXATIONS INTERNATIONALES

<https://zenodo.org/records/11547666>



External resources

Image URL: <https://zenodo.org/badge/DOI/10.5281/zenodo.11561806.svg>

Target URL: <https://doi.org/10.5281/zenodo.11561806>

[https://J GRAD - SJIFactor.com](https://j-grad-sjifactor.com)

<https://sjifactor.com/passport.php?id=23787>

IMPACT FACTOR DE J-GRAD: SJIF 2026: 7.811

Previous evaluation SJIF

SJIF Impact Factor

2025: 6.621
2024: 5.072
2023: 3.599
2022: 3.721

The journal is indexed in: SJIFactor.com

URL : <http://j-grad.org/accueil/>

Mail : jgradinfos@gmail.com

J_GRAD visible sur :

- [Google scholar](#)
- [academia.edu](#)
- [issuu](#)
- [Orcid](#)
-

COMITE DE PUBLICATION

Directeur de Publication : Professeur Moussa GIBIGAYE

Rédacteur en Chef : Professeur Bernard FANGNON

Conseiller Scientifique : Professeur Brice SINSIN

COMITE SCIENTIFIQUE

BOKO Michel (UAC, Bénin)
SINSIN Brice (UAC, Bénin)
ZOUNGRANA T. Pierre, Université de Ouagadougou, (Burkina Faso)
AFOUDA Fulgence (UAC, Bénin)
TENTE A. H. Brice (UAC, Bénin)
TOHOZIN Antoine Yves (UAC, Bénin)
KOFFIE-BIKPO Cécile Yolande (UFHB, Côte d'Ivoire)
GUEDEGBE DOSSOU Odile (UAC, Bénin)
Joseph ASSI KAUDJHIS, Université ALASSANE OUATTARA, Bouaké, (Cote d'Ivoire)
Arsène DJAKO, Université ALASSANE OUATTARA, Bouaké, (Cote d'Ivoire)
CHOPLIN Armelle (Université Paris 1 Panthéon-Sorbonne, France)
SOKEMAWU Koudzo (UL, Togo)
VISSIN Expédit Wilfrid (UAC, Bénin)
TCHAMIE Thiou Komlan, Université de Lomé (Togo)

SAGNA Pascal, Université Cheikh Anta Diop (Sénégal)
OGOOWALE Euloge (UAC, Bénin)
HOUNDENOU Constant (UAC, Bénin)
CLEDJO Placide (UAC, Bénin)
CAMBERLIN Pierre, Université de Dijon (France)
SAGNA Pascal, Université Cheikh Anta Diop (Sénégal)
FOK Michel, Chercheur au CIRAD, Montpellier, France
KOUASSI Konan, Université ALASSANE OUATTARA, Bouaké, (Cote d'Ivoire)
OREKAN Vincent O. A. (UAC, Bénin)
ODOULAMI Léocadie (UAC, Bénin)
KAMAGATE Bamory, Université Abobo-Adjamé, UFR-SGE (Côte d'Ivoire)
YOUSSAOU ABDOL KARIM Issiaka (UAC, Bénin)

COMITE DE LECTURE

TENTE A. H. Brice (UAC, Bénin), DOSSOU GUEDEGBE Odile (UAC, Bénin), TOHOZIN Antoine (UAC, Bénin), VISSIN Expédit Wilfrid (UAC, Bénin), VIGNINO Toussaint (UAC, Bénin), GIBIGAYE Moussa (UAC, Bénin), YABI Ibouaïma (UAC, Bénin), ABOUDOU, YACOUBOU MAMA Aboudou Ramanou (UP, Bénin), AROUNA Ousséni (UNSTIM, Bénin), FANGNON Bernard (UAC, Bénin), GNELE José (UP, Bénin), OREKAN Vincent (UAC, Bénin), TOKO IMOROU Ismaïla (UAC, Bénin), ETENE Cyr Gervais (UAC, Bénin), VISSOH Sylvain (UAC, Bénin), AKINDELE A. Akibou (UAC, Bénin), BALOUBI David (UAC, Bénin), KOMBIENI Hervé (UAC, Bénin), OLOUKOÏ Joseph (AFRIGIS, Nigéria), TAKPE Auguste (UAC, Bénin), ABDOULAYE Djafarou (UAC, Bénin), DJAUGA Mama (UAC, Bénin), NOBIME Georges (UAC, Bénin), OUASSA KOUARO Monique (UAC, Bénin), GBENOU Pascal (UAC, Bénin), KOUMASSI Dègla Hervé (UAC, Bénin), AHOMADIKPOHOU Dèdègbè Louis ALI Rachad Kolamolé (UAC, Bénin), TOGBE Codjo Timothée (UAC, Bénin), KADJEBIN Roméo (UAC, Bénin), GUEDENON D. Janvier (UAC, Bénin), SABI YO BONI Azizou (UAC, Bénin), DAKOU B. Sylvestre (UAC, Bénin), TONDRO MAMAN Abdou Madjidou (UAC, Bénin), BOGNONKPE Laurence Nadine (UAC, Bénin), ADAM Youssoufou (UAC, Bénin), ADJAKPA Tchékpo Théodore (UAC, Bénin) ; DOVONOU Flavien Edia (UAC, Bénin), SODJI Jean (UAC, Bénin), AZIAN Déhalé Donatien, SOVI Emmanuel (UAC, Bénin) (UAC, Bénin), AWO Dieudonné (UAC, Bénin). +

ISSN : 1840-9962

Dépôt légal : N° 12388 du 25-08-2020, 3ème trimestre Bibliothèque Nationale Bénin

SOMMAIRE		
N°	TITRES	Pages
1	PANOUMASSI Minnahi Carol Wesley, ODJOUBERE Jules : <i>Services écosystémiques et vulnérabilité du Vitex doniana dans la Basse Vallée de l'Ouémé au Sud-Est du Bénin</i>	4-16
2	Sandé ZANNOU & Zinsou Simon Aser HONVO : <i>Cartographie des zones vulnérables à l'insécurité dans la commune de Pobè (Bénin)</i>	17-31
3	SEMONDJI Comlan Guy-Elvis, TENTE Brice, YABI Ibouaïma : <i>trajectoires spatio-temporelles des mangroves du site Ramsar 1017, dans le bassin inférieur du fleuve mono (Grand-Popo, Bénin) entre 1995 et 2025 : apports de la télédétection multi-temporelle</i>	32-46
4	TCHAOU Ahognisso Gabin et IMOROU Zoukifilou : <i>Effets socio-economiques de la libération de l'emprise de la Route Nationale Inter états 2 (RNIE2) dans la ville de Kandi au nord du Bénin</i>	47-57
5	MOBILANDZANGO M. Ghislain, EBAMA Nicole Yolande, NGOULOUMA Andre Christ, NGOUMA Damase : <i>Impact socio-économique de la zone agricole protégée d'Inoni Falaise sur les ménages agricoles (District de Ngabe, République du Congo)</i>	58-73
6	DJAOUGA Mama, ATCHADE Jesumahon Victorine, ALOU Soumanou : <i>Modélisation prédictive des terres de parcours de l'élevage de bovin dans les arrondissements de Kalale et de Dèrassi (commune de Kalale)</i>	74-86
7	N'GOMORY Kone Ferdinand ; N'GUESSAN Yao Bruno & N'DRI Kouame Frederic : <i>Baisse de la production vivrière, un tourment dans le département d'Odienné</i>	87-102
8	AFFORO GUY MATTHIEU ETTIEN : <i>De l'informel à la formalisation de l'emploi en côte d'ivoire</i>	103-117
9	GBOKO Kouassi Adjoumani : <i>Stratégies de fertilisation des sols maraichers à Bouaké (Cote d'Ivoire) : association fumier de volaille et engrais minéraux</i>	118-131
10	GBODJE Jean-François Aristide : <i>Analyse des potentialités et contraintes de la riziculture dans la sous-préfecture de Napiéolédougou au nord de la côte d'ivoire</i>	132-152
11	YAO N'ZUE Pauline épouse SOMA : <i>Orpaillage illégale et dégradation du monde agricole dans la Sous-Préfecture de nielle au nord de la côte d'ivoire</i>	153-169
12	AYEMOU Anvo Pierre : <i>Organisation spatiale des bacs à ordures et dysfonctionnement du service de collecte dans la ville de Bouaké</i>	170-183
13	BRISSEY Adeline Olga : <i>Bas-fonds urbains à Bouaké (centre, Cote d'Ivoire) : vulnérabilité et gestion des risques sanitaires par les populations riveraines</i>	184-203
14	TOGBE Codjo Timothée : <i>Logiques structurant la persistance des conflits entre agriculteurs et éleveurs dans l'arrondissement d'Atomé au sud-ouest du Bénin</i>	204-214
15	SAGNA Ousmane Michael Coutamaraou, DIALLO Boubacar, SANÉ Yancouba : <i>Contribution de la production semencière rizicole à la sécurité alimentaire des ménages dans la partie ouest de la Commune de Djinaky en basse-Casamance (Sénégal)</i>	215-230
16	GUERA CHABI YORO Yarou : <i>Impacts de la remontée des eaux de la Komadougou Yobé sur les activités des productions agricoles dans le département de Diffa au Niger</i>	231-247
17	YAROU Imorou : <i>Gouvernance locale, pratiques culturelles locales et initiatives de développement durable de la commune de Kalalé au nord Bénin</i>	248-261
18	AGBOHESSOU Afiavi Diane, AHOMADIKPOHOU Dedegbe Louis ⁽²⁾, GBAGUIDI Arnould, GIBIGAYE Moussa : <i>Effets du suivi post-formation sur la performance des producteurs d'ananas dans le département de l'Atlantique (Bénin)</i>	262-275
19	SEKONGO PENAKALATCHAN Mouctar, KAMBIRE Sambi, : <i>Aspects des problématiques morphodynamiques au nord de la cote d'ivoire : érosion, morphologie des dépôts dans le système des vallées, leur rôle économique et écologique</i>	276-294
20	KOUADIO Kouakou Abraham : <i>Valorisation de la poterie dans la perspective de développement touristique du département de Katiola</i>	295-306

21	MAMADOU MOUSTAPHA Ari, Hadiza KIARI FOUGOU : <i>Impacts de la remontée des eaux de la Komadougou Yobé sur les activités des productions agricoles dans le département de diffa au Niger</i>	307-322
22	AHITCHEDE JOHNSON Francine Innocentia ; HEKPAZO Patricia B. ; TOSSOULEGUE Symphorose S. B. ; ANAGONOU Sèdjro Gimatal Esai ; JOHNSON Roch Christian ; CODJO-SEIGNON Karine Lucrèce Marie : <i>Niveau d'accès à l'eau potable, à l'hygiène et à l'assainissement dans les ménages de la commune de Ouinhi au sud du Bénin</i>	323-360
23	YAMONTCHÉ Stanislas Kocou Honore, JOHNSON Roch Christian, HOUSSOU Christophe Sègla : <i>Profil d'accès à l'eau, à l'hygiène et à l'assainissement dans la commune d'Abomey-Calavi en 2025 : état des lieux et leviers d'amélioration</i>	361-370
24	GRAH Diéké Jean Barthélémy : <i>Transhumance et contournement des normes pastorales : facteurs de destruction de culture dans la région du Tchologo (nord de la Côte d'Ivoire)</i>	371-387
25	TANKO Issa Yahaya ; MOUSSA MAHAMADOU Sani ; AMADOU Boureima : <i>Exploitation maraîchère de la mare de dan Doutchi dans la commune rurale de Bagaroua au Niger : entre contraintes et opportunités</i>	388-402
26	DIOP Fatima, SANE Bouly : <i>Vers une gouvernance participative de la ressource en eau dans la SUGP Moyenne-Casamance, Sénégal</i>	403-415
27	GOUNSE Yao Maxime ; HOUNDJI Pamphile ; AHOMADIKPOHOU Dèdègbê Louis : <i>Pratiques agroécologiques actuelles dans la réserve de biosphère transfrontalière du Mono au Bénin</i>	416-432
28	ZOHOURE GAZALO Rosalie : <i>Modes d'évacuation des boues de vidange et problèmes sanitaires au sein de la population de Grand-Campement dans la Commune de Koumassi en Côte-d'Ivoire</i>	433-444
29	YÉO SIRIKI ; OUATTARA OUMAR ; N'GUESSAN KACOU FRANÇOIS : <i>Dynamiques d'exploitation et impacts socio-économiques du barrage hydro-agricole de Kafiné (centre-nord de la côte d'ivoire) : entre opportunités agricoles et défis de durabilité</i>	445-459
30	WOKOU Guy C : <i>Changements climatiques et implications environnementales du colonat agricole dans la dépression d'Issaba au sud du Bénin</i>	460-474

INFLUENCE DE LA GENTRIFICATION SUR LES PRATIQUES ET LES REPRÉSENTATIONS DU LOGEMENT DANS LA CITE DE OUÈDO

INFLUENCE OF GENTRIFICATION ON HOUSING PRACTICES AND REPRESENTATIONS IN THE OUÈDO SETTLEMENT

GUERA CHABI YORO Yarou

Laboratoire d'Anthropologie et Sociologie Appliqué pour le Développement Durable, UAC, Bénin, tél : 00229 0144202040, E-mail : yaroug@yahoo.fr

Auteur correspondant : Yarou GUERA CHABI YORO ; Email : yaroug@yahoo.fr

Reçu le 13 mars 2026 ; **Évalué** le 31 mars 2026 ; **Accepté** 22 mai 2026

Résumé

La gentrification est un phénomène urbain qui transforme les espaces et influence les pratiques et représentations du logement dans les villes. Cette recherche vise à d'identifier les pratiques et les représentations du logement en lien avec la recomposition socio-spatiale de Ouèdo. La méthodologie adoptée repose sur une approche mixte, combinant des données qualitatives et quantitatives. L'échantillon est constitué de 82 informateurs répartis sur l'ensemble des groupes cibles : les habitants de Ouèdo, les nouveaux arrivants, les acteurs institutionnels impliqués dans la gestion et la commercialisation des logements (administrations locales, MCVT, SIMAU), les professionnels du secteur de l'urbanisme et de l'immobilier, ainsi que les commerçants présents dans la cité. Le modèle d'analyse convoqué est la gentrification de R. Glass (1964). L'analyse des résultats montre que la gentrification à Ouèdo se traduit par une recomposition sociale marquée, avec une augmentation de la mixité socio-économique et une réorganisation spatiale du logement. Les anciens résidents expriment des perceptions mitigées : certains voient une amélioration des infrastructures et des services, tandis que d'autres ressentent une perte d'identité communautaire et des difficultés d'accès au logement. Cette recherche met en évidence que la gentrification transforme profondément les pratiques et représentations du logement à Ouèdo, nécessitant une attention particulière des décideurs pour garantir un développement urbain équilibré.

Mots-clés : gentrification, représentations sociales, Ouèdo, recomposition socio-spatiale, Bénin.

Abstract

Gentrification is an urban phenomenon that transforms spaces and influences housing practices and representations in cities. This research aims to identify housing practices and representations in relation to the socio-spatial restructuring of Ouèdo. The methodology adopted is based on a mixed approach, combining qualitative and quantitative data. The sample consists of 82 informants from all target groups: residents of Ouèdo, new arrivals, institutional actors involved in housing management and marketing (local administrations, MCVT, SIMAU), professionals in the urban planning and real estate sectors, and merchants in the city. The analysis model used is R. Glass's (1964) gentrification model. Analysis of the results shows that gentrification in Ouèdo is resulting in significant social restructuring, with an increase in socio-economic diversity and spatial reorganisation of housing. Long-time residents express mixed perceptions: some see an improvement in infrastructure and services, while others feel a loss of community identity and difficulties in accessing housing. This research highlights that gentrification is profoundly transforming housing practices and representations in Ouèdo, requiring special attention from policymakers.

Keywords : gentrification, social representations, Ouèdo, socio-spatial recomposition, Benin.

INTRODUCTION

Les villes africaines connaissent depuis plusieurs décennies une croissance démographique et spatiale particulièrement rapide. Cette dynamique urbaine, alimentée par l'accroissement naturel de la population, l'exode rural et l'extension des infrastructures économiques, entraîne des transformations profondes dans l'organisation et la structure des espaces urbains. Selon ONU-Habitat (2014, p. 12), l'Afrique est aujourd'hui l'une des régions du monde où l'urbanisation progresse le plus rapidement, avec des villes qui voient leur population doubler en quelques décennies. Cette croissance accélérée s'accompagne d'une reconfiguration des territoires urbains, caractérisée par l'extension des périphéries, la transformation des quartiers anciens et l'apparition de nouvelles formes d'habitat. Dans ce contexte, plusieurs processus socio-spatiaux se développent et participent à la recomposition du tissu urbain, parmi lesquels figure la gentrification.

Longtemps analysée dans les villes d'Europe et d'Amérique du Nord, la gentrification désigne un processus de transformation sociale et spatiale des quartiers urbains, marqué par l'arrivée de populations plus aisées dans des espaces initialement occupés par des catégories sociales modestes. Ce phénomène s'accompagne généralement d'une revalorisation foncière et immobilière, d'une transformation du cadre bâti et d'une modification progressive des modes de vie et des pratiques sociales. L'un des premiers auteurs à théoriser ce phénomène est R. Glass (1964, p. 18), qui observe dans certains quartiers de Londres un remplacement progressif des populations populaires par des classes moyennes et supérieures. Par la suite, plusieurs travaux ont approfondi cette analyse en montrant que la gentrification résulte d'une combinaison de facteurs économiques, politiques et culturels liés aux transformations du capitalisme urbain.

Dans cette perspective, N. Smith (1996, p. 67) souligne que la gentrification s'inscrit dans une logique de restructuration du capital urbain, où la réhabilitation des quartiers constitue une stratégie de valorisation foncière et immobilière. Pour cet auteur, l'écart entre la valeur actuelle d'un espace urbain et sa valeur potentielle — qu'il nomme le *rent gap* — constitue un moteur central du processus de gentrification. De son côté, D. Ley (2003, p. 252) insiste davantage sur les dimensions culturelles du phénomène, en montrant que les nouvelles classes urbaines, souvent composées de professionnels qualifiés et de groupes à fort capital culturel, recherchent des espaces résidentiels reflétant leurs valeurs et leurs modes de vie. Ainsi, la gentrification ne relève pas seulement d'une dynamique économique mais également d'un processus de recomposition sociale et culturelle des espaces urbains.

Au-delà de ces approches économiques et culturelles, la gentrification interroge plus largement la manière dont les sociétés produisent et transforment l'espace urbain. Dans cette perspective, H. Lefebvre (1974, p. 45) affirme que l'espace urbain n'est pas un simple cadre physique, mais le produit de rapports sociaux et de stratégies de pouvoir. Le logement, en particulier, constitue un élément central de cette production sociale de l'espace, car il traduit les rapports de domination, les inégalités sociales et les stratégies d'appropriation du territoire. Dans la même logique, D. Harvey (2008, p. 31) souligne que les transformations urbaines contemporaines s'inscrivent dans un processus d'urbanisation néolibérale, caractérisé par la marchandisation croissante du sol urbain et l'intégration des politiques de logement dans les logiques du marché. Ces dynamiques contribuent souvent à renforcer les inégalités d'accès au logement et à fragiliser les populations les plus modestes.

Les transformations urbaines liées à la gentrification peuvent également être analysées à travers les rapports symboliques et culturels que les individus entretiennent avec leur espace de vie. À cet égard, P. Bourdieu (1984, p. 128) montre que l'espace social et l'espace résidentiel sont étroitement liés, dans la mesure où les choix d'habitat reflètent les positions sociales et les formes de capital détenues par les individus. L'espace urbain devient ainsi un lieu de distinction

sociale, où les pratiques résidentielles participent à la reproduction des hiérarchies sociales. Dans les quartiers touchés par la gentrification, l'arrivée de nouveaux habitants dotés d'un capital économique et culturel plus élevé peut modifier les normes sociales, les usages de l'espace et les représentations du logement, ce qui peut entraîner des tensions avec les populations historiques.

Si les études sur la gentrification se sont initialement concentrées sur les villes occidentales, plusieurs travaux récents montrent que ce phénomène se manifeste également dans les villes du Sud, bien que sous des formes spécifiques. Selon A. Mbembe et S. Nuttall (2004, p. 350), les villes africaines connaissent aujourd'hui des transformations urbaines complexes, marquées par l'interaction entre dynamiques locales et influences globales. Dans ce contexte, la reconfiguration des espaces urbains peut engendrer des processus similaires à la gentrification, notamment dans les zones en forte mutation économique ou dans les quartiers bénéficiant d'investissements publics et privés. De même, V. Watson (2015, p. 6) souligne que les politiques urbaines contemporaines en Afrique tendent de plus en plus à privilégier des modèles de développement inspirés des logiques néolibérales, favorisant la promotion de nouveaux projets immobiliers et l'attraction des classes moyennes émergentes.

Au Bénin, les dynamiques urbaines récentes s'inscrivent dans cette tendance générale d'expansion et de transformation des villes africaines. L'agglomération de Cotonou et sa périphérie connaissent depuis plusieurs années une croissance rapide, entraînant une extension progressive des zones périurbaines et une diversification des formes d'habitat. Dans ce contexte, plusieurs projets d'aménagement et de construction de logements ont été initiés par l'État afin de répondre à la demande croissante en habitat urbain. C'est notamment le cas du programme gouvernemental de construction de logements sociaux et économiques, qui vise à améliorer l'accès au logement pour les populations urbaines. Toutefois, comme le souligne F. Durand-Lasserve (2006, p. 102), les politiques de logement dans les villes africaines peuvent parfois produire des effets inattendus, notamment en favorisant la spéculation foncière et la transformation sociale des quartiers concernés.

La cité de Ouèdo, située dans la commune d'Abomey-Calavi à la périphérie de Cotonou, constitue un exemple révélateur de ces transformations urbaines contemporaines. Ce projet de logements sociaux et économiques, lancé dans les années 2010 dans le cadre du programme gouvernemental « 20 000 logements », s'étend sur environ 235 hectares et prévoit la construction de plus de 10 000 logements, dont plusieurs milliers sont déjà réalisés. Initialement conçu pour répondre à la crise du logement et améliorer les conditions d'habitat des populations urbaines, ce projet s'inscrit dans une logique de modernisation et de planification de l'espace urbain. Cependant, la mise en valeur progressive de cette zone, associée à l'amélioration des infrastructures de transport et à l'extension urbaine de Cotonou, contribue à renforcer son attractivité résidentielle.

Dans ce contexte, la cité de Ouèdo semble connaître des dynamiques proches de la gentrification, caractérisées par l'installation progressive de ménages disposant de ressources économiques plus importantes. Cette évolution s'accompagne d'une transformation du marché immobilier, d'une hausse progressive des valeurs foncières et d'une modification des pratiques résidentielles. Comme le souligne T. Caldeira (2017, p. 215), les nouvelles formes d'urbanisation dans les villes du Sud produisent souvent des espaces hybrides, où coexistent différentes catégories sociales et différentes logiques d'appropriation de l'espace urbain. Dans ces contextes, les transformations urbaines ne se limitent pas à des changements physiques du cadre bâti, mais impliquent également des recompositions sociales et symboliques profondes.

Le phénomène de gentrification soulève ainsi des questions importantes relatives à l'accès au logement, à la mixité sociale et à la préservation de l'identité des quartiers urbains. En modifiant

les structures sociales et les usages de l'espace, ce processus peut affecter les modes d'habiter, les relations de voisinage et les représentations symboliques du logement. Or, dans les villes africaines, et particulièrement au Bénin, les recherches portant sur ces transformations urbaines demeurent encore limitées. Il apparaît donc nécessaire d'analyser de manière approfondie les formes spécifiques que peut prendre la gentrification dans ces contextes, en tenant compte des dynamiques socio-économiques locales, des politiques urbaines et des pratiques culturelles liées à l'habitat.

Dans cette perspective, la cité de Ouèdo constitue un terrain d'étude particulièrement pertinent pour comprendre les transformations contemporaines des espaces périurbains béninois. L'évolution rapide de ce quartier, combinée à l'arrivée de nouveaux résidents et à la transformation du marché immobilier, soulève des interrogations sur les effets de ces dynamiques sur les pratiques quotidiennes et les représentations sociales du logement. Dès lors, se pose le problème du faible niveau de compréhension de l'influence de la gentrification sur les modes d'habiter et les perceptions du logement dans les zones périurbaines béninoises.

Face à cette situation, une question centrale se dégage : comment l'influence de la gentrification se manifeste-t-elle concrètement sur les pratiques quotidiennes et les représentations symboliques du logement au sein de la cité de Ouèdo ?

Il convient de souligner que les pratiques et les représentations du logement contribuent à la recomposition socio-spatiale de Ouèdo. L'objectif de cette recherche est d'identifier les pratiques et les représentations du logement en lien avec la recomposition socio-spatiale de Ouèdo.

I. APPROCHE METHODOLOGIQUE

1.1. Présentation du cadre de recherche

L'arrondissement de Ouèdo est une localité située dans le département de l'Atlantique, au sud du Bénin, et relève de la commune d'Abomey-Calavi. Ses coordonnées géographiques sont comprises entre 6°25'30''N et 6°30'0''N de latitude, ainsi qu'entre 2°15'0''E et 2°16'30''E de longitude. La commune est entourée par les arrondissements de Gio-Djigbé au nord, Akvamé à l'ouest, Hévié au sud et Godomey au sud-est comme l'indique la figure 1.

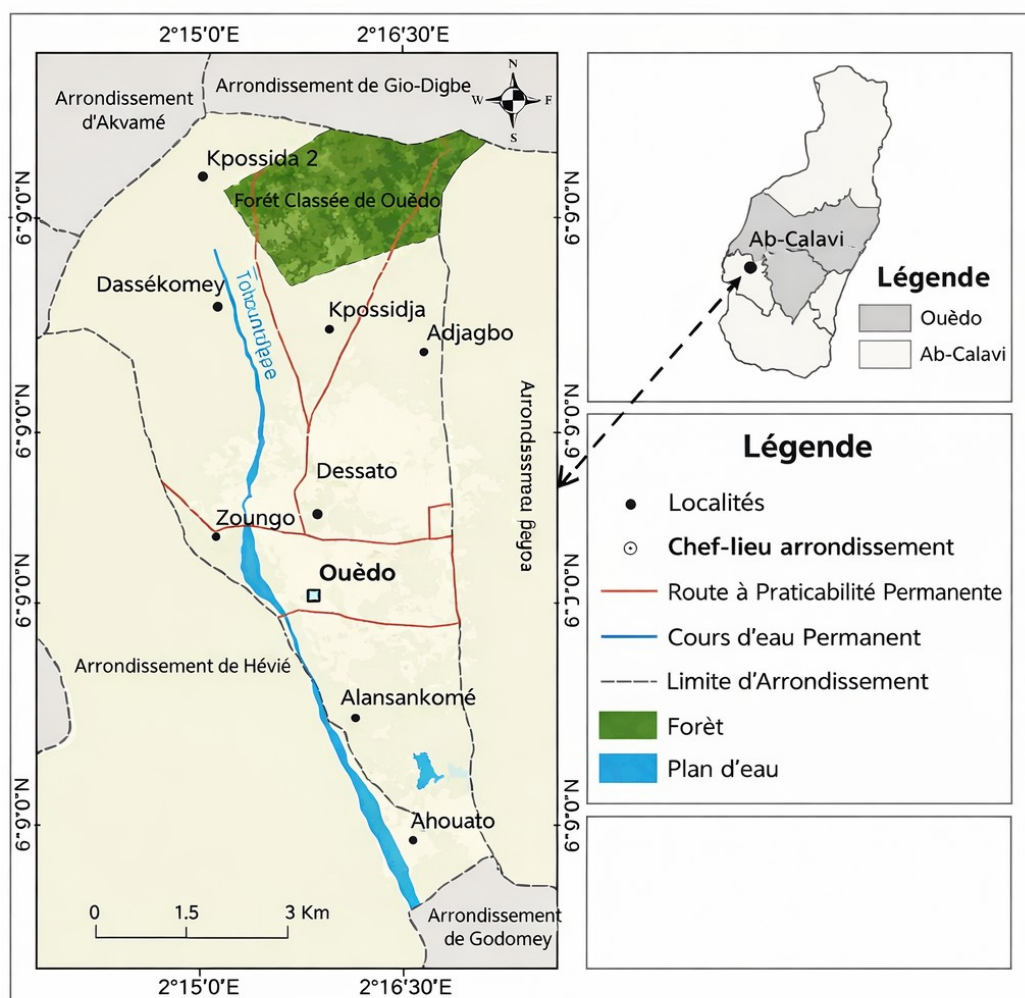


Figure 1 : Carte de Ouèdo

La cité de Ouèdo, dans la commune d'Abomey-Calavi au sud du Bénin, présente un climat subéquatorial à quatre saisons et un relief peu accidenté composé de plaines sablonneuses, de plateaux de terre de barre et de marécages. La perméabilité des sols influence l'infiltration des eaux et la pollution des nappes phréatiques. La végétation varie selon les zones : mangroves et cocoteraies sur le littoral, savane dégradée sur le plateau et herbes dans les marécages. Le réseau hydrographique comprend le lac Nokoué, la lagune Djonou, des marais et des ruisseaux. Le sous-sol contient plusieurs aquifères exploités par des puits traditionnels. Ces caractéristiques façonnent les dynamiques urbaines, les pratiques résidentielles et les représentations du logement dans un contexte de gentrification croissante.

1.2. Méthodologie adoptée

1.2.1- Nature de la recherche et populations cibles

Cette recherche adopte une approche mixte, combinant méthodes qualitatives et quantitatives, en lien avec la nature des données collectées. La phase de collecte a impliqué des informateurs possédant une connaissance approfondie de la gentrification et de ses effets sur les pratiques et représentations du logement à Ouèdo. Ces acteurs ont contribué activement à l'analyse des faits et à l'élaboration des premiers corpus de données.

Conformément aux nouvelles perspectives en sciences sociales, la recherche est orientée et construite à partir des données recueillies. Les entretiens ont été conçus pour fournir des

informations permettant de décrire et de comprendre les discours et perceptions relatifs aux transformations socio-spatiales engendrées par la gentrification. Parallèlement, des échanges réguliers ont été menés avec les acteurs locaux du secteur de l’habitat et de l’urbanisation afin d’assurer la fiabilité des données et de produire des informations quantitatives solides.

Les populations cibles sont constituées des acteurs suivants :

- **Les résidents actuels de Ouèdo**, en particulier les bénéficiaires de logements sociaux et économiques, afin de comprendre leurs pratiques et perceptions du logement.
- **Les nouveaux arrivants et populations touchées par la gentrification**, pour analyser les changements sociaux et spatiaux qu’elle engendre.
- **Les acteurs institutionnels** impliqués dans la gestion et la commercialisation des logements, tels que les administrations locales, le Ministère du Cadre de Vie et la société SIMAU.
- **Les professionnels de l’immobilier et de l’urbanisme**, pour appréhender les stratégies et politiques de développement urbain.
- **Les commerçants, artisans et autres catégories socio-professionnelles** présents dans la cité, participant à la dynamique économique locale.
- **Les personnes ressources et leaders communautaires**, afin de recueillir des représentations culturelles et sociales du logement.
- **Les populations rurales ou périurbaines** affectées indirectement par la transformation de Ouèdo, pour évaluer les impacts plus larges de la gentrification.

1.2.2- Technique d’échantillonnage et échantillons

Pour cette étude sur la gentrification à Ouèdo, il est utilisé un échantillonnage stratifié pour représenter tous les groupes concernés (résidents, nouveaux arrivants, acteurs institutionnels, professionnels de l’immobilier, commerçants, leaders communautaires), combiné à un échantillonnage à choix raisonné pour sélectionner les personnes les plus informées, garantissant ainsi des données fiables et diversifiées.

Echantillon qualitatif

L’échantillon qualitatif est constitué de 2à acteurs déterminés par le seuil de saturation et est réparti suivant le tableau I.

Tableau II : Répartition des informateurs pour l'enquête qualitative

Nature de l'enquête	Groupes cibles	Total
Enquête qualitative	Les résidents actuels de la cité de Ouèdo.	05
	Les nouveaux arrivants dans la cité.	04
	Les acteurs institutionnels impliqués dans la gestion et la commercialisation des logements (administrations locales, MCVT, SImAU).	03
	Les professionnels du secteur de l'urbanisme et de l'immobilier.	03
	Les commerçants présentes dans la cité de Ouèdo.	05
Total		20

Source : *Données de terrain, juin 2025*

Echantillon quantitatif

La taille de l'échantillon a été déterminée à partir de la formule de Schwartz (1995) : $n = Z^2 \times p(1-p) / e^2$ $n = Z^2 \times p(1-p) / e^2$. La proportion p correspond au rapport entre la population de Ouèdo (27 522 habitants) et celle d'Abomey-Calavi (656 358 habitants), soit $p=0,042$. Avec un niveau de confiance de 95 % ($Z=1,96$) et une marge d'erreur de 5 % ($e=0,05$), la taille de l'échantillon obtenue est d'environ 62 acteurs.

1.2.3- Techniques et outils de collecte de données

Dans le cadre de cette recherche, plusieurs techniques de collecte de données ont été mobilisées afin de recueillir des informations fiables sur la gentrification et ses effets sur les pratiques et les représentations du logement dans la cité de Ouèdo.

L'enquête par questionnaire à travers l'administration du questionnaire a été utilisée pour collecter des données quantitatives auprès des résidents et des différents acteurs concernés. Cette technique a permis d'obtenir des informations mesurables sur les caractéristiques socio-économiques des populations, leurs conditions de logement et leurs perceptions des transformations urbaines.

Les entretiens semi-directifs par le biais du guide d'entretien ont été réalisés auprès des acteurs institutionnels, des professionnels de l'immobilier, des leaders communautaires et des personnes ressources. Ces entretiens ont permis de recueillir des informations qualitatives approfondies sur les dynamiques de gentrification, les politiques de logement et les transformations socio-spatiales observées à Ouèdo.

L'observation directe ayant pour outil la grille d'observation a été utilisée pour analyser les réalités du terrain, notamment les types d'habitations, les infrastructures, les activités économiques et les mutations de l'espace urbain.

La recherche documentaire est essentielle pour comprendre le phénomène de gentrification et ses effets sur les pratiques et les représentations du logement à Ouèdo. Elle permet d'analyser les travaux existants, les politiques de logement et les dynamiques d'urbanisation, tout en contribuant à la construction du cadre théorique et à une meilleure interprétation des données de terrain.

1.2.4- Traitement, analyse et modèle théorique

Après la collecte, les données ont fait l'objet d'un traitement et d'une analyse afin d'en tirer des informations pertinentes pour la recherche. Les données quantitatives issues des questionnaires ont été codifiées, saisies et traitées à l'aide d'outils statistiques, permettant de produire des tableaux, des fréquences et des pourcentages afin de faciliter leur interprétation. Les données qualitatives provenant des entretiens et de l'observation ont été transcrites, classées et analysées de manière thématique, afin de dégager les principales perceptions et pratiques liées au logement dans la cité de Ouèdo.

L'analyse des données a consisté à croiser les informations recueillies auprès des différentes catégories d'acteurs pour mieux comprendre les transformations socio-spatiales et les effets de la gentrification sur les pratiques résidentielles et les représentations du logement.

Sur le plan théorique, la recherche s'appuie sur l'approche de la gentrification et des transformations urbaines, qui explique comment les dynamiques de développement urbain, les politiques de logement et l'arrivée de nouvelles catégories sociales peuvent entraîner des changements dans l'occupation de l'espace, les pratiques résidentielles et les représentations du logement. Ce modèle théorique permet ainsi d'analyser les relations entre les politiques urbaines, les transformations de l'espace et les comportements des populations dans la cité de Ouèdo.

II. RESULTATS

2.1- Contexte d'émergence de la cité Ouèdo

La croissance démographique et l'urbanisation rapide constituent aujourd'hui des défis majeurs pour les villes africaines. Au Bénin, cette dynamique se traduit par une forte pression sur le foncier urbain et par un déficit important en logements décents, particulièrement dans les zones périurbaines. La commune d'Abomey-Calavi, située dans le département de l'Atlantique, illustre parfaitement cette situation en raison de son expansion démographique et spatiale soutenue. Face à cette problématique, L'Etat béninois a entrepris la mise en œuvre de politiques visant à améliorer l'offre de logements et à promouvoir un aménagement urbain mieux planifié. C'est dans cette perspective qu'émerge le projet de la cité de Ouèdo.

Ce programme vise notamment à améliorer le cadre de vie des populations à travers la réalisation d'infrastructures modernes et la promotion d'un développement urbain durable. L'un de ses axes stratégiques concerne la construction de logements sociaux et économiques destinés à réduire le déficit en habitations et à faciliter l'accès au logement pour les ménages.

Avant la mise en place du projet, la zone de Ouèdo présentait les caractéristiques d'un espace périurbain encore faiblement urbanisé, dominé par des terrains disponibles et certaines activités rurales. Le projet de la cité de Ouèdo couvre une superficie d'environ 235 hectares et prévoit la construction d'un vaste ensemble de logements composés d'habitations individuelles et de logements collectifs. La première phase du programme prévoit la réalisation de plus de dix mille unités d'habitation, dont plusieurs milliers de logements individuels et d'immeubles collectifs. Cette initiative vise à offrir des logements modernes et accessibles tout en favorisant une urbanisation structurée et conforme aux normes d'aménagement durable.

La mise en œuvre du projet repose sur une collaboration entre plusieurs acteurs institutionnels et financiers. La coordination technique et opérationnelle est assurée par la Société Immobilière et d'Aménagement Urbain, structure publique chargée de la réalisation des programmes immobiliers de l'État. Cette société intervient sous la supervision du Ministère du Cadre de Vie et des Transports, qui assure la définition des orientations stratégiques et le suivi du projet.

Le financement du programme repose sur un montage associant des ressources publiques, des partenariats public-privé ainsi que l'appui d'institutions financières régionales et

internationales. Parmi les partenaires impliqués dans ce processus figurent notamment la Banque Ouest Africaine de Développement et d'autres structures de financement qui contribuent au soutien financier et technique du projet. Ce dispositif permet de mobiliser les ressources nécessaires à la réalisation progressive des infrastructures et à la construction des logements.

2.2- Le processus de mise en place de la cité de Ouèdo

Le processus de mise en place de la cité de Ouèdo s'est déroulé selon plusieurs étapes successives. Dans un premier temps, les autorités publiques ont procédé à la délimitation officielle du site destiné à accueillir le projet. Cette opération a été suivie de l'élaboration d'un plan d'aménagement urbain visant à organiser l'espace de manière rationnelle. Ce plan prévoit notamment la répartition des zones d'habitation, la création de voies de circulation, l'implantation d'équipements collectifs et l'aménagement d'espaces publics destinés aux activités sociales et communautaires. La planche 1 montre une vue de la Cité Ouèdo.



Planche 1 : Photo de la Cité Ouèdo

Source : Photo Y. GUERA, février 2026.

Une étape essentielle du processus a également consisté en la viabilisation du site. Cette phase comprend l'ouverture et l'aménagement des voies de circulation, l'installation progressive des réseaux d'eau potable et d'électricité ainsi que la mise en place des infrastructures d'assainissement comme l'indique la photo 1.



Photo 1 : Voie d'accès à la Cité Ouèdo

Source : Photo Y. GUERA, données du terrain février 2025.

La photo montre une voie d'accès moderne et bien aménagée menant à la Cité de Ouèdo, dans la commune de Abomey-Calavi. Cette infrastructure routière se caractérise par une chaussée large et asphaltée, un terre-plein central végétalisé et un alignement de lampadaires solaires, témoignant d'un investissement important dans l'aménagement urbain. La présence de ces équipements modernes améliore la mobilité, la sécurité et l'attractivité du cadre de vie. Par ailleurs, les activités commerciales visibles le long de la route traduisent une dynamique de développement économique local. L'ensemble de ces transformations contribue à la valorisation de l'espace urbain et à l'augmentation de la valeur foncière. Ainsi, cette voie d'accès constitue un élément structurant du processus de gentrification, car elle favorise l'urbanisation planifiée, l'installation de nouvelles populations et l'intégration progressive de la Cité de Ouèdo dans l'expansion urbaine de l'agglomération.

2.3- Attribution des logements et installation des habitants

L'attribution des logements et des parcelles s'effectue selon des procédures administratives définies par l'État. Les bénéficiaires sont sélectionnés en fonction de critères précis, notamment leur capacité financière et leur appartenance à certaines catégories socioprofessionnelles telles

que les fonctionnaires, les salariés du secteur formel ou les entrepreneurs. Les modalités d'acquisition des logements reposent sur des mécanismes diversifiés, incluant la vente directe et la location-accession, afin de faciliter l'accès à la propriété.

Avec l'installation progressive des premiers habitants, la cité de Ouèdo connaît une transformation rapide de son paysage urbain. La construction de logements durables réalisés avec des matériaux modernes s'accompagne de nouvelles formes d'habiter et d'une évolution des pratiques résidentielles. Cette dynamique entraîne également une modification progressive des usages du sol dans la zone.

2.4- Les mutations de la gentrification à la Cité Ouèdo

2.4.1- Les mutations socioculturelles

La transformation urbaine observée dans la cité de Ouèdo, s'accompagne de profondes mutations socioculturelles. L'implantation de logements modernes et l'arrivée de nouvelles catégories sociales ont progressivement modifié les pratiques culturelles et les modes de vie des populations résidentes. Ce phénomène s'inscrit dans une dynamique de gentrification où la transformation de l'espace urbain entraîne également une recomposition des habitudes culturelles et des interactions sociales.

L'une des premières mutations observées concerne l'évolution des formes de sociabilité. Dans les anciens quartiers et villages de la zone, les relations sociales étaient fortement marquées par la proximité communautaire et par la participation collective aux activités traditionnelles. Les cérémonies familiales, les fêtes communautaires et les réunions de voisinage constituaient des moments privilégiés de cohésion sociale. Toutefois, l'installation de nouveaux habitants dans la cité, souvent issus de milieux socioprofessionnels divers et parfois extérieurs à la localité, a introduit des modes de vie plus individualisés. Les relations entre voisins deviennent moins fréquentes et les interactions sociales se limitent souvent à des échanges formels.

Cette transformation des rapports sociaux se manifeste également dans l'organisation des cérémonies culturelles et des pratiques rituelles. Autrefois, les populations locales accordaient une place importante aux célébrations traditionnelles, aux rites liés aux divinités locales ou encore aux manifestations culturelles communautaires. Avec l'urbanisation et l'arrivée de nouveaux résidents, certaines de ces pratiques tendent à se réduire ou à se transformer pour s'adapter au nouveau contexte urbain.

Un habitant ancien de la zone témoigne ainsi de ces changements :

« Avant la construction de la cité, la vie dans la localité était très différente. Les habitants se connaissaient presque tous et participaient ensemble aux activités culturelles. Lorsqu'il y avait une cérémonie traditionnelle ou une fête familiale, tout le quartier se mobilisait pour y prendre part. On partageait les repas, on organisait des danses et les anciens transmettaient les traditions aux jeunes. Mais aujourd'hui, avec l'arrivée des nouvelles maisons et de nouveaux habitants, les choses ont changé. Les gens vivent davantage entre eux, dans leurs maisons, et il est devenu rare de voir toute la communauté réunie comme auparavant. Même certaines cérémonies traditionnelles sont moins visibles parce que les nouveaux habitants ne les connaissent pas toujours ou n'y participent pas. »

La gentrification a également entraîné une transformation des habitudes liées aux pratiques quotidiennes et aux modes d'occupation de l'espace. Dans les villages traditionnels, l'espace public jouait un rôle central dans la vie sociale et culturelle. Les habitants se retrouvaient souvent dans les cours familiales, sous les arbres ou dans les espaces ouverts pour discuter, partager des repas ou organiser des activités collectives. Avec l'urbanisation de la cité et l'implantation d'un habitat plus structuré, ces espaces de sociabilité tendent à disparaître ou à être remplacés par des espaces privés.

De plus, les nouveaux modes d'habiter favorisent des pratiques culturelles plus proches du mode de vie urbain moderne. Les activités de loisirs, par exemple, se déplacent progressivement vers des espaces privés ou vers des formes de divertissement plus individualisées, telles que l'utilisation des technologies numériques ou la fréquentation d'espaces commerciaux. Cette évolution traduit une transition culturelle où les pratiques collectives traditionnelles coexistent désormais avec des modes de vie urbains plus individualisés.

Un autre résident souligne cette évolution :

« La manière de vivre a beaucoup changé depuis l'arrivée de la cité. Avant, les habitants passaient beaucoup de temps dehors à discuter, les enfants jouaient ensemble dans les espaces ouverts et les adultes se retrouvaient souvent pour échanger sur les événements du village. Aujourd'hui, les nouvelles maisons sont fermées, avec des clôtures et des portails, ce qui réduit les contacts entre voisins. Les enfants jouent moins dans la rue et les gens passent davantage de temps à l'intérieur de leurs maisons. Même les fêtes traditionnelles n'ont plus la même ambiance, parce que tout le monde ne partage plus les mêmes habitudes culturelles. On remarque que les nouveaux habitants ont des modes de vie différents et cela influence progressivement les pratiques des populations locales. »

Ainsi, la gentrification de la cité de Ouèdo ne se limite pas à une transformation physique de l'espace urbain. Elle entraîne également une recomposition des pratiques culturelles et des modes de vie. L'arrivée de nouvelles populations, la modernisation de l'habitat et l'évolution des infrastructures contribuent à modifier les formes de sociabilité, les pratiques festives et l'utilisation des espaces publics. Cette dynamique traduit une transition culturelle où les traditions locales cohabitent progressivement avec des modes de vie urbains contemporains, redéfinissant ainsi l'identité socioculturelle de la cité.

2.4.2- Les mutations socioéconomiques

🌍 La cherté de la vie induite par la gentrification dans la cité de Ouèdo

L'émergence de la cité de Ouèdo, s'accompagne de profondes transformations socio-économiques qui affectent directement les conditions de vie des populations locales. Parmi les effets les plus visibles de cette dynamique figure l'augmentation progressive du coût de la vie dans la zone. L'installation d'infrastructures modernes, l'arrivée de nouveaux habitants disposant généralement d'un pouvoir d'achat plus élevé et la valorisation foncière du secteur ont entraîné une hausse significative des loyers, du prix des terrains ainsi que de certains produits de première nécessité. Cette situation s'inscrit dans une dynamique de gentrification où la modernisation et l'attractivité d'un espace urbain provoquent une recomposition sociale et économique.

Les résultats des enquêtes de terrain révèlent que cette transformation n'est pas perçue de la même manière par l'ensemble des populations. En effet, près de 90 % des populations autochtones expriment leur mécontentement face à la cherté de la vie induite par la gentrification, estimant que les nouvelles dynamiques économiques rendent progressivement la zone difficilement accessible pour les ménages à faibles revenus. Selon ces habitants, la hausse du coût des loyers, l'augmentation des prix des produits alimentaires et la valorisation du foncier constituent des contraintes importantes qui fragilisent leurs conditions d'existence.

À l'inverse, environ 10 % des personnes interrogées considèrent que cette évolution est une conséquence normale du développement urbain. Pour ces enquêtés, l'urbanisation de la zone et la modernisation des infrastructures contribuent à améliorer l'image et l'attractivité de la localité, tout en favorisant le développement d'activités économiques et commerciales.

Ainsi, bien que la transformation urbaine de la zone de Ouèdo soit généralement perçue comme un facteur de modernisation, elle suscite également de fortes préoccupations parmi les

populations autochtones. La majorité d'entre elles dénoncent l'augmentation du coût de la vie et craignent que cette dynamique ne conduise progressivement à leur marginalisation au profit de nouvelles catégories sociales disposant de ressources financières plus importantes. Cette situation illustre les effets ambivalents de la gentrification : si elle favorise l'amélioration du cadre urbain et des infrastructures, elle peut également accentuer les inégalités socio-économiques et transformer profondément la structure sociale d'un territoire.

La hausse des loyers et du coût du logement

L'un des effets les plus visibles de la gentrification dans la cité de Ouèdo concerne l'augmentation du prix des logements. Avant la construction de la cité et des infrastructures modernes, la zone était caractérisée par un habitat traditionnel où les loyers restaient relativement accessibles pour les populations locales. Avec l'aménagement urbain et l'implantation de nouveaux logements modernes, la demande résidentielle a fortement augmenté, entraînant une hausse des loyers dans les quartiers environnants.

Dans plusieurs zones proches de la cité, les loyers des maisons simples ont connu une augmentation significative. Des enquêtes de terrain menées auprès des habitants indiquent que les loyers de certaines habitations sont passés d'environ 15 000 ou 20 000 FCFA par mois à plus de 40 000 ou 60 000 FCFA, soit une augmentation estimée entre 100 % et 200 % en quelques années. Cette inflation du coût du logement est également liée à la valorisation foncière de la zone. En effet, la proximité des logements sociaux et des infrastructures modernes a contribué à augmenter la valeur des terrains. Certaines parcelles dans la zone de Ouèdo se négocient aujourd'hui entre 5 millions et 12 millions de FCFA, selon leur emplacement et leur superficie. Cette hausse des prix du foncier favorise le développement de nouvelles constructions et d'investissements immobiliers, mais elle rend également l'accès au logement plus difficile pour les ménages à faibles revenus.

Un résident ancien de la localité décrit cette évolution :

« Avant la construction de la cité, la vie ici était beaucoup plus simple et les loyers étaient abordables. On pouvait louer une petite maison pour 15 000 ou 20 000 francs et vivre tranquillement avec sa famille. Mais depuis que les logements modernes sont sortis et que beaucoup de nouvelles personnes sont venues s'installer dans la zone, les propriétaires ont commencé à augmenter les prix. Aujourd'hui, la même maison qui coûtait 20 000 francs peut être louée à plus de 50 000 francs. Certains propriétaires disent que c'est parce que le quartier est devenu moderne et que les terrains valent maintenant beaucoup plus cher. Pour nous qui vivons ici depuis longtemps, cela devient difficile de payer ces loyers, surtout quand les revenus n'ont pas augmenté. Beaucoup de familles commencent à chercher des maisons moins chères dans des villages plus éloignés parce qu'elles n'arrivent plus à suivre cette hausse. »

L'augmentation des prix des produits de première nécessité

La gentrification de la cité de Ouèdo a également entraîné une hausse des prix de certains produits de consommation courante. L'arrivée de nouvelles populations, souvent composées de fonctionnaires, de cadres ou de travailleurs du secteur formel, a modifié les circuits commerciaux et les pratiques de consommation dans la zone.

Les commerçants locaux reconnaissent que la demande a augmenté, ce qui a contribué à une hausse progressive des prix. Par exemple, certains produits alimentaires de base comme le maïs, l'huile ou le riz connaissent parfois une augmentation estimée entre **10 % et 30 %** dans les marchés de proximité. Les services tels que le transport par moto-taxi ou les petits commerces ont également vu leurs tarifs évoluer avec l'urbanisation de la zone.

Un commerçant de la localité explique cette situation :

« Depuis que la cité a été construite, beaucoup de nouvelles personnes viennent vivre ici. Ce sont souvent des travailleurs qui ont un bon salaire et qui ont des habitudes de consommation différentes. Au début, nous pensions que cela allait seulement améliorer le commerce, mais on remarque aussi que les prix ont

changé. Par exemple, les produits que nous vendions à un prix raisonnable ont augmenté parce que les fournisseurs disent que la zone est devenue plus chère. Même pour acheter certaines marchandises au marché, les coûts de transport et d'approvisionnement ont augmenté. Aujourd'hui, un ménage qui vivait avec un petit budget a plus de difficultés à acheter certains produits. On voit que la vie est devenue plus chère ici qu'avant. »

La vente des terres par les populations les plus modestes

Un autre phénomène observé dans le processus de gentrification de la cité de Ouèdo est la vente progressive des terres par les populations autochtones ou les ménages les plus modestes. Face à la montée rapide des prix du foncier et à l'augmentation du coût de la vie, 70 % des habitants préfèrent vendre leurs parcelles pour s'installer dans des zones plus éloignées contre 30 % qui pensent profiter de ce phénomène social.

Dans plusieurs secteurs de la localité, les terrains qui pouvaient être acquis autrefois à 2 ou 3 millions de FCFA sont aujourd'hui vendus entre 5 millions et plus de 10 millions de FCFA, en raison de la valorisation immobilière liée à la présence de la cité. Cette situation encourage certains propriétaires à céder leurs terres pour réaliser un gain financier immédiat, même si cela implique de quitter leur milieu d'origine.

Un habitant originaire de la zone témoigne de cette évolution :

« Beaucoup de familles qui vivaient ici depuis longtemps commencent à vendre leurs terres. Avant, ces terrains n'avaient pas une grande valeur, mais depuis la construction de la cité et l'arrivée de nouvelles infrastructures, les acheteurs sont nombreux. On voit souvent des agents immobiliers venir proposer de l'argent aux habitants pour acheter leurs parcelles. Certaines personnes vendent parce qu'elles pensent que c'est une bonne opportunité, mais d'autres le font parce que la vie est devenue trop chère ici. Avec l'augmentation des loyers, des produits alimentaires et même des services, certaines familles ne peuvent plus suivre. Elles préfèrent vendre leur terrain pour partir s'installer dans des villages plus éloignés où la vie est moins coûteuse. Petit à petit, on remarque que les anciens habitants quittent la zone et que de nouvelles maisons modernes prennent leur place. »

Ainsi, la gentrification de la cité de Ouèdo entraîne une transformation profonde de l'environnement socio-économique local. L'augmentation des loyers, la hausse du prix des produits de première nécessité et la valorisation du foncier contribuent à une cherté progressive de la vie dans la zone. Cette dynamique favorise l'installation de populations disposant de ressources financières plus importantes, tandis que les ménages les plus modestes sont progressivement contraints de se déplacer vers des espaces périphériques moins coûteux. Ce processus illustre les effets ambivalents de la modernisation urbaine : si elle améliore les infrastructures et l'attractivité du territoire, elle peut également accentuer les inégalités sociales et la recomposition démographique de l'espace.

III. DISCUSSION

La transformation urbaine observée dans la zone de Ouèdo, au sein de la commune d'Abomey-Calavi, s'inscrit dans une dynamique de recomposition socio-spatiale souvent associée au phénomène de gentrification. L'émergence de la cité moderne, la construction de logements planifiés et l'amélioration des infrastructures urbaines ont profondément modifié les conditions d'habitat et les relations sociales dans cet espace. Les résultats de l'étude montrent que cette transformation s'accompagne d'effets ambivalents, à la fois positifs et négatifs, comme l'ont souligné plusieurs auteurs dans la littérature scientifique sur la gentrification.

D'un point de vue théorique, la gentrification renvoie au processus par lequel des populations disposant de ressources économiques plus importantes s'installent dans des quartiers autrefois occupés par des ménages modestes, entraînant une transformation de l'espace urbain et une hausse du coût de la vie. Selon Glass R. (1964, p. 18), qui introduit le concept de gentrification, ce phénomène se traduit par la rénovation de quartiers urbains populaires et l'arrivée de nouvelles catégories sociales, ce qui modifie progressivement la structure socio-économique de

ces espaces. Dans le cas de Ouèdo, l'aménagement de la cité moderne et l'amélioration des infrastructures ont contribué à attirer de nouvelles populations, souvent composées de fonctionnaires, de cadres et d'entrepreneurs.

Les résultats de cette recherche confirment également les analyses de Smith N. (1996, p. 72), pour qui la gentrification s'explique en grande partie par la valorisation foncière et la logique d'investissement immobilier. L'augmentation du prix des terrains et des loyers observés dans la zone de Ouèdo illustre cette dynamique de revalorisation de l'espace urbain. En effet, la modernisation du cadre de vie et la présence d'infrastructures urbaines contribuent à accroître l'attractivité de la zone, ce qui stimule les investissements immobiliers et entraîne une hausse progressive du coût du foncier.

Dans la même perspective, les travaux de Ley D. (2003, p. 253) montrent que la gentrification est souvent liée à l'installation de nouvelles classes moyennes urbaines recherchant un cadre de vie plus moderne et mieux équipé. Cette observation rejoint les réalités constatées dans la cité de Ouèdo où l'arrivée de nouvelles catégories socioprofessionnelles modifie progressivement les modes d'habiter, les pratiques résidentielles et les dynamiques économiques locales.

Cependant, plusieurs auteurs soulignent également les effets sociaux parfois négatifs de la gentrification. Selon Lees L. (2008, p. 145), ce processus peut accentuer les inégalités sociales et conduire à l'exclusion progressive des populations les plus modestes. Les résultats de l'étude réalisée à Ouèdo confirment en partie cette analyse. En effet, près de 90 % des populations autochtones interrogées dénoncent la cherté croissante de la vie, notamment l'augmentation des loyers et des prix des produits de première nécessité. Cette situation pousse certains ménages à envisager la vente de leurs terres ou leur déplacement vers des zones périphériques moins coûteuses.

De même, Zukin S. (2010, p. 89) souligne que la gentrification s'accompagne souvent d'une transformation culturelle et commerciale des quartiers concernés. L'arrivée de nouvelles populations modifie les pratiques de consommation, les formes de sociabilité et les usages de l'espace urbain. Dans la zone de Ouèdo, l'implantation de nouvelles infrastructures et l'évolution du cadre bâti ont contribué à transformer les modes de vie et les habitudes culturelles des habitants.

Toutefois, certains chercheurs relativisent les effets négatifs de la gentrification et mettent en avant ses contributions à la revitalisation urbaine. Ainsi, Hamnett C. (2003, p. 240) estime que la gentrification ne conduit pas systématiquement au déplacement des populations pauvres, mais peut également favoriser la mixité sociale et la modernisation des quartiers. Dans le cas de Ouèdo, environ 10 % des personnes enquêtées considèrent que la transformation de la zone constitue une opportunité de développement, notamment grâce à l'amélioration des infrastructures, à la valorisation du foncier et au dynamisme économique qu'elle génère.

Les analyses de Slater T. (2011, p. 575) apportent également un éclairage critique en soulignant que la perception de la gentrification dépend fortement du contexte local. Selon cet auteur, certains projets urbains peuvent améliorer les conditions de vie des populations en facilitant l'accès aux services urbains et en renforçant l'attractivité des territoires. À Ouèdo, l'amélioration des réseaux routiers, de l'accès à l'eau potable, de l'électricité et des services urbains constitue effectivement un facteur de modernisation reconnu par certains habitants.

Par ailleurs, dans le contexte africain, les recherches de Pieterse E. (2010, p. 12) montrent que les processus de transformation urbaine dans les villes africaines prennent souvent des formes hybrides, combinant modernisation urbaine et recomposition sociale. Cette observation semble pertinente dans le cas de Ouèdo où l'urbanisation rapide transforme à la fois le paysage urbain et les relations socio-économiques.

De même, Simone A. (2004, p. 407) souligne que les dynamiques urbaines en Afrique s'accompagnent souvent de stratégies d'adaptation des populations locales face aux transformations économiques et spatiales. Dans la zone de Ouèdo, certains habitants adoptent

en effet des stratégies telles que la vente de terrains ou l'investissement dans de nouvelles activités économiques pour s'adapter à l'évolution du contexte urbain.

Les analyses de Robinson J. (2006, p. 56) rappellent que les transformations urbaines doivent être analysées à la fois sous l'angle de leurs effets économiques et de leurs implications sociales. Dans le cas de la cité de Ouèdo, la gentrification apparaît ainsi comme un processus complexe qui produit simultanément des effets de modernisation urbaine et des tensions socio-économiques.

CONCLUSION

La gentrification de la cité de Ouèdo, dans la commune d'Abomey-Calavi, constitue une transformation urbaine majeure, qui a profondément modifié l'espace, les pratiques sociales et le mode de vie des populations locales. L'émergence de cette cité moderne s'inscrit dans une dynamique de modernisation planifiée, avec la construction de logements durables, la viabilisation des parcelles, l'aménagement de voies bitumées et l'installation de réseaux d'eau, d'électricité et d'assainissement. Ces interventions ont permis d'améliorer significativement le cadre de vie, en offrant aux habitants des infrastructures modernes et des conditions résidentielles plus confortables. La cité devient ainsi un espace attractif, structuré et fonctionnel, contribuant à l'organisation cohérente de la zone périurbaine.

Cependant, cette modernisation a entraîné une hausse considérable du coût de la vie. Les loyers ont augmenté de manière importante, les prix des terrains ont fortement évolué et certains produits de première nécessité sont désormais plus coûteux. Ces changements ont un impact direct sur les populations autochtones, dont la majorité éprouve des difficultés à suivre la flambée des prix. En conséquence, de nombreux ménages modestes sont contraints de vendre leurs parcelles pour quitter la zone, tandis que les nouveaux habitants, disposant d'un pouvoir d'achat plus élevé, prennent progressivement possession de l'espace. Cette recomposition sociale témoigne d'une redistribution du peuplement et d'une marginalisation indirecte des anciens résidents.

Les effets de la gentrification se manifestent également sur le plan culturel et social. Les interactions communautaires traditionnelles, telles que les réunions de voisinage, les cérémonies collectives et les activités sociales partagées, se réduisent progressivement. Les habitants adoptent de nouveaux modes de vie, plus individualisés, et les espaces publics, autrefois largement investis par la communauté, sont moins utilisés. La cohabitation entre populations locales et nouveaux arrivants entraîne une hybridation des pratiques culturelles, mais aussi une perte partielle des traditions et des usages anciens. Ces transformations révèlent que la gentrification ne se limite pas à une évolution physique ou matérielle de l'espace urbain, mais touche également les dimensions sociales, économiques et culturelles de la vie quotidienne.

Malgré ces contraintes, certains aspects de la gentrification présentent des avantages indéniables. L'amélioration des infrastructures, la modernisation du cadre de vie et la valorisation du foncier offrent des opportunités économiques et contribuent à l'attractivité de la zone. Pour certains habitants, ces transformations sont perçues comme un moyen de mieux investir dans le patrimoine immobilier et d'accéder à des conditions de vie plus confortables. Cette dualité reflète la nature ambivalente du phénomène, où modernisation et exclusion coexistent et produisent des effets différenciés selon les ressources et la situation des résidents. La cité de Ouèdo illustre le double visage de la gentrification. D'une part, elle favorise la modernisation de l'espace urbain, la mise en place de logements organisés et de services urbains efficaces, et l'attractivité économique de la zone. D'autre part, elle engendre des tensions socio-économiques, accentue la cherté de la vie et contraint une partie des populations autochtones à quitter leur environnement d'origine. La gentrification à Ouèdo révèle donc l'importance d'accompagner le développement urbain par des politiques inclusives, visant à préserver l'accès au logement abordable, à soutenir les populations vulnérables et à maintenir un équilibre entre

modernisation et cohésion sociale. Une approche intégrée, qui combine planification urbaine et équité sociale, apparaît ainsi comme indispensable pour garantir un développement durable et harmonieux de la cité, tout en limitant les risques d'exclusion et de marginalisation.

REFERENCES BIBLIOGRAPHIQUES

- BOURDIEU Pierre, 1984. *Distinction : A Social Critique of the Judgement of Taste*. Cambridge, MA : Harvard University Press, 624 p.
- CALDEIRA Teresa, 2017. Peripheral urbanization: Autoconstruction, transversal logics, and territorial discontinuities. *International Journal of Urban and Regional Research*, 41(6), 980–995.
- DURAND-LASSERVE Françoise, 2006. The formalisation of land rights in African cities: The case of urban land markets. *Habitat International*, 30(4), 804–820.
- GLASS Ruth, 1964. *London: Aspects of Change*. London: MacGibbon & Kee, 179 p.
- GLASS Ruth, 1964. *London: Aspects of Change*. London: MacGibbon & Kee, 179 p.
- HAMNETT Chris, 2003. Gentrification and the middle-class remaking of inner London, 1961–2001. *Urban Studies*, 40(12), 2401–2426. DOI: 10.1080/0042098032000136138
- HAMNETT Chris, 2003. Gentrification and the middle-class remaking of inner London, 1961–2001. *Urban Studies*, 40(12), 2401–2426. <https://doi.org/10.1080/0042098032000136138>
- HARVEY David, 2008. *The Right to the City*. New York: The Guilford Press, 273 p.
- LEES Loretta, SLATER Tom & WYLY Elvin, 2008. *Gentrification*. New York: Routledge, 344 p.
- LEFEBVRE Henri, 1974. *La production de l'espace*. Paris: Anthropos, 456 p.
- LEY David, 2003. Artists, aestheticisation and the field of gentrification. *Urban Studies*, 40(12), 2527–2544.
- LEY David, 2003. Artists, aestheticisation and the field of gentrification. *Urban Studies*, 40(12), 2527–2544. <https://doi.org/10.1080/0042098032000136192>
- MBEMBE Achille & NUTTALL Sarah, 2004. Writing the World from an African Metropolis. *Public Culture*, 16(2), 347–372.
- ONU-HABITAT, 2014. *The State of African Cities 2014: Re-imagining sustainable urban transitions*. Nairobi: United Nations Human Settlements Program, 192 p.
- PIETERSE Edgar, 2010. *City Futures: Confronting the Crisis of Urban Development*. London: Zed Books, 288 p.
- ROBINSON Jennifer, 2006. *Ordinary Cities: Between Modernity and Development*. London: Routledge, 224 p.
- SIMONE AbdouMaliq, 2004. *For the City Yet to Come: Changing African Life in Four Cities*. Durham: Duke University Press, 336 p.
- SLATER Tom, 2011. Gentrification of the city. In BRIDGE Gary & WATSON Sophie (dirs.), *The New Blackwell Companion to the City*, 571–585. Oxford: Wiley-Blackwell.
- SMITH Neil, 1996. *The New Urban Frontier: Gentrification and the Revanchist City*. London/New York: Routledge, 262 p.
- WATSON Vanessa, 2015. Urban policy and contemporary African cities. *Environment and Urbanization*, 27(1), 1–17.
- ZUKIN Sharon, 2010. *Naked City: The Death and Life of Authentic Urban Places*. New York : Oxford University Press, 312 p.

INSTRUCTIONS AUX AUTEURS

1- Contexte, Justification et Objectifs du journal

Le développement des territoires ruraux est une préoccupation prise en compte par de nombreux organismes internationaux que nationaux à travers les projets et programmes de développement.

En Afrique, le défi du développement est indissociable du devenir des espaces ruraux. Les territoires ruraux sont caractérisés par d'importantes activités rurales qui influencent sur la dynamique du monde rural et la restructuration des espaces ruraux.

En effet, de profondes mutations s'observent de plus en plus au sein du monde rural à travers les activités agricoles et extra agricoles. Des innovations s'insèrent dans les habitudes traditionnelles des ruraux. Cela affecte sans doute le système de production des biens et services et les relations entre les villes et campagnes.

Ainsi, dans ce contexte de mutation sociétale, de nouvelles formes d'organisation spatiale s'opèrent. Ces nouvelles formes dénotent en partie par les différents modes de faire-valoir. Aussi, plusieurs composantes environnementales sont-elles impactées et nécessitent donc une attention particulière qui interpelle aussi bien les dirigeants politiques, les organismes non étatiques et les populations locales pour une gestion durables des espaces ruraux.

Par ailleurs, le contexte de la décentralisation, le développement à la base implique toutes les couches sociales afin d'amorcer réellement le développement. Ainsi, la femme rurale, à travers le rôle qu'elle joue dans le système de production de biens et services, mérite une attention particulière sur le plan formation, information et place dans la société en pleine mutation.

Enfin, en analysant le contexte socioculturel et l'évolution de la croissance démographique que connaissent les campagnes, les questions d'assainissement en milieu rural doivent de plus en plus faire l'objet des préoccupations majeures à tous les niveaux de prises de décision afin de garantir à tous un cadre de vie sain et réduire l'extrême pauvreté en milieu rural.

Le Journal de Géographie Rurale Appliquée et Développement (*J_GRAD*) du Laboratoire de Géographie Rurale et d'Expertise Agricole (LaGREa) s'inscrit dans la logique de parcourir de façon profonde tous les aspects liés au monde rural. A ce titre, les axes thématiques prioritaires ci-après seront explorés.

1- Foncier et systèmes agraires, 2-Agroécologie et expertise agricole, 3-Changements climatiques et Développement Rural, 4-Dynamique des espaces frontaliers et développement socio-économique

Axe 1 : Foncier et systèmes agraires

- ✓ Mutations spatiales et dynamique des espaces ruraux ;
- ✓ Gestion du foncier rural et environnementale ;
- ✓ SIG et gestion des territoires ruraux ;
- ✓ Gouvernance et planification des espaces ruraux

Axe 2 : Agroécologie et expertise agricole

- ✓ Activités agricoles et sécurité alimentaire ;
- ✓ Ecotourisme ;
- ✓ Artisanat rural ;
- ✓ Territoires, mobilité et cultures
- ✓ Business et Agroécologie

Axe 3 : Changements climatiques et Développement Rural

- ✓ Agriculture et adaptations paysannes face aux CC
- ✓ Eau et agriculture
- ✓ Climat, aménagements hydroagricoles ;
- ✓ Femmes, activités rurales et CC ;

Axe 4 : Dynamique des espaces frontaliers et développement socio-économique

- ✓ Echanges transfrontaliers dans les espaces ruraux ;
- ✓ Hygiène et assainissement en milieu rural
- ✓ Echanges transfrontaliers et Cohésion Sociale
- ✓ Développement local et CC ;
- ✓

2. Instructions aux auteurs

2.1. Politique éditoriale

Le Journal de Géographie Rurale Appliquée et Développement (*J_GRAD*) publie des contributions originales en français ou en anglais dans tous les domaines de la science sociale. Les contributions publiées par le journal représentent l'opinion des auteurs et non celle du comité de rédaction. Tous les auteurs sont considérés comme responsables de la totalité du contenu de leurs contributions.

Le Journal de Géographie Rurale Appliquée et Développement (*J_GRAD*) est semestrielle. Il apparaît deux fois par an, tous les six mois (juin et décembre).

2.2. Soumission et forme des manuscrits

Le manuscrit à soumettre au journal doit être original et n'ayant jamais été fait objet de publication au paravent. Le manuscrit doit comporter les adresses postales et électroniques et le numéro de téléphone de l'auteur à qui doivent être adressées les correspondances. Ce manuscrit soumis au journal doit impérativement respecter les exigences du journal.

La période de soumission des manuscrits est de : 28 février au 30 mars 2026.

Retour d'évaluation : 30 avril 2026.

Date de publication : 30 juin 2026.

Les manuscrits sont envoyés sur le mail du journal de Géographie Rurale Appliquée et Développement (*J_GRAD*) à l'adresse : journalgrad35@gmail.com ou jgradinfos@gmail.com avec copie à Monsieur Moussa GIBIGAYE : moussa_gibigaye@yahoo.fr

2.2.1. Langue de publication

J_GRAD publie des articles en français ou en anglais. Toutefois, le titre, le résumé et les mots clés doivent être donnés dans deux langues (anglais et français).

2.2.2. Page de titre

La première page doit comporter le titre de l'article, les noms des auteurs, leur institution d'affiliation et leur adresse complète. Elle devra comporter également un titre courant ne dépassant pas une soixantaine de caractères ainsi que l'adresse postale de l'auteur, à qui les correspondances doivent être adressées.

- Le titre de l'article est en corps 14, majuscule et centré avec un espace de 12 pts après le titre (format > paragraphe > espace après : 12 pts).
- Les noms et prénoms des auteurs doivent apparaître en corps 12, majuscule et centré et en italique.
- Les coordonnées des auteurs (appartenance, adresse professionnelle et électronique) sont en corps 10 italique et alignés à gauche.

2.2.3. Résumé

Le résumé comporte de 250 à 300 mots et est présenté en Français et en Anglais. Il ne contient ni référence, ni tableau, ni figure et doit être lisible. Il doit obligatoirement être structuré en cinq parties ayant respectivement pour titres : « Description du sujet », « Objectifs », « Méthode », « Résultats » et « Conclusions ». Le résumé est accompagné d'au plus 05 mots-clés. Le résumé et les mots-clés sont composés en corps 9, en italique, en minuscule et justifiés.

2.2.4. Introduction

L'introduction doit fournir suffisamment d'informations de base, situant le contexte dans lequel l'étude a été réalisée. Elle doit permettre au lecteur de juger de l'étude et d'évaluer les résultats acquis.

2.2.5. Corps du sujet

Le corps du texte est structuré suivant le modèle Imre. Chacune des parties joue un rôle précis. Elles représentent les étapes de la présentation.

2.2.5.1 Introduction

L'introduction doit indiquer le sujet et se référer à la littérature publiée. Elle doit présenter une question de recherche.

L'objectif de cette partie est de mettre en avant l'intérêt du travail qui est décrit dans l'article et de justifier le choix de la question de recherche et de la démarche scientifique.

2.2.5.2 Matériel et méthodes

Cette partie doit comprendre deux volets : présentation succincte du cadre de recherche et l'approche méthodologique adoptée.

2.2.5.3 Résultats

Les résultats sont présentés sous forme de figures, de tableaux et/ou de descriptions. Il n'y a pas d'interprétation des résultats dans cette partie. Il faut particulièrement veiller à ce qu'il n'y ait pas de redondance inutile entre le texte et les illustrations (tableaux ou figures) ou entre les illustrations elles-mêmes.

2.2.5.4 Discussion

La discussion met en rapport les résultats obtenus à ceux d'autres travaux de recherche. Dans cette partie, on peut rappeler l'originalité et l'intérêt de la recherche. A cet effet, il faut mettre en avant les conséquences pratiques qu'implique cette recherche. Il ne faut pas reprendre des éléments qui auraient leur place dans l'introduction.

2.2.6 Conclusion

Cette partie résume les principaux résultats et précise les questions qui attendent encore des réponses.

Les différentes parties du corps du sujet doivent apparaître dans un ordre logique.

L'ensemble du texte est en corps 12, minuscule, interligne simple, sans césure dans le texte, avec un alinéa de première ligne de 5 mm et justifié (Format > paragraphe > retrait > 1ère ligne > positif > 0,5 cm). Un espace de 6 pts est défini après chaque paragraphe (format > paragraphe > espace après : 6 pts). Les marges (haut, bas, gauche et droite) sont de 2,5 cm.

- Les titres (des parties) sont alignés à gauche, sans alinéa et en numérotation décimale
- La hiérarchie et le format des titres seront les suivants :

Titre de premier ordre : (1) MAJUSCULE GRAS justifié à gauche

Titre de 2ème ordre : (1-1) Minuscule gras justifié à gauche

Titre de 3ème ordre : (1-1-1) Minuscule gras italique justifié à gauche

Titre de 4ème ordre : (1-1-1-1) Minuscule maigre ou puces.

2.2.7. Rédaction du texte

La rédaction doit être faite dans un style simple et concis, avec des phrases courtes, en évitant les répétitions.

2.2.8. Remerciements

Les remerciements au personnel d'assistance ou à des supports financiers devront être adressés en terme concis.

2.2.9. Références Bibliographiques

Les passages cités sont présentés en romain et entre guillemets. Lorsque la phrase citant et la citation dépassent trois lignes, il faut aller à la ligne, pour présenter la citation (interligne 1) en romain, en diminuant la taille de police d'un point. Les références de citation sont intégrées au texte citant, selon les cas, des façons suivantes :

- (Initiale(s) du Prénom ou des Prénoms de l'Auteur, année de publication, pages citées)
;

Exemples :

1-Selon C. Mathieu (1987, p. 139) aucune amélioration agricole ne peut être réalisée sans le plein accord des communautés locales et sans une base scientifique bien éprouvée ;

2-L'autre importance des activités non agricoles, c'est qu'elles permettent de sortir les paysans du cycle de dépendance dans laquelle enferment les aléas de la pluviométrie (M. Gueye, 2010, p. 21) ;

3-K. F. Yao *et al.*, (2018, p.127), estime que le conflit foncier intervient également dans les cas d'imprécision ou de violation des limites de la parcelle à mettre en valeur. Cette violation des limites de parcelles concédées engendre des empiètements et des installations d'autres migrants parfois à l'issue du donateur.

Les sources historiques, les références d'informations orales et les notes explicatives sont numérotées en série continue et présentées en bas de page. Les divers éléments d'une référence bibliographique sont présentés comme suit :

- Nom et Prénom (s) de l'auteur, Année de publication, Zone titre, Lieu de publication, Zone Éditeur, les pages (pp.) des articles pour une revue.

Dans la zone titre, le titre d'un article est présenté en romain et 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 Éditeur, 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 : 2nde éd.). Les références bibliographiques sont présentées par ordre alphabétique des noms d'auteur.

2.2.10. Références bibliographiques

Citation

ATTA, K. J. M., & N'GUESSAN, K. F. (2025). IMPACT DE LA PRESSION ANTHROPIQUE SUR LA FORÊT CLASSÉE DE BESSO (ADZOPE, COTE D'IVOIRE). Journal de géographie rurale appliquée et développement (J_GRAD), 5 (2), 1-18. <https://doi.org/10.5281/zenodo.14670540>

SAHABI HAROU, A., & KIARI FOUGOU, H. (2025). N OVERVIEW OF FARMER'S WATER USERS' ASSOCIATION INVOLVEMENT AND EFFICIENCY IN DJIRATAWA HYDRO- AGRICULTURAL PLANNING, NIGER. Journal de géographie rurale appliquée et développement (J_GRAD), SPE (1), 95-104. <https://doi.org/10.5281/zenodo.14718721>

Dars. ATCHIBA, S. J., Dr OLOUKOI, J., Dr. MAZO, I., Prof. TOKO IMOROU, I., & (2025). CARTOGRAPHIE PREDICTIVE DE L'OCCUPATION DES TERRES DANS LA COMMUNE DE KANDI. *Journal de géographie rurale appliquée et développement (J_GRAD)*, SPE (1), 123-138. <https://doi.org/10.5281/zenodo.14718878>

ABDOULAYE AMIDOU Moucktarou, KPETERE Jean, SABI YO BONI Azizou, ABOUBAKAR Sahabou, 2023, Commercialisation du bois-energie et amélioration des conditions de vie a karimama au nord Bénin. *Journal de Géographie Rurale Appliquée et Développement* N° 002, vol 4, décembre 2023, pp. 05-20. <https://doi.org/10.5281/zenodo.11561806>

Galtier F, David-Benz H, Subervie J, Egg J. 2014. Agricultural market information systems in developing countries: New models, new impacts. *Cahiers Agricultures* 23 (4-5) : 232-244. <https://doi.org/10.1684/agr.2014.0715>.

Article dans revue sans DOI

GIBIGAYE Moussa, HOUINSOU Auguste, SABI YO BONI Azizou, HOUNSOUNOU Julio, ISSIFOU Abdoulaye et DOSSOU GUEDEGBE Odile, 2017, Lotissement et mutations de l'espace dans la commune de Kouandé. *Revue Scientifiques Les Cahiers du CBRST*, 12, 237-253

Ouvrages, rapport

IGUE Ogunsola John, 2019, *les activités du secteur informel au Bénin : des rentes d'opportunité à la compétitivité nationale*, Paris, France, Karthala, 252 p.

Articles en ligne

BOUQUET Christian et KASSI-DJODJO Irène, 2014, « Déguerpir » pour reconquérir l'espace public à Abidjan. In : *L'Espace Politique*, mis en ligne 17 mars 2014, consultée le 04 août 2017. URL : <http://espacepolitique.revues.org/2963>

Chapitre d'ouvrage

OFOUEME-BERTON Yolande, 1993, Identification des comportements alimentaires des ménages congolais de Brazzaville : stratégies autour des plats, in Muchnik, José. (coord.). *Alimentation, techniques et innovations dans les régions tropicales*, 1993, Paris, L'harmattan, 167-174.

Thèse ou mémoire :

FANGNON Bernard, 2012, *Qualité des sols, systèmes de production agricole et impacts environnementaux et socioéconomiques dans le Département du Couffo au sud-ouest du Bénin*. Thèse de Doctorat en Géographie, EDP/FLASH/UAC, 308 p.

2.3. Frais d'inscription

Les frais de soumission sont fixés à 50.000 FCFA (cinquante mille Francs CFA) et payés dès l'envoi du manuscrit.

Conformément à la recommandation du comité scientifique du Journal de Géographie Rurale Appliquée et Développement (J_GRAD), les soumissionnaires sont priés de bien vouloir s'acquitter de leur frais de publication dès la première soumission sur la plateforme de gestion des publications du Journal. Les articles ne seront envoyés aux évaluateurs qu'après paiement

par les auteurs des frais d'instruction et de publication qui s'élèvent à cinquante mille francs **(50.000 F CFA)** par envoi, **RIA, MONEY GRAM, WU** ou par **mobile money (Préciser les noms et prénoms)** à **Monsieur GIBIGAYE Moussa, ou Mobile Money à SABI YO BONI Azizou** au numéro **+229 97 53 40 77** (WhatsApp). Le reçu doit être scanné et envoyé à l'adresse suivante **<journalgrad35@gmail.com>** avec copie à **Monsieur Moussa GIBIGAYE <moussa_gibigaye@yahoo.fr>**.

2.4. Contacts

Pour tous autres renseignements, contacter l'une des personnes ci-après,

- Monsieur Moussa GIBIGAYE +229 95 32 19 53
- Monsieur FANGNON Bernard +229 97 09 93 59
- Monsieur SABI YO BONI Azizou +229 97 53 40 77

INSTRUCTIONS AUX AUTEURS

1- Contexte, Justification et Objectifs du journal

Le développement des territoires ruraux est une préoccupation prise en compte par de nombreux organismes internationaux que nationaux à travers les projets et programmes de développement.

En Afrique, le défi du développement est indissociable du devenir des espaces ruraux. Les territoires ruraux sont caractérisés par d'importantes activités rurales qui influencent sur la dynamique du monde rural et la restructuration des espaces ruraux.

En effet, de profondes mutations s'observent de plus en plus au sein du monde rural à travers les activités agricoles et extra agricoles. Des innovations s'insèrent dans les habitudes traditionnelles des ruraux. Cela affecte sans doute le système de production des biens et services et les relations entre les villes et campagnes.

Ainsi, dans ce contexte de mutation sociétale, de nouvelles formes d'organisation spatiale s'opèrent. Ces nouvelles formes dénotent en partie par les différents modes de faire-valoir. Aussi, plusieurs composantes environnementales sont-elles impactées et nécessitent donc une attention particulière qui interpelle aussi bien les dirigeants politiques, les organismes non étatiques et les populations locales pour une gestion durables des espaces ruraux.

Par ailleurs, le contexte de la décentralisation, le développement à la base implique toutes les couches sociales afin d'amorcer réellement le développement. Ainsi, la femme rurale, à travers le rôle qu'elle joue dans le système de production de biens et services, mérite une attention particulière sur le plan formation, information et place dans la société en pleine mutation.

Enfin, en analysant le contexte socioculturel et l'évolution de la croissance démographique que connaissent les campagnes, les questions d'assainissement en milieu rural doivent de plus en plus faire l'objet des préoccupations majeures à tous les niveaux de prises de décision afin de garantir à tous un cadre de vie sain et réduire l'extrême pauvreté en milieu rural.

Le Journal de Géographie Rurale Appliquée et Développement (*J_GRAD*) du Laboratoire de Géographie Rurale et d'Expertise Agricole (LaGREa) s'inscrit dans la logique de parcourir de façon profonde tous les aspects liés au monde rural. A ce titre, les axes thématiques prioritaires ci-après seront explorés.

1- Foncier et systèmes agraires, 2-Agroécologie et expertise agricole, 3-Changements climatiques et Développement Rural, 4-Dynamique des espaces frontaliers et développement socio-économique

Axe 1 : Foncier et systèmes agraires

- ✓ Mutations spatiales et dynamique des espaces ruraux ;
- ✓ Gestion du foncier rural et environnementale ;
- ✓ SIG et gestion des territoires ruraux ;
- ✓ Gouvernance et planification des espaces ruraux

Axe 2 : Agroécologie et expertise agricole

- ✓ Activités agricoles et sécurité alimentaire ;
- ✓ Ecotourisme ;
- ✓ Artisanat rural ;
- ✓ Territoires, mobilité et cultures
- ✓ Business et Agroécologie

Axe 3 : Changements climatiques et Développement Rural

- ✓ Agriculture et adaptations paysannes face aux CC
- ✓ Eau et agriculture
- ✓ Climat, aménagements hydroagricoles ;
- ✓ Femmes, activités rurales et CC ;

Axe 4 : Dynamique des espaces frontaliers et développement socio-économique

- ✓ Echanges transfrontaliers dans les espaces ruraux ;
- ✓ Hygiène et assainissement en milieu rural
- ✓ Echanges transfrontaliers et Cohésion Sociale
- ✓ Développement local et CC ;
- ✓

2. Instructions aux auteurs

2.1. Politique éditoriale

Le Journal de Géographie Rurale Appliquée et Développement (J_GRAD) publie des contributions originales en français ou en anglais dans tous les domaines de la science sociale. Les contributions publiées par le journal représentent l'opinion des auteurs et non celle du comité de rédaction. Tous les auteurs sont considérés comme responsables de la totalité du contenu de leurs contributions.

Le Journal de Géographie Rurale Appliquée et Développement (J_GRAD) est semestrielle. Il apparaît deux fois par an, tous les six mois (juin et décembre).

2.2. Soumission et forme des manuscrits

Le manuscrit à soumettre au journal doit être original et n'ayant jamais été fait objet de publication au paravent. Le manuscrit doit comporter les adresses postales et électroniques et le numéro de téléphone de l'auteur à qui doivent être adressées les correspondances. Ce manuscrit soumis au journal doit impérativement respecter les exigences du journal.

La période de soumission des manuscrits est de : 28 février au 30 mars 2026.

Retour d'évaluation : 30 avril 2026.

Date de publication : 30 juin 2026.

Les manuscrits sont envoyés sur le mail du journal de Géographie Rurale Appliquée et Développement (J_GRAD) à l'adresse : journalgrad35@gmail.com ou jgradinfos@gmail.com avec copie à Monsieur Moussa GIBIGAYE : moussa_gibigaye@yahoo.fr

2.2.1. Langue de publication

J_GRAD publie des articles en français ou en anglais. Toutefois, le titre, le résumé et les mots clés doivent être donnés dans deux langues (anglais et français).

2.2.2. Page de titre

La première page doit comporter le titre de l'article, les noms des auteurs, leur institution d'affiliation et leur adresse complète. Elle devra comporter également un titre courant ne dépassant pas une soixantaine de caractères ainsi que l'adresse postale de l'auteur, à qui les correspondances doivent être adressées.

- Le titre de l'article est en corps 14, majuscule et centré avec un espace de 12 pts après le titre (format > paragraphe > espace après : 12 pts).
- Les noms et prénoms des auteurs doivent apparaître en corps 12, majuscule et centré et en italique.
- Les coordonnées des auteurs (appartenance, adresse professionnelle et électronique) sont en corps 10 italique et alignés à gauche.

2.2.3. Résumé

Le résumé comporte de 250 à 300 mots et est présenté en Français et en Anglais. Il ne contient ni référence, ni tableau, ni figure et doit être lisible. Il doit obligatoirement être structuré en cinq parties ayant respectivement pour titres : « Description du sujet », « Objectifs », « Méthode », « Résultats » et « Conclusions ». Le résumé est accompagné d'au plus 05 mots-clés. Le résumé et les mots-clés sont composés en corps 9, en italique, en minuscule et justifiés.

2.2.4. Introduction

L'introduction doit fournir suffisamment d'informations de base, situant le contexte dans lequel l'étude a été réalisée. Elle doit permettre au lecteur de juger de l'étude et d'évaluer les résultats acquis.

2.2.5. Corps du sujet

Le corps du texte est structuré suivant le modèle Imre. Chacune des parties joue un rôle précis. Elles représentent les étapes de la présentation.

2.2.5.1 Introduction

L'introduction doit indiquer le sujet et se référer à la littérature publiée. Elle doit présenter une question de recherche.

L'objectif de cette partie est de mettre en avant l'intérêt du travail qui est décrit dans l'article et de justifier le choix de la question de recherche et de la démarche scientifique.

2.2.5.2 Matériel et méthodes

Cette partie doit comprendre deux volets : présentation succincte du cadre de recherche et l'approche méthodologique adoptée.

2.2.5.3 Résultats

Les résultats sont présentés sous forme de figures, de tableaux et/ou de descriptions. Il n'y a pas d'interprétation des résultats dans cette partie. Il faut particulièrement veiller à ce qu'il n'y ait pas de redondance inutile entre le texte et les illustrations (tableaux ou figures) ou entre les illustrations elles-mêmes.

2.2.5.4 Discussion

La discussion met en rapport les résultats obtenus à ceux d'autres travaux de recherche. Dans cette partie, on peut rappeler l'originalité et l'intérêt de la recherche. A cet effet, il faut mettre en avant les conséquences pratiques qu'implique cette recherche. Il ne faut pas reprendre des éléments qui auraient leur place dans l'introduction.

2.2.6 Conclusion

Cette partie résume les principaux résultats et précise les questions qui attendent encore des réponses.

Les différentes parties du corps du sujet doivent apparaître dans un ordre logique.

L'ensemble du texte est en corps 12, minuscule, interligne simple, sans césure dans le texte, avec un alinéa de première ligne de 5 mm et justifié (Format > paragraphe > retrait > 1ère ligne > positif > 0,5 cm). Un espace de 6 pts est défini après chaque paragraphe (format > paragraphe > espace après : 6 pts). Les marges (haut, bas, gauche et droite) sont de 2,5 cm.

- Les titres (des parties) sont alignés à gauche, sans alinéa et en numérotation décimale
- La hiérarchie et le format des titres seront les suivants :

Titre de premier ordre : (1) MAJUSCULE GRAS justifié à gauche

Titre de 2ème ordre : (1-1) Minuscule gras justifié à gauche

Titre de 3ème ordre : (1-1-1) Minuscule gras italique justifié à gauche

Titre de 4ème ordre : (1-1-1-1) Minuscule maigre ou puces.

2.2.7. Rédaction du texte

La rédaction doit être faite dans un style simple et concis, avec des phrases courtes, en évitant les répétitions.

2.2.8. Remerciements

Les remerciements au personnel d'assistance ou à des supports financiers devront être adressés en terme concis.

2.2.9. Références Bibliographiques

Les passages cités sont présentés en romain et entre guillemets. Lorsque la phrase citant et la citation dépassent trois lignes, il faut aller à la ligne, pour présenter la citation (interligne 1) en romain, en diminuant la taille de police d'un point. Les références de citation sont intégrées au texte citant, selon les cas, des façons suivantes :

- (Initiale(s) du Prénom ou des Prénoms de l'Auteur, année de publication, pages citées)
;

Exemples :

1-Selon C. Mathieu (1987, p. 139) aucune amélioration agricole ne peut être réalisée sans le plein accord des communautés locales et sans une base scientifique bien éprouvée ;

2-L'autre importance des activités non agricoles, c'est qu'elles permettent de sortir les paysans du cycle de dépendance dans laquelle enferment les aléas de la pluviométrie (M. Gueye, 2010, p. 21) ;

3-K. F. Yao *et al.*, (2018, p.127), estime que le conflit foncier intervient également dans les cas d'imprécision ou de violation des limites de la parcelle à mettre en valeur. Cette violation des limites de parcelles concédées engendre des empiètements et des installations d'autres migrants parfois à l'issue du donateur.

Les sources historiques, les références d'informations orales et les notes explicatives sont numérotées en série continue et présentées en bas de page. Les divers éléments d'une référence bibliographique sont présentés comme suit :

- Nom et Prénom (s) de l'auteur, Année de publication, Zone titre, Lieu de publication, Zone Éditeur, les pages (pp.) des articles pour une revue.

Dans la zone titre, le titre d'un article est présenté en romain et 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 Éditeur, 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 : 2nde éd.). Les références bibliographiques sont présentées par ordre alphabétique des noms d'auteur.

2.2.10. Références bibliographiques

Citation

ATTA, K. J. M., & N'GUESSAN, K. F. (2025). IMPACT DE LA PRESSION ANTHROPIQUE SUR LA FORÊT CLASSÉE DE BESSO (ADZOPE, COTE D'IVOIRE). Journal de géographie rurale appliquée et développement (J_GRAD), 5 (2), 1-18. <https://doi.org/10.5281/zenodo.14670540>

SAHABI HAROU, A., & KIARI FOUYOU, H. (2025). N OVERVIEW OF FARMER'S WATER USERS' ASSOCIATION INVOLVEMENT AND EFFICIENCY IN DJIRATAWA HYDRO- AGRICULTURAL PLANNING, NIGER. Journal de géographie rurale appliquée et développement (J_GRAD), SPE (1), 95-104. <https://doi.org/10.5281/zenodo.14718721>

Dars. ATCHIBA, S. J., Dr OLOUKOI, J., Dr. MAZO, I., Prof. TOKO IMOROU, I., & (2025). CARTOGRAPHIE PREDICTIVE DE L'OCCUPATION DES TERRES DANS LA COMMUNE DE KANDI. *Journal de géographie rurale appliquée et développement (J_GRAD)*, SPE (1), 123-138. <https://doi.org/10.5281/zenodo.14718878>

ABDOULAYE AMIDOU Moucktarou, KPETERE Jean, SABI YO BONI Azizou, ABOUBAKAR Sahabou, 2023, Commercialisation du bois-energie et amélioration des conditions de vie a karimama au nord Bénin. *Journal de Géographie Rurale Appliquée et Développement* N° 002, vol 4, décembre 2023, pp. 05-20. <https://doi.org/10.5281/zenodo.11561806>

Galtier F, David-Benz H, Subervie J, Egg J. 2014. Agricultural market information systems in developing countries: New models, new impacts. *Cahiers Agricultures* 23 (4-5) : 232-244. <https://doi.org/10.1684/agr.2014.0715>.

Article dans revue sans DOI

GIBIGAYE Moussa, HOUINSOU Auguste, SABI YO BONI Azizou, HOUNSOUNOU Julio, ISSIFOU Abdoulaye et DOSSOU GUEDEGBE Odile, 2017, Lotissement et mutations de l'espace dans la commune de Kouandé. *Revue Scientifiques Les Cahiers du CBRST*, 12, 237-253

Ouvrages, rapport

IGUE Ogunsola John, 2019, *les activités du secteur informel au Bénin : des rentes d'opportunité à la compétitivité nationale*, Paris, France, Karthala, 252 p.

Articles en ligne

BOUQUET Christian et KASSI-DJODJO Irène, 2014, « Déguerpir » pour reconquérir l'espace public à Abidjan. In : *L'Espace Politique*, mis en ligne 17 mars 2014, consultée le 04 août 2017. URL : <http://espacepolitique.revues.org/2963>

Chapitre d'ouvrage

OFOUEME-BERTON Yolande, 1993, Identification des comportements alimentaires des ménages congolais de Brazzaville : stratégies autour des plats, in Muchnik, José. (coord.). *Alimentation, techniques et innovations dans les régions tropicales*, 1993, Paris, L'harmattan, 167-174.

Thèse ou mémoire :

FANGNON Bernard, 2012, *Qualité des sols, systèmes de production agricole et impacts environnementaux et socioéconomiques dans le Département du Couffo au sud-ouest du Bénin*. Thèse de Doctorat en Géographie, EDP/FLASH/UAC, 308 p.

2.3. Frais d'inscription

Les frais de soumission sont fixés à 50.000 FCFA (cinquante mille Francs CFA) et payés dès l'envoi du manuscrit.

Conformément à la recommandation du comité scientifique du Journal de Géographie Rurale Appliquée et Développement (J_GRAD), les soumissionnaires sont priés de bien vouloir s'acquitter de leur frais de publication dès la première soumission sur la plateforme de gestion des publications du Journal. Les articles ne seront envoyés aux évaluateurs qu'après paiement

par les auteurs des frais d'instruction et de publication qui s'élèvent à cinquante mille francs **(50.000 F CFA)** par envoi, **RIA, MONEY GRAM, WU** ou par **mobile money (Préciser les noms et prénoms)** à **Monsieur GIBIGAYE Moussa, ou Mobile Money à SABI YO BONI Azizou** au numéro **+229 97 53 40 77** (WhatsApp). Le reçu doit être scanné et envoyé à l'adresse suivante **<journalgrad35@gmail.com>** avec copie à Monsieur **Moussa GIBIGAYE <moussa_gibigaye@yahoo.fr>**.

2.4. Contacts

Pour tous autres renseignements, contacter l'une des personnes ci-après,

- Monsieur Moussa GIBIGAYE +229 95 32 19 53
- Monsieur FANGNON Bernard +229 97 09 93 59
- Monsieur SABI YO BONI Azizou +229 97 53 40 77