

5

Notion de logement, pratiques résidentielles en discussion

Monique Bertrand

Introduction

À Accra comme dans bien d'autres grandes agglomérations africaines, la question urbaine est recentrée sur la notion de gouvernance une fois la gestion de la ville ouverte à la « participation locale » des populations. Donner une assise théorique et pratique forte à cette hypothèse suppose que les enjeux du logement soient finement éclairés dans l'espace et le temps des pratiques citadines.

À cet égard, le débat ghanéen formulé depuis les années 1970 autour de Kumasi, la seconde métropole du pays, s'avère d'une réelle utilité. Dans la lignée de l'historiographie anglo-saxonne de la migration africaine, Margaret Peil (1976) reprend la thèse des « migrants qui restent étrangers à la ville » et n'en investissent pas durablement les marchés fonciers ni immobiliers. Pour comprendre une certaine exception ghanéenne, l'absence de quartiers spontanés et de filière irrégulière d'accès au sol, elle insiste en effet sur le faible ancrage urbain des locataires, lesquels privilégieraient des perspectives de retour dans leurs communautés rurales d'origine au terme de leurs vies d'actifs. Plus culturaliste, l'interprétation de Kwadwo O. Konadu-Agyemang met au contraire l'accent sur l'inscription communautaire des usagers de véritables patrimoines urbains en milieu ashanti. La capacité des maisons familiales à loger de fortes densités citadines traduirait ce rapport résidentiel durable et sur le fond un réel attachement à la ville (Konadu-Agyemang 1991 ; Korboe 1992). Ce n'est donc pas tant l'ampleur du marché locatif¹ et d'une main-d'œuvre supposée instable qui justifie alors l'inexistence de squatters urbains dans le contexte ghanéen, mais davantage le mode d'occupation de ces *free holders*, usagers en nom commun des *family houses*. Sécurisés par l'héritage et par la reconnaissance de droits fonciers coutumiers, ils témoignent de la pérennité de la ville comme un véritable espace de vie approprié par ses habitants.

Lagos Town



Old Teshie



Cette tension établie autour du logement entre des intérêts citadins divergents, respectivement de migrants et d'autochtones, est à l'évidence amplifiée par la taille de la capitale ghanéenne. Mais le petit nombre d'études consacrées à ses dynamiques démographiques et résidentielles (Benneh *et al.* 1990 ; Accra Planning and Development Programme 1992 ; Konadu-Agyemang 2001) contraste en fait avec la continuité des observations menées dans la deuxième ville du pays (Tipple 1982 ; Boapeah et Tipple 1983 ; Tipple 1987 ; Willis, Malpezzi et Tipple 1990 ; Tipple et Willis 1991). Les faiblesses et l'espacement des recensements ghanéens, ainsi que l'agrégation des données qui en sont issues, gênent singulièrement la compréhension d'une métropole régionale de près de trois millions d'habitants. Tant son stock global de logements que l'impact particulier des différents parcs immobiliers restent imprécis. Il manque de plus une réelle appréciation des filières résidentielles et des conditions de la mobilité des ménages dans les différents segments du marché du logement. Un tel défaut gêne d'autant plus que les projets urbains qui se succèdent pour Accra, en étant financés par la Banque mondiale, véhiculent *a priori* sur la relation des citadins à l'espace métropolitain et sur leur capacité et volonté à financer les équipements urbains de proximité.

Le logement inspire en effet des enjeux politiques forts pour la fabrique urbaine, quand bien même les gestions et les politiques publiques liées à la ville se sont détournées d'une approche directe dans la dernière décennie, à Accra comme ailleurs. Ainsi, qu'elles relèvent de financements nationaux ou des bailleurs de fonds extérieurs, les politiques du logement en appellent aujourd'hui à une meilleure identification de la demande citadine. Trente ans de débats internationaux ont d'abord réorienté leurs termes de référence, désormais exclusivement libéraux, ainsi que les solutions proposées au « plus grand nombre des citadins », c'est-à-dire à une population pauvre : de la production d'une offre publique, souvent subventionnée, on passe à la gestion financière des marchés et de clientèles fléchées (Bertrand 2003). Dans le cas ghanéen, la première est illustrée par le parc des *flats* promu dès l'indépendance par des bailleurs para-publics. La seconde option, dominante aujourd'hui, renvoie à plusieurs segments du marché du logement : mise en vente des appartements initialement locatifs, relais à prendre par les investisseurs privés en matière de promotion immobilière, réhabilitation des quartiers déshérités dans lesquels l'habitat de cour règne en maître, accès à la propriété individualisée des classes moyennes et supérieures par la promotion du prêt immobilier bancaire. Les pouvoirs publics ghanéens n'ayant guère de tradition urbanistique, ni de réel moyen foncier en matière d'aménagement de trames, l'outil des lotissements de type *sites and services* n'apparaît donc pas dans cette panoplie « alternative » de fin de siècle, contrairement aux variantes urbaines que propose l'Afrique francophone (Bertrand 2004).

Force est de constater, pourtant, qu'au-delà de quelques mesures des rythmes démographiques, du sexe des chefs de ménage, et de macro-indicateurs économiques, le renouvellement des outils statistiques n'est pas à la hauteur de ces nouvelles priorités (Arimah 2000). Celles-ci suscitent en effet de nombreux débats académiques et de l'expertise au développement sur les nouvelles relations, pas toujours

mieux régulées, entre l'État et le Marché, entre aspirations nationales et incitations internationales, les priorités données à la solvabilité portant de sérieuses contradictions aux stratégies de réduction de la pauvreté (Werlin 1999 ; Megbollogbe et Linneman 1993 ; UNCHS 1993). Dans tous les cas il faudrait à coup sûr mieux évaluer la demande de logements, exigence qui soulève en réalité plusieurs bémols. On peut d'abord douter que les opérations d'aménagement de quartiers rencontrent toujours les « populations-cibles » qu'elles visent : des ménages stabilisés dans la ville, des propriétaires volontaires dans des voisinages socialement cohérents, des citoyens aux intérêts pleinement individualisés. De fait, les indicateurs censés mieux identifier les clientèles potentielles sont peu satisfaisants au niveau infra-urbain. Redondants quand il s'agit de mesurer la pauvreté, ils ne présentent guère de dimension longitudinale. Les enquêtes sur les niveaux de vie, qui ont abondamment commenté les conséquences de l'ajustement structurel depuis les années 1980, proposent une mesure incomplète des modes d'occupation résidentielle. Les choix des ménages sont rapportés aux caractéristiques de leur seule personne de référence, ce qui souligne un individualisme méthodologique tenace. Les données retenues manifestent le peu d'intérêt des évaluateurs pour les processus d'insertion citadine, au profit de mesures macro-économiques et de performances marchandes (UNCHS 1990 ; World Bank 1993 ; UNCHS and World Bank 1993-1995).

La reformulation des politiques en termes de « projets urbains » a surtout neutralisé la dimension politique plus générale du logement dans la gestation au long court des rapports citoyens. La gouvernance, censée présider à de meilleures pratiques d'accès à la ville, euphémise en réalité la question des pouvoirs et des antagonismes. Amputée du questionnement pratique et théorique de la richesse, la pauvreté est réduite à une mesure en soi qui ne peut être pensée comme un rapport social, qu'incarnerait par exemple la relation des locataires à leur bailleur. La place centrale et moralisatrice qu'elle prend dans le thème du développement, celle de la gestion des moins solvables, est en réalité fictive dans une vision de la société débarrassée des violences physiques, marchandes et symboliques. Elle évacue de légitimes interrogations sur la conflictualité au profit d'une bonne volonté parfois édifiante : glissement du conflictuel au consensuel pour le moins idéologique, qu'on l'aborde sur un plan théorique ou pratique (le « droit au logement »). Restent donc de sérieux doutes sur la capacité du marché à loger, à diffuser des services et du bien-être aux pauvres. Les atours de la participation, de la durabilité et de l'équité préservent la référence dominante au libéralisme, au détriment de la redistribution.

Des enjeux pour la recherche ressortent bien de ces contextes d'incertitude mais aussi des limites conceptuelles et méthodologiques que rencontrent ou entretiennent les politiques liées au logement : il est plus que jamais nécessaire d'identifier plus finement les positions résidentielles citoyennes, les passages d'un segment immobilier à l'autre, d'un mode d'occupation à l'autre, et plus largement les positions sociales qui s'articulent autour du logement urbain. L'examen critique des catégories d'analyse est donc au cœur de ce chapitre consacré aux pratiques citoyennes.

Tributaires de collectifs familiaux et d'espaces de vie plus larges que la ville, les ménages du Grand Accra nous sont déjà apparus comme étant également très contraints par les « arrangements résidentiels » qu'ils vivent localement dans les quartiers urbains (chapitre 4). Mais autant les notions non coïncidentes de ménage et de famille suscitent nombre de discussions – la première ne se résolvant pas aux liens de parenté et la seconde dépassant de loin les contours du toit – autant celle du logement ne se résout pas elle-même à une enveloppe matérielle univoque. Emboîtements à géométries variables et superpositions discutables sont ici en jeu. Autant que le ménage auquel il est conceptuellement lié, le domicile est le produit d'une catégorisation statistique importée par la tradition administrative du recensement. Que signifie donc habiter dans la capitale du Ghana ? Comment mesurer les pratiques résidentielles et la mobilité géographique et/ou sociale afférente ? Comment identifier les moyens économiques liés au logement et censés introduire nuances et hiérarchies entre les citadins ? À quelle échelle territoriale, sur quel cadre de production foncière et bâtie, faut-il valablement cerner les besoins sociaux liés à l'habitat et les enjeux que ceux-ci confèrent aux politiques urbaines ?

L'enquête à passages répétés que nous avons menée en 2000 et 2001 auprès de 232 maisons, 816 ménages et 3 297 personnes (chapitre 4) est de nouveau mise à contribution pour l'analyse de la composition résidentielle de sept zones d'étude du Grand Accra. Ce protocole conduit d'emblée à un résultat proche de celui qu'apportait l'étude des pratiques bamakoises, quelques années auparavant, dans les mêmes conditions d'observation. Les deux études mettent en relief l'importance du marché locatif et de formes variées d'hébergement, qui constituent pourtant les « objets cachés » de la ville africaine du fait d'une sur-attention donnée par les politiques et certaines aspirations citadines à l'accès à la propriété individualisée (Tribillon 1988 ; Rakodi 1995). Mettre à jour le caractère relatif de la notion de propriété, la progression de la location, et différents niveaux d'organisation territoriale de l'offre des bailleurs, n'est donc pas le moindre mérite de ces travaux empiriques.

Les décalages dont ils attestent entre la ville rêvée d'en bas ou pensée d'en haut, d'une part, et la ville effectivement pratiquée, d'autre part, nous conduisent, malgré de sensibles différences d'une ville à l'autre, à mener la critique de notions résidentielles couramment utilisées dans les objectifs de « lutte contre la pauvreté ». La question de la mesure apparaît donc intimement liée à une discussion sur les concepts en jeu dans la comparaison des métropoles du Sud entre elles et à l'égard de leurs homologues du Nord qui ont inspiré bon nombre de ces notions.

Rappelons que l'échantillonnage des zones d'étude et des ménages relève d'un choix raisonné dans une perspective typologique et non d'un plan de sondage aléatoire qui aurait simplement « pioché » des logements dans la masse urbaine en les amputant de leur environnement résidentiel immédiat. L'enquête associe à l'habitat de cour, dominant, deux segments immobiliers plus récents. Les maisons indépendantes n'ont d'ailleurs pas totalement rompu pas avec le schéma évolutif d'un habitat auto-promu par ses habitants. Quant aux appartements en immeubles collectifs, ils assurent environ 13 pour cent du marché locatif de la capitale.² Le choix des

zones ajoute de plus un critère socio-économique à celui de l'ancienneté du peuplement et du type de bâti. Le profil d'ensemble de la ville, populaire, pauvre ou paupérisé, est ainsi illustré par les secteurs déshérités de Old Teshie, Lagos Town, Ashaiman, ainsi que par l'association d'actifs agricoles et de locataires travaillant en ville dans l'échantillon de Dodowa. Mais il est nuancé par la représentation de zones ou de poches de classes moyennes, notamment salariées, dans les secteurs nouvellement urbanisés de Tema (Community V) et de New Gbawe, ou plus ponctuellement à New Fadama.

À l'appui de cette observation des logements en grappes, on se demande donc si le niveau d'analyse des maisons et celui des ménages conduisent aux mêmes conclusions. Dans le cas du Grand Accra tout particulièrement, les moyennes métropolitaines apparaissent en effet globalement médiocres en matière de logement. D'après l'enquête Ghana Living Standard Survey de 1991-1992, 53 pour cent des ménages de la capitale ghanéenne³ vivaient dans un logement d'une seule pièce. Ces conditions d'entassement caractérisaient notamment les locataires alors estimés à 43 pour cent des ménages : 85 pour cent partageaient plus généralement un habitat de cour avec d'autres ménages.

Les cercles du logement : charges résidentielles à géométrie variable

Le type de parc immobilier constitue une variable centrale dans l'étude de la ségrégation et de la mobilité résidentielles dans les villes du Nord, notamment françaises (Ségaud *et al.* 1998). Comment aborder alors des agglomérations dominées par un bâti de cours qui est bien loin de renvoyer à un rapport individualisé à l'habitat ? S'interroger sur la différenciation interne à ces villes implique d'abord de rappeler l'emboîtement souvent « imparfait » de trois unités physiques à un niveau fin de production du cadre bâti : le logement occupé (tout ou partie de l'habitation correspondant au ménage dans la définition du recensement, *accommodation*), la parcelle valorisée par son bâti (la « concession », le *compound* anglophone), et l'îlot délimité par des voies de circulation (« carré », *block*). Toutes trois présentent de réelles ambiguïtés sémantiques du fait des termes auxquels elles se réfèrent en commun (l'habitat, le toit). Aucune ne se transpose aisément d'un contexte géographique à l'autre, d'une langue à l'autre. Chacune fait surtout apparaître l'espace résidentiel comme un produit social et le logement comme une catégorie « à géométrie variable ».

Car pour la plupart des ménages citadins le « logement » se réduit à une porte/une chambre, dans une cour – ou même dans une villa – qui en compte plusieurs et qui abrite par conséquent plus d'un ménage-logement. Dans certains cas, cependant, le logement se confond avec l'ensemble du bâti que porte une parcelle, bâtiments principaux et annexes s'il y a. C'est le fait, par exemple, de grands ménages dont le chef polygame fait cohabiter ses co-épouses sous le même toit. Dans d'autres cas enfin, de véritables grappes d'usufruitiers apparentés se déploient sur plusieurs parcelles voisines : bien que l'on compte alors plusieurs ménages-logements – chacun défini par son autonomie alimentaire – et plusieurs cours, c'est l'ensemble du système résidentiel qui fait sens ici dans une relative contiguïté territoriale. Piocher un ménage en l'isolant des « enveloppes » du logement revient à amputer l'observation

de déterminants essentiels : accès au sol, transmission des héritages, appartenance lignagère, voire définition d'un espace de travail.

Logements-ménages

Le logement renvoie donc d'abord à la définition statistique du ménage dans la taxonomie européenne construite sur plus de cinquante ans à partir du milieu du XIX^e siècle (Durif 1998). Construction scientifique et politique, elle s'est exportée par le biais des modèles de recensements. Malgré de multiples commentaires sur ses limites, elle continue aujourd'hui d'inspirer la recherche d'indicateurs internationaux de comparaison urbaine. Dans le contexte africain, ce cadre élémentaire d'habitation est habituellement décrit par un nombre de pièces, comme une portion des cours. Les enquêteurs ont donc, par commodité, « tracé les ménages à partir des portes » : pièce unique, corps de bâtiment plus élaboré ou module de pièces en série sur le modèle chambre/antichambre (*chamber and hall*),⁴ le tout ou sa réduction à la plus simple expression étant plus ou moins précédé d'une véranda ou d'un auvent, et plus ou moins intégré au reste du bâti. À Accra 53 pour cent des ménages enquêtés occupaient ainsi moins de deux pièces désignées comme *bedroom* ou *living room*. L'observation empirique rejoignait les sources mentionnées plus haut.

Les limites de la mesure renvoient pourtant à celles déjà envisagées à propos de la définition des ménages ghanéens. Que dire en effet de ces jeunes de la même classe d'âge, partageant la même chambre d'une cour bien que relevant de ménages différents, voire de statuts d'occupation différents, quand leurs parents collent eux à l'adéquation ménage/porte ? Que dire de maisons plus complexes : cours densifiées à l'extrême, bâtiments dotés sur le tard d'un étage ou « villas » d'emblée conçues pour héberger une parentèle large dans de multiples chambres à coucher ? Adossé à un bâti composite, ce mode d'usage partagé n'empêche pas, loin s'en faut, de faire dormir plus de deux ou trois adolescents par pièce et d'utiliser un coin du « salon » pour le couchage d'enfants non fixés dans une pièce. Ici la « chambre » prend le sens de pièce dévolue au coucher d'une partie de la famille résidente, mais sans toujours résoudre tous les besoins ; la spécialisation des pièces n'empêche pas les pratiques de coucher de rester fluides et instables, pas plus qu'elle ne détourne certaines chambres de la location en faveur de petits ménages non apparentés « à part » dans les murs d'une plus grande famille. Si la langue française marque bien la distinction entre pièce (module élémentaire d'un logement) et chambre (à dormir), si l'anglais distingue dans le même sens la *room* en général de la *bedroom* (comme constituant d'un logement plus large), le parler d'Afrique n'a souvent que faire de ces nuances bourgeoises.

Maisons, maisonnées

Liée à une minorité de ménages non cohabitants, la notion de « maison » introduit donc un second cercle du logement. Pour éviter la confusion avec le style architectural de la « maison individuelle » (*self-contained house*, « villa » des francophones), nous avons d'abord envisagé de recourir au terme de « concession » qui s'imposait

comme unité d'appropriation, d'abord foncière, dans l'Afrique francophone.⁵ L'étude des conditions historiques de morcellement du sol en parcellaire urbain justifiait cet emprunt à la pratique administrative, d'autant que le terme est fortement approprié par les citadins et est parfois constitué en catégorie du recensement, comme au Mali. On faisait ainsi référence à la parcelle sur laquelle un propriétaire, individuel ou collectif, décide de l'implantation du bâti, du nombre de ménages que celui-ci portera provisoirement ou plus durablement, décide également s'il résidera ou non dans la place, et si oui à quel moment. Référent patrimonial, l'unité foncière débouchait sur le terme de « cour » qui dominait amplement le paysage bamakois jusqu'à la fin du xxe siècle et restait majoritaire dans celui du Grand Accra.⁶

En effet, *house* et *accommodation* ne coïncidaient pas non plus dans la capitale ghanéenne ; mais l'habitat de cour n'y dominait pas la donne immobilière au point de confondre, comme au début des années 1990 à Bamako, *house* et *compound*. La procédure du lotissement foncier administré et la formule juridique de la concession s'y révélaient de plus inappropriées. Le terme de « maisonnée » s'est donc finalement imposé à la comparaison des deux métropoles et à l'analyse plus particulière du Grand Accra. Il s'agissait de mettre en correspondance le caractère évolutif du cadre architectural (la maison et ses murs) et la fluidité de ses usages sociaux (les gens dans les murs).

La maison introduit donc à une classification des types d'habitat susceptible de nuancer la prévalence de la cour. Cette typologie immobilière est pour l'heure plus pertinente dans la capitale ghanéenne,⁷ comme elle l'est à Abidjan, Dakar ou Lagos dans la sous-région. Elle risque à terme de se montrer aussi indispensable dans les plus petites capitales de l'intérieur du continent du fait d'évolutions en germe (verticalisation du bâti, simplification de la construction autour d'un bâtiment principal) et de la nécessaire transposition des catégories d'analyse pour la comparaison internationale. Malgré les ambiguïtés propres à ces deux premiers cercles du logement, leur distinction est donc indispensable à l'analyse qui suivra des cohabitations résidentielles et aux mesures de la propriété et de la location. Le cas ghanéen se révélait à ce titre déterminant en donnant la preuve que la location partagée d'une maison ne concernait pas seulement l'habitat de cours ; elle impliquait en outre, « sous le même toit », les occupants non apparentés de maisons indépendantes et d'appartements de type *flats*.

Îlots et voisinages

« Enveloppe urbaine » la plus immédiatement englobante de l'habitation, unité de composition de la ville liée aux frontières de la rue, aux orientations et au caractère public de la voirie, l'îlot reste enfin l'un des cercles potentiels de l'inscription des familles en ville. Nombreux sont en effet les exemples, échappant au découpage statistique du ménage, de lignées se reproduisant par « bourgeonnement » résidentiel sur plusieurs cours déjà constituées ou par stratégies foncières rapprochées, dans l'îlot-mère d'un quartier autochtone ou sur tel ou tel site d'ancrage, connu pour son irréductibilité à toute épreuve urbanistique.⁸ Autre cas de figure : conjoints et conjointes

résident traditionnellement sous des toits différents dans les « communautés indigènes » ga du sud d'Accra. La séparation des époux entre les « cours des femmes » et les « cours des hommes » oblige à prendre en considération le niveau environnant du *block* pour tracer le cadre de reproduction d'une famille à travers la circulation des enfants et des épouses. En questionnant les ménages cohabitants sur leurs relations dans les cours visitées, on a mis en évidence dans le quartier de Teshie, par exemple, que l'usufruit de nombreuses maisonnées s'organisait en segments matrilineaires redevables d'une société ga pourtant patrilinéaire (Kilson 1974) ; en questionnant plus particulièrement les ménages tenus par des femmes mariées sur le logement occupé par leur conjoint non cohabitant, on révélait alors un effet de proximité à l'échelle du voisinage. De là découlait l'intérêt de prendre en compte l'îlot comme le cadre matériel délimitant des pratiques résidentielles à un niveau encore fin de composition urbaine.

Sur le principe, la pièce, la maison et l'îlot constituent des éléments physiques emboîtés au plus intime de la ville. Dans la pratique toutefois, la variété des formes sociales de cohabitation résidentielle, marchandes et non marchandes, et surtout une série de cas complexes chez les migrants comme chez les autochtones, chez les riches comme chez les pauvres, obligeait le chercheur à interroger les passages difficiles d'une langue à l'autre pour décrire le bâti et son contenu humain. Récurrente dans les définitions du recensement ghanéen comme dans le parler citadin, la notion d'« arrangement résidentiel » offrait finalement la meilleure possibilité de séparer et de relier les formes matérielles et sociales en jeu sous les mêmes mots « valises » de l'habitat et du logement.

Trois mesures de la pression résidentielle

Apprécier la densité de la population des quartiers urbains sur la base de mesures classiques, en nombre d'habitants à l'hectare ou mieux à l'hectare bâti voué au logement, apparaît encore plus difficile à Accra qu'à Bamako. On ne dispose guère dans la capitale ghanéenne, en effet, du jeu de cartes donnant à échelles variées une idée des superficies liées aux dénombrements de populations lors des recensements. L'impact spécifique du logement est de plus difficile à isoler du reste de l'espace urbanisé, bâti ou non, dans des agglomérations en remodelage constant. Les zones d'étude ont donc été d'abord comparées à partir du niveau de base des maisonnées enquêtées dont on a compté l'ensemble des résidents de fait et de droit. Trois mesures résidentielles sont ainsi établies en mettant à profit les effectifs de maisons, de ménages et de personnes.

Comparer les capitales malienne et ghanéenne sur la base d'une mesure commune de la charge résidentielle des logements et des maisonnées n'aurait pleinement de sens que si l'on disposait des surfaces globale et bâtie des parcelles correspondant aux maisonnées visitées dans le Grand Accra, comme on en disposait pour les « concessions » de Bamako. Les relevés du parcellaire établis du 1/10 000 au 1/1 000 pour le District de Bamako offraient en 1992 une précision inédite⁹ – quartiers irréguliers compris – dont il n'était pas possible de trouver l'équivalent au Ghana.

Tableau 5.1 : Mesures de la pression résidentielle

Villes et zones d'étude	Superficie moyenne des cours	Ratio bâti (%)	Nombre de ménages par maisonnée	Nombre de personne par ménage	Nombre de personnes par maisonnée
Bamako, 1993*	416 m ²	40,3	2,8	5,8	16,3
Accra, 2000	?	?	3,2	3,9	12,4
- Old Teshie			5,5	3,3	17,8
- Lagos Town			10,3	3,9	40,1
- New Fadama			4,0	4,0	16,2
- Tema Community V			1,1	5,0	5,7
- Old Ashaiman			8,7	3,7	32,2
- New Gbawe			2,1	4,6	9,6
- Upper Dodowa			4,6	2,8	13,2

Source : HPRM, 2000-2001.

* Pour le détail des zones d'étude, voir Bertrand (1999).

On ne pouvait connaître du Grand Accra que la superficie des appartements de type *flats*, c'est-à-dire un segment minoritaire de la métropole et un parc concentré dans une seule des sept zones d'enquête. Les effets de parcs immobiliers et les écarts entre les quartiers ressortaient davantage d'une autre mesure de la pression physique exercée par la population sur les logements.

Tableau 5.2 : Ratio taille des ménages/taille des logements du Grand Accra

Zone d'étude	Personnes/« pièce »*	Personnes/« pièce à vivre »**
Old Teshie	2,0	2,5
Lagos Town	2,2	2,3
New Fadama	1,8	1,9
Tema Community V	1,8	1,9
Old Ashaiman	2,8	3,0
New Gbawe	1,7	1,6
Upper Dodowa	1,2	2,3
Moyenne	1,9	2,1

Source : HPRM, 2000-2001.

* Vêrandas et balcons compris.

** Pièces limitées aux « chambres » et « salons ».

Les moyennes urbaines montrent donc un vécu sensiblement différencié de la promiscuité résidentielle. De plus grands ménages à Bamako et des cohabitations plus chargées à Accra sont les termes premiers de la mise en perspective de ces deux terrains de recherche. Les mesures valorisent en outre un lien analytique entre la comparaison des villes de chaque pays et la comparaison des zones d'étude au sein des capitales. En effet, la présente contribution revoie bel et bien à des effets de contexte locaux et à une analyse désagrégée du fait urbain. Logiques familiales et tensions immobilières croisent inévitablement leurs effets dans ces différences marquées de charges des maisonnées en ménages et population.

Métropole au microscope : statuts d'occupation des ménages et cohabitation dans les maisonnées

Cohabiter : un impératif de l'habitat urbain

C'est pourtant à l'appui d'un niveau plus global de comparaison encore que l'on se doit de préciser la problématique de la cohabitation résidentielle. Dans le contexte ouest-africain, en effet, il va de soi que le terme renvoie à la non-coïncidence entre le ménage-logement et le cadre foncier et bâti de la maison. On trouve ainsi banalement trois ménages dans les concessions et *compounds* urbains, et jusqu'à des moyennes localisées de plus de huit à dix logements par cour.¹⁰ L'usufruit partagé d'un patrimoine familial hérité, d'une part, et l'accueil locatif, d'autre part, imbriquent leurs effets dans des maisons dont la taille n'est pas nécessairement proportionnelle au nombre de ménages et d'individus résidents. Partager un matelas à trois ou quatre adolescents d'une même chambre, laisser les enfants dormir jusqu'à un âge avancé avec leur mère, n'a donc pas le même sens quand le nombre de pièces du logement gonfle l'effectif global du ménage – situation plus typiquement bamakoïse – et quand il s'agit de n'occuper, particulièrement dans le cas d'Accra, qu'une seule chambre aux côtés d'« étrangers » qui font de même dans la pièce voisine. Dans un cas la logique du nombre profite à la famille, la capitalisation s'applique aux membres d'une même unité sociale ; dans l'autre la logique du nombre profite au propriétaire, l'entassement démultiplie les loyers prélevés par intérêt économique sur chacun des ménages.

Encore faut-il confronter ce registre de la cohabitation vécue sur le continent africain à l'acception donnée ailleurs au terme « cohabiter ». Dans les villes latino-américaines, par exemple, la décohabitation se trouve rapportée, comme en France notamment, au fait de sortir du logement familial pour un individu parvenu à l'âge adulte. Les enquêtes biographiques menées entre autres par Françoise Dureau à Bogota, en 1993, interrogent à cet égard la sortie d'un jeune adulte d'un ménage et son entrée dans un nouveau logement. La question est donc traitée en termes de choix et de moyens dont disposent des individus en devenir pour fonder ou non leur propre ménage sous un autre toit. Le fait de rester dans le ménage parental avec un statut de dépendant hébergé, ou d'en sortir par décohabitation, participe de ces « transitions résidentielles » auxquelles s'attachent les chercheurs en portant une attention particulière au cycle de vie des individus et des familles (Delaunay et Dureau 2003). Le partage d'une même maison par plusieurs ménages, pourtant réel dans les villes du Mexique (Gilbert 1993 ; Coulomb 1995), par exemple, n'est pas intégré à cette approche dominante de « l'autonomie résidentielle de l'individu » sur le continent latino-américain.

Sur le continent africain, la sortie de l'hébergement familial et le processus d'émancipation individuelle constituent également une voie d'étude de l'insertion résidentielle en milieu urbain telle que l'ont abordée les études démographiques consacrées à Dakar, Bamako, Antananarivo ou encore Lomé.¹¹ Les ménages enquêtés par sondages aléatoires sont alors détachés des configurations bâties qui caractérisent pourtant leur insertion urbaine. La perspective est principalement celle de l'accès à

la propriété, en vertu d'une mobilité résidentielle de moins en moins représentée, qui n'interroge ni les tribulations de ménages paupérisés, ni l'accueil médiocrement lucratif de locataires dans des cours particulièrement denses.

L'insertion résidentielle est donc souvent résumée par l'alternative décohabitation (au sens de la sortie du ménage parental au profit d'un nouveau ménage) *versus* hébergement (au sens d'entrée ou de maintien dans un ménage déjà constitué), une perspective proche de l'analyse française des formes du logement à titre gratuit (Levy-Vroelant 2000). Alors qu'elle s'attache sur le fond aux pratiques d'individus dans leurs ménages, nos propres analyses ont situé le terme de la cohabitation résidentielle en rapport avec des maisonnées partagées par plusieurs ménages. Dans cette perspective, la décohabitation signifierait alors une sortie de cour impliquant un ménage tout en entier mobile, problème que nous avons abordé en tant que tel, mais avec une autre terminologie pour limiter les risques de confusion sémantique. Quant à l'hébergement (le fait d'être « logé à titre gratuit »/ *rent-free accommodated*), il désigne, de fait dans les nomenclatures des recensements, un mode d'occupation du logement par son ménage, minoritaire certes, qui n'est ni la propriété ni la location marchande.

On le voit, les unités d'analyse diffèrent autour de notions faussement partagées : position individuelle au regard d'un ménage d'un côté, position d'un ménage au regard d'un collectif résidentiel plus large de l'autre. Choissant en urbaniste d'intégrer l'échelle de composition de la maisonnée à l'analyse des pratiques résidentielles, nous aurions pu appliquer à l'analyse des ménages un autre terme que celui de cohabitation et réserver ce dernier, comme les démographes, à l'observation des seuls individus. Mais c'était aussi courir le risque de transposer une catégorie du logement en la déconnectant du questionnement des normes sociales qui président à la cohabitation des générations sous le même toit familial (Bonvalet et Lelièvre 2000) ainsi que du questionnement des pratiques foncières des citoyens. Une fois admis le fait que des migrants pouvaient investir en ville et ne restaient pas étrangers à ses marchés, il convenait de bien établir la ligne de démarcation entre les ménages qui avaient cette capacité d'accès au sol et ceux qui s'en trouvaient privés. Il fallait pour cela ajouter au niveau de description des portes et des chambres le niveau d'analyse des parcelles et des maisons.

Ainsi, le contexte urbain africain requiert-il un nécessaire ajustement analytique. Négliger la cour comme unité d'analyse pertinente reviendrait à oublier que la parcelle est le premier lieu de l'investissement patrimonial et peut devenir à terme, au fil des héritages, un cadre de résidence partagée. Opter pour une autre notion que celle de cohabitation aurait aussi occulté le fait que certaines maisonnées ne s'y prêtent pas et s'abstenir de s'interroger sur la cause. Dans le cas d'Accra, une maison visitée sur deux ne logeait qu'un seul ménage en 2000, tandis que l'autre moitié de l'échantillon concentrait plus des quatre cinquièmes des ménages enquêtés. Près des deux tiers de ces ménages cohabitait partageaient d'ailleurs une habitation dans laquelle on comptait au moins deux modes d'occupation différents, soit le mélange de propriétaires et de locataires, d'usufruitiers et de locataires, de propriétaires et d'usufruitiers, ou encore des trois statuts résidentiels à la fois.

La non-cohabitation concernait de même 47 pour cent des cours visitées à Bamako en 1993 et 52 pour cent en 1994. Comme au Ghana, elle était surtout le fait de ménages propriétaires, secondairement de locataires ou d'hébergés à titre gratuit. Dans des proportions singulièrement proches de celles d'Accra, la cohabitation concernait 83 pour cent des ménages enquêtés en première phase et 85 pour cent en seconde phase. Micro-contextuelle, la variable de la cohabitation au sein des maisonnées a donc donné lieu à une typologie originale jouant sur le nombre de ménages et sur le statut d'occupation des logements. Elle s'est en outre, révélée pertinente dans l'analyse des tailles des ménages et, comme on le verra plus loin, de leur mobilité résidentielle : les ménages locataires de Bamako étaient en moyenne plus petits quand ils résidaient avec leur bailleur que quand ils se trouvaient dans une cour non occupée par le propriétaire. Dans la même logique, les ménages de propriétaires étaient moins épanouis quand leur maison était ouverte à la location que lorsqu'elle ne l'était pas.

Reste cependant que la notion de décohabitation, au sens de l'émancipation résidentielle attendue lors du passage à l'âge adulte, pose problème en Afrique noire. Des sorties du ménage parental, pour cause de mariage par exemple, signifient-elle changement de « toit » quand elles ne se traduisent pas par une sortie de cour ? Lorsque par exemple un ménage amaigri (par la perte d'un célibataire) et un ménage en cours de constitution (le jeune adulte et sa nouvelle épouse en transition vers la vie féconde) en viennent au contraire à... « cohabiter » dans la même concession en se partageant désormais l'usufruit du patrimoine familial. Que dire de filles qui se marient mais qui, contrairement à leur mère au même moment du cycle de vie, restent sous le toit familial, voire y « hébergent » leur mari dans un logement-chambre autonome, ou encore y reviennent avec enfants en cas de déboires conjugaux ? Que dire, à l'inverse, des adolescents confrontés à Accra à une promiscuité résidentielle intenable dans les logements d'une pièce occupés par leurs parents, et finalement poussés à un logement « indépendant » dont ils n'ont nullement les moyens d'être les gérants économiques ? Entre l'Afrique et l'Amérique latine, ce n'était pas seulement les bases architecturales de la ville qui marquaient la différence ; la question sociale de l'individualisation se posait également en des termes spécifiques au regard des histoires spécifiques de constitution des familles.

Cohabitations et décohabitations devaient donc être envisagées comme des « arrangements » socialement construits, de long terme ou de circonstance, retravaillés sans cesse dans la tension de normes et d'opportunités. Dans cette renégociation permanente des rapports entre individu et groupe familial, la question résidentielle montre finalement que la prise de distance, quand elle devient effective, se joue sur un double terrain : social (la relation aux aînés et aux pairs) et physique (les murs et le toit qui règlent et contraignent l'intimité). Interrogée comme une « affaire de ménages » au sein de maisonnées partagées, la cohabitation qui a retenu notre attention renvoie, cependant, aussi au temps long de la gestation urbaine. Par-delà le recul de leurs limites urbaines, les capitales ghanéenne et malienne sont en effet engagées dans un processus de densification structurellement lié à de fortes pénuries foncières et immobilières. D'héritages communautaires découlent d'une part une

transposition en ville de modes d'hébergement – particulièrement à Bamako – et de modes de transmission des patrimoines en nom commun. C'est sur ce terreau que les conjonctures économiques pèsent en conduisant bien des « petites familles »,¹² notamment paupérisées, à rester dans les murs de la « grande famille ». De la modernité marchande découle d'autre part le partage d'espaces et d'équipements domestiques avec des « étrangers » à la famille : l'ombre d'un arbre sur une portion non bâtie, convoitée de jour par les ménagères, la douche extérieure, prise d'assaut le matin et le soir, la surveillance de l'entrée et le stationnement dans le vestibule d'accès, le pas-de-porte et ses abords, propices à de petites activités marchandes, autant de sites investis par les femmes, les jeunes et les hommes, ainsi que les rythmes qui sont liés à leur usage. Le risque de tension sociale inhérent à la concentration et à la promiscuité (conflits entre ménagères, surpression sur l'équipement sanitaire des cours et de leur environnement) s'en trouve accru. Le partage des maisons contribue à la montée en puissance d'un stress résidentiel que l'on ne peut plus dissimuler sous les atours de la « convivialité populaire » ou d'un « savoir-vivre africain ». Cohabitations inter-générationnelles et marchandes imposaient donc de clarifier les modes d'occupation des logements au sein des maisonnées, puis à l'échelle des zones d'étude retenues dans les deux métropoles.

Des modes d'occupation des logements... à la typologie des cohabitations

Appliquées d'abord au niveau d'analyse des ménages-logements, les nomenclatures malienne et ghanéenne des statuts d'occupation résidentielle valorisaient chacune un tiers spécifique au-delà du rapport propriété/location.

Tableau 5.3 : Statuts d'occupation des logements dans les deux passages d'enquête

Bamako (%)	Propriétaire	Hébergé à titre gratuit	Locataire	Total
1993	34,3	4,0	61,7	100,0
1994	35,3	5,6	59,1	100,0
1993-1994	30,5	5,4	64,1	100,0
Accra (%)	Owner	Free holder	Tenant	
2000	12,5	36,1	51,4	100,0
2001	11,6	37,5	50,9	100,0
2000-2001	11,4	36,9	51,7	100,0

Source : Enquêtes : Cohabitations et mobilités résidentielles à Bamako, 1993-1994 ; HPRM, 2000-2001.

Montée en force de la location

Accra est loin de correspondre au pré-requis de ménages « ancrés » qui sous-tend les idéalités de la participation financière en matière de services urbains marchands. Les ménages enquêtés se révèlent locataires pour une part d'ailleurs croissante d'entre eux entre 2000 et 2001.¹ Comme à Bamako (Bertrand 1999), le phénomène locatif devient une situation majoritaire. Sa diffusion marque en particulier le bâti évolutif des cours puisque 57 pour cent des maisonnées observées en 2000 (59 % en 2001)

abritent au moins un ménage locataire. La cohabitation de ces ménages avec certains des propriétaires des maisons justifie le fait que l'on ne puisse réduire le fait locatif aux seuls locataires. En réalité, c'est bien 72 pour cent des ménages du Grand Accra qui sont concernés soit comme locataires, soit comme « logeurs » et « landlords » de locataires avec lesquels, en proportions variables, ils partagent l'espace non bâti, le seuil de la maison (stratégique pour l'implantation de micro-commerces), les équipements de proximité, et dont ils tirent une partie de leurs ressources. Enfin et comme dans la capitale malienne, les ménages locataires sont les premiers concernés par la mobilité résidentielle que l'on évalue ici dans l'intervalle d'une année. Ils représentent en effet plus que leur poids moyen parmi les ménages mobiles : 61 pour cent des ménages entrants et 54 pour cent des ménages sortants.

La location ressort donc comme une caractéristique majeure et le seul terme véritablement commun aux deux capitales. La progression qui est en jeu de ce point de vue sur le long terme démarque l'Afrique urbaine d'une tendance assez généralement soulignée en Amérique latine, de recul relatif de la location au profit d'un accès généralisé à la propriété du sol et du logement, au prix souvent de l'irrégularité. Or, la montée en force de la location reste un angle mort des politiques publiques et des indicateurs internationaux qui confèrent au contraire une place généralement centrale à l'accès à la propriété.¹⁴ Dans les villes africaines en particulier, la location s'insère principalement dans un habitat de cour qui n'a guère reçu de soutien à l'investissement, et a fait davantage l'objet de normes réglementaires de construction en zone lotie, en Afrique francophone du moins, et de mesures de contrôle des loyers s'agissant du Ghana. Ce sont encore les « logeurs » et non les « logés » qui monopolisent l'attention des derniers programmes urbains de régularisation foncière et de réhabilitation des quartiers déshérités (Bertrand 2004). Les chercheurs anglophones signalent ainsi, à juste titre, le flou qui entoure les notions de *rent-paying tenants* et de *rent-free tenants*, ainsi que les difficultés à toujours bien les démarquer. Les dynamiques se révèlent en outre très variables d'un contexte urbain à l'autre. Il apparaît surtout difficile de rapporter l'opposition des modes d'occupation à une hiérarchie économique simple et stable.

Formes et normes sociales de la propriété

L'enquête ne fait apparaître qu'en proportion secondaire les propriétaires individualisés sur lesquels reposent pourtant les meilleurs espoirs de rationalisation de la fiscalité urbaine.¹⁵ Dans le Grand Accra en particulier, ceux-ci apparaissent nettement en retrait non seulement des locataires mais aussi d'une autre catégorie d'occupants *free holders*, ou usufruitiers, que la statistique ghanéenne isole clairement aux côtés d'hébergés "*using without paying rent*". Cette position est bien une constante puisque la proportion des *owners*, tant dans l'enquête menée à Accra à la veille de l'indépendance (Acquah 1958) que dans les plus récentes enquêtes de niveau de vie (Ghana Living Standard Survey 1991-1992) plafonne à 17 pour cent des ménages.

Ainsi, la transmission inter-générationnelle des patrimoines anciennement constitués transforme le statut de leurs occupants. Des fondateurs et premiers bâtisseurs

aux actuels propriétaires, les conditions de l'héritage assurent à chaque génération un partage des *rooms* et du droit d'usufruit. Le fractionnement des usages résidentiels est tel qu'il n'est pas choquant qu'un *free holder* reconnu comme tel loue sa part du bien commun en toute indépendance, pour autant qu'il en redistribue une fraction des bénéfices dans la maintenance générale du bâti. Un tel fait serait plus difficilement concevable à Bamako : les plus anciennes cours y ont déjà connu deux ou trois transmissions, mais de véritables chefs de lignées maintiennent un contrôle social fort sur les cohéritiers, qui sont classés ici dans la catégorie trompe-l'œil de « propriétaires ».

Accra a beau s'étendre vers des périphéries plus récemment urbanisées et de nouveaux morcellements fonciers, le parc de maisons indépendantes qui s'y développe, comme à New Gbawe, n'a donc pas suffisamment renouvelé la catégorie des *owners* ni permis aux usufuitiers de quitter en nombre les patrimoines résidentiels congestionnés.¹⁶ Plus que jamais, dans les « communautés indigènes » de la côte comme dans les plus anciens « quartiers de migrants », les maisons familiales héritées sécurisent ainsi les ménages les plus pauvres et offrent un refuge pour de nombreux individus à l'issue de migrations incertaines, de déboires économiques et de vicissitudes diverses. Sur plusieurs décennies, les difficultés de la pêche, les aléas de l'exode économique au Nigeria, de l'économie cacaoyère dans la Région Orientale voisine, l'ont rappelé à bien des natifs de retour dans la capitale, et à maints citadins paupérisés par la dépréciation monétaire du cedi ghanéen.

La concentration des ménages ayant une femme à leur tête dans ce mode de tenure résidentielle offre une illustration de son importance sociologique. Car les filles ne sont pas en reste dans cette dévolution des biens familiaux qui distinguent, dans la moitié méridionale du Ghana du moins, les natifs des plus récents immigrés. Alors que ces ménages – *female headed households* – représentent une proportion non négligeable de 28 pour cent du total enquêté, leur part se monte à 40 pour cent des seuls *free holders* ; 54 pour cent des femmes chefs de ménage sont ainsi gardiennes d'une légitimité familiale qui ne leur laisse l'usage, à l'instar de leurs congénères masculins dans les mêmes cours, que d'une ou deux pièces. Les ménages usufuitiers sont en outre plus petits (un peu plus de trois personnes en moyenne) que ceux des locataires (quatre personnes) et surtout des propriétaires individualisés (entre cinq et six personnes). C'est bien là le signe distinctif des ménages nucléarisés par la pauvreté, aux capacités d'accueil faibles dans des logements étroits, à la fécondité bloquée par les désunions conjugales ou par la migration de survie d'un époux.

La séparation des deux formes sociales de propriété, individualisée et d'usufruit, éclaire donc la maturation de la ville dans le temps long du renouvellement des générations citadines (Korboe 1992). Elle permet aussi de comparer les zones d'étude sur le critère de densités inégales et d'aménagements variables. Le statut des *free holders* est associé aux « maisons familiales » ; 95 pour cent de ces ménages vivent en cours, mais ne justifient guère d'un document de propriété. Renégociée au gré des migrations, des décès et des conflits familiaux, la reconnaissance de leurs droits sur les pièces est souvent tributaire de leur occupation, directe ou par le biais de locataires-

gardiens, voire de dépenses réalisées pour matérialiser un engagement à l'égard du patrimoine. Elle sécurise les citadins les moins solvables et rend en même temps captifs ceux qui seraient tentés, même provisoirement, par quelques échappées dans d'autres segments du marché du logement. À l'inverse, les propriétaires individualisés se répartissent de manière plus équilibrée dans les trois types de parcs qui ont été couverts par l'enquête : deux tiers de leurs ménages occupent ainsi le bâti des *flats* et des maisons indépendantes. En conséquence, ils détiennent fréquemment des documents écrits attestant de contrats de location-vente ou de fastidieuses procédures d'enregistrement des baux emphytéotiques établis sur les domaines fonciers coutumiers.

Les conditions matérielles du logement diffèrent sensiblement dans ces deux profils, plus que chacun d'entre eux à l'égard des locataires comme on l'a déjà vu quant au nombre de pièces occupées par les ménages (chapitre 4). Dans un ensemble de murs dominé par le parpaing de ciment, 40 pour cent des logements des usufruitiers présentent des murs en briques de terre. La proportion des toits de tôle ondulée monte à 60 pour cent de leurs logements alors que les toitures des propriétaires individualisés sont dominées par le terrassement en dur. Si 80 pour cent de ceux-ci bénéficient de l'eau courante, la même proportion d'usufruitiers dépend de l'achat d'eau à l'extérieur et également des toilettes publiques ou de solutions de fortune. Parmi eux, 13 pour cent se rendent même à l'extérieur pour se laver, quand la quasi-totalité des propriétaires se douchent dans l'enceinte de leur maison.

Il serait donc vain de rapporter terme à terme le statut de « propriétaire » en milieu francophone et celui de *owner* en milieu anglophone ; pas plus que les *free holders* d'Accra ne devraient être assimilés à des « logés à titre gratuit ». Dans le cas bamakois, les hébergés ne sont redevables ni d'un rapport marchand avec un bailleur, ni d'un droit d'héritage à l'égard d'un chef de famille. Leur situation particulière est justifiée par les pratiques d'hospitalité, souvent provisoires mais parfois fort durables, qui expliquent la place minoritaire de ce type d'accès au logement.¹⁷ L'incertitude malienne provient davantage du fait que sous le terme « propriétaires » sont regroupés les ménages apparentés de frères, de neveux ou de fils, qui cohabitent avec le ménage de leur aîné et tuteur familial par usage partagé d'un patrimoine transmissible en nom commun.¹⁸ Les normes sociales et les pratiques de dévolution des biens rendent ainsi possible, au moins provisoirement, l'usage de pièces ou de bâtiments par des ayants droit reconnus ou potentiels, qui dès lors qu'ils démarquent leur budget alimentaire du reste de la famille sont assimilés au statut de « propriétaire » dans les recensements.

La statistique ghanéenne recourt au contraire à un terme bien défini pour distinguer l'usufruit de la propriété individualisée. L'une comme l'autre de ces deux formes sociales peut d'ailleurs transformer les propriétaires en *landlords*, c'est-à-dire en bailleurs de leurs biens ou droits d'usage sur les pièces pour un usage locatif. Par-delà ces catégories nationales, il est pourtant difficile de toujours faire la part des choses entre des légitimités communautaires durables et des sécurisations résidentielles bricolées. Comme les villes du Chili et de l'Afrique du Sud par exemple (Bertrand 2003 ; Paquette 2003 ; Morange 2003), la capitale du Ghana permet sur le

fond de pointer le doute que suscitent de nombreuses positions résidentielles « d'entre-deux » au regard d'une demande manifeste d'indicateurs urbains mondiaux.

Location d'appoint, location spéculative

À Bamako, la typologie des modes d'occupation conférait une place centrale au rapport des propriétaires et des locataires. L'analyse a donc mis l'accent sur les deux formes sociales que prenait la location selon que le « bailleur »,¹⁹ privé et fragmenté dans l'offre urbaine, résidait lui-même dans sa concession ou non. On a donc distingué le cas de maisons partagées entre le(s) locataire(s) et le propriétaire occupant (location *d'appoint*) et le cas de maisons entièrement dévolues à la location (location *spéculative*). Le premier débouchait nécessairement sur une situation de cohabitation entre au moins deux ménages ; le second n'entraînait le partage d'une maison que si le propriétaire, non-résident, décidait d'y accueillir plusieurs locataires. Cette dernière formule concernait une proportion plus importante de cours ouvertes à la location, comme à Accra quelques années plus tard.²⁰

Mais une fois rapportée aux ménages locataires, la balance entre ces deux configurations locatives penchait différemment dans les deux capitales : elle restait en faveur des locations spéculatives à Bamako, mais s'orientait majoritairement vers les locations d'appoint, particulièrement surchargées en ménages, à Accra.²¹ Le terme « d'appoint » trouve ici sa limite, quand le nombre de locataires dépasse de beaucoup celui des propriétaires de la cour, bien que des situations aussi extrêmes apparaissent assez localisées dans l'espace urbain (Lagos Town, Ashaiman).

La capitale malienne montrait surtout que les locataires cohabitent plus que les propriétaires, non seulement avec les propriétaires mais également avec d'autres locataires. Or, ce rapport d'inégale aisance résidentielle, qui départageait propriété et location à Bamako, vole en éclat dans la capitale du Ghana. En effet, des parcs locatifs d'une certaine qualité, offrant notamment l'eau courante, y ont été promus par les politiques publiques de l'indépendance de manière comparable aux opérations immobilières abidjanaises et dakaroises dans les années de fort volontarisme urbain : les *flats* de Tema, mais aussi ceux de Kaneshie à l'ouest d'Accra et d'Adenta au nord de l'agglomération, étaient ainsi censés aider des salariés à sortir de l'univers sur-densifié des cours. Ces appartements font, certes, aujourd'hui l'objet de mesures de ventes, et les nouvelles constructions sont d'emblée destinées au marché privé. Mais à dates de construction équivalentes, ce segment immobilier ne marque pas de différence de qualité entre l'occupation par des propriétaires et l'occupation par des locataires.²²

D'autre part, les cohabitations les plus chargées en nombre de ménages ne caractérisent pas seulement la location dans l'habitat de cour ; des situations d'entassement y affectent également les *free holders*. Usufructiers paupérisés de vieilles *family houses*, n'ayant de recours que la sécurité de patrimoines hérités, leur situation résidentielle dans les *compounds* n'apparaît pas meilleure que celle des locataires en termes de taille des logements, d'accès à l'eau ou aux sanitaires. Elle se révélait surtout franchement plus mauvaise que celle des propriétaires individualisés, comme on l'a vu plus haut.

Tableau 5.4 : Cohabitation et charge des maisons du Grand Accra en 2000

Type de cohabitation	Nombre moyen de ménages par maison		
	propriétaires	usufruitiers	locataires
Free holder(s)		4,8	
Locataire(s)			6,7
Free holder(s) + locataire(s)		3,4	4,7
Propriétaire seul	1		
Propriétaire + free holder(s)	1	2,6	
Propriétaire + locataire(s)	1		4,3
Propriétaire + free holder(s) + locataire(s)	1	3,0	8,4

Source : HPRM, 2000-2001.

D'après Kwadwo O. Konadu-Agyemang (2001), 85 pour cent des locataires tenaient leur logement d'un bailleur privé, lui-même résidant sur place dans la majorité des cas. Ce rapport au logement s'est pourtant manifestement dégradé, depuis deux décennies de forte inflation, du fait de l'exigence croissante des propriétaires que soit versé d'avance le montant d'une année, puis deux, trois ou quatre années de loyers.²³ L'enquête a confirmé cette impression d'entassement : la non-cohabitation des locataires apparaît peu fréquente (13 % de leurs ménages). C'est bien là l'originalité du Grand Accra, dont l'offre locative ressort du coup plus contrastée qu'à Bamako : les charges en ménages sont plus fortes dans la location d'appoint (près de 10 ménages par maisonnée) que dans la location spéculative (moins de 8). Encore faut-il tenir compte des cas de non-cohabitation dans cette dernière. Abstraction faite des appartements de type *flats*, la location sans les bailleurs fait alors apparaître une différence claire entre le parc des cours, dans lequel les charges en ménages dépassent même celles de la location d'appoint (plus de 10 ménages), et celui des maisons indépendantes, dans lequel les propriétaires absentéistes n'ont « accumulé » que moins de trois ménages.

De nouveau, l'effet du parc immobilier renvoie à une claire hiérarchie économique, à de réels contrastes de taille et d'équipement des logements : le loyer par pièce est en effet trois fois plus important dans les maisons indépendantes (42 500 cedis de moyenne mensuelle) que dans les chambres de cours (moins de 15 000 cedis). Dans les premières, quatre locataires sur cinq ont signé un contrat écrit avec les propriétaires, tandis que plus de la moitié des locataires de cours n'ont conclu qu'un accord verbal avec leurs bailleurs. Autant que le type de location, la nature du parc éclaire par conséquent la différence entre ceux des ménages qui deviennent et restent locataires par stratégie, en faisant réellement jouer des avantages comparatifs, et ceux dont les marges de manœuvre résidentielles sont très relatives, faute de solvabilité hors des cours. Traduite dans le contexte ghanéen, la distinction entre location subie et location volontaire (Bonvalet et Gotman 1993) permet surtout d'aborder la question de la mobilité résidentielle autrement qu'en déplorant les maigres flux de passage de la location à la propriété individualisée. Comme on le verra plus bas, c'est bien dans la mobilité des locataires, du segment des cours à celui des

autres parcs, qu'il faudrait chercher les signes ou les blocages d'une relative promotion résidentielle.

Mais la distinction entre une location relativement assumée et une autre dévalorisante fait aussi jouer, au-delà de proportions communes du fait locatif, de sérieuses différences de vécu social en Afrique de l'Ouest.

Tableau 5.5 : Mesures du fait locatif

Locataires et location (%)	Bamako, 1993	Accra, 2000
Ménages locataires	62	51
Maisonnées locatives*	52	57
Ménages concernés par la location**	76	72

Source : Enquêtes : Cohabitations et mobilités résidentielles à Bamako, 1993-1994; HPRM, 2000-2001.

* Maisons logeant au moins un ménage locataire, cohabitant ou non.

** Tous ménages résidents dans une maison ouverte à la location.

Formulées à ce niveau de synthèse du fait locatif, les deux dernières mesures apparaissent remarquablement proches à Bamako et Accra malgré de notables différences de taille et de rayonnement économique entre les deux capitales. Par-delà ce caractère diffus, la location et les promiscuités résidentielles auxquelles elle conduit suscitent pourtant des perceptions différentes dans les deux agglomérations. Malgré son importance en nombre de ménages, elle reste vécue sur le mode de la « honte » au Mali. Elle signale tantôt un handicap temporaire, défaut « d'argent et d'entre-gent » (Vuarin 1994) pour accéder à la propriété d'un terrain, tantôt une incapacité durable à « asseoir » ses dépendants dans un véritable patrimoine. Directement transposé d'un registre comportemental et moral, le terme bambara *malo* va jusqu'à contaminer le débat politique malien en montrant de manière sensible comment une norme sociale profondément ancrée dans la culture citadine se trouve prise à défaut d'application dans un univers marchand sélectif.

Malgré une proportion plus faible de ménages locataires, le rapport marchand au logement peut se prêter à des représentations moins stigmatisées dans le Grand Accra. Certains ménages ont en effet définitivement assimilé leur incapacité à devenir propriétaire individualisé, dans un marché foncier particulièrement contraint, ou en ont reporté le vœu sur d'autres lieux d'investissement mais sans pour autant dérouter d'autres choix résidentiels dans la capitale ghanéenne. Pour d'autres, la location constitue une voie de sortie de maisons dégradées et contraignantes en termes d'accès aux équipements sanitaires de base. Certes, il s'agit de patrimoines familiaux hérités, mais qu'il convient, en vertu de normes également sociales, de laisser aux plus démunis des co-usufruitiers, ceux qui n'ont précisément pas les moyens de la location. Pour d'autres encore, la location rend possible certaines stratégies de gestion de l'épargne : une fois assuré – difficilement certes – le paiement de ses avances locatives, le ménage est libéré pour un temps de la contrainte d'amputer ses revenus mensuels. Ces avances que demandent les propriétaires-bailleurs pour plusieurs années, et pour un nombre croissant d'années depuis la fin des années 1980, conduisent en effet les locataires qui le peuvent à des pratiques d'anticipation financière sur le renouvellement

des baux et sur l'inflation des loyers dans un contexte de dépréciation monétaire constante.²⁴ La location apparaît même porteuse d'une certaine émancipation dans la ville. Comme on l'a vu, le motif "to be on my own" jalonne bon nombre de biographies résidentielles des adultes enquêtés sur les motifs de leurs déménagements. Il constitue alors le baromètre de comportements volontaires, d'individualisations assumées. Il est surtout le marqueur de l'anonymat provisoirement bénéfique qu'assure la location, et d'une meilleure capacité pour certains ménages qui en ont les moyens à tracer leur avenir.

Le type de maisonnée : un angle d'étude de la composition urbaine

L'inégalité des positions résidentielles met en jeu, en effet, la division sociale de l'espace métropolitain. Compte tenu de la généralité des cohabitations, la notion de ségrégation s'est révélée non opératoire à une échelle d'investigation aussi locale que celle des grappes de ménages enquêtés dans les zones d'étude. L'imbrication fine des différents modes de tenure des logements, la dualité des formes sociales de la propriété, ainsi que des perspectives assez variées de location, tout cela oriente la réflexion sur le caractère fragmenté de l'espace urbain, et interroge sur l'échelle d'observation la plus pertinente de la composition résidentielle. Les effets de contexte locaux sont donc au cœur d'une analyse démultipliant les mesures en termes de ménages, de maisonnées, et d'îlots d'étude.

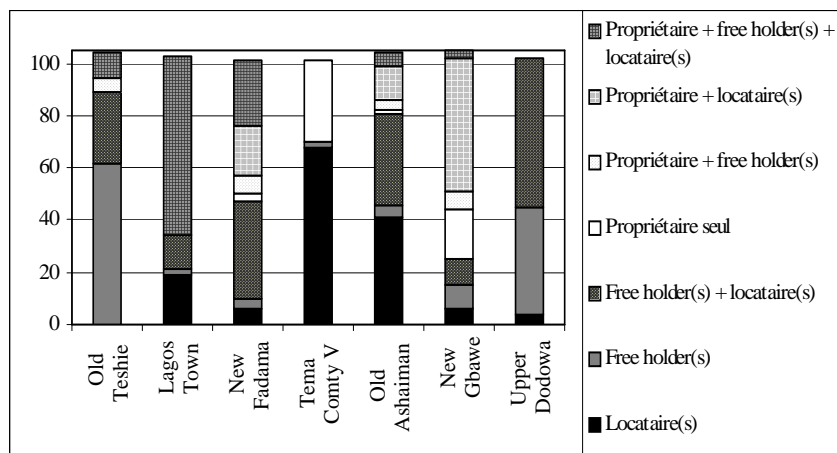
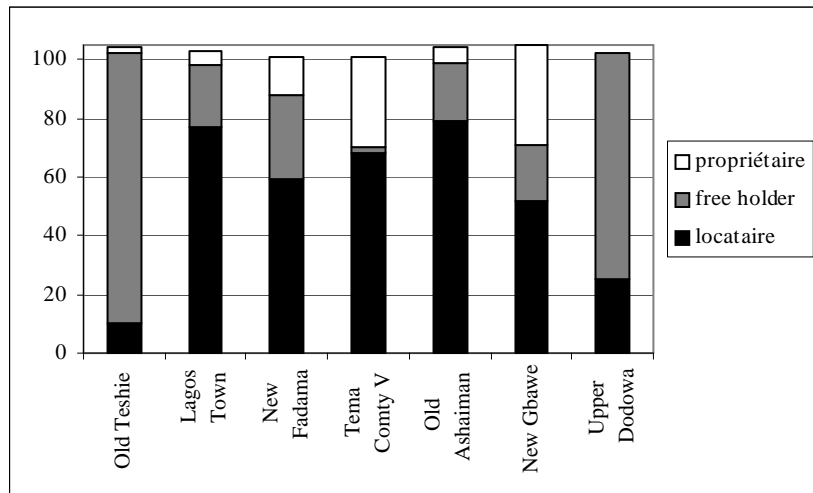
Profils de quartier, histoires du peuplement local

Dans les deux agglomérations, le fait de passer de trois modes d'occupation à sept types de cohabitation résidentielle²⁵ donne une idée de l'émiettement des conditions de résidence. Les profils de cohabitation prennent cependant sens en étant localisés, c'est-à-dire en faisant apparaître des situations cohérentes à l'échelle des voisinages urbains. La capitale malienne ayant déjà fait l'objet d'une analyse en propre (Bertrand 2001), on se concentre ici sur le cas ghanéen.

À proportions équivalentes de locataires parmi leurs ménages (les valeurs les plus élevées de l'enquête), les deux quartiers déshérités (*deprived communities*) de Lagos Town et d'Ashaiman insèrent ces ménages dans des formes différentes de cohabitation : cohabitation surchargée de propriétaires, d'usufruitiers et de locataires au péri-centre d'Accra ; association de locations spéculatives et de locations en appoint d'usufruitiers dans la banlieue populaire de Tema.

À proportions équivalentes et maximales de *free holders* parmi leurs ménages, les deux quartiers autochtones (*indigenous communities*) de Teshie et de Dodowa manifestent des schémas également différents de cohabitation : ouverture manifeste à la location en milieu ethnique shai, rendue possible par la mobilité résidentielle de ses ressortissants dans la lointaine périphérie régionale ; repli encore sensible des usufruitiers ga sur leurs patrimoines familiaux, faisant des plus pauvres une population quasiment assignée à résidence.

Figures 5.1 et 5.2 : Statuts d'occupation des ménages et types de cohabitation dans le Grand Accra, 2000



À proportions équivalentes et records de propriétaires individualisés parmi leurs ménages, les deux « zones récemment urbanisées » (*newly developed areas*) de Tema-Community V et de New Gbawe divergent de même sur leurs profils dominants de cohabitation : absence de partage pour le premier cas dans la ville nouvelle située à l'est de l'agglomération ; nécessité financière de l'ouverture au gardiennage puis à la location pour le second cas sur les domaines fonciers coutumiers de l'Ouest.

Chacune de ces spécificités a donc fait sens dans les contextes locaux qui la déterminaient, et qu'en retour elle contribuait à façonner. La durée d'urbanisation du quartier et sa situation dans la ville, le type de parc immobilier et le niveau socio-économique de ses habitants, les origines régionales et l'âge des actifs des ménages, tout cela constitue les principales variables de profils localisés de cohabitations. Reste enfin la zone d'étude la plus proche de la moyenne des trois statuts résidentiels représentés dans l'enquête. New Fadama apparaît « intermédiaire » par sa position géographique dans l'agglomération, aux confins de la ville-centre et à l'entrée des banlieues ; elle se trouve de même la seule à représenter les sept types de cohabitation dans les mêmes proportions que l'ensemble des zones d'étude.

Pour le reste, la typologie des maisonnées atteste d'une distribution relativement fragmentaire dans l'espace urbain. Bien que dévolues dans les mêmes proportions à la location, les deux zones d'étude du District de Tema ne montrent pas les mêmes associations. Propriétaires et locataires des classes moyennes ne cohabitent assurément pas dans les *flats* de Community V, d'où la sur-représentation des types « *owner/seul* » et « location spéculative » ; au contraire, les locataires se retrouvent fréquemment sous la surveillance directe d'un « *landlord-résident* » dans les cours populaires surchargées d'Ashaiman. Quant au cas de figure le plus complexe, celui des « propriétaire/*free holder(s)*/locataire(s) », il marque enfin les vieux quartiers de brassage migratoire, proches des zones d'emploi centrales, bien desservis en moyens de transport, mais relevant aujourd'hui de cultures résidentielles variées. C'est le cas de Lagos Town qui associe des musulmans originaires du Nord-Ghana et des pays frontaliers et des Ewe issus de l'est du pays ; une telle association de propriétaires individualisés et d'usufruitiers serait au contraire inconcevable dans les quartiers de natifs dont les cours familiales placent tous les *free holders* sur un même pied d'usage sans qu'aucun ne s'arroge de droits sur les autres.

La question de la composition urbaine ressort sensiblement réévaluée de cette analyse locale. Au vu des critères d'échantillonnage des maisons enquêtées dans le Grand Accra, la capitale ghanéenne semblait se prêter, mieux que Bamako, à une opposition des quartiers en termes de *residential versus deprived communities*. On pouvait ainsi, en première approche, opposer la ville aérée des classes les plus aisées et la ville pauvre particulièrement dense. Mais l'ensemble des cas particuliers que constituent les zones d'étude révèle en fin de compte une organisation métropolitaine fragmentée. Les limites des offres de terrains à bâtir et de logements, ainsi que l'emboîtement de nombreux cadres de contextualisation résidentielle (voisinage, mais aussi quartier, localité, district de l'agglomération et des marges régionales) justifient sans doute cette démultiplication des profils de location et de cohabitation.

Arrangements résidentiels à la loupe

L'allocation spatiale des positions résidentielles met en jeu des effets de contexte encore plus finement localisés au sein des îlots d'étude.

Effets de parcs immobiliers dans les banlieues

Parmi les *flats* visités à Tema Community V, 27 des 73 locataires (les plus stables de ce secteur d'étude) ne payent plus de loyer dans l'immeuble construit, au début des années 1980, par une entreprise industrielle de pêche pour le compte de son personnel ; 22 en partagent deux à deux les appartements. Ce type de logement, qui porte *a priori* les plus faibles charges en ménages, n'échappe donc pas à la cohabitation locative et ce dès le début de son histoire immobilière. C'est alors le prix à payer – vécu comme un privilège relatif de leur sécurité professionnelle – par les employés de la State Fishing Corporation pour se rapprocher de leur lieu de travail, bénéficier de l'eau courante ou encore échapper aux toilettes publiques. Depuis l'entreprise portuaire a fait faillite et les ex-salariés ont reconverti tant bien que mal leurs activités économiques tout en restant sur place. Faute d'une claire liquidation juridique de la société, la cohabitation locative se pérennise sans la logique patronale qui l'a instaurée, et sans guère de maintenance de l'immeuble : le maintien *de facto* dans les lieux vaut, pour les résidents actuels, contrepartie financière au licenciement.

Le phénomène de sous-location marque d'ailleurs plus généralement les premiers immeubles construits à Tema (Community II et IV en particulier). Compter deux locataires par appartement des deux chambres n'est donc pas rare. Mais la taille typiquement élevée de ces ménages de salariés rend la promiscuité encore plus difficile. De quoi rappeler l'occupation de l'habitat de cour : même démotivation par rapport à l'entretien des parties communes, mais ici pas de véranda ni d'extension possible pour abriter le coucher des jeunes. Liée à quelques éléments bâtis et non à l'ensemble des *flats*, cette location partagée relève plus d'opportunités contraintes que de l'aboutissement de véritables choix.

Le sous-profil identifié localement à New Gbawe relève également d'un effet de loupe qui aurait pu se concrétiser différemment si nous avions retenu un autre quartier. La ville en chantier qui prend place dans ce front occidental d'expansion urbaine requiert des gardiens pour lutter contre les voleurs de matériaux, les empiètements des voisins, assurer quelques travaux de maçonnerie. Premiers occupants des lieux avant le déménagement des propriétaires, ces *caretakers* de maisons inachevées vont même jusqu'à décider de l'accueil de locataires en profitant de l'éloignement du « patron » pour sous-louer pour leur compte une partie des pièces déjà habitables. Ces « logés à titre gratuit », avec leurs ménages, ne sont pas reconnus comme ayants droit ni n'en revendiquent la qualité, même si quelques liens familiaux peuvent justifier leur « embauche » (Gough et Yankson 1997). Mais il s'agit de faveurs sélectives ou d'un échange de services qui témoignent finalement du caractère marchand du logement tout en y échappant, temporairement. Ils resteront parfois hébergés à titre gratuit sur plus d'une décennie, même après que le propriétaire ait lui-même décidé d'ouvrir une partie de sa villa à la location. Une proportion non négligeable des locataires de New Gbawe sont toutefois d'anciens gardiens dont les patrons ont consenti au maintien dans les lieux moyennant le versement d'avances de loyers. La frontière entre les deux statuts d'occupation, et plus largement entre rapports marchands et non marchands au logement, peut donc se révéler mince.

Bricolages résidentiels dans les maisons

Des cas atypiques mais durables, des compromis temporaires, voire des situations extrêmes, mettent enfin en jeu la définition même du logement dans le kaléidoscope des cours urbaines. Plus diffus dans les zones d'enquêtes, ils relient temporairement les ménages définis par nécessité statistique à d'autres logements et à une gestion domestique externe. On en donnera deux exemples, parmi bien d'autres, singuliers dans leurs contours mais banaux par la généralité des problèmes qu'ils soulèvent.

À Teshie, une maison se compose de trois pièces alignées en bordure de route. L'une sert non pas au logement mais au petit commerce de jour d'une femme, propriétaire de l'ensemble, mais qui rejoint la nuit le domicile de son mari, locataire, dans un quartier voisin. L'autre pièce abrite le fils de la femme, un élève de 21 ans, et ses deux compagnons du même âge : un tailleur et un chauffeur. Le ménage ainsi défini par son toit est considéré comme logé à titre gratuit. Trois « frères » originaires de Niamey, l'un marié de 26 ans, les deux autres célibataires de 21 et 18 ans dorment enfin dans la dernière pièce. Vendeurs ambulants au marché central d'Accra, ils sont ici hébergés dans l'arrière-boutique de leur « tuteur », un compatriote plus âgé, qui écoule dans le quartier articles textiles et chaussures, sans passer la nuit, lui non plus, dans la boutique. Dans un cas l'usufruit d'une partie du patrimoine d'une native de Teshie est laissé à l'un de ses enfants pour le faire sortir d'une cour trop dense, échapper au sort que vivent bien des adolescents, les *veranda-boys*²⁶ qui ne peuvent plus partager la chambre de leurs parents, tout en assurant le gardiennage du fond de commerce. Doublement « étrangers » dans l'autre cas, comme non-natifs et comme non-Ghanéens, les membres du second ménage sont caractérisés par le même terme « ni propriétaire ni locataire », du fait de l'hébergement dont ils bénéficient en vertu d'une filière d'accueil migratoire.

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

On trouverait aisément d'autres exemples dans chaque environnement local, tous aussi significatifs de l'ajustement des pratiques résidentielles auquel contraignent une situation de pauvreté massive et une pénurie chronique de logements.

Épouses délaissées par des maris expatriés, mais ne connaissant pas le montant des loyers dont ils se sont acquittés pour elles pour plusieurs années, jeunes frères de gérants de bars ou de vendeurs, dormant dans les kiosques dont ils assurent le gardiennage nocturne, garages à voitures reconvertis en chambres d'enfants au pied des *flats* exigus destinés aux policiers, voire même *outdoor sleepers* que l'on assimile à bon compte aux « enfants des rues » : nombreux sont les arrangements que passent les citadins avec les catégories statistiques. Ici, ce sont des ménages qu'il faudra fusionner ou au contraire séparer, au gré des places laissées vacantes dans une cohabitation surchargée ; là, c'est le logement des enfants qui apparaîtra désarticulé entre la responsabilité locative d'un père, l'usufruit d'une mère ou encore la garde diurne d'une grand-mère.

Structures résidentielles en mouvement

Le remaniement des profils de cohabitation

Exploitant la dimension longitudinale de l'enquête, on s'interroge *in fine* sur les changements de profil de cohabitation que les maisonnées ont enregistrés d'une année d'observation à l'autre. De même que la composition des ménages se modifiait du fait du flux des individus (chapitre 4), ces remaniements découlaient des entrées et sorties de ménages et de possibles substitutions de positions résidentielles sur un an. Ils concernaient une cour sur dix à Bamako entre 1993 et 1994, et plus de 8 pour cent des maisons visitées à Accra entre 2000 et 2001. Ils préservaient toutefois la distribution d'ensemble des ménages et des maisonnées dans les deux schémas locatifs et les sept types de cohabitation présentés plus haut.

Le cas ghanéen attire l'attention sur les maisons dont les propriétaires, d'abord résidents, devenaient « absentéistes » l'année suivante, ou à l'inverse (ré)occupaient un patrimoine après l'avoir délaissé. Ces changements de stratégie d'occupation concernaient moins les usagers que les propriétaires individualisés (*owners*). Ils révélaient à nouveau la ligne de clivage qui traversait la propriété résidentielle. Ils mettaient en exergue les classes moyennes de Tema-Community V et de New Gbawe, soulignant ainsi le statut plus généralement en transition des *newly developed communities*. (Benneh *et al.* 1990).

Le premier de ces « quartiers nouvellement urbanisés » témoignait en effet du changement de gestion que le Social Security and National Insurance Trust, principal bailleur para-public des immeubles collectifs de la ville nouvelle, met en œuvre depuis les années 1980. L'usage des appartements est ainsi réorienté de la location à l'accès à la propriété, avec une priorité donnée aux locataires déjà sur place pour la vente. Le dispositif institutionnel ne régnait cependant pas en maître dans ce type d'évolution localisée. Des changements inverses, de retour à la location, découlaient de la sortie de propriétaires privés des appartements observés. Il s'agissait pour certains de ces nouveaux bailleurs individuels de déménager vers le segment plus prestigieux des maisons individuelles dans la même ville de Tema ; d'autres s'orientaient vers l'émigration internationale, phénomène non négligeable depuis cette ville, vers l'Europe et les États-Unis.

Quant à la zone d'étude de New Gbawe, elle illustre une toute autre filière d'accès au sol et de mise en œuvre des stratégies immobilières, et ce moment charnière où des accédants à la propriété, au terme d'efforts financiers considérables, prenaient possession des lieux en refoulant dans la location ou sur d'autres chantiers les gardiens qu'ils avaient hébergés en première instance. Mais ces nouveaux propriétaires résidents se départageaient eux-mêmes sur l'opportunité d'ouvrir ou non leurs investissements immobiliers à des locataires. Quelles que soient les orientations des mouvements de chasse des ménages, la substitution des modes d'occupation témoignait non seulement du recul des limites urbaines, mais aussi de l'agitation interne inhérente à toute « ville en mouvement » (Lelièvre et Lévy-Vroelant 1992). Par cet éclairage ponctuel de maisons en transition, la question de la mobilité urbaine était de nouveau posée. Avant d'en montrer les logiques individuelles (chapitre 8), on conclura ici par quelques perspectives impliquant les ménages.

De la mobilité des ménages

Les évolutions mesurées à Bamako entre 1993 et 1994 donnent de nouveau le ton en mettant à profit le cadre de contextualisation des maisons : le flux des locataires, dominant parmi les entrées et sorties des ménages, n'est en effet pas indifférent au type de cohabitation délaissé ou rejoint. Le profil résidentiel des maisonnées se révèle une variable à part entière pour le suivi des ménages en continu, jouant pleinement sur leurs pratiques de mobilité.

Tableau 5.6 : Type de location et propension des ménages à la mobilité à Bamako

Ménages locataires dans les cours locatives (%)	1993	stables	sortants	entrants	1994
Type « propriétaires + locataires »	34,5	30,4	39,4	44,4	32,7
Type « locataire(s) »	45,8	46,9	43,7	43,2	42,5

Source : Cohabitations et mobilités résidentielles à Bamako, 1993-1994.

Alors que la location d'appoint enregistrait une sur-mobilité des locataires, la location spéculative semblait au contraire mieux retenir ses ménages. La première réduisait d'une année à l'autre la taille des ménages locataires, par entrée de ménages encore « immatures », tandis que la seconde favorisait une légère progression de leur taille, par « épanouissement démographique » à la faveur de solutions résidentielles moins confinantes. Ce flux des locataires révélait, à défaut de l'accès à la propriété, la recherche d'une location moins chargée en ménages dans l'attente de jours meilleurs. Les tailles respectives des ménages et de leurs logements ont donc donné de notables éléments d'explication : parmi les deux schémas d'insertion locative, les avantages comparatifs revenaient à la location spéculative qui offrait la possibilité de sortir de la promiscuité résidentielle du centre-ville. L'orientation centrifuge de bon nombre de déménagements n'impliquait pas seulement les propriétaires, mais aussi des locataires attirés eux-aussi vers les périphéries plus aérées et moins onéreuses, là où typiquement les propriétaires mettaient en œuvre leurs stratégies rentières de non-résidence.

Le caractère non promotionnel de bon nombre de flux internes à la ville constitue en fait une conclusion commune à Bamako et Accra. Car la mobilité des ménages agit le plus fortement, dans la capitale ghanéenne, la cohabitation des usagers et des locataires : 35 pour cent des ménages mobiles quittent ou entrent dans ce profil résidentiel, sans le modifier, particulièrement dans les périphéries de l'agglomération (New Gbawe) et de la région métropolitaine (Dodowa). Le gain brut de ménages, qui remplacent des sortants mais aussi occupent des pièces jusqu'alors inachevées ou vacantes, explique la progression manifeste de ce type de maisonnée entre 2000 (25 % des ménages) et 2001 (31 % des ménages).

En revanche, la mobilité des locataires semble peu affecter les maisons consacrées à une location spéculative (13 % des ménages mobiles, contre 20 % des ménages enquêtés en 2000), et moins que les maisons dans lesquels ils cohabitent avec un propriétaire résidant. Cette stabilisation relative qui caractérise les locataires non cohabitants, ou cohabitant entre eux, pourrait donc rappeler une tendance déjà observée dans la capitale malienne. Dans le détail, il faut cependant y voir une spécificité du Grand Accra et les effets contradictoires de deux types d'habitat qui concentrent la location spéculative.

Celle-ci est d'abord associée aux *flats* de Tema qui n'ont pas d'équivalent à Bamako. C'est bien un « effet parc immobilier » qui assure à ces locataires une stabilité plus grande. La location relève à Tema d'opportunités professionnelles, de choix d'équipements de proximité, voire de pratiques de distinction sociale : tranquillité des lieux, eau et sanitaires à domicile, perspective de la location-vente, tout cela compense, à moyen terme du moins, la perception moins bonne de logements à l'étage qu'il n'est pas possible d'étendre ni de reconvertir partiellement en annexes au profit d'activités économiques informelles.

Quant à la location insérée dans l'habitat de cour, elle subit au contraire de plein fouet la dégradation des rapports avec les propriétaires-bailleurs. Faute de répondre aux augmentations de loyer, certains locataires y vivent un véritable nomadisme quand sont exigées des avances financières de plus en plus longues. En accueillant respectivement sept ménages en moyenne et un record de seize, les cours vouées à la location spéculative à Lagos Town et Ashaiman n'offrent pas la solution de moindre entassement que l'on trouvait au contraire associée à ce profil locatif dans la capitale malienne.

La véritable ligne de clivage urbain est bien là. Elle rend compte d'une perception des hiérarchies résidentielles, de la frustration ou de l'aisance sociale liées au logement, qui diffère du point de vue des citadins et de celui des indicateurs du fait urbain dans le monde. Les seconds sont prompts à opposer location, instable, et propriété, ancrée et potentiellement plus citoyenne ; les premiers font surtout la différence entre l'univers de la congestion et les segments les moins chargés du marché du logement. Ceux-ci incluent la location spéculative à Bamako mais l'excluent à Accra quand elle ne se réalise pas dans les parcs modernes, mais minoritaires, des *flats* et des maisons indépendantes. Usagers et locataires partagent donc un sort peu valorisant dans la ville des cours, et dans la diffusion du marché locatif

qui se poursuit tout au long du siècle depuis la ville-centre de l'agglomération vers les banlieues puis les marges régionales.

Conclusion

La présence de plus de trois ménages par maison dans la capitale ghanéenne a conduit à définir les positions résidentielles citadines relativement à deux niveaux d'analyse : le statut d'occupation des ménages souligne d'abord la place majoritaire des locataires ; la notion de cohabitation rend compte ensuite de l'association de trois statuts résidentiels à une échelle fine de mesure. Malgré les biais qu'introduisent des définitions inévitablement tronquées du ménage et du toit, ces notions renvoient à la diversité des pratiques sociales citadines et à une pénurie chronique de logements. Mais en distinguant la classification des ménages et celle des maisonnées, on montre surtout tout le parti que l'on peut tirer d'une observation de la ville à la loupe, depuis son parcellaire et ses chambres. Comprendre à la fois des changements d'orientation politique (gestion foncière, gestion des parcs immobiliers par-publics) et des changements de pratique résidentielle : l'enjeu était bien d'articuler les deux registres de la décision urbaine et des pratiques citadines, des acteurs « d'en haut » et des ménages anonymes.

Après celle de Bamako, l'enquête menée à Accra nous permet finalement de qualifier plusieurs géométries urbaines. La composition territoriale d'ensemble de la ville pose d'une part le problème de la diffusion économique et spatiale du fait locatif et du renouvellement des parcs immobiliers dans les sous-ensembles métropolitains. Le vécu citadin et les facteurs de la mobilité des ménages s'apprécient d'autre part dans l'intimité des quartiers qui révèle des effets de contexte locaux et un réel fractionnement géographique d'« arrangements » particuliers. Cette relation familière des habitants à leur habitat constitue donc un analyseur fort – et de plus en plus sollicité – de l'engagement plausible ou impossible des citadins dans la gestion décentralisée de la ville qui semble prendre le relais de plus anciennes « politiques du logement ».

Même si de nouvelles associations de propriétaires résidents accompagnent la progression du front périurbain d'Accra et s'impliquent dans un lobbying en faveur d'équipements de proximité (Gough et Yankson 1997), les bailleurs de fonds de l'action urbanistique se trouvent face à une majorité composite de ménages peu prompts à répondre aux injonctions participatives des politiques : des locataires, particulièrement mobiles durant leur vie active, et des *free holders* souvent assignés à résidence, au contraire, par la pauvreté. Aucun des trois parcs immobiliers pris en compte dans la capitale ghanéenne n'échappe en outre à la problématique de la cohabitation. Qu'elle relève de collectifs familiaux ou d'opportunités locatives, celle-ci place la gestion des environnements de proximité face à des engagements dans la durée urbaine et à des niveaux de solvabilité fort inégaux.

Insistons de nouveau sur l'opportunité qu'il y avait dans l'enquête de terrain à lier la comparaison empirique des différentes zones d'étude d'une même agglomération et la comparaison raisonnée des deux contextes urbains par-delà leurs spécificités dans l'ensemble ouest-africain. Des typologies résidentielles conçues selon des exigences

méthodologiques communes renvoient à des logiques différentes de composition sociale et territoriale de la ville. Avec une location si diffuse jusqu'à concerner plus de la moitié des unités d'habitation, on retrouve dans la capitale du Ghana une progression comparable à celle du Mali. Et pourtant les formes sociales de la propriété et de la location apparaissent diversement construites dans les agglomérations de la côte et de l'intérieur du continent, chacune restant tributaire d'histoires économiques, de référents juridiques et de modes de gestion propres (Bertrand 2004).

Face à l'« exception » ghanéenne qui place la catégorie des *free holders* au cœur de la statistique résidentielle, entre propriété individualisée et location, deux voies d'amélioration de l'offre de logements s'esquissent donc, en creux, pour le Grand Accra : désengorger le bâti et les plus vieux patrimoines urbains de la ville-centre en facilitant l'accès à une propriété neuve et individualisée, d'initiative privée, dans les marges de l'agglomération ; ou réduire les charges de l'habitat de cour en renforçant l'effort public de construction ou de soutien financier au marché immobilier, pour accroître directement ou indirectement le segment locatif. Dans un cas, il s'agit d'inciter à des transferts d'une forme sociale de propriété à une autre ; dans l'autre il s'agit de donner à la mobilité locative une véritable tournure promotionnelle, des avantages comparatifs et des logiques de qualité durables. Entre ces deux options, les choix publics et privés restent encore imprécis, et les obstacles nombreux.

Pour comprendre la mobilité résidentielle qui sous-tend les évolutions métropolitaines, il conviendra surtout d'ajouter au triptyque analytique des ménages, des familles et de la résidence, le niveau d'observation des individus. Pour ce faire, on jouera de l'amplification donnée par le recul biographique à l'analyse de leurs pratiques en ville (chapitre 8).

Notes

1. Les travaux les plus récents consacrés à Kumasi, et même à la capitale, continuent de considérer la médiocrité des loyers prélevés sur l'habitat urbain comme un facteur de blocage pour l'investissement immobilier des propriétaires (Tipple *et al.* 1999).
2. Comme Abidjan, Accra compte un parc non négligeable d'immeubles promus : le Social Security and National Insurance Trust (SSNIT) ou quelques grandes entreprises privées.
3. Rappelons qu'ils sont composés de plus de quatre personnes en moyenne.
4. L'*apartment* locatif des cours ghanéennes qu'il ne faut pas confondre avec l'appartement des *flats*.
5. Voir aussi le « *chez* » togolais.
6. Y compris dans l'évolution de certains bâtiments, conçus d'abord comme villas, dans un ensemble implanté et densifié sur le principe de la cour. La prédominance de l'habitat de cour tend cependant à décliner dans les capitales ouest-africaines, notamment sur la rive méridionale de Bamako au cours de la décennie 1990.
7. Maisons de type *compound*, *self-contained*, *flats*, auxquelles il faudrait ajouter les *tenements blocks* bien représentés à Kumasi.
8. C'est le cas de Bozola qui a résisté à diverses tentatives de restructuration du centre-ville de Bamako.

9. Cartographie polyvalente du district de Bamako : plans normalisés et plans parcellaires couvrant chacune des sept zones d'étude.
10. Le record enquêté dans le Grand Accra appartient à une cour, ni plus ni moins grande que ses voisines, occupée par 25 ménages à Ashaiman !
11. Travaux dirigés notamment par Philippe Antoine et Philippe Bocquier. La discussion porte de ce point de vue sur les critères de l'entrée dans la vie adulte : âge, activité rémunératrice et/ou mise en couple.
12. Traduction populaire du ménage des recensements.
13. La diffusion de la location affecte même à un rythme rapide le secteur péri-urbain que Gough et Yankson (1997) considéraient au milieu des années 1990 comme n'étant guère ouvert aux locataires. Représentative de ces marges rurales en chantier, la zone de New Gbawe que nous avons étudiée après ces auteurs montre déjà près de la moitié de locataires parmi les ménages enquêtés.
14. Voir notamment le site « Global Urban Observatory » de la CNUEH-Habitat : (http://www.unhabitat.org/programmes/guo/guo_databases.asp.)
15. Impôts locaux et taxation foncière susceptibles de consolider les ressources municipales et la décentralisation de la gestion urbaine.
16. C'est sans doute l'une des explications au fait que le District métropolitain d'Accra, qui délimite la ville-centre de son agglomération, connaissait encore en 2000 une croissance annuelle forte et parmi les plus rapides des cinq districts de la région capitale.
17. L'enquête sous-évalue de plus ce mode d'occupation qui concerne 10 pour cent des ménages recensés dans le District de Bamako (RGPH 1987).
18. Mais contrairement au Grand Accra, les filles d'une lignée musulmane ne sont guère considérées comme ayants droit légitimes au même titre que leurs frères.
19. Les guillemets renvoient au sens économique du mot, la transaction marchande à laquelle on se référera ici, non au sens juridique d'un contrat formel de location.
20. À Bamako, 83 cours ouvertes à la location en 1993 : 35 en location d'appoint, 48 en location spéculative. À Accra, 129 maisons ouvertes à la location en 2000 : 58 en location d'appoint, 71 en location spéculative.
21. À Bamako, 275 locataires en 1993 : 146 ménages non-cohabitants ou cohabitants entre locataires mais sans propriétaire, contre 129 ménages cohabitants avec au moins un propriétaire résidant. À Accra, 370 locataires en 2000 : 144 ménages non-cohabitants ou cohabitants entre locataires, contre 226 ménages cohabitants avec au moins un propriétaire individualisé et/ou un usufruitier.
22. À deux limites près : la maintenance collective varie d'abord selon que les immeubles restent en gestion locative ou évoluent vers la propriété ; la seconde exception est le cas particulier d'appartements de trois pièces partagés entre deux ménages locataires, souvent du fait d'une sous-location clandestine.
23. Une pratique des *rent advances* que l'on voit progresser dans le même temps au Nigeria, dans un contexte également inflationniste, mais aussi au Bénin et au Togo francophones.
24. De ce point de vue, l'inflation fait plus durement sentir ses effets sur les dépenses immobilières des propriétaires : construction, travaux annexes, maintenance. Ils sont alors contraints à un étalement exagéré de leurs investissements ou au co-financement de ceux-ci par... la mise en location selon des formules de type « loyers versés en réparations ou en contribution à la construction ».

25. La typologie n'est pourtant que le résumé de configurations résidentielles qui apparaissent beaucoup plus variées sur le terrain (40 à Bamako en 1993, 44 en 1994 ; 57 à Accra en 2000, 62 en 2001) dès lors que l'on prend en compte le nombre de ménages relevant de chacun des modes d'occupation représentés dans la maisonnée.
26. Les jeunes qui passent la nuit sous les vérandas attenantes aux pièces surchargées occupées par leurs tuteurs, quand ce n'est pas dans la partie découverte des cours, définissent une véritable catégorie politique : celle des pauvres ou des *small boys* soumis à la débrouille urbaine.

Références bibliographiques

- Acquah, I., 1958, *Accra Survey. A Social Survey of the Capital of Ghana, formerly called the Gold Coast, undertaken for the West African Institute of Social and Economic Research, 1953-1958*, London: University of London Press Ltd, 176 p.
- Accra Planning and Development Programme, 1992, *Strategic Plan for the Greater Accra Metropolitan Area*, Accra, Ministry of Local Government, Town and Country Planning Department, United Nations Development Programme, United Nations Centre for Human Settlements, 202 p.
- Arimah, B. C., 2000, "Housing-sector Performance in Global Perspective : A Cross-city Investigation", *Urban Studies*, Vol. 37, N° 13, pp. 2551-2579.
- Benneh, G., Nabila, J. S., Songsore, J., Yankson, P. W. K. and Teklu, T., 1990, *Demographic Studies and Final Projections for Accra Metropolitan Area (AMA). Final Report*, Ministry of Local Government, United Nations Centre for Human Settlements (Accra Planning and Development Programme), University of Ghana (Department of Geography and Resource Development), Legon, 216 p.
- Bertrand, M., 1999, « Bamako (Mali) : habitat de cour et mobilités résidentielles », *Espace, Populations, Sociétés*, N° 1, pp. 119-138.
- Bertrand, M., 2001, « Bamako : mobilités résidentielles, sex-ratios et rôles sociaux dans la ville », in Bertrand, M., dir., *Femmes et développements urbains au Mali*, Rapport final APN-CNRS, *Construction spatiale du fait social*, UMR 6590 CNRS, CRESO-Université de Caen, juillet 2001, pp. 26-91.
- Bertrand, M., 2003, « Du logement à la ville : nouvel agenda urbain et questionnements scientifiques », *Autrepart (Dynamiques résidentielles dans les villes du Sud)*, N° 25, pp. 5-19.
- 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, pp. 83-96.
- Boapeah, S. N., Tipple, G., 1983, "Estimated Housing Stock in a Third World City", *Third World Planning Review*, N°5, pp. 177-188.
- Bonvalet, C., Gotman, A., dir., 1993, *Le logement. Une affaire de famille*, Paris: L'Harmattan, 167 p.
- Bonvalet, C., Lelièvre, E., 2000, « La mesure de l'hébergement », in Levy-Vroelant, Cl., ed., *Logements de passage. Formes, normes, expériences*, Paris, L'Harmattan (Habitat et sociétés), pp. 19-34.

- Coulomb, R., 1995, « Habitat locatif populaire et dynamiques urbaines dans la zone métropolitaine de Mexico », Thèse de doctorat en urbanisme, Université de Paris Val de Marne (IUP), 717 p.
- Delaunay, D., Dureau, F., 2003, « Des individus dans la ville : les transitions résidentielles à Bogota », *Autrepart*, N° 25, pp. 87-106.
- Durif, P., 1998, « L'émergence de l'outil statistique (XIX^e-XX^e siècle) », in Ségaud, M., Bonvalet, C., Brun, J., dir., *Logement et habitat. L'état des savoirs*, Paris: La Découverte (Textes à l'appui), pp. 43-50.
- Gilbert, A. G., 1993, *In Search of a Home: Rental and Shared Housing in Latin America*, London: UCL Press, 175 p.
- Gough, K. V., Yankson, P. W. K., 1997, *Continuity and Change: Socio-economic and Environmental Consequences of Urban Growth in the Peri-urban Area of Accra*, Ghana, Final report to the Danish Council for Development Research, 88 p.
- Kilson, M., 1974, *African Urban Kinsmen. The Ga of Central Accra*, London, C. Hurst and Company, 122 p.
- Konadu-Agyemang, K. O., 1991, "Reflections on the Absence of Squatter Settlements in West African Cities: The Case of Kumasi, Ghana", *Urban Studies*, Vol. 28, N° 1, pp. 139-151.
- Konadu-Agyemang, K. O., 2001, "A Survey of Housing Conditions and Characteristics in Accra, an African City", *Habitat International*, Vol. 25, pp. 15-34.
- Korboe, D., 1992, "Family-houses in Ghanaian Cities: To Be or Not to Be?", *Urban Studies*, Vol. 29, N° 7, pp. 1159-1172.
- Lelièvre, E., Lévy-Vroelant, Cl., 1992, *La ville en mouvement : habitat et habitants*, Paris: L'Harmattan (Villes et entreprises), 357 p.
- Levy-Vroelant, Cl., ed., 2000, *Logements de passage. Formes, normes, expériences*, Paris: L'Harmattan (Habitat et sociétés), 297 p.
- Megbologbe, I. F., Linneman, P. D., 1993, "Home Ownership", *Urban Studies*, Vol. 30, N° 4-5, pp. 659-682.
- Morange, M., 2003, « La persistance du logement locatif informel dans les villes d'Afrique du Sud », *Autrepart*, (*Dynamiques résidentielles dans les villes du Sud*), N° 25, pp. 53-68.
- Paquette, C., 2003, « Hébergé : un statut d'occupation entre contraintes et arbitrages. Les *allegados* de Santiago du Chili », *Autrepart* (*Dynamiques résidentielles dans les villes du Sud*), N° 25, pp. 37-52.
- Peil, M., 1976, "African Squatter Settlements: A Comparative Study", *Urban Studies*, Vol. 13, N° 1, pp. 155-166.
- Rakodi, C., 1995, "Rental Tenure in the Cities of Developing Countries", *Urban Studies*, Vol. 32, N° 4-5, pp. 791-811.
- Ségaud, M., Bonvalet, C., Brun, J. (dir.), 1998, *Logement et habitat. L'état des savoirs*, Paris: La Découverte (Textes à l'appui), 412 p.
- Tipple, G., 1982, *Housing in Kumasi. A Survey of Households in Low Income Areas*, Kumasi, University of Science and Technology, Department of Planning, 68 p.
- Tipple, G., 1987, *The Development of Housing Policy in Kumasi, Ghana, 1901 to 1981, with an Analysis of the Current Housing Stock*, University of Newcastle upon Tyne, School of Architecture, 93 p.
- Tipple, G., Willis, K., 1991, "Tenure Choice in a West African City", *Third World Planning Review*, Vol. 13, N°1, pp. 27-45.

- Tipple, G., Korboe, D., Garrod, G., Willis, K., 1999, "Housing Supply in Ghana: a Study of Accra, Kumasi and Berekum", *Progress in Planning*, Pergamon, Elsevier, N° 51, pp. 253-324.
- Tribillon, J.-F., 1988, « Le logement du peuple par le peuple : le locatif populaire en Afrique et dans le Tiers Monde. Faits et politiques », *Revue Tiers-Monde*, Tome XXIX, Vol. 116, pp. 1135-1146.
- UNCHS, 1990, *The Global Strategy for Shelter to the Year 2000*, Nairobi, United Nation Centre for Human Settlements.
- UNCHS, 1993, *Support Measures to Promote Rental Housing for Low-income Groups*, Nairobi, UNCHS.
- UNCHS and World Bank, 1993-1995, "Housing Indicators Programme: Extensive Survey and Preliminary Results; Monitoring the Shelter Sector", Vol. 1-3, Nairobi, UNCHS.
- Vuarin, R., 1994, « L'argent et l'entregent », *Cahiers des Sciences Humaines*, Vol. 30, N° 1-2, pp. 255-273.
- Werlin, H., 1999, "The Slum Upgrading Myth", *Urban Studies*, Vol. 36, N° 9, pp. 1523-1534.
- Willis, K. G., Malpezzi, S., Tipple, A.G., 1990, "An Econometric and Cultural Analysis of Rent Control in Kumasi, Ghana", *Urban Studies*, Vol. 27, N° 2, pp. 241-258.
- World Bank, 1993, "Housing, Enabling Markets to Work", A World Bank Policy Paper with Technical Supplements, Washington, DC, World Bank.