

Centres émetteurs, contextes récepteurs et segments locaux de l'étalement urbain dans les métropoles ouest-africaines : le cas du Grand Accra (Ghana)

Monique BERTRAND,
IRD, UR 013

Introduction : des territoires aux habitants

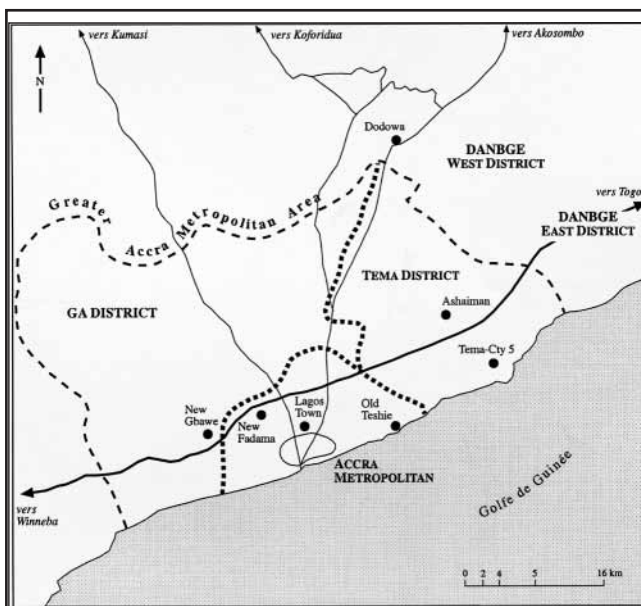
La Région du Grand Accra compte près de trois millions d'habitants au dernier recensement de 2000. Pour en comparer l'étalement urbain à celui d'autres grandes villes ouest-africaines, la communication met à profit l'enquête : *Housing Practices and Residential Mobility in Greater Accra Region*, que nous avons menée dans la capitale du Ghana en 2000 et 2001 (IRD / University of Ghana, Legon). Trois des sept zones d'étude sur lesquelles elle s'appuie illustrent en effet les dynamiques périphériques qui ont conduit la ville d'Accra à un processus de banlieurisation dès l'indépendance, puis l'agglomération à un processus de métropolisation à l'échelle régionale à partir des années quatre-vingts.

De ces trois contextes résidentiels significatifs des districts administratifs dans lesquels ils s'insèrent respectivement, ressortent d'abord les grilles d'analyse de la différenciation urbaine au Ghana. La variété de formes de la péri-urbanisation apparaît d'emblée liée aux modes locaux d'accès au sol et au logement. On s'attache alors à en confronter deux approches scientifiques : une logique

de « centre émetteur » d'une part, qui insiste sur un mouvement univoque dont l'impulsion est extérieure aux sites de croissance périphérique ; le primat explicatif donné d'autre part aux « lieux récepteurs » des populations citadines, qui valorise des effets d'environnement plus dispersés dans de véritables « milieux incubateurs » locaux. Étudiés sous l'angle des conditions d'accueil des citadins mobiles dans les terroirs nouvellement urbanisés, ces contextes particuliers rappellent comment l'histoire de la ville est plus généralement soumise à des effets de génération et de transition. On soulignera ainsi le passage d'un volontarisme urbanistique à une urbanisation insuffisamment encadrée par les pouvoirs publics.

Au-delà des territoires auxquels elle s'attache, l'enquête est enfin exploitée pour les mesures de la mobilité résidentielle qu'elle tire de suivis biographiques. La croissance périphérique est donc observée à l'articulation de pratiques individuelles et de logiques de centralité urbaine. Celles-ci apparaissent à la fois d'ampleur régionale et déjà compartimentées dans l'espace métropolitain.

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



- Ville centre de son agglomération, Accra correspond au *District Métropolitain d'Accra*, l'un des cinq composant la région capitale au sud du Ghana¹.
- L'agglomération (*Greater Accra Metropolitan Area : GAMA*) ajoute à la précédente circonscription les deux districts de Tema et Ga. Orienté vers l'Est, le premier apparaît urbanisé dès avant le recensement de 1984, tandis que le second, à l'Ouest et au Nord, n'est classé comme tel que depuis le recensement de 2000.
- La Région du Grand Accra (*Greater Accra Region : GAR*) ajoute enfin à la ville-centre et à ses banlieues deux districts encore majoritairement ruraux au recensement de 2000. L'influence métropolitaine s'y manifeste cependant déjà par d'importantes navettes quotidiennes et hebdomadaires reliant des résidences rurales aux zones d'emplois centrales et péri-centrales. De petites villes ou d'anciennes bourgades y offrent de plus de réels points d'ancrage pour l'étalement urbain futur.

¹ Le remaniement administratif de 2004 porte à six le nombre de ses districts.

1. Contexte métropolitain : un gradient centre-périphéries et ses nuances

L'expansion du Grand Accra dans la région capitale relève d'un modèle auréolaire perturbé par le site côtier de la ville-centre. C'est donc vers l'intérieur des terres, depuis un chapelet d'établissements de pêche jalonnant le Golfe de Guinée, et vers les domaines coutumiers de l'intérieur, que les périphéries s'étendent aujourd'hui sur les réserves rurales disponibles. Le front métropolitain progresse en percées routières ou sur un mode plus discontinu en dessinant trois cercles d'influence urbaine que l'organisation administrative des districts a entérinés au cours des années quatre-vingts.

Les trois sites retenus comme périphériques dans l'échantillon d'enquête se trouvent donc éloignés du cœur de la capitale selon un gradient « générationnel » dans l'histoire longue de son urbanisation. Ashaiman apparaît d'abord emblématique de la poussée périphérique qui a marqué les années soixante, même si cette banlieue orientale progresse aujourd'hui plus au nord de la zone d'enquête. New Gbawe et Dodowa apparaissent ensuite représentatives des derniers fronts ou enclaves de l'expansion actuelle vers les terroirs de l'Ouest, en cours d'urbanisation (District Ga), et vers le Nord, encore rural (District Dangbe West), au contact de la Région Orientale voisine.

1.1. Tendances démographiques d'ensemble

Le schéma historique d'Accra est donc simple, ce que traduit l'évolution démographique des cinq districts actuels depuis l'indépendance ghanéenne.

Le Grand Accra s'étend en outre au sein de niveaux gestionnaires emboîtés selon une hiérarchie administrative touffue, variable d'un district à l'autre¹. L'autorité qui régit l'ensemble manque alors de cohérence. Moins par

ses refontes administratives que par son bourgeolement géographique, ce schéma rappelle celui de Dakar ou d'Abidjan. La capitale sénégalaise présente en effet des satellites urbains également bien individualisés dans la région du Cap Vert, où l'ancienne commune de Rufisque ne ressemble en rien au vaste agglomérat de banlieue de Pikine. Également semi-concentrique depuis un site côtier, la capitale économique ivoirienne est davantage affectée par un environnement lagunaire et par l'héritage administratif d'un dispositif communal.

La population d'Accra-ville continue quant à elle de connaître une croissance forte, non infléchie dans la dernière période, contrairement à l'évolution de bien d'autres agglomérations dont le centre se tasse. C'est le signe non pas d'une rétention globale de la population, car les districts de banlieue voient eux-aussi leur rythme de croissance s'accélérer ; mais plutôt d'un manque de perspectives de redéploiement pour les citoyens les plus pauvres, qui restent bloqués dans un habitat de cour dégradé dès avant les années soixante-dix.

L'impact des investissements portuaires et industriels réalisés à l'indépendance ghanéenne perturbe pourtant ce banal schéma d'expansion métropolitaine depuis le Golfe de Guinée. La ville nouvelle de Tema qui en découle définit aujourd'hui une centralité secondaire à une vingtaine de miles à l'est d'Accra. Elle concentre en effet un pôle encore fort d'emplois salariés, bien que soumis à de drastiques restructurations économiques, ainsi qu'un parc immobilier de meilleur standing que celui de la ville-centre de l'agglomération. Née du volontarisme de l'indépendance, sans équivalent à l'ouest de la capitale, Tema explique largement le décalage chronologique de l'urbanisation entre son District et le District Ga. L'observation des périphériques continue cependant d'être justifiée par la comparaison des deux secteurs de banlieue : le District Ga prend le relais des fortes croissances démographiques en 2000 et dépasse désormais en population celui de Tema.

Tableau 1 - Évolution des populations d'Accra et du Grand Accra

Districts	1960 Census	1970 Census	1984 Census	2000 Census	Taux d'urbanisation en 2000
Accra Metropolitan	388 396	636 667	969 195	1 657 856	100
Tema	27 127	102 431	190 917	511 459	88
Ga	33 907	66 336	132 786	556 581	73
Total GAMA	449 430	805 434	1 292 898	2 725 896	91
Dangbe West + East				183 747	21
Total GAR	491 817	851 614	1 431 099	2 909 643	88

Source : *Ghana Statistical Service, 2000 Population & Housing Census. Provisional Results*

¹ L'assemblée de district d'Accra est relayée par des « sub-metro assemblies », tandis que la municipalité de Tema-ville s'ajoute à une instance « zonale » de décentralisation dans le reste du district oriental.

Un gradient d'urbanisation organisé grossièrement du Sud vers le Nord, un déséquilibre économique entre l'Est et l'Ouest : telles sont les principales orientations de la métropole d'Accra. Leur croisement fonde pour une bonne part la typologie des espaces urbains centraux, intermédiaires et périphériques qui a guidé le choix des zones d'enquête dans la région capitale.

1.2 - Grilles d'analyse de la différenciation socio-urbaine

Mais à ce gradient démographique d'ensemble s'ajoutent d'autres logiques, socio-économiques, de différenciation citadine, que mettent en avant soit les chercheurs ghanéens², soit les indicateurs internationaux de croissance urbaine.

Les critères de composition urbaine que valorisent les premiers sont pointés plus généralement dans les villes africaines, dont les habitants manifestent d'inégales appartenances ethniques et de classes. Mais l'application de ces variables à des territoires, plutôt qu'à des individus, ainsi que leur utilisation typologique en amont de choix d'échantillonnage démographique, soulignent l'originalité du cas anglophone par rapport aux études portant sur les contextes francophones voisins.

La première de ces variables est l'opposition de « communautés indigènes » et de « communautés de migrants ». Les unes détiennent des droits fonciers coutumiers reconnus au plan juridique, et se prévalent d'une légitimité stratégique pour contrôler la rente prélevée sur les strates ultérieures du peuplement urbain, dont les communautés d'origine ou « hometowns » de référence sont extérieures à la ville. Ces autres communautés, « non autochtones », perpétuent ainsi, sur plusieurs générations, un statut d'« étrangers au terroir ». De ce point de vue, les conditions de l'accès au sol soulignent de fortes différences entre la situation ghanéenne et celle des capitales francophones : ici les initiatives publiques restent limitées au profit de maîtres du sol communautaires ou de collectifs familiaux ; là le domaine éminent de l'État et la procédure du lotissement administré sont restés juridiquement centraux depuis la fin de la colonisation française³.

Cette grille d'analyse de l'urbanisation impose donc un profil d'autochtonie dans la typologie des quartiers

d'Accra ; mais il est nuancé selon que l'on considère le peuplement ethnique *ga*, anciennement urbanisé au sud de la capitale, ou les populations *sha'i* plus récemment soumises à la progression métropolitaine au nord de la région. Les communautés migrantes n'apparaissent d'ailleurs pas moins variées selon la durée des présences en ville ; le gradient chronologique (« old migrant *versus* new migrant communities ») court des vagues les plus anciennes de migration coloniale, à l'extrême fin du 19^e siècle, jusqu'à la stabilisation politique de la quatrième République ghanéenne dans les années quatre-vingts.

Une seconde variable fonde un autre classement des quartiers en « low / middle / high incomes ». Autant une caractérisation socio-économique aussi franche soulève de réels problèmes méthodologiques dans l'étude de capitales francophones⁴, autant elle est couramment admise dans l'expertise ghanéenne, sans doute du fait de références académiques anglo-saxonnes. Cela reflète surtout le caractère plus ségrégué du peuplement d'Accra, dans lequel il n'est guère difficile d'isoler ni des « quartiers riches », ni les « zones déshéritées ».

Quant aux références internationales en matière urbaine, elles concernent le rapport numérique entre les citadins propriétaires de leur logement et les autres ou « non-propriétaires ». Une catégorisation aussi grossière conduit à de sérieuses limites pour la compréhension des dynamiques résidentielles⁵. Alignée sur les critères occidentaux d'individualisation du logement, la définition de la propriété occulte la variété des modes de tenure et l'impact socio-économique de la location. De telles classifications continuent d'inspirer les « diagnostics » localisés et les plans d'investissement soumis par les bailleurs de fonds internationaux dans le cadre de leurs Projets urbains.

Le Grand Accra ressort finalement peu singulier de ces grilles de composition urbaine : sa taille est intermédiaire entre « géants » (Abidjan et surtout Lagos) et plus petits centres (Lomé et Cotonou) voisins sur la côte ; son marché foncier hérite clairement du legs colonial britannique ; son dispositif gestionnaire est emblématique d'une décentralisation bien avancée dans la sous-région. Le fait d'ajouter de légitimes considérations sur les risques environnementaux de l'étalement urbain ne rend pas le cas ghanéen plus original que ses homologues ouest-africains dans une décennie jalonnée par « l'effet Rio » et

2 Accra Planning and Development Programme, 1990 : *Demographic Studies and Final Projections for Accra Metropolitan Area. Final Report*. Ministry of Local Government, Town and Country Planning Department, United Nations Development Programme, United Nations Centre for Human Settlements, University of Ghana (Legon), 216 p.

3 Bertrand, M., 2004 : Land management and urban development projects. A comparison of experiences in French-speaking and English-speaking West Africa. *International Development Planning Review*, Vol. 26, N° 1, 83-96.

4 Difficulté à saisir les revenus des ménages à partir du profil d'emploi des personnes de référence, caractère inadéquat des nomenclatures professionnelles face à l'impact du « secteur informel », précarisation de l'emploi salarié, différenciation timide dans le marais sociologique qui prévaut jusqu'aux années 1990...

5 Rakodi, C., 1995 : Rental Tenure in the Cities of Developing Countries. *Urban Studies*, Vol. 32, N° 4-5, 791-811 ; Bertrand, M., 2003 : Du logement à la ville : nouvel agenda urbain et questionnements scientifiques. *Autrepart*, n° 25, 5-19.

« le rappel de Johannesburg »⁶. On tirera plutôt parti de cette combinaison analytique en l'appliquant en propre au contact rural-urbain.

2 - Choix méthodologiques raisonnés : contextes locaux d'étude, suivis individuels longitudinaux

Parmi les sept zones d'étude de l'enquête « *Housing Practices and Residential Mobility in the Greater Accra Region, 2000-2001* » (fig. 1), trois participent de dynamiques périphériques au cours d'une première génération (Ashaiman) puis de tendances actuelles (New Gbawe, Dodowa). Mais l'enquête présente deux objectifs plus généraux. Il s'agit d'abord d'éclairer la métropolisation d'ensemble en s'appuyant sur une sélection représentative des principales strates urbaines, selon les variables présentées plus haut. L'enquête vise en outre à rendre compte des effets de contexte qui affectent localement ces tendances générales. Au sein des zones d'étude, ménages et individus ont donc été enquêtés selon une technique d'échantillonnage en grappe, qui précisément met en relief les conditions circonstanciées d'insertion foncière de la population citadine⁷. Les critères de distance aux centres urbains et d'accessibilité des zones d'emploi, les modes d'occupation et les principaux parcs de logement, ont donc présidé au choix, à la fois typologique et monographique, des zones d'étude.

L'enquête s'attache enfin aux pratiques résidentielles des populations citadines selon deux mesures longitudinales. Un premier inventaire biographique permet d'abord d'envisager les principaux jalons de l'insertion urbaine des 816 ménages et des 3 297 individus qui les composent : dans la région métropolitaine globalement, mais aussi aux niveaux plus fins du quartier et de la maisonnée d'enquête. Une sélection de 1 396 adultes permet en outre, à partir de chacun de ces ménages, d'approfondir la question des itinéraires géographiques tracés hors et surtout dans l'espace métropolitain. C'est désormais l'inventaire de tous les séjours composant la biographie résidentielle de ces personnes, depuis leur naissance, qui est dressé.

À cette méthode rétrospective s'ajoute une mesure longitudinale plus courte puisque les occupants des 232 maisonnées enquêtées ont été suivis à un an d'intervalle.

Entre le premier passage d'enquête en 2000 et le second en 2001, le flux d'entrées et de sorties a été désagrégé selon que les déménagements impliquaient des ménages « tout en entier mobiles » ou des individus « circulant » vers ou depuis un ménage stable. Le mouvement résidentiel est saisi dans ses orientations géographiques, ses motifs et ses perspectives de promotion résidentielle. On mettra donc à profit l'ensemble des zones d'étude pour comprendre l'articulation des contextes périphériques aux points forts, ou centralités résidentielles, de l'ensemble métropolitain.

3 - Résultats. Contextes locaux et politiques urbaines : deux générations d'impulsion de la croissance territoriale, trois profils sociaux de péri-urbanisation

L'approche retenue, à la fois territoriale et individuelle, témoigne d'un changement manifeste d'impulsions données à l'insertion de nouvelles générations citadines en périphérie de l'agglomération puis de la région urbaine. À cet égard, le cas du Grand Accra fait de nouveau écho à une tendance plus large en Afrique de l'Ouest, depuis les années soixante-dix, en matière de compréhension des dynamiques périurbaines : à une analyse en termes d'impulsion donnée « en amont » de ces dynamiques s'oppose l'analyse des répercussions « en aval » de l'onde de choc du peuplement périphérique. Sur plus de trente ans, la compréhension s'est bel et bien déplacée d'un mouvement directeur dans l'espace urbain à l'inégale réceptivité des contextes locaux.

Cette dualité d'approche découle en réalité de la succession de différentes phases de gestion territoriale. À l'urbanisme volontaire et à l'impulsion étatique qui marquent la génération de l'indépendance, dont relève l'exemple d'Ashaiman, succède le rôle désormais prévalent du marché privé de la terre. Les intérêts familiaux et communautaires qui animent ces transactions « coutumières » apparaissent alors fragmentés dans l'espace. C'est ce qui permet de comprendre la différenciation des profils pourtant synchrones de New Gbawe, en milieu ga, et de Dodowa, en milieu shaï.

3.1 - Du « double » ouvrier à la banlieue populaire

Articulé au bassin d'emploi de la côte mais situé en retrait de la cité de Tema, Ashaiman naît dans les années soixante comme un véritable sous-produit du volontarisme public de l'indépendance. Sa population a plus que doublé de 1970 (22 549 habitants) à 1984 (50 918). Car c'est bien un urbanisme d'Etat, héritier du modèle britan-

6 Adell, G., 1999 : Theories and Models of the Peri-urban Interface: A Changing Conceptual Landscape. *Strategic Environmental Planning and Management for the Peri-urban Interface Research Project*, University College of London, The Development Planning Unit, 45 p.

7 Larbi, W., 1996 : Spatial planning and urban fragmentation in Accra. *Third World Planning Review*, Vol. 18, N° 2, 193-214.

nique d'après-guerre, qui préside à la naissance, à l'est d'Accra, d'infrastructures portuaires sans équivalent dans la capitale, d'une zone industrielle de grande ampleur, et de la ville nouvelle de Tema. L'ensemble suit l'orientation socialiste du régime de Kwame Nkrumah et est placé sous le signe de la modernité : parcs immobiliers neufs, de type flat, investissements gérés sous contrôle foncier para-public (*Tema Development Corporation : TDC*). Le pôle d'activité stimule donc l'implantation durable de la main-d'œuvre ouvrière née de cette « centralité périphérique » à l'échelle de l'agglomération naissante. La ville d'Ashaiman déborde rapidement le hameau de culture ga qui en constituait le premier noyau, lui-même satellite de la chefferie de Tema. Signe des temps, celle-ci est elle-même complètement re-localisée par la puissance publique dans l'actuel site de Tema New Town. Ashaiman naît donc d'une impulsion largement extérieure au pouvoir foncier local. Les premiers migrants qui s'y installent (ghanéens et ressortissants des pays de la Boucle du Niger) relèvent de l'autorité de TDC et non guère, comme leurs frères d'origines installés à Accra-ville, de légitimités coutumières. Par son caractère d'emblée populaire, cette marge lointaine dans l'intérieur des terres s'oppose au standing de Tema-ville qui profite quant à elle d'une double accessibilité routière.

Ashaiman rappelle ainsi un profil d'urbanisation « sous-intégrée » bien identifié en Afrique francophone, fonctionnant en doublon des grands aménagements publics de la même génération. La référence à « l'urbanisme volontaire » de Dakar, auquel répond le « spontanéisme populaire » de Pikine, s'impose notamment pour comprendre comment une programmation d'envergure a structuré de nouvelles périphéries urbaines dans les années soixante-dix. Un processus d'« haussmannisation » préside alors à l'explosion d'une lointaine banlieue de la capitale sénégalaise dans la presqu'île du Cap Vert⁸. Car il s'agit bien alors de refouler les bidonvillois du centre-ville⁹ et de canaliser vers une « pseudo-ville nouvelle » de futures strates de migrants venus de l'intérieur du pays. Certes les outils réglementaires de cet urbanisme des indépendances diffèrent fondamentalement, dans ce contexte francophone, de ceux hérités du legs colonial britannique. Certes la greffe populaire de Pikine déborde vite les lotissements tracés à la hâte par les pouvoirs publics et renoue avec le processus d'implantation

irrégulière que l'on cherchait à éradiquer de Dakar-ville. Un tel schéma de croissance « spontanée » n'a guère de sens dans le contexte ghanéen : la reconnaissance juridique des droits coutumiers y étant acquise, l'Etat se doit d'indemniser propriétaires fonciers et victimes de réquisitions publiques, ce qui ne laisse en principe pas de place aux développements urbains irréguliers dans le futur du Grand Accra.

C'est donc le profil d'une banlieue populaire qui justifie ici la comparaison d'Ashaiman avec le cas pikinois dans son fonctionnement en tandem résidentiel avec les opportunités économiques côtières. En rapport avec une phase de grands investissements urbains, s'impose également le cas d'Abidjan et de son « double » prolétaire. Yopougon relève ainsi, au nord de l'agglomération ivoirienne, d'un même schéma pérennisé sur plusieurs générations, même après que le pôle portuaire ne pourvoit plus suffisamment aux emplois recherchés par les habitants d'un tel satellite laborieux.

Le milieu ouvrier d'Ashaiman se précarise de même dans les années quatre-vingts. La population se voit acculée à des pratiques de survie économique et d'informalisation massive pour résister à une sévère compression des emplois salariés dans une conjoncture d'ajustement néo-libéral. Face à la crise de restructuration industrialo-portuaire, Ashaiman reste privée de desserte interne bitumée jusqu'au milieu des années quatre-vingt-dix. La « ville » ressemble surtout à un agglomérat d'îlots mal équipés et de cours surchargées. Les locataires s'y entassent désormais selon une logique de rente spéculative qui vient non de la qualité du bâti mais des pratiques de cumuls des bailleurs immobiliers, d'anciens ouvriers devenus propriétaires non-occupants. Les conditions sanitaires restent particulièrement mauvaises¹⁰. Les risques environnementaux croissants¹¹ traduisent la montée en force de la précarité sociale. Promiscuité, bruit, mauvaises odeurs, prégnance du vol et d'une délinquance déjà armée constituent le registre discursif associé à cette zone dans un autre module qualitatif de l'enquête.

Si aujourd'hui Ashaiman s'achemine vers un processus de péri-urbanisation, mais plutôt d'un processus de vieillissement marqué par la paupérisation des propriétaires occupants, la dégradation des rapports locatifs et une surenchère d'expulsions des plus pauvres, il n'en

8 Vernière, M., 1977 : *Dakar et son double Dagoudane Pikine. Volontarisme d'Etat et spontanéisme populaire dans l'urbanisation du tiers-monde. Formation et évolution des banlieues dakaraises*. Bibliothèque Nationale, 278 p. ; 1977 : Les oubliés de l'«haussmannisation» dakaraise : crise du logement populaire et exploitation rationnelle des locataires. *L'Espace géographique*, vol. 6, n° 1, 2-23.

9 Ce qui rappelle la politique de *resettlement* ou re-localisation forcée pratiquée sous le régime nkrumahiste des années 1960 à l'égard des habitants de sites inondables du centre-ville.

10 D'après l'enquête de 2000, 96 % des ménages visités à Ashaiman n'avaient de recours que les « toilettes publiques » extérieures à leur domicile, contre une moyenne de 54 % des ménages pour l'ensemble des zones d'étude et l'un des minima rencontré à New Gbawe (3 %).

11 Transactions foncières débordant clandestinement sur une zone inondable, constructions prenant appui sur des dépôts d'ordures, multiplication de petites activités fortement polluantes, toilettes commerciales évacuant les excréta dans les rigoles à ciel ouvert, parcs à bétail aménagés dans la promiscuité résidentielle...

reste pas moins que cette logique de greffe populaire est reconduite plus au nord de la localité. Car la désormais ancienne banlieue de Tema se trouve débordée par de plus jeunes périphéries dans le District de Tema. Elle a gagné, en revanche, à constituer aujourd'hui le centre de gravité démographique du secteur oriental de l'agglomération et le pivot d'importantes redistributions de population. Fait significatif, Ashaiman (150 000 habitants) a dépassé en 2000 la ville nouvelle phare de l'indépendance (moins de 141 500 habitants) au cinquième rang des plus grandes villes ghanéennes, alors que cette « banlieue de banlieue » n'apparaissait encore que derrière son pôle urbain de référence dans le recensement de 1984.

Mais la morsure urbaine actuellement à œuvre sur les terrains septentrionaux relève de nouvelles modalités de l'étalement périphérique : le développement territorial est désormais lié principalement au marché coutumier de la terre. C'est de moins en moins en référence au contrôle gestionnaire de TDC et de plus en plus en allégeance aux chefferies et communautés d'usufruitiers que nombre d'anciens migrants dans la localité, auxquels s'ajoutent de nouveaux investisseurs venus d'Accra, transforment les réserves foncières disponibles au profit de besoins résidentiels citadins. L'ancien réceptacle de la « décharge populaire » que constituait Ashaiman dans les années soixante est devenu, une génération plus tard, le centre émetteur de nouveaux flux de citadins en quête de cours moins denses et de terrains moins onéreux.

3.2. Gestions urbaines en transition. Du domaine coutumier ga...

À la logique de dédoublement centre-périphérie qui prévalait dans l'agglomération dakaraise et dans la banlieue orientale d'Accra, s'oppose en effet une approche plus environnementale de la péri-urbanisation. L'attention se porte davantage sur la donne locale, incubatrice des dynamiques périphériques, et sur les opportunités circonstanciées qu'elle offre à des mobilités diverses, centrifuges, centripètes et transversales, de se croiser dans l'agglomération. La recherche valorise alors une échelle fine de contextualisation urbaine. Elle s'intéresse non plus seulement au « forçage » urbanistique et aux macro-pressions du Marché pesant sur les marges régionales, mais aussi à la réceptivité différenciée des habitants des diverses périphéries. L'analyse des pratiques sociales et territoriales de citadins anonymes est décisive dans ce déplacement des perspectives d'étude. De véritables choix urbains leur sont désormais prêtés : tactiques contraintes, voire stratégies de réponse ou d'anticipation face à demande foncière. Témoignant de telles marges de manœuvre à la périphérie de Lomé, au Togo, Emile Le Bris soulignait ainsi « le rapport complexe qui s'établit entre demandeurs de terrains et communautés villageoi-

ses autochtones »¹². Au Mali, Jean-Marie Gibbal menait dans le même temps une approche comparable du front septentrional de Bamako, ici marqué par l'implantation irrégulière de migrants d'origines rurales¹³.

L'étude des pratiques résidentielles de l'Afrique francophone précède ainsi, depuis les années 1980, les priorités environnementales que l'agenda international de recherche confère aujourd'hui, en termes de développement durable, à l'analyse du fait urbain. Dans le contexte ghanéen, on retrouve cette approche contextuelle et la sensibilité écologique qu'elle porte dans deux études consacrées à la capitale et à Kumasi, seconde métropole ghanéenne au regard d'autres continents en développement¹⁴. Elles font surtout ressortir la logique d'autochtonie qui caractérise la gestion des terres urbaines, du fait d'une réelle ré-offensive coutumière depuis les années 1990¹⁵.

Les enquêtes de 2000-2001 attestent ainsi de l'intronisation de nouveaux chefs dans des quartiers de migrants qui en ignoraient jusque-là l'autorité locale ; la célébration du festival annuel ga, « homowo », s'affiche sur internet depuis Tema New Town, tandis que New Gbawe morcelle son patrimoine foncier à grand rythme. À Legon, des mesures d'intimidation sont menées par les associations communautaires pour que soient préservés les intérêts fonciers des jeunes générations contre les empiètements publics et les attributions administratives sur leurs terres. Partout les revendications « indigènes » se multiplient contre les défaillances financières de l'Etat à l'égard de propriétaires coutumiers qui se disent mal indemnisés de réquisitions antérieures. Les pouvoirs publics issus de la décentralisation ne cessent enfin d'essayer les refus déguisés de chefferies du District Ga de céder à de nouvelles demandes foncières pour l'implantation d'infrastructures locales ou métropolitaines.

12 Le Bris, E., 1987 : Usages d'espaces et dynamiques du front d'urbanisation dans les quartiers périphériques de Lomé. *Famille et résidence dans les villes africaines. Dakar, Bamako, Saint-Louis, Lomé*. L'Harmattan, 13-70.

13 Gibbal, J.-M., 1988 : Fadjuila, village dans la ville. *Cahiers des Sciences humaines*, vol. 24, n° 2, 317-325.

14 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. ; Allen, A., da Silva, N.L.A. and Corubolo, E., 1999 : Environmental Problems and Opportunities of the Peri-urban Interface and their Impact Upon the Poor. *Strategic Environmental Planning and Management for the Peri-urban Interface Research Project*. University College of London, The Development Planning Unit, 46 p. ; Brook, R., Davila, J.D., 2000 : *The Peri-urban Interface: a Tale of Two Cities*. Hubli-Dharwar, University of Wales, School of Agricultural and Forest Sciences and University College of London, The Development Planning Unit, 251 p.

15 Bertrand, M., 2002 : Profils du leadership local au Ghana : conflits et fragmentation urbaine dans la métropole du Grand Accra. *Autrepart*, n° 21, 135-149.

La « complexité » dont faisait état plus haut Émile Le Bris vient en réalité d'un double changement de conjoncture par rapport à la génération précédente d'expansion urbaine. Les pouvoirs publics ghanéens n'ont d'abord plus les moyens ni l'ambition économiques d'un urbanisme à la mesure des grands équipements de l'indépendance. En matière de reconversion du sol agricole en rente immobilière, le relais est pris par l'offre privée de parcelles à bâtir : les neuf dixièmes des terrains aliénés dans la capitale ghanéenne sont aujourd'hui fournis par les propriétaires – chefferies, clans et familles – coutumiers¹⁶. En outre, la population se redistribue dans l'espace régional, du fait d'une pyramide des âges à base élargie, selon une combinaison également complexifiée de flux entrants, sortants et internes. Les nouvelles approches de cet étalement urbain privilégient alors les conditions d'accueil des migrants, insertion temporaire ou durable, au détriment d'un transfert lisse et univoque dans une logique centre-périphérie. On insiste ici sur la différenciation de la donne foncière communautaire : le front d'influence urbaine prend des profils différents dans la périphérie directe de l'agglomération et dans une petite ville plus isolée au nord de la région capitale.

En bordure d'Accra, le domaine de Gbawe engage de très nombreuses transactions foncières qui ont fait passer la communauté locale d'environ 800 habitants en 1984 à près de 29 000 en 2000. Les initiatives de sa chefferie ne manquent pas en ce sens : contrôle renforcé du quartier satellite de Malam, pourtant plus anciennement urbanisé, requêtes judiciaires menées à grands frais pour l'arbitrage de conflits de limites avec les domaines voisins, cessions de terrains menées à grande échelle selon la procédure des baux emphytéotiques, mais sans plan d'aménagement, redistribution de bénéfices dans quelques équipements communautaires, contrôle social des comités locaux de développement au détriment des acteurs politiques de l'assemblée de district.

Ce véritable entrepreneuriat foncier conduit à un brutal changement de paysage depuis la fin des années quatre-vingts : de vastes friches agricoles et zones d'extraction de matériaux de construction sont reconverties en îlots résidentiels encore plus ou moins en chantier. Le village autochtone est phagocyté par diverses extensions peuplées d'« étrangers » au terroir ga. New Gbawe est donc emblématique des dynamiques démographiques qui ont conduit le District Ga à dépasser aujourd'hui, en population globale et en rythme d'accroissement, le District de Tema.

16 Accra Planning and Development Programme, 1992 : *Strategic Plan for the Greater Accra Metropolitan Area. Volume 1: Context Report*. Ministry of Local Government, Town and Country Planning Department, United Nations Development Programme, United Nations Centre for Human Settlements, 202 p.

La démarcation des propriétaires et des non-propriétaires, parmi les nouveaux résidents, constitue bien le défi de cette progression fulgurante du front occidental de la capitale. Le modèle du propriétaire individualisé (owner) s'impose ainsi au détriment d'une propriété partagée plus traditionnellement en usufruits de maisons familiales et de biens fonciers hérités en nom commun. Il banalise le type architectural des maisons indépendantes (self-contained houses), l'équivalent des « villas » d'Afrique francophone, ou bâtiments d'un seul tenant qui occupent le centre des parcelles par opposition au schéma, dominant « en ville » mais vieilli, de l'habitat de cour (compound houses). La tendance admet certes de nombreuses nuances et des formes intermédiaires qui renouent avec le caractère évolutif de l'habitat urbain ouest-africain. Elle semble cependant préfigurer un certain avenir métropolitain. Elle confère à la zone une allure de périphérie inachevée et encore difficile d'accès. Mais son bâti est voué *a priori* aux classes moyennes-supérieures, témoignant de leur quête laborieuse et finalement réussie de terrains.

En conséquence, les problèmes environnementaux que subit New Gbawe, bien que réels, ne suscitent pas les mêmes appréciations que celles énoncées plus haut pour Ashaiman : d'une part parce que la densité résidentielle y est nettement moins forte¹⁷ ; d'autre part parce que des formes associatives nouvelles émergent de cette population à niveau scolaire déjà élevé pour promouvoir des solutions locales : creusement de drains pour réorienter l'écoulement des eaux de pluie, introduction de containers pour le dépôt d'ordures ménagères, sensibilisation aux nuisances d'une vaste décharge jouxtant la zone et de lignes électriques à haute tension la traversant. Ainsi ce contexte particulier de résidence fait-il émerger des pratiques de lobbying que l'on voit s'exprimer au sein des assemblées et services municipaux¹⁸. Enfin, l'un des marqueurs de la relative aisance de New Gbawe est l'impact des investissements de « Ghanéens de l'extérieur », notamment des pays du Nord, parmi la nouvelle génération de ces propriétaires individualisés.

Du côté des non-propriétaires, la comparaison des résultats de l'étude de Kate Gough et Paul Yankson, menée au milieu des années quatre-vingt-dix, et de l'enquête de 2000-2001 dans le même secteur d'urbanisation, s'est montrée riche d'enseignements. Les premiers pointent l'importance d'un schéma hybride d'occupation résidentielle, ne relevant ni de la propriété ni de la loca-

17 Respectivement 2 ménages et 9 personnes par maisonnée visitée pour la moyenne de New Gbawe en 2000, contre plus de 3 ménages et plus de 12 personnes pour la moyenne d'étude, 9 ménages et 32 personnes pour Ashaiman.

18 Gough, K., 1998 : "The changing role and nature of urban governance in peri-urban Accra", Paper presented at Nordic Africa Institute Conference "Associational Life in African Cities: Urban Governance in an Era of Change", Bergen, 28-30 August 1998, 17 p.

tion. Les gardiens des maisons en construction ou non encore habitées par leurs propriétaires bénéficiaient d'un usage « à titre gratuit », que d'éventuels liens de parenté entre ces maçons-caretakeurs et leurs « employeurs » ne pouvaient confondre avec l'usufruit traditionnel. Ici temporaire, ce mode d'occupation du bâti rappelle en fait la diversité réelle des tenures résidentielles métropolitaines.

Quelques années plus tard, l'enquête de New Gbawe souligne l'alignement en un temps record de cette périphérie jeune sur des niveaux élevés d'ouverture locative¹⁹. L'importance des tenants procède pour partie d'une substitution à la présence des caretakers : soit que les gardiens ont quitté les maisons habitables pour d'autres chantiers à surveiller et à occuper en même temps à titre gratuit ; soit que les propriétaires exigent désormais d'eux qu'ils versent un loyer en contrepartie du logement. La poussée locative procède en outre de la densification générale du peuplement au fur et à mesure de l'achèvement des maisons : des locataires s'ajoutent aux premiers occupants pour dégager la rente susceptible d'être immédiatement réinvestie dans l'achèvement des travaux immobiliers. Un autre cas de figure est enfin celui de gardiens sous-louant à leur compte, sans en avertir le propriétaire, une chambre de la maison qu'ils sont censés surveiller. La diversification des positions résidentielles et des flux financiers investis dans le parc neuf des maisons indépendantes constitue donc une tendance forte de ce deuxième profil de péri-urbanisation voué aux cols blancs de la capitale.

3.3. ... Aux marges shaï : une petite ville dans la turbulence régionale

Avec 7 319 habitants en 2000, Dodowa apparaît au 230^e rang des localités urbaines du Ghana, aux portes de son économie cacaoyère depuis le début du 20^e siècle. Alors que la population n'avait que modérément progressé entre 1970 et 1984 (de 4 412 à 4 733 habitants), la croissance ultérieure rappelle désormais un profil de marge régionale.

L'occupation des logements manifeste un profil d'insertion fort différent du précédent. Ici point de propriétaires individualisés puisque les patrimoines immobiliers, de vastes bâtisses doublement ouvertes sur l'extérieur, sont transmis en usufruits familiaux depuis plusieurs générations. La propriété est le fait non d'owners mais d'ayants droit sur les chambres de cet habitat de cour d'origine rurale. Mais contrairement à d'autres « communautés indigènes » enquêtées au sud de la capitale, en milieu ga où la propriété immobilière est également en nom commun, Dodowa se distingue par une ouverture locative déjà

notable²⁰. Contrairement aux autres cas péri-urbains, en outre, cette location n'apparaît qu'en « appoint » de l'occupation des chambres par les usufruitiers, non de manière spéculative comme à Ashaiman (une tendance ancienne) voire à New Gbawe (une évolution récente). Aucune des maisons n'est ici entièrement délaissée par ses propriétaires au profit de la seule location.

Car Dodowa offre à la fois l'attrait commun d'une proximité directe avec les zones de culture et l'avantage particulier d'une petite ville bien dotée en équipements. C'est d'abord l'héritage colonial de l'investissement scolaire que les missions religieuses ont mené depuis le début du siècle, d'un rôle de relais sur une vieille voie de transit économique depuis l'intérieur de la Gold Coast vers le littoral. De ce fait, Dodowa est d'abord le siège du *Provincial Council of Chiefs*, qui a évolué ensuite en *Regional House of Chiefs*. Plus récemment, la décentralisation ghanéenne a conféré des fonctions administratives à Dodowa : encore virtuelles (chef-lieu de la région capitale envisagé depuis l'indépendance) ou déjà bien réelles (chef-lieu du District Dangbe West depuis les années quatre-vingts). Dans la dernière décennie du 20^e siècle, enfin, la réfection de la route régionale reliant Dodowa à Accra place cette périphérie lointaine en lien direct avec les principales localités septentrionales de l'agglomération (Legon, Madina, Adenta). La connexion offre donc la garantie de navettes journalières pour la fraction des salariés qui travaillent « en ville » plutôt qu'à Dodowa même. Par ce profil d'ouverture locative et de renouvellement rapide de la population résidente, la bourgade apparaît ainsi mieux engagée dans l'orbite métropolitaine qu'encore bien des sites plus méridionaux du peuplement ga.

Mais l'ouverture résidentielle ne se comprend que par la disponibilité des chambres d'usufruitiers. Le parc des vieilles cours est en effet laissé partiellement vacant par la mobilité des gens du terroir eux-mêmes. La seconde spécificité de Dodowa concerne donc la mobilité de ses natifs, qui s'ajoute à celle des migrants. Le suivi des ménages et des individus enquêtés entre 2000 et 2001 montre ainsi des records de mobilité : sur une centaine de ménages visités au départ, Dodowa en a gagné 18 en un an ; 31 % des ménages enquêtés s'y sont révélés mobiles entre les deux passages d'enquête, près de trois fois plus entrants que sortants ; un tiers des individus n'a été visité qu'une seule fois, lors du premier ou du second passage²¹. De même, les biographies résidentielles reconstituées pour

²⁰ Un ménage sur quatre est locataire à chaque passage d'enquête, contre moins d'un sur dix à Teshie.

²¹ En février 2003, un dernier passage à Dodowa a montré le devenir résidentiel des ménages que l'on avait trouvés nouvellement installés en 2001. Près de deux ans après leur installation, moins de la moitié d'entre eux résidaient toujours dans les mêmes maisons. Une petite majorité avait déménagé : navettes avec les zones de culture de la Région Orientale, visites familiales de plus de six mois pour les usufruitiers, recherche de meilleurs logements, toujours à Dodowa, pour les locataires.

¹⁹ 49,5 % des ménages enquêtés en 2000 sont locataires.

le sous-échantillon des adultes montrent Dodowa en tête des valeurs de mobilité régionale (tab. 2)²².

Tableau 2 : Taux de mobilité résidentielle dans les parcours biographiques, Région du Grand Accra

Zones d'enquête	Pourcentage annuel de déménagements dans GAR
Old Teshie	3,1
Lagos Town	4,5
Old Ashaiman	6,1
New Fadama	9,3
Tema Community V	12,2
New Gbawe	13,5
Upper Dodowa	13,6
Total	9,1

Source : "Housing Practices and Residential Mobility in the Greater Accra Region, 2000-2001"

De nouveau Dodowa se démarque d'autres communautés autochtones, comme le vieux Teshie côtier qui enregistre le record inverse des plus faibles mobilités dans l'enquête. Dans leurs pérégrinations assez agitées dans la région capitale, les habitants de la bourgade ont fait l'expérience d'étapes résidentielles plus courtes en moyenne, d'où ces risques accrus de déménagement. Cette fluidité des parcours urbains n'est pas seulement le fait des locataires : les usagers shaï eux-mêmes circulent abondamment entre leur hometown et d'autres places urbaines. Prolongeant d'intenses échanges migratoires avec la région voisine²³, leur mobilité métropolitaine se signale par un argumentaire récurrent : parmi les six classes de motifs au déménagement qu'a dégagées l'enquête, celui du « retour en famille et dans la communauté » est le plus systématiquement associé aux mouvements résidentiels des personnes enquêtées à Dodowa. C'est l'indice de flux de sécurisation et d'auto-rapatriements décidés en cas de mauvaises passes conjugales, de déboires professionnels ou encore de conjonctures économiques difficiles.

22 L'analyse statistique des biographies calcule ces taux de mobilité à partir des seuls séjours résidentiels comptés dans la Région du Grand Accra. Bertrand, M., Delaunay, D., 2005 : *La mobilité résidentielle dans la Région du Grand Accra. Différenciations individuelle et géographique / Residential Mobility in the Greater Accra Region: Individual and Geographical Differentiations*, CEPED (Regards sur), 65 / 63 p.

23 Les biographies collectées font état de fréquents lieux de vie dans la Région Orientale, particulièrement dans le District de Suhum Kraboa Coalta. L'argumentaire est ici rural, car les liens entre les ressortissants de Dodowa et les plantations cacaoyères remontent à plusieurs générations de travail et de droits fonciers constitués par-delà la frontière régionale. Ils ont alimenté, au gré du cycle de vie des familles, de persistantes navettes entre les terres shaï et le front agricole pionnier de localités telles que Santramazor, Suhum, Akorabo, Mangoase ou Somanya.

Par-delà leurs ressemblances dans une conjoncture de désengagement urbanistique des pouvoirs publics, New Gbawe et Dodowa manifestent donc différents « avantages comparatifs » de la péri-urbanisation. Le niveau socio-économique des « étrangers au terroir » fait apparaître des cols blancs, entrepreneurs et expatriés en quête de terrains d'un côté, de petits employés en quête de bas loyers de l'autre. La dotation en équipements urbains de proximité, d'autre part, est récente et insuffisante dans le premier cas, ancienne et déjà diversifiée dans le second.

Cette génération récente d'expansion périphérique débouche sur d'inégales perspectives de promotion sociale. C'est aussi la conséquence de transactions foncières qui ne sont désormais orientées que par les seuls pouvoirs coutumiers et intérêts privés. Il en découle un réel défaut d'aménagement des zones nouvellement urbanisées, l'hétérogénéité croissante des cohabitations résidentielles dans les différents parcs de logement. Alors que New Gbawe témoigne de la réussite sélective d'une minorité de propriétaires accédants aux portes de l'agglomération, par reconversion des usages fonciers, Dodowa ne montre que les manœuvres contraintes et la logique de débrouillardise qui sont laissées à la majorité citadine pauvre ou paupérisée : l'accueil des locataires dans un bâti déjà existant, contrôlé par ceux des usagers qui restent ou reviennent chez eux. Dans le premier cas les propriétaires bénéficient de conditions de logement sensiblement meilleures que dans le reste de l'agglomération ; dans le second cas les bailleurs ne bénéficient pas d'un meilleur standing immobilier que leurs locataires.

Les deux générations et les trois profils ainsi illustrés par Ashaiman, New Gbawe et Dodowa montrent surtout la diffusion particulièrement rapide des pratiques locatives à la périphérie de l'espace urbain. Rappelant d'autres exemples ouest-africains²⁴, la tendance ne manque pas de les distinguer de situations latino-américaines, dans lesquelles une propriété désormais majoritaire coïncide avec la progression des quartiers irréguliers sur les fronts pionniers des grandes agglomérations.

4. Discussion. Une fragmentation de pratiques résidentielles : mobilités péri-urbaines, centralités métropolitaines

La discussion amorcée récemment sur la fragmentation urbaine s'attache fortement aux cadres gestionnaires des « grands acteurs » métropolitains, aux jeux de pouvoirs qui font la « ville d'en haut », ainsi qu'aux échel-

24 Bertrand, M., 1999 : Bamako (Mali) : habitat de cour et mobilités résidentielles. *Espace, Populations, Sociétés*, n° 1, 119-138.

les territoriales de la gouvernance régionale²⁵. L'approche retenue ici valorise davantage les pratiques citadines plus anonymes de « la ville d'en bas », les liens entre ces deux niveaux d'analyse, grossièrement dichotomisés ici, ayant été présentés ailleurs. Par delà une impression d'homogénéité fréquemment avancée dans les métropoles ouest-africaines (défaut d'équipement affectant les trames loties comme les extensions irrégulières, importance de l'habitat de cour, marais sociologique de la pauvreté citadine...), l'analyse des redistributions résidentielles du plus grand nombre des habitants met en lumière la différenciation à l'œuvre à une échelle fine de composition urbaine.

Ces déménagements dénombrés dans le Grand Accra ajoutent une dimension individuelle à l'analyse des contextes urbains locaux que l'on a décrit plus haut. Or le questionnement des périphéries urbaines par la mobilité reste rare dans les références bibliographiques disponibles pour l'Afrique de l'Ouest. Il s'agit d'un réel paradoxe de la recherche puisque les mouvements résidentiels qui convergent à l'interface rural-urbain varient tant par leur nature que par les perspectives d'optimisation, de déclassement ou de promotion sociale qu'ils manifestent. Les limites des données de recensement contribuent pour beaucoup à ces lacunes des connaissances urbaines. Mais le prêt-à-penser de la « participation citadine » y contribue également, en faisant peu de cas de la mobilité au profit d'une conception bien localiste de la mobilisation des pauvres.

C'est pourtant une approche en termes de flux qui permet d'articuler « l'amont » et « l'aval » des dynamiques d'étalement. Le mouvement des citoyens relie les logiques « émettrices » des zones de départ depuis les quartiers anciennement urbanisés et les logiques « réceptrices » des contextes d'arrivée. On se demande ainsi si ces lieux périphériques ne sont que provisoires, en attendant de nouveaux rebonds démographiques et résidentiels, ou s'ils constituent des points d'ancrage durable, faisant structurellement jouer tel ou tel avantage comparatif de la métropolisation.

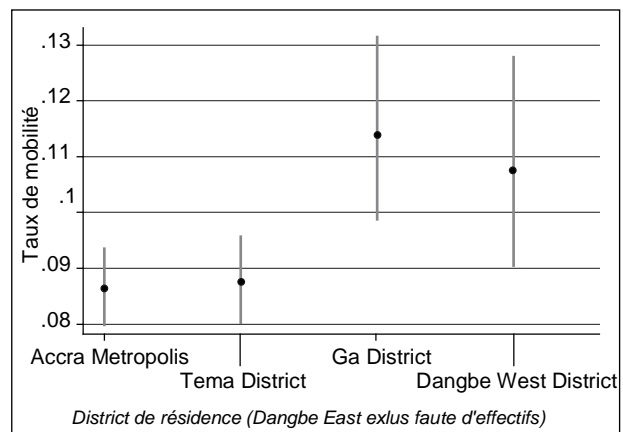
Rappelons que par mobilité résidentielle, l'enquête entend les déménagements décomptés au sein de la région capitale, les migrations étant définies comme mouvements entrant vers le Grand Accra ou en sortant. Il s'agit donc d'un flux intra-régional et métropolitain. De fait, ses amplitudes spatiales sont très variables, et vont d'un changement de district de résidence au simple changement de chambre locative dans la même cour, en passant par des changements de localité ou de quartier au sein d'un même district et des changements de logement au sein d'un même quartier. Comment caractériser alors

globalement la mobilité des habitants des périphéries par comparaison avec les espaces plus centraux de l'agglomération ? L'orientation géographique des flux singularise-t-elle de plus chacun des trois contextes péri-urbains ?

4.1. Sur-mobilité des périphéries

Le lien entre mobilité et dynamique d'éloignement de la ville est déjà pressenti dans le cas de Dodowa. Découlet-il d'un effet local de frontière économique entre deux régions ? Ou bien en va-t-il ainsi dans l'ensemble des marges urbaines ? C'est ce que montrent d'abord les itinéraires résidentiels des adultes enquêtés dans toutes les zones d'étude et le risque annuel de déménagement que l'on a déduit des durées de leurs séjours passés. Tous les quartiers et localités énumérés dans la région capitale, avant l'installation dans le logement d'enquête, sont ici regroupés par district.

Figure 2 – Risque annuel de déménagement dans les séjours antérieurs à l'enquête, par district dans la Région du Grand Accra



L'inégale intensité de la mobilité apparaît patente dans l'opposition deux à deux des quatre districts. La ligne de partage des valeurs ne démarque pas l'agglomération de ses marges encore majoritairement rurales. Elle sépare plutôt les lieux anciennement urbanisés (ville-centre et banlieue orientale), qui ont stabilisé plus longtemps leurs résidents, des zones récemment soumises à l'influence métropolitaine (banlieue occidentale et marges régionales). Les étapes résidentielles relevant des actuels Districts Ga et Dangbe West se montrent les plus agitées dans la région capitale, du fait de séjours plus courts. Se confirment, selon cette mesure rétrospective²⁶, l'effet de turbulence lié aux périphéries. Leur inégale dynamique prend toutefois son sens à une échelle plus locale mais

25 Veltz, P., 1996 : *Mondialisation, villes et territoires. L'économie d'archipel*. PUF, 262 p. ; Navez-Bouchanine, F., 2002 : *La fragmentation en question. Des villes entre fragmentation spatiale et fragmentation sociale*. L'Harmattan, 412 p.

26 L'analyse statistique des itinéraires montre à la fois l'accroissement tendanciel de la mobilité depuis les années 1980, qui est lié à l'évolution historique de la ville, et la courbe en cloche qu'elle prend au cours du cycle de vie des individus dans leur déroulement biographique propre.

Tableau 3 - Étapes résidentielles antérieures au lieu d'enquête, dans GAR et par zone d'étude

District des étapes résidentielles	Old Teshie	Lagos Town	New Fadama	Tema ComtyV	Old Ashaiman	New Gbawe	Upper Dodowa	Total
Accra	190	201	327	184	33	384	126	1 445
Tema	6	10	16	327	172	24	79	634
Ga	20	4	21	8	4	96	15	168
Dangbe West	2	1		2	7	4	307	323
Dangbe East				7	1	2	6	16
Total GAR	218	216	364	528	217	510	533	2 586

Coincidence entre le district de la zone d'enquête et celui d'étapes résidentielles antérieures

Source : "Housing Practices and Residential Mobility in the Greater Accra Region, 2000-2001"

non sans rapport aux centralités auxquelles le front d'expansion urbaine renvoie.

4.2. Les périphéries au regard de « centres de référence » : inégaux effets de proximité dans l'espace métropolitain

4.2.1. Biographies résidentielles

Le suivi longitudinal des membres des ménages rend possible la mesure de ce lien géographique. Les séjours antérieurs des adultes sont ainsi rapportés aux résidences qu'ils occupent au moment de l'enquête, au terme « tronqué » de leurs biographies résidentielles. Au fil des migrations ghanéennes et internationales d'abord, dans un hinterland large, les itinéraires ne particularisent guère les secteurs péri-urbains par rapport aux autres. Mais au fil des parcours intra-métropolitains, la mobilité différencie mieux les étapes situées en amont des lieux d'enquête.

Le rôle redistributeur de la ville-centre est d'abord confirmé non seulement vers ses propres quartiers (les trois premières zones d'étude), mais aussi plus loin dans l'agglomération et vers les marges rurales de la région. La centralité du District d'Accra apparaît donc principale. Elle fonde jusqu'à Dodowa un mouvement centrifuge d'ensemble, et se montre décisive pour le croît démographique particulier de la banlieue occidentale (New Gbawe).

Tema ressort quant à lui comme un centre émetteur secondaire : non seulement pour les quartiers de la ville nouvelle (Community V) mais aussi pour d'autres communautés plus septentrionales. Cette impulsion joue particulièrement vers Ashaiman, dans le même district, mais aussi de manière non négligeable vers Dodowa dans le district voisin. L'effet de centralité se manifeste donc depuis la côte à « géométrie variable » sur le peuplement des périphéries métropolitaines, selon que l'on considère le foyer principal de la ville ou des pivots plus orientaux dans l'agglomération.

Le lien entre le district des zones d'enquête et le district des logements antérieurement occupés est enfin manifeste dans chacune des zones d'enquête. Il ne caractérise pas particulièrement les marges de l'agglomération, même s'il est très bien illustré dans le secteur de Dodowa. Même New Gbawe, emblématique d'un étalement urbain dynamique dans le prolongement direct d'Accra, fait apparaître une « circulation » interne au District Ga qui concerne près d'une étape résidentielle sur cinq convergeant vers la zone d'étude.

Cet effet de proximité spatiale joue d'ailleurs sur la mobilité métropolitaine au-delà de la simple « homologation » de district entre les séjours aujourd'hui révolus et le terme des parcours urbains enquêtés. L'hypothèse se précise en effet au niveau d'analyse de quelques 260 quartiers et localités inventoriés au sein du Grand Accra dans l'étude. Pour limiter cette dispersion géographique, le tableau suivant ne retient que les étapes les plus fréquemment citées, et reconstitue en les agrégeant des environnements urbains cohérents. On retient par exemple tout le quartier d'Accra New Town plutôt que la seule composante locale de Lagos Town ; la ville d'Ashaiman entièrement plutôt que ses seuls quartiers méridionaux (les plus anciens autour de la zone d'étude) ; le tandem Gbawe-New Gbawe plutôt que le seul morcellement récent du domaine coutumier, etc. L'enveloppe géographique ainsi considérée est donc plus fine que le niveau administratif du district, mais dépasse en envergure territoriale celui du petit quartier et prend en compte des agrégats urbains déjà composites.

À cette échelle d'observation désormais locale, l'environnement de proximité se révèle décisif pour comprendre comment les individus se familiarisent avec l'espace métropolitain et orientent leurs déménagements jusqu'à la zone « finale » d'enquête. Les trois zones péri-urbaines ne dérogent pas à la diagonalisation des résultats dans le tableau. Tout se passe comme si la mobilité métropolitaine procédait par bonds en séries, chacun de courte portée géographique et préférentiellement au sein d'un

Tableau 4 - Environnements résidentiels antérieurs au lieu d'enquête, dans GAR et par zone d'étude

Principales étapes résidentielles	Old Teshie	Lagos Town	New Fadama	Tema ComtyV	Old Ashaiman	New Gbawe	Upper Dodowa	Total
Teshie	272	1	11	13	0	4	6	307
Accra New Town	0	216	3	6	1	8	1	235
New Fadama	0	0	222	0	0	0	0	222
Tema	1	3	8	376	20	13	41	462
Ashaiman	0	4	1	7	226	1	15	254
Gbawe/New Gbawe	0	0	0	0	0	243	0	243
Dodowa	0	0	0	2	1	2	376	381
Total	273	224	245	404	248	271	439	2104

Source : "Housing Practices and Residential Mobility in the Greater Accra Region, 2000-2001"

même contexte urbain : localité, domaine foncier voire quartier. Lorsqu'un déménagement se profile, le recours au voisinage ou au réseau social constitué à la faveur d'un séjour plus long, ou plus riche d'opportunités citadines, s'impose en effet pour décider de l'étape suivante, du prochain bailleur locatif ou de l'expérience immobilière à venir. À cet égard, la ville nouvelle de Tema semble le mieux redistribuer les citadins qui y ont transité vers plusieurs « compartiments » périphériques de la métropole : ses propres quartiers d'abord mais aussi les trois zones illustrant l'étalement métropolitain.

4.2.2. Déménagements observés sur une année

Le suivi des maisons enquêtées et de leurs habitants à un an d'intervalle offre la seconde voie d'analyse longitudinale des pratiques résidentielles, levant le doute sur les défaillances de la mémoire citadine à l'égard de séjours trop anciens. On valorise donc désormais les lieux de destination des individus sortants de l'échantillon en 2001²⁷. Ces réorientations ont été établies non pas directement auprès des personnes concernées par la mobilité sortante, mais d'après les informations données par des tiers. Le taux de réponse est cependant bon, de même que divers tests de contrôle de ces réponses²⁸.

Avec ce recul limité, les effectifs apparaissent limités puisque l'on n'ajoute qu'une seule étape résidentielle par individu ou ménage sortant. Mais c'est bien la région capitale qui reçoit le plus gros du flux que les maisons d'enquête ont émis hors d'elles-mêmes. Par la part relativement modeste du district métropolitain d'Accra au profit des districts de banlieue et de marge régionale, le mou-

27 Le croisement des zones d'enquête et lieux d'origine des populations entrantes dans l'échantillon en 2001 a été mené ailleurs et n'est pas repris ici. Il confirme l'effet de proximité que l'on démontre ici à partir des sortants.

28 Les membres des ménages qui n'ont pas déménagé, des voisins, d'autres ménages co-habitants dans les maisonnées d'enquête. 13 % des destinations ne sont pas informées.

Tableau 5 - Mobilité des sortants : 2000-2001

Destination des sortants	Ménages	Individus
<i>Accra District</i>	8	41
Dont résidents zones d'enquête Accra District en 2000	7	27
Lien Teshie vers Teshie		13/14
Lien Lagos Town vers Lagos Town/Nima		5/8
Lien New Fadama vers Accra-North		3/5
<i>Tema District</i>	14	24
Dont résidents zones d'enquête Tema District en 2000	14	24
Lien Tema ville vers Tema ville	3/3	9/13
lien Ashaiman vers Ashaiman	9/11	11/11
<i>Ga District</i>	13	22
Dont résidents zone d'enquête Ga District en 2000	8	19
lien New Gbawe vers New Gbawe/Gbawe/Malam	6/8	11/11
<i>Dangbe West (et East) Districts</i>	7	12
Dont résidents zone d'enquête Dangbe West District en 2000	6	9
lien Dodowa vers Dodowa		6/9
Total GAR	42	99
<i>Autres Régions Ghana</i>	8	43
lien New Gbawe vers Central Region (région frontalière)	2/2	
lien Dodowa vers Eastern Region (région frontalière)	4/4	
<i>Étranger</i>	4	22
Total hors GAR	12	65
Total sortants localisés	54	164

Source : "Housing Practices and Residential Mobility in the Greater Accra Region, 2000-2001"

vement apparaît de nouveau globalement centrifuge ; la population déjà citadine continue de se redistribuer vers les secteurs les plus récemment urbanisés. Mais au sein de ce flux structurant, les zones de résidence assurent le plus gros des mouvements orientés vers ... elles-mêmes ou vers leur proximité immédiate, dans un horizon urbain limité. De nouveau se dessinent des déplacements de courte portée territoriale : comme si encore le Grand Accra ne progressait que par à-coups répétés mais de faibles amplitudes géographiques. Le lien tissé globalement entre les bassins d'emplois centraux et leurs marges n'exclut donc pas des logiques contextuelles plus étroites, une articulation plus circonstanciée entre lieux de « départ » et points d'« arrivée » des mobilités annuelles.

Ces effets de proximité manifestent surtout la familiarisation fragmentaire que les habitants engagent avec une métropole compartimentée dans ses disponibilités foncières : non seulement dans les « cercles » qui la composent (du noyau historique à la ville centre de l'agglomération aux banlieues et périphéries encore rurales), mais encore dans les secteurs internes à ses districts. En cela, le bourgeoisement résidentiel à l'œuvre à New Gbawe et Dodowa, y compris vers les régions administratives bordières de l'Ouest (Région Centrale) et du Nord (Région Orientale), ne fait que prolonger une tendance déjà manifeste, depuis les années soixante, depuis les « centres émetteurs » d'Accra et de Tema.

Mais les orientations précises de ces flux continuent de faire référence à une donne locale. Sont alors à prendre en compte la distance à une offre d'emplois plus informelle que salariée (Ashaiman), la disponibilité de terrains et de parcs immobiliers neufs la redistribution d'usages résidentiels entre usufruitiers et locataires (Dodowa)... Certes les ordres de grandeur du précédent tableau ne permettent pas de reconstituer les filières socio-économiques qui ont mis en rapport les zones d'enquête et de nouveaux logements dans les mêmes enveloppes géographiques. Les motifs de sortie avancés dans l'enquête indiquent cependant qu'un type d'explication est fréquemment associé à chacun de ces sites en propre. Dans les déménagements observés depuis la zone d'Old Ashaiman vers Ashaiman-ville, on fait surtout référence aux tensions du marché immobilier (*"found a better accommodation closer to his workplace"*, *"moved with children, grandchildren and househelps to a new house with two rooms²⁹"*), les opportunités et les difficultés locatives étant particulièrement saillantes dans ce type d'argumentaire localisé (*"the room was too small for the family; they have gone to rent a bigger hall and chamber"*, *"they could not pay new rent advance and landlord has sacked them; so they are now staying with friend"*).

29 Une situation très enviable quand 63 % des ménages de la région capitale (50 % en moyenne nationale) ne déclarent qu'une pièce à dormir dans leur logement (2000 Census).

Les explications données aux sorties depuis Upper Dodowa vers la localité tout entière se situent sur un registre plus familial : arrangements résidentiels liés aux mariages (*"got married to a man and gone to stay with him"* / *"got married and living with his wife in the same house"*), aux divorces (*"left old husband's house to her new husband's household"*), ou encore à la redistribution des usufruit après décès et héritage (*"gone to stay with her aunt because the grandfather is dead"*). Quant aux déménagements observés depuis New Gbawe vers son environnement urbain, leurs motifs ressortent comme les plus composites. Les possibilités nouvelles de rendre le logement plus indépendant (*"gone to live in his own house with the family"* / *"always quarrel over water and electricity bills with landlady so moved to another rented place"* / *"was formerly a temporary free holder and have now got a room to hire with the whole family"*) n'excluent pas en effet de fréquentes références aux soutiens familiaux (*"is schooling and staying with senior sister to help her"* / *"gone to stay with mother to learn a trade"*).

Conclusion

L'étalement urbain du Grand Accra relève donc de logiques locales de terroir tout autant que de logiques métropolitaines de flux. Par delà le vieillissement des plus anciennes banlieues au profit de nouveaux types de peuplement à l'interface rural-urbain, des changements de nature historique se sont également produits à l'aube des années quatre-vingt-dix, dans la transition de l'agglomération à la métropole.

- Les uns s'expriment dans les pratiques citadines du logement : le blocage des pauvres dans une ville de cours saturées, la soumission des locataires à un régime de *rent advance* de plusieurs années ; leur cohabitation avec des propriétaires-usufruitiers qui ne sont guère mieux logés que leurs voisins.

- D'autres changements engagent les choix politiques et gestionnaires de la maîtrise foncière, lorsqu'un schéma d'étalement urbain fondé sur les rapports de force coutumiers se substitue au modèle des grands aménagements publics planifiés qui avait prévalu à Tema.

- L'accroissement structurel de la mobilité résidentielle est enfin en jeu à l'échelle de la région urbaine, en même temps que le renouvellement naturel d'une population jeune prend le pas sur les dynamiques migratoires. La redistribution à l'œuvre se montre toutefois « en sauts de puce », du fait de marges de manœuvre contraintes pour les citadins et de la territorialité de proximité qu'ils entretiennent avec leur capitale.

Le cas d'Accra a permis de plus de faire jouer de nécessaires comparaisons avec ses homologues d'Afri-

que de l'Ouest. Les singularités fortes du contexte anglophone ressortent notamment quand se trouve maintenue la reconnaissance juridique des droits fonciers coutumiers. Les similitudes de problèmes et d'approches ne sont pas moins intéressantes dans les différentes phases de développement territorial. La gestation historique des banlieues montre aujourd'hui partout le désengagement des acteurs étatiques ou para-publics en matière d'investissement urbain. Plus généralement, l'urbanisme réglementaire s'estompe au profit d'acteurs privés agissant souvent sans régulation publique : vendeurs atomisés sur le marché foncier, bailleurs de fonds internationaux des Projets urbains, nouveaux opérateurs des services marchands, entrepreneuriats immobiliers ou bancaires sollicités pour prendre le relais des agents immobiliers

para-étatiques... Dans tous les cas, la tendance n'est pas sans menacer le contact rural-urbain, dont les approches les plus récentes soulignent les risques écologiques accrus.

L'exemple ghanéen ressort finalement à la fois simple et complexe : simple puisque populations et parcs immobiliers se redéploient selon un modèle gravitaire plutôt banal ; complexe parce cette recomposition d'ensemble prend une tournure fragmentée dès lors qu'on ajoute des variables sociales et territoriales à la donne démographique. C'est ainsi à une échelle urbaine fine, que les communautés foncières orientent l'insertion de plusieurs générations de migrants ; que la cohabitation des « étrangers » et des « natifs » du terroir prend ses tournures particulières.

Étalement urbain et ville fragmentée à travers le monde

sous la direction de Jean-Marc Zaninetti et Isabelle Maret



Suisse, Nord-Ouest de Lausanne



Irlande, Dublin, la ville nouvelle de Tallagh



Sénégal, Dakar, le quartier de Yeumbeul



Etats-Unis, New-Orleans, St-Tammany-Parish



Chine, Pékin, les Villas de Jade Pourpre



Algérie, Sud-Est de Constantine



Japon, Tokyo, la ville nouvelle de Tama



Inde, Mumbai, Navghar-Manipur



Australie, Sydney, le quartier de Bankstown

Collection du CEDETE

Actes du colloque Étalement urbain et ville fragmentée à travers le monde,
des théories aux faits. Orléans 26, 27 et 28 septembre 2007

Étalement urbain et villes fragmentées à travers le monde

sous la direction de
Jean-Marc Zaninetti
Isabelle Maret