

Défis de l'urbanisation au Ghana

Paul W.K. Yankson et Monique Bertrand

L'urbanisation constitue, en particulier depuis le début du XXe siècle, l'un des processus de transformation sociale les plus déterminants. La ville rime, de par le monde, avec modernisation, développement économique, progrès social et innovation culturelle. Toutefois, la nature du développement urbain, particulièrement en Afrique sub-saharienne dont le Ghana, demeure une entrave sérieuse à la productivité des villes et plombe de ce fait leur capacité à remplir le rôle qui leur revient dans le chantier du développement national. Les insuffisances en matière d'infrastructures et de fourniture de services, la pauvreté, la pollution, le surpeuplement, l'encombrement des voies de circulation et la pénurie de logements abordables concourent à saper l'influence civilisatrice de l'urbanisation (Uwe 2003).

Depuis la moitié du vingtième siècle, le Ghana connaît une croissance urbaine extrêmement rapide. La fraction de la population résidant en ville, conformément à la définition officielle (toute agglomération d'au moins 5000 d'habitants) a galopé au fil du temps, passant de 9 pour cent en 1931 à 31,3 pour cent en 1984 et à 43,8 pour cent en 2000. Il convient de relever, toutefois, que l'urbanisation moderne au Ghana reste circonscrite à la région Accra-Tema et à deux autres foyers de développement urbain du pays. Accra s'impose par la taille de sa population ; cependant cette primatie découle également de son importance sur les plans politique, administratif, économique et culturel.

On observe une concentration continue de la population citadine dans les quelques grands centres urbains du pays. Il est intéressant de relever qu'autour des deux principaux pôles que représentent les zones métropolitaines d'Accra et de Kumasi, ainsi que de la municipalité de Tema, se développent des zones suburbaines à forte croissance telles Ashaiman dans le cas de Tema et d'Accra, et Madina et Kasoa dans la banlieue d'Accra.

Avec ses 150 312 habitants en 2000, Ashaiman arrive au cinquième rang des bidonvilles les plus peuplés du Ghana. Sa population estimée à 50 918 en 1984 a quasiment triplé entre 1984 et 2000. Située dans la banlieue de Tema, Ashaiman abrite aujourd'hui une population numériquement supérieure à celle de la ville de Tema elle-même (141 479 habitants). Établie au nord d'Accra, Madina est la dixième agglomération du pays. Elle constitue une autre banlieue-dortoir pour la cité capitale. Elle a connu une croissance extrêmement rapide : partie de 7 480 habitants en 1970, sa population est passée de 28 364 individus en 1984 pour se hisser à 76 697 habitants en 2000.

À l'ouest d'Accra se trouvent deux autres villes en pleine explosion : Kasoa, qui comptait à peine 863 habitants en 1970 abritait 34 719 âmes en 2000 ; la population de Buduburam, un camp de réfugiés bien connu, quant à elle, a bondi d'à peine 40 habitants en 1984 à 18 713 en 2000.

A l'instar de nombreux pays d'Afrique, l'augmentation du taux d'urbanisation au Ghana résulte de la combinaison du taux élevé d'accroissement naturel de la population nationale avec l'immigration nette vers les zones urbaines. Ces deux processus majeurs se renforcent mutuellement, en dépit de la variation au fil du temps de leur importance relative. Un fort taux d'immigration interne, i.e les migrations des zones rurales vers les zones urbaines, en particulier vers les grandes villes et, depuis un certain temps des petites villes vers les plus grandes, constituait le facteur prépondérant dans la première phase d'urbanisation du pays. Cette situation s'expliquait en grande partie par les différences de niveau de développement entre les zones rurales et les zones urbaines, en vertu de la relation privilégiée entre l'urbanisation et le développement. Toutefois, depuis 1970, le taux élevé d'accroissement naturel des villes du Ghana est resté, plus que les migrations, le principal facteur d'accélération de la croissance démographique. Si les taux de fécondité sont de 15 pour cent plus élevés dans les zones rurales (Ghana Statistical Service, 1988), les taux de mortalité et de morbidité, eux, sont beaucoup plus bas en zone urbaine du fait de la traditionnelle concentration des infrastructures modernes de santé dans les villes, en particulier dans l'Aire métropolitaine du Grand Accra (GAMA).

Une autre dimension de la croissance urbaine reste l'expansion territoriale des villes au-delà de leurs limites officielles, surtout dans les principales zones métropolitaines du pays. Dans le passé, cette dilatation géographique a imposé un réajustement des démarcations officielles des principales villes avec pour objectif d'annexer les tracés des zones nouvellement urbanisées contiguës aux démarcations officielles de ces grandes villes pour en faciliter l'approvisionnement en services et en infrastructures. La suburbanisation est une caractéristique essentielle de l'urbanisation moderne non seulement dans les villes des pays développés, mais également dans les villes en pleine croissance du Sud. Il existe deux principales raisons à ce phénomène. La première justification est basée sur la demande et provient de la croissance rapide de la population urbaine et de la hausse du salaire disponible (Palen 1989 ; Herbert et Thomas 1990 ; Thorns 1980 ; Knox 1994). La deuxième porte sur les problèmes fiscaux et sociaux que connaissent les grandes métropoles : taxes élevées, qualité approximative de l'éducation publique et des autres services administratifs, tensions raciales, grande criminalité, engorgement des routes et mauvaise qualité de l'environnement. Telles sont les raisons qui poussent les résidents des centres-villes à migrer vers les banlieues (Mieszowski et Mills 1993). Ces facteurs agissent différemment à la fois entre et à l'intérieur des villes des pays industrialisés (McGrath 1992) et entre ces derniers et les villes des pays en développement à l'instar des celles de l'Afrique subsaharienne. Dans les régions en développement, les villes sont assises sur un système de valeurs différent au point où, en Afrique subsaharienne, un ensemble de facteurs locaux, institutionnels, culturels, et sociaux

tels que l'exploitation et la gestion foncière « coloniales », par opposition aux pratiques coutumières, en la matière ainsi que l'affectation de logements invalident les hypothèses des modèles occidentaux du processus de suburbanisation (Sada 1972 ; Ozo 1986 ; Onokerhoraye 1977). A titre d'exemple, les premières études publiées sur le Ghana insistent, dans leur grande majorité, sur les mouvements des populations rurales et de celles issues des migrations internationales vers les grandes villes du Ghana (Addo 1969 ; Caldwell 1969 ; Bobo 1974). D'autre part, peu de travaux ont été consacrés aux modèles généraux de mobilité résidentielle à l'intérieur des villes et, entre les villes et le reste du pays voire au-delà. De même, les mouvements d'ampleur plus réduites entre les zones résidentielles et à l'intérieur d'elles-mêmes, y compris les mouvements à l'intérieur des habitations de cour, figurent parmi les questions qui n'ont été, jusqu'ici, que marginalement abordées dans les études sur les villes du Ghana et d'Afrique de l'Ouest en général. Le relogement d'individus, de ménages et de familles urbaines tant à l'intérieur qu'à l'extérieur des zones métropolitaines est fonction des possibilités de logement, de la disponibilité de nouvelles habitations issues de l'expansion suburbaine, de rénovations et de réhabilitations dans les grandes villes entre autres, et des besoins en logement et attentes des ménages, eux-mêmes fonction du revenu, de la taille de la famille et du mode de vie (Knox 1982). Il serait intéressant d'étudier les interactions de ces facteurs dans une métropole subsaharienne comme l'Aire métropolitaine du Grand Accra (GAMA). Dans le même ordre d'idées, il importe de déterminer si le relogement dans la zone résidentielle se conforme strictement à l'hypothèse et aux caractéristiques de l'offre et de la demande, ou si les contraintes et potentialités des familles ont un rôle à jouer dans le processus.

La croissance démographique rapide des villes pose le problème de la fourniture en quantité suffisante de facilités de logements. De nombreux fournisseurs de logements – individus, promoteurs immobiliers privés et organismes nationaux – s'activent depuis un certain temps dans l'acquisition de terrains, surtout à la périphérie des villes, à des fins de constructions de logements ou pour d'autres utilisations de l'espace urbain. Cependant, l'acquisition de terrains destinés à la construction de logements et au développement urbain demeure problématique dans les cités ghanéennes. Au rang de ces écueils figurent les difficultés inhérentes à la planification et la maîtrise foncière, la demande en terrains, les dispositions institutionnelles et légales régissant l'aménagement de terrains et la question des marchés fonciers urbains et périurbains. Mettre des terrains à la disposition des groupes financièrement vulnérables pour la construction de leurs propres logements reste, à n'en point douter, un casse-tête pour les autorités (Asiama 1984, 1985). La faible capacité de cette offre à satisfaire de manière efficace la demande de logements a créé des tensions dans le parc immobilier et les infrastructures des villes ghanéennes, surtout dans l'Aire métropolitaine du Grand Accra. Promiscuité grandissante, qualité approximative des constructions et difficulté d'accès aux services, tels sont les traits caractéristiques du parc immobilier du Ghana. Le niveau d'occupation moyen des logements estimé à 12,1 personnes à Accra, par exemple, se classe parmi les plus élevés du pays, attestant ainsi de l'urgence du problème de l'habitat (Ministry of Works and Housing).

D'après le recensement de la population et de l'habitat de l'an 2000, les deux tiers environ des 2 181 975 logements du parc immobilier se trouvent en zone rurale. Mais pendant que le parc rural augmentait de 53,1 pour cent à partir de 1984, le parc urbain, lui, galopait de 159,4 pour cent au cours de la même période. L'offre actuelle de logements représente une hausse de 77,5 pour cent du stock enregistré en 1984, excédant de loin la croissance de la population au cours de la même période. Le nombre moyen de personnes par habitation a baissé de 10 à 8,7 en l'an 2000 (Ghana Statistical Service 2002). Cependant, la situation en ville n'est pas plus reluisante qu'en zone rurale en dépit d'un accroissement significatif du parc immobilier urbain. La région du Grand Accra a remporté la palme d'or de cet agrandissement du parc immobilier. Ce regain de vitalité constitue un des effets les plus visibles de la libéralisation de l'économie. Le programme de libéralisation a en soi-même, contribué indirectement à l'expansion physique de la ville d'Accra (Grant et Yankson 2003). Les autres grands centres urbains du pays ont connu, certes à un degré moindre, un scénario similaire.

La libéralisation a entraîné deux conséquences majeures sur le marché du logement. Tout d'abord, en réaction aux conditions plus libérales sous-tendues par le Programme d'Ajustement Structurel (PAS), la communauté d'expatriés présente dans les villes du Ghana, et celle d'Accra en particulier, a connu une certaine hypertrophie, qui, ajoutée à l'expansion de la classe moyenne, a entraîné une amplification de la crise du logement. De plus, la déréglementation du secteur financier a rendu possible les opérations en devises, avec la majeure partie des sommes brassées provenant des Ghanéens travaillant à l'étranger et avec de fortes chances d'être investies dans l'immobilier. Des recherches ont établi à 276 millions de dollars US le montant des fonds rapatriés par la diaspora ghanéenne pour la seule année 1996 (Briggs et Yeboah 2001:23). Le secteur du bâtiment attire également des investissements provenant de Ghanéens aux revenus moyens soucieux de protéger leurs épargnes de l'inflation. Le bâtiment a joué un rôle de tout premier plan dans l'expansion territoriale de la ville d'Accra, les habitants ne rechignant pas à investir les zones non desservies en prévision d'une éventuelle fourniture de services, tout en spéculant sur le moindre coût d'acquisition des terrains dans ces zones (Briggs et Yeboah 2001:21). Selon certaines estimations, 50 pour cent au moins de l'ensemble des bâtiments construits depuis la mise en application des PAS l'ont été sans permis de bâtir (Yeboah 2000:99). L'essentiel du développement résidentiel de la périphérie d'Accra s'est déroulé dans la précipitation et en l'absence de tout contrôle, avec de graves conséquences sur la gestion du patrimoine foncier et sur la conservation de l'environnement dans le pourtour de l'Aire métropolitaine du Grand Accra. Toutes les études menées sur cet espace font état de l'existence d'un marché foncier actif destiné tant à un usage résidentiel ou citoyen qu'à des fins spéculatives. Ce phénomène représente une menace pour la survie des populations natives des anciens villages situés dans cette zone périphérique (Yankson et Gough 1999 ; Gough et Yankson 2000 ; Kasanga et al. 1996), au vu du rythme soutenu de conversion des terres cultivables à des usages non agricoles.

En dépit de la rapide augmentation du nombre d'unités de logement dans la ville d'Accra, le document national de stratégie du secteur de l'habitat, le National Shelter

Strategy Document (Ministry of Works and Housing 2001), révèle qu'environ 85 pour cent du parc immobilier demeurent l'œuvre d'une multitude de petits entrepreneurs en bâtiment et de propriétaires individuels. Les 15 pour cent restants se partagent entre les entreprises parapubliques opérant plus ou moins en qualité de promoteurs commerciaux, et qui bénéficient de l'encadrement de la politique et des programmes gouvernementaux, et les promoteurs immobiliers privés placés sous l'égide de la Ghana Real Estate Developers Association (GREDA). La quasi-totalité des logements construits par la GREDA se trouvent en zone urbaine, particulièrement dans la zone d'Accra-Tema. Les logements produits par le secteur privé ont pour cibles principales les personnes aux revenus moyens et les tranches de revenus élevés, tandis que les logements issus de la promotion publique visent en priorité les consommateurs aux revenus moyens. Dans le passé, le secteur public s'est engagé à satisfaire la demande des ménages à revenus limités. Cette initiative a tourné à l'échec. De plus, la plus importante fraction du parc immobilier se trouve dans les villes et les grands centres urbains. Il se pose, dès lors, le problème de la possibilité pour les ménages démunis d'accéder au logement dans un contexte marqué par l'accroissement de la demande d'une part, et de l'insuffisance de l'offre d'autre part.

Pourtant, la question du logement au Ghana ne se résume pas à cette disparité flagrante entre l'offre et la demande en zone urbaine ; elle prend également en compte le non respect, en zones rurales, des standards en matière de logement, la pénurie de logements dans les villes et la détérioration du parc immobilier dans le noyau central des villes. Cette généralisation concernant la qualité des structures et l'insuffisance du parc immobilier est en rapport avec la taille de la population (Owusu 1993). Les zones urbaines se distinguent par la dégradation des bâtiments et de mauvaises conditions de logement consécutives à un défaut prolongé de maintenance. Les questions liées aux mauvaises conditions de logement, et à l'entretien des « maisons familiales » en particulier, ont fait l'objet de recherches portant sur Kumasi, la deuxième ville du Ghana (Tipple et Korboe 1995 ; Peil 1994 ; Korboe 1992).

Le développement urbain du Ghana butte sur la défaillance du système administratif et de gouvernance urbaine. Cette faiblesse tire ses origines d'une gouvernance municipale défaillante héritée de la colonisation. En effet, les exécutifs municipaux et métropolitains actuels (Municipal and Metropolitan Assemblies) ont démontré leur incapacité à mettre à disposition et à gérer des infrastructures et services d'un niveau appréciable dans leurs territoires de compétence. Pareillement, les organisations et agences parapubliques nationales, en charge de l'offre de certains services particuliers dans ces juridictions, n'ont pas pu fonctionner avec efficacité. Cette donne est venue compliquer la tâche aux ménages citadins à revenus limités dans leur recherche de logements décents. Aussi une importante frange de la population urbaine démunie se confîne-t-elle dans un habitat précaire, avec son corollaire de risques liés, entre autres, à la santé. Dans une large mesure, le déficit de logements a été résorbé en grande partie par l'habitat spontané. Le manque d'emplois sécurisés et la croissance du chômage et du sous-emploi en zone urbaine ont contribué à détériorer davantage la situation des ménages démunis en matière d'accès au logement.

La grande majorité des ménages installés en ville vit en location. A Accra, par exemple, plus de 60 pour cent des ménages vivaient en location tandis que moins de 10 pour cent étaient propriétaires de leur logement en 1980. Dans les autres centres urbains, les sources analogues ont indiqué 50 pour cent de locataires et 25 pour cent de propriétaires (Ministry of Works and Housing 2001). Le parc immobilier urbain du Ghana est dominé par l'habitat de cour de type traditionnel. Ce type d'habitation se caractérise par une large structure rectangulaire ouverte sur une cour. Le bâti est généralement constitué, sur trois côtés du rectangle, d'un alignement de 10 à 15 chambres avec véranda donnant sur la cour. Le quatrième côté du rectangle abrite habituellement des toilettes et une cuisine. La plupart de ces maisons sont construites en parpaings au lieu de la traditionnelle terre battue. Les principales villes comptent de nombreuses cours bâties à deux ou trois étages dans lesquelles les chambres d'en haut s'ouvrent sur un balcon continu dessinant la cour, et où l'on accède au moyen d'un escalier interne. Qu'il s'agisse des bâtiments de plain pieds ou de ceux à deux voire trois étages, les ménages louent les chambres, individuelles ou en chambre-antichambre, et partagent tout ce dont la maison dispose de cuisine, toilettes, salle de bain, approvisionnement en eau, etc. (Ministry of Works and Housing 2001:6). Ainsi se présente le type de logement accessible à la grande majorité des locataires, en particulier aux ménages à faibles revenus.

C'est le lieu de se demander si cette situation a évolué au rythme des mutations sociopolitiques du pays. Il semble pertinent, avant de se pencher véritablement sur les questions soulevées plus haut, de présenter le terrain de l'étude, Accra. Ce préalable sur la capitale permettra de comprendre son évolution et l'impact de ces transformations sur les questions abordées dans l'ouvrage. Une vue synoptique de l'évolution de la ville d'Accra s'impose pour replacer l'étude dans son contexte, avant de passer aux points détaillés dans les différents chapitres.

Croissance démographique et expansion territoriale d'Accra

Située au sud-est du pays, la ville d'Accra (Fig. 1.1) fut fondée au seizième siècle par les Ga. Il s'agissait à l'époque d'un petit village de pêcheurs situé sur la côte. Cette période coïncide avec l'ère mercantiliste en Europe et les Européens n'ont pas tardé à débarquer au Ghana pour donner la première impulsion à l'urbanisation à travers la construction sur la côte de forts et de châteaux. Ils en construiront trois dans la ville d'Accra : le Fort Ussher sera érigé par les Néerlandais en 1650, suivi en 1651 du Château de Christianborg construit par les Danois et du Fort James en 1673 par les Anglais. Toutefois, la croissance de la ville d'Accra va traverser une période de stagnation du fait du déclin de la traite des esclaves avant de se relancer en s'orientant, cette fois, vers l'exportation des produits agricoles. Cette reprise d'activité a insufflé un élan nouveau aux ports d'Ada et de Prampram situés à l'est d'Accra en raison de l'incomparable facilité d'accès qu'offraient ces localités aux régions productrices d'huile de palme, de caoutchouc et de kola. Accra verra redorer son blason en 1877 quand elle sera choisie, en dépit de ses inconvénients physiques, comme siège de l'administration britannique sur la Côte-de-l'Or. A la faveur de cet événement, les

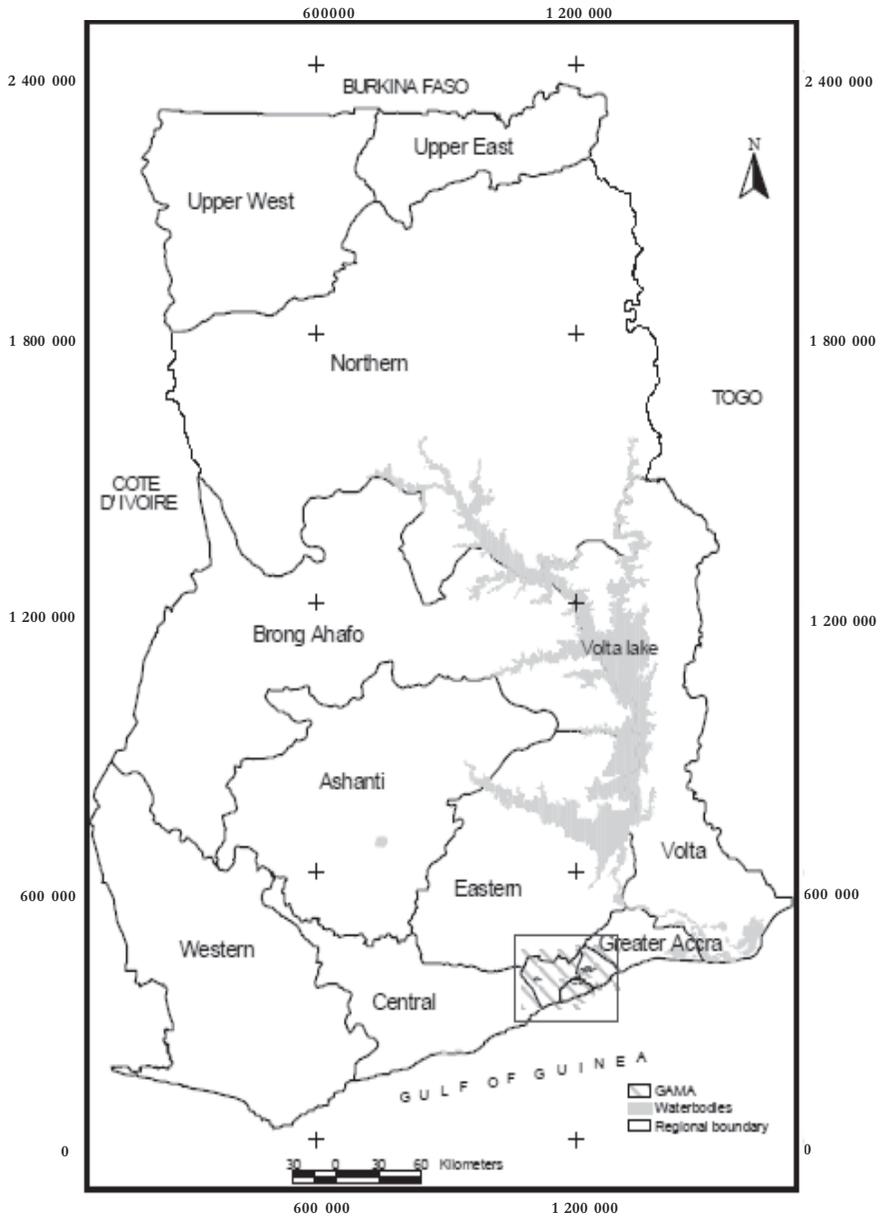
activités et intérêts de la Couronne seront transférés de Cape Coast à Christianborg, dans la ville d'Accra. Ses avantages ont rapidement supplanté ses inconvénients : en effet, la sécheresse du climat et sa proximité d'Aburi faisaient d'Accra un environnement plus favorable aux Européens. Par ailleurs, l'absence de paludisme et l'impact réduit de la maladie du sommeil ont fait du nouveau site un cadre idéal pour les chevaux (Amoah 1964:42-7 ; Dickson 1969:258-9).

Cette décision impériale garantissait à la ville une croissance future à la fois solide et incontestable. Pour preuve, c'est Accra qui fut choisie comme terminus oriental de la voie ferrée ; plus tard, c'est encore elle qui servira de point d'ancrage de la voirie terrestre dans la partie orientale du pays, atout supplémentaire pour le potentiel portuaire de la ville ; et logiquement, la ville abritera l'unique port international du pays. Les améliorations en termes d'accessibilité ont contribué à l'expansion de la sphère d'influence et, par voie de conséquence, à la stimulation de la croissance de la ville d'Accra. Figurent parmi ceux irradiant à partir de la cité capitale, les axes majeurs suivants : Accra-Winneba, Accra-Nsawam-Kumasi, Accra-Aburi-Dodowa et Accra-Tema-Aflao.

La ville d'Accra a connu un taux de croissance accéléré qui l'a hissée au premier rang des villes en pleine expansion de l'Afrique de l'Ouest. Sa population, estimée à environ 18 000 en 1901 a été multipliée par 35 autour des années 1970 (Bobo 1974:71). Les premières décennies du siècle dernier ont été marquées par les débuts du boom cacaoyer avec Accra comme principal centre des opérations d'exportation. Ce boom s'est poursuivi pendant la période 1924-38 et a généré les recettes fiscales qui ont permis d'alimenter la croissance d'Accra sous le gouverneur Ferederik Gordon Guggisberg. L'expansion de la ville l'a rapprochée territorialement à la fois vers l'ouest du Lagon de Korle dans les zones telles Korle Gonno, Mamprobi et Sabon Zongo, et vers le nord, au-delà de la gare ferroviaire, dans la zone d'Adabraka.

Un puissant tremblement de terre a secoué Accra en 1939. Suite à cette catastrophe, l'administration coloniale lance le projet de construction de logements administratifs dans les quartiers de Korle Gonno, Osu, South Labadi, Kaneshie, Sabon Zongo et Abossey Okai. L'augmentation des opportunités d'emploi engendrée par la Deuxième Guerre mondiale provoque une migration massive vers les villes : Accra abrite le quartier général des forces alliées en Afrique de l'Ouest. Cette période voit la construction des établissements militaires, des camps Burma et Gifford et les travaux d'extension de la partie nord d'Accra abritant les Cantonnements et l'aéroport (Amoah 1964:77-8 ; Dickson 1969:299 cité par Bobo 1974:71-2). A l'occasion, la zone qu'entourait la Ring Road s'est transformée en un vaste chantier entre 1946 et 1957, année de l'indépendance. Ont ainsi poussé de terre, au terme de ces travaux, les commerces, les banques, les salles de cinéma et les bâtiments à usage commercial du Central Business District (CBD) ; les bureaux administratifs de la zone de Victoriaborg entre le CBD et Osu, et les logements privés dans la section résidentielle. Kaneshie, Accra New Town et Nima ont connu une expansion considérable au cours de cette période. En même temps qu'Accra gagnait du terrain vers le nord et l'ouest, la population continuait de s'entasser dans le vieux noyau de la ville (Amoah 1964:78-81).

Figure 1.1 : Carte régionale du Ghana indiquant l'Aire métropolitaine du Grand Accra (GAMA)



Source : Survey Department, Accra.

Le développement de la ville d'Accra en tant que foyer d'activités politiques avant l'indépendance et la présence de structures d'éducation, comparativement aux autres localités, constituaient une raison de migrer supplémentaire pour les familles avec enfants ou les enfants en âge scolaire (Caldwell 1969). Les migrants vers Accra provenaient de toutes les régions du pays, spécialement des régions contiguës, à savoir la Volta, l'Est et le Centre. Malgré le rôle prépondérant joué par les migrations dans la croissance de la ville d'Accra, les concentrations par groupes ethniques ne sont pas légion. Les autochtones Ga, premiers occupants du site, prédominent dans les quartiers les plus anciens de la ville, notamment à Ussher Town, James Town, Tudu, Christianborg et Labadi. Sabon Zonga et Nima constituaient les deux sites d'accueil des immigrants dans les années 1950. Malgré leur réputation de forteresses Haoussa, ils ont accueilli des migrants d'autres groupes ethniques venus du nord. Avec le surpeuplement progressif de ces zones, les Haoussa ont été déplacés et relocalisés dans les zones actuellement couvertes par Sabon Zongo et Nima (Bobo 1974:75). Dans son expansion géographique, Accra a ainsi progressivement phagocyté d'autres localités telles que Labadi, Teshie, Nungua, entre autres (Acquah 1958).

La consolidation de l'expansion territoriale de la Municipalité d'Accra (désignation de l'époque) s'est poursuivie entre 1917 et 1927 sous le règne de Sir Gordon Guggisberg. Les réalisations telles que la construction de l'Hôpital de Korle Bu et l'école d'Achimota remontent à cette époque. L'extension du réseau routier et la densification du parc de logements qui relèvent de cette période ont favorisé la transformation des secteurs septentrionaux de Tudu et d'Abraka en un prolongement commercial et résidentiel des sites originels de Ussher Town et James Town. Les autres zones résidentielles de Korle Gonno, Korle Bu et Mamprobi ont été établies dans la partie occidentale des deux quartiers centraux d'Accra.

L'expansion territoriale de la municipalité d'Accra trouve également son fondement dans la politique de logement mise en place par l'Etat à la suite de catastrophes naturelles : la peste bubonique, le tremblement de terre de 1939. La politique foncière de l'Etat a favorisé l'aménagement de North Kaneshie et d'Awudome pour faire face à la démographie galopante causée par les migrations internes (Frimpong-Bonsu 1999:33). Les autres quartiers tels qu'Accra New Town, Asylum Down, Tesano et Odorkor vont se constituer plus tard, à la faveur de la même mesure. Ces zones étaient toute peuplées initialement de population migrante, non Ga (Aryeetey et Anipa 1992). Leur expansion témoigne de l'importance d'un réseau des transport amélioré dans l'expansion territoriale de la ville d'Accra. L'industrialisation et l'activité économique ont également contribué à la croissance de la zone métropolitaine car elles ont permis de recruter résidants et main-d'œuvre pour la ville d'Accra.

Il reste à noter, toutefois, qu'aux premiers instants de l'accélération de sa croissance, la ville d'Accra n'a bénéficié d'aucun effort de planification. Le centre-ville se constituait d'une série de masses compactes de bâtiments disposés dans le désordre et séparés par de tortueuses venelles. Deux sous-systèmes d'aménagement se sont développés parallèlement dès le départ : d'un côté, une zone résidentielle européenne bien aménagée, entourée des maisons de quelques commerçants fortunés locaux et, de

l'autre, une masse de quartiers "indigènes" non aménagés. Cette croissance sauvage s'est aussi accompagnée de graves problèmes de salubrité. Ces difficultés étaient en partie imputables à l'inefficacité des méthodes d'administration urbaine et de gestion. Toutefois, l'administration britannique prit des mesures de redressement, notamment en matière de salubrité dès 1885 (Dickson 1969:258). La Municipalité d'Accra vit le jour en 1898 conformément au Town Council Ordinance de 1894. Seulement, par manque de moyens financiers, la municipalité était incapable de fournir avec satisfaction les services municipaux et buttait sur la réticence des populations à payer les taxes. Ce n'est qu'après la peste bubonique de 1907 que les citoyens comprendront l'importance des services communaux.

Quoi qu'il en soit, un coup de fouet majeur sera donné à la croissance et au développement de la ville d'Accra après l'indépendance. En effet, le gouvernement ghanéen met en place et poursuit alors une dynamique stratégie de développement favorable à l'urbanisation. Au cours des premières années de souveraineté internationale, le Ghana adopte une stratégie de modernisation basée sur une industrialisation de substitution des importations. Cette démarche débouchera sur un certain nombre d'initiatives qui s'avéreront salutaires, à terme, pour le développement de la ville d'Accra. Parmi ces initiatives figurent la création d'un nouveau port et du nouveau district de Tema, à vingt kilomètres à l'est d'Accra, la création d'un nouveau tissu industriel à Accra et la rapide dissémination des organismes parapublics et des administrations en général à l'intérieur de la ville. Toutes ces réalisations ont été créatrices d'emplois pour l'agglomération d'Accra-Tema. Non moins importante s'est montrée la concentration géographique, dans la ville d'Accra, de certains secteurs clés de l'activité économique ghanéenne : banques, assurances, commerce, industries etc., ajoutée à la création du district industriel satellite de Tema, elle a déclenché de nouvelles migrations rural-urbain et urbain-urbain vers l'agglomération d'Accra (PLAN CONSULT 1989). Ainsi se justifie l'accroissement rapide de la population d'Accra et Tema tel qu'indiqué dans le Tableau 1.1.

Le marasme économique qui a ensuite frappé le pays, au début des années 1970 et la moitié des années 1980, a affecté la ville d'Accra à plus d'un titre. Il s'est traduit par une émigration massive, depuis la région Accra-Tema et les autres grandes villes du pays, vers les pays limitrophes, en particulier le Nigeria voisin. Cette saignée a eu un impact sur les opportunités d'emploi dans le secteur économique formel mais également sur la croissance démographique, qui a connu un ralentissement par rapport à la période précédente. La mise en application depuis 1983 du Programme de Relance Economique (PRE)/Programme d'Ajustement Structurel (PAS) a enfin injecté du sang neuf dans l'économie de la ville d'Accra, autant dans le secteur formel que dans l'informel. L'un des effets de cette embellie reste lisible dans la croissance démographique.

Selon les résultats du recensement de 2000, la population de l'Aire métropolitaine d'Accra a augmenté de 4 pour cent par an entre 1984 et 2000 contre une croissance démographique nationale d'environ 2,6 pour cent par an. En 1957, la veille de l'indépendance, la population d'Accra n'était que de 190 000 habitants. D'à peine ce

million (969 195) d'habitants en 1984, cette population a bondi à 1 658 937 âmes en 2000. La zone métropolitaine du Grand Accra composée des Districts d'Accra et de Tema, ainsi que du District Ga, comptait 2,8 millions d'habitants en 2000.

Tableau 1.1 : Tendances de la croissance démographique de la l'Aire métropolitaine du Grand Accra (GAMA)

Districts	1960	1970	1984	2000
Accra	388 396	636 667	969 195	1 658 937
Tema	27 127	102 431	190 917	506 400
Ga	33 907	66 336	132 786	550 468
Total GAMA	449 430	805 434	1 922 898	2 715 805

Source : Ghana Statistical Services, Census Reports : 1960, 1970, 1984 et 2000.

Un autre effet de la libéralisation économique est perceptible dans le boom immobilier. La libéralisation des échanges a facilité l'accès à un large éventail de denrées dont les matériaux de construction. Cette dérégulation a favorisé la création d'ensembles résidentiels dans le périmètre de la ville d'Accra et leur extension, au fil du temps, vers les districts de Ga et de Tema, en particulier le long des voies principales. Le programme de libéralisation a contribué de manière indirecte à l'expansion territoriale de la ville d'Accra (Grant et Yankson 2003). Par ailleurs, d'importants travaux de réhabilitation effectués sur les artères principales ont également exposé les zones périurbaines, les moins aménagées, à des usages non résidentiels. La mobilité résidentielle des locataires à faibles revenus, du centre-ville vers les zones périphériques à la recherche de logements bon marché, constitue une autre question importante. La mise en application du PAS a libéralisé le secteur du logement au point de rendre caduque le mécanisme de régulation de la location jadis en vigueur. Cette nouvelle donne, accompagnée des effets pervers du PAS, a obligé les ménages à faibles revenus, voire à revenus moyens, à se replier vers les logements plus accessibles des zones périphériques. Les études de Kasanga et al. (1996), Møller-Jensen et Yankson (1994), Kufogbe (1996), Yankson et Gough (1999), Gough et Yankson (1997, 2000) et Maxwell et al. (1999) ont notamment montré cet impact de l'urbanisation sur les zones périphériques d'Accra et de Kumasi.

L'expansion territoriale d'Accra s'explique également par la révision périodique des limites officielles de la ville. Ce tracé a été revu en 1943 pour inclure dans le territoire de la ville d'Accra, de manière officielle, les zones alors reculées de Mamprobi, Labadi, ainsi que le secteur de l'aéroport. La limite fut révisée en 1953 pour servir de base formelle au Plan d'Aménagement de la ville d'Accra de 1958. En 1963, cette démarcation a connu de nouveaux réaménagements au moment de définir les limites de Tema. La démarcation de 1963 continuait de servir de délimitation des ressorts territoriaux d'Accra et de Tema. Toutefois, les grandes réserves résidentielles d'Accra restent celles de McCarthy Hill, Weija et Malam-Gbawe, toutes deux faisant partie d'une zone qui s'étale jusqu'à Gbawe, au nord-est de Kwashieman. Le long de l'axe Accra – Nsawam s'est mis en place un développement sectoriel dynamique en marge de la limite nord. Ces zones comprennent

New Achimota, Dome, Christian Village, West Legon, Kwabenya, Haatso, Taifa, Ofankor, en direction de Pokuase et Amasaman. Sur l'axe Accra–Aburi/Dodowa, se sont installées d'autres villes-dortoirs. C'est le cas sur l'axe Madina/University of Ghana/Agricultural Research Station, où ont émergé un certain nombre de satellites résidentiels au cours des deux dernières décennies, dont Ashaley New Town, le village d'Ashaley Botwe et la zone située au nord d'Ashaley Botwe New Town. Le long de l'autoroute Accra-Tema se développe un autre secteur d'aménagement résidentiel et commercial s'étirant en direction de Tema. La majeure partie de ces extensions urbaines est désormais placée sous la compétence territoriale du District Ga.¹

Les trois assemblées territoriales du District métropolitain d'Accra, du District municipal de Tema et du District Ga constituent la Zone du Grand Accra (Ministry of Local Government 1992). Cette vaste zone englobe plusieurs villages peuplés de natifs, qui ont servi et servent encore de sites aux nouveaux aménagements. Le District Ga disposant encore de réserves foncières, il absorbe la majeure partie des entreprises résidentielles des habitants provenant principalement du centre-ville d'Accra (Fig. 1.2).

A ces extensions s'ajoute un flux d'ensemble des populations en quête de logements accessibles, locataires pour la plupart, du centre-ville vers les quartiers périphériques. Le District Ga a connu une croissance démographique plus accélérée entre 1970 et 1984 et entre 1984 et 2000 que le District métropolitain d'Accra et la municipalité de Tema (voir Tableau 1.1) ; la majeure partie de la croissance du District Ga a eu lieu dans les zones urbanisées, à savoir, les petites localités situées le long des principaux axes régionaux. Par ailleurs, la croissance a été ralentie dans les villages, les plus affectés restant ceux éloignés des grands voies d'accès. Ces villages étaient sujets à une forte émigration favorisée par la pauvreté rurale, le manque de services, d'opportunités d'emploi, et les avantages économiques qu'offrent les centres urbains (Ministry of Local Government 1992:190). Cette croissance était rapide certes, mais il lui a manqué une programmation systématique et coordonnée. Par conséquent, la croissance de la ville d'Accra demeure fragmentaire, caractérisée par un mitage urbain et par un marché foncier inefficace (Larbi 1996). Les constructions autour d'Accra se sont étendues au point de rendre floues les limites avec les districts avoisinants. Le Plan Stratégique de l'Aire métropolitaine du Grand Accra, mis sur pied au début des années 1990 (Ministry of Local Government 1992) avec l'assistance de la Banque mondiale est encore en cours d'application. Le cadre administratif actuel du GAMA, qui comporte alors trois districts séparés et indépendants, constitue un frein supplémentaire à la planification et la gestion de cet espace urbain. Autrement dit, les données et les objectifs de l'Assemblée métropolitaine d'Accra en matière de planification ne sont pas à confondre avec ceux de la masse des autres districts périurbains (Gough 1999). La majorité des aménagements effectués dans la périphérie d'Accra ne connaît aucune planification. A la vérité, aucun plan détaillé n'a été conçu pour les districts périurbains, tous ignorés à la fois des urbanistes et des agences humanitaires avec de graves conséquences pour l'environnement (Yankson and Gough 1999).

En plus, un important marché foncier s'est installé dans ces zones périurbaines avec pour corollaire la transformation de terres cultivables en zones résidentielles ou pour tout autre utilisation de l'espace urbain. Cette conversion entraîne des conséquences à la fois fâcheuses et positives pour les modes de vie des communautés locales (Gough et Yankson 2000, Kasanga et al. 1996). Le phénomène de l'immigration affecte non seulement les zones périurbaines mais également la Zone métropolitaine du Grand Accra dans sa totalité. A l'intérieur de celle-ci, on observe une intensification des mouvements résidentiels des ménages (Benneh et al. 1990 ; Quartey-Papafio 1995). Ces mouvements se produisent entre zones résidentielles et au sein même de ces zones. Toutefois, selon Benneh et al. (1990), la mobilité entre quartiers s'avère être le processus le plus significatif de l'Aire métropolitaine du Grand Accra (GAMA).

Famille, logement, mobilité : le triptyque analytique d'une grande agglomération

L'organisation du travail de terrain et de l'ouvrage qui en présente les principales conclusions découle ainsi du fil conducteur de la mobilité résidentielle dans un espace métropolisé. Deux axes d'étude en fondent les principales hypothèses : celui des familles citadines, d'une part, et celui du logement urbain, d'autre part.

Plus encore que d'autres capitales de la même envergure démographique et de fonctions portuaires comparables, la capitale du Ghana souffre d'un réel défaut de mesures empiriques aux trois niveaux territoriaux de la ville, de l'agglomération et de la région d'Accra. Ni les besoins de son marché immobilier, ni les déterminants sociaux et économiques de l'offre de logements ne sont précisément évalués. L'acuité du problème est pourtant partout ressentie en termes quantitatifs et qualitatifs : insuffisances du nombre et du confort des maisons. Le défaut des études est d'abord méthodologique : les acteurs des politiques censées s'atteler à la question résidentielle manquent de recul critique et de typologies adéquates à l'égard des catégories de base de l'analyse : notions de ménage et de mode d'occupation du logement, caractérisation géographique et économique des individus et de leurs familles. Le manque est, en outre, théorique puisque la question de la mobilité résidentielle n'est souvent pas pensée – quand elle n'est pas franchement occultée – dans un ensemble urbain pourtant déjà fort de près de trois millions d'habitants et en constante expansion territoriale.

A l'heure où les gestions urbaines affichent sur le continent africain des termes de référence mondialisés et des « Projets » de court terme, sous l'égide des coopérations multilatérales, bilatérales et même décentralisées, il nous paraissait nécessaire de valoriser la recherche en amont et en aval de « prêts-à-penser » et de « prêts-à-banquer » de l'expertise au développement. Plus que jamais, deux nécessités s'imposaient. La première était de promouvoir une mesure des processus d'urbanisation et de recomposition métropolitaine qui s'attelle à la critique des statistiques usuelles. Nos objets d'étude se devaient d'être repensés selon une approche multi-scalaire ; de faire émerger, par un effort renouvelé de contextualisation et de typologies, les citadins dans l'analyse non comme une collection de « populations-cibles », *a priori* définies,² mais plutôt comme les acteurs pluriels de véritables décisions

ou les sujets non moins homogènes de contraintes structurelles. La géographie étant notre discipline de référence, la seconde nécessité était de promouvoir une comparaison raisonnée des contextes africains entre eux et de zones d'étude urbaines localisées entre elles.

Ainsi ce programme a-t-il été motivé à ses débuts par la mise en perspective des dynamiques sociales et territoriales de deux capitales ouest-africaines, relevant d'environnements géographiques, de trajectoires politiques, d'héritages institutionnels et historiques différents dans les milieux anglophone et francophone. Nous avons, toutefois, pris le parti de limiter ici la présentation des résultats de l'étude au seul cas du Grand Accra qui nourrit déjà un volume conséquent de sept chapitres de travaux et de conclusions. Ce choix était d'abord motivé par le déficit de connaissances rappelé plus haut : une telle « monographie ghanéenne » se montre aujourd'hui précieuse dans la perspective de la constitution d'un Institut d'études urbaines sur le campus universitaire de Legon. Celui-ci devrait répondre aux besoins d'expertise des bailleurs de fonds et lancer une dynamique académique pluridisciplinaire et durable, comparable à celle de l'Université des Sciences et Technologies de Kumasi (recherches en Architecture, planification et aménagement du territoire). Les études empiriques menées dans le Grand Accra représentaient, en outre, le terme commun aux deux composantes ghanéenne et française de l'équipe. Les références méthodologiques et les problématiques développées à Bamako ont toutefois été mises à profit par cette dernière, comme on le verra dans deux chapitres de l'ouvrage.

Pour l'heure, l'option monographique a parfaitement mis en adéquation des résultats importants de la recherche contractuelle et ses attendus :

- une formation à la recherche par la recherche, pour des étudiants susceptibles de s'engager ensuite dans l'expertise locale ou de rajeunir le potentiel universitaire ;
- une collaboration avec les chercheurs confirmés d'un pays peu connu des francophones, la demande d'insertion du Ghana dans les échanges scientifiques avec ses voisins de l'Afrique de l'Ouest allant croissant ;
- la valorisation de bases de données longitudinales³ susceptibles d'être reprises dans la perspective d'observatoires des changements urbains locaux ;
- la mise à disposition pour les collectivités locales, les agences d'urbanisme, et les services techniques ministériels, enfin, de données utiles en matière de logement, d'environnements physiques et socio-économiques et de toute mesure éclairant les processus d'urbanisation avec lesquels les mouvements citadins interfèrent : systèmes locaux de promotion de l'habitat, marchés fonciers, offres locatives, logiques de genre et pluralité des familles citadines, division sociale de l'espace.

On ne doute pas que cet éclairage de la composition territoriale d'une grande ville ouest-africaine continuera de trouver aisément la place qu'il a commencé à prendre dans les lieux, disciplinaires ou pluri-disciplinaires, de diffusion scientifique internationale. La contextualisation des connaissances s'est en effet organisée autour de deux axes qui éclairent les déterminants des mobilités résidentielles vers, depuis, et

surtout au sein des espaces métropolitains, et que le jeu de ces flux contribue en retour à influencer. Il s'agissait :

- d'une part des ménages citadins, de la circulation des cadets sociaux dans les systèmes résidentiels familiaux, de la montée en force des femmes chefs de ménage et du rôle des tutrices dans les ménages, auxquels a été consacrée la première partie de ce rapport (chapitres 2 à 4) ;
- d'autre part de l'habitat et de ses profils locaux, ainsi que de la segmentation du marché locatif en rapport avec les moyens financiers et fonciers de ses promoteurs, qui occupent la seconde partie du volume (chapitres 5 à 8).

Questions et hypothèses

Les deux directions de recherche ainsi dégagées doivent d'abord être replacées dans les dynamiques d'ensemble qui affectent le Grand Accra, comme d'autres capitales africaines ayant dépassé le seuil du million d'habitants, par-delà les décalages chronologiques, leurs différences de taille, de rayonnement économique et de structuration institutionnelle. On note particulièrement :

- le renversement des influences respectives du solde migratoire et du solde naturel, au profit du second, dans la balance démographique d'ensemble de la région urbaine ;
- la combinaison de flux externes et de redistributions internes dans la redistribution spatiale des populations citadines ;
- un mouvement de chasse des ménages depuis les vieux centres vers les périphéries de la ville, et au-delà vers les zones suburbaines et les marges rurales ; la densité et le rythme d'accroissement annuel présentent ainsi des gradients inverses, respectivement décroissant et croissant depuis grossièrement la ville-centre de son agglomération et ses principaux satellites économiques ;
- une composition urbaine qui oppose les évolutions « spontanées » aux mécanismes de la planification et de la gestion au sein de dispositifs institutionnels complexifiés par les réformes de décentralisation ;
- le grippage de l'accès à la propriété ; la diffusion du marché locatif dans des parcs immobiliers de générations et de qualités différentes ;
- une chronologie de ces dynamiques urbaines qui fait souvent écho aux conjonctures nationales et internationales : inflexions et revirements de l'émigration internationale, transitions politiques et ajustements économiques depuis les années 1980, mais aussi évolution des termes de références et enchaînement des conditionnalités des bailleurs de fonds du développement ; l'accent est ainsi mis, dans la dernière décennie, sur la gouvernance décentralisée, la préservation d'un environnement durable et la lutte contre la pauvreté ;
- le bilan en demi-teinte des politiques locales d'habitat : gestion déficitaire des parcs de logement nés d'une impulsion publique, limites et privatisation de l'offre immobilière moderne, laborieuse rationalisation des marchés fonciers.

Les zones d'ombres dont nous sommes partis pour améliorer la connaissance des positions résidentielles au plus fin des trames urbaines n'étaient pas seulement dans le chiffrage des processus et la mesure de leurs conséquences. Elles portaient également sur les outils conceptuels à même de catégoriser les dynamiques en cours et d'en définir les problématiques.

- L'hésitation entre plusieurs définitions des ménages, la saisie des relations sociales dont ils sont le cadre, ne sont toujours pas réglées dans le *Census* ghanéen. Les nomenclatures continuent d'être transposées « clefs en main » depuis un corpus international de référence. Cela conduit à divers biais d'analyse inhérents à une terminologie occidental-centrée (chapitres 2, 3 et 4).
- Malgré une contribution importante à l'étude des processus d'insertion urbaine, l'approche démographique privilégie la migration et l'entrée dans le milieu considéré en négligeant la suite des parcours résidentiels. Bien des mesures se passent d'une investigation infra-urbaine, oublient l'inscription territoriale la plus locale des pratiques citadines en termes de cohabitation résidentielle et de construction d'une urbanité dans les espaces de voisinage. La variation sémantique des termes d'« hébergés » et de « propriétaires », que l'on retrouve pourtant à l'identique dans les recensements de l'Afrique francophone et anglophone, n'a pas donné lieu à une véritable discussion sur la comparabilité de catégories résidentielles qui renvoient à une production historique et sociale (chapitre 5).
- A la différence des marchés locatifs des métropoles latino-américaines, qui ont fait l'objet de nombreux travaux dans les dernières décennies, l'essor de la location et ses différentes formes manquent singulièrement d'études empiriques dans les villes africaines (chapitres 5, 6 et 7).

L'expansion du Grand Accra nous paraît donc, d'emblée, soumise à une tension structurante entre deux processus apparemment contradictoires : d'une part la complexification des mobilités résidentielles des individus et des ménages, du fait d'une combinaison de mouvements diversement orientés vers, depuis et au sein de ses composantes urbaines : îlots, quartiers, localités et districts ; d'autre part les effets d'ancrage territorial et de composition démographique que suscite un investissement aussi stratégique, mais également sélectif socialement, que l'accès au sol et à la propriété d'une maison. Cette dialectique nous paraît constitutive de la modernité des métropoles.

En amont des diagnostics mondialisés du développement urbain, trois hypothèses étayaient cette problématique des mouvements et ancrages liés à la ville. Elles sont aujourd'hui confirmées et constituent les préalables de futures recherches.

La première hypothèse est que la mobilité résidentielle n'est pas le fait d'électrons libres dans la masse urbaine, ce qui pose une question de fond dans son interprétation sur le long terme : par delà des recompositions « classiques » au regard d'autres métropoles, les choix résidentiels des citoyens conservent-ils à Accra des caractères locaux et endogènes ? Sont-ils encore redevables d'un substrat original et d'héritages historiques : logiques de terroir, appartenance communautaire au *hometown* ? Ou se

trouvent-ils, au contraire, totalement banalisés par les logiques quasi-universelles du cycle de vie, de la rente foncière, de l'accès aux transports et aux services marchands urbains ?

La deuxième hypothèse concerne la dimension politique de l'habiter en ville. Elle rejoignait l'enjeu de la gouvernance si abondamment martelé dans le montage des Projets urbains de la Banque mondiale dans la dernière décennie.

La deuxième hypothèse met en jeu la dimension politique de l'habiter en ville. Elle rejoignait l'enjeu de la gouvernance si abondamment martelé dans le montage des Projets urbains de la Banque mondiale dans la dernière décennie. La collecte de données empiriques de terrain devait permettre, en effet, d'en examiner de manière critique les pré-requis à l'heure des politiques de décentralisation :

- des citoyens mobilisables pour le développement communautaire, la fiscalité et la participation locales ;
- une maille territoriale stable et bien identifiée à la base des espaces d'intervention et de gestion urbaine.

L'alignement des agendas de recherche et de l'expertise urbaine sur les termes de référence du *new management*, est en effet patent, au Ghana comme plus généralement dans la sous-région africaine : transparence des marchés publics, nouveaux partenariats recherchés avec l'entrepreneuriat local et mondial, efficacité de la mobilisation financière décentralisée, revendication du développement durable par la « société civile ». Le succès des études environnementales portant sur les risques écologiques et sanitaires, la ville pensée comme un milieu « généré », la privatisation des services marchands de proximité, tout cela témoigne des relations établies entre les orientations académiques et la rhétorique de la « soutenabilité » de l'urbanisation. Mais dans un contexte de paupérisation d'envergure, il ne paraît pas concevable de maintenir l'impasse que nombre d'études prospectives consacrées aux investissements à mobiliser et à gérer *in situ* continuaient de faire sur les mobilités citadines. Au contraire, la nécessité de s'y atteler découle d'une interrogation sur les réponses populaires apportées à la crise d'ajustement structurel et à son expression urbaine.

Le fil conducteur de nos recherches géographiques était donc une interrogation sur de quoi est fait ce « local » des bonnes gouvernances promises par le renforcement institutionnel des districts, des programmes pilotes de réhabilitation urbaine et des projets ciblés de développement. Il s'agissait notamment d'en éclairer la composition en termes de densités citadines, de pratiques résidentielles, d'inscription des ménages dans les marchés fonciers et immobiliers, le tout susceptible de comprendre tant l'offre que la demande sociale de logements dans un marché encore largement autopromu. Quelle était la cohérence de ces « communautés » désignées comme les acteurs quasi-naturels d'une bonne gestion participative, mobilisables *a priori* en tous lieux et à l'identique ? Ce « local » renvoyait-il aux sous-composantes gestionnaires des districts (*sub-metro, zonal et local councils, unit committee*) ? A des quartiers remaniés en vertu d'un cycle de vie propre de la constitution au vieillissement ? Ou encore aux espaces de voisinage qu'ont tenté de circonscrire les grappes résidentielles enquêtées sur quelques îlots bâtis ? On se demandait notamment si les pratiques les plus fluides

observées dans l'espace urbain biaisaient ou rendaient au contraire plus flexibles les attendus d'une ville « durable », pensée par les experts en développement urbain.

Fortement liée à la mondialisation des normes de gestion libérale, la surenchère du « local » trouve en effet un écho important dans l'essor des coopérations décentralisées. Elle cherche ses arguments dans une culture du territoire pour partie héritée des communautés rurales, pour partie empruntée aux pressions municipales. Un tel projet pour la ville valorise en réalité des « groupes-cibles » que l'on identifie par leur attachement aux lieux, principalement les « autochtones », les propriétaires et les migrants / locataires stabilisés. Il suppose leur relation à l'espace ancrée, voire confinée par divers investissements – patrimoniaux ou spéculatifs – et marques d'appropriation – matérielle ou symboliques – dans la cité. La perspective de la mobilisation – fiscale, électorale, associative – se fondant sur une logique territoriale, la question des mailles de compétences de la gestion urbaine est posée : comment rattacher des périphéries-dortoirs aux budgets des principales localités ? Comment recaser, sur le domaine réservé d'une autre communauté, les « déguerpis » d'une zone irrégulière et les victimes d'un *resettlement* forcé ?

Qu'en est-il en outre des citadins « immatures », mal fixés dans les marchés du logement et du travail, ceux qu'une insuffisante durée de résidence urbaine prive d'entregent et exclut des « canons » de la participation ? Migrants ruraux les plus récents, célibataires encore en quête d'aventures et d'opportunités, épouses transposées des régions d'origine avant d'être renvoyées au village au gré des aléas d'emploi de leurs maris, locataires itinérants, jeunes diplômés-sans-emploi naviguant entre chômage et secteur informel au gré d'hébergements divers, citadins précarisés dans une pluri-activité instable, derniers clients des maîtres du sol, soumis à leur cupidité et à leurs dissensions : un tel ensemble, composite mais non exhaustif, ne fait qu'exprimer le constant renouvellement des villes par des générations en apprentissage de la citadinité.

Plutôt que d'opposer alors les perspectives de la mobilité et celles de la fixation territoriale, la troisième hypothèse porte enfin sur les relations dialectiques que ces deux termes entretiennent dans la fabrique métropolitaine. Des investissements immobiliers de haut niveau ne sont-ils pas gérés à distance, depuis des lieux d'immigration internationale, par des Ghanéens expatriés en direction de leurs pays d'origine ? Bien des jeunes ne circulent-ils pas au sein de systèmes résidentiels pluri-localisés ? Certaines formes de décohabitation des hommes et de leurs épouses sont-elles encore à l'ordre du jour ?

Valoriser des corpus originaux de recherche et d'intervention urbaine

L'équipe constituée dans le cadre de l'appel à contribution du FAC Sciences sociales s'est en outre donnée des moyens rigoureux d'investigation empirique, à la mesure de nos préoccupations disciplinaires mais aussi des enjeux méthodologiques posés par la mesure des pratiques citadines. L'expertise ainsi dégagée par un investissement de collecte conséquent sur le terrain – pas moins de cinq enquêtes menées auprès d'environ 2 500 unités domestiques, 35 zones d'étude sélectionnées pour leur mise en œuvre, ainsi que les enquêtes complémentaires liées à chaque contribution – se

démarque de l'isolement exotique ou misérabiliste du continent africain souvent observé sur la scène scientifique internationale.

L'initiative est d'autant plus opportune que le milieu académique ghanéen manque encore de données précises, de mesures fiables et surtout continues dans le temps. La perspective d'un Institut universitaire, fédérateur pour les études urbaines, rend celles-ci plus que jamais nécessaires. Insistons ici sur l'intérêt des analyses longitudinales. Celles-ci nous permettent de dépasser un individualisme méthodologique pourtant tenace dans l'approche urbaine du mouvement social et spatial, de comprendre les pratiques résidentielles à l'œuvre selon diverses temporalités, les déménagements sous diverses échéances, de saisir les interactions espaces / sociétés selon différents, modes de composition territoriale : structurant (gradients de densité, de pauvreté ou encore de mobilité), fragmenté (types de familles, profils de cohabitations), ou encore réticulaire (déplacement des cadets sociaux, investissement immobiliers financés depuis l'Europe ou l'Amérique du Nord).

Bien des diagnostics préalables s'imposent en matière de politique urbaine ; la demande d'évaluation s'accroît également de la part des bailleurs de fond à l'égard des projets qu'ils ont financés. Mais les responsables du dernier *Census* tardent à mettre ses résultats à la disposition des chercheurs, quand il ne s'agit pas purement et simplement d'en monnayer chèrement les données de base. On ne rappellera donc jamais assez les limites des corpus déjà constitués, en particulier pour un traitement spatialisé des questions de mobilité urbaine, et la nécessité de mesures *ad hoc*.

Avec une croissance démographique de 4,4 pour cent par an pour la région du Grand Accra, point n'est pourtant besoin d'épiloguer sur les délais entre le recensement ghanéen de 1984, peu crédible, et celui de 2000, encore fort peu exploité. Ni l'un ni l'autre n'offrent, de fait, de réelles possibilités d'analyse secondaire ni de croisement des données désagrégées selon des variables que la recherche retient généralement comme hautement significatives de la mobilité résidentielle : l'âge des individus, le statut d'occupation de leur logement, les principaux jalons des cursus migratoires, le capital scolaire. Les mouvements internes à l'espace métropolitain ne sont guère informés. Remaniées d'une opération de comptage à l'autre, les sections d'énumération coïncident enfin mal avec les limites administratives des localités, elles-même changeantes, *a fortiori* avec l'espace vécu des populations dans leurs quartiers. Quant aux enquêtes démographiques centrées sur la migration, elles restent de portée nationale et négligent les découpages locaux des agglomérations.

Pour répondre à ces limites, l'équipe s'est imposée un échantillonnage des ménages – résidents, investisseurs, bailleurs et leurs locataires – et de leurs pratiques résidentielles sur *une double base territoriale* : la discontinuité dans la grande ville et la proximité dans la petite zone d'étude. La première imposait de piocher dans la masse des quartiers, et pour cela de recourir à la typologie des « communautés » susceptibles d'être sélectionnées parmi plusieurs choix possibles ; la seconde offrait aux étudiants et aux enquêteurs la possibilité d'administrer un nombre non négligeable de questionnaires, voire même de revenir sur les lieux d'étude à la faveur de passages répétés à un an d'intervalle.

Une autre préoccupation méthodologique commune à plusieurs enquêtes a été de saisir *les citadins dans la durée* : par quelques questions, plus souvent rétrospectives que prospectives, concernant l'accueil de nouveaux membres dans les familles (chapitre 2) ou encore les moyens et les projets des propriétaires immobiliers (chapitre 5) ; enfin par les deux orientations longitudinales – biographies résidentielles et suivis en continu – de l'enquête « *Housing Practices and Residential Mobility in the Greater Accra Region, 2000-2001* » (chapitres 4, 5 et 8). Une telle approche est inédite dans les études urbaines consacrées au Ghana. C'est même à une réflexion plus large que s'attelle ce dernier protocole, d'une part sur les temporalités de la composition urbaine, d'autre part sur l'articulation, dans ces dynamiques croisées, de processus d'ensemble et d'itinéraires particuliers.

Notes

1. Postérieurement à notre recherche, les deux Districts Ga et Tema ont été remaniés par deux fois en 2004 et 2008. Avec l'autonomie municipale prise en outre par un secteur oriental du District d'Accra, l'aire métropolitaine du Grand Accra (GAMA) compte aujourd'hui huit assemblées territoriales locales : métropolitaine, municipales ou de district.
2. *Deprived communities, female-headed households, street children* en sont quelques-uns des exemples les plus souvent commentés dans la dernière décennie.
3. Plus précisément l'enquête *Housing Practices and Residential Mobility in the Greater Accra Region, 2000–2001* (M. Bertrand, IRD/University of Ghana, Legon).

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

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

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.

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.