

**ACQUISITIONS DE TERRES À GRANDE ÉCHELLE**

**LES RAPPORTS GÉNÉRAUX**

*Note de cadrage pour l'étude de l'  
International Land Coalition (ILC)*



**Commercial Pressures on Land Worldwide.**

**Issues and Conceptual Framework for ILC study.**

**MARCH 2009**

Document prepared by AGTER  
Authors: Michel Merlet, Clara Jamart  
with the collaboration of Mathieu Perdrault and Samuel L'Orphelin

## *Référence bibliographique*

**Michel MERLET et Clara JAMART, avec la collaboration de Mathieu Perdriault et Samuel L'Orphelin, *Commercial pressures on Land Worldwide. Issues and Conceptual framework for ILC study*, ILC, mars 2009, 26 p.**

[http://www.agter.asso.fr/IMG/pdf/ILC\\_AGTER\\_Conceptual\\_framework\\_of\\_the\\_Scoping-Study\\_ENG\\_def.pdf](http://www.agter.asso.fr/IMG/pdf/ILC_AGTER_Conceptual_framework_of_the_Scoping-Study_ENG_def.pdf)

Le même texte en français

[http://www.agter.asso.fr/IMG/pdf/ILC\\_AGTER\\_Conceptual\\_framework\\_of\\_the\\_Scoping-Study-fr\\_def.pdf](http://www.agter.asso.fr/IMG/pdf/ILC_AGTER_Conceptual_framework_of_the_Scoping-Study-fr_def.pdf)

Le même texte en espagnol

[http://www.agter.asso.fr/IMG/pdf/ILC\\_AGTER\\_CPL\\_marco-conceptual\\_Es.pdf](http://www.agter.asso.fr/IMG/pdf/ILC_AGTER_CPL_marco-conceptual_Es.pdf)

---

## **Table des matières**

*Version anglaise*

FOREWORD

1. INTRODUCTION 5

### **2. WHAT ARE “COMMERCIAL PRESSURES ON LAND” ? 5**

2.1. THE MARKETS FOR CERTAIN GOODS AND SERVICES DRIVING THE PHENOMENON. 6

2.2. DIFFERENT MOTIVATIONS FOR DIFFERENT ACTORS 7

2.2.1. Private Actors, Entrepreneurs, Investors 7

2.2.2. “Investor” States 7

2.2.3. “Host” States 8

2.2.4. Local Political Authorities 8

2.2.5. Inhabitants of the Zones in Question 8

2.2.6. Development Partners 9

2.3. GOVERNANCE AND THE NATURE OF SYSTEMS OF RIGHTS TO LAND AND RESOURCES 9

2.3.1. Two Distinct Situations: Privatization and Concentration 9

a. Situation 1. The Sale or Cession via Emphyteutic Lease of Land Subject to What Can, to Simplify, Be Called a “Customary” System 9

b. Situation 2. The Sale or Cession via Emphyteutic Lease of Land that Is Already Subject to a Land System Based on Private Ownership 10

2.3.2. Rights Systems and Societal Control and Management Mechanisms 10

a. Review of the Major Historical Processes Establishing Rights to Land and Natural Resources 10

b. It Takes Time to Build Sustainable Governance Mechanisms 11

2.4. CAPTURING RENTS IS CENTRAL TO THE STAKES 12

2.5. INHABITANTS' LOSS OF CONTROL OVER TERRITORIES, LAND AND RESOURCES	13
2.5.1. Conditions Conducive to Losing Control of Land and Resources	13
2.5.2. The Various Mechanisms	14
a. Brief Review of Major Legal Systems	14
b. Obtaining Property Rights	15
c. Long-Term Concession Systems, Land Trusts	15
d. Mechanisms that Do Not Cover Land Directly	16
2.6. WHAT LANDS AND WHAT POPULATIONS?	17

### **3. WHAT ARE THE PRINCIPAL RISKS FOR SOCIETY AND WHAT OPPORTUNITIES COULD EMERGE ? 18**

3.1. OPPORTUNITIES	18
3.1.1. Developing Unutilized Resources	18
3.1.2. Alleviating Poverty	19
3.1.3. Mitigating Harm to Natural Biodiversity	19
3.2. RISKS	20
3.2.1. Risks Due to Strong Price Fluctuation	20
3.2.2. Risks of New Conflicts	20
3.2.3. Risks for Food Security	21
3.2.4. Environmental Risks	21
3.2.5. Risk of Massive Destruction of Smallholder Farming	21

### **4. HOW CAN MAJOR ECONOMIC, SOCIAL AND ECOLOGIC CRISES BE AVOIDED AND HOW CAN WE BEGIN TO OPTIMIZE THE USE OF THE PLANET'S LAND AND RESOURCES ? 23**

4.1. HOW CAN THE "INHABITANTS" OF THE CONCERNED ZONES BENEFIT FROM NEW COMMERCIAL OPPORTUNITIES? CLARIFYING THE STAKES	23
4.2. THE MINIMUM NECESSARY CONDITIONS IN THE SHORT TERM	24
4.3. POTENTIAL AREAS OF WORK IN THE MEDIUM TERM	25
4.4. PLANETARY REQUIREMENTS	25

## La table des matières de la version française

### PREFACE

<b>1. INTRODUCTION.....</b>	<b>5</b>
<b>2. EN QUOI CONSISTENT CES "PRESSIONS COMMERCIALES SUR LA TERRE" ?.....</b>	<b>5</b>
2.1. LES MARCHES DE CERTAINS BIENS ET SERVICES, MOTEURS DU PHENOMENE .....	6
2.2. DES MOTIVATIONS DIFFERENTES SUIVANT LES ACTEURS.....	7
2.2.1. <i>Acteurs privés, entrepreneurs, investisseurs.....</i>	7
2.2.2. <i>Etats « investisseurs ».....</i>	8
2.2.3. <i>Etats « hôtes » .....</i>	8
2.2.4. <i>Autorités politiques locales.....</i>	8
2.2.5. <i>Habitants des zones concernées.....</i>	9
2.2.6. <i>Partenaires du développement.....</i>	9
2.3. GOUVERNANCE ET NATURE DES REGIMES DE DROITS SUR LA TERRE ET LES RESSOURCES .....	9
2.3.1. <i>Deux situations distinctes, privatisation et concentration.....</i>	9
a. Situation 1. La vente ou la cession par le biais d'un bail emphytéotique s'opère sur des terres soumises à un régime que l'on qualifiera pour simplifier de "coutumier" ..	9
b. Situation 2. La vente ou la cession par le biais d'un bail emphytéotique s'opère sur des terres qui sont déjà soumises à un régime foncier de propriété privée. ....	10
2.3.2. <i>Régimes de droits et mécanismes de contrôle et de gestion des sociétés .....</i>	11
a. Rappel des grands processus historiques de constitution des droits sur la terre et les ressources naturelles .....	11
b. Il faut du temps pour construire les mécanismes d'une gouvernance durable.....	12
2.4. LA CAPTURE DES RENTES EST AU COEUR DES ENJEUX .....	12
2.5. PERTE DE CONTROLE DES TERRITOIRES, DU FONCIER ET DES RESSOURCES PAR LES HABITANTS.....	13
2.5.1. <i>Les conditions favorables à la perte du contrôle de la terre et des ressources. ....</i>	13
2.5.2. <i>Les différents mécanismes. ....</i>	14
a. Bref rappel des grands systèmes juridiques .....	14
b. L'obtention de droits de propriété .....	16
c. Systèmes de concessions sur le long terme. Land trusts.....	16
d. Des mécanismes qui ne portent pas directement sur le foncier. ....	17
2.6. DE QUELLES SUPERFICIES ET DE QUELLES POPULATIONS S'AGIT-IL ?.....	18
<b>3. QUELS SONT LES PRINCIPAUX RISQUES POUR LA SOCIETE ET QUELLES OPPORTUNITES POURRAIENT APPARAÎTRE ?.....</b>	<b>19</b>
3.1. OPPORTUNITES .....	19
3.1.1. <i>Mise en valeur des ressources non utilisées.....</i>	19
3.1.2. <i>Réduction de la pauvreté .....</i>	20
3.1.3. <i>Moindre atteinte à la biodiversité naturelle.....</i>	20
3.2. RISQUES .....	21
3.2.1. <i>Risques liés aux fortes fluctuations des prix.....</i>	21
3.2.2. <i>Risques de nouveaux conflits .....</i>	21

3.2.3. Risques pour la sécurité alimentaire.....	21
3.2.4. Risques environnementaux .....	22
3.2.5. Risque de destruction massive de agricultures familiales.....	22
<b>4. COMMENT EVITER DES CRISES ECONOMIQUES, SOCIALES ET ECOLOGIQUES MAJEURES ET COMMENT ALLER VERS UNE OPTIMISATION DE L'UTILISATION DES TERRES ET DES RESSOURCES DE LA PLANETE ? .....</b>	<b>24</b>
4.1. COMMENT LES "HABITANTS" DES ZONES CONCERNEES POURRAIENT-ILS BENEFICIER DE NOUVELLES OPPORTUNITES COMMERCIALES ? CLARIFICATION DES ENJEUX. ....	24
4.2. LES CONDITIONS MINIMALES REQUISES SUR LE COURT TERME .....	25
4.3. QUELQUES PISTES DE TRAVAIL SUR LE MOYEN TERME.....	26
4.4. LES EXIGENCES AU NIVEAU PLANETAIRE.....	26

## Présentation

« Au cours de la 11ème session du Conseil de la Coalition en avril 2008, le Conseil de l'ILC, étant fortement préoccupé par les croissantes pressions commerciales sur la terre et par leurs conséquences possibles sur les populations pauvres et vulnérables, décida que cette problématique aurait dû faire l'objet d'une action collective de la part de la Coalition.

Ce fut le point de départ d'une initiative globale s'articulant autour de différentes composantes, parmi lesquelles une étude d'envergure mondiale visant à appréhender les impacts actuels et futurs que ces pressions commerciales sur la terre peuvent avoir sur la pauvreté. Cette étude ambitionne également de proposer des solutions si bien politiques qu'opérationnelles visant à réduire les risques liés à ce phénomène, et à analyser les opportunités qu'il pourrait engendrer en faveur des pauvres.

Ce travail n'est qu'une partie de l'étude de cadrage - commissionnée par les membres de l'ILC à AGTER (organisation membre de l'ILC) - pour le *projet de recherche collaborative de l'ILC sur les pressions commerciales sur la terre*. Ce travail est donc une analyse de fond réalisée dans le but d'identifier les problématiques principales et de fournir un cadre conceptuel au Rapport Global des membres et partenaires de l'ILC qui sortira au cours de la deuxième moitié de 2010. »

L'étude commence par clarifier le sens de l'expression "pressions commerciales sur la terre", en partant d'une révision des motivations des différents acteurs concernés. Sont ensuite abordés deux domaines essentiels pour la compréhension des phénomènes, celui des différents régimes de droits sur la terre et sur les ressources et celui des rentes. Les habitants des zones concernées perdent le contrôle des territoires, de la terre et des ressources naturelles ce qui conduit à s'interroger sur l'ampleur des superficies et des populations concernées.

L'étude analyse ensuite les principaux risques que ces processus impliquent pour les sociétés concernées et parfois pour l'humanité toute entière : risques sociaux et politiques de conflits, d'exclusion, d'augmentation des inégalités, risques de mise en péril de la sécurité alimentaire, risques écologiques, et risque de consolidation de grandes entreprises agricoles à salariés (*agrobusiness*) et de disparition des structures

familiales de production qui semblent pourtant mieux à même de subvenir aux divers besoins de l'humanité.

Enfin, l'étude explore quelles pourraient être les conditions pour que les habitants des zones concernées, les pauvres, puissent bénéficier des "nouvelles opportunités commerciales", en distinguant des conditions minimales de court terme pour éviter le pire, des pistes de moyen terme et des exigences de plus long terme à l'échelle de la planète.

---

## Les auteurs

La rédaction de l'étude a été assurée par une équipe de l'association *Agter*, pilotée par **Michel Merlet** et **Clara Jamart**, avec la collaboration de Mathieu Perdriault et Samuel L'Orphelin.

---

## Commentaire

L'étude identifie le mécanisme et les acteurs du phénomène. Trois pôles peuvent être définis ; les **acteurs privés** (investisseurs et entrepreneurs), mus par la recherche de profits, les « **États investisseurs** » qui portent ou accompagnent les entreprises et qui sont mus par la préoccupation de sécurité alimentaire ou énergétique, enfin les « **États hôtes** », qui ont besoin d'investissements externes pour leur développement car ils constatent l'impéritie de leurs producteurs nationaux. À ces trois pôles principaux, il faut ajouter les **autorités locales** qui peuvent avoir des motifs d'appuyer le phénomène, et les **populations locales** qui peuvent aussi trouver de l'intérêt à ces montages.

Sur le plan foncier l'étude suggère deux types principaux. Dans le premier, la vente ou location se fait sur des terres de régime coutumier, considérées par l'État comme étant domaniales ou nationales. En raison de la situation informelle et de la durée des baux, on assiste alors à un changement radical du statut foncier, se résumant à une privatisation ou un véritable accaparement (« *grab* ») d'espaces communs. Dans le second cas, la vente ou location concerne des terres déjà soumises à un régime foncier de propriété privée. Il faut alors voir dans quelles conditions se réalise la cession : librement ou par pression ? avec juste indemnité ou pas ? et qui régule ?

Un des intérêts de l'étude est de tenter de définir les situations qui se prêtent à accaparement massif. L'étude distingue trois cas :

« — *L'existence de systèmes de droits de propriétés fragilisés. La fragilisation a en général des origines variées, internes et externes. Parmi celle-ci, les processus de colonisation, bien entendu, mais aussi les modalités d'une intégration sans protection au marché mondial d'unités de production dotées de moyens de production techniques ou financiers très insuffisants.*

— *La mise en place de systèmes de production "collectivisés" par le haut, comme cela a été le cas en Union Soviétique, avec comme résultat une profonde déstructuration des institutions de gestion locale et la perte du contrôle de l'ensemble des processus de production.*

— *L'existence de systèmes de propriété privative instaurés depuis plus ou moins longtemps, avec*

*des droits de propriété absolue formalisés, sans véritable reconnaissance de droits des instances collectives, et sans que des institutions et des mécanismes de contrôle social aient été créés pour orienter les transferts de droits de propriété vers la satisfaction de l'intérêt des populations. L'Argentine nous en donne un exemple criant. Autre illustration, les situations post réformes agraires : quand l'accès à la propriété s'est effectué après une période assez longue de tutelle de l'Etat et quand cette protection s'interrompt brutalement. » (p. 14)*

L'étude comporte une digression fort intéressante sur le mécanisme du *trust*, dans le cas des Land Trusts, qui, malgré les risques liés à sa flexibilité, est présenté par les auteurs comme une possibilité de montage de dispositifs nouveaux pour reconnaître les droits multiples.

*« L'utilisation de différentes modalités de trust est liée entre autres aux différents systèmes d'imposition, d'héritage et de transmission des biens d'une génération à une autre. Il permet de ne pas rendre publics les termes de l'accord entre les parties. Etant très flexible, il peut donc à la fois être très utile et en même temps constituer un facteur d'opacité et de contournement légal des lois applicables par ailleurs.*

*Il ouvre toutefois de réelles possibilités de montage de dispositifs de droits multiples de propriété permettant de prendre en compte des intérêts privés très différents, la volonté de chercher à aller dans le sens de l'intérêt général, parce que chaque trust est établi en fonction de principes moraux (equity), et pas seulement sur une base strictement juridique. » (p. 17)*

Parmi les suggestions que font les auteurs en direction de l'ILC, pour la définition d'objectifs, il faut relever leurs développements sur la répartition de la rente foncière, sur la recherche des innovations en matière de gouvernance des sociétés au niveau local, de défense de l'agriculture familiale, de reconnaissance des savoir-faire, d'exploration des voies de l'agriculture contractuelle, de régulation des marchés fonciers, etc. L'une des plus importantes est sans aucun doute la nécessité de voir se mettre en place une instance internationale dotée de pouvoirs de régulation ainsi qu'une juridiction de même niveau susceptible de pouvoir trancher des conflits qui, pour l'instant, peuvent désavantager telle ou telle partie selon la loi qui s'impose.