

Métropole au microscope : cohabitation et composition résidentielle dans la Région du Grand Accra (Ghana)

Monique Bertrand *

En Afrique occidentale comme dans bien d'autres régions, la question urbaine est recentrée sur la question de la gouvernance une fois la gestion de la ville ouverte à la participation locale des populations. Donner une assise théorique et pratique forte à cette question suppose que les enjeux politiques du logement soient éclairés à différentes échelles de l'espace et du temps de gestation des rapports résidentiels.

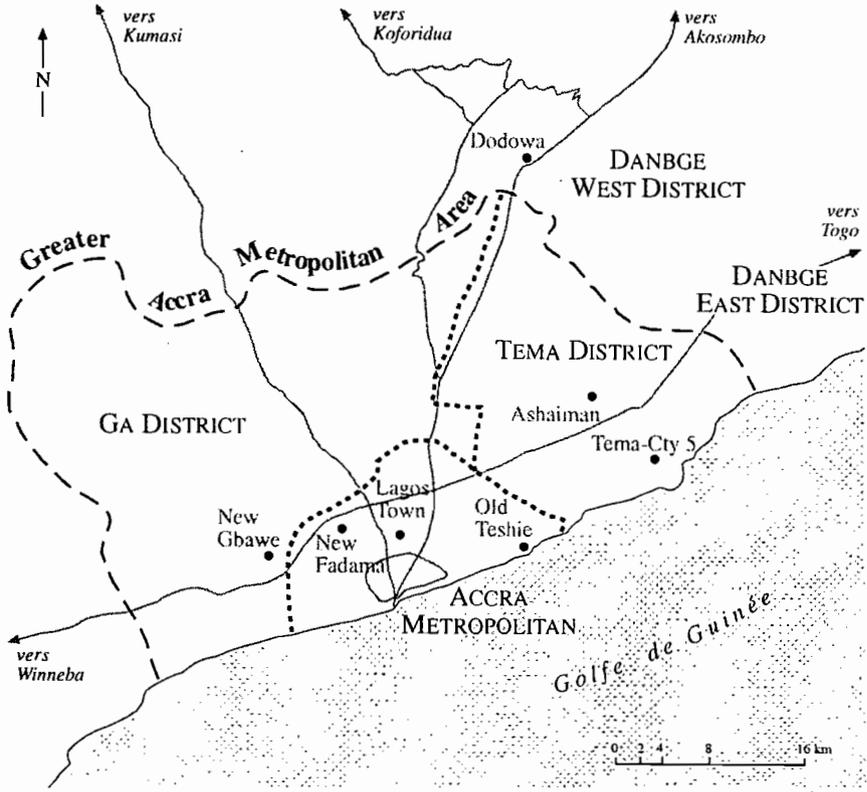
À cet égard, le débat ghanéen formulé depuis les années soixante-dix autour de Kumasi, la deuxième agglomération du pays, s'avère d'une réelle utilité. Dans la lignée de l'historiographie anglo-saxonne de la migration africaine, qui s'est illustrée depuis la veille des indépendances, M. Peil [1976] reprend l'argumentation de migrants qui restent « structurellement étrangers à la ville » et qui n'en investissent pas durablement les marchés. Pour comprendre en effet une certaine exception ghanéenne, l'absence de quartiers spontanés et de filière irrégulière d'accès au sol, elle insiste sur le faible ancrage urbain des locataires qui ont comme perspective le retour dans leurs communautés rurales d'origine au terme de leur vie d'actifs. Plus culturaliste, l'interprétation de K.O. Konadu-Agyemang [1991] met au contraire l'accent sur de véritables patrimoines communautaires urbains, logeant de fortes densités d'usufruitiers en milieu ashanti (« *rent-free housing* »). Ce n'est pas l'ampleur du marché locatif¹ et d'une main-d'œuvre supposée instable qui justifie alors l'inexistence de squatters urbains dans le contexte ghanéen, mais davantage le statut d'occupation de ces *free holders*, usagers à titre collectif des « maisons familiales ». Sécurisés par l'héritage et par la reconnaissance de droits fonciers autochtones, ils témoignent de la pérennité du rapport à la ville comme véritable espace de vie.

Cette tension établie autour du logement entre des intérêts citadins divergents, ainsi que la catégorie des « logés à titre gratuit », sont-elles transposables dans la

* Géographe, IRD, centre d'Île-de-France, UR « Mobilités et recompositions urbaines ».

1 Les travaux les plus récents consacrés à Kumasi et même à la capitale continuent de considérer la médiocrité des loyers prélevés sur l'habitat urbain comme un facteur de blocage pour l'investissement immobilier des propriétaires [Tippel *et alii*, 1999].

Figure 1 – Localisation des zones d'étude dans la Région du Grand Accra



capitale ghanéenne? Le petit nombre d'études consacrées à ses dynamiques démographiques et résidentielles [Accra Planning and Development Programme, 1990, 1992; Konadu-Agyemang, 2001] contraste en fait avec la continuité des observations menées dans la deuxième ville du pays [Tipple, 1982, 1987; Willis, Malpezzi, Tipple, 1990]. Les faiblesses et l'espacement des recensements ghanéens de 1970 et 1984 contribuent en partie à ces lacunes des connaissances, dans un contexte politique instable et une économie dépréciée. L'agrégation des données démographiques gêne la compréhension d'une métropole que le dernier *Census* (mars 2000) évalue à près de trois millions d'habitants. Embarrassante également au plan statistique, mais riche de sens, est la dualité des définitions du ménage ghanéen. L'une, que reprennent le recensement [Ghana Statistical Service, 1995] et les données ici présentées, s'appuie sur le partage d'un logement et réduit l'unité domestique à ses *sleeping arrangements*. La seconde, dont s'inspirent d'autres enquêtes, met plutôt en avant les dépendances économiques. Ces *cooking arrangements* dépassent les limites physiques du toit et conviennent mieux à certaines sociétés ghanéennes pour lesquelles la prise du repas en commun n'est pas une pratique décisive du sentiment d'appartenance familiale. Le stock global de logements, l'impact des parcs immo-

biliers et les filières de mobilité dans les différents segments résidentiels restent donc imprécis, alors même que les projets urbains financés par la Banque mondiale véhiculent de sérieux *a priori* sur la capacité et la volonté de communautés locales à financer les équipements urbains de proximité.

L'enquête à passages répétés que nous avons menée en 2000 et 2001 auprès de 232 maisons, 816 ménages et 3 297 personnes² permet d'analyser les pratiques résidentielles dans sept zones de la Région du Grand Accra (*figure 1*), relativement à une moyenne métropolitaine médiocre en matière de logement. D'après l'enquête *Ghana Living Standard Survey* de 1991-1992, en effet, 53 % des ménages de la capitale, qui sont composés en moyenne de plus de quatre personnes, vivent dans un logement d'une seule pièce. Cet entassement caractérise particulièrement les locataires, dont la part est alors estimée à 43 % des ménages : 85 % partagent plus généralement un habitat de cour avec d'autres ménages. Cette situation commune de surcharge nous conduit à deux niveaux d'analyse : d'une part, le statut d'occupation des ménages dans leur logement propre ; d'autre part, la manière dont ce logement s'insère dans une maisonnée plus large, les ménages cohabitant sur une même parcelle n'étant pas nécessairement apparentés. C'est le sens de la distinction entre *accommodation*, qui se réduit souvent à une unique pièce, et *house* (la « concession » de l'Afrique francophone) qui correspond bien souvent, et pour plus des trois quarts des ménages de l'enquête, à l'architecture de cour.

L'échantillonnage des zones d'étude relève d'un choix raisonné dans une perspective typologique, et non d'un plan de sondage aléatoire. Il associe au profil dominant de l'habitat de cour les deux segments immobiliers plus récents des maisons indépendantes (*self-contained houses*) d'une part, qui ne rompent pourtant pas avec le schéma évolutif d'un habitat autopromu par ses habitants, et des appartements en immeubles collectifs (*flats*) d'autre part³. Le choix des zones ajoute de plus un critère socio-économique à celui de l'ancienneté du peuplement. Le profil pauvre ou populaire de la ville est ainsi illustré par les secteurs déshérités de Old Teshie, Lagos Town, Ashaiman, et par l'association d'actifs agricoles et de locataires travaillant en ville dans l'échantillon de Dodowa. Mais il est nuancé par la représentation de poches de classes moyennes, notamment salariées, dans les secteurs nouvellement urbanisés de Tema (Community 5) et de New Gbawe, ou plus ponctuellement à New Fadama.

Tous les ménages d'une même maisonnée et toutes les maisons d'une même grappe ont été retenus jusqu'à obtention d'au moins 100 ménages par zone de voisinage. On s'interroge donc sur le profil de ces espaces résidentiels locaux. Le niveau d'analyse des maisons et celui des ménages conduisent-ils aux mêmes conclusions ? Le sens donné à la catégorie de recensement des *free holders* est-il toujours le même dans les différentes strates de peuplement de la ville ? À quelle échelle les dépendances entre location et propriété s'organisent-elles ? Quelle

2 20 % de ces ménages et 27 % des individus sont mobiles, entrants ou sortants dans l'échantillon, et n'ont été enquêtés qu'une fois. Les stables l'ont été au contraire deux fois.

3 Comme Abidjan, Accra compte un parc non négligeable d'immeubles promus par des organismes parapublics (tel Social Security and National Insurance Trust : SSNIT) ou de grandes entreprises privées. Ils assurent environ 13 % du marché locatif de la capitale.

temporalité retenir enfin pour saisir les dynamiques les plus significatives de la capitale ghanéenne: les flux annuels de ménages, plus d'une décennie de précarisation des contrats locatifs, ou la transmission intergénérationnelle des patrimoines familiaux?

Des ménages aux maisons

La métropole d'Accra est loin de correspondre au schéma de ménages « ancrés », prêts à participer efficacement au financement des services urbains marchands: 51 % des ménages enquêtés en 2000 puis en 2001 étaient locataires. Le rapport marchand au logement venait donc en tête des trois statuts d'occupation inventoriés dans les diverses enquêtes nationales⁴. Comme à Bamako, étudié selon des choix d'échantillonnage identiques en 1993 et 1994 [Bertrand, 1999], le phénomène locatif apparaît croissant et en train de devenir une réalité majoritaire. Sa diffusion dans un bâti évolutif est patente puisque 57 % des maisons en 2000 (59 % en 2001) abritaient au moins un ménage locataire. La cohabitation de ces ménages avec les propriétaires-résidents, dont les conditions de logement ne sont pas toujours meilleures, justifie le fait que l'on ne puisse réduire le fait locatif aux seuls locataires eux-mêmes [Tribillon, 1988]. En réalité, c'est bien 72 % des ménages qui sont concernés soit comme locataires, soit comme « logeurs » de locataires avec lesquels, en proportions variables, ils partagent l'espace non bâti, le seuil de la maison (stratégique pour l'implantation de petits commerces), les équipements de proximité, et dont ils tirent une partie de leurs ressources. Enfin, et comme dans la capitale malienne, les ménages locataires sont les premiers concernés par la mobilité résidentielle que l'on évalue ici entre 2000 et 2001. Ils représentaient en effet, parmi les ménages mobiles, plus que leur poids moyen: 61 % des ménages entrants dans l'échantillon étudié et 54 % des ménages sortants.

Formes sociales de la propriété

Ainsi les propriétaires individualisés (*owners*), sur lesquels reposent pourtant les meilleurs espoirs de rationalisation de la fiscalité urbaine, ne ressortent-ils qu'en proportion secondaire. Avec 12 % des ménages étudiés, ceux-ci apparaissent loin derrière une autre catégorie d'occupants, les « *free holders* » (36 % des ménages résidents en 2000, 38 % en 2001), que la statistique ghanéenne isole clairement dans la définition des « usages sans le versement d'un loyer ». Cette position secondaire est bien une constante puisque la proportion des *owners*, tant dans l'enquête menée à Accra à la veille de l'indépendance [Acquah, 1958] que dans les plus récentes enquêtes de niveau de vie, plafonne à 17 % des ménages.

L'espace urbanisé s'est pourtant fort étendu depuis près de cinquante ans. Mais le statut des occupants des patrimoines anciennement constitués se transforme

4 La diffusion de la location affecte même à un rythme rapide le secteur périurbain que Gough et Yankson [1997] considéraient, au milieu des années quatre-vingt-dix, comme encore non ouvert aux locataires. Représentatif de ces marges urbaines en chantier, New Gbawe, que nous avons réétudié après ces auteurs, montre déjà près de la moitié de locataires parmi les 128 ménages stables ou mobiles.

aussi au fil du temps. Des propriétaires fondateurs aux actuels héritiers, les conditions de leur transmission assurent à chaque génération un partage des chambres et un nouveau fractionnement des droits d'usufruits. L'individualisation des pratiques est telle qu'il n'est pas choquant qu'un usufruitier loue sans contre-pouvoir sa part du bien commun, pour autant qu'il en redistribue une part des bénéfices dans la maintenance générale du bâti. Ce fait serait par contre inconcevable à Bamako, dont les plus anciennes cours ont pourtant connu deux ou trois transmissions, où de véritables chefs de lignée, même non résidents, maintiennent un contrôle social fort sur les co-héritiers.

Accra a eu beau s'étendre en ouvrant de nouveaux fronts de périurbanisation, le nouveau parc de maisons individualisées n'a donc pas suffisamment renouvelé la catégorie des *owners* ni permis aux usufruitiers de quitter en nombre les patrimoines résidentiels congestionnés. Plus que jamais, dans les communautés « indigènes » (Teshie sur la côte ou Dodowa au Nord) comme dans les plus anciens « quartiers de migrants » (Lagos Town), les maisons familiales héritées sécurisent ainsi les ménages les plus pauvres et assurent un refuge à de nombreux individus, au cours d'aventures migratoires incertaines ou au terme de vicissitudes diverses. Sur plusieurs décennies, les difficultés de la pêche côtière, les aléas de l'exode économique au Nigeria, de l'économie cacaoyère dans la région orientale voisine, l'ont rappelé à bien des natifs de retour dans la capitale, et à maints citadins paupérisés par la dépréciation monétaire du cedi ghanéen.

La concentration des ménages ayant une femme à leur tête dans ce « logement à titre gratuit » offre une illustration de son importance statistique et sociologique. Car les filles ne sont pas en reste dans cette dévolution des biens familiaux qui distinguent, dans la moitié méridionale du Ghana du moins, les natifs des plus récents immigrés. Alors que ces ménages représentent une proportion non négligeable de 27 % de l'enquête, leur part se monte à 40 % des seuls *free holders*; plus d'une femme chef de ménage sur deux hérite ainsi d'une légitimité familiale qui ne lui laisse l'usage, ni moins bien ni mieux que ses congénères masculins dans les mêmes patrimoines, que d'une ou de deux pièces. Les ménages *free holders* sont en outre plus petits (un peu plus de trois personnes en moyenne) que ceux des locataires (4 personnes) et surtout des propriétaires individualisés (entre 5 et 6 personnes). Ce signe distinctif des ménages nucléarisés par la pauvreté, aux capacités d'accueil faibles dans des logements étroits, à la fécondité bloquée par les désunions conjugales ou une migration de survie, rejoint souvent le profil des ménages ayant une femme à leur tête.

La séparation des deux formes sociales de propriété éclaire donc la maturation historique de la ville, dans le temps long du renouvellement des générations citadines [Korboe, 1992]. Elle rend compte aussi d'espaces de voisinage inégalement denses et aménagés. Le statut des *free holders* est associé aux « maisons familiales » sur plusieurs générations; 95 % de ces ménages vivent en cours, mais ne justifient guère d'un document de propriété. Renégociée au gré des migrations, des décès et des conflits familiaux, la reconnaissance de leurs droits sur les pièces est souvent tributaire de leur occupation, directe ou par le biais de locataires-gardiens, voire de dépenses effectuées pour matérialiser un engagement à l'égard du patrimoine. En même temps, elle rend captifs les citadins les moins solvables qui seraient tentés,

même provisoirement, par quelques échappées dans d'autres segments, marchands, du logement. À l'inverse, les propriétaires individualisés se répartissent de manière plus équilibrée dans les trois types de parc: deux tiers de leurs ménages occupent ainsi le bâti plus récent des *flats* et des maisons indépendantes. Des documents écrits attestent fréquemment de leurs contrats de location-vente ou des fastidieuses procédures qu'ils engagent pour établir des baux emphytéotiques sur les propriétés coutumières.

Ces deux profils d'accès au sol se ressentent clairement dans les conditions matérielles de logement: les propriétaires qui ne cohabitent pas avec d'autres ménages bénéficient de logements de quatre pièces en moyenne, tandis que les usufruitiers, cohabitant entre eux ou avec des locataires dans la majorité des cours, atteignent difficilement la moyenne de 1,5 pièce. Dans un ensemble de murs dominé par le parpaing de ciment, 40 % des logements des *free holders* présentent des murs en briques de terre. La proportion des toits de tôle ondulée se monte à 60 % de leurs logements alors que les toitures des propriétaires individualisés sont dominées par l'amiante et le terrassement en dur. Si 80 % des propriétaires bénéficient de l'eau courante, la même proportion d'usufruitiers dépend de l'achat à l'extérieur et dépend également de toilettes publiques ou de solutions sanitaires de fortune. 13 % d'entre eux se rendent même à l'extérieur pour se laver, quand la quasi-totalité des propriétaires se douche dans l'enceinte de la maison. Enfin, la distinction des deux formes sociales de la propriété permet d'affiner la compréhension du fait locatif, de sa diffusion spatiale et de ses perspectives économiques.

Deux rapports locatifs, sept types de cohabitation

D'après K. Konadu Agyemang [2001], 85 % des locataires tenaient leur logement d'un bailleur privé, lui-même résidant sur place dans la majorité des cas. Ce rapport au logement s'est pourtant manifestement dégradé, depuis deux décennies de forte inflation, du fait de l'exigence croissante des propriétaires que soient versées d'avance une année entière, puis deux, trois ou quatre années de loyers⁵. Comment comprendre alors que l'entrée en location ressorte fréquemment comme l'ambition de plus d'autonomie (« *to be on my own* ») dans les récits résidentiels recueillis auprès des seuls adultes ?

Prendre en compte tous les ménages cohabitant dans la même maison permet ainsi de mesurer plus finement deux formes de location. Pour reprendre les termes établis dans le contexte malien, nous les qualifions d'« appoint » quand le propriétaire ou au moins un usufruitier sont présents aux côtés des locataires, et de « spéculative » quand les locataires résident seuls ou entre eux dans une maison entièrement dévolue à la location.

La non-cohabitation des locataires (13 % de leurs ménages) apparaît donc peu fréquente; la location d'appoint (61 %) l'emporte nettement parmi les cohabitations impliquant des locataires. La mobilité inter-annuelle étant pour l'essentiel un

5 Une pratique des *rent advances* que l'on voit progresser dans le même temps au Nigeria, dans un contexte également inflationniste, mais aussi aux Bénin et Togo francophones.

flux de *turn over* chez les locataires, la proportion restante, celle de la location spéculative, reste la même en 2000 et 2001 : un quart des locataires cohabitent entre eux. On rejoint ici une autre caractéristique du parc locatif bamakois : les deux tiers des ménages observés en 1993 et 1994 s'inséraient dans un habitat de cours occupé en même temps par ses propriétaires, particulièrement dans la ville ancienne, laissant la minorité restante des locataires, notamment dans les périphéries nouvellement urbanisées, dans les cours plus aérées de propriétaires non résidents.

La distinction se traduit également dans les charges des maisons en ménages, qui sont plus fortes dans la location d'appoint (près de 10 ménages) que dans la location spéculative (7 à 8 ménages). Encore faut-il tenir compte des cas de non-cohabitation dans cette dernière. Abstraction faite des appartements en immeubles collectifs, la location sans les bailleurs fait alors apparaître une distinction claire entre le parc des cours, dans lequel les charges en ménages dépassent même celles de la location d'appoint (plus de 10 ménages), et celui des maisons indépendantes, dans lequel les propriétaires absentéistes n'ont « accumulé » que moins de trois ménages.

Les parcs immobiliers introduisent ainsi à une claire hiérarchie des loyers, à de réels contrastes de taille et d'équipement des logements : le loyer moyen par pièce est en effet trois fois plus important dans les maisons indépendantes que dans les chambres de cours. Dans les premières, quatre locataires sur cinq ont signé un contrat écrit avec les propriétaires, tandis que plus de la moitié des locataires de cours n'ont conclu qu'un accord verbal avec leurs bailleurs. La nature du parc, autant que le type de location, éclaire par conséquent la différence entre ceux des ménages qui deviennent et restent locataires par véritable stratégie, en faisant réellement jouer des avantages comparatifs (la périphérie urbaine comme échappatoire à la pression sociale et physique des cours), et ceux dont les marges de manœuvre résidentielles sont très relatives, par contrainte économique, faute de perspectives solvables hors des cours. On retrouve ainsi la distinction, aujourd'hui familière dans les études longitudinales, entre locations subie et choisie [Bonvalet, Gotman, 1993]. Traduite dans le contexte ghanéen, et une fois déplorés les maigres flux de passage de la location à la propriété individualisée, c'est bien dans la mobilité des locataires, du segment des cours à d'autres parcs, qu'il faudrait chercher les signes d'une mobilité résidentielle relativement ascendante.

La combinaison du nombre de ménages par unité résidentielle et de leurs statuts d'occupation autorise finalement le passage de l'unité d'analyse des ménages à celle des maisons (*figure 2*). En 2000, 57 % des 227 maisons alors occupées ne logeaient qu'un seul ménage ; mais 84 % des 720 ménages enquêtés cohabitaient avec d'autres dans la minorité restante. La moyenne de plus de trois ménages par maisonnée cachait donc de forts contrastes et un étirement des valeurs de cohabitation de deux à vingt-deux ménages. Comme plus généralement dans l'habitat de cour africain, la notion diffère donc sensiblement du sens donné en Europe et dans les villes latino-américaines à des enfants, adultes et souvent mariés, qui restent dans le logement de leurs parents dans l'attente d'une réelle autonomie résidentielle. L'association de ménages relevant de statuts d'occupation différents dans la même maison caractérisait ainsi 20 % des unités résidentielles en 2000 (31 % en 2001) et 55 % des ménages (59 % en 2001).

Figure 2 – Types de cohabitation et charges des maisons en ménages

Types de cohabitation	Maisons		Ménages		Nombre moyen de ménages par maison, 2000		
	2000	2001	2000	2001	propriétaires	free holders	locataires
Free holder(s)	37	37	125	117		4,8	
dont un seul ménage	10	14	10	14		1	
Locataire(s)	71	73	144	140			6,7
dont un seul ménage	49	52	49	52			1
Free holder(s) + locataire(s)	29	34	179	229		3,4	4,7
Propriétaire seul	54	50	54	50	1		
Propriétaire + free holder(s)	7	8	23	24	1	2,6	
Propriétaire + locataire(s)	18	18	83	78	1		4,3
Propriétaire + free holder(s) + locataire(s)	11	11	112	112	1	3,0	8,4
Total	227	231	720	750			

Source: enquête « *Housing Practices and Residential Mobility in Greater Accra Region* », IRD-University of Ghana, Legon, 2000-2001.

Le rapport entre cohabitation et non-cohabitation varie donc sensiblement selon les statuts d'occupation. Quant à la mobilité des ménages, elle remanie le plus fortement la cohabitation des usagers et des locataires (35 % des ménages mobiles quittent ou entrent dans ce type résidentiel), particulièrement dans les périphéries de l'agglomération (New Gbawe) et de la région métropolitaine (Dodowa). Le gain brut de ménages, remplaçant des sortants mais aussi occupant des pièces jusqu'alors vacantes, explique la progression manifeste de ce type de cohabitation entre 2000 (25 % des ménages) et 2001 (31 % des ménages).

À l'inverse, les ménages sont moins mobiles depuis ou vers les cohabitations qui impliquent la présence du propriétaire, à l'exception de l'association des locataires et de leur propriétaire. Mais il s'agit ici principalement de la mobilité des locataires, dont on connaît l'importance globale dans l'échantillon enquêté. En revanche, ceux-ci remanient peu les unités résidentielles dans lesquels ils se trouvent en location spéculative. Dans le détail, il faut y voir l'impact des *flats* de Tema qui assurent aux locataires une stabilité plus grande que les cours surchargées. La location dans les premiers relève d'un choix réel et d'une stratégie de distinction sociale: tranquillité des lieux, eau et sanitaire à domicile, perspective de la location-vente, tout cela compense, à moyen terme du moins, le vécu moins bien perçu de la hauteur et de logements qu'il n'est pas possible d'étendre ni de reconverter, partiellement, en annexes des activités économiques informelles. Les secondes subissent de plein fouet la dégradation des rapports locatifs. Faute de répondre aux augmentations de loyer, les locataires y vivent un véritable nomadisme quand sont exigées des avances financières de plus en plus longues. Là encore, les zones d'étude manifestent un « effet

parc » : les appartements locatifs de Tema-Community 5 abritent moins de 2 ménages en moyenne, tandis que les cours vouées à la location spéculative en accueillent en moyenne 7 à Lagos Town, et un record de 16 à Ashaiman ! La véritable ligne de clivage urbain est bien là : non entre location, instable, et propriété, ancrée et virtuellement plus citoyenne, mais entre les segments les moins chargés du marché du logement et l'univers de la congestion résidentielle. Usufruitiers et locataires des cours se retrouvent dans ce dernier, et dans le processus de diffusion du marché locatif qui s'enclenche vers les périphéries depuis le district d'Accra.

Au total, l'analyse plus fine des positions résidentielles à travers la focale des maisons conduit à s'interroger sur l'échelle d'organisation spatiale du marché du logement. Quartiers ou espaces de voisinages plus intimes, îlots bâtis ou simples maisonnées : les territoires de la gestation et de la maturation urbaine s'organisent à plusieurs niveaux.

Compositions résidentielles et pratiques du logement dans l'espace urbain

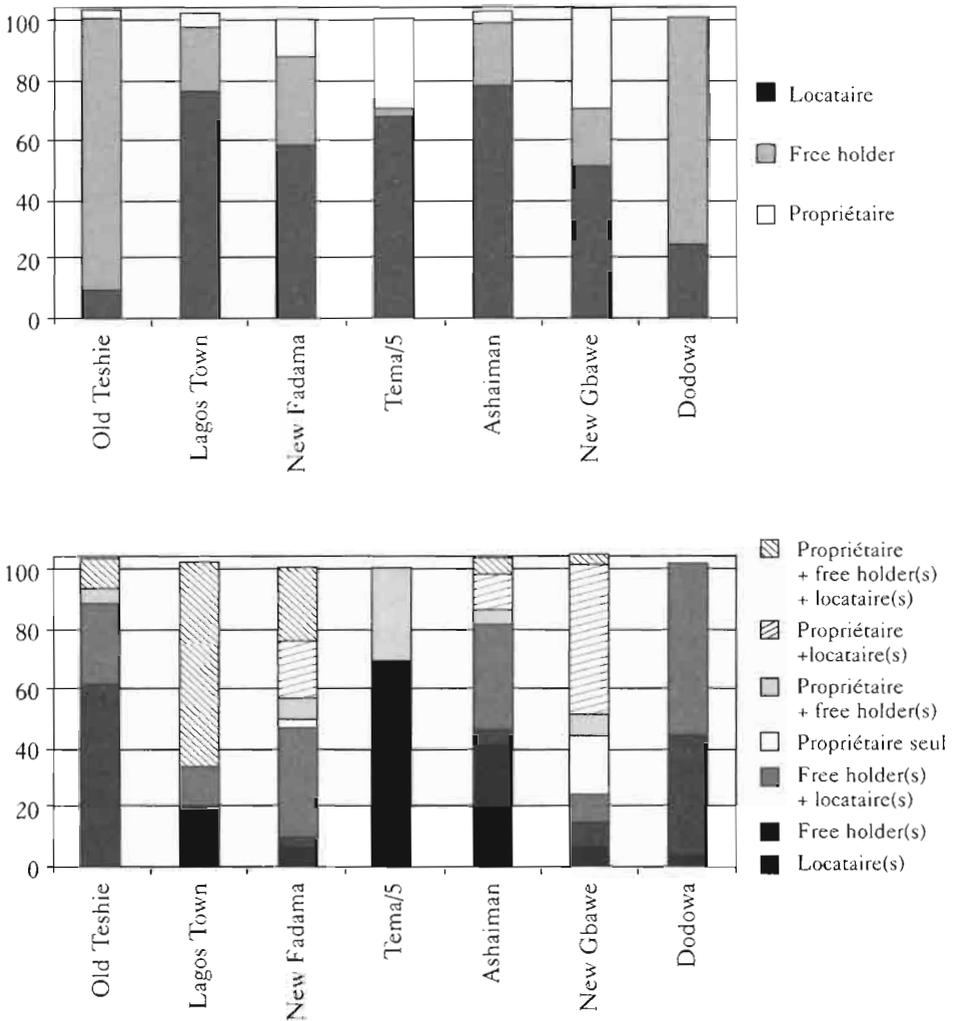
Profils et histoires du peuplement

Conçu pour illustrer la diversité des processus d'appropriation foncière et des bâtis, l'échantillon d'enquête permet d'abord de comparer les statuts d'occupation des ménages et les cohabitations qu'ils vivent au sein des maisons (*figure 3*). D'un contraste majeur opposant les espaces peu ouverts à la location (communautés anciennes et nouvelles banlieues) aux zones très locatives, on passe ainsi à la distribution plus fragmentée des types d'association entre propriétaires et locataires (cf. *hors-texte*).

Les trois profils de propriété sont en effet assez segmentés dans la ville : le cas du propriétaire seul concerne essentiellement les espaces bâtis depuis moins de vingt ans, comme à Tema-Community 5 et New Gbawe. À l'inverse, les usufruitiers cohabitant entre eux (et souvent en grand nombre de ménages) sont un signe de vieillissement urbain typique des deux communautés « indigènes » (Teshie et Dodowa). Enfin, la cohabitation d'un propriétaire et d'autres ménages logés à titre gratuit concerne un nombre plus petit de cours. Mais plus la propriété de la maison est « dense » (nombre de ménages et variété de ses formes sociales), plus elle se densifie encore en s'ouvrant au marché locatif.

Conséquence de cet agencement territorial de la propriété, la location se distribue tout autant à deux échelles spatiales : réellement diffuse dans l'espace urbain, elle s'organise aussi plus ponctuellement par types d'association des ménages locataires, entre eux et avec des ménages relevant de formes variées de propriété. La location spéculative sans cohabitation est presque exclusivement le fait des appartements de Tema, plus précisément des immeubles SSNIT, tandis que les cohabitations les plus chargées en locataires sont concentrées dans la banlieue ouvrière de cette ville nouvelle. Lié depuis les années cinquante au bassin d'emploi portuaire, Ashaiman a ainsi constitué très tôt un lieu d'investissement immobilier pour des migrants venus principalement du Nord ghanéen et de la Région Volta, qui ont profité de salaires d'entreprises, puis de leurs droits à la retraite ou de soldes de licenciement à partir des années quatre-vingt. Les stratégies spéculatives sont ici

Figure 3 – Ménages : statuts d'occupation et types de cohabitation dans l'espace enquêté, 2000



Source: enquête « *Housing Practises and Residential Mobility in Greater Accra Region* », IRD-University of Ghana, Legon, 2000-2001.

manifestes: cumuls de cours, rentabilisation de chacune à outrance justifiant l'absence de place même pour une douche commune, reproduction des mises en valeur locatives dans les extensions plus récentes de la ville (y compris par d'anciens locataires devenus nouveaux acquéreurs de parcelles), du fait d'accointances nouées au fil du temps avec les propriétaires fonciers publics (Tema Development Corporation) et coutumiers.

La location d'appoint n'est pas moins « profilée » dans l'espace : la cohabitation avec des usufruitiers est bien représentée à Dodowa, mais elle concerne aussi des cours d'autres secteurs. C'est une confirmation du fait que le phénomène locatif se diffuse à Accra, comme à Kumasi, principalement dans l'intrication fine de natifs et de migrants, plus que par la construction de nouveaux parcs immobiliers. À l'inverse, le partage de la maison avec les *owners* résidents, moins représenté, caractérise surtout les maisons indépendantes comme à New Gbawe et secondairement New Fadama.

Certaines cohabitations appartiennent donc en propre ou en grande partie à une zone d'étude de l'échantillon, du fait de parcs immobiliers précis ou des modalités du peuplement. C'est le cas de la cohabitation « surchargée » (propriétaire + *free holders* + locataires) qui est liée presque exclusivement à Lagos Town, alors que l'habitat de cours dans lequel elle prend place est en fait commun à cinq des sept zones. L'originalité de ce vieux quartier de migrants est en effet d'avoir attiré de nombreux locataires tout en maintenant une cohabitation familiale entre un chef de lignée, propriétaire individualisé, et ses dépendants *free holders*. Car la présence de ménages de générations différentes, au sein de ce qui est bel et bien devenu leur patrimoine urbain, n'a pas gommé une hiérarchie fondamentale entre aînés et cadets sociaux. On se trouve ici dans une situation comparable à celle des cours familiales de Bamako, par exemple, où la cohabitation de ménages de frères mariés, ou d'un père et de ses fils adultes, que le recensement malien qualifie tous de « propriétaires », maintient un réel distinguo social entre le chef de famille élargi, véritable garant du patrimoine, et ses dépendants lignagers. Si certaines chambres de la cour sont ouvertes à la location, c'est à ce tuteur foncier d'en décider, non aux futurs héritiers, quand bien même ceux-ci paient leur impôt à part et entretiennent leur ménage propre sur un budget indépendant.

Les origines familiales et les appartenances ethniques des chefs de ménage de Lagos Town donnent la clé de cette spécificité de « zongo » proche du centre-ville : 53 % des adultes enquêtés sont musulmans, 26 % sont ressortissants du Nord ghanéen ; 27 % viennent – directement ou par leurs parents – de pays frontaliers à dominante musulmane (Nord nigérian et togolais avec lequel les relations migratoires sont encore actives, Niger, Mali). Ces deux ensembles régionaux ne pèsent que pour 11 % dans l'ensemble de l'échantillon adulte, qui n'est de plus musulman qu'à hauteur de 16 %. Assurément, la transmission des patrimoines diffère à Lagos Town de celle des zones de culture akan et méridionale. Les filles y bénéficient peu de droits d'usufruit, alors qu'ils sont plus évidents dans le secteur voisin, à dominante akan, du vaste quartier administratif d'Accra New Town dont Lagos Town relève. Les rares femmes chefs de ménage que l'on compte parmi les *free holders* sont les mères, veuves, et non les sœurs des autres usufruitiers. Contrairement à la cohabitation des locataires avec les seuls usufruitiers des autres patrimoines familiaux, la cohabitation surchargée de Lagos Town maintient donc typiquement des « propriétaires » tout en les noyant dans une masse plus nombreuse de locataires qui profitent de la proximité des lieux d'emplois urbains centraux.

Effets de parcs finement localisés

La perspective de la « ville au microscope » [*Cahiers d'études africaines*, 1981] qui a guidé l'échantillonnage des ménages met en outre en valeur de réelles spécificités à l'échelle des voisinages, des effets de lieu internes aux zones d'enquête.

Au sein des *flats* de Tema, 27 des 73 locataires (les plus stables de ce secteur d'étude) ne paient plus de loyer dans l'immeuble construit, au début des années quatre-vingt, par la State Fishing Corporation (SFC), et 22 en partagent deux à deux les appartements. Ce type de parc, *a priori* porteur des plus faibles charges en ménages, n'échappe donc pas à la cohabitation locative, et ce dès le début de son histoire immobilière. Ce fut alors le prix à payer par les employés de l'entreprise portuaire pour se rapprocher de leur lieu de travail, bénéficier de l'eau courante, sortir de l'univers des cours et des toilettes publiques. Depuis, l'entreprise a fait faillite et les ex-salariés ont reconverti tant bien que mal leurs activités économiques tout en restant sur place. Faute d'une claire liquidation juridique de SFC, la cohabitation locative se pérennise sans la logique patronale qui l'a instaurée: le maintien *de facto* dans les lieux vaut, pour les résidents actuels, contrepartie financière au licenciement.

Certes, ce cas de figure relève d'une histoire singulière. Mais en incluant un immeuble plus ancien dans l'échantillon des *flats*, en comparant la génération des premiers employeurs-bailleurs et la location-vente plus récemment mise en œuvre dans les immeubles SSNIT, c'est une autre forme d'arrangement résidentiel que nous pensions trouver en réponse à la pénurie d'appartements, que l'autorité gestionnaire de Tema déplore fréquemment. Le phénomène de sous-location marque en effet les plus vieux immeubles de Tema. Deux locataires par appartement de deux chambres n'y sont pas rares. La taille typiquement élevée des ménages de salariés rend la promiscuité encore plus forte. De quoi rappeler l'occupation de l'habitat de cours: même démotivation par rapport à l'entretien des parties communes, mais il n'y a pas ici de véranda pour abriter le coucher des jeunes. C'est finalement devenu un lieu de capture résidentielle plus que l'aboutissement de véritables choix.

Le sous-profil identifié à New Gbawe relève également d'un effet de loupe qui aurait pu se concrétiser différemment si nous avions retenu un autre quartier. Mais sont bien en jeu un niveau fin de contextualisation et des catégories résidentielles à géométrie variable. Celle des *free holders* est ici en cause. Car si l'on a vu l'importance des héritages transmis en noms communs, dans la ville ancienne, il ne s'agit pas de ménages co-usufruitiers ici. La ville en chantier qui prend place dans ce front occidental d'expansion urbaine requiert des gardiens pour lutter contre les voleurs de matériaux, les empiétements des voisins, assurer quelques travaux de maçonnerie. Premiers occupants des lieux avant le déménagement des propriétaires, les ménages de ces *caretakers* se désignent donc naturellement comme *free holders*, d'autant que quelques liens familiaux peuvent justifier leur « embauche ». Mais il s'agit de faveurs sélectives ou d'un échange de services qui témoignent du caractère marchand du logement tout en y échappant, temporairement. Logés à titre gratuit, ils le resteront parfois sur plus d'une décennie même après l'ouverture des maisons indépendantes à la location. Quelques locataires de New Gbawe sont toutefois d'anciens gardiens dont les patrons ont consenti au maintien dans les lieux moyennant le versement d'avances en loyer. La frontière entre les deux sta-

tuts d'occupation, et plus largement entre rapports marchands et non marchands au logement, peut donc se révéler mince.

Ashamain donne d'ailleurs un autre exemple d'ambiguïté, car c'est le même terme de *caretaker*, représentant des intérêts des propriétaires non résidents, qui distingue ici les plus anciens locataires des autres, et notamment de ceux soumis à des expulsions répétées. Les premiers sont en charge de la collecte des loyers et relayent les bailleurs sur place, souvent du fait d'origines géographiques communes ou de liens noués sur le marché du travail. Certaines cours permettent en effet de mesurer à la fois la longévité des locataires-*caretakers* (certains sont même nés dans le logement que leurs parents occupaient déjà comme locataires), et la précarisation vécue par une proportion croissante de « *multi-sacked tenants* » (expulsés à répétition). Le profil des « gardiens » témoigne donc de réelles ambivalences résidentielles. Dans un cas (New Gbawe), il s'agit de trouver des accommodements sociaux face à l'étalement du procès de construction ; dans l'autre (Ashaiman), les rapports entre usagers et bailleurs se durcissent dans la location spéculative, processus dont les *caretakers* sont souvent les lubrifiants.

Des « sleeping arrangements » aux bricolages résidentiels

Des comparaisons plus fines encore, voire des situations extrêmes dans le kaléidoscope des cours, mettent enfin en jeu la définition du logement et soulignent la non-coïncidence des « *sleeping* » et des « *cooking arrangements* ». Elles conduisent à l'examen critique de la notion de ménage dans une société urbaine aussi variée, même à l'échelle de la région capitale, que celle du Ghana.

On s'arrêtera d'abord sur le profil résidentiel des femmes chefs de ménage, dont on a vu qu'il était fortement lié au statut, à la fois sécurisé et précaire, d'usufruitier. Les communautés ga et shai de Teshie et Dodowa comptent parmi leurs ménages un record de 48 % et 41 % ayant une femme à leur tête. Veuves, séparées ou divorcées représentent la moitié de ces femmes à Teshie et plus des trois quarts à Dodowa. Échapper au paiement d'un loyer, quand le ménage a « perdu » un actif potentiel, est donc au cœur des motivations des héritières à faire valoir leurs droits dans les patrimoines familiaux. Ce profil d'autochtones s'est bien construit dans la longue durée : droits fonciers issus d'histoires communautaires anciennes, maisons familiales ayant « rodé » sur plusieurs générations la place des femmes quasiment à parité avec celle des hommes. L'observation plus complète des ménages révèle pourtant des différences manifestes dans les contraintes de la vie urbaine.

À Teshie, les usufruitières chefs de ménage cohabitent fréquemment avec d'autres usufruitières, conduisant à la séparation physique des « cours de femmes », où aucun ménage n'a d'homme à sa tête, et des « cours d'hommes ». Cette cohabitation associe jusqu'à trois générations de femmes chefs de ménage, et des ménages qui comprennent eux-mêmes jusqu'à quatre générations de membres. Aux femmes reviennent donc la charge des mères âgées, des enfants en bas âge (qui seuls réalisent la mixité des sexes), l'éducation des petits-enfants qui leur incombe du fait de la migration et de l'instabilité conjugale précoce de leurs propres filles. À l'inverse, les cours d'hommes présentent des ménages petits, composés d'époux ou de veufs, dormant seuls ou en compagnie de jeunes gens.

Ce type de pratique est loin de correspondre à une organisation matrilineaire, la société *ga* ayant été, au contraire, bien décrite comme étant à dominante patrilineaire [Kilson, 1974]. Le lien domestique s'appuie traditionnellement sur l'économie de la pêche: les prises des hommes sont vendues aux femmes pour leurs activités propres de fumage et de commercialisation [Bortei-Doku Aryeetey, 1995]. La non-cohabitation des conjoints en est une caractéristique encore fréquemment vérifiée dans les quartiers de pêcheurs, et bien réalisée dans l'organisation du vieux Teshie. La polygamie et la transmission des cours sur plusieurs générations ont disloqué les familles élargies sur plusieurs unités résidentielles; le fractionnement des droits sur les pièces conduit à un réel manque de place pour loger ensemble tous les dépendants d'un même budget domestique. La parité des hommes et des femmes fonctionne donc à l'échelle d'un espace de voisinage, mais pas au sein des cours qui séparent au contraire le toit des femmes de celui des conjoints. La plupart des épouses ont en effet leur mari dans une autre maison du quartier, y envoient les repas et font la navette des relations sexuelles entre deux logements distincts. Les résidentes de Teshie ayant connu la migration ne font d'ailleurs guère allusion à leurs conjoints dans leurs itinéraires résidentiels, alors que l'argument du « j'ai suivi mon mari » est bien récurrent dans d'autres zones d'étude.

Ce qui frappe à Dodowa est bien différent: la taille des ménages usufruitiers tenus par une femme est plus petite (2,3 personnes en moyenne en 2000) qu'à Teshie (4,3 personnes). Plus jeunes, ces femmes vivent un repli dans leur communauté d'origine après une expérience métropolitaine difficile, des parcours migratoires assez agités mais pas toujours payants, un échec matrimonial, un conflit familial ou une mauvaise passe économique. Trouver une chambre dans les vastes bâtisses de la petite ville n'est pas un problème. De nombreux *free holders* font la navette entre Dodowa et les exploitations cacaoyères de la Région orientale voisine. Laissant leurs chambres vacantes, ils n'hésitent pas à en confier l'usage à quelques locataires ou parents infortunés. Même célibataires (17 % des femmes chefs de ménage), des nièces ou des sœurs cohabitent ainsi avec des parents plus âgés, veufs ou divorcés. Mais le lien familial ne justifie pas une mise en commun des charges domestiques, et les ménages restent bien distincts, sans que s'impose même l'idée d'un partage des repas.

Du sud au nord de la région capitale, les relations de genre différencient donc sensiblement les profils résidentiels autochtones. Plus diffus dans les zones d'enquêtes, d'autres arrangements résidentiels, atypiques ou de compromis, relient temporairement les ménages définis par nécessité statistique à d'autres logements et à une gestion domestique externe. On en donnera deux exemples, parmi bien d'autres, singuliers dans leurs contours mais banaux par la généralité des problèmes qu'ils soulèvent.

À Teshie, une maison de bord de route se compose de trois pièces alignées. L'une sert au petit commerce de jour d'une femme, propriétaire de l'ensemble, mais qui rejoint la nuit le domicile de son mari, locataire dans un quartier voisin. L'autre pièce abrite le fils de la femme, un élève de 21 ans, et ses deux compagnons du même âge, un tailleur et un chauffeur. Le ménage ainsi défini par son toit est considéré comme logé à titre gratuit. Trois « frères » originaires de Niamey, l'un marié de 26 ans, les deux autres célibataires de 21 ans et 18 ans, dorment enfin dans

la dernière pièce. Vendeurs ambulants au marché central d'Accra, ils sont ici logés, également à titre gratuit, dans l'arrière-boutique de leur « tuteur », un aîné originaire de la même région, qui écoule dans le quartier articles textiles et chaussures sans passer la nuit, lui non plus, dans la boutique. Dans un cas, l'usufruit d'une partie du patrimoine d'une native de Teshie est laissé à l'un de ses enfants pour le faire sortir d'une cour trop dense, échapper au sort que vivent bien des adolescents, *veranda-boys*⁶ qui ne peuvent plus partager la chambre de leurs parents, tout en assurant le gardiennage du matériel de commerce. Doublement « étrangers » dans l'autre cas, comme non-natifs et comme non-Ghanéens, les membres du second ménage sont caractérisés par le même statut de *free holder* du fait de l'hébergement dont ils bénéficient en vertu d'une filière d'accueil migratoire.

L'une des cours d'Ashaiman offre un second exemple en montrant à quel point l'usufruit n'offre pas nécessairement des conditions de vie plus enviables que la location. On y trouvait en effet, en 2000 du moins, 10 ménages locataires occupant chacun une chambre; trois frères usufruitiers de 42 à 38 ans, leurs épouses et enfants (11 personnes en tout), n'occupaient quant à eux que deux chambres. Force fut donc de compter deux des couples, pourtant indépendants au plan économique, comme un seul et même ménage faute de pouvoir diviser en deux leur logement d'une unique pièce. Ce cas extrême de cohabitation, à peine atténué par la polygamie d'un des frères (qui découchait régulièrement dans le domicile de son autre épouse), durait depuis plusieurs années. Il disparut en 2001 lorsque l'un des locataires fut expulsé pour non-renouvellement de ses avances lors d'une augmentation de loyer. On procéda alors à une redistribution des chambres qui fit passer le nombre de ménages usufruitiers de deux à trois.

On trouverait aisément d'autres exemples, dans chaque environnement local, tous aussi significatifs de la difficile superposition des pratiques domestiques et résidentielles, dans une situation de pauvreté massive et face à une pénurie chronique de logements. Épouses délaissées par des maris expatriés, mais ne connaissant pas le montant des loyers dont ils se sont acquittés pour elles, jeunes frères de gérants de bars ou de vendeurs, dormant dans les kiosques dont ils assurent le gardiennage nocturne et profitent du point d'eau, garages à voiture reconvertis en chambres d'enfants au pied des *flats* exigus de policiers, voire *outdoor sleepers*, nombreux sont les compromis que passent les citadins avec les catégories statistiques. Ici, ce sont des ménages qu'il faudra fusionner ou au contraire séparer, au gré des arrangements économiques de leurs membres; là, c'est le logement des enfants qui apparaîtra désarticulé entre la responsabilité locative d'un père, l'usufruit d'une mère, et la garde diurne d'une grand-mère.

*

Après celle de Bamako, l'enquête menée à Accra nous permet finalement de qualifier les profils résidentiels urbains à deux niveaux d'analyse. La composition

⁶ Les jeunes qui passent la nuit sous les vérandas attenantes aux pièces surchargées occupées par leurs tuteurs, quand ce n'est pas dans la partie découverte des cours, définissent une véritable catégorie politique sous la plume de journalistes ghanéens: celle des pauvres ou des *small boys* soumis à la débrouille urbaine.

territoriale de la ville pose d'abord le problème de la diffusion du fait locatif et du renouvellement des parcs immobiliers; les positions des ménages se mesurent ensuite au regard de leur voisinage, l'habiter s'avérant un analyseur fort – et de plus en plus sollicité – de leur engagement plausible ou impossible dans la gestion « participative » de la ville.

Même si de nouvelles associations de propriétaires résidents accompagnent la progression du front périurbain d'Accra et s'impliquent dans un réel lobbying en faveur d'équipements de proximité [Gough, Yankson, 1997], les bailleurs de fonds de la « régénération » urbaine se trouvent en ville face à une majorité de locataires, plus mobiles dans la durée de leur vie active⁷, et de *free holders* souvent paupérisés. Aucun des trois types immobiliers – cours, maisons indépendantes et *flats* – n'échappe en outre à la problématique de la cohabitation, qu'elle relève de collectifs familiaux larges ou d'opportunités locatives, ce qui place la gestion des environnements de proximité face à des solvabilités fort inégales. Avec une location si diffuse jusqu'à concerner plus de la moitié des unités résidentielles, on retrouve dans la capitale du Ghana une progression comparable à celle du Mali. Et pourtant, les formes sociales de la propriété et de la location apparaissent diversement construites dans ces contextes, côtier et soudanien, de l'Afrique occidentale, tributaires d'histoires coloniales différentes. Derrière une commune traduction du terme de « logement à titre gratuit », les *free holders* ghanéens bénéficient d'une catégorie statistique propre qui n'est pas l'équivalent des « hébergés » du recensement malien⁸. En majeure partie, les usufruitiers de patrimoines lignagers sont assimilés à Bamako à des « propriétaires », tandis qu'ils sont bien distincts, à Kumasi et Accra, des « *owners* » individualisés. Un volant d'entre eux relève cependant de formules composites d'hébergement sur des durées plus courtes. Légitimités communautaires durables d'une part, sécurisations bricolées d'autre part: il est difficile de toujours faire la part des choses dès lors que l'on passe du statut d'occupation des chefs de ménage à la composition de ces ménages. Les relations entre conjoints, qui relèvent au Ghana d'héritages culturels variés, sont notamment au cœur d'une superposition très imparfaite des arrangements résidentiels et des dépendances domestiques.

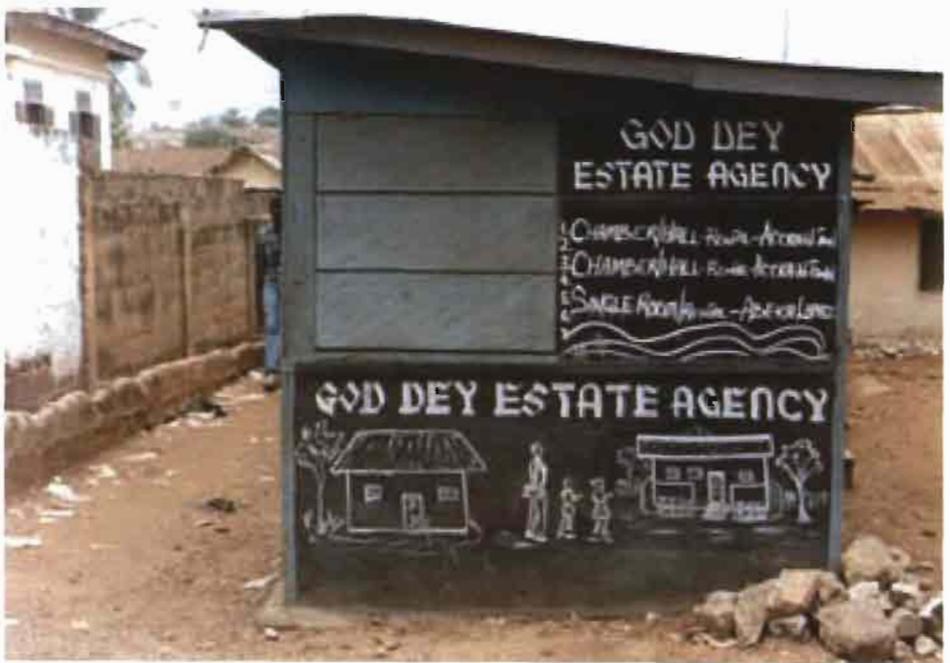
Un regard à la loupe, l'angle d'observation des îlots résidentiels, se révèlent alors utiles pour mettre à jour les facteurs qui engagent l'organisation globale de la métropole et les ambivalences du marché du logement. Deux politiques s'esquissent finalement, en creux, face à cette « exception » ghanéenne qui a placé la catégorie des *free holders* au cœur de la statistique résidentielle: faciliter l'accès à une propriété neuve et individualisée, d'initiative privée, dans les marges périurbaines pour désengorger les plus vieux patrimoines du bâti ancien; ou renforcer l'effort public de construction locative, accroître le parc des *flats* pour réduire les charges des cours. Les choix restent encore imprécis et les obstacles nombreux.

7 Parmi les locataires, plus de 63 % des individus de plus de 20 ans – contre 40 % chez les *free holders* – ont expérimenté une mobilité interne à la capitale (au moins un changement de quartier ou de localité dans Greater Accra Region).

8 Celui de 1987 n'identifie que 10 % de ménages hébergés dans le district de Bamako, contre 46 % de propriétaires.

BIBLIOGRAPHIE

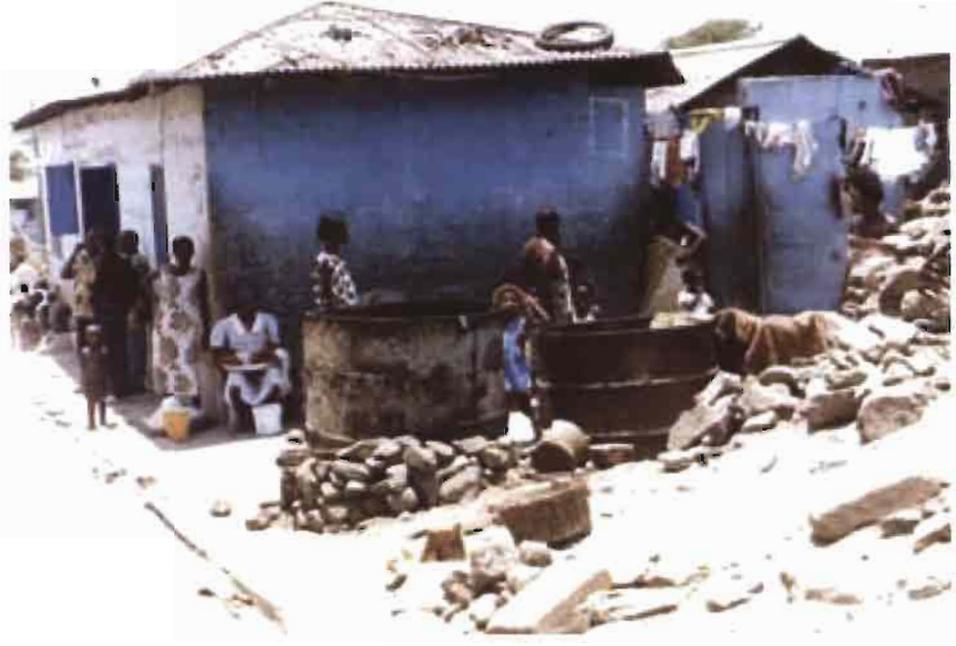
- ACCRA PLANNING AND DEVELOPMENT PROGRAMME [1990], *Demographic Studies and Final Projections for Accra Metropolitan Area*, Legon, Ministry of Local Government, Town and Country Planning Department, United Nations Development Programme, United Nations Centre for Human Settlements, University of Ghana, Department of Geography and Resource Development, 216 p.
- ACCRA PLANNING AND DEVELOPMENT PROGRAMME [1992], *Strategic Plan for the Greater Accra Metropolitan Area*, Accra, Ministry of Local Government, Town and Country Planning Department, United Nations Development Programme, United Nations Centre for Human Settlements, 202 p.
- ACQUAH I. [1958], *Accra Survey. A Social Survey of the Capital of Ghana, Formerly Called the Gold Coast, Undertaken for the West African Institute of Social and Economic Research, 1953-1958*, London, University of London Press Ltd, 176 p.
- BERTRAND M. [1999], « Bamako (Mali): habitat de cour et mobilités résidentielles », *Espace, Populations, Sociétés*, 1: 119-138.
- BONVALET C., GOTMAN A. (éd.) [1993], *Le Logement. Une histoire de famille*, Paris, L'Harmattan, 167 p.
- BORTEI-DOKU ARYEETEY E. [1995], « Kinsfolk and Workers: Social Aspects of Labour Relations among Ga-Dangme Coastal Fisherfolk », in *Dynamique et Usage des ressources en sardinelles de côtier du Ghana et de la Côte d'Ivoire*, Paris, Orstom: 134-151.
- CAHIERS D'ÉTUDES AFRICAINES [1981], « Villes africaines au microscope », 81-83, XXI (1-3).
- GHANA STATISTICAL SERVICE [1995], *Analysis of Demographic Data (1984 Census)*, vol. 1, 244 p.
- GOUGH K.V., YANKSON P.W.K. [1997], *Continuity and Change: Socio-Economic and Environmental Consequences of Urban Growth in the Peri-urban Area of Accra*, Ghana, Final report to the Danish Council for Development Research, 88 p.
- KILSON M. [1974], *African Urban Kinsmen. The Ga of Central Accra*, London, C. Hurst and Company, 122 p.
- KONADU-AGYEMANG K.O. [1991], « Reflections on the Absence of Squatter Settlements in West African Cities: the Case of Kumasi, Ghana », *Urban Studies*, 28 (1): 139-151.
- KONADU-AGYEMANG K. [2001], « A Survey of Housing Conditions and Characteristics in Accra, an African City », *Habitat international*, 25: 15-34.
- KORBOE D. [1992], « Family-houses in Ghanaian Cities: to Be or Not to Be? », *Urban Studies*, 29 (7): 1159-1172.
- PEIL M. [1976], « African Squatter Settlements: a Comparative Study », *Urban Studies*, 13 (1): 155-166.
- TIPPLE G. [1982], *Housing in Kumasi. A Survey of Households in Low Income Areas*, Kumasi, University of Science and Technology, Department of Planning, 68 p.
- TIPPLE G. [1987], *The Development of Housing Policy in Kumasi, Ghana, 1901 to 1981, with an Analysis of the Current Housing Stock*, University of Newcastle upon Tyne, School of Architecture, 93 p.
- TIPPLE G., KORBOE D., GARROD G., WILLIS K. [1999], « Housing Supply in Ghana: a Study of Accra, Kumasi and Berekum », *Progress in Planning*, Pergamon, Elsevier, 51: 253-324.
- TRIBILLON J.-F. [1988], « Le logement du peuple par le peuple: le locatif populaire en Afrique et dans le Tiers Monde. Faits et politiques », *Revue Tiers-Monde*, XXIX (116): 1135-1146.
- WILLIS K.G., MALPEZZI S., TIPPLE A.G. [1990], « An Econometric and Cultural Analysis of Rent Control in Kumasi, Ghana », *Urban Studies*, 27 (2): 241-258.



*Accra : le locatif - du peuple par le peuple - : agence immobilière informelle à Lagos Town.
(cliché : Monique Bertrand, 2000)*



*Accra : surdensification locative dans une cour d'Ashaiman, banlieue populaire de Tema : le ménage de la bailleuse bénéficie d'une antichambre, les six locataires chacun d'une pièce unique sans véranda.
(cliché : Monique Bertrand, 2000)*



Accra: cour de femmes dans le quartier côtier de Teshie. Les fumoirs à poissons occupent trois générations d'usufruitières sur le pas de la maison.
(cliché: Monique Bertrand, 2000)



Accra: des maisons indépendantes qui restent évolutives à New Fadama: ajout de latrines domestiques ventillées à l'extérieur des murs.
(cliché: Monique Bertrand, 2000)



Accra: des appartements locatifs qui n'échappent pas à la cohabitation de plusieurs ménages: SFC flat à Tema-Community 5.

(cliché: Monique Bertrand, 2001)



Accra: devenir propriétaire individualisé: la construction au prix fort d'un émigré international à New Gbawe, nouveau front périurbain à l'ouest d'Accra, d'abord occupée à titre gratuit par le ménage d'un gardien. Le compteur électrique est déjà visible.

(cliché: Monique Bertrand, 2000)