

## ACQUISITIONS DE TERRES À GRANDE ÉCHELLE

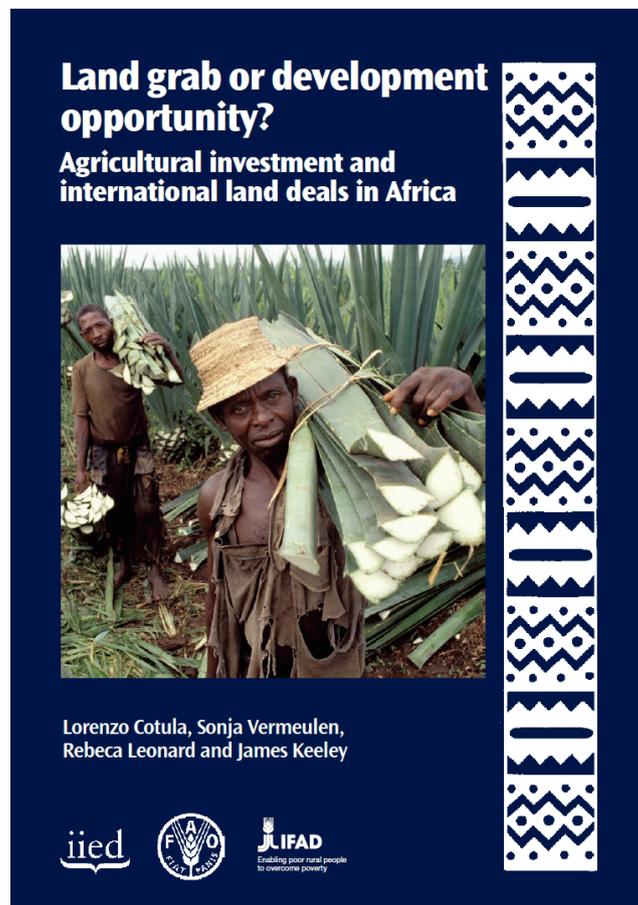
# LES RAPPORTS GÉNÉRAUX

*L'étude du consortium FAO-IIED-IFAD*

— *Organisation des Nations-Unies pour l'agriculture et la faim dans le monde*

— *International Institute for Environment and Development*

— *International Fund for Agricultural Development*



**Lorenzo COTULA, Sonja VERMEULEN, Rebeca LEONARD et James KEELEY, *Land grab or development opportunity? Agricultural investment and international land deals in Africa*, IIED / FAO / IFAD, London et Rome 2009, 120 p., ISBN : 978-1-84369-741-1.**

---

## Table des matières / Contents

### Executive Summary 1

### Introduction 13

- The research topic and why it matters 15
- Scope and research methods 16

### Trends and Drivers 23

- The backdrop : government support and FDI in Africa 25
- Trends in large-scale land deals in Africa : the media view 34
- Evidence from quantitative studies in five African countries 40
- Drivers behind the land deals 52
- Availability of under)utilised suitable land in Africa 59

### Characteristics of the land deals 63

- Participants and process in individual land deals 65
- Nature of land transferts 74
- Direct economic benefits of land deals 78
- Requirements around production models and marketing 84
- Investment protection 88
- Land takings 90
- Remedies for affected people 95

### Conclusion 97

- Summary of findings 99
- Recommendations for stakeholders 102

### References 111

L'étude est disponible à l'adresse suivante

<http://pubs.iied.org/12561IIED.html?c=agric/food>

---

## Présentation

Sous le titre « Accaparement de terres ou opportunité de développement ? » l'étude du consortium IIED-FAO-IFAD pose l'attendu que le phénomène des acquisitions massives de terre reste mal connu, malgré l'intérêt porté au phénomène depuis 2008. L'étude s'intéresse aux acquisitions dépassant 1 000 ha, et les auteurs ont choisi de centrer leur propos sur l'Afrique subsaharienne, avec des enquêtes conduites en Éthiopie, Ghana, Mozambique, Mali, Tanzanie et Soudan.

Malgré la cautèle avec laquelle il faut considérer les données, l'étude met en évidence un

niveau signifiant d'activité (2,4 millions d'ha concernés dans les cinq pays depuis 2004) ; l'augmentation de l'investissement fondé sur la terre ; la concurrence sur les terres de haute valeur (par exemple les terres irriguées ou les plus proches des marchés) ; l'augmentation probable de la taille des acquisitions, avec plusieurs exemples dépassant 100 000 ha ; la prédominance du secteur privé, mais avec des soutiens gouvernementaux ; enfin la co-existence d'investissements étrangers et d'investissements nationaux.

Les facteurs qui étayent le phénomène tiennent aux questions de sécurité alimentaire dans les pays investisseurs, au rétrécissement du stockage et de la distribution, à l'expansion de la production de biocarburants, à l'urbanisation et à la modification des comportements alimentaires. La chute des prix agricoles à l'été 2008 n'empêche pas que les facteurs structurels persistent. De même, malgré la chute des prix de l'huile en 2008, l'augmentation de la demande en biocarburants devrait continuer à être une tendance de fond pendant assez longtemps. Les taux de rendement dans l'agriculture incitent les investisseurs à développer des stratégies verticales d'intégration de la production. Enfin, les politiques de réforme ont augmenté l'attractivité des pays, malgré les risques d'instabilité politique dans plusieurs pays.

Pour la population des pays hôtes, cette nouvelle situation est créatrice de risques et d'opportunités. Les bénéfiques sont plutôt situés au niveau macro (par exemple les revenus des gouvernements), et les risques plutôt au niveau micro. Localement les populations peuvent perdre l'accès à leurs ressources. Autrement dit, bien qu'il y ait une perception d'abondance de terres, il faut rester vigilant, car il y a des droits non reconnus, des utilisateurs de la terre qui se trouvent marginalisés parce qu'ils n'ont pas de droits formels.

La question des risques et des opportunités dépend donc largement des termes et des conditions des transactions : évaluation et atténuation des risques, conditions de localisation des projets, types de montages financiers, partage des coûts et des bénéfiques, mode et niveau de la décision.

Malgré la diversité des projets, les conclusions principales de l'étude sont les suivantes :

- les acquisitions de terres doivent être évaluées à la lumière des montages complexes auxquels elles participent : l' « accaparement de terres » sur lequel les médias ont focalisé n'est qu'une partie du problème ;
- les locations ou achats de terres sont prédominants en Afrique et les gouvernements tendent à jouer un rôle clé dans les attributions ;
- les montants financiers ne sont pas avantageux pour les pays hôtes, notamment en raison de l'absence de marchés de la terre formellement installés ;
- les bénéfiques des pays hôtes doivent être évalués en regard des engagements sur les niveaux d'investissement, de création d'emploi, de développement d'infrastructure.

Bien que plusieurs pays disposent théoriquement de lois et de procédures, on constate des décalages entre la théorie et la pratique. C'est ce qui défavorise les populations locales, mais également ce qui crée des difficultés pour les investisseurs.

Mais beaucoup de pays n'ont pas les mécanismes légaux et procéduraux de protection des droits locaux, et de prise en compte des intérêts, moyens d'existence et de bien être des populations. Cette partie des négociations demeure insatisfaisante. Au contraire, cette situation crée un terrain favorable à la corruption.

Enfin les contrats sont courts et simples, trop, comparé à la réalité complexe des transactions et des situations. Il faut donc mieux définir les mécanismes de négociation,

mieux cibler les engagements, les formes de la redistribution, promouvoir des modèles de contrats qui maximisent les bénéfices à l'échelle locale.

Les auteurs de l'étude formulent une série de recommandations en direction des différents partenaires ou groupes intéressés par les acquisitions massives.

△ — Pour maximiser la sécurité des investissements et les gains en matière de développement durable :

- l'approche des investisseurs ne doit pas être seulement financière, mais ils doivent faire la preuve de leur capacité à diriger des projets d'agriculture à grande échelle ;
- les retombées en matière d'image ne doivent pas être sous-estimés ;
- des contrats de longue durée (50 ou même 99 ans) ne sont pas soutenables ;
- au niveau local, les droits sur les sols doivent être fortement débattus, et pas seulement avec les élites ;
- dès le départ, il faut que l'investisseur clarifie les coûts et les bénéfices de la transaction ;
- l'investisseur doit avoir des engagements clairs au niveau local, fondés sur la consultation locale et le consentement préalable des populations.

△ — Les gouvernements des pays hôtes doivent placer le développement durable au centre de leur préoccupation.

- les gouvernements doivent clarifier le type d'investissement qu'ils veulent attirer, notamment en raison de l'importance des échelles de temps et d'espace concernées ;
- ils doivent porter attention au rapport entre l'augmentation de productivité espérée et les moyens mis en œuvre pour y parvenir, ainsi qu'au partage des bénéfices ;
- les effets sociaux et environnementaux des projets doivent être définis ;
- les gouvernements doivent contrôler la capacité des investisseurs à conduire leur projet ;
- les gouvernements doivent veiller à la qualité des contrats ;
- les gouvernements doivent décourager les projets uniquement spéculatifs ;
- les prises de décisions doivent être transparentes ;
- les gouvernements doivent sécuriser les droits locaux, empêcher que les populations locales soient dépossédées, développer des enregistrements de la terre collective, respecter les usages du sol lors de la phase d'inventaire des terres disponibles, tout ceci sur la base du consentement local.

△ — Les organisations rurales ont une marge d'action très limitée :

- elles peuvent réclamer la transparence ;
- elles peuvent observer avec soin chaque étape du processus d'investissement ;
- elles peuvent apporter une aide pour les aspects légaux du projet : compensation, partenariat, bonne exécution des programmes décidés ;
- elles peuvent participer à l'enregistrement des droits collectifs sur les terres au profit des communautés et faire bénéficier les projets de leur expérience.

△ — Les agences internationales peuvent catalyser un changement positif :

- en s'engageant auprès de toutes les parties concernées, pour s'assurer que les investissements contribuent au développement durable ; dans ce domaine elles peuvent faire respecter les Directives volontaires de la FAO et les Directives de politique foncière de l'Union Africaine ;
  - aider à compenser le manque d'information sur les projets, en pilotant des systèmes d'inventaire et de cartographie ;
  - fournir des expertises afin de promouvoir des voies innovantes.
-

---

## Les auteurs

**Lorenzo COTULA, Sonja VERMEULEN, Rebeca LEONARD et James KEELEY**

Avec le concours de Paul Mathieu, Paul Munro-Faure, Harold Liversage, Sappho Haralambous, Monica Romano, Klaus Deininger, Derek Byerlee, Livia Peiser, Nicole Kenton.

---

## Bibliographie

Lorenzo COTULA, Sonja VERMEULEN, Rebeca LEONARD et James KEELEY, *Land grab or development opportunity ? Agricultural investment and international land deals in Africa*, IIED / FAO / IFAD, London et Rome 2009, 120 p., ISBN : 978-1-84369-741-1.

<http://pubs.iied.org/12561IIED.html?c=agric/food>

Site de l'*International Institute for Environment and Development*

<http://www.iied.org/>

Mise en forme de la notice : Gérard Chouquer janvier 2011