

# Métropolisation et fragmentation du Grand Accra

**Monique Bertrand**

La recherche franco-ghanéenne que nous avons menée en réponse à l'appel à contribution sur « l'évolution de la vie politique, de l'économie, de la société et de la ville en Afrique » du FAC Sciences sociales avait pour objectif de jeter les bases d'une réelle prise en compte de l'impact de la mobilité résidentielle dans le processus d'urbanisation et de métropolisation ouest-africain. À cet égard, la capitale ghanéenne a confirmé les trois hypothèses d'un questionnement articulant les dimensions patrimoniale et marchande des pratiques du logement. La première hypothèse portait ainsi sur les déterminants familiaux des citoyens faisant l'expérience de migrations vers une grande agglomération du Golfe de Guinée et/ou de redistributions résidentielles intra-métropolitaines. Les premières et les secondes sont apparues souvent articulées les unes aux autres, en tout cas non réductibles à une étape d'entrée ou de transit en ville. Loin de valider l'idée d'« électrons libres dans la masse urbaine », les individus, les ménages et les segments familiaux saisis dans les enquêtes sont apparus enchâssés dans de puissantes déterminations économiques, sociales et territoriales. Une fois pris en compte les déménagements internes à l'agglomération et une familiarisation progressive avec ses différentes composantes, les flux et leurs acteurs peuvent être valablement classés dans un gradient courant de l'insertion à la marginalisation selon des trajectoires ascendantes, susceptibles de porter une véritable promotion sociale ou selon, au contraire, des parcours disqualifiants du fait d'une mobilité bloquée voire récessive.

Ainsi structuré par des logiques croisées, l'éventail des possibilités permet de qualifier de « choix » résidentiel et de choix de localisation dans la ville les réponses que les citoyens apportent aux contraintes et opportunités du cycle de vie, de la rente foncière, et de la solvabilité que requièrent les marchés urbains. Plus tactiques que délibérément stratégiques, ces marges de manœuvre rendent compte d'une structuration d'ensemble de l'espace urbain, marquée par la pauvreté, mais aussi de la production et de l'animation sociale d'espaces locaux beaucoup plus variés qu'il n'y paraît dans les interprétations les plus courantes du fait urbain.

---

 Dodowa, New Fadama, Old Teshie
 

---



À ce titre, la mobilité n'apparaît pas seulement liée à une rationalité économique – l'optimisation de la localisation et des coûts du logement à l'égard de l'accès aux marchés du travail, des services et des consommations associés aux grandes agglomérations –, ainsi qu'à ses limites pour les plus pauvres des citoyens. On ne comprend à ce seul argument, en effet, pourquoi le District métropolitain d'Accra conserve un rythme de croissance démographique encore fort dans la période récente. Le blocage d'un grand nombre d'usagers dans un parc vieilli de *compounds* et de maisons familiales héritées, le caractère plus ou moins acceptable des embouteillages urbains, apportent des arguments de différentes natures touchant aux usages culturels, aux représentations collectives de la ville et aux rythmes de vie des ménages. La mobilité semble alors relever de facteurs sociaux, notamment familiaux, dont les contributions d'Elizabeth Ardayfio-Schandorf et de Monique Bertrand ont montré l'importance dans le présent et dans le passé des citoyens.

La deuxième hypothèse concernait la dimension politique de l'habiter en ville. Elle interrogeait en particulier l'oubli des populations instables dans les termes de

référence des projets urbains, et corrélativement le crédit communautaire – mobilisations financières, électorales, associatives – que l'on peut attribuer à des populations localement ancrées au terme de leurs trajectoires résidentielles pour qu'elles s'investissent dans un « développement urbain durable » aux côtés des pouvoirs publics et des acteurs privés du Marché. Les contraintes résidentielles vécues au jour le jour dans l'intimité des quartiers ont confirmé ces enjeux politiques du logement dans le Grand Accra: assurer la paix sociale et un minimum d'intégration citoyenne,<sup>1</sup> tamiser les inégalités les plus criantes et les frustrations les plus manifestes. En est également ressorti un vocabulaire populaire fourni et politiquement chargé : « nantis » *versus* « exclus », « gros bonnets » ou “big men” *versus* « sans abris », “veranda boys” et autres déclassés de la ville par les difficultés d'y trouver un toit durable.

Selon des pas de temps divers, la mobilité ou la sédentarisation jouent en effet un rôle régulateur face à l'appauvrissement d'une fraction importante des habitants d'Accra. L'évolution des contrats locatifs en donne une illustration majeure (chapters 6 et 7), comme d'autres tendances également observées dans des agglomérations voisines en Afrique de l'Ouest : ré-offensives coutumières en matière de morcellement foncier, chaînes de vacance résidentielle et d'accueil migratoire suscitées par l'apparition de nouveaux parcs de maisons indépendantes – *self-contained houses* – dans les banlieues les mieux loties, sécurisation des usufruitiers les plus démunis, notamment des épouses délaissées dans leurs *indigenous communities*, escapisme des cadets sociaux fuyant les conflits familiaux, etc. L'*exit option* et son corollaire, le repli sécuritaire sur les valeurs de l'autochtonie, ont certes déjà retenu l'attention des chercheurs en anthropologie rurale, mais ils ne marquent pas moins les milieux urbains, et avec autant d'implications politiques. Sans eux, le processus d'individualisation qui affecte les pratiques résidentielles en ville, sans valider pour autant la thèse d'une nucléarisation familiale à l'occidentale, ne peut être pleinement compris. Des contraintes matérielles structurelles et une quête plus fragmentaire de soupapes de sûreté à l'égard des stress psychosociaux de la vie citadine croisent donc leurs effets dans notre analyse de la métropole ghanéenne.

La troisième hypothèse, elle aussi argumentée au gré d'investigations locales, a porté sur les effets territoriaux croisés de la mobilité et de la stabilité, les deux engageant des relations dialectiques dans la fabrique métropolitaine. Les Ghanéens expatriés dans la migration internationale, nombre de jeunes en quête de formation professionnelle, de familles ga ou shaï déployées en systèmes résidentiels pluri-localisés, ont offert autant de pistes d'investigation qu'il en fallait pour amorcer de fécondes comparaisons entre le Grand Accra et ses homologues de la sous-région. La capitale du Mali a notamment joué ce rôle analytique de faire valoir de la banalité et des singularités ghanéennes en Afrique de l'Ouest (chapters 4, 5 et 8). Cette contextualisation raisonnée de groupes sociaux et de figures-types de la ville, selon les lieux de référence où ils pouvaient être enquêtés et les segments de mobilité qu'ils illustraient, contribue à renouveler l'interprétation de la modernité citadine. Des faits de crise, de transition, de métissage et de pluralité l'ont fait apparaître réellement polysémique.

### Donner un crédit scientifique durable à la mobilité résidentielle urbaine

Incontestablement, les dynamiques urbaines se trouvent, en Afrique comme sur d'autres continents, à l'épreuve de mobilités résidentielles accrues, complexifiées dans leurs orientations, leurs déterminants et leurs variations (Dureau *et al.* 2000). De ce point de vue, le Grand Accra participe pleinement d'un processus de recomposition métropolitaine que nourrit le mouvement des populations plus encore que celui des capitaux dans l'espace sous-régional. En établir les ordres de grandeur, notamment à l'égard du flux migratoire externe, et en reconnaître la somme d'enjeux ont constitué un apport essentiel de cette recherche.

- Enjeux méthodologiques : l'analyse n'accorde en effet de crédit aux flux démographiques que rapportés aux « stocks » de référence de la ville dont les échelles de mesure ont été rigoureusement identifiées. Elle ajoute de plus une dimension longitudinale nouvelle aux approches transversales des recensements, lesquelles manquent de performance en ce qui concerne la migration et la mobilité. On s'est ainsi donné les moyens de suivre des citoyens, et pas seulement les lieux d'étude et les changements de composition qu'ils orchestraient globalement, selon les influences croisées de la mobilité spatiale et de leur avancée dans le cycle de vie.
- Enjeux politiques : comme le rappelle l'introduction de l'ouvrage, les termes de référence du développement urbain fourmillent de présupposés fixistes dans les capitales africaines, par exemple à l'égard des propriétaires dont la participation, qu'elle soit contractuelle ou institutionnalisée par une politique fiscale, est attendue. Les cibles opérationnelles des projets urbains font jusqu'à présent l'impasse sur les locataires qui comptent parmi les plus mobiles des citoyens, mais aussi parmi les plus sédentarisés.
- Enjeux historiques : l'oubli involontaire et l'occultation implicite de la mobilité intra-urbaine ne peuvent se comprendre sans la focalisation que manifeste *a contrario* le champ épistémologique africain sur la question des migrations interrégionales et internationales, ce qui revient à sur-désigner l'urbanisation au détriment de la ville (chapitre 8). Les besoins et contraintes en main-d'œuvre de la colonisation ont durablement pesé sur la formulation contemporaine du *"one foot here, one foot there"*. On peut encore noter de multiples réminiscences contemporaines, adaptées à la crise d'ajustement structurel des années 1980, de la thèse du migrant africain « étranger à la ville ». Les sinistrés des sécheresses sahéliennes ou les non-natifs des communautés littorales du Ghana resteraient sur le fond indifférents aux logiques d'investissement, mais aussi de maintenance et de préservation de l'environnement dans les villes. Ce qu'il est convenu d'appeler aujourd'hui « développement durable » met pourtant en jeu une conscience et une volonté collectives qui ne se dessinent pas seulement par une projection dans le futur. L'épaisseur historique du « vivre ensemble » que construit en particulier l'Afrique subsaharienne urbaine requiert des hypothèses – la modernité associée à l'idée d'urbanité en particulier – qui vont au-delà de la temporalité biographique et des horloges que l'individualisme méthodologique est en mesure de remonter.

Établir l'ampleur et les profils de la mobilité résidentielle imposait donc à l'équipe de faire la part des choses entre l'inscription du lien familial dans un espace non réduit à une seule localité, ce dont bien des citadins attestent par des pratiques pluri-locales, et l'hypothèse bien moins fondée du « refus de la ville » comme un espace de vie au long court pour les migrants et leurs descendances. L'assignation des citadins à un lieu univoque ou à un logement de référence unique ne pouvait convenir à notre analyse immobilière et résidentielle. Mais l'idée inverse d'une quasi-ubiquité des habitants des villes,<sup>2</sup> si on l'avait reprise de quelque mouvance post-moderne, n'aurait pas non plus échappé aux reproches faits à toute négligence historique.

À tous ces titres et dans la continuité d'échanges scientifiques récents, la mobilité constitue pour nous un analyseur pertinent sinon stratégique de ce vivre ensemble que ne peuvent plus négliger les débats sur le devenir de la ville africaine. Point nodal des processus d'insertion et de marginalisation, des mesures de la densité et de la ségrégation urbaines, la mobilité informe chercheurs, politiques et développeurs sur la donne sensible des modes d'habiter au plus fin des trames bâties. Elle renouvelle également les travaux plus anciennement consacrés aux politiques publiques du logement qui ont marqué les indépendances africaines, puis à leur relatif désengagement. Elle éclaire aujourd'hui l'analyse de la pauvreté et des inégalités, des carences en matière d'accès aux services urbains, ainsi que les réponses citadines à ces manques. Mais au-delà d'une simple quantification des flux, le mouvement et ses orientations géographiques renvoient à des déterminants plus larges : marchés fonciers et locatifs, soit la question de la rente urbaine, marchés du travail et déplacements générés par la distance au domicile, reproduction des familles et dynamique des réseaux sociaux, les uns comme les autres soumis aux macro et micro-ajustements que suscite ce que la conjoncture néolibérale a banalisé comme une « crise » économique. Enfin, les mobilités interrogent le processus de métropolisation du continent africain au regard d'autres trajectoires historiques : celles de l'Amérique latine, dont les balances citadins/ruraux sont favorables aux premiers depuis plus d'une génération ou celles du monde asiatique, marqué par de fortes densités générales et urbaines.

Les investigations de terrain ont donc pleinement joué leur rôle dans notre étude, en informant d'abord les rythmes des citadins et l'évolution de leurs positions résidentielles selon des reculs pluriels : suivi de la composition des ménages et de son renouvellement sur deux années ; effet du cycle de vie des familles, de leur formation à leur maturation et à la transmission de leurs patrimoines ; changements historiques à l'œuvre dans la production de l'habitat urbain et de son parc locatif. Un vocabulaire fourni de transitions longues et de variations conjoncturelles a donc mis en scène le caractère composite des transformations métropolitaines selon diverses temporalités.

À cet égard, les savoir-faire des non-africanistes de l'équipe française se sont révélés cruciaux pour conduire l'analyse biographique des pratiques citadines et tirer parti, par un traitement multiniveau, d'une information organisée selon des niveaux d'investigation variés : quartiers – *urban communities* –, maisons – *units of co-dwelling* –, familles, personnes de référence et autres membres des ménages – *family and household*

*members*. Ils nous ont permis de traiter les séquences successives que constituaient des séjours ou des étapes résidentielles dans leur déroulement chronologique propre et dans leur soumission aux effets de contexte. Lorsqu'il s'agissait notamment d'expliquer les changements de domicile, les réponses liées à l'allocation du travail et aux contraintes générales des marchés immobiliers ne l'emportaient pas toujours ; elles laissaient place au contraire à une profusion de justifications plus aléatoires et véritablement fragmentaires, du type « j'ai dû suivre untel », « j'ai été chassé ou adopté par untel ».

Notre travail peut donc se prévaloir d'une certaine inventivité dans la collecte de terrain, dans les précautions requises pour le traitement des données et dans l'application de mesures inédites. Cependant, certaines conditions techniques continuent de faire réellement défaut pour une modélisation plus complète des résultats d'enquête, les manques les plus importants concernant l'harmonisation des nomenclatures et une cartographie disponible à chaque niveau d'analyse. On a donc comparé nombre de zones d'étude en vertu d'une approche géographique intra-urbaine. Cette perspective d'une citadinité en mouvement conduit à placer populations et quartiers entre les deux extrêmes d'une inégale propension à la mobilité résidentielle, entre la polarité de la stabilité et celle de la mobilité. Le Grand Accra dessine ainsi un « quadrilatère » de modes d'inscription dans l'espace métropolitain :

- Le profil des sédentaires « ancrés » est celui que les politiques visent précisément dans leurs incitations à la participation ;
- Celui des stables « captifs » est le fait de résidents piégés dans les segments immobiliers les plus précaires ou les plus denses ;
- Pour les mobiles « expérimentaux », les aventures résidentielles ou les replis migratoires peuvent autant mal tourner que se révéler payants, l'accès au sol se révélant une entreprise à haut risque pas seulement pour les migrants du Grand Accra ;
- Les mobiles « ballottés », flottants ou itinérants, apparaissent enfin dépourvus de marges d'anticipation et soumis à un risque élevé d'« éjection » résidentielle.

À l'échelle sous-régionale, la comparaison du Grand Accra avec une autre capitale en a fait ressortir les particularités du premier. Des profils de mobilité ou d'immobilisation apparaissent typiquement ghanéens, du moins liés à la moitié méridionale du pays. Autant certains déterminants du risque de déménagement et de remaniement des ménages se sont révélés communs à de nombreuses agglomérations, autant leur effet sur les autres variables individuelles apparaissait plus précisément localisés. Le Grand Accra tout entier manifeste ainsi l'impact des *free holders* dans l'occupation des maisons ; certaines zones d'étude en propre font apparaître tantôt la concentration spatiale des logements de type *flats*, tantôt la séparation résidentielle des époux en milieu côtier ga, tantôt encore des effets de marge régionale... Des facteurs généraux et des circonstances particulières ont ainsi croisé leurs effets dans la plupart de nos commentaires.

La démarche comparative a donc montré toute son utilité dans les contributions des trois auteurs : non seulement finement dans la mise en perspective des lieux enquêtés au sein de la capitale ghanéenne (E. Ardayfio-Schandorf, M. Bertrand, P.W.K. Yankson), mais aussi plus globalement à l'égard d'une Afrique inévitablement plurielle, ce que rappellent deux capitales étudiées selon des protocoles identiques. Malgré des différences écologiques sensibles, de taille et d'héritages institutionnels, Bamako et Accra s'organisent toutes deux dans un cadre administratif régional. L'urbanisme et le développement y dépendent fortement des bailleurs de fonds internationaux, Banque mondiale en tête, et de leurs agences de développement. Mais parmi les différences pesant sur la redistribution de populations vers, dans et depuis ces grandes agglomérations, Monique Bertrand insiste sur leur inégale inscription dans les réseaux historiques de transit marchand, l'inégale régulation des marchés fonciers par l'État, l'inégale place des femmes dans la transmission des patrimoines résidentiels.

- Héritage du centralisme français, le contrôle domaniale de l'État s'exerce à Bamako sur la production déjà séculaire de trames foncières loties. Il justifie également l'alternance de politiques de refoulement et de choix de régularisation à l'égard de la ville officielle née des formes irrégulières d'accès au sol. L'architecture des cours et ses usages locatifs dépassent pourtant ce dualisme foncier. Au sein de familles encore souvent étendues, les filles sont appelées à cohabiter comme futures épouses plus que comme héritières. Les effets de génération citadine l'emportent sur les processus de division socio-économique dans la compréhension du mode de composition urbaine et de ses remaniements par la mobilité.
- Ces caractéristiques font bien ressortir celles d'Accra. La capitale ghanéenne s'inscrit en effet dans un cadre portuaire qui justifie l'attractivité de Tema-Ashaiman, double économique de la ville-centre, et les redistributions démographiques qu'il commande vers les marges régionales. De plus, la chefferie coutumière et ses dérivés néocoutumiers organisent un marché foncier fragmenté dans cet ensemble, dans lequel la notion d'habitat « spontané » n'a pas de sens, mais sur lequel la planification publique a aujourd'hui peu de prise. La ségrégation socio-économique y est plus lisible qu'à Bamako, y compris à une échelle urbaine fine, et l'offre de logements y est moins exclusivement centrée sur le modèle de la cour. La taille moyenne des ménages citadins est sensiblement inférieure à celle de pays voisins, ce qui n'est pas lié exclusivement à la maîtrise de la fécondité en ville. Il convient ainsi de s'interroger sur l'impact du marché locatif qui génère de fort petits logements, sur la place des femmes dans les sphères domestiques et sur le marché du travail, pour comprendre ces moyennes basses. Du fait de captures résidentielles liées à la pauvreté, le contrôle des *family houses* évolue vers l'exercice de droits atomisés sur une collection de chambres ; il maintient des densités impressionnantes et un défaut de maintenance dans les vieux quartiers.

Les trajectoires politiques, marchandes et culturelles du Ghana et du Mali se répercutent donc différemment sur leurs capitales. Elles nous conduisent pourtant à invalider le lien automatique qui est souvent fait entre les pauvres, et notamment « les plus pauvres des pauvres » (comme par exemple les femmes chefs de ménage) et, selon, un ancrage durable dans les quartiers ou au contraire des turbulences résidentielles non maîtrisées. Le gradient des plus mobiles aux plus stables se fonde en effet à Bamako sur l'opposition des locataires et des propriétaires. Celle-ci renvoie à une hiérarchie des durées de résidence, des tailles des ménages, des capacités d'accueil de nouveaux migrants et hébergés et, *in fine*, des capacités d'épargne financière. Les plus ancrés ne sont pas ici les moins dépourvus de la surface sociale nécessaire pour défendre ou faire prévaloir des intérêts privés.

Accra pourrait au contraire valider la thèse d'une relative assignation à résidence des citoyens les plus pauvres dans l'espace métropolitain. Mais le rapport que nous avons consacré à la mobilité résidentielle oppose en la matière les occupants des cours de trois quartiers déshérités et les citoyens les plus mobiles dans leurs cursus biographiques (Bertrand et Delaunay 2005). Les premiers manifestent les plus faibles taux de mobilité intra-urbaine au cours de leur vie. Les seconds occupent aujourd'hui les unités d'habitation les plus valorisantes : maisons individuelles, appartements désormais placés en location-vente. Le statut professionnel et le capital scolaire sont les principaux facteurs de leur réussite économique, qui passe par une re-territorialisation dans la ville.

### **Sécurisation ou précarisation des positions résidentielles ?**

Le programme interrogeait les pratiques résidentielles en termes de cohabitations *in situ* et de déplacements dans la métropole. Pour ce faire, on a privilégié l'analyse des compositions citadines en détaillant d'une part le nombre et la qualité des individus au sein des ménages et des familles (chapitres 2, 3 et 4), d'autre part le nombre et la qualité des ménages dans les maisonnées et îlots bâtis (chapitres 5 et 7).

Sur le premier axe d'investigation – la composition des unités domestiques – les enquêtes supervisées par Elizabeth Ardayfio-Schandorf et Monique Bertrand montrent l'importance des remaniements induits par les déménagements des familles et par le mouvement résidentiel, intra ou extra-urbain des membres des ménages. Les échéances définies pour la mesure de ces flux d'entrées ou de sorties sont variées : observations dans la dernière décennie, mouvements enregistrés par tranche de cinq ans sur les vingt dernières années, recul biographique donné par un sous-échantillon de près de 1 400 adultes ou encore délai d'une année pour suivre des résidents en continu entre deux passages d'enquête. Toutes ces échéances concourent à mettre en lumière, au-delà d'une opposition politique des communautés migrantes et autochtones, la démarcation entre des populations pauvres et de groupes de revenus plus élevés. Celle-ci prend des formes nuancées de la ville-centre de l'agglomération aux districts de banlieue et périurbains. Le cas particulier des femmes chefs de ménage ressort également d'une proportion remarquablement forte – plus du quart des ménages – dans la capitale ghanéenne. Promotions ou déclassements, adaptations



et résistances à la crise des conditions de logement : l'interprétation sociale donnée par ces contributions dépend donc non seulement du type de population enquêtée, mais aussi des lieux étudiés dans la ville et de contextes géographiques sensiblement variés.

Affiner la compréhension de la ville par des investigations localisées n'exclutait pourtant pas, loin s'en faut, de mettre en jeu des réseaux plus larges d'investissement des individus et de territorialisation des familles. Ce n'est pas le moindre des mérites de nos conclusions, sur les relations de genre dans le contrôle domestique ou sur la transmission des patrimoines urbains, que d'avoir mené ce balancement entre la promotion d'analyses infra-urbaines et l'écho que celles-ci suscitaient en dehors même des limites de la métropole : mobilité vers ou depuis la *hometown*, accueil de nouveaux membres migrants dans les ménages déjà urbains, acquisition de biens fonciers mobilisant une épargne lointaine, etc.

Le second axe d'investigation – la constitution et la composition des maisonnées – s'est d'abord attaché à la signification sociale particulière de positions résidentielles apparemment équivalentes sous des terminologies communes en Afrique. Recensements et enquêtes nationales classent en effet les ménages en « propriétaires », « locataires » et « logés à titre gratuit ». Assurément le terme de l'usage partagé n'a pas la même portée dans les *family houses* ghanéennes, occupées et transmises en usufruit, et dans les « concessions » du milieu urbain francophone dont les ayants droit se montrent plus fortement hiérarchisés tout en se distinguant des « étrangers » qu'ils hébergent parfois sur le long terme. Dans ce cas, la tenure est assimilée à la propriété, mais sous le contrôle étroit du chef de famille qui tend à écarter les filles de sa transmission patrimoniale. Dans le cas précédent au contraire, la gestion des consommables – factures d'eau et d'électricité, taxes de ramassage des ordures – et des chambres disponibles apparaît plus fragmentée. Bien des *free holders* d'Accra louent ainsi leur « part » du bien hérité en relative autonomie de décision. Cela conduit à des profils de ménages et de cohabitations résidentielles très variables dans l'espace urbain, ainsi qu'à une dissociation fréquente des *sleeping* et des *cooking arrangements* qui pose bien des défis à la mesure.

Le chapitre 5 établit pourtant la possibilité de comparer non seulement les zones d'étude entre elles dans l'agglomération ghanéenne mais aussi plusieurs métropoles de la sous-région, sur la base de mesures harmonisées de la pression résidentielle. À ce titre, plusieurs rapports numériques s'imposent dans la description des maisonnées : entre les ménages relevant d'une propriété individualisée et les ménages propriétaires en nom commun, entre les propriétaires et les locataires, entre les propriétaires occupant et les non-résidents, entre les bailleurs et les non-bailleurs, etc. La composition des cours fait ainsi échos à celle des ménages pour qualifier les conditions de logement des citadins.

La « condition » de locataire apparaît en outre plus variée en milieu urbain ghanéen que ne le suggère la littérature existante, et aussi plus variée que dans la capitale malienne : véritable handicap social à Bamako, la location s'avère parfois recherchée à Accra. Elle s'inscrit alors dans l'ambition du « *to be on my own* » ; elle offre une voie de sortie de l'univers congestionné des *compounds* à certains ménages des classes

moyennes, voire aux moins pauvres des pauvres. Mais cette option locative relativement choisie, plutôt qu'imposée, butte sur une offre de logements insuffisante en nombre et en qualité. Le marché est en effet contraint, par une spéculation foncière orchestrée parfois à grande échelle et souvent de manière conflictuelle, par les représentants des *Stool* et des *family lands* sous l'égide d'intérêts coutumiers ou privés. La banalisation des avances locatives sur plusieurs années conduit les propriétaires à des investissements immobiliers financés de fait par les locataires. Ces puissants déterminants marchands sont décryptés dans la double contribution de Paul Yankson, du point de vue des bailleurs et des locataires. On insiste alors sur les écarts économiques qui affectent la mobilité citadine sur les différences de niveau de vie entre bailleurs « cumulards » et simples usagers, sur la diversification des parcs immobiliers selon leur architecture et la surface financière de leurs promoteurs. À cela il faut ajouter la réorientation de la gestion des *flats*, de la location à la vente, et la montée en force d'une promotion immobilière privée.

L'ampleur, l'orientation et la variabilité des mobilités métropolitaines font enfin l'objet du dernier chapitre. Une échelle fine d'investigation reste ici justifiée : d'une part parce que bien des citadins procèdent par « sauts de puce », déménagements de proximité et familiarisation progressive avec le Grand Accra qui fait constamment reculer ses limites, d'autre part parce que la mobilité se révèle orientée par des particularités fortes au sein du Grand Accra. Elle rend ainsi compte de filtrages tant à l'entrée qu'à la sortie des maisonnées dans l'intimité des quartiers : tris à l'installation de populations venues d'horizons urbains différents, rétention d'autres ménages dans les quartiers de faible intensité des flux. Elle exerce donc, en retour, des effets structurants sur ces contextes locaux. À la segmentation économique du marché immobilier, décrite dans les chapitres 5, 6 et 7, répond la fragmentation territoriale que la mobilité met en jeu (chapitre 8).

### **Processus et modalités de la fabrique citadine**

Les relations dialectiques nouées entre la composition socio-économique de la ville et ses remaniements par la mobilité résidentielle mettent d'abord en évidence le caractère sélectif de la fabrique urbaine pour toute une série d'exclus de l'analyse classique des ménages et des logements. Les citadins logés dans les kiosques, les garages, les *boys quarters* ou les maisons inachevées renouent avec une formulation ancienne de la population « flottante » ; les hébergés itinérants, les jeunes dormant à l'abord de maisons surpeuplées ou à l'abord des marchés de nuit : tous figurent les cadets pauvres de la cité politique, sortes de « hors-domiciles » n'ayant pas totalement rompu avec leurs attaches familiales ni avec quelque dépendance sociale dans les quartiers. Les « éjectés à répétition » définissent enfin le profil nouveau de locataires mauvais-payeurs, durablement non solvables, à l'égard desquels des « propriétaires n'ont plus de pitié ». L'inventaire comporte presque autant de types sociologiques que de cas particuliers, urbains par leur importance numérique et par la pérennisation de situations de précarité que chacun révèle, mais mal saisis dans les recensements africains.

Quant aux ménages déjà constitués et bien identifiables dans les catégories de l'analyse urbaine, ils sont également victimes de sélections économiques. Mais ils renvoient à un débat plus général entre deux modèles d'adhésion à la ville : celui de l'ancrage géographique, d'une cohésion communautaire qui vaut mieux que toute régulation républicaine, est abondamment valorisé dans le discours identitaire ghanéen, les revendications foncières associées à l'autochtonie, d'anciennes références ou de nouvelles normes politique ; celui de la mobilité se présente de plus en plus comme une « valeur » de la flexibilité en réseau, comme une « ressource » associée à la vie moderne, voire un « capital » lié à l'internationalisation des échanges et des références de la gestion urbaine.

Certaines de nos observations vont dans le sens de la première interprétation. L'analyse des cohésions et des solidarités de groupes – de classes socio-économiques, de générations migrantes, d'usage des services urbains – valorise ainsi l'impact de la proximité spatiale et des effets de voisinage. Les références communautaires ne manquent pas dans le contexte d'Accra : reconstitution des familles étendues des migrants septentrionaux dans les *zongos* ou quartiers musulmans, rôle joué par certaines églises dans les campagnes de préservation de la salubrité locale, récupération électoraliste du *communal labour*, rétention de main-d'œuvre dans l'arrière-pays de Tema malgré les redéploiements salariaux de grandes entreprises portuaires. À cela s'oppose la manière dont les sociabilités de quartier ont d'abord pâti, dans bien des capitales francophones de l'Afrique de l'Ouest, du centralisme politique qui avait cassé à l'indépendance les premières associations de « ressortissants » des régions d'émigration. Les ambitions décentralisatrices de la dernière décennie buttent ainsi, à Bamako, sur la concurrence que se portent aujourd'hui les municipalités et leurs élus de quartier dans le jeu clientéliste local.

Mais la perspective de la « ville en mouvement » ne manque pas non plus d'argument en mettant l'accent sur une relation instable, non exclusive au territoire urbain et à son espace politique, dans laquelle les intérêts sociaux apparaissent plus tendus. Une pratique citadine se dessine sur fond de réelles enjambées d'un relais résidentiel provisoire à un nœud de stabilisation peut-être moins temporaire. Les mobilités offrent donc l'occasion d'observer la manière dont l'espace urbain s'inscrit de fait en réseaux. Parfois qualifiée de « circulatoire » (Tarrius 1993), cette relation plus fluide n'exclut pas en effet les investissements locaux, mais ils sont souvent commandés à distance.

Accra nous paraît donc « sous tension » entre turbulences et recompositions, entre une certaine agitation territoriale – remaniements des frontières internes et externes de la ville, redistribution résidentielle de ses habitants – et des effets d'inertie, d'héritage, pour le moins de structure : prégnance des gradients et des contrastes de peuplement, légitimation des maîtres du sol, sélections marchandes durables, etc. La fragmentation des profils d'insertion résidentielle donne des clefs de compréhension de ce paradoxe apparent qu'illustre manifestement la capitale ouest-africaine la moins connue des recherches francophones.

L'analyse du mouvement citadin atteste pourtant d'abord de variables banales de différenciation métropolitaine. Que ces variables soient définies en préalable à la sélection des zones d'étude et des populations enquêtées (E. Ardayfio-Schandorf, P.W.K. Yankson) ou qu'elles ressortent du traitement *a posteriori* des discriminations statistiques (M. Bertrand), elles nourrissent bien des conclusions communes au Grand Accra et à tant d'autres grandes villes en développement : l'incidence du cycle de vie sur les trajectoires individuelles, un effet historique de brassage migratoire, l'impact du niveau d'étude et de la qualification professionnelle. Cette première grille de lecture complète d'autres schémas reconnus de différenciation urbaine : ce qui est dû aux interventions publiques *versus* aux dynamiques du marché ; ce qui se déroule dans les congestions centrales *versus* dans l'étalement des banlieues et des périphéries régionales ; ce qui est associé aux communautés de natifs *versus* aux quartiers d'immigrés ; ce qui met en cause les patrimoines hérités en nom commun *versus* les parcs immobiliers neufs et les logements bien individualisés ; ce qui caractérise les bas revenus *versus* les mieux nantis ; les propriétaires sécurisés *versus* les locataires dépendants, etc.

Mais la composition résidentielle du Grand Accra se trouve affectée par d'autres logiques que celles qui charpentent à grands traits son étendue métropolitaine. La ville se donne alors à lire selon des combinaisons étroites, les variables mentionnées précédemment jouant éventuellement en sens contraire d'un quartier à l'autre. Dans l'intimité d'une grande agglomération, l'intensité de la mobilité relève alors de contextes de faible amplitude territoriale. Le niveau « du local » participe pleinement, mais à géométrie variable, aux effets de sélection évoqués plus haut : non pas comme la version miniature de processus qu'une observation globale suffirait à démontrer, mais selon des termes réellement spécifiques. C'est là le gain cognitif dont peuvent se prévaloir une approche géographique, coutumière de changement d'échelle d'analyse, et quelques observatoires de terrain.

La perspective de la fragmentation a donc orienté les conclusions finales de l'équipe lorsque celle-ci a rassemblé ses travaux particuliers dans le séminaire de restitution des résultats organisé à l'université de Caen, en France, du 18 au 22 octobre 2004. Non seulement les morceaux de ville pris en considération ont révélé des dynamiques assez générales, mais ils nous sont apparus incubateurs de configurations difficilement généralisables à l'ensemble de l'agglomération. L'extrapolation statistique se montre ainsi délicate à manier dans le cas du Grand Accra. Le défaut d'échantillon démographique de référence, suffisamment bien établi pour fonder un rigoureux plan de sondage des populations à suivre dans l'avenir, ne suffit pas à expliquer ce problème. Il vient également de la somme des communautés auto-légitimées, des repères limités et des histoires particulières qui constitue aussi, au-delà de grandes lignes directrices, la fabrique urbaine ghanéenne.

Les modalités de l'accès au sol et un marché foncier hautement frictionnel jouent sans doute pour beaucoup dans cette donne territoriale qui justifie une approche intra-urbaine fine des populations et de leur gestion. Mais la mobilité résidentielle va également dans le sens d'un émiettement des profils et des cadres explicatifs de

l'insertion citadine. On distinguera pour finir quatre modes de cette insertion au long cours, plaçant individus et familles dans un rapport inégalement investi à leur environnement urbain.

- Le premier est l'animation par la mobilité de lieux de vie pluriels et distants les uns des autres, au sein d'un espace discontinu. La plupart des zones d'étude sont loin de confiner les citadins et leurs liens familiaux actifs. Le mouvement géographique engage donc cette mise en réseau de localités et de maisons de référence, soit par une circulation opportune des cadets sociaux, soit par des liens durables maintenus avec la communauté d'origine, par-delà un investissement mené en ville au profit de générations à venir.
- À l'opposé de cette insertion pluri-locale, les turbulences géographiques que vivent bien des migrants malchanceux ou des locataires itinérants participent d'une insertion à la marge : marge sociale de ceux qui sont trop loin de leurs terroirs d'origine pour se prévaloir de quelques droits et solidarités ; mais aussi marge territoriale qu'a illustrée la mobilité record enregistrée dans la petite ville de Dodowa au contact des influences métropolitaines et de l'arrière-pays national. À cet égard, il convient de recommander que de nouvelles recherches s'attachent à cette double interface – rural/urbain et région métropolitaine/autres régions ghanéennes – qu'offrent les districts encore ruraux de Dangbe Ouest et Dangbe Est dans la Région du Grand Accra, ainsi que les territoires administratifs nés de la récente subdivision du District Ga.
- Des effets de capture locale et de quasi-assignation à résidence ont également été montrés. Souvent liés à la pauvreté de natifs de la ville et à une sécurisation précaire dans les droits d'usufruit, ils qualifient également le vieillissement de certaines communautés de migrants déjà anciennes et fort densifiées dans la proximité des centres d'activité.
- Enfin, la mobilité résidentielle n'apparaît véritablement promotionnelle socialement que lorsqu'elle est assortie d'un accès durable au sol comme on a pu le voir à l'ouest de l'agglomération sur le vaste domaine foncier de Gbawe. De telles quêtes sont périlleuses à l'égard des propriétaires coutumiers avec lesquels il s'agit de négocier comme à l'égard de nouveaux risques environnementaux sur les fronts urbains les moins aménagés. Elles sont également laborieuses à l'égard des acteurs institutionnels auprès desquels les transactions doivent être enregistrées pour assurer la reconnaissance de futures *community-based organisations* et de nouvelles associations d'usagers en attente d'équipements et de services urbains. À cette ville d'impulsion privée, encore en chantier, font échos la banlieue des *flats* (Tema, Adenta) et la promotion immobilière à l'œuvre à l'est de l'agglomération entre Accra et Tema (East Legon, Spintex Road). L'accès à une certaine modernité « clefs en main » donne ici quelques garanties à un parcours social ascendant, provisoirement pour certains ménages des classes moyennes, plus durablement pour les investisseurs les mieux rodés. L'optimisation de la distance domicile/lieu de

travail dénote la rationalité économique de bien des pratiques résidentielles observées dans cette ville d'impulsion publique. Mais quels qu'en soient les stimulants, ce dernier profil ne qualifie qu'une faible minorité des familles citadines et correspond à une marge statistique.

Locataires « conjoncturés », cadets ballottés, pauvres assignés, investisseurs distancés, bailleurs absentéistes, illustrent les expériences sensibles et multiples de cette citadinité en mouvement dans une composition « de vitesses et de lenteurs », de rythmes d'accélération et de ralentissements. Ainsi figuré en termes de mobilités et d'ancrages relatifs, l'espace social métropolitain est aussi expressif que le serait le marais sociologique auquel renvoient le niveau d'étude à Bamako, celui du statut professionnel à Accra, et tant d'autres indicateurs grossiers de la pauvreté. La diversité de ces profils d'insertion dans la capitale ghanéenne est telle que celle-ci ne peut décidément plus être rattachée, en dépit de réminiscences bibliographiques ou politiques, à la thèse du « biais urbain », ni à la dichotomie réductrice rural/urbain, ni à la seule perspective migratoire de ceux qui ne seraient que navetteurs entre *hometowns* et lieux d'emploi durant leurs vies d'actifs. C'est bien dans l'articulation d'échanges externes et de mouvements internes que le Grand Accra produit un territoire à la fois banalement métropolitain et singulièrement fragmenté.

Bien des zones d'ombre de l'analyse résidentielle restent pourtant à signaler. Notre travail ne saurait s'achever sans l'évocation de quelques-uns des angles négligés, des objets sous-évalués et de la recherche de terrain qui reste à stimuler ou à approfondir. Au titre de ces perspectives, retenons d'abord une cartographie fine des compositions et des évolutions à l'œuvre. Un effort du bureau du recensement ghanéen pour mettre diligemment et gratuitement les données locales dont il dispose à la portée des chercheurs, ainsi qu'une veille scientifique établie sur une coupe-test des dynamiques urbaines, du centre à la périphérie, pourraient suffire à l'entreprise pour autant qu'elle s'appuierait sur une information bien contextualisée. Elle suppose sur le fond une volonté publique et une meilleure lisibilité des savoir-faire scientifiques nationaux.

L'ajout de sites urbains isolés dans les marges rurales de la région capitale, à l'inventaire des zones d'étude plus classiquement constituées dans les districts déjà urbanisés du Greater Accra Metropolitan Area, devrait ensuite permettre de franchir un nouveau pas : de l'agglomération aux dynamiques territoriales proprement métropolitaines d'une région urbaine. Outre que c'est dans ces périphéries lointaines que se situe le chef-lieu souhaité de la région capitale, pour son futur, les réserves foncières, les équipements scolaires et l'économie vivrière que recèle la grande périphérie ne sont pas à négliger pour le devenir de populations aujourd'hui situées dans un centre élargi. La recherche a déjà bien saisi l'opportunité de dépasser les limites de la ville-centre pour s'interroger sur ces banlieues du futur que préparent les fronts de périurbanisation les plus lointains (Gough et Yankson 1997). Il convient désormais de s'y attacher systématiquement.

### Ashaiman, Downtown, Tema, New Fadama



Suggérons en outre que soit menés le suivi en continu de cohortes particulières, comme les derniers accédants à la propriété par exemple, ou des enquêtes à passages répétés susceptibles de déboucher sur des observatoires locaux du changement urbain. Tant au titre de la prospective qu'à celui de l'évaluation, des protocoles spécialisés sont à promouvoir pour coller de manière plus précise aux cibles des décideurs financiers et politiques de l'urbanisme opérationnel, par exemple dans les programmes de réhabilitation urbaine ou de fluidification du trafic routier. Mais il s'agit surtout d'attirer l'attention des acteurs institutionnels et financiers sur les points faibles de leurs investissements, comme la location ou encore le cas d'usurfructiers abandonnés à leur sort par des parents mieux lotis et qui auraient préféré l'*exit option* hors des communautés d'origine.

Enfin, préciser les parcours migratoires en amont des flux intra-urbains n'est pas le moindre des défis que pose la promotion épistémologique de la mobilité. Mieux articuler les enveloppes externes et la donne interne du mouvement urbain, s'attacher à la ré-allocation des populations aux échelles internationale, nationale, métropolitaine et locale devraient occuper encore bien des générations de chercheurs.

**Notes**

1. Ce que les citadins expriment souvent dans les termes du "*to think about my future*".
2. Le fait d'être « ici et ailleurs » à la fois, qui serait le cas, d'une génération à l'autre, d'éternels « nomades » en dehors de leur *hometown* et de « fidèles » non moins constants à l'égard de leurs terres ancestrales.



# The Mobile City of Accra

Urban Families, Housing and Residential Practices

## Accra, capitale en mouvement

Familles citadines, logement et pratiques résidentielles



Elizabeth Ardayfio-Schandorf  
Paul W. K. Yankson  
Monique Bertrand

# **The Mobile City of Accra**

Urban Families, Housing and Residential Practices

# **Accra, Capitale en mouvement**

Familles citadines, logement et pratiques résidentielles

Elizabeth Ardayfio-Schandorf

Paul W. K. Yankson

Monique Bertrand



Council for the Development of Social Science Research in Africa

DAKAR

© CODESRIA 2012

Council for the Development of Social Science Research in Africa  
Avenue Cheikh Anta Diop, Angle Canal IV  
BP 3304 Dakar, 18524, Senegal  
Website: [www.codesria.org](http://www.codesria.org)

ISBN: 978-2-86978-181-8

All rights reserved. No part of this publication may be reproduced or transmitted in any form or by any means, electronic or mechanical, including photocopy, recording or any information storage or retrieval system without prior permission from CODESRIA.

Typesetter: Sériane Camara Ajavon  
Cover Designer: Ibrahima Fofana  
Printed by Imprimerie Graphi plus, Dakar, Senegal

Distributed in Africa by CODESRIA

Distributed elsewhere by African Books Collective, Oxford, UK  
Website: [www.africanbookscollective.com](http://www.africanbookscollective.com)

The Council for the Development of Social Science Research in Africa (CODESRIA) is an independent organisation whose principal objectives are to facilitate research, promote research-based publishing and create multiple forums geared towards the exchange of views and information among African researchers. All these are aimed at reducing the fragmentation of research on the continent through the creation of thematic research networks that cut across linguistic and regional boundaries.

CODESRIA publishes a quarterly journal, *Africa Development*, the longest standing Africa-based social science journal; *Afrika Zamani*, a journal of history; the *African Sociological Review*, the *African Journal of International Affairs*, *Africa Review of Books* and the *Journal of Higher Education in Africa*. The Council also co-publishes the *Africa Media Review*, *Identity, Culture and Politics: An Afro-Asian Dialogue*, *The African Anthropologist* and the *Afro-Arab Selections for Social Sciences*. The results of its research and other activities are also disseminated through its Working Paper Series, Green Book Series, Monograph Series, Book Series, Policy Briefs and the CODESRIA Bulletin. Select CODESRIA publications are also accessible online at [www.codesria.org](http://www.codesria.org).

CODESRIA would like to express its gratitude to the Swedish International Development Cooperation Agency (SIDA/SAREC), the International Development Research Centre (IDRC), the Ford Foundation, the MacArthur Foundation, the Carnegie Corporation, the Norwegian Agency for Development Cooperation (NORAD), the Danish Agency for International Development (DANIDA), the French Ministry of Cooperation, the United Nations Development Programme (UNDP), the Netherlands Ministry of Foreign Affairs, the Rockefeller Foundation, FINIDA, the Canadian International Development Agency (CIDA), IIEP/ADEA, OECD, IFS, OXFAM America, UN/UNICEF, the African Capacity Building Foundation (ACBF), and the Government of Senegal for supporting its research, training and publication programmes.