Histoire et Analyses des Relations Internationales et Stratégiques

Revue de l'Association des Spécialistes des Relations Internationales et des Etudes Stratégiques Africaines (ASRIESA)

HARIS SEPTEMBRE 2026

N°22

Editée par le Laboratoire d'Histoire des Relations Internationales, des Études Stratégiques et Politiques (LAHRIESPO)

Université Alassane OUATTARA

e.ISSN 2709-5053 i.ISSN 3106-4914

Histoire et Analyses des Relations Internationales et Stratégiques (HARIS)

N° 022 Septembre 2026

Revue de l'Association des Spécialistes des Relations Internationales et des Études Stratégiques Africaines (ASRIESA)

e.ISSN 2709-5053 **i.ISSN 3106-4914**

Indexations internationales

https://reseau-mirabel.info/revue/19498/Haris

Scientific Journal Impact Factor

TOGETHER WE REACH THE GOAL

https://sjifactor.com/passport.php?id=23388

auréHAL
accès aux données de référence de HAL

https://aurehal.archives-ouvertes.fr/journal/read/id/224412

Administration de la Revue

Directeur Scientifique : Professeur M'BRA EKANZA Simon-Pierre (Professeur Emérite du CAMES, Université Félix Houphouët-Boigny)

Directeur de Publication : CAMARA Moritié (Professeur Titulaire d'Histoire des Relations Internationales, Université Alassane Ouattara, Côte d'Ivoire)

Directeur de Rédaction : KOUAKOU N'DRI Laurent (Maître de Conférences d'Histoire des Relations Internationales, Université Alassane Ouattara, Côte d'Ivoire)

Coordonnateur de Publication : SILUE Nahoua Karim (Maitre de Conférences d'Histoire des Relations Internationales, Université Alassane Ouattara, Côte d'Ivoire)

Trésorière : YAO Elisabeth (Maître-assistante en Histoire économique, Université Alassane Ouattara, Côte d'Ivoire)

Chargés de diffusion : KEWO Zana (Maitre-Assistant d'Histoire des Relations Internationales, Université Péleforo Gon Coulibaly, Côte d'Ivoire),

KPALE Boris Claver (Maitre-Assistant d'Histoire des Relations Internationales, Université Alassane Ouattara, Côte d'Ivoire)

Webmaster : Kouakou Kouadio Sanguen (Assistant Département de Mathématique et Informatique, Université Alassane OUATTARA)

Éditeur : Laboratoire d'Histoire des Relations Internationales, des Études Stratégiques et Politiques (LAHRIESPO), Université Alassane OUATTARA)

Website : http://www.revue-haris.org
Courriels : cerriuao01@gmail.com / asriesa2012@gmail.com

Comité Scientifique

-**M'BRA EKANZA Simon-Pierre**, Professeur Titulaire d'Histoire, Professeur Emérites du Cames (Université Félix Houphouët-Boigny - Côte d'Ivoire)

-**KOULIBALY Mamadou**, Professeur agrégé d'Economie, (Université Félix Houphouët-Boigny - Côte d'Ivoire)

-**Abdoulaye BATHILY**, Professeur Titulaire d'Histoire (Université Cheick Anta Diop-Sénégal)

-**Jean-Noël LOUCOU,** Professeur d'Histoire Contemporaine (Université Félix Houphouët-Boigny Côte d'Ivoire)

-**KOUI Théophile**, Professeur Titulaire Etudes Ibériques et Civilisations Latino-Américaines (Université Félix Houphouët-Boigny Côte d'Ivoire)

-**Francis AKINDES,** Professeur Titulaire de Sociologie (Université Alassane Ouattara - Côte d'Ivoire)

-**ALLADAYE Comlan Jérôme**, Professeur Titulaire d'Histoire (Université d'Abomey-Calavi - Benin)

-**SAADAOUI Ibrahim Muhammed**, Professeur d'Histoire Moderne et Contemporaine, Université de Tunisie. President de la Tunisian World Center for Studies, Research, and Development et de la Tunisian-Mediterranean Association for Historical, Social and Economic Studies - Tunisie)

-**Ousseynou Faye,** Professeur Titulaire d'Histoire (Université Cheick Anta Diop-Sénégal)

-**Samba Diakité,** Professeur Titulaire de Philosophie (Université Alassane Ouattara- Côte d'Ivoire)

-**Esambu Matenda -A- Baluba Jean - Bosco Germain**, Professeur en Relations Internationales. (Université de Lubumbashi-République Démocratique du Congo)

-**ASSI-KHAUJIS Joseph Pierre**, Professeur Titulaire de Géographie (Université Alassane Ouattara - Côte d'Ivoire)

-**GBODJE Sékré Alphonse,** Professeur Titulaire d'Histoire Politique (Université Alassane Ouattara - Côte d'Ivoire)

-**Syrius AHMADI**, Professeur de Géopolitique (Université Tabbiath Modares de Téhéran- République Islamique d'Iran)

- **Marie Miran-Guyon**, Maitresse de Conférences HDR (École des Hautes Études en Sciences Sociales (EHESS), Paris France)

Comité de Lecture

-**BATCHANA Essohanam**, Professeur Titulaire d'Histoire contemporaine (Université de Lomé - Togo)

-**AKROBOU Agba Ezéquiel**, Professeur Titulaire d'Etudes Ibériques et Civilisations Latino-Américaines (Université Félix Houphouët-Boigny-Côte d'Ivoire)

-**CAMARA Moritié**, Professeur Titulaire d'Histoire des Relations Internationales. (Université Alassane Ouattara- Côte d'Ivoire)

-**GUESSAN Benoit**, Professeur Titulaire d'Histoire des Relations Internationales (Université Félix Houphouët-Boigny -Côte d'Ivoire)

-**N'Guessan Mohamed,** Professeur Titulaire d'Histoire Politique (Université Félix Houphouët-Boigny -Côte d'Ivoire)

-**Ernest YAO BI**, Maître de Conférences d'Histoire des Religions (Université Félix Houphouët-Boigny-Côte d'Ivoire)

-**GOLE Antoine**, Professeur Titulaire d'Histoire économique (Université Alassane OUATTARA- Côte d'Ivoire)

-**BAMBA Abdoulaye**, Maître de Conférences d'Histoire des Relations Internationales (Université Félix Houphouët-Boigny -Côte d'Ivoire)

-**POZUELO Yvan,** Professeur d'Histoire Contemporaine, spécialiste de la Franc-Maçonnerie au CIFP Hosteleria y Tourismo (Gijon- Espagne)

-Léo Montaz, Chargé de Recherche, Institut d'Ethnologie (Université de Neuchatel, France)

Adresse aux auteurs

La Revue HARIS parait 4 fois dans l'année : Mars, Juin, Septembre et Décembre. Les publications sont libres en termes de thématiques des articles et autres contributions. Si un numéro doit porter sur un thème précis, cela sera communiqué sur le site de la revue six mois à l'avance. La revue ne publie que des contributions inédites et de fonds sur tous les champs de recherches des Relations Internationales et des Études stratégiques. La doxa de la revue porte sur la vision africaine des Relations Internationales mais reste ouverte à toutes les visions et points de vue venant de tous les continents. Les normes de présentation des manuscrits sont celles du CAMES (à consulter sur le site de la revue http://www.revue-haris.org). Le manuscrit doit comprendre entre 5000 et 8000 mots et porter les noms et prénoms du ou des auteurs, le nom de l'Institution de rattachement, le mail, et une photo format identité du ou des auteurs.

Sommaire

KOFFI Brou Dieudonné & Tiranké Ibrahima Kalil SACKO
Souveraineté et relations internationales : L'Alliance des États du Sahel et la recomposition des partenariats internationaux 10-22

Daniel Akpolê Koffi YAO
Lecture métaphysique des relations internationales : La triangulation comme méthode d'analyse.....23-35

DIOMAND Aïkpa Benjamin
Le Droit International contemporain à l'épreuve de la conception Marxienne du Droit.....36-47

SERIKPA Gnabro Harding
Les Organisations Non Gouvernementales et la coopération humanitaire comme instruments du Soft Power russe en Asie Centrale postsoviétique (1991-2022) 48-62

BOLOU Bi Sery Anguipla Ange Junior
L'État libéral : Une critique de la neutralité procédurale à la lumière de Charles Taylor.....63-75

Abdoulaye BAMBA & Kouakou Joël KOUASSI
L'Accord de Cotonou : Entre revitalisation et limites des Etats ACP à conduire des négociations (2000-2002) 76-90

ZOUZOU Kouassi Noel
Migration et intégration régionale : Une longue tradition de coopération économique par le bas à travers le cas ivoirien.....91-105

IRIÉ Bi Irié Jean-Marc
Patrimoine spolié : Le bras de fer mémoriel entre l'Afrique et l'Europe.....106-117

Aristide EDZEGUE MENDAME & Jary Herrlich OBORO NTE
Les limites du tropisme militaro-sécuritaire de la coopération sécuritaire régionale et internationale dans le Golfe de Guinée (1990-2023) 118-130

Diamane DIOUF
Les défis de la lutte contre la piraterie maritime dans le Golfe de Guinée : Analyse des causes, de l'évolution du phénomène et des perspectives d'éradication.....131-146

Mohamed Lamine MANGA
Colonisation et nationalisme en Guinée-Bissau (1897-1963).....147-162

YAO Kouadio Abel
La diplomatie de suivi en temps de crise : Le cas de la Côte d'Ivoire (2002-2011).....163-172

DIBY Kouadio Jean & KEAROU Detehon Ange Flavy
Les fondements de la politique de développement économique de l'Allemagne Wilhelmienne de 1890 A 1914.....173-185

FAMOUSSA Coulibaly
La Charte des Nations Unies face aux mutations géopolitiques actuelles : Entre montée de l'unilatéralisme et fragilisation de la sécurité collective.....186-201

Arsène Brice BADO
Qui fixe l'Agenda ? Influence des partenaires techniques et financiers étrangers sur les activités des organisations de la Société Civile en Côte d'Ivoire.....202-220

Albert WANVOESSO & Cossi Basile MEDENOU & Miré Germain PALE
La deportación de los negros esclavos al Nuevo Mundo: ¿Problema u oportunidad para el desarrollo de América ?.....221-232

TRAORÉ Moustapha
Der Bau und die modernisierung des hafens von San Pedro: Ein beispiel für internationale zusamenarbeit mit deutscher beteiligung für eine infrastruktur regionaler bedeutung.....233-252

N'Goran Alphonsine KAMENAN épouse GARCÍA & Konan Pacome YAO
La inmigración internacional en España de 2016 à 2026 : una perspectiva económica: 253-269

Dogba Léonce BAWA
El fracaso de la revolución bolivariana y el secuestro de Maduro.....270-285

KONE Yacouba & Logbou Kousso Marie Flora GOSSAN
Espaces et empruntes des femmes fortes durant les conquêtes arabes de 622 à 675.....286-297

Sibiri BAMBA
Nasrul Ilm : Trajectoire et stratégie de déploiement d'un soufisme transnational en Côte d'Ivoire (1994-2023) 298-311

Konan Parfait N'GUESSAN & Djro Bilestone Roméo KOUAMENAN
L'Église et la construction des empêchements de mariage pour parenté en Occident au haut Moyen-Age.....312-326

Dr Mamady BAMBA
De l'Agriculture coloniale à la planification socialiste de l'Agriculture en Guinée : Ruptures ou continuités ? 327-336

Rokiatou BAMBA
La mondialisation dans la presse numérique ivoirienne : Cas de la campagne présidentielle de 2025.....337-356

Clotaire Claver OKOUYA
Gentrification et transformation du paysage urbain de Poto-Poto à Brazzaville (République du Congo) 357-374

BROU Kamenan Marcel & KOUKOUNON Wilfried Gautier & CISSE Fatoumata
Conséquences socio-économiques des accidents hydromorphologiques de 2020 sur l'axe Adjamé-Zoo.....375-386

YÉO Watagaman Paul & YÉO Siriki & YEO Yakatienguelpou
Accès à l'eau, revenus féminins et tensions agropastorales autour des barrages de la sous-préfecture de Karakoro (Nord de la Côte d'Ivoire) 387-403

BOCOUM Moussa Fadiala
Évaluation des politiques de gestion de la forêt classée de Sounsan...404-416

KONE Soulemane
La laudation dans *la Ronde des Jours* de Bernard Dadié et *Refrains sous le Sahel* de Pacéré TiTinga : Une poétique de la célébration de l'identité Africaine.....417-429

GENTRIFICATION ET TRANSFORMATION DU PAYSAGE URBAIN DE POTO-POTO A BRAZZAVILLE (REPUBLIQUE DU CONGO)

Clotaire Claver OKOUYA
Maître de Conférences, Université Marien NGOUABI
kibakouya@gmail.com

Résumé
Poto-Poto, quartier historique, très cosmopolite et populaire situé à l'entrée du centre administratif de la ville de Brazzaville, vaste de 900 hectares et peuplé de près de 101 mille habitants (RGPH-5, 2023), connait actuellement une transformation spectaculaire de son paysage. Grâce à des acquisitions massives de patrimoines immobiliers dans cet arrondissement à vocation essentiellement commerciale, une classe d'acteurs immobiliers y déploient d'intenses opérations de rénovation et de verticalisation des vieilles bâtisses des années 50-60. La présente étude vise à montrer la place et le rôle des promoteurs immobiliers privés, notamment les citoyens d'origine étrangère, dans la conduite de ces opérations de rénovation et à décrire la typologie d'ouvrages qui changent progressivement le panorama de cet arrondissement. Pour mener ce travail, outre la recherche documentaire, des données quantitatives et qualitatives ont été collectées sur le terrain courant mars 2026, à partir d'un échantillon de 100 unités parcellaires choisies dans trois quartiers sur six que compte Poto-poto. Il ressort qu'environ 93% des parcelles enquêtées ont été acquises entre 2010 et 2026, contre 6% dans la période allant de 2000 à 2009 et 1% avant 2000. Parmi elles, 58% sont le fait de ressortissants étrangers, notamment maliens (43%). Il s'ensuit une forte spéculation qui a fait évoluer les prix de vente de parcelles à des niveaux de 300 à 400 millions de francs CFA voir plus selon l'emplacement, contre moins de 100 millions avant 2000, moins d'un million à l'orée de l'indépendance du pays. Ainsi, on assiste à la migration des ménages modestes de cet espace adjacent du centre-ville et à leur desserrement vers les zones périphériques, une tendance symptomatique du phénomène de gentrification en cours d'amplification dans d'autres quartiers péricentraux de Brazzaville comme Moungali, Bacongo et Ouenzé.
Mots-clés : Gentrification, paysage urbain, Poto-poto, Brazzaville, Congo.

GENTRIFICATION AND TRANSFORMATION OF THE URBAN LANDSCAPE OF POTO-POTO IN BRAZZAVILLE (REPUBLIC OF CONGO)

Abstract
Poto-Poto, a historic, very cosmopolitan and popular neighborhood located at the entrance of Brazzaville's administrative center, covering 900 hectares and home to nearly 101,000 people (RGPH-5, 2023), is currently undergoing a spectacular transformation of its landscape. Thanks to massive acquisitions of real estate in this mainly commercial district, a class of real estate players is carrying out intense renovation and vertical construction operations on old buildings from the 1950s and 60s. This study aims to show the role and position of private real estate developers, especially citizens of foreign origin, in leading these renovation projects and to describe the types of buildings that are gradually changing the neighborhood's panorama. To carry out this work, in addition to documentary research, quantitative and qualitative data were collected in the field in March 2026, from a sample of 100 land plots chosen from three of the six neighborhoods that make up Poto-poto. It appears that about 93% of the surveyed plots were acquired between 2010 and 2026, compared to 6% in the period from 2000 to 2009 and 1% before 2000. Among them, 58% belong to foreign nationals, particularly Malians (43%). This has led to significant speculation, driving the selling prices of plots up to 300 to 400 million CFA francs or more depending on the location, compared to less than 100 million before 2000, and less than a million around the country's independence. Thus, we are seeing low-income households moving out of this area next to downtown and spreading into the outskirts, a trend that reflects the gentrification currently picking up in other near-central neighborhoods of Brazzaville like Moungali, Bacongo and Ouenzé.
Keywords : gentrification, landscape, Poto-Poto, Brazzaville, Congo.

INTRODUCTION

Brazzaville, capitale de la République du Congo, à l'instar d'autres villes africaines, connaît une croissance spatiale spectaculaire qui se traduit par des tendances rampantes, du fait de la prévalence des auto-constructions informelles. De plus en plus, des tendances à la densification s'observent et s'accompagnent de mutations économiques et socio-spatiales qui changent peu à peu le panorama de la ville.

Des actions de rénovation et de réhabilitation des patrimoines immobiliers dégradés ou peu valeureux dans les espaces centraux et péricentraux se multiplient sous l'impulsion non seulement des pouvoirs publics dans le cadre des opérations de restructuration spatiale des quartiers précaires (remembrement foncier, expropriation pour cause d'utilité publique, préemption), mais surtout à l'initiative des promoteurs privés, des investisseurs parapublics et des sociétés immobilières. L'activisme affiché par ces derniers est une parfaite illustration du phénomène de « *gentrification* », du mot anglais *gentry*, synonyme de « petite noblesse » (A. Guillemin, 2016).

Appelée encore « boboïsation » ou embourgeoisement, la gentrification est un phénomène urbain par lequel des personnes plus aisées s'approprient un espace initialement occupé par des habitats ou usagers moins favorisés, transformant ainsi le profil économique et social du quartier au profit exclusif d'une couche sociale supérieure. C'est un processus de destruction matérielle et symbolique d'espaces populaires (M.V. Criekingen, 2021, p.22).

Aujourd'hui, les quartiers anciens subissent une pression extrême pour leur position névralgique dans le tissu urbain, et leur valorisation se manifeste par les opérations de rénovation urbaine. Celle-ci se fait au détriment des couches défavorisées, car les populations modestes quittent de plus en plus des quartiers historiques (I. Siyali Wanlo et *al,* 2019, p.120) pour s'installer à la périphérie. Mathieu Van Criekingen (2021, p.50) décrit la gentrification comme un processus par lequel les quartiers populaires sont réinvestis par des classes moyennes et supérieures. Bernt Mathias (2026, art.105), l'analyse comme étant un processus de transformation urbaine caractérisé par l'arrivée des populations plus aisées dans des quartiers populaires, accompagnée d'investissements dans l'environnement bâti et d'une modification de la composition sociale des habitants.

L'installation dans les quartiers centraux est une préférence des classes moyennes (David Ley, 1996, p. 210), car la banlieue est perçue comme la terre d'asile des classes défavorisées et terre d'exil des classes moyennes intellectuelles (S. Chalvon-Demersay, 1984, p. 101).

Dans notre thèse sur l'aménagement urbain à Brazzaville, un regard sur les prémices du phénomène autorisait déjà d'écrire : « Les quartiers anciens, devenus plus centraux, précisent graduellement leur fonction et renforcent leur identité. Par leur dynamisme, ces quartiers prouvent leur capacité à se passer du centre historique » (C.C. Okouya, 1996, p. 271). Si leurs animateurs sont des acteurs du secteur dit informel, il reste aux autorités qu'à reconnaitre ce phénomène comme typique et original.

Il caractérise le mode de développement urbain qu'il sied de prendre en compte dans l'élaboration des documents-cadres d'urbanisme (plan directeur, schéma directeur, etc.), à défaut de privilégier l'urbanisme opérationnel des projets « grande trame ».

Celui-ci consiste à ne réaliser sur fonds publics qu'un maillage primaire et secondaire minimum de voirie et de drainage qui fournit une accessibilité et un encadrement physique régulier aux opérations de lotissement, puis laisse la responsabilité de la desserte tertiaire de nouveaux quartiers aux opérateurs attributaires des ilots inscrits dans la grande maille (C.C. Okouya, p.272).

Si les effets générés par la gentrification sont multiples et variés tant pour les ménages que sur le développement de la ville de Brazzaville en général, l'ensemble des modifications des formes bâties, des usages du sol et de la composition socio-spatiale des unités qui découlent de l'interaction de nouveaux acteurs immobiliers, traduit de nouvelles fonctions urbaines car la transformation du paysage urbain, selon A. Berque (1990, p.32), s'inscrit au-delà de la rénovation et la verticalisation des bâtiments.

Le présent travail, qui enclenche une réflexion plus profonde et plus large sur la transformation de l'espace urbain à Brazzaville, est limité au seul point de vue des mutations dans l'immobilier de haut standing d'un seul quartier péricentral, l'arrondissement 3 Poto-poto, qui « grignote » l'espace central par sa proximité et aspire à en devenir un prolongement immédiat. Outre les aspects de définition de la méthodologie et de matériels utilisés, l'article présente en quelques points les résultats d'enquête de terrain.

1.MATERIELS ET METHODES DE RECHERCHE

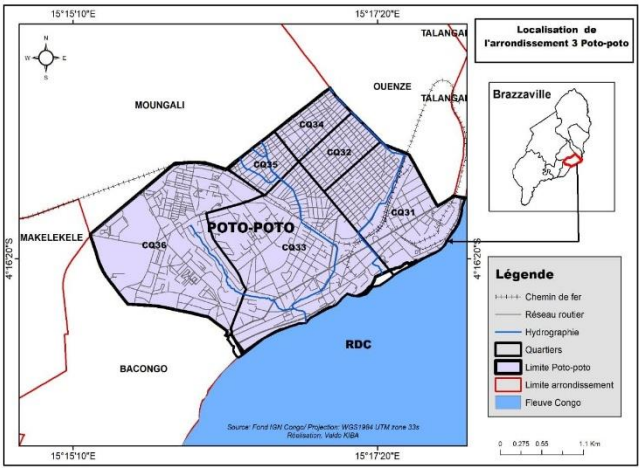
1.1. Présentation de la zone d'étude

Poto-Poto est le troisième arrondissement de la ville de Brazzaville, frontalier avec Bacongo au sud, Ouenzé au nord, Moungali à l'ouest et le fleuve Congo à l'est.

Composé de six (6) subdivisions administratives numérotées de Q31 à Q36, l'arrondissement est situé sur une plaine dominée par un climat tropical humide (Fig.1). Avec une population hétéroclite de plus de 101 mille habitants au recensement de 2023 (RGPH-5), l'arrondissement regroupe des ressortissants de plusieurs nationalités dont la majorité est issue de l'immigration de peuples allogènes venus des pays voisins (RCA, Tchad et RDC) et surtout de descendants des communautés ouest-africaines à très forte traditions commerçantes (Mali, Bénin, Sénégal) installées au début du 20ème siècle à l'occasion des grands travaux sur le territoire colonial. Réputé être le quartier des commerces de proximité (habillement, vaisselles, restauration, etc.), Poto-poto abrite l'un des plus grands marchés domaniaux de la ville qui fait sa réputation.

Aujourd'hui, son panorama change et son profil économique se diversifie grâce au dynamisme d'une nouvelle classe d'entrepreneurs du bâtiment qui transforme l'habitat précaire du plus grand nombre en immobilier à vocation multiple.

Figure 1: Situation géographique de l'arrondissement 3 Poto-poto et de ses quartiers



Source : Données d'enquête-terrain

1.2. Méthodologie de recherche

L'étude a pris appui sur un faisceau d'ouvrages publiés sur le phénomène de gentrification et ses implications sur la transformation des paysages urbains à travers le monde, notamment les expériences de transfiguration de quartiers entiers : la City à Londres en Angleterre où le phénomène est ancien, Harlem et Wall street à New York aux Etats-Unis, la Défense à Paris en France, les Favelas à Rio de Janeiro au Brésil, etc.

Dans cet ordre, la recherche sur le web a été d'un grand intérêt, car cette thématique reste peu abordée dans les pays d'Afrique subsaharienne. Elle a permis de comprendre les déclinaisons du phénomène en matière de mixité sociale et de multiculturalisme que prônent les partisans de la social-démocratie.

La recherche sur le quartier Poto-poto s'est basée sur une enquête-terrain à partir d'un questionnaire adressé à un échantillon de propriétaires de 100 unités parcellaires bâties, choisies dans trois quartiers : CQ33, CQ35 et CQ36. Le nombre de parcelles retenu a été de 20 pour le CQ35, 40 pour le CQ33 et 40 pour le CQ36, suivant le principe de l'échantillonnage raisonné. Ces trois quartiers bien que différents par leur superficie se caractérisent par une densité importante de nouvelles constructions. Le CQ 35 est moins vaste et, par conséquent, le nombre de parcelles y enquêtées est faible.

Toutefois, le questionnaire a permis d'identifier les origines des propriétaires et d'apprécier les vocations et les caractéristiques des différentes bâtisses. Grâce à des entretiens, des données qualitatives ont été collectées et ont permis de définir les profils et les motivations des gentrifieurs et autres promoteurs immobiliers dont l'activisme suscite admiration.

Les logiciels QGIS, Excel et Access ont servi pour traiter les données collectées et élaborer les différents tableaux et graphiques d'illustration.

2.RÉSULTATS DE LA RECHERCHE

Parmi les résultats de la recherche figurent la forte présence d'acteurs étrangers, l'intensification du rythme d'investissement au cours des dix dernières années, la hausse significative du prix de l'immobilier et des loyers, etc.

2.1. Forte domination d'acteurs étrangers dans la transformation spatiale et socio-économique de l'arrondissement

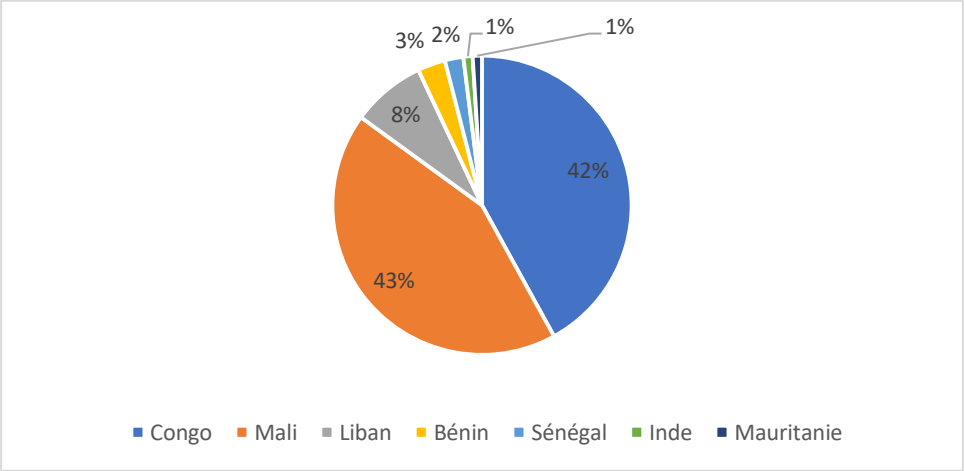
La valorisation de l'arrondissement 3 Poto-Poto entraine une pression foncière accrue et un changement spectaculaire de l'habitat. Cette dynamique spatiale est soutenue par les classes moyennes qui s'y investissent en vue d'acquérir une propriété immobilière, jugée comme un symbole non plus simplement d'affirmation d'autorité familiale, mais une preuve de noblesse (gentry), de détention de pouvoir économique.

Les travaux de terrain montrent une forte proportion de commerçants expatriés propriétaires : environ 58% contre 42% de congolais.

Le graphique ci-dessous (Figure 2) montre que les nouvelles propriétés foncières sont acquises majoritairement par des commerçants d'origine malienne qui représentent environ 43% du total. Outre la domination de la communauté ouest-africaine sur l'acquisition de propriétés foncières, on observe également leur emprise dans l'occupation des nouveaux logements souvent déjà meublés pour servir de sièges de sociétés, en même temps de lieu d'hébergement des dirigeants qui ont la facilité de séjour du fait d'exemption de visa d'entrée.

Outre ce facteur motivant, il y a chez les immigrés détenteurs de pouvoir d'achat l'intérêt porté à Poto-Poto comme lieu de refuge suite à l'arrivée au pouvoir de juntes militaires, puis comme lieu de placements à faible risque dans l'immobilier des fonds, par crainte de changement de monnaie franc CFA de la zone AES, tombée dans l'incertitude politique.

Figure 2 : Pays d'origine des propriétaires immobiliers enquêtés à Poto-poto



Source : Enquête de terrain, mars 2026

Ainsi, on y trouve des constructions en hauteur (R+2/3/4) occupées entièrement par les communautés ouest-africaines. Une tendance à l'homogénéisation sociale de l'espace se précise, en raison de la présence massive des « porteurs de boubous blancs » qui mènent des opérations d'investissements directs étrangers (IDE) dans les activités commerciales qu'ils ont le privilège de la maitrise.

La construction spectaculaire des lieux de culte attribués à la communauté musulmane illustre bien l'influence grandissante de cette classe moyenne dans l'occupation de l'espace. Environ 93% des parcelles enquêtées ont été acquises entre 2010 et 2026, contre 6% pour la période allant de 2000 à 2009 et 1% avant 2000 (Voir Figure 3).

Cette pression foncière et immobilière est issue de sa proximité avec le centre-ville et son emplacement géographique stratégique pour le business de proximité et de luxe, la microfinance, la banque et assurance, le courtage en assurance, la quincaillerie, la restauration (fast-food), la boulangerie et pâtisserie, la téléphonie mobile et services connexes, l'alimentation générale, les chambres froides, l'habillement, l'équipement ménager, le trading et le transit, la gestion immobilière, etc.

2.2. Forte augmentation des valeurs immobilières et du coût de la location d'actifs

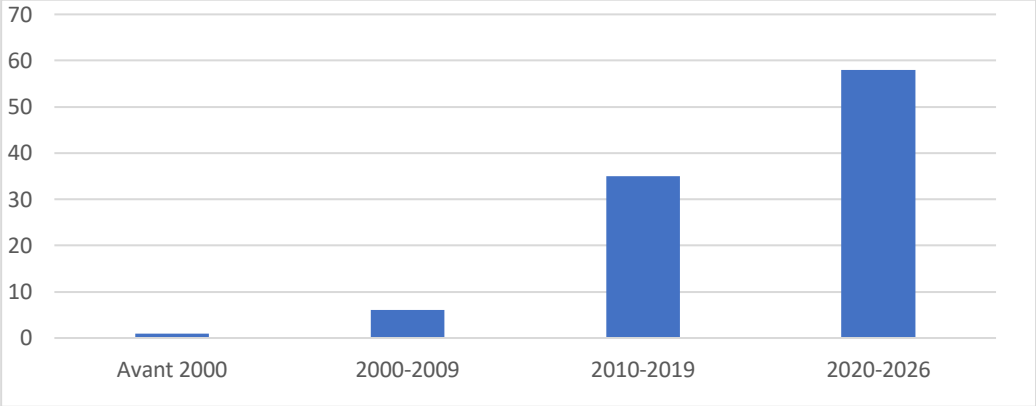
Acquérir un terrain et bâtir un immeuble à Poto-Poto est devenu un luxe réservé aux classes aisées qui le valorisent, entrainant un remplacement

des ménages modestes enclins à vendre leur propriété acquise autrefois ou héritée de parents décédés. Le rythme s'est accéléré au cours des six dernières années (2020 à 2026), marquées par une intensification des acquisitions immobilières qui avoisinent le seuil des 3/5 des parcelles enquêtées (58%).

En conséquence, les prix ont évolué significativement, car avant 2000 ils étaient inférieurs à 100 millions de francs CFA et très dérisoires après les indépendances, car avec moins d'un million on pouvait acheter un terrain. De 2000 à 2009, on observe une évolution modérée, par contre de 2010 à 2019, la hausse des prix est remarquable et conduit à l'exclusion des ménages modestes. Aujourd'hui, à cause de la flambée des valeurs cadastrales, le prix de vente moyen des parcelles avec ou sans vieilles bâtisses dépasse 150 millions de FCFA voire 400 millions de francs CFA, selon la tête du client et en fonction de l'emplacement du terrain.

Certains prébendiers proposent même le milliard de FCFA pour défier les concurrents sur des espaces convoités. La vente de ces terrains se fait en général par les notaires, compte tenu du faible développement des agences immobilières dédiées pour ces transactions.

Figure 3 : Evolution du rythme d'acquisition des propriétés immobilières à Poto-Poto (% du total)



Source : Enquête de terrain, mars 2026.

Les propriétés des ménages modestes que les preneurs s'empressent à acheter sont, en général, des habitations malfamées, construites avec des matériaux précaires et dont la période de construction remonte, en général, à la période post coloniale (photo 1).

Photo 1 : Habitation vétuste et précaire

Cliché : OKOUYA C.C., 2023

Face à cette dégradation accentuée de leur bien immobilier et des difficultés de rénovation, plusieurs ménages optent pour la vente de la propriété. Ils optent ensuite soit pour le maintien dans la zone en tant que locataire, soit ils s'empressent à aller vers de nouveaux quartiers périphériques où ils retrouvent le statut de propriétaires ou assimilés. Une infime minorité adhère à *la mise en concession*, c'est-à-dire l'investisseur rénove le bâti et construit en hauteur afin de mettre en valeur la propriété en contrepartie, et il cède à l'ancien propriétaire foncier un niveau.

C'est un nouveau système proposé par les expatriés, en particulier les libanais. Cela permet de préserver la qualité de citoyen du quartier, ainsi que les acquis politico-administratifs (fichier électoral) et relationnels (amis, abonnements à des réseaux, etc.).

Dans la pratique, le vendeur signe conjointement avec l'acheteur l'Attestation de vente que vise le chef de zone ou de quartier qui valide par l'octroi d'un Avis d'appréciation. Le permis de construire est délivré par la Direction Générale de la construction, de l'Urbanisme et de l'Habitat. La Mairie d'arrondissement et la Mairie Centrale de Brazzaville interviennent dans la chaîne de contrôle et de validation desdits documents en vue de l'obtention du titre foncier définitif que délivre la Direction de la conservation foncière et du cadastre près la Direction générale des impôts, après arbitrage du Tribunal de grande instance.

La valorisation du quartier au travers de la rénovation du bâti par les acteurs privés a entrainé une hausse remarquable des valeurs foncières et immobilières. Progressivement, on note la requalification du tissu-type quartier

populaire devenant tissu-type péricentral. Il s'ensuit une spéculation dans le prix des loyers qui entrave l'accès des couches défavorisées au statut de « mwana potal », car le prix du loyer mensuel dans les nouvelles habitations est supérieur à 100.000 FCFA, et pour le haut standing les montants vont de 200.000 à 350.000 voire 500.000 FCFA.

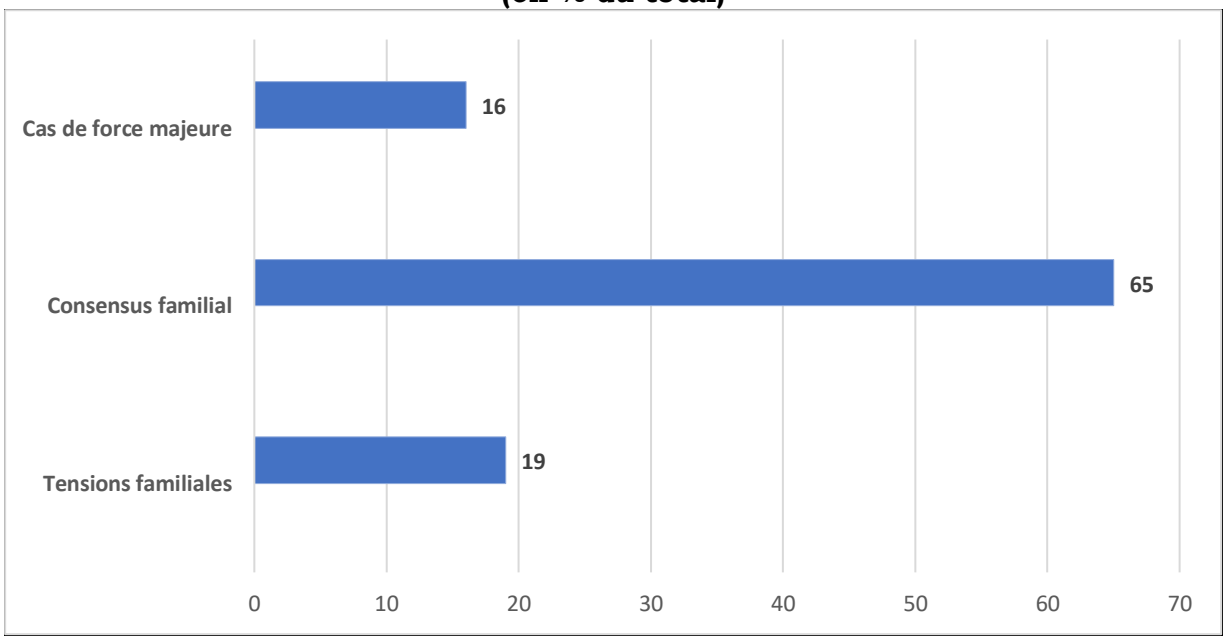
2.3. Motifs de vente et de desserrement des anciens propriétaires vers la périphérie

La vente des parcelles représente une véritable opportunité économique pour les ménages modestes, car les fonds générés sont suffisants pour se réinstaller dans les quartiers périphériques et lancer des microprojets utiles pour leur épanouissement. En majorité, ils vont à la périphérie nord de Brazzaville, à la nouvelle commune de Kintelé, du fait de faibles coûts d'acquisition de terrains.

Les résultats de l'enquête montrent qu'environ 65% des parcelles vendues découlent du consensus familial, contre 19% en cas de tensions familiales et 16% en cas d'urgences de diverses natures. La prédominance du consensus familial illustre la volonté des propriétaires, en général les héritiers, de vendre le terrain pour recevoir une somme importante à partager entre ayants-droits.

Cela montre leur limite à valoriser la propriété située au cœur de la ville. Néanmoins, dans certaines familles, l'idée de vendre le terrain est une source de vives divisions, car les rivalités surgissent. Certains héritiers sont hostiles à cette idée de vendre la propriété en dépit des difficultés de rénover le bâti.

Figure 3 : Facteurs de motivation des ventes de propriétés immobilières (en % du total)



Source : Enquête de terrain, mars 2026.

2.4. Gentrification et transformation du paysage de l'arrondissement 3 Poto-Poto

2.4.1. Modernisation du bâti et diversification d'usage

La dynamique spatiale de Poto-Poto se caractérise par l'amélioration de la qualité du bâti par les nouveaux propriétaires fonciers. En grande majorité, les bâtiments sont destinés à des usages mixtes. Selon les données d'enquête, environ 97% sont des constructions multifonctionnelles : le rez-de-chaussée est destiné aux commerces ou entrepôts ; à partir du R+1, la vocation du bâtiment est soit le logement de haut standing, soit il est dédié aux espaces de bureaux.

Les bâtiments à usage uniquement résidentiel ne représentent que 3% des parcelles enquêtées et ils sont également conçus en hauteur.

Les nouveaux acquéreurs des propriétés foncières de Poto-Poto favorisent la transformation de l'habitat au regard des investissements entrepris dans l'immobilier de haut standing. Ils construisent pour loger la classe moyenne et offrir un cadre de travail propice, que ce soit pour les activités de commerce que d'administration parapublique ou privée.

La prédominance des constructions en hauteur, variant de R+1 à R+7, traduit la volonté de rationaliser l'occupation de l'espace, et d'engranger des plus-values immobilières, car les loyers sont très élevés. On observe assez fréquemment les constructions R+3 et R+4 qui font changer le visage du quartier qui se nivelle par le haut et se densifie.

Photo 2: Immeuble R+4 à usage de commerce (rdc) et d'habitation

cliché Kiba

Ces constructions favorisent la transformation du paysage urbain et entrainent une mutation spatiale profonde, car on ne construit plus pour ériger des maisons pleins pieds pour se loger, mais plutôt en hauteur en vue d'offrir un bâtiment mixte capable de remplir plusieurs fonctions dont notamment : l'hébergement, le commerce multiforme ou l'entrepôt (stockage).

Photo 3 : Nouvelle bâtisse au standard de luxe bien sécurisé et sertie de fleurs à usage de bureaux et d'habitation

Cliché Kiba H.

Toutes les nouvelles constructions sont dominées par les bâtiments en hauteur. Les investisseurs ont apporté des capitaux considérables pour construire des œuvres architecturales remarquables à des fins essentiellement commerciales. Plusieurs chantiers de bâtiments sont en travaux, et la mise en location des Rez-de-chaussée ne tarde pas (Photo 5).

On assiste à une ville-chantier par la présence de grues ou d'échafaudages tenus par des entrepreneurs mus par l'ambition du gain comme mobile et but de la transformation physique de Poto-Poto. Les nouveaux arrivants relèvent de la classe moyenne, de la petite bourgeoisie (gentry) qui fait déguerpir des lieux les ménages modestes aux logements précaires (Planche 2).

Planche 2 : Les constructions en cours

Photo 4 : Echafaudage monté sur R+4 en vue du crépissage de murs. (Cliché Kiba H.)

Photo 5 : Bien qu'inachevé, l'immeuble accueille déjà des commerces. Ici chez Ismaël. (Cliché Kiba H.)

2.4.2. Inévitable exclusion des ménages modestes et mixité sociale

Comme le dit Mathieu Van Criekingen (2021, verso), « les quartiers proches du centre-ville sont des espaces très convoités par les promoteurs ou des entrepreneurs comme par des aménageurs, qui planifient leur activité pour des catégories choisies de populations».

Ainsi, pendant que la ségrégation résidentielle s'amplifie, Poto-Poto se transforme en une zone résidentielle et de travail des expatriés dominée par la communauté ouest-africaine. Ce remplacement entraine une mutation sociale importante réduisant la mixité dans cet espace urbain traditionnellement cosmopolite. C'est l'arrondissement 9 Djiri de création récente (2011) et la très jeune Commune de Kintélé qui sont les principales zones attractives pour les migrants de quartiers historiques.

L'étude réalisée établit à environ 43% du total enquêtés le nombre d'anciens habitants de Poto-poto qui s'installent dans ces zones après la vente de leur patrimoine immobilier.

Leur installation dans ces zones engendre une urbanisation spontanée et des difficultés d'accès aux services de base, parce que les zones périphériques de Brazzaville sont confrontées à un déficit notoire d'équipements collectifs et sociaux de proximité.

2.5. Contribution à l'amélioration des infrastructures de base

Les principaux acteurs de la transformation du bâti à Poto-Poto investissent très peu dans l'amélioration des infrastructures de base du quartier. Leur priorité est la modernisation et l'augmentation du parc immobilier en vue d'accueillir le plus grand nombre d'occupants. Il est évident que la recherche du gain, par effet de taille du parc, est le mobile et le but de l'activité, surtout celle menée par les acteurs étrangers.

Toutefois, certains promoteurs ont pu réaliser des travaux de pavage de voies en vue d'améliorer l'accès à leur propriété et de contribuer à embellir le quartier. L'esthétique de la ville ne se limite pas exclusivement aux bâtiments de particuliers.

La construction des écoles et de structures sanitaires de haute gamme permet aux nouveaux arrivants de scolariser leurs enfants et de bénéficier des soins de qualité à proximité. Leur investissement dans les infrastructures publiques est dérisoire, mais celui dans les équipements sociaux à caractère marchands telle la Clinique Medicare Palace de l'avenue de la Paix n'a pas manqué de défier les grands établissements sanitaires publics, par la qualité des prestations aux personnes à fort pouvoir d'achat.

Planche n°3 : Equipements collectifs et sociaux

Photo 6*: Siège de l'Ecole canadienne accueillant les enfants de la crèche, du collège et du lycée promus par un congolais de la diaspora.*

Photo 7 *: Une rue en pavés, construite en partenariat public-privé.*

3.DISCUSSION

L'analyse de la transformation de l'arrondissement 3 Poto-Poto a montré à priori que les acteurs privés sont au cœur des dynamiques spatiales et socio-économiques. De toute évidence, c'est un processus de gentrification en cours qui fait gagner aux investisseurs cette zone névralgique considérée comme un quartier péricentral.

La prédominance des expatriés, notamment de la communauté malienne illustre l'acquisition des propriétés immobilières par une inextricable action de transformation spontanée de l'arrondissement. Elle est moins planifiée et portée par des investisseurs privés. Les caractéristiques de ce processus observé diffèrent de celles des villes européennes et nord-américaines.

L'Etat joue le rôle de régulateur, spécifiquement sur l'octroi des documents administratifs ci-après : permis de construire, permis d'occuper, titre foncier. La mise en œuvre des constructions est assurée par les opérateurs privés. Ce résultat est conforme à ceux trouvés par Ruth Glass (1963), Sabrine Chalvon-Demersay (1984), Anne Clerval et Fleury Antoine

(2009) mettant en avant l'investissement des acteurs privés pour la transformation des quartiers populaires conduisant à une transformation spontanée de l'habitat de haut standing sans l'appui financier de l'investissement public ou municipal. Par ailleurs, ce résultat rejoint également les analyses de Neil Smith auteur de la théorie du rent gap (écart de rente foncière) qui identifie la valorisation foncière comme principal moteur de la gentrification.

Selon lui les investissements privés dans le secteur immobilier sont à la recherche du gain au terme de la revalorisation du bâti. La transformation urbaine observée à Poto-Poto ne résulte guère d'une politique urbaine planifiée par l'Etat ou la municipalité. Bien que de nos jours, l'Etat devient indispensable dans les processus de transformation de paysage comme le souligne Mathieu Van Criekingen qui, dans son ouvrage *Contre la gentrification: convoitises et résistances dans les quartiers populaires* (2021, p.103), considère la gentrification comme une politique urbaine, comme une stratégie collective, et qu'il faille penser et gérer la ville comme une entreprise.

Cependant, il relativise l'intérêt de cette politique car certains quartiers comme Heyvaert à Bruxelles et Château rouge à Paris (M. V. Criekingen, 2021, p.154), résistent à la tentation de « tout changer», et donnent satisfaction à ses habitants et aux usagers des services et équipements qui s'y trouvent. Les activités et commerces des anciens quartiers permettent le maintien de marquages spatiaux singuliers qui freinent ou empêchent la normalisation des usages de l'espace par des logiques de valorisation foncière, de prestige urbanistique et de distinction sociale (M. V. Criekingen, 2021, p. 154).

Dans le même ordre, les géographes Alan Walks et Martine August analysant deux quartiers populaires de Toronto occupés l'un par les portugais et l'autre par les chinois, soulignent que « l'ancrage local de ces communautés a considérablement réduit la capacité de la gentrification à se propager dans ces quartiers » (M. V. Criekingen, 2021, p.155).

A l'évidence, la gentrification bien que s'accompagnant de transformation du paysage urbain a donc des impacts spatiaux et socio-économiques mitigés. La construction des nouveaux habitats dominés par les constructions en hauteur et de bonne qualité favorise l'amélioration du paysage architectural du quartier, accroit l'attractivité du quartier. Les habitants historiques subissent une pression multiforme aboutissant à la vente de leur propriété et, par conséquent, ils s'installent dans les zones périphériques dont les coûts de la mobilité sont très importants.

Face à la revalorisation foncière et immobilière observée, l'accès des ménages modestes au loyer ou l'acquisition d'une propriété foncière à Poto-Poto s'apparente à un cauchemar, car les prix leur apparaissent exorbitants. Ces résultats sont identiques à ceux trouvés par Bidou-Zachariasen (2003) et Anne Clerval (2009) mettant en avant l'exclusion définitive des classes ou ménages populaires ou modestes vers la périphérie dans le processus de gentrification.

Ils rejoignent également ceux de Jacques Donzelot (2009) pour qui la gentrification aboutit à une séparation physique, sociale et physique des classes et de ce fait, les populations précaires sont reléguées au ban de la ville et de la société et les plus favorisées reviennent vers les centres-villes. Max Rousseau (2010) dans son étude montre que la gentrification conduit aux déplacements directs ou indirects, voire à l'exclusion des ménages modestes des quartiers péricentraux.

Enfin, certains acteurs de la gentrification contribuent à aménager les artères et à mettre en place les services publics privés en matière d'éducation ou de santé pour favoriser l'accès aux services de haut standing aux nouvelles populations installées dans les quartiers populaires.

CONCLUSION

Les mutations spatiales et socio-économiques en cours à Poto-Poto témoignent du dynamisme d'une classe d'acteurs urbains capables de mener des actions de rénovation urbaine sans cadre de référence, sans plan d'investissement public local. C'est la consécration d'un urbanisme opérationnel fait de tolérance administrative, surtout quand il est essentiellement le fait de diasporas étrangères en quête de fortune.

On assiste ainsi à une mutation d'un quartier naguère populaire qui prend le profil central par la densité d'immeubles à plusieurs niveaux qui changent son panorama. Si la tendance à la verticalisation est très marquée aux abords des artères principales, elle est encore timide dans les profondeurs des quartiers irrigués par de petites ruelles d'un plan urbain en damier hérité de la période coloniale.

L'étude sur un échantillon test de 100 unités parcellaires a montré que le phénomène de gentrification est réel et il s'amplifie au jour le jour au-delà des frontières de Poto-Poto qui est à l'entrée du centre-ville et en constitue un prolongement naturel. Evidemment, derrière les bâtisseurs maliens, béninois ou sénégalais se cachent des prébendiers du système politico-administratif qui agissent par prête-nom pour ne pas figurer soi-même plusieurs fois sur un fichier cadastral en cours de numérisation.

Etant donné que l'arrondissement n'est pas autonome au double plan administratif et financier, la commune de Brazzaville devrait s'approprier la supervision des actions de rénovation urbaine. Sous son égide, des plans et schémas sectoriels doivent être échafaudés et adoptés en conseil municipal, puis être exécutés dans un cadre multi-acteurs, plutôt que de laisser-faire sans régenter. Dilek Karabulut et Francesco Pasta (2025) analysent la transformation urbaine comme étant pilier central du gouvernement en vue de moderniser les logements à Istanbul.

Parmi les résultats de l'enquête, on a noté l'enchérissement du foncier bâti et non bâti du fait de la très forte croissance de la demande. Le remplacement et l'exclusion des ménages modestes de ce quartier populaire historique et le desserrement vers la périphérie nord ou nord-est est une illustration du phénomène de gentrification à Brazzaville.

Une classe moyenne s'installe aux confins géographiques d'arrondissements centraux et péricentraux, mais elle n'est pas composée que de citoyens étrangers (58%), mais aussi de congolais (42%) dont ceux de la diaspora de France, de Belgique et d'ailleurs, désireux de rentrer au pays pour y retrouver l'assise. C'est dire qu'il y a dans le champ et l'objet de notre recherche des réserves inexplorées.

L'étude conduite dans trois quartiers sur six que compte l'arrondissement présente des limites quant à la taille de l'échantillon et le profil des gentrifieurs, ainsi que des courtiers et « démarcheurs », cette classe d'intermédiaires qui engrangent des gains informels en proportion des montants de transactions immobilières.

Les opérations immobilières publiques faites suite aux expropriations pour cause d'utilité publique, à l'exemple de la Tour

CNSS en cours de construction à Poto-Poto, témoignent de l'intérêt d'analyser la place et le rôle du partenariat public-privé dans le financement du développement local, un aspect de la stratégie à mettre en œuvre pour atteindre l'Objectif de développement durable (ODD) n°11 qui prescrit de « Faire en sorte que les villes et les établissements humains soient ouverts à tous, sûrs, résilients et durables », l'accès au logement décent et à un coût durable constituant l'une des principales cibles.

Ce processus étant en cours à Poto-Poto, il sied d'en limiter les effets nocifs par une nécessaire régulation foncière et immobilière qui favorise l'inclusion ou la mixité sociale, préserve l'identité culturelle de Poto-Poto, quartier cosmopolite.

REFERENCES BIBLIOGRAPHIQUES

- AUTHIER Jean-Yves, 2004, « Mobilités et processus de gentrification dans un quartier réhabilité du centre historique de Lyon », *Revue européenne des migrations internationales*, N°20(3), p.335-352.
- BELANGER Hélène, 2010, « Pour qui et à qui ce parc ? Gentrification et appropriation de l'espace public dans l'arrondissement du sud-ouest de Montréal (Canada) », In : *Lien social et politiques*, n°63, p.143-154.
- BERQUE Augustin, 1990, *Médiance : de milieux en paysages,* Montpellier, Reclus, 163 p.
- BIDOU-ZACHARIASEN Cathérine et POTORAK Jean François, 2008, « Le travail de la gentrification : les transformations sociologiques d'un quartier Parisien populaire », In : *Espaces et sociétés*, n°132-133, p. 107-124.
- BORNEVILLE Marc, 2004, « du renouvellement urbain en France : Effets d'annonce, continuité ou rupture*? »* In : *Les annales de la recherche urbaine*, n°97, p. 7-16
- BOURDIN Alain, 1989, « Comment analyser la transformation de l'espace urbain ? L'exemple de la réhabilitation de l'habitat », *Espaces et Sociétés*, n°52, p. 85-105.

- BOURDIN Alain, 2008, « Gentrification : un concept à déconstruire », In : *Espaces et Sociétés*, Vol. 1, n°132-133, p. 27-37.
- CLAVAL Paul, 1982, « La logique des villes, Essai d'urbanologie », LITEC, 633 p.
- CRIEKINGEN Van Mathieu, 2021, *Contre la gentrification : Convoitises et résistances dans les quartiers populaires,* Paris, la Dispute, 192 p.
- CLERVAL Anne, 2009, « Les politiques publiques face à la gentrification : le cas de Paris intra muros », In: *Pérennité urbaine ou la ville par-délà ses métamorphoses*, p. 139-151.
- CLERVAL Anne et FLEURY Antoine, 2009, « Politiques urbaines et gentrififcation : une analyse critique à partir du cas de Paris », In *: L'Espace Politique*, n°8, DOI/ 10.4000
- CLERVAL Anne et CRIEKINGEN Van, 2014, « Gentrification ou ghetto : décryptage d'une impasse intellectuelle », *Metro politiques.eu*, https://shs.hal.science consulté le 24/8/2026 à 13h12
- CLERVAL Anne et CRIEKINGEN Van, 2022, « Politiques de gentrification », *Métropoles*, 31, DOI : 10.4000
- COLOMBE Claire, 2006, *New labour et le discours de la renaissance urbaine au Royaume-Uni*, Sociétés contemporaines, n°63, p. 15-37
- DAVIDSON Mark et Lees Loretta, 2005, « New build gentrification and London's riverside renaissance », Environment and planning A, Vol. 37, p. 1165-1190
- DILEK Karabulut et FRANCISCO Pasta, 2025, « Gentrification ? Démolition, redéveloppement et précarité à Kikirtepe », rapport d'excursion
- DONZELOT Jacques, 2009, *La ville à trois vitesses*, Editions de la Villette, 111 p.
- GLASS Ruth,1964, "London: aspects of change », center for urban studies, 342 p.
- GOYER Renaud, 2021, « Les transformations résidentielles et urbaines d'une ville moyenne : trois rivières et le spectre de la gentrification », *Recherches sociographiques*, p.95-120
- GRUYER Sophie, 2022, « La gentrification, mieux la comprendre pour mieux la combattre », https:// Métropolitiques.eu consulté le 19/9/2026 à 13h04
- GUILLEMIN Alain, 2016, « La gentrification – naissance d'une notion », Cycle urbanisme 2016-2017, novembre 2016, notes de cours/synthèse, 5 pages.
- HOVIG Ter Minissian, 2013, *Changer Barcelone. Politiques publiques et gentrification dans le centre ancien*, PUF, Villes et territoires, 2013, 315 p.
- NDIAYE Mame Birame, 2023, « Concentration urbaine à Dakar, mobilité en question et gouvernance territoriale », *Dalogéo*, n°009, p. 72-84
- NGOUMA Damas, 2019, « Mobilités résidentielles et vulnérabilité des ménages dans les quartiers périphériques de Brazzaville », *Canadian Journal of regional science*, Vol.43, n°2, p. 32-38
- OKOUYA Clotaire Claver, 1996, *L'aménagement urbain au Congo : problèmes et perspectives de financement (le cas de Brazzaville)*, thèse de doctorat de l'université de Bordeaux III, 326 pages.
- RERAT Patrick, 2012, « Choix résidentiel et gentrification dans une ville moyenne : profils, trajectoires et motivations des habitants des nouveaux logements à Neuchâtel (Suisse) », *cybergéo*, document 579.DOI : 10.4000
- RERAT Patrick et *al,* 2018, « Une gentrification émergente et diversifiée : le cas des villes suisses », *Espaces et sociétés*, n°132-133, p. 39-56.
- ROUSSEAU Max, 2010, « Gouverner la gentrification : différentiel de loyer

et coalitions de croissance dans la ville en déclin », *Métropoles*, n°7, DOI : 10.4000

- SABINE Chalvon-Demersay, 1984, *le triangle du XIVe : des nouveaux habitants dans un vieux quartier de Paris,* Editions de la Maison des Sciences de l'homme, 177 p.
- SILUE YESSONGUI, KOUAKOU Bah et ASSUE Yao Jean-Aimé, 2023, « La politique partenariale des collectivités décentralisées : un outil de gouvernance et de gestion à Bouaké (Côte-d'Ivoire) », *Dalogéo*, n° 009, p. 85-99.
- SIYALI WANLO Innocents, KOFFI Yeloué Stéphane Koissy et LELLA Blé Fernandez, 2019, « Se loger: une entreprise contraignante aux impacts sociaux et spatiaux perceptibles à Korhogo (nord de la Côte-d'Ivoire) », *Dalogéo*, n°001, p.249-256
- SMITH Neil, 1979, « Toward a theory of gentrification: A back to the city of movement by capital, not people », In: *Journal of the American Planning Association*, vol.45, n° 4, p. 538-548
- VENNETIER Pierre, 1963, « L'urbanisation et ses conséquences au Congo », in *Les cahiers d'Outre-mer,* Revue de géographie Bordeaux, n°16-63, p.260-283

Numéro 22 Septembre 2026
Histoire et Analyses des Relations Internationales
et Stratégiques (HARIS)

Revue de l'Association des Spécialistes des Relations
Internationales et des Études Stratégiques Africaines (ASRIESA)

e.ISSN 2709-5053 i.ISSN 3106-4914

HARIS N°22 Septembre 2026