

1

Introduction



Défis de l'urbanisation au Ghana

Paul W.K. Yankson et Monique Bertrand

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Croissance démographique et expansion territoriale d'Accra

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

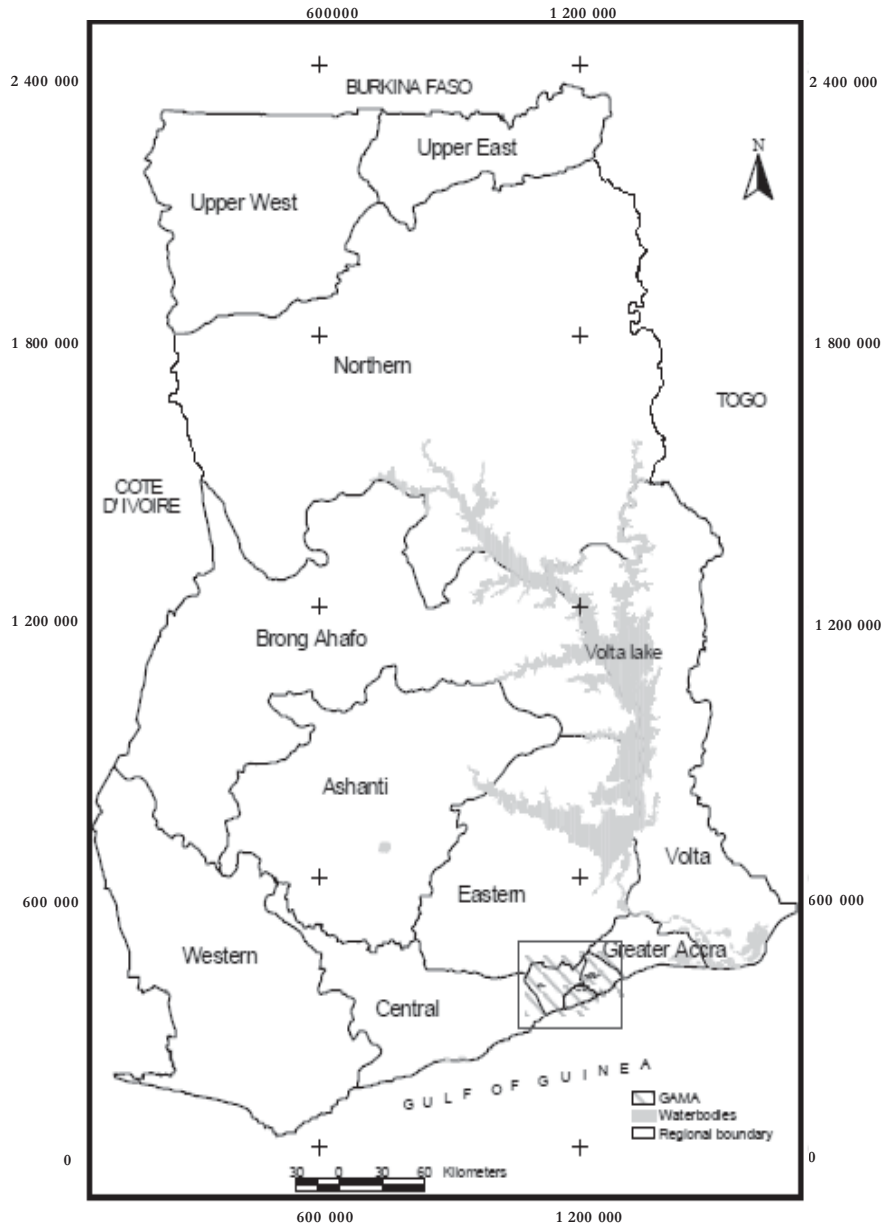
activités et intérêts de la Couronne seront transférés de Cape Coast à Christianborg, dans la ville d'Accra. Ses avantages ont rapidement supplanté ses inconvénients : en effet, la sécheresse du climat et sa proximité d'Aburi faisaient d'Accra un environnement plus favorable aux Européens. Par ailleurs,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

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

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

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

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



Source : Survey Department, Accra.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Districts	1960	1970	1984	2000
Accra	388 396	636 667	969 195	1 658 937
Tema	27 127	102 431	190 917	506 400
Ga	33 907	66 336	132 786	550 468
Total GAMA	449430	805 434	1 922 898	2 715 805

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

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

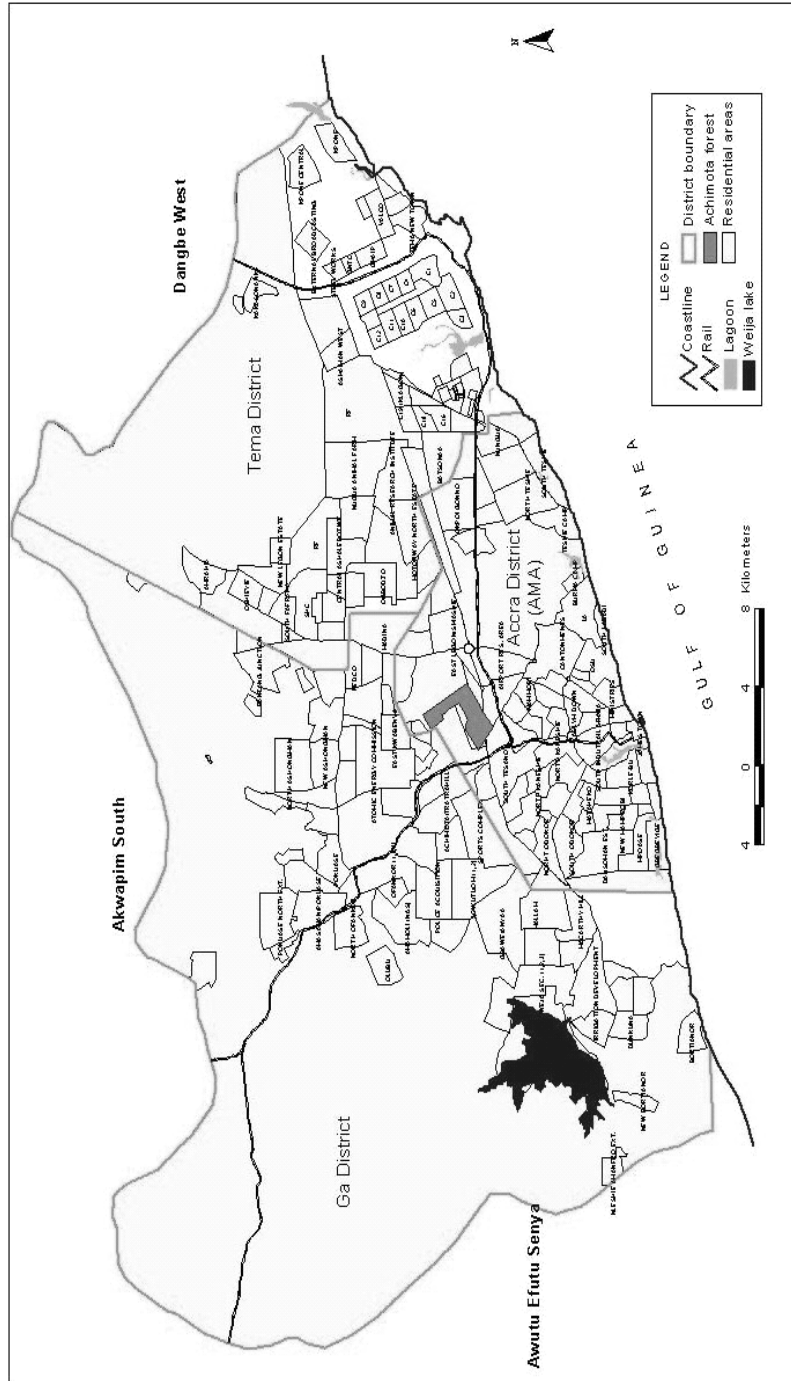
L'expansion territoriale d'Accra s'explique également par la révision périodique des limites officielles de la ville. Ce tracé a été revu en 1943 pour inclure dans le territoire de la ville d'Accra, de manière officielle, les zones alors reculées de Mamprobi, Labadi, ainsi que le secteur de l'aéroport.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

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

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

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

Figure 1.2 : Carte de l'Aire métropolitaine du Grand Accra (GAMA),



Source : Jacob Songso, avec l'assistance de Ben Doe et Doris Tetteh au programme de maintenance des cités d'Accra et CERSGIS, 1999.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Questions et hypothèses

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Valoriser des corpus originaux de recherche et d'intervention urbaine

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

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

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

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

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

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

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

Notes

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



Challenges of Urbanization in Ghana

Paul W.K. Yankson and Monique Bertrand

Urbanization has been one of the most significant processes in transforming all societies, particularly since the early twentieth century. Everywhere, cities are synonymous with modernization, economic development, social progress and cultural innovation. However, the nature of urban development, particularly in sub-Saharan Africa, including Ghana, seriously constrains the productivity of cities and hence reduces the extent to which they can effectively perform their role in national development. Lack of adequate infrastructure and service provision, poverty, pollution, overcrowding, congestion and shortage of affordable housing are undermining the traditional civilizing influence of cities (Uwe 2003).

Ghana has experienced a very rapid rate of urban growth since the middle of the twentieth century. The proportion of the country's population living in towns, as officially defined (any settlement with at least 5,000 people), has increased rapidly over the years: it rose from 9 per cent in 1931 to 31.3 per cent in 1984 and 43.8 per cent in 2000. Modern urbanization in Ghana, however, is focused mainly on Accra–Tema and two other urban nuclei in the country. Accra is a primate city not only in terms of the size of its population; its primacy also manifests in every respect: political, economic and cultural.

There is an increasing concentration of urban population in only a few very large urban centres in the country. It is interesting to note that around the two central cities of Accra and Kumasi Metropolitan Areas, and Tema Municipal Area, are fast-growing suburban areas such as Ashaiman in the case of Tema, Madina and Kasoa in the case of Accra. Ashaiman, with a population of 150,312 in 2000, is the fifth largest township in Ghana. Its population of 50,918 in 1984 increased almost threefold between 1984 and 2000. Ashaiman, a suburb of Tema, now has more inhabitants than Tema (141,479). Madina, another dormitory town of Accra city and lying to the north, is now the tenth largest settlement in the country. It has experienced rapid growth from 7,480 in 1970 through 28,364 in 1984 to 76,697 in

2000. From the west of Accra are emerging two very fast-growing townships: Kasoa, which in 1970 had only 863 people, had a population of 34,719 in 2000, while Buduburam, a well-known refugee camp, had only 40 people in 1984 but 18,713 in 2000.

The increasing rate of urbanization in Ghana, as in many countries in Africa, is the result of a combination of high rates of natural increase of the national populations and net in-migration to the urban areas. The two major processes reinforce each other, although their relative importance has varied over the years. A high level of internal migration, i.e. migration from rural to urban areas, particularly to the cities but lately from small towns to the cities, was the dominant factor in the early phase of urbanization. This was largely a function of the differences in the level of development between urban and rural areas, given the urban bias in development. Since 1970, however, a high rate of natural increase in the cities of Ghana has assumed a more important role than migration in accounting for rapid population increases. Though fertility levels are higher by about 15 per cent in rural areas (Ghana Statistical Service 1988), mortality and morbidity rates are much lower in the urban than the rural areas, in view of the overall concentration of modern health facilities in the cities, particularly in the Greater Accra Metropolitan Area (GAMA).

Another dimension of urban growth is the physical expansion of the cities, particularly the metropolitan areas of the country, beyond their official boundaries. Consequently, in the past, the legal boundaries of the major cities had to be adjusted so that the newly urbanized areas that were contiguous with the legal boundaries of the cities were annexed in order for services and infrastructure to be extended to such areas. Sub-urbanization is a major feature of modern urbanization, not only in cities of the advanced countries, but also in the exploding cities in the South. Two major factors are largely responsible for this. The first is demand-based and is associated with rapid growth of urban population and rising disposable income (Palen 1989; Herbert and Thomas 1990; Thorns 1980; Knox 1994). The second stresses the fiscal and social problems of central cities such as high taxes, low-quality public schools and other poor government services, racial tensions, crime, congestion and low environmental quality. These kinds of issues lead residents of the central city to migrate to the suburbs (Mieszowski and Mills 1993). Such factors operate differently both between and within cities in the industrially advanced countries (McGrath 1992), and between them and cities in the developing world such as those in Sub-Saharan Africa. Cities in the developing regions are rooted in different social and economic values to the extent that in Sub-Saharan Africa, a number of local, institutional, cultural and social factors such as 'colonial' land use and land management, as against the traditional land management practices and housing allocation, invalidate the assumptions of western models of the suburbanization process (Sada 1972; Ozo 1986; Onokerhoraye 1977). Much of the earlier literature on Ghana, for instance, focused on the movement of people from rural areas and from international migration into the cities in Ghana (Addo 1969; Caldwell 1969;

Bobo 1974). On the other hand, there has been very little research into the broad patterns of residential mobility within the cities, and movements between them and the rest of the country and beyond. The character of the micro patterns and movements within and between residential areas as well as within individual residential areas, including movements within housing compounds, have been little examined closely in Ghana and in other West African cities generally. Residential relocations of individuals, households and urban families, both within the metropolitan areas and outside them, are a product of housing opportunities, new and recent dwellings resulting from the suburban expansion, inner city renewal and rehabilitation among others and the housing needs and expectations of households that themselves are a product of income, family size and lifestyle (Knox 1982). The question is how these factors play out in a Sub-Saharan African metropolis like the Greater Accra Metropolitan Area. Also, it is worth ascertaining whether people are redistributed within the metropolitan area only in accordance with the hypothesis and characteristics of housing demand and supply, or whether family constraints and potentiality should also be considered.

Rapid population growth in the cities requires that adequate amounts of accommodation be available for housing. Various providers of housing – private individuals, private real estate developers and national bodies – have been active in acquiring land, mostly on the urban fringes, for housing development and other urban land uses. But land delivery for housing and urban development generally has been problematic in the urbanization of cities in Ghana. These problems include land use planning and physical development controls, urban land demand patterns and land delivery mechanisms, the institutional and legal arrangements for land development and the question of urban and peri-urban land markets. Providing land for low-income groups to provide their own housing is perhaps the most difficult issue (Asiama 1984, 1985). The viability of the housing delivery system to meet effective demand has created strains on existing housing stock and infrastructure in cities in Ghana, especially the Greater Accra Metropolitan Area (GAMA). Increasing overcrowding, declining building quality and declining access to services characterize much of the housing stock in Ghana. A housing occupancy of 12.1 persons in Accra, for instance, is among the highest in Ghana, indicating the seriousness of the housing problem (Ministry of Works and Housing 2001). The results of the 2000 population and housing census show that of the 2,181,975 total housing stock, about two-thirds, was in rural areas and that while the rural stock increased by 53.1 per cent from 1984, the urban stock increased by 159.4 per cent within the same period. The stock of houses represents an increase of 77.5 per cent over the recorded stock in 1984, much more than the increase in population (53.8%) over the same period. The average number of persons per house reduced from 10 in 1984 to 8.7 in 2000 (Ghana Statistical Service 2002). But the situation in the cities is much worse than in rural areas despite the significant increase in number of houses in the urban areas. The Greater Accra region recorded the highest percentage increase in

housing stock. This is one of the most visible effects of economic liberalization. The liberalization programme itself indirectly contributed to the physical expansion of Accra (Grant and Yankson 2003). A similar development, though to a lesser degree, may have taken place in the other major urban centres in the country.

There have been two salient consequences of liberalization on the urban housing market. First, in response to the more liberal conditions of the Structural Adjustment Programme (SAP), the expatriate community in the cities of Ghana, particularly in Accra, has increased in size, which along with an expanding middle class has intensified pressure on housing. In addition, the liberalization of the financial sector has enabled foreign currency transactions, and much of the money originates from Ghanaians working abroad and can be used for investments in real estate. Researchers indicate that Ghanaians in 1996 alone remitted US\$ 276 million from abroad (Briggs and Yeboah 2001:23). House-building also attracts investment from most middle-income Ghanaians seeking to insulate their savings from inflation. House-building has been a driving force in the expansion of Accra, with individuals prepared to utilize areas that are not serviced, in anticipation of future service provision, and to speculate on the lower land cost in these areas (Briggs and Yeboah 2001:21). Estimates suggest that up to 50 per cent of all buildings erected since the introduction of SAP went up without building permits (Yeboah 2000:99). Much of the residential development at the urban fringes of Accra has been rapid and uncontrolled, with serious consequences for land and environmental management of the fringe zone of the metropolitan area. All studies carried on in the fringe zone have pointed to the development of an active land market for residential and urban uses as well as for speculative purpose. This development is threatening the basis of the livelihoods of the indigenous residents of the old villages in the fringe zone (Yankson and Gough 1999; Gough and Yankson 2000; Kasanga et al. 1996) as agricultural land continues to be converted to non-agricultural uses at an alarming rate.

Despite the rapid expansion of housing units in Accra, the National Shelter Strategy Document (Ministry of Works and Housing 2001) indicates that about 85 per cent of the housing stock is provided by numerous small builders and individual owners. Only 15 per cent is provided by quasi-public corporations that operate somewhat like commercial developers, guided by the policy and programmes of the government, and the private real estate developers who operate under the umbrella of Ghana Real Estate Developers Association (GREDA). Almost all the houses constructed by members of GREDA are found in the cities, particularly in the Accra-Tema area. The housing units built by the private sector are targeted at the middle- and upper-income earners while those of the state corporations are targeted largely at the middle-income category of consumers. In the past, state housing agencies had tried to serve low-income households, but this attempt has not been very successful. Also, much of the housing stock provided by the state corporations is found in the cities and other large urban centres. The question then is, to what extent

do poor households have access to housing in the light of increasing demand and the inability of housing supply to keep pace with it.

The housing problem in Ghana is not just one of inadequate numbers to meet ever-increasing demand in the cities, but is also an issue of sub-standard housing in rural areas, the shortage of housing in urban areas and deterioration of the housing stock in the inner city areas. This generalization relates to the quality of the structures and inadequate housing stock in relation to population numbers (Owusu 1993). The urban areas are associated with serious deterioration in the structures and poor housing environment as a result of a long period of neglect. The issue of poor housing environment and the question of maintenance particularly of 'family homes' have been the subject of research on Kumasi, Ghana's second city (Tipple and Korboe 1995; Peil 1994; Korboe 1992).

A weak urban administration and governance system has been the bane of urban development in Ghana. This derives from the inadequate local government system inherited from the colonial era. The current municipal and metropolitan assemblies have proved incapable of providing and managing adequate levels of services and infrastructure/'frontline services' in their areas of jurisdiction; nor have the national parastatal organizations, and agencies that are responsible for providing particular services in them, been able to function efficiently. This has compounded the problem of poor urban households in their attempt to access adequate and decent accommodation in the cities. A significant portion of the urban poor population live largely in makeshift, unauthorized and unsafe housing, with the attendant health and other related problems. To a great extent, housing deficits have largely been tackled through the development of unauthorized housing. The lack of secure wage employment and the increased levels of unemployment and under-employment in urban areas have worsened the poverty situation of poor households in terms of their access to housing.

The great majority of households in urban areas are renters. In Accra, for instance, more than 60 per cent of households rented while less than 10 per cent owned their buildings in the 1980s. In other urban areas, comparable figures were about 50 per cent rental and about 25 per cent owners (Ministry of Works and Housing 2001). The urban housing stock in Ghana is dominated by the traditional compound house, which consists of large rectangular structures facing a courtyard. Usually, ten to fifteen rooms range around three sides of the courtyard facing inwards and with a veranda on the courtyard side. The fourth side typically contains a bathroom and kitchen. Most houses are now built of cement blocks, rather than the traditional rammed earth. In the main towns, there are a considerable number of two- and three-storey compound houses in which the upstairs rooms open on to continuous balconies around the courtyard, reached by an internal staircase. In both single- and two- and three-storey compound houses, households rent rooms, singly or in pairs, and share whatever kitchen, bathroom, toilet and water supply exist in the house (Ministry of Works and Housing 2001:6). This is the kind of housing available to the vast majority of tenants, particularly low-income households.

The question is whether this situation has changed in the face of the rapidly changing socio-economic and political situation in the country. In addressing the issues that have been raised above, it is pertinent to describe the study site, Accra, in order to appreciate its evolution and how these changes impinge on the issues addressed in this book. However, before these issues are examined in detail in the various chapters, it will be useful to present in a summary form the evolution of Accra so as to place the examination of the issues in proper context.

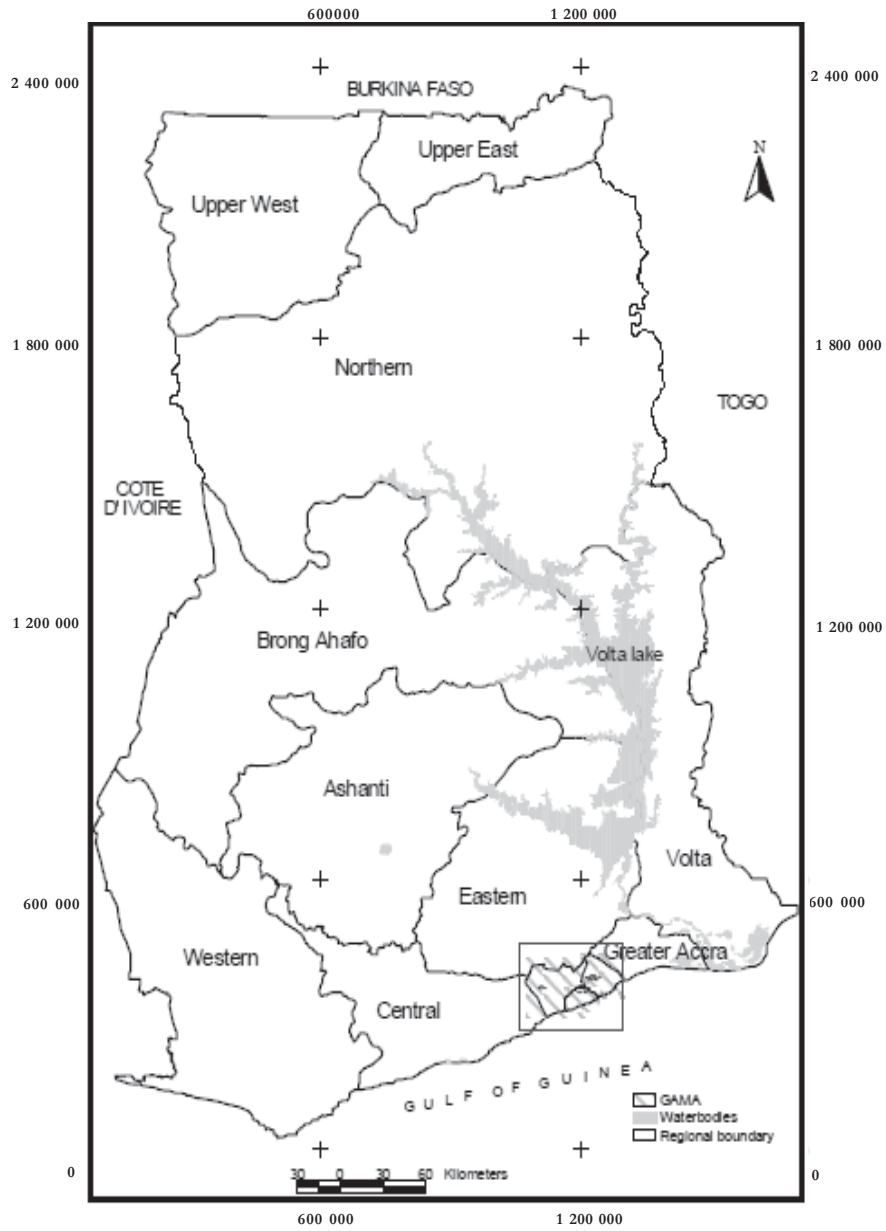
Growth and Physical Expansion in Accra

Accra, a coastal settlement to the south-eastern portion of the country (Fig. 1.1) was founded by the Ga, as a small coastal fishing village in the sixteenth century. This period coincided with the mercantilist era in Europe and it was not long before Europeans arrived in Ghana and provided the first impetus to urban growth by building trading forts and castles on the coast. Three were built in Accra: Ussher Fort was built by the Dutch in 1650, followed in 1651 by Christianborg Castle by the Danes, and in 1673 by James Fort built by the English. Accra's development, however, stagnated when the slave trade declined and there was a shift to export of agricultural produce. This gave more impetus to the ports of Ada and Prampram, to the east of Accra, which had better access to the main source regions for palm oil, rubber and kola. Accra's declining fortunes were revived when in 1877 it was chosen as the seat of British administration on the Gold Coast, despite its physical drawbacks, and activities were transferred from Cape Coast to Christianborg, Accra. Its advantages, including its drier climate and nearness to Aburi, which proved more congenial to Europeans, outweighed its disadvantages. Accra was malaria-free and its low incidence of sleeping sickness made it a healthy climate for horses (Amoah 1964:42-7, Dickson 1969:258-9).

This decision consolidated and secured Accra's future development. It ensured, for example, that Accra was chosen as the seaward terminus of the eastern railway. Later, it became the focus of the road system in the east, thus reinforcing its position as a port, and finally the only international port was located there. Improvement in accessibility expanded Accra's sphere of influence, and hence, stimulated its growth. The most important roads radiating from it include the Accra-Winneba, Accra-Nsawam-Kumasi, Accra-Aburi-Dodowa and Accra-Tema-Aflao roads.

Accra has experienced a rapid rate of growth and it is one of the fastest-growing cities in West Africa. The population of Accra in 1901 was approximately 18,000; by 1970 it was 35 times as large (Bobo 1974:71). The early decades of the last century witnessed the beginnings of the cocoa boom, with Accra established as the principal port of exit. The cocoa boom continued during the period 1924-38 and supplied the tax revenue for the development of Accra under Governor Frederick Gordon Guggisberg. Accra expanded both to the west of the Korle Lagoon in areas such as Korle Gonno, Mamprobi and Sabon Zongo and to the north beyond the railway station into Adabraka.

Figure 1.1: Regional Map of Ghana Showing GAMA



Source: Survey Department, Accra

A serious earthquake struck Accra in 1939. The colonial government responded to the earthquake destruction by initiating development of government housing in Korle Gonno, Osu, South Labadi, Kaneshie, Sabon Zongo and Abossey Okai. Increased employment opportunities occasioned by World War II attracted a large number of migrants to the city. Accra was established as the headquarters for allied West African Military Operations. Military establishments, Burma and Gifford camps, were constructed and the Cantonments and Airport sections to the north of Accra were expanded (Amoah 1964:77-8; Dickson 1969:299, quoted in Bobo 1974:71-2). There was extensive building in the area encircled by Ring Road between 1946 and independence in 1957. Construction included department stores, cinemas, banks and commercial office buildings in the Central Business District (CBD), government offices in the Victoriaborg area between the CBD and Osu, and private housing in residential sections. Kaneshie, Accra New Town and Nima expanded extensively during this period. While considerable extension was taking place to the west and north, there was also more crowding in the older section of the city (Amoah 1964:78-81).

The growth of Accra as a centre of political activities during the period prior to independence, and the availability of educational facilities in Accra compared to other areas, offered additional incentives to the migration of families with children, or children of schoolgoing age (Caldwell 1969). Accra attracted migrants from all parts of the country, most especially from regions contiguous to it, namely, the Volta, Eastern and Central Regions. Despite the role of migration in the growth of Accra, concentration of ethnic groups is marked in only a few areas. The indigenous Gas, the earliest settlers, predominate in the older parts of the city, namely, Ussher Town, James Town, Tudu, Christianborg and Labadi. Two domains of immigrant quarters in the 1950s were Sabon Zongo and Nima. Though these areas were considered as Hausa strongholds, they contained other tribes from the north who also settled there. The Hausas were originally moved out of James Town and Ussher Town, as those areas became increasingly congested, and were given land where Sabon Zongo and Nima now stand (Bobo 1974:75). The spatial growth of central Accra led to the gradual absorption of other coastal settlements, including Labadi, Teshie, Nungua and others (Acquah 1958).

The expansion of the Municipality of Accra (as Accra was known at that time) was consolidated further between the periods of 1919-27 during the governorship of Sir Gordon Guggisberg. Developments that took place include the Korle Bu Hospital and Achimota School. There was also the construction of more roads and more houses, which led to the establishment of Tudu and Adabraka as commercial and residential districts to the north of the original settlements of Ussher Town and James Town. Other residential areas of Korle Gonno, Korle Bu and Mamprobi were developed to the western part of the two towns in central Accra.

The further expansion of the municipality was as a result of deliberate government housing policy occasioned by natural disasters, the bubonic plague and the earthquake of 1939. Government estate policy also led to the development of such areas as North Kaneshie and Awudome estates in response to population growth, largely as a

result of in-migration (Frimpong-Bonsu 1999:33). Other areas such as Accra New Town, Asylum Down, Tesano, Odorkor developed later on for the same reason. These areas were mostly settled by non-Gas (Aryeetey and Anipa 1992). Their expansion also shows the importance of improved transportation networks in the spatial development of Accra. Industrialization and economic activity also contributed to the growth of the metropolitan area, attracting people to settle and work in Accra.

The city's early rapid growth, however, occurred without the benefit of physical planning. Accra's centre comprised a series of compact masses of thatched buildings arranged in haphazard manner and separated by narrow crooked lanes. From the very beginning, two spatial sub-systems developed side by side. These consisted, on one hand, of a well-planned European residential areas, around which clustered the houses of a few wealthy Accra merchants and, on the other, a mass of unplanned indigenous quarters. This rapid growth was also accompanied by very serious sanitation problems. This was partly the result of weak urban administration and management practices. However, improvement measures were taken by the British, including sanitation in 1885 (Dickson 1969:258). Under the Town Council Ordinance of 1894, the Accra Municipal Council was formed in 1898. However, for reasons of poor finance, the Council could not provide adequate municipal services. The people refused to pay municipal rates. It was not until the bubonic plague of 1907 that the inhabitants came to appreciate the need for municipal services.

The biggest impetus to Accra's growth and development, however, came after independence, when an urban-biased development strategy was vigorously pursued by the government of post-independence Ghana. In the early years of independence, a modernization strategy based on import-substitution industrialization led to several initiatives, which positively influenced the development of Accra. These new steps included the development of a new port and new township at Tema, which is twenty kilometres to the east of Accra, the creation of a new industrial estate in Accra and the rapid expansion of parastatals and the bureaucracy in general within Accra. All these led to employment opportunities within Accra-Tema. There was also the polarization of the head offices of major banking, insurance, commercial, industrial and other important activities. These processes within Accra, together with the creation of the satellite industrial township of Tema, generated a new and intensified cycle of rural-urban and urban-urban migration into Accra-Tema (PLAN CONSULT 1989). This resulted in the rapid expansion of the population of Accra and Tema, as shown in Table 1.1.

The economic malaise that the country experienced between the early 1970s and the mid-1980s affected Accra in many respects, not least the mass emigration from Accra-Tema and other large towns to neighbouring countries, particularly Nigeria. This affected employment opportunities in the formal sector of the economy and certainly had an effect on the growth rate of the population, which was not as high as in the preceding period. With the implementation of Economic Recovery Programme (ERP)/Structural Adjustment Programme (SAP) since 1983, new life was injected into the economy of Accra in both the formal and informal sectors. One of the effects has been growth in population.

According to the results of the 2000 census, the population of the Accra Metropolitan Area grew at 4 per cent per annum between 1984 and 2000 as against a national population growth of about 2.6 per cent per annum. On the eve of independence, in 1957, the population of Accra was only about 190,000. It increased quite appreciably to 1,658,937 in 2000 from just under a million (969,195) in 1984. Accra Metropolitan Area together with the adjoining Ashaley Botwe New Town and the Ga District, which constitute the Greater Accra Metropolitan Area (GAMA), had a population of almost 2.8 million people in 2000.

Table 1.1: Population Growth Trends in GAMA

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

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

Another effect of economic liberalization is a boom in the housing sector. Trade liberalization has permitted much easier access to many commodities, including building materials, which has led to residential development around the perimeter of the city of Accra, extending them further into Ga and Tema districts over time, particularly along the major thoroughfares. The liberalization programme has indirectly contributed to the physical expansion of Accra (Grant and Yankson 2003). Moreover, major rehabilitation of the main arteries also helped to open up largely underdeveloped peri-urban areas to non-residential land uses. Another issue is the movement of low-income tenants from the inner city areas to fringe zones in search of cheaper rents. As a result of SAP, the housing market was so liberalized that the rent control system enforced previously no longer applied. This, together with deepening poverty and the ill-effects of the SAP, compelled low-income households and even some middle-income households to depart from inner city areas to fringe communities in search of cheaper rental units. Kasanga et al. (1996), Møller-Jensen and Yankson (1994), Kufogbe (1996), Yankson and Gough (1999), Gough and Yankson (1997, 2000) and Maxwell et al. (1999) are examples of work that has examined the impact of urbanization on the fringe zones of Accra and Kumasi.

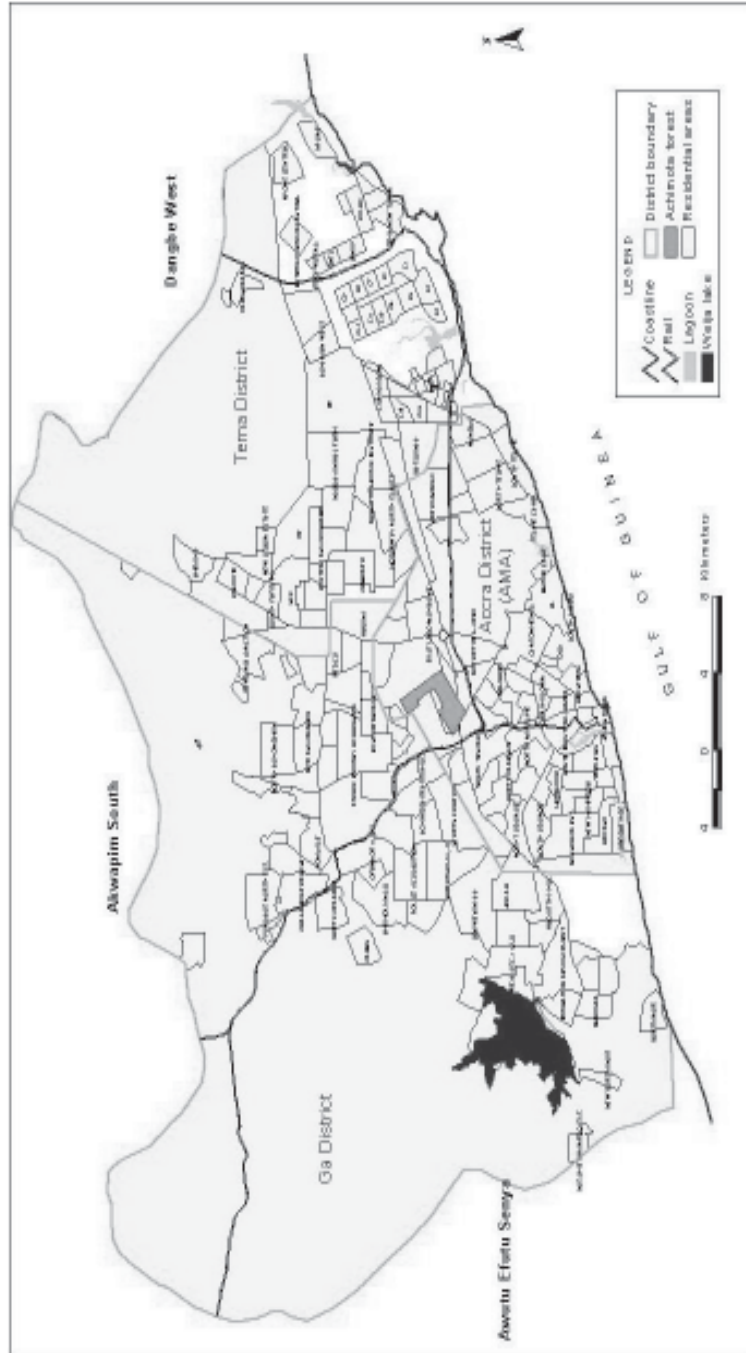
Accra's growth is partly explained by the periodic revision of the legal/administrative boundary of the city. The first demarcation of Accra city was done in 1924. This boundary was revised in 1943, when outlying areas such as Mamprobi, Labadi and the airport areas were formally included in Accra. In 1953, the boundary was again demarcated, providing a formal basis for the Accra Master Plan of 1958. Then, in 1963, the boundary was again adjusted and that of Tema also defined. The 1963 boundary continued to serve as the area of jurisdiction of Accra and Tema. However, large areas of Accra are such residential areas as the McCarthy Hill area, Weija and the Malam-Gbawe area. This continues through Gbawe North-east to Kwashieman.

Along the Accra-Nsawam road, a strong sector development has developed outside the northern boundary. These areas include New Achimota, Dome Christian Village, West Legon, Kwabenya, Haatso, Taifa, Ofankor and into Pokuase and Amasaman. Along the Accra-Aburi/Dodowa road are dormitory towns like Madina/University of Ghana Agricultural Research Station road where a number of residential satellites have sprung up in the last two decades or so, including Ashaley new town, Ashaley Botwe village and the area north of Ashaley Botwe New Town. Along the motorway from Accra to Tema, another sector of residential and commercial development is advancing towards Ashiaman in Tema. The largest segments of the new developments described are now under the administration of the Ga District Assembly Area.¹

The three districts of Accra Metropolitan Assembly Area, the Tema Municipal Assembly area and the Ga District Assembly area constitute the Greater Accra Metropolitan Area (Ministry of Local Government 1992). Within this broad zone are several indigenous villages around which new developments have occurred and are still taking place. The Ga District Assembly area is the zone where undeveloped land is available, and it is the area that is absorbing much of the new physical developments in Accra (Fig. 1.2).

In addition to residential development, there is a general movement of people, mostly tenants from the inner city area, to the peripheries in search of accommodation, either self-built or rented, to escape prevailing high rental levels. The Ga District experienced a faster rate of growth of population between 1970 and 1984 and between 1984 and 2000 than that of Accra Metropolitan Area (AMA) and Tema Municipal Assembly area (see Table 1.1). Much of the growth in the Ga District has occurred in the urbanized areas, i.e. in the small settlements and towns along the main regional roads. On the other hand, there has been a slowing down in the growth of villages, particularly those sited away from the principal access roads. These settlements have experienced increased levels of out-migration owing to rural poverty, lack of services, employment opportunities and the perceived economic benefits of urban centres (Ministry of Local Government 1992:190). This rapid growth, however, has not had the benefit of consistent and coordinated planning. Consequently, Accra's growth is fragmented (Larbi 1996), with an amorphous and largely inefficient urban form. The construction around Accra has been so extensive that the boundaries between AMA and the surrounding districts are blurring. The Strategic Plan for GAMA, developed in the early 1990s (Ministry of Local Government 1992) with assistance from the World Bank, has not been fully implemented. The current administrative division of GAMA into three separate and independent districts has further impeded spatial planning. It also means that AMA has different planning elements and priorities than the largely peri-urban districts (Gough 1999). Much of the development in peri-urban Accra is taking place before any planning scheme has been prepared. In fact, no detailed plan has been prepared for the peri-urban districts, which have been neglected by planners and aid agencies alike with severe consequences for the environment (Yankson and Gough 1999).

Figure 1.2: Greater Accra Metropolitan Area (GAMA), Showing Residential Areas



Source: Jacob Songso, with the assistance of Ben Doe and Doris Tetteh of the Accra Sustainable Cities Programme and CERSGIS, 1999.

In addition, a robust land market has developed in the peri-urban areas where land is rapidly being converted from agricultural to residential and other urban land uses. This has had both positive and negative consequences for the livelihoods of the inhabitants of the indigenous villages (Gough and Yankson 2000; Kasanga et al. 1996).

It is not only the peri-urban areas that are receiving in-migrants from outside GAMA; this phenomenon is widespread throughout the Greater Accra Metropolitan Area (GAMA). There are considerable amounts of residential movements among households within GAMA (Benneh et al. 1990; Quartey-Papafio 1995) in the form of inter- (movements between residential areas) and intra- (movements within residential areas) residential area movements (Benneh et al. 1990) found inter-residential area mobility to be the most significant mobility process within GAMA.

Coping with a Big City: Urban Family, Housing and Residential Mobility as Three Major Areas of Analysis

The organization of fieldwork and the structure of this book which presents the main conclusions arrived at derive, thus, from the main idea of residential mobility in a metropolitan setting. Two main study axes constitute the main hypotheses: that of city families on the one hand, and that of urban accommodation on the other. Much more than other capital cities of the same population size and comparable ports activities, the Ghanaian capital is plagued by a real lack of empirical measures at three territorial levels of the town. Neither have its real-estate market needs, nor the determinants of social and economic accommodation supply been clearly evaluated. The gravity of the problem is, however, felt everywhere in quantitative and qualitative terms: insufficient number and comfort of houses. The shortcomings of the studies are first and foremost methodological: policy actors who should reflect on the residential issue do not effect in-depth analysis of issues and lack adequate typologies for basic categories of analysis such as notions of the family and the mode of household occupation, geographical and economic characterization of individuals and their families. The lack is, besides, theoretical since the question of residential mobility is often not thought of (if it is not simply pushed aside) in an urban context of close to three million inhabitants, in constant territorial expansion.

At a moment when urban management on the African continent reflects globalized terms of reference and short-term “projects”, under the aegis of multilateral, bilateral and even decentralized co-operation, it is judicious to effect both upstream and downstream re-evaluation of erstwhile static research paradigms of development expertise. More than ever before, two imperatives came to the fore. The first was to foster urbanization and metropolitan recomposition processes which focused on a criticism of everyday statistics. Objects studied ought to be re-examined consonant with a multi-scale approach, in view of projecting, through renewed effort of contextualisation and typologies, city dwellers in the analysis, not as a collection of “target populations” defined *a priori*,² but more as plural actors of true decisions or

as complete homogeneous subjects of structural constraints. Since geography is our discipline of reference, the second necessity was to promote reasoned comparison of African contexts between them and urban study zones located between them.

This programme was thus motivated at the beginning by putting into perspective the social and territorial dynamics of two West African capitals with different geographical environments, political trajectories, institutional and historical heritages belonging to the Anglophone and Francophone milieux. We, however, decided to limit this presentation to the results of the study of Greater Accra only, which has already filled a substantial volume of seven chapters of both the work and conclusions. This decision was first motivated by the lack of knowledge highlighted above. In the prospect of creating an Institute of Urban Studies on the Legon University campus, this “Ghanaian monograph” seems precious today. This institute is expected to meet the need in expertise of funding bodies and to usher in multi-disciplinary and sustained academic dynamics, comparable to that of the University of Science and Technology, Kumasi (research on Architecture, Planning and Land Management). Besides, the empirical studies undertaken in Greater Accra were common ground for the Ghanaian and French teams. However, the methodological references and the problem developed in Bamako were used by the latter team, as will be seen in two chapters of the book.

For now, the monograph option has adequately produced invaluable results of the contractual research and its expectations:

- research training through research, for students likely to subsequently undertake local expertise or to give university potential new impetus;
- collaboration with seasoned researchers of a country little known to Francophones, considering the growing need to integrate Ghana into the scientific community of its West African neighbours;
- development of longitudinal³ databases likely to be used within the framework of local urban change observatories; and
- placing at the disposal of local authorities, town planning agencies and the technical services of ministries, useful data on accommodation, physical and socio-economic environment, and all other measures enhancing urbanization with which city movements interfere: local systems for the promotion of housing, real-estate markets, rentals, dimensions of gender and plurality of city families and social division of space.

There is no doubt that throwing more light on the territorial composition of a great West African town will continue to enable it to easily settle in the position it has started occupying both within the discipline and in other multi-disciplinary international scientific milieux. The contextualization of knowledge has, in effect, revolved around two axes which throw light on the determinants of residential mobility towards, from and especially within metropolitan spaces, and which the interplay of these flows, in turn, contribute to influence. It concerned:

- city households, the movement of young people in family residential systems, the surge in the number of women household heads and the role of guardians, to which the first part of this report was devoted (Chapters 2 – 4) on the one hand; and
- housing and its local profiles, as well as the segmentation of the rental market with respect to the financial and land ownership means of its promoters, are treated in the second part of this volume (Chapters 5 – 8) on the other hand.

Issues and Hypotheses

The two research perspectives thus outlined must first be placed within the entire dynamics that affect Greater Accra, like other African capitals that have crossed the threshold of one million inhabitants, beyond chronological discrepancies, differences of size, economic development and institutional configuration. One notes particularly:

- the reversal of the respective influences of the migration and natural balance in favour of the latter, in the whole demographic balance of the urban region;
- the combination of external flows and internal redistribution in the spatial redistribution of town populations;
- households movements from the old city centres to the peripheries of the town and beyond, towards suburban zones and rural fringes; the density and the annual growth rate thus show inverse gradients, respectively descending and ascending broadly from the central town agglomeration and its main economic satellites;
- an urban composition which pits “spontaneous” evolutions against planning and management mechanisms within institutional arrangements rendered complex by decentralization reforms;
- curbing access to property; the diffusion of rental markets in housing stocks of different generations and qualities;
- a chronology of these urban dynamics which often impacts on the national and international situation: changes and reversals in international emigration, political transitions and economic adjustments since the 80s, but equally evolution in the terms of reference coupled with the conditionalities of development posed by funding bodies; emphasis was thus put, during the last decade, on decentralized governance, the preservation of a sustainable environment and fight against poverty;
- the rather unimpressive balance sheet of local housing policies: inadequate management of housing facilities engendered by public demand, limits and privatization of modern housing supply, difficult rationalization of housing markets.

The unclarified issues which constituted the springboard for improving knowledge of residential positions within the finest urban systems did not only involve mapping out of the processes and the determination of their consequences. It equally involved

the conceptual tools capable of categorizing the on-going dynamics and defining the problems involved.

- Hesitating between the several definitions of households, understanding the social relations that constitute their framework, are not always resolved in the Ghanaian census. Turnkey nomenclatures continue to be transposed from an international reference corpus. This leads to a multi-analytical framework characteristic of Western terminology (Chapter 2, 3, and 4).
- In spite of a great contribution to the study of urban insertion processes, the demographic approach has a bias for migration and entry into the considered milieu while neglecting the remaining residential issues. Many measures lack intra-urban investigation and overlook territorial considerations for the most local city practices (residential co-habitation and urbanization in neighbouring space). Semantic variation of the terms “lodged” and “owners” that one finds as identical in censuses in Francophone and Anglophone Africa has not allowed for true discussion of the comparability of residential categories which refer to a historical and social production (Chapter 5).
- As compared to rental markets of Latino-American metropolitan areas, which have been the subject of several studies in the past last decades, the growth of leasing and its different forms clearly lack empirical studies in African towns (Chapters 5, 6 and 7).

At first sight, the expansion of Greater Accra seems subjected to patterning between two apparently contradictory processes: the complexity of residential mobilities of individuals and households on the one hand, owing to a combination of diversely oriented movements towards, from and within the urban components: blocks, quarters, localities and districts. On the other hand, it is also subjected to the effects of territorial anchorage and of demographic composition which such a strategic but equally socially selective investment provokes, than access to land and house ownership. This dialectic seems intimately linked to the modernity of major cities.

Upstream to globalized urban development diagnostics, three hypotheses prop this problem of town-related movements and anchorage. Today, they have been confirmed and constitute prerequisites for future research.

The first hypothesis is that residential mobility is not the result of free electrons in the urban mass, thus arousing a serious question about its interpretation in the long run: beyond “classical recomposition”, compared to other major cities. Do residential choices of city dwellers in Accra respect local and endogenous characters? Are they still indebted to an original substratum and historical heritage: land rights, community belonging to hometown? Or are they completely contrary and totally banalised by quasi-universal logic of life cycle, of standing of residence, access to transport and urban merchant services?

The second hypothesis is hinged on the political dimension of living in town. It was related to the issue of governance so sufficiently harped on by the World Bank in the drawing up of urban projects during the last decade. Collection of field

empirical data should, indeed, enable a critical examination of the pre-requisites at the time of decentralization policies:

- City dwellers ready for the community development, fiscality and local participation;
- A stable and well-identified territorial network at the base of urban intervention and management.

Matching urban research and expertise agendas with the terms of reference of new management is, in fact, obvious in Ghana as elsewhere in the African sub-region: transparency of public contracts, new partnerships sought for with local and world entrepreneurship, efficiency of decentralized financial resources, the quest for sustainable development by the “civil society”. The success of environmental studies concerning ecological and health risks, the town seen as a gendered milieu, the privatisation of proximity merchandise services, all show the relationship between academic orientations and the rhetoric of the “sustainability” of urbanization. However, in a context of widespread pauperization, it is inconceivable to sustain the impasse which many prospective studies, consecrated to investments to be mobilized and managed *in situ*, continued to make on town mobilities. On the contrary, the need to pay attention to it emanates from our interrogation of the popular responses given to the structural adjustment crisis and its urban dimension.

The main theme of our geographical research was thus an interrogation concerning the local level of a good governance promised by institutional reinforcing of districts, urban rehabilitation pilot programmes and targeted development projects. It required, especially, clarifying the composition in terms of densities of towns, residential practices, involvement of households in local real-estate markets, all of which are likely to enable an understanding of both the supply and the social demand of accommodation in a market still largely self-promoted. What was the coherence of these “communities” designated as quasi-natural actors of a participative good management, *a priori* available in all instances and identically too? Does this *essence* mean managerial sub-components of districts (*sub-metro, zonal and local councils, unit committee*)? Is it referring to re-planned quarters as a result of their own life cycle from the inception to ageing? Or again to neighbouring spaces that residential clusters attempt to circumscribe? One especially wonders if the most fluid practices observed in the urban space influenced or rendered the explanation of a “durable” town more flexible, as urban development experts are wont to think.

Intimately linked to the globalization of liberal management, the increasing promotion of locally-based decision finds serious echo in the growth of decentralized cooperation. It seeks justification in a culture of the territory which is in part inherited from rural communities and, in part surrendered to municipal pressures. In fact, such a project for the town promotes “target groups” that we identify by their attachment to places, especially the indigenous people, as stable owners and migrant tenants. They base their relation to the anchored space, even confined, on diverse investments – patrimonial or speculative – and signs of appropriation – material or

symbolic in the city. Given that the ability to mobilize at various levels – fiscal, electoral, associative – is based on territorial logic, the question of the appropriate spatial level of urban management arises: how to attach dormitory peripheries to the budgets of main localities? How to resettle on the reserved land of another community, those “evicted” from an irregular settlement and the victims of forced resettlement”.

Besides, what about “immature” city dwellers, who are ill-placed on the accommodation and labour market, those that an insufficient length of residence in town deprive of efficient networks and exclude from “canons” of participation? Most recent rural migrants, single persons in quest of adventure and opportunities, spouses moved from regions of origin before being sent back to the village as employment conditions of their husbands change; itinerant tenants, young unemployed graduates navigating between joblessness and the informal sector according to diverse accommodation, precarious city dwellers in unstable pluri-activities, last clients of the land owners, subjected to their cupidity and their dissensions: such a composite, but non-exhaustive entity, only expresses the constant renewal of towns by generations in the school of city-dwellership.

Therefore, instead of opposing mobility perspectives to those of territorial settling, the third hypothesis concerns dialectic relations that these two terms have in the metropolitan fabric. Are high level housing investments not managed from a distance, from international migration places, by expatriate Ghanaian, towards their countries of origin? Are many young persons not within pluri-localised residential systems? Are some housing arrangements still appropriate, for instance when men and wives do not co-dwell?

Developing Original Data for Urban and Local Expertise

Besides, the team constituted to contribute to the FAC Social Sciences project put in place a rigorous means of empirical investigation, commensurate with the preoccupations of our discipline and also the methodological repercussions imposed by the extent of city practices. The expertise thus gathered from the field – not less than five investigations carried out on about 2,500 domestic units, 35 study zones selected for their implementation, as well as the additional investigations linked to each contribution – is very different from the exotic or poor isolation of the African continent often observed on the international scientific arena.

The initiative is even more propitious as the Ghanaian University milieu still lacks precise data, reliable and especially sustained measures. The prospects of a University institute which federate urban studies, make these even more than ever necessary. Let us emphasize on the need for longitudinal analyses. These allow us to transcend methodological individualism which is, nonetheless, a persistent basis for the urban approach of social and spatial movement; to understand residential practices at work according to diverse temporalities, household movements from various perspectives, space/society interactions according to different territorial composition modes: structure-based (density, poverty or even mobility gradients), fragmented

(family types, cohabitation profiles), or even reticular (movement of young people, housing investment financed from Europe or North America).

Many prior diagnoses are necessary in the domain of urban policy; the need for evaluation by funding bodies is equally increasing as concerns the projects they have funded. However, the officials of the last census are delaying putting results at the disposal of researchers, if it does not simply boil down to selling the basic data expensively. The limits of already constituted corpora cannot therefore be sufficiently emphasized, in particular for a space-based treatment of issues relating to urban mobility, and the need for ad hoc measures.

With a demographic growth of 4.4 per cent per annum for Greater Accra, it is no longer necessary to harp on the time lapse between the little-credible Ghanaian census of 1984 and that of 2000, itself very under-exploited. Neither one nor the other, indeed, offers real opportunity for secondary analysis or crossing disintegrated data according to variables generally upheld as highly significant as concerns residential mobility: the age of individuals, the status of occupation of their accommodation, the main landmarks of their migratory trajectories, and the education level. Movements that are internal to the metropolitan space are hardly investigated. Revised from one counting operation to another, the enumeration sections hardly coincide, in the end, with the administrative limits of localities, which are in themselves changing, *a fortiori* with the space occupied by the population in their neighbourhoods. As for demographic investigations centred on migration, they remain nationally significant and neglect the local divisions of agglomerations.

To address these shortcomings, the team was forced to carry out a sampling of households – residents, investors, landlords and tenants – and their residential practices on a double territorial basis: discontinuity in the metropolis and proximity in the small study zone. The first warranted penetrating the quarters while resorting to the typology of “communities” that are likely to be selected amongst many possible choices. The second offered both students and researchers the possibility of administering a non-negligible number of questionnaires, and even to revisit the area under study several times, at a yearly interval.

Another methodological preoccupation that is common to several investigations was to follow city dwellers over time: through questions, more often retrospective than prospective, concerning the reception of new members in the families (Chapter 3) or the means and projects of real-estate owners (Chapter 6); and finally, by the two longitudinal orientations – residential biographies and continuous follow-up – of the “*Housing Practices and Residential Mobility in the Greater Accra Region, 2000 – 2001*” study (Chapters 4, 5 and 8). Such an approach is unprecedented in urban studies devoted to Ghana. This last protocol is even devoted to a much larger analysis of the temporalities of urban composition, on the one hand, and of the articulation, in these intersecting dynamics, of an englobing process and specific itineraries, on the other hand.

Notes

1. After the fieldwork of our research, the two Ga and Tema Districts have been twice re-organised in 2004 and 2008. In the eastern part of Accra, a former sub-metro Assembly has also been transformed into a separate municipal Assembly. These changes in local government bring to eight the number of territorial assemblies (metropolitan, municipal and District) in the former GAMA.
2. Deprived communities, female headed households, street children are some of the most commented examples in the last decade.
3. More precisely the Housing Practices and Residential Mobility in the Greater Ghana Region, 2002-2001 Study (M. Bertrand, IRD/University of Ghana, Legon).

Selected Bibliography/Sélection bibliographique

- Acquah, I., 1958, *Accra Survey*, London: University of London Press.
- Addo, N.O., 1969, 'Dynamics of Urban Growth in South-Eastern Ghana', unpublished Ph.D. dissertation, University of London.
- Amoah, F.E.K., 1964, 'Accra: A Study of the Development of a West African City', M.A. dissertation, Institute of African Studies, University of Ghana, Legon.
- Aryeetey, E. and Aryeetey, A.J.R., 1992. 'Planning for a Distressed City', in E. Aryeetey (ed.), *Planning for Africa's Growth and Development: Some Current Issues*, Legon: ISSER/UNDP.
- Asiama, S.O., 1984, 'The Land Factor in Housing for Low-Income Urban Settlers: The Example of Madina, Ghana', *Third World Planning Review*, Vol. 6, pp. 171-84.
- Asiama, S.O., 1985, 'The Rich Slum Dweller: A Problem of Unequal Access', *International Labour Review*, Vol. 124, No. 3, pp. 353-62.
- Benneh, G., Nabila, J.S., Songsore, J., Yankson, P.W.K. and Tesfay, T., 1990, *Demographic Studies and Projections for Accra Metropolitan Area (AMA)*, Accra: Government of Ghana, Ministry of Local Government/ UNDP/UNCHS/TCPD/APDP.
- Bobo, B.F., 1974, 'Economic Factors Influencing Migration and Urban Growth and Structure, Accra, Ghana', unpublished Ph.D. dissertation, University of California, Los Angeles.
- Briggs, J. and Yeboah, I., 2001, 'Structural Adjustment and the Contemporary Sub-Saharan African City', *Area*, Vol. 33, pp. 18-26.
- Caldwell, J.C., 1969, *Rural-Urban Migration: The Movement to Ghanaian Towns*, Canberra: Australian National University Press.
- Dickson, K.B., 1969, 'Some Determinants of Urban Growth in Nineteenth-Century Ghana', *Ghana Social Science Journal*, Accra, Vol. 1, pp. 116-31.
- Frimpong-Bonsu, W., 1999, 'Intra-Urban Residential Mobility and Sub-Urban Growth: The Case of Awoshie, Mallam and Gbawe Areas of the Greater Accra Metropolitan Area (GAMA)', M.Phil. dissertation, Department of Geography and Resources Development, University of Ghana, Legon.
- Ghana Statistical Service, 1988, *Ghana Demographic and Health Survey*, Accra.
- Ghana Statistical Service, 2002, *Population and Housing Census – Special Report on Urban Localities, Housing*, Accra.
- Gough, K.V., 1999, 'The Changing Nature of Urban Governance in Peri-Urban Accra, Ghana', *Third World Planning Review*, Vol. 21, pp. 397-414.

- Gough, K.V. and Yankson, P.W.K., 1997, *Continuity and Change: Socio-Economic and Environmental Consequences of Urban Growth in Peri-Urban Area of Accra, Ghana*, Final Report to the Danish Council for Development Research.
- Gough, K. V. and Yankson, P. W. K., 2000, 'Land Markets in African Cities: The Case of Peri-Urban Accra, Ghana', *Urban Studies*, Vol. 37, No. 13, pp. 2485-2500.
- Grant, R. and Yankson, P., 2003, 'City Profile, Accra', *Cities*, Vol. 20, No.1, pp. 65-74.
- Herbert, D. T. and Thomas, C. J., 1990, *Cities in Space, City as Place*, London: David Fulton Publishers.
- Kasanga, R. K., Cochrane, J., King, R. and Roth, M., 1996, *Land Market and Legal Contradictions in the Peri-Urban Areas of Accra, Ghana: Informant Interviews and Secondary Data Investigations*, Land Tenure Centre, University of Wisconsin-Madison, LARC, UST, Ghana.
- Knox, P., 1982, *Urban Social Geography: An Introduction*, London: Longman.
- Knox, P., 1994, *Urbanization*, Englewood Cliffs, NJ: Prentice Hall.
- Korboe, D., 1992, 'The Family Houses in Ghanaian Cities: To Be or Not To Be', *Urban Studies*, Vol. 29, No. 7, pp. 1159-72.
- Kufogbe, S.K., 1996, *Urbanisation and Changing Pattern of Land Use in the Peri-Urban Zone Along the Airport–Ayimensab Transect of Accra, Ghana*, London: Royal Institute of Chartered Surveyors.
- Larbi, W.O., 1996, 'Spatial Planning and Urban Fragmentation in Accra', *Third World Planning Review*, Vol. 18, pp. 193-214.
- Maxwell, D., Larbi, W.O., Lamptey, G.M., Zakariah, S. and Armar-Klemesu, M., 1999, 'Farming in the Shadow of the City: Changes in the Land Rights and Livelihoods in Peri-Urban Accra', *Third World Planning Review*, Vol. 21, No. 4, pp. 373-91.
- McGrath, B., 1992, 'Sub-Urban Development in Ireland, 1960–80', *Planning Perspectives*, No. 7, pp. 27-46.
- Mieszkowski, P. and Mills, E., 1993, 'The Causes of Metropolitan Sub-Urbanisation', *Journal of Economic Perspectives*, No. 7, pp. 135-47.
- Ministry of Local Government, 1992, *Strategic Plan for Greater Accra Metropolitan Area, Vol. 1: Context Report, Draft Final Report*, Accra: Department of Town and Country Planning, Ministry of Local Government.
- Ministry of Works and Housing, 2001, *National Shelter Strategy*, Accra.
- Møller-Jensen, L. and Yankson, P., 1994, 'Assessing the Land Cover Change in Accra Using Landsat TM Data', *Danish Journal of Geography*, Vol. 94, pp. 21-6.
- Onokerhoraye, A.G., 1977, 'The Spatial Pattern of Residential Districts in Benin, Nigeria', *Urban Studies*, No. 14, pp. 291-302.
- Owusu, S.E., 1993, *Transformations of Government Built Low-Cost Housing as Generators of Shelter and Employment: A Qualitative Study of Kumasi, Ghana*, Kumasi: KNUST, Department of Housing and Planning Research, Faculty of Environmental and Development Studies.
- Ozo, A.O., 1986, 'Residential Location and Intra-Urban Mobility in a Developing Country: Some Empirical Observations from Benin City, Nigeria', *Urban Studies*, No. 23, pp. 457-70.
- Palen, J.J., 1989, *The Urban World*, New York: McGraw Hill Inc.
- Peil, M., 1994, 'Urban Housing and Service in Anglophone West Africa: Coping with Inadequate Environment', in H. Main and S.W. Williams (eds.), *Environment and Housing in Third World Cities*, Chichester: John Wiley.
- Plan Consult, 1989, *Economic and Employment Study of the Accra Metropolitan Area*, Final Report, Accra: Accra Planning and Development Programme.

- Quartey-Papafio, J.J., 1995, 'Pattern of Residential Mobility in the Accra District', unpublished M.Phil. dissertation, Department of Geography and Resources Development, University of Ghana, Legon.
- Sada, P.O., 1972, 'Residential Land Use in Lagos: An Inquiry into the Relevance of Traditional Models', *African Urban Notes*, Vol. 111, pp. 3-25.
- Tipple, A.G. and Korboe, D., 1995, 'Housing Poverty in Ghana', in B.C. Aldrich and R.S. Sandhu (eds.), *Housing the Poor: Policy and Practice in Developing Countries*, London: Zed Books.
- Thorns, D.C., 1982, *The Role of the Family Cycle in Residential Mobility*, Centre for Urban and Regional Studies, University of Birmingham, Workshop Paper No. 69.
- Uwe, L., 2003, *Improving Municipal Finance: A Global Challenge*, United Nations Habitat Debates, April.
- Yankson, P.W.K. and Gough, K.V., 1999, 'The Environmental Impact of Rapid Urbanisation in Peri-Urban Area of Accra, Ghana', *Danish Journal of Geography*, Vol. 99, pp. 89-100.
- Yeboah, I., 2000 'Structural Adjustment and Emerging Urban Form in Accra, Ghana', *Africa Today*, Vol. 7, pp. 61-89.