



HAL
open science

Land titles vs local land rights. Legal inequalities, power asymmetry and mosaic urbanisation (periphery of Dakar)

Philippe Lavigne Delville

► To cite this version:

Philippe Lavigne Delville. Land titles vs local land rights. Legal inequalities, power asymmetry and mosaic urbanisation (periphery of Dakar). "Almost Urban ". Crossed perspectives from the peripheries of Bamako, Dakar and Nairobi on urban sprawl and land use transitions, ANR Metroland/IRD/Kenyatta University, Jan 2025, Nairobi (KY), Kenya. <ird-04924341>

HAL Id: ird-04924341

<https://ird.hal.science/ird-04924341v1>

Submitted on 31 Jan 2025

HAL is a multi-disciplinary open access archive for the deposit and dissemination of scientific research documents, whether they are published or not. The documents may come from teaching and research institutions in France or abroad, or from public or private research centers.

L'archive ouverte pluridisciplinaire HAL, est destinée au dépôt et à la diffusion de documents scientifiques de niveau recherche, publiés ou non, émanant des établissements d'enseignement et de recherche français ou étrangers, des laboratoires publics ou privés.



HAL Authorization



Institut de Recherche
pour le Développement
FRANCE

Philippe Lavigne Delville
International Workshop « Almost urban »
Nairobi, 21 January 2025

Titres fonciers vs droits fonciers locaux

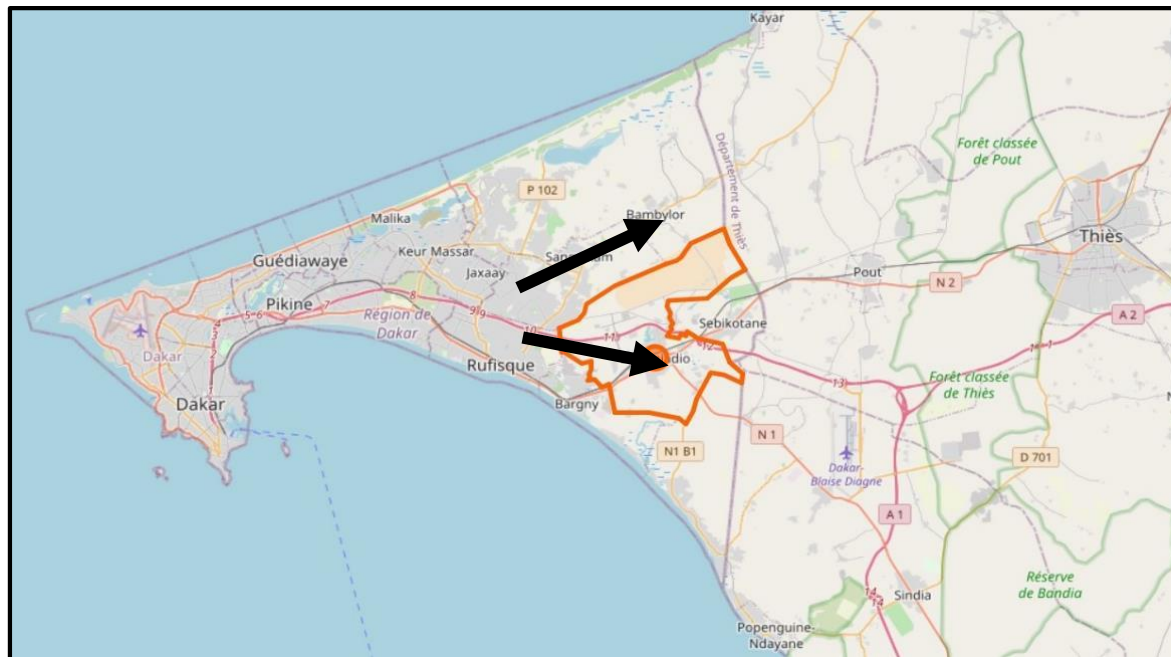
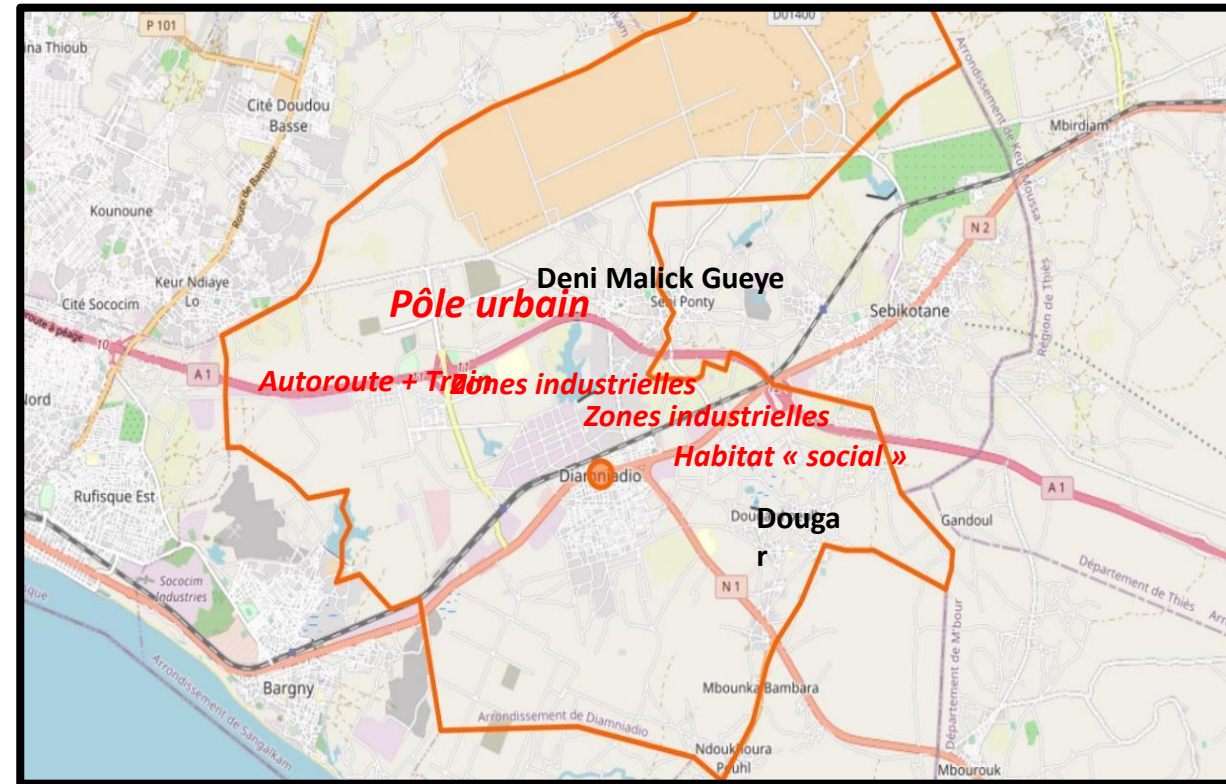
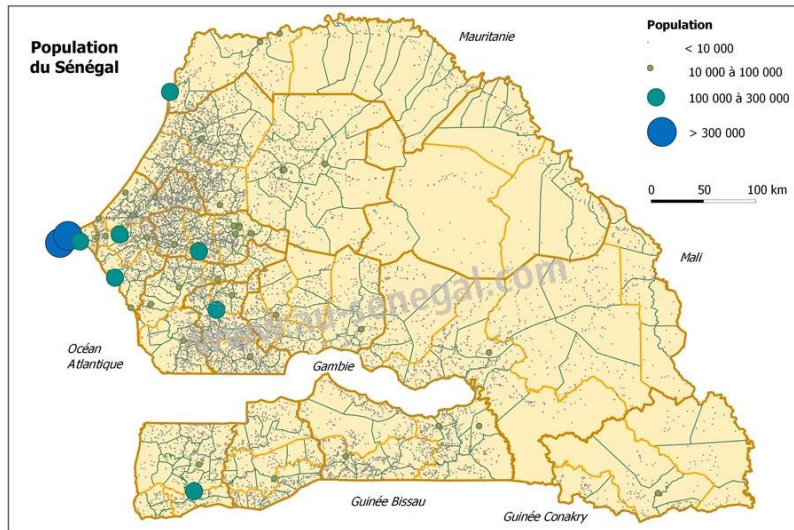
Inégalités juridiques,
asymétries de pouvoir
et urbanisation en mosaïque
(périphérie de Dakar)

Land titles vs local land rights

Legal inequalities, power asymmetry
and mosaic urbanisation
(periphery of Dakar)

Introduction

- En périphérie de Dakar, une ruée sur les terres
 - Une concurrence entre projets d'urbanisation sur les mêmes espaces et parfois les mêmes terrains
 - Etat, promoteurs, communes, possesseurs fonciers : des armes inégales
 - Titre foncier vs droits locaux : des légitimités contradictoires
 - Conflits et rapports de force : lutter pour imposer ses droits
- A rush on land in Dakar periphery
 - Competition between urbanisation projects on same spaces and sometime same plots
 - State, investors, communes, land holders : unequal weapons
 - Title vs local land rights : competing legitimacy
 - Conflicts and power issues : struggling to impose their own rights



Deux sites d'enquête
dans la commune de Diamniadio,
qui cumule les projets d'infrastructures,
d'industrie, de logement (35 km de Dakar)

Two research sites in the Dimaniadio
commune, that hosts numerous projects :
infrastructure, industry, housing
(35 km from Dakar)

Comprendre qui contrôle quels terrains, sur quelles bases ?

Understanding who controls which plots, and on what basis?

- Trois principes

- Distinguer le droit des situations de terrain
- L'histoire des terrains comme clé d'entrée
- Spatialiser les terrains étudiés

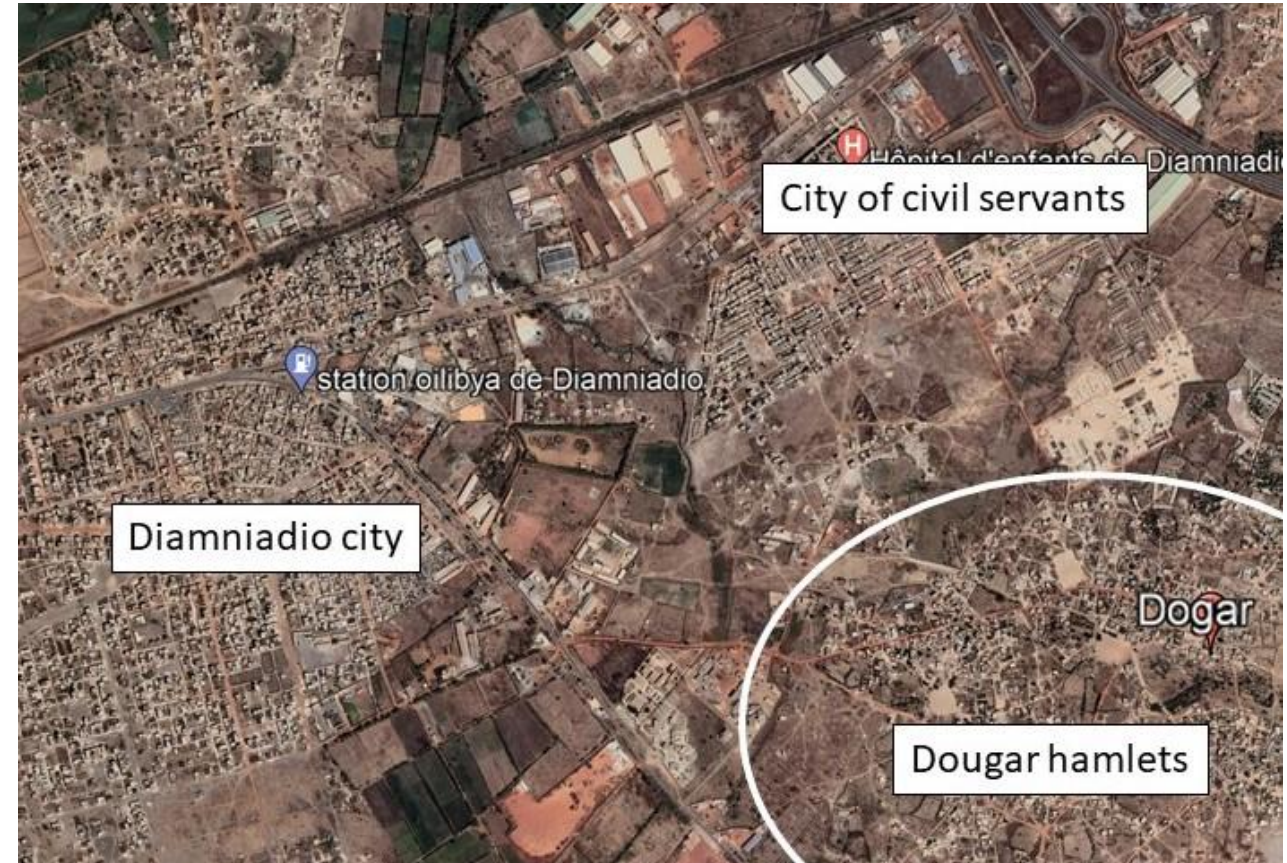
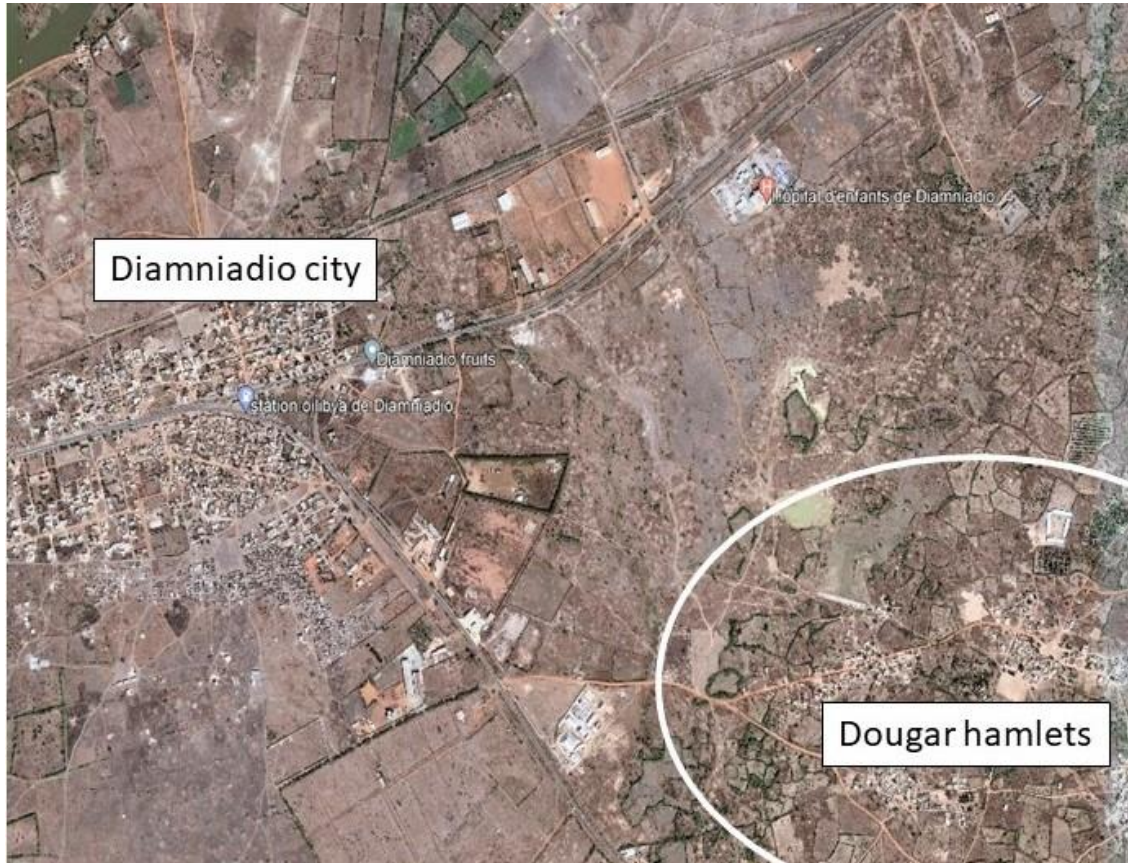
- Une série d'études de cas localisées, dans deux villages rattrapés par l'urbanisation

- Three principles

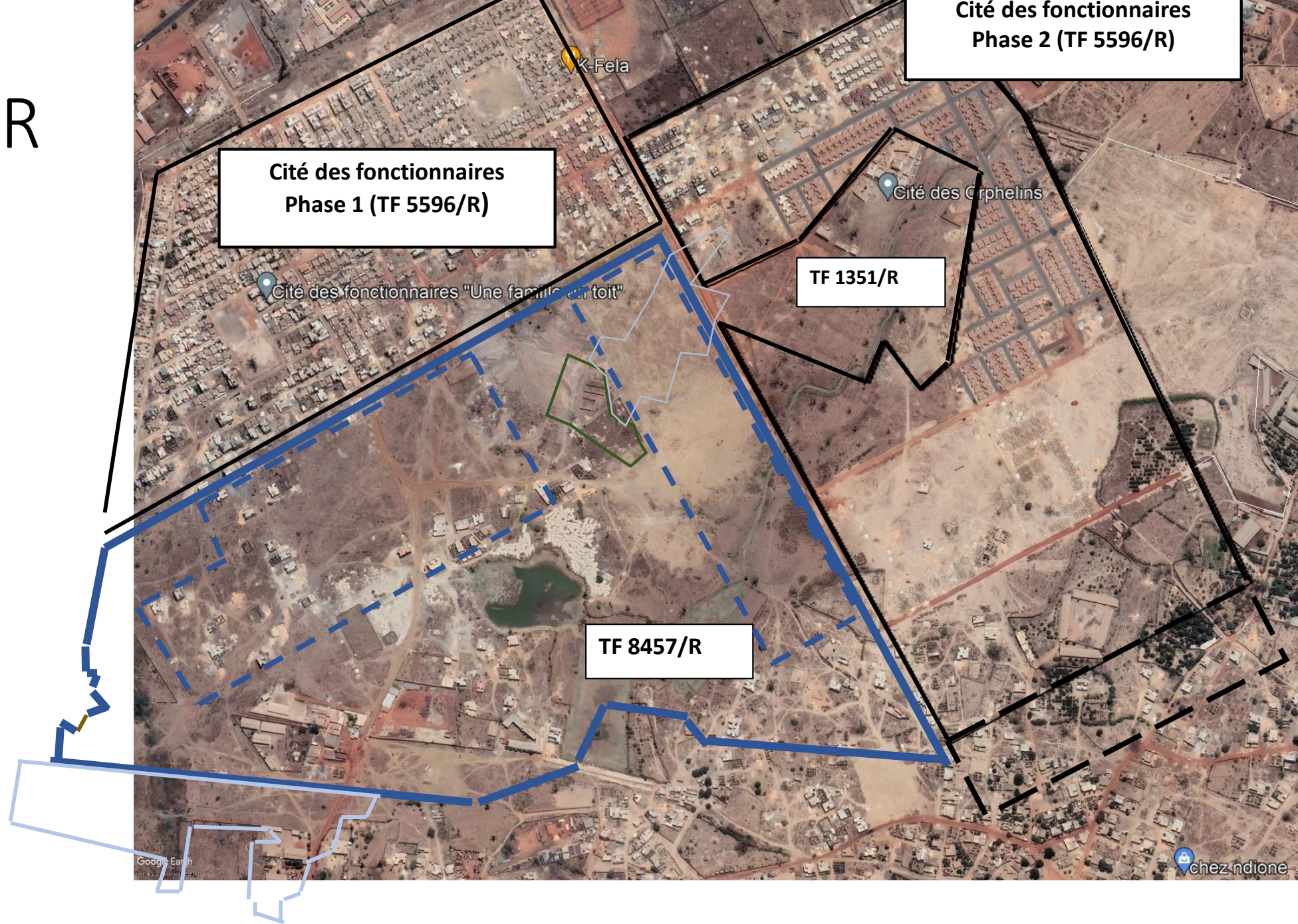
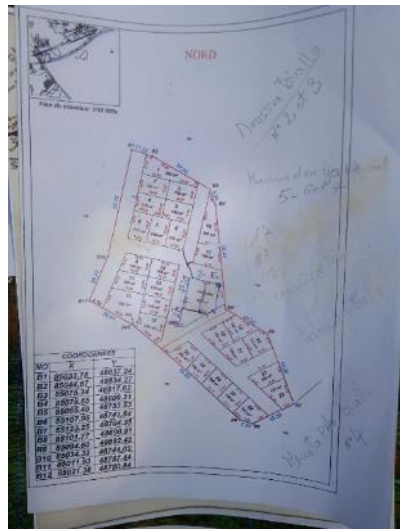
- Distinguish between the law and situations on the ground
- The history of the plot as an entry point
- Spatialise the plot studied

- A series of localised case studies in two villages overtaken by urbanisation

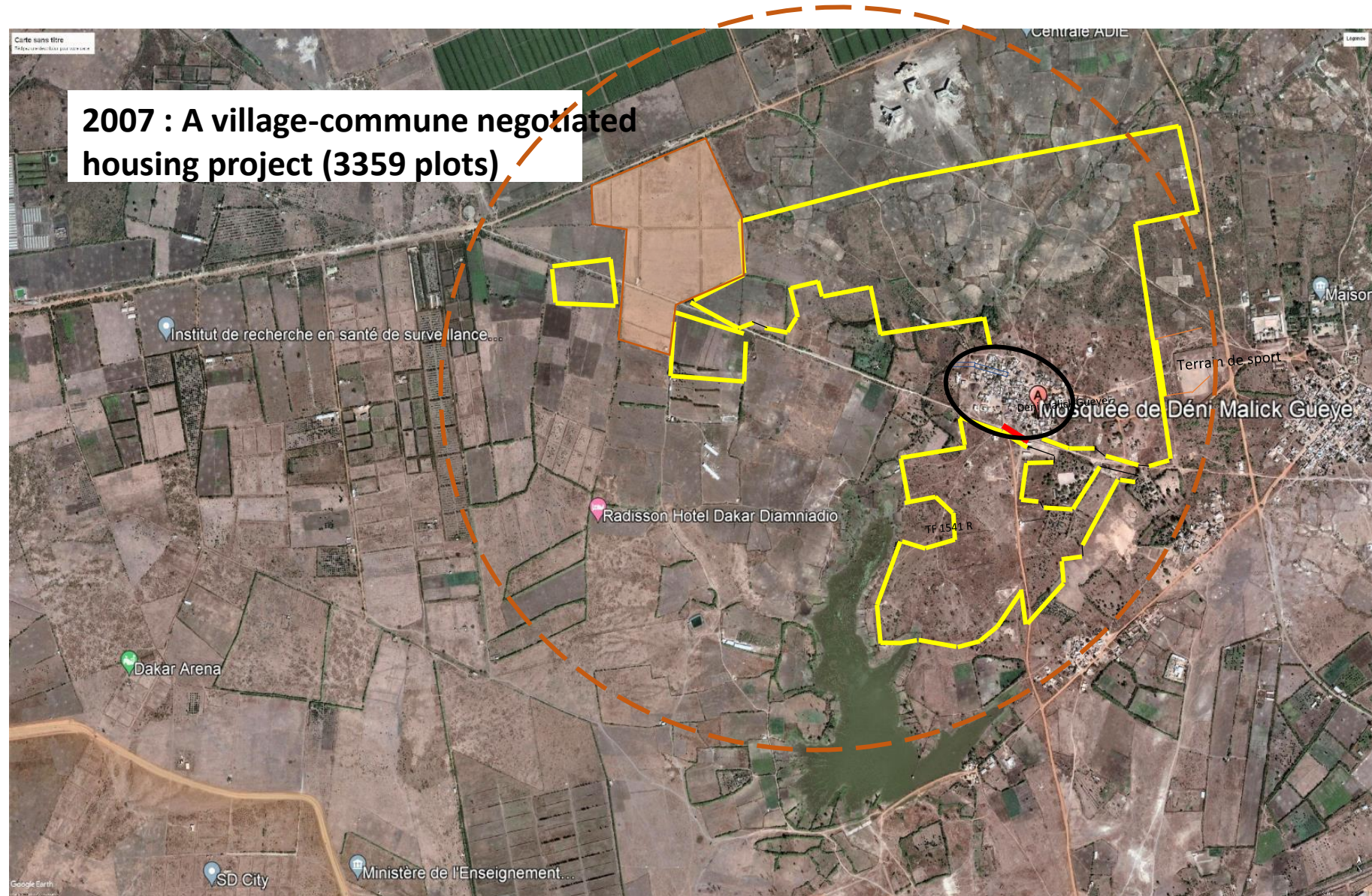
Le TF 5596/R et la cité des fonctionnaires à Dougar



Le TF 8457/R à Dougar



Deni Malick Gueye and the 'Diamniadio New City'



Picture : 2011

2021

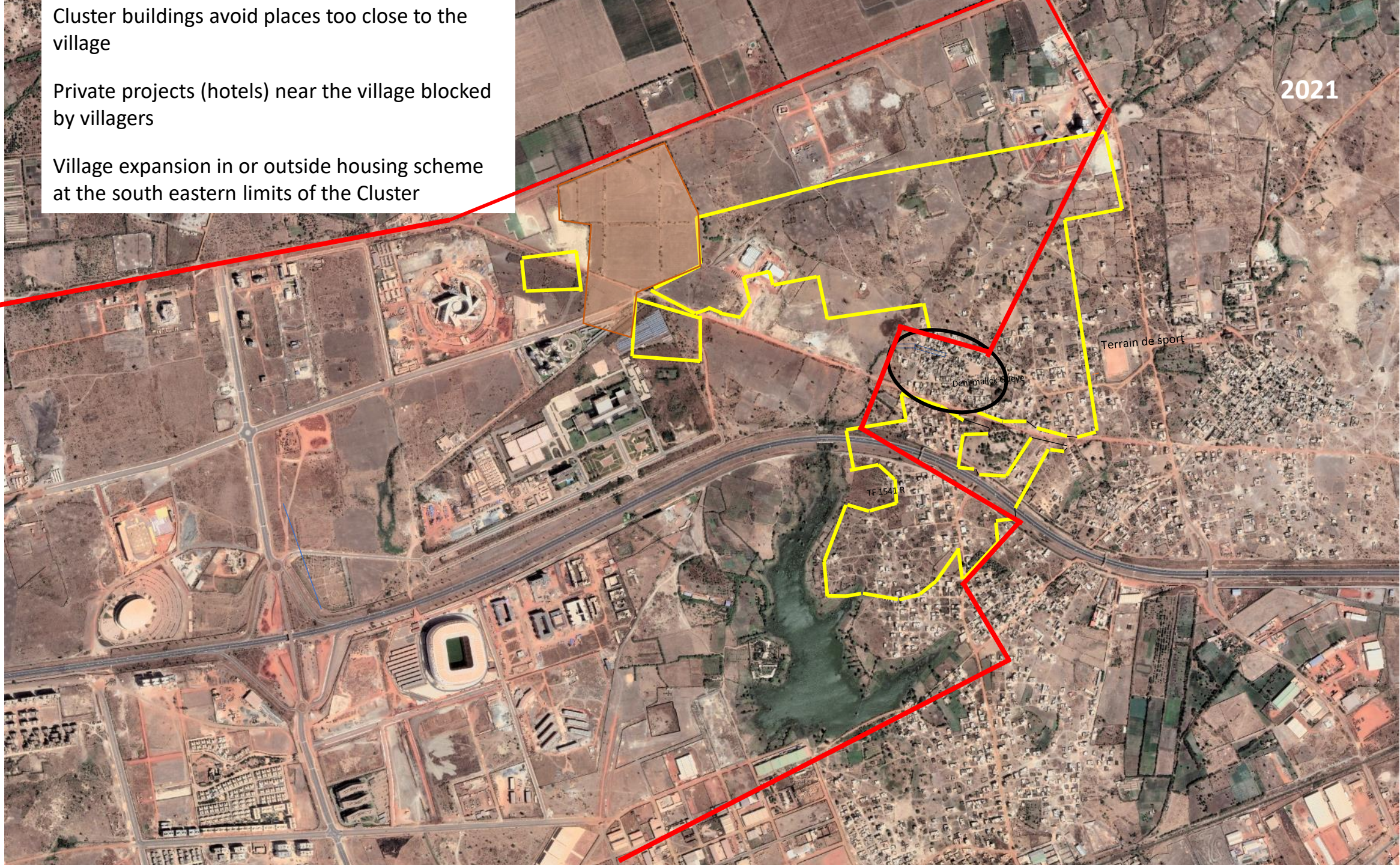


Cluster buildings avoid places too close to the village

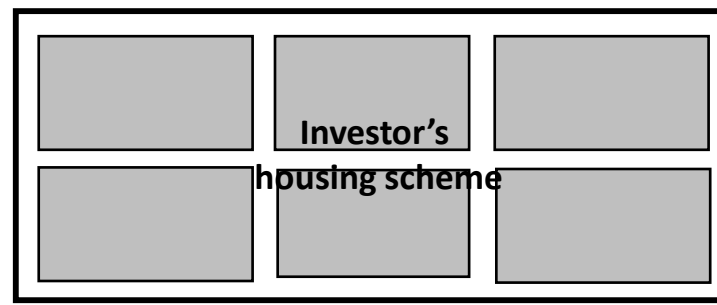
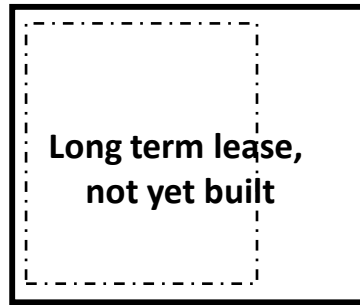
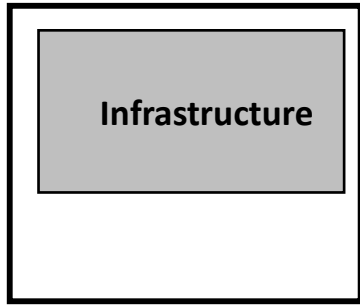
Private projects (hotels) near the village blocked by villagers

Village expansion in or outside housing scheme at the south eastern limits of the Cluster

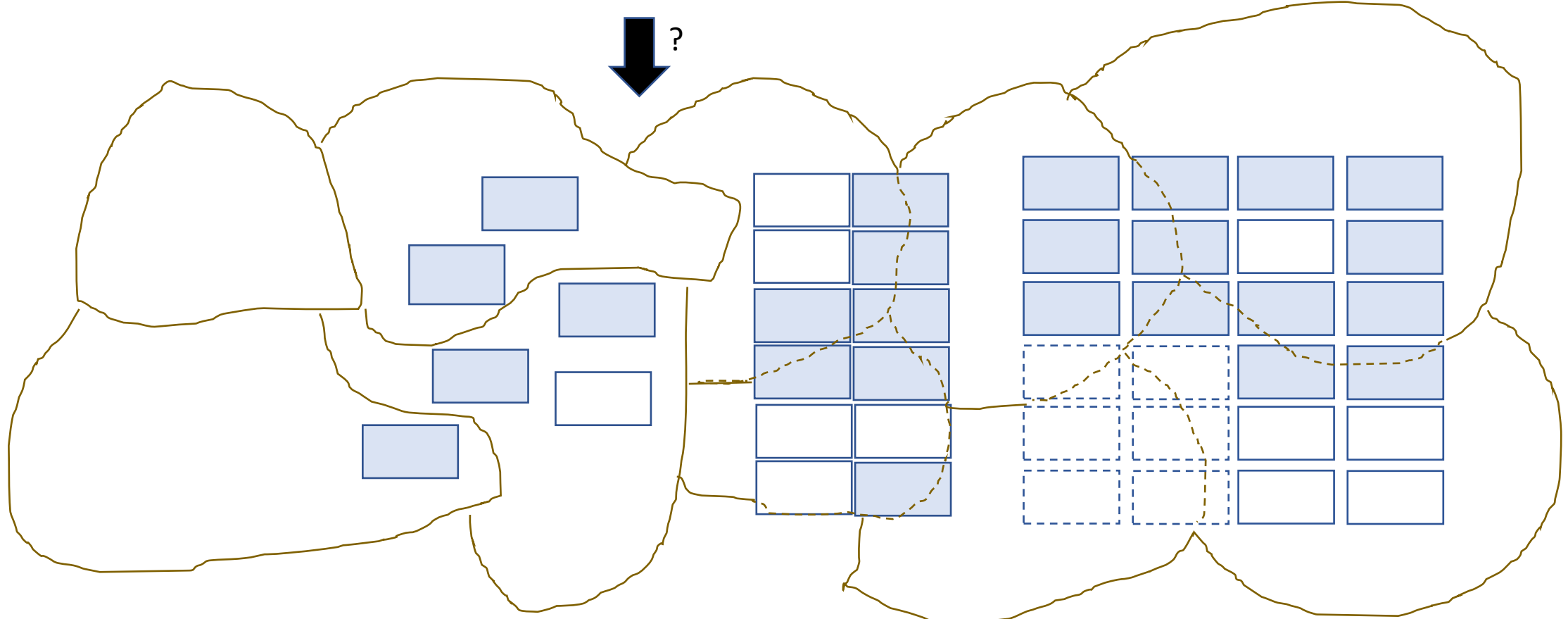
2021



Land Titles
and urbanisation
from above



Fields and urbanisation
« from below »



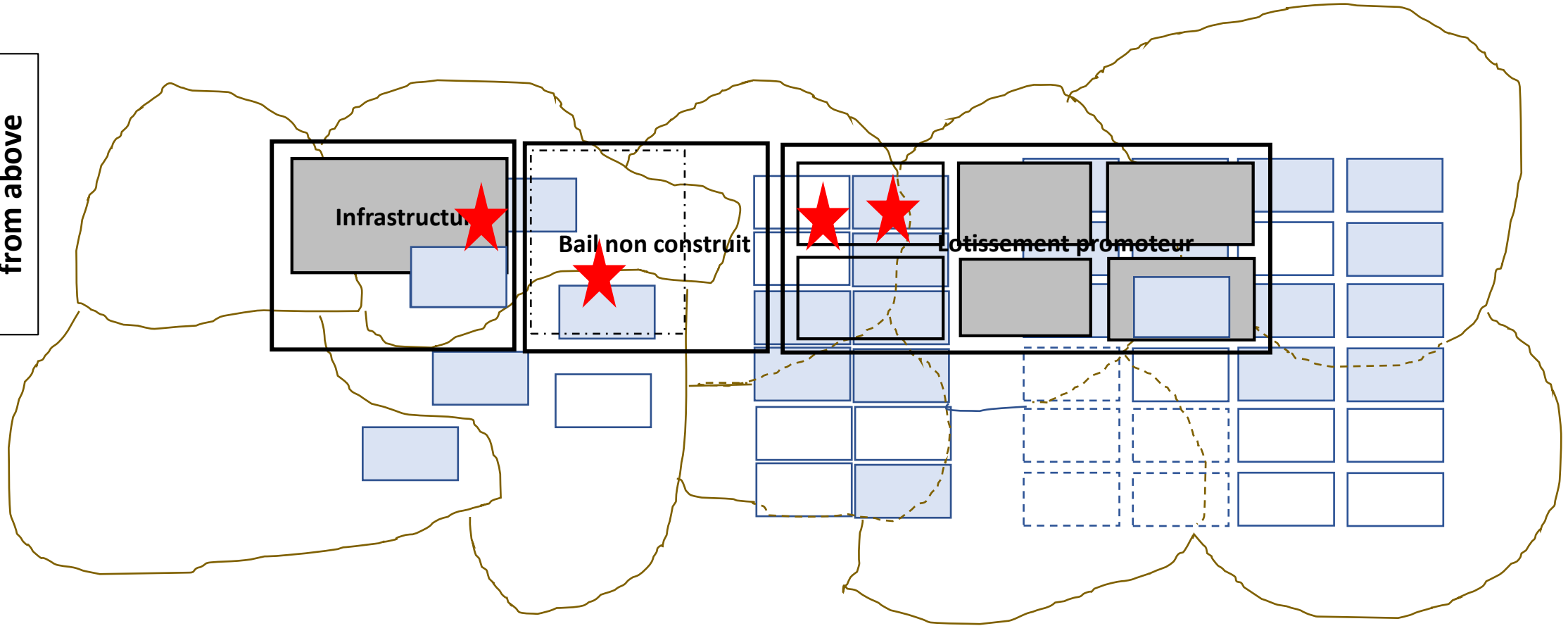
Fields

Plot by plot
urbanisation

Unofficial village level
housing scheme

Commune level housing scheme
(legal or not)

Fields and urbanisation
« from below » Land Titles
and urbanisation
from above



Champs

Plot by plot

Morcellement villageois

Lotissement communal

Land Titles
and urbanisation
from above

Création du titre foncier
Issue of the land title



Début des travaux
Begining of building work

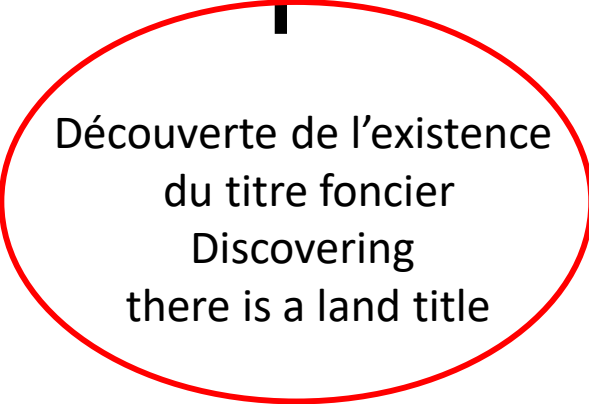


Fields and urbanisation
« from below »

Conception
du lotissement
Design of the
housing scheme



Implantation
sur le terrain
Implementation
on the plot



Découverte de l'existence
du titre foncier
Discovering
there is a land title



Vente des lots
d'habitation
Sale of housing plots



Constructions
Buildings



Land Titles
and urbanisation
from above

Création du titre foncier
Issue of the land title



Début des travaux
Begining of building work



Fields and urbanisation
« from below »

Conception
du lotissement
Design of the
housing scheme



Implantation
sur le terrain
Implementation
on the plot



Vente des lots
d'habitation
Sale of housing plots



Constructions
Buildings



Découverte de l'existence
du titre foncier
Discovering
there is a land title



Un cadre légal qui favorise les dépossessions

A legal framework that allows for dispossession

- La loi sur le domaine national (1964 – socialisme africain)
 - Les terres non immatriculées sont regroupées dans le Domaine national
 - Les droits fonciers coutumiers sont abolis
 - Les communes peuvent affecter des « droits d'usage » sur le domaine national
 - Toute transaction est interdite
 - L'Etat peut immatriculer les terres du DN pour cause d'utilité publique
 - Les titres fonciers sont inattaquables
- The 1964 National domain act (african socialism)
 - Untitled registered land is grouped together in the “National Domain”
 - Customary land rights are abolished
 - Communes may allocate ‘use rights’ on the “National domain”
 - All transactions are prohibited
 - The State may register land in the “National domain” for reasons of public interest
 - Land titles cannot be challenged

- -> un aménagement de la logique coloniale, pas une rupture
- -> le DN comme réserve foncière pour l'Etat et l'urbanisation
- -> si immatriculation, des indemnités dérisoires, fondées sur les investissements réalisés et pas sur la valeur marchande des terrains
- -> des droits de second rang pour les possesseurs « coutumiers »
- -> mais pour eux, une propriété familiale, pas de simples « droits d'usage »
- -> le développement d'un marché foncier « semi-formel » sur le domaine national

- -> an adaptation of the colonial logic, not a rupture
- -> “National domain” as a land reserve for the State and urban development
- -> when titling a plot, derisory compensation based on investments made, not market value
- -> local/”customary” owners have only second-ranking legal rights
- -> but they feel they have family ownership, not simple ‘rights of use
- -> development of a ‘semi-formal’ land market on the national domain

Application et instrumentalisation du droit

Implementation and instrumentalisation of the law

- Les procédures d'immatriculation ne permettent pas l'information des communes et des habitants
- On peut titrer un terrain sans enquête préalable
- Les « enquêtes publiques » se font sans enquête de terrain
- Des manipulations sur les procédures d'immatriculation (immatriculation sans plan, extensions illégales, etc.)
- Titling procedures do not provide information to local authorities and residents
- Land can be titled without a prior survey
- Public enquiries' are carried out without a site survey
- Manipulation of registration procedures (registration without a plan, illegal extensions, etc.)



- L'Etat immatricule en son nom pour céder par bail (et parfois en propriété) aux promoteurs
- La prise de contrôle des terres se fait progressivement, pour éviter les oppositions
- Parfois une mobilisation de la force publique
- The State titles land in its own name and then leases it (and sometimes sells it) to developers
- Control of the land is taken over gradually, to avoid opposition
- Sometimes the police are called in

Les stratégies de sécurisation des détenteurs de droits locaux

Local rights holders' strategies for securing their land

- Pour les possesseurs coutumiers
 - Peu de demandes d'affectations par la mairie
 - Marquer les terrains, surveiller, contester auprès des détenteurs du titre foncier
 - Des « pratiques mystiques »
 - (Lotir et) vendre les terres avant de les perdre
- Pour les acheteurs
 - Des demandes systématiques d'affectation par la mairie
 - Surveiller, avoir un gardien
 - Mettre des parpaings, faire les fondations, construire
- From customary land holders
 - Few allocation requests from the town hall
 - Marking land, monitoring, challenging land title holders
 - “Mystical” practices
 - Selling land (developed or not) before losing it
- From land buyers
 - Systematic requests for allocation of use rights by the town hall
 - Supervision, having a caretaker
 - Laying concrete blocks, laying foundations, building

Tenter de rendre la situation irréversible

Trying to make the situation irreversible

- *Etat et promoteurs*

- Mobiliser le droit... et l'opacité
- Abattre les arbres, les murs, les fondations, parfois des maisons
- Indemniser, parfois au dessus du barème légal
- *Construire*

- *Villageois et acheteurs de terrains*

- S'opposer, tenter de bloquer les chantiers
- *Construire*
- Publiciser le conflit

- *State and land developers*

- Mobilising the law... and opacity
- Tearing down trees, walls, foundations and sometimes houses
- Pay compensation, sometimes in excess of the legal scale
- *Building*

- *Villagers and land buyers*

- Opposing, trying to block construction
- Building
- Publicise the conflict

Conclusion

- L'expansion urbaine combine urbanisation par le bas (parcelle par parcelle et par lotissements communaux) et par le haut
- L'urbanisation « par le haut » passe par des dépossession en faveur de l'Etat et des promoteurs qu'il soutient, avec des indemnités dérisoires
- Ces dépossession sont rendues possibles par
 - les inégalités juridiques et le pouvoir d'immatriculation détenu par l'Etat
 - souvent des pratiques d'instrumentalisation du droit
 - la capacité des promoteurs à mobiliser la force publique
- Urban expansion combines urbanisation from below (plot by plot and communal housing estates) and from above
- Urbanisation 'from above' involves dispossession in favour of the State and the developers it supports, with derisory compensations
- Such dispossessions are made possible by
 - legal inequalities and the State's power of titling land
 - often illegal practices within land administration
 - the ability of developers to mobilise the police

- Le caractère incontestable du titre foncier sanctuarise *a priori* la prise de contrôle des terres par l'Etat et les promoteurs
- Mais les asymétries de pouvoir avec les détenteurs fonciers locaux ne sont pas unilatérales
- Les détenteurs de droits fonciers locaux (possesseurs fonciers villageois ou acheteurs) peuvent arriver à s'imposer, même sur des titres fonciers
- Construire rend coûteux pratiquement et politiquement la démolition et la prise de contrôle des terrains immatriculés
- Due to the indisputable nature of the land title, State and developers are supposed to have full control of the titled plots
- But the asymmetries of power with local landholders are not unilateral
- Local land rights holders (village landowners or purchasers) may be able to assert themselves on parts of land titles
- Building makes it practically and politically costly for the State to demolish houses and take control of titled land

- Ces projets concurrents d'urbanisation et les rapports de force qu'ils suscitent construisent une imbrication de formes urbaines, avec des configurations variées
 - C'est la construction qui consolide cette « urbanisation en mosaïque »
 - La propriété de fait des terrains ne correspond pas nécessairement à leur statut juridique
 - Le récent changement de régime au Sénégal relance les contestations de titres fonciers ou de baux à des promoteurs, pour tenter de récupérer des terrains perdus
- These competing urban development projects, and the power struggles they give rise to, create an interweaving of urban forms, with a variety of configurations
 - It is building that consolidates this 'mosaic urbanisation'
 - De facto ownership of land does not necessarily correspond to its legal status
 - The recent change of regime in Senegal has led to renewed claims from local landholders in an attempt to recover lost land



D.M.G.

EXTENSION

DE MI MUR

NU MOMËLE

scribbles

Je vous remercie